

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

De gemeenteraad in zitting van 8 september 2025.

Aanwezig: E. Vanhee, voorzitter gemeenteraad, W. Janssens, burgemeester, N. Luyssen, M. Vandermeeren, S. Buyens, G. Vandeveld, T. Wouters, schepenen, A. Woestijn, C. Delrive, A. Debaeke, S. Van der Maelen, D. Nevens, D. Butstraen, M. Rabaey, S. Bonte, J. Raymaekers, C. Van Goethem, S. Delacauw, J. Clauw, H. Blicck, gemeenteraadsleden, W. Jonckheere, algemeen directeur

Vakantiewoningen: beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Vaststelling richtinggevend kader.

De gemeenteraad,

Gelet op de wetgeving, zijnde:

- het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder de artikel 40 en 41
- het gemeentelijk bouwreglement, in het bijzonder de deelverordening woningkwaliteit meergezinswoningen van 29 september 2017
- de Vlaamse Codex ruimtelijk ordening, in het bijzonder artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 2°, a
- de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, in het bijzonder artikel 1.1.4
- decreet van 5 februari 2016 houdende de toeristische logies;

Gelet op de aanleiding, zijnde:

- gemeente De Panne wordt als toeristische kustgemeente de laatste jaren geconfronteerd met een sterke toename van het aantal vakantiewoningen verspreid over het volledige grondgebied, ook op locaties waar dit niet steeds wenselijk is. In woonbuurten leidt dit steeds vaker tot overlast en spanningen, in het bijzonder veroorzaakt door grootschalige vakantiewoningen. Het leefklimaat van omwonenden komt onder druk te staan en steeds meer woningen worden aan de reguliere woningmarkt onttrokken.
- bovendien beschikt de meerderheid van de vakantiewoningen in De Panne niet over de correcte documenten inzake registratie, erkenning, vergunning enz... Het overgrote merendeel van de vakantiewoningen beschikt over een erkenning uitgereikt door Toerisme Vlaanderen, maar niet over de correcte omgevingsvergunning tot functiewijziging. Nochtans behoort het voldoen aan de stedenbouwkundige regels en het beschikken van de nodige vergunningen tot één van de negen verplichte basisvoorwaarden om een logies te mogen openen en uitbaten. Op vandaag kan worden vastgesteld dat het overgrote deel van de vakantiewoningen in gemeente De Panne, onterecht een erkenning van Toerisme Vlaanderen bezit. Deze trend doet zich niet alleen in De Panne voor, maar ook in andere toeristische (kust)gemeenten. Een structurele aanpak dringt zich dan ook op;

Gelet op de relevante documenten, zijnde:

- nota beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) met betrekking tot vakantiewoningen in bijlage;

Gelet op de motivering van onderhavig besluit, zijnde:

- overeenkomstig artikel 4.3.1 is het mogelijk voor gemeentebesturen om beleidsmatig gewenste ontwikkelingen te formuleren. De toelichtende nota in bijlage beoogt een richtinggevend kader te zijn voor het college van burgemeester en schepenen bij het vergunnen van nieuwe vakantiewoningen.
- het doel van deze toelichtende nota is driedelig en is gesteund op het idee dat wonen en toerisme hand in hand kunnen gaan en elkaar wederzijds kunnen versterken.

1) *bescherming van de leefkwaliteit in woonwijken*

Een overaanbod aan vakantiewoningen, en in het bijzonder grootschalige vakantiewoningen, kan leiden tot geluidsoverlast, drukte en verstoring van de leefkwaliteit in de woonbuurten. Dit beleid wil de leefbaarheid en de rust in woonwijken waarborgen.

2) *op peil houden van het aantal beschikbare woningen voor vaste bewoning*

De druk op de woningmarkt neemt toe doordat steeds meer panden worden ingezet als vakantiewoning. Hierdoor verdwijnen potentieel betaalbare woningen van de reguliere woonmarkt. Binnen de huidige legislatuur is het behouden van toegankelijke huisvesting een beleidsprioriteit.

3) *bouwen aan een kwaliteitsvol aanbod vakantiewoningen*

Elke vakantiewoning binnen de gemeente moet gekend en aangemeld zijn, voldoen aan de opgelegde voorwaarden en dus beschikken over alle nodige wettelijke en stedenbouwkundige documentatie, met bijzondere aandacht voor brandveiligheid. Daarnaast wordt ook verwezen naar de kwaliteitsvereisten zoals vastgelegd in de deelverordening woningkwaliteit meergezinswoningen (2017), die onder meer betrekking hebben op woonkwaliteit en conformiteit in verhouding tot de bezetting. Het naleven van deze regelgeving verhoogt de rechtszekerheid en draagt bij tot een duurzaam en kwaliteitsvol aanbod voor alle betrokken partijen.

- de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) bevat twee parameters: Enerzijds de zones waar vakantiewoningen wél of niet wenselijk zijn, anderzijds de voorwaarden waaraan vakantiewoningen moeten voldoen. Met deze parameters wil de gemeente een duidelijk, objectief en consequent beoordelingskader hanteren. Deze BGO vormt een houvast voor het college van burgemeester en schepenen. Een BGO is immers een beleidsinstrument dat richting geeft aan wat beschouwd wordt als een 'goede ruimtelijke ordening' en wordt gebruikt naast bestaande verordenende instrumenten zoals BPA's, RUP's en verkavelingsvergunningen.
- deze BGO maakt echter geen verordende voorschriften uit. Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd worden door het college van burgemeester en schepenen.
- er wordt breed gecommuniceerd over dit beleid, zodat zowel huidige als toekomstige eigenaars van vakantiewoningen goed geïnformeerd zijn. Op termijn zal deze BGO ook de basis vormen voor toekomstige stedenbouwkundige verordeningen, waarmee het beleid juridisch verder wordt verankerd;

BESLIST met 13 ja-stemmen (E. Vanhee, W. Janssens, N. Luyssen, M. Vandermeeren, S. Buyens, G. Vandeveld, T. Wouters, D. Nevens, M. Rabaey, S. Bonte, J. Raymaekers, C. Van Goethem, S. Delacauw) en
7 onthoudingen (A. Woestijn, C. Delrive, A. Debaeke, S. Van der Maelen, D. Butstraen, J. Clauw, H. Blicke)

Art.1: De toelichtende nota met betrekking tot de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) voor vakantiewoningen, zoals in bijlage, vast te stellen.

Art.2: De gemeente beoogt deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) met betrekking tot vakantiewoningen, later te verankeren in een verordenend instrument. De procedure hiervoor wordt binnen het jaar opgestart.

Art.3: Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan:

- team Omgeving
- team Toerisme, Lokale Economie en Sport
- Toerisme Vlaanderen

ALDUS GEDAAN EN GOEDGEKEURD IN ZITTING ALS BOVEN BEPAALD

algemeen directeur
Get. Wim Jonckheere

voorzitter gemeenteraad
Get. Eric Vanhee

Voor eensluidend uittreksel