

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD IEPER

Zitting van 11 augustus 2025

Aanwezig: Katrien Desomer, Burgemeester
Emmily Talpe, Stephaan De Roo, Miguel Gheysens, Diego Desmadryl, Danny Metsu, Eva Ryde,
Schepenen
Stefan Depraetere, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Peter De Groote, Schepen

CBS/2025/2982

**Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening vakantiewoningen -
SVO_33011_233_00013_00001_SV_VV - ontwerp - goedkeuring**

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

Op 27 juni 2022 werd het beleidskader vakantiewoningen goedgekeurd door het college.
Op 2 juni 2025 werd het aangepaste beleidskader vakantiewoningen goedgekeurd door het college.
Op 30 juni 2025 werd het aangepaste beleidskader vakantiewoningen goedgekeurd door het college.

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen,
meer bepaald artikels 2, 40, 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad en het
college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en
latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018).

Decreet op de omgevingsvergunning, art. 75 tem 77.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.3.1 en 2.3.2, dat de rechtsgrond voor deze
verordening biedt.

Feiten, context en informatie

Aanleiding en context

Het college keurde op 27 juni 2022 het initieel beleidskader vakantiewoningen toe. Dit beleidskader
bood houvast voor het beoordelen van de omvorming van een woning naar verblijfsrecreatie
(vakantiewoning).

Bij aftoetsing van de aanvragen op het initiële beleidskader bleven een groot aantal woningen in
aanmerking komen voor de omvorming naar vakantiewoning. Gezien het aantal aanvragen voor een
vakantiewoning hoog bleef en het ingevoerde verbod in Heuvelland, Poperinge en Lo-Reninge ertoe
leidde dat investeerders uitweken naar Ieper, werd onderzocht of deze functiewijzigingen een
doorslaggevende impact hebben waarbij de druk op de woningmarkt om een betaalbare
ééngezinswoning te vinden negatief wordt beïnvloed. In tegenstelling tot gastenkamers, B&B's,...
wordt de woonbestemming bij een vakantiewoning geschrapt en verdwijnt de woonentiteit uit het
woonaanbod.

Onderzoek impact functiewijziging naar vakantiewoning op woonaanbod

Aantal vakantiewoningen

Op grondgebied van de stad Ieper zijn op heden 163 vakantiewoningen en kamergerelateerde logies.
Kamergerelateerde logies bieden geen ontbijt aan, hier is geen bewoning bij het logement.
Deze vakantiewoningen zijn deels erkend en deels aangemeld, dit duidt op de 2 categorieën bij
Toerisme Vlaanderen:

- 97 erkende vakantiewoningen en 9 kamergelateerde logies (voldoen aan de basisvoorwaarden en uitbatingsnormen Toerisme Vlaanderen)
- 42 aangemelde vakantiewoningen en 15 kamergelateerde logies (elk type logies)

Het aantal wooneenheden in 2024 bedroeg 17.702 (35.648 inwoners). Dit betekent dat er op heden voor Ieper 0,92% vakantiewoningen en kamergelateerde logies zijn.

- 163 vakantiewoningen en kamergelateerde logies (zonder woonfunctie) / 17.702 woonentiteiten: 0,93%

De dienst Toerisme bevestigt dat vakantiewoningen populair zijn bij gezinnen en bezoekers uit eigen land.

Naast de vakantiewoningen nemen ook de tweede verblijven 0,99% van het woonaanbod weg, in 2024 waren er 175 tweede verblijven:

- 175 tweede verblijven / 17.702 woonentiteiten: 0,99%

Bezetting vakantiewoningen

De bezetting van de vakantiewoningen werd voor het referentiejaar 2019 (voor corona) op 7 december 2021 bevraagd door de dienst toerisme. Daaruit komt een bezetting van 32% naar voor. Deze bezetting ligt in lijn met de bezetting van de vakantiewoningen in de Westhoek, bevraagd door Westtoer voor 2019: 29% bruto bezetting.

Op het overleg met de logiessector op 22 mei 2025 werd bevestigd dat de bezetting van een vakantiewoning op heden op maximum 25% zit, dit door het hoge aanbod aan vakantiewoningen.

De dienst toerisme bevestigt dat het aanbod aan vakantiewoningen binnen het kleinstedelijk gebied en binnen de dorpskernen de vraag voldoende kunnen opvangen. Voor vakantiewoningen die ruimer zijn en net iets meer kunnen aanbieden (grotere groepen, zwembad, rust, uitzicht,...) blijft de vraag hoog, deze vakantiewoningen kennen een grotere bezetting (elk weekend en schoolvakanties volzet).

In die zin kan worden bevestigd dat de bestaande vakantiewoningen op grondgebied Ieper binnen het kleinstedelijk gebied en binnen de dorpskernen niet overbevraagd zijn. Het huidige aanbod kan de vraag voldoende opvangen. Het aanbod is in evenwicht met de behoefte.

Toch blijft de interesse van potentiële investeerders die een woning wensen om te vormen naar een vakantiewoning. Bij de dienst Omgeving worden wekelijks vragen gesteld tot omvorming van een specifieke woning naar een vakantiewoning.

In 2024 werden 22 omgevingsvergunningen afgeleverd voor de omvorming van een grondgebonden woning naar een vakantiewoning. In 2025 werden 17 vakantiewoningen aangevraagd. Dit met toepassing van het huidige beleidskader.

Nood aan betaalbare woningen

De stad heeft jonge inwoners nodig. Zij zorgen voor economische activiteit, ondernemerschap en sociale dynamiek. Jonge gezinnen bouwen hier aan hun toekomst: ze wonen, werken, ondernemen, consumeren en dragen bij via belastingen. Zij zijn de motor van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad en haar dorpen en ondersteunen het sociaal weefsel van het stedelijk gebied en de dorpskernen.

Om deze doelgroep aan te trekken én te behouden, is voldoende en betaalbare huisvesting cruciaal. Zonder een toegankelijk woonaanbod verliezen we jonge mensen aan andere steden of gemeenten. De dienst Omgeving wordt wekelijks meermaals geconfronteerd met aanvragen om ééngezinswoningen te herbestemmen tot vakantiewoningen. Deze evolutie heeft een directe en negatieve impact op het betaalbare woonsegment.

De toenemende interesse van investeerders om woningen om te vormen tot vakantiewoningen haalt deze panden weg uit het woonaanbod. Woningen die oorspronkelijk bedoeld zijn voor permanente

bewoning door gezinnen, verdwijnen uit de woonmarkt. Dit leidt niet alleen tot een daling van het beschikbare aanbod, maar zet ook extra druk op de prijzen. De vraag stijgt, het aanbod krimpt en betaalbare gezinswoningen worden schaarser.

Om deze trend te keren, is het wenselijk om woningen in het kleinstedelijk gebied en in de dorpen maximaal voor te behouden voor gezinnen die er effectief willen wonen.

Nieuwe evolutie: vakantiewoningen boven winkels

Daarnaast is er een positieve evolutie merkbaar in het kernwinkelgebied waar steeds vaker omgevingsvergunningsaanvragen worden ingediend om de verdiepingen boven gelijkvloerse winkels of horecazaken om te vormen tot vakantiewoningen. Deze investeringen dragen bij tot het bestrijden van leegstand boven winkels en zorgen voor een nuttige herbestemming van vaak onderbenutte ruimtes. Bovendien blijft de mogelijkheid open om deze verdiepingen op termijn alsnog te herbestemmen naar de woonfunctie.

Het beperken van de omzetting van woningen naar vakantiewoningen kan deze positieve trend versterken. In de binnenstad is het aanbod aan vakantiewoningen immers al aanzienlijk. Door bijkomende mogelijkheden in het grondgebonden woonsegment te beperken, vermijden we een overaanbod dat investeringen in vakantiewoningen op bovenverdiepingen zou kunnen afremmen. Zo sturen we de markt richting efficiënter en duurzamer ruimtegebruik, zonder de druk op het aanbod woningen verder te verhogen.

Verbod op vakantiewoningen in andere gemeenten

De volgende gemeenten hebben (gedeeltelijke) maatregelen genomen tegen vakantiewoningen:

- Gent: volledige stop op permanente vakantiewoningen; enkel tijdelijke of gedeeltelijke verhuur onder voorwaarden toegestaan.
- Brugge: sinds 2002 geen nieuwe vakantiewoningen in de binnenstad; streng handhavingsbeleid tegen illegale vakantiewoningen.
- Nieuwpoort: verbod op vakantiewoningen in bepaalde zones; handhaving is een uitdaging.
- Heuvelland: verbod op bijkomende vakantiewoningen zonder bewoning (via woonbeleidsplan met recente verstrenging in 2018).
- Poperinge: verbod op omvorming van woningen binnen de bestemming wonen en bedrijvigheid om het sociaal weefsel van de dorpskernen te beschermen.
- Lo-Reninge: verbod op omvorming van woningen binnen de bestemming wonen en bedrijvigheid om het sociaal weefsel van de dorpskernen te beschermen.

Deze maatregelen zijn genomen om de druk op de woningmarkt te verlichten, de leefbaarheid van woonwijken te behouden en oneerlijke concurrentie met reguliere logiesvormen tegen te gaan. Het beleid van Heuvelland en Poperinge leidt ertoe dat potentiële investeerders uitwijken naar Ieper.

Advies dienst Toerisme

Op 22 mei 2025 vond het overleg plaats met de toeristische sector. Hier werd het beleidskader besproken. Er zijn reeds voldoende vakantiewoningen van het type bescheiden omvang in de binnenstad.

Volgend advies wordt verleend:

- De sector bevestigt dat het belangrijk is voldoende streng te zijn gezien er voldoende vakantiewoningen zijn. De maximale bezitting zit op 25% en getuigt van het hoge aanbod.
- Het beschermen van het woonpatrimonium is belangrijk in de dorpen gezien de impact op de leefbaarheid van het dorp.
- De toeristische logies dienen conform het beleidskader vakantiewoningen ook bij Toerisme Vlaanderen erkend (sterrenclassificatie) te zijn, de aanmelding volstaat niet. Dit wordt opgevolgd door de dienst Toerisme. Het beleidskader vakantiewoningen is niet juridisch bindend, dus handhaving van de erkenning is niet mogelijk tenzij dit ingeschreven wordt in de omgevingsvergunning voor de functiewijziging. Voor vrijgestelde functiewijzigingen (minder dan 4 x 30 aaneengesloten dagen én niet strijdig met stedenbouwkundige voorschriften) wordt de vereiste erkenning niet opgelegd gezien er geen omgevingsvergunning dient verleend. Daarom is het belangrijk dat het erkend zijn juridisch afgedwongen wordt, de stad kan strenger zijn als de Vlaamse regelgeving. Dit te koppelen aan sancties bij het niet naleven.

Herziening beleidskader vakantiewoningen

Het college keurde op 30 juni 2025 de herziening van het beleidskader vakantiewoningen goed om het woonaanbod maximaal voor te behouden voor de vestiging van een gezin.

Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening vakantiewoningen - SVO_33011_233_00013_00001 - ontwerp

In functie van het juridisch verankeren van het beleidskader wordt de vertaling ervan naar een gemeentelijk stedenbouwkundige verordening voorgesteld. Deze verordening focust op het vrijwaren van het woonaanbod voor permanent wonen. Daarnaast worden kwaliteitseisen gesteld waaraan een vakantiewoning dient te voldoen.

Voor deze verordening werd een planMERscreening opgesteld.

Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening vakantiewoningen

Artikel 1. Definities

Bestemming wonen en bedrijvigheid

De bestemming wonen en bedrijvigheid wordt gedefinieerd als:

- de categorie van gebiedsaanduiding wonen en bedrijvigheid via ruimtelijke uitvoeringsplannen zoals bepaald in art. 2.2.6. §2. VCRO.
- de bijzondere bestemmingsvoorschriften binnen de plannen van aanleg: gewestplan en BPA, die op basis van de concordantietabel* onder de categorie van gebiedsaanduiding wonen of bedrijvigheid vallen.

**) Concordantietabel Belgisch Staatsblad 25 augustus 2009 als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de concordantie van bijzondere bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg naar de categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding (29 mei 2009).*

- de bestemmingsvoorschriften wonen of bedrijvigheid in een verkavelingvergunning of omgevingsvergunning tot verkaveling

Vakantiewoning

Een vakantiewoning is een zelfstandig gemeubeld verblijf (zoals een woning of appartement) dat bedoeld is om tijdelijk aan toeristen of recreanten te verhuren voor vakantie-, recreatie- of ontspanningsdoeleinden. Het is niet bedoeld voor permanente bewoning.

Als toeristen in een vakantiewoning verblijven, hebben zij een persoonlijk gebruiksrecht over de woning. Een vakantiewoning heeft een zitgedeelte, een eigen kookgelegenheid, een eetgedeelte, een eigen badkamer, een toilet en één of meer slaapruides. Stedenbouwkundig is er sprake van verblijfsrecreatie zonder dat de woonfunctie er wordt behouden.

Artikel 2. Toepassingsgebied

De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening vakantiewoningen heeft betrekking op het volledige grondgebied van de stad Ieper.

De verordening is van toepassing op alle stedenbouwkundige handelingen waarvoor een vergunningsplicht geldt die betrekking heeft op de aanvraag van een functiewijziging naar vakantiewoning of de oprichting van een nieuwe vakantiewoning.

Beschermde monumenten, voorlopig beschermde monumenten en woningen of gebouwen binnen een beschermd dorps- en stadsgezicht worden buiten beschouwing gelaten.

Artikel 3. Hiërarchische bepalingen

Deze gemeentelijk stedenbouwkundige verordening primeert boven de bestemmingsvoorschriften van een BPA, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning.

Dit betekent dat als een vakantiewoning binnen een zone van een BPA, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkaveling toegelaten is als hoofdbestemming, maar de vakantiewoning op basis van deze gemeentelijk stedenbouwkundige verordening niet toegelaten is, deze ook niet vergund kan worden.

Artikel 4. Verbod op nieuwe vakantiewoningen

§1. Verbod op nieuwe vakantiewoningen

Er geldt een verbod op nieuwe vakantiewoningen binnen de bestemming wonen en bedrijvigheid.

§2. Uitzonderingsbepalingen

Er kunnen zich bijzondere omstandigheden voordoen waardoor het wel aanvaardbaar is een vakantiewoning toe te staan.

Hieronder volgen de enige aanvaardbare argumenten die een nieuwe vakantiewoning kunnen rechtvaardigen:

- Ter hoogte van de verdieping boven een gelijkvloerse niet-woonfunctie binnen het kernwinkelgebied, afgebakend in de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening kernwinkelgebied, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2023.
- Door omvorming van een grondgebonden woning waar geen buitenruimte is of gecreëerd kan worden door het verwijderen van aanbouwen tegen het hoofdvolume of het creëren van een dakterras.

Artikel 5. Kwaliteitseisen voor de vakantiewoning

Kwaliteitseisen

Elke nieuwe vakantiewoning dient te voldoen aan specifieke kwaliteitseisen. Er worden geen eigenstandige oppervlakenormen voor een vakantiewoning gedefinieerd, wel is het belangrijk dat een eventuele latere omvorming naar wonen voldoende kwaliteit biedt. De minimale oppervlakenormen die Wonen in Vlaanderen voor sociale huisvesting bepaalt, gelden als absoluut minimum om voldoende woonkwaliteit af te dwingen. Elke ontworpen vakantiewoning dient te voldoen aan deze ontwerpleidraad:

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1669096809/SW_-_SW_-_Ontwerpleidraad_Sociale_Woningbouw_rlwi0c.pdf

Binnen de omgevingsvergunningsaanvraag dient aangetoond dat voldaan wordt aan voormelde kwaliteitseisen.

Verplichte erkenning Logiesdecreet

De vakantiewoning dient erkend te zijn op basis van het Logiesdecreet. Een aanmelding van een vakantiewoning volstaat niet.

Voorafgaand aan de ingebruikname van de vakantiewoning dient de vakantiewoning erkend te zijn bij Toerisme Vlaanderen. Hierbij dienen de openings- en uitbatingsvoorwaarden nageleefd te worden op basis van het Logiesdecreet.

<https://toerismevlaanderen.be/nl/wetgeving-en-decreten/het-vlaamse-logiesdecreet/basisnormen-van-het-logiesdecreet/openings-en>

In bijlage werd de ontwerpverordening alsook de planMERscreening toegevoegd.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit het college:

Artikel 1: goedkeuring te verlenen aan het ontwerp gemeentelijk stedenbouwkundige verordening vakantiewoningen, SVO_33011_233_00013_00001, en de planMERscreening.

Artikel 2: de adviesvraag over de planMERscreening aan de relevante adviesinstanties op te starten met vervolgens de vraag tot ontheffing van de planMERplicht over te maken aan departement Omgeving Team MER.

Artikel 3: over het ontwerp gemeentelijk stedenbouwkundige verordening vakantiewoningen, advies te vragen aan de Vlaamse regering, de deputatie en de Gecoro.

Artikel 4: het openbaar onderzoek te organiseren van 6 oktober 2025 tot en met 5 november 2025.



Gedaan in zitting van 11 augustus 2025

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Burgemeester,
(get) KATRIEN DESOMER

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE

Burgemeester
KATRIEN DESOMER