

STAD NIEUWPOORT

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING OP 4 FEBRUARI 2025.

Kris Vandecasteele: Aangewezen-Burgemeester;
Bert Gunst, Maarten Claeys, Ann Gheeraert, Wim Demeester, Jos Decorte: Schepenen;
Benoit Willaert: Algemeen Directeur

1. WOONKWALITEIT APPARTEMENTEN GRONDGEBIED NIEUWPOORT: AANPASSING BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN DD. 19 FEBRUARI 2019.

Het College,

Gelet op art. 56 § 2 van het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort goedgekeurd door de deputatie West-Vlaanderen dd. 9 december 2010;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 19 februari 2019 betreffende de woonkwaliteit van appartementen op het grondgebied van Nieuwpoort:

Art.1.- Voor de zone kadastraal gekend onder Nieuwpoort 1^{ste} Afdeling (Nieuwpoort Stad), Nieuwpoort 3^{de} Afdeling (Sint-Joris) en Nieuwpoort 4^{de} Afdeling (Ramskapelle) dienen vanaf goedkeuring van voorliggend collegebesluit volgende bepalingen in functie van woonkwaliteit gehanteerd op alle te maken RUP én voor alle omgevingsaanvragen:

Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit

Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimumcriteria: per gebouw moet de bruto-vloeroppervlakte per woongelegenheid minimum 70 m² bedragen. Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m² bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m² te hebben.

Art 2. - Voor de zone kadastraal gekend onder Nieuwpoort 2^{de} Afdeling (Nieuwpoort Bad) dienen vanaf goedkeuring van voorliggend collegebesluit volgende bepalingen in functie van woonkwaliteit gehanteerd op alle te maken RUP én voor alle omgevingsaanvragen:

Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit

Om woonkwalitatieve redenen dienen de woongelegenheden een minimale netto vloeroppervlakte te hebben van 60 m² per woongelegenheid. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van 70m².

De nuttige vloeroppervlaktes van de woongelegenheden dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.

Overwegende dat het grondgebied Nieuwpoort verschillende appartementen telt welke kleiner zijn dan 40 m²; dat deze appartementen vroeger vergund werden als studio's;

Overwegende dat het stadsbestuur van Nieuwpoort de woonkwaliteit van de appartementen wil verbeteren; dat het daarom aangewezen is om richtinggevende punten inzake 'Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit' vast te stellen welke dienstig zijn voor de toekomstig op te maken RUP én welke dat dienstig zijn voor het beoordelingen van de omgevingsaanvragen;

Overwegende dat Nieuwpoort bestaat uit 4 kadastrale afdelingen:

- 1^{ste} Afdeling: Nieuwpoort Stad
- 2^{de} Afdeling Nieuwpoort Bad
- 3^{de} Afdeling Sint Joris
- 4^{de} Afdeling Ramskapelle

Overwegende dat in het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum definitief aanvaard door de gemeenteraad dd. 25 oktober 2018 en verschenen in het Belgisch Staatsblad dd. 22 januari 2019 volgende tekst opgenomen werd:

Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit

Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria: per gebouw moet de bruto-vloeroppervlakte per woongelegenheid minimum 70 m² bedragen.

Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woonegelegenheden per gebouw moet minimum 80 m² bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m² te hebben.

Overwegende dat voorgesteld wordt om de tekst van het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum met betrekking tot de 'Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit' op te nemen in de nog op te maken RUP's en dit voor de 1^{ste} kadastrale afdeling (Nieuwpoort Stad), 3^{de} kadastrale afdeling (Sint-Joris) en 4^{de} kadastrale afdeling (Ramskapelle); dat alle ingediende omgevingsdossiers waarvan de ontvankelijk- en volledigheidverklaring dateert van na goedkeuring van voorliggend besluit van het college van burgemeester en schepenen dienen behandeld te worden volgens deze richtinggevende punten;

Overwegende dat het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan definitief aanvaard door de gemeenteraad dd. 30 maart 2017 en verschenen in het Belgisch Staatsblad dd. 22 januari 2019 volgende tekst opgenomen werd:

Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit

Om woonkwalitatieve redenen dienen de woonegelegenheden een minimale netto vloeroppervlakte te hebben van 60 m² per woonelegenheden. Bij meerdere woonegelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van 70m².

De nuttige vloeroppervlaktes van de woonegelegenheden dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.

Overwegende dat voorgesteld wordt om de tekst van het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan met betrekking tot de 'Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit' op te nemen in de nog op te maken RUP's en voor de 2^{de} kadastrale afdeling; dat alle ingediende omgevingsdossiers waarvan de ontvankelijk- en volledigheidverklaring dateert van na goedkeuring van voorliggend besluit van het college van burgemeester en schepenen behandeld dienen te worden volgens deze richtinggevende punten;

Overwegende dat recentelijk enkele omgevingsaanvragen ingediend werden waarbij de regularisatie aangevraagd werd van een appartement met een kleinere oppervlakte zoals voorzien in het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 19 februari 2019; dat deze omgevingsaanvragen door het college van burgemeester en schepenen geweigerd werden om redenen dat ze niet voldoen aan de minimale oppervlakte;

Overwegende dat één omgevingsaanvraag in beroep vergunning kreeg van de deputatie West-Vlaanderen; dat de deputatie oordeelde dat:

De deputatie oordeelt dat het standpunt van het CBS juridische grondslag mist. Het aangehaalde besluit van het college van burgemeester en schepenen van 19 februari 2019 wordt als beleidsrichtlijn toegepast, terwijl een beleidsmatig gewenste ontwikkeling enkel een rol kan vervullen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Als het CBS een regeling inzake minimale netto vloeroppervlakte met verordenende werking wil uitwerken dan moet dit via de geëigende planningsinstrumenten voorzien in de VCRO: een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of gemeentelijk RUP. Dit komt ook zelf aan bod in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 19 februari 2019 waar wordt aangehaald dat het slechts om richtinggevende punten gaat die over te nemen zijn in nog op te maken RUP's.

Naar aanleiding van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar heeft de aanvrager foto's van de binnenzijde en het interieur van de studio overgemaakt. Deze foto's tonen aan dat er in deze studio alle mogelijke voorzieningen aanwezig zijn. Dat de ruimtes voldoende groot zijn (de slaapruijme is een pak groter dan de aanbevolen minimumgrootte), dat er een apart toilet is, voldoende verluchtig etc. Het pand werd ingericht door een interieurvormgever en voldoet aan de grootst mogelijke eisen wat hedendaags comfort betreft.

Overwegende dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 19 februari 2019 betreffende de woonkwaliteit van appartementen op het grondgebied van Nieuwpoort een beleidsvisie is en geen verordenende werking heeft; dat hiervoor een gemeentelijke verordening dient opgemaakt of opgenomen te worden in een gemeentelijk RUP;

Overwegende dat het Departement Omgeving een infofiche opgemaakt heeft indien een opdeling in meergezinswoningen vergund is:

INFOFICHE

IS EEN OPDELING IN MEERGEZINSWONINGEN VERGUND?

In de loop der tijd zijn heel wat grote panden onderverdeeld in meergezinswoningen. Veel van deze opdelingen gebeuren zonder bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning. Meestal was zo een vergunning echter wel nodig. Bijgevolg rust er in dat geval een stedenbouwkundige inbreuk op het pand. De vergunde toestand is dan immers de toestand die bestond voor de onvergunde opdeling.

Het wijzigen van het aantal wooneenheden werd vergunningsplichtig vanaf 1 mei 2000. Bij de opdeling van een woning gebeuren echter sowieso vaak vergunningsplichtige werken.

Opdeling voor 1 mei 2000: Enkel in regel wanneer eventuele vergunningsplichtige bouwwerken vergund werden.

Opdeling vanaf 1 mei 2000: Enkel in regel wanneer de wijziging van het aantal wooneenheden vergund werd én eventuele vergunningsplichtige bouwwerken.

Voorbeelden van niet-vergunningsplichtige werken: (werken met oog op onderhoud)

Onder 'onderhoudswerken' worden werken verstaan die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen. Daarbij gaat het over het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Het doel van onderhoudswerken is de constructie (woning) in dezelfde staat te kunnen behouden, zonder verbeteringen aan te brengen, bv. vervangen van dakpannen, het plaatsen van nieuwe ramen in dezelfde raamopeningen,...

Voorbeelden van wel vergunningsplichtige werken: (werken met oog op verbeteren)

- het plaatsen van een douche of toilet
- het plaatsen van gyproc-muurtjes; dit zijn verbouwingswerken
- het plaatsen van meerdere afzonderlijke tellers/installaties voor elektriciteit of andere nutsvoorzieningen met het oog op de opdeling,
- het plaatsen van een keuken op elke verdieping,
- het plaatsen van een dakvlakvenster of dakkapel (om bv de zolder als studio in te richten)

De meeste van deze verbouwingswerken werden vanaf 1 augustus 1996 op zich vrijgesteld als klein werk, maar bleven vergunningsplichtig wanneer daarmee een wijziging van het aantal wooneenheden gepaard ging.

Overwegende dat voorgesteld wordt om een onderscheid te maken tussen appartementen gerealiseerd vóór 1 mei 2000 en appartementen gerealiseerd na 1 mei 2000; dat de appartementen gerealiseerd na 1 mei 2000 enkel in regel zijn wanneer de wijziging van het aantal wooneenheden vergund werd én eventueel vergunningsplichtige bouwwerken;

Overwegende dat de appartementen gerealiseerd vóór 1 mei 2000 en niet vergund werden eventueel in aanmerking zou kunnen komen voor regularisatie mits te voldoen aan enkele voorwaarden:

Indienen van een regularisatie omgevingsaanvraag:

- Plannen met de oppervlakte van elk lokaal van het appartement is weergegeven.
- Minimale oppervlakte van het appartement: bruto-oppervlakte 45m².
- Foto's van elk lokaal van het appartement.
- Datum van eerste ingebruikname van het appartement.
- Verkoopsakte van het appartement.
- Basisakte meergezinswoning.

Overwegende dat voorgesteld wordt om de afwijkmogelijkheden voor appartementen gerealiseerd vóór 1 mei 2000 en niet vergund werden op te nemen in de beleidsvisie en op te nemen in een gemeentelijke verordening of opgenomen te worden in een gemeentelijk RUP;

BESLUIT:

- Art.1. Het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 19 februari 2019 betreffende de woonkwaliteit van appartementen op het grondgebied van Nieuwpoort op te heffen.
- Art.2. Voor de zone kadastraal gekend onder Nieuwpoort 1^{ste} Afdeling (Nieuwpoort Stad), Nieuwpoort 3^{de} Afdeling (Sint-Joris) en Nieuwpoort 4^{de} Afdeling (Ramskapelle) dienen vanaf goedkeuring van voorliggend besluit van het college van burgemeester en schepenen volgende bepalingen in functie van woonkwaliteit gehanteerd op alle te maken RUP én voor alle omgevingsaanvragen:
Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit
Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria: per gebouw moet de bruto-vloeroppervlakte per woongelegenheden minimum 70 m² bedragen. Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m² bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m² te hebben.
- Art.3. Voor de zone kadastraal gekend onder Nieuwpoort 2^{de} Afdeling (Nieuwpoort Bad) dienen vanaf goedkeuring van voorliggend besluit van het college van burgemeester en schepenen volgende bepalingen in functie van woonkwaliteit gehanteerd op alle te maken RUP én voor alle omgevingsaanvragen:
Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit
Om woonkwalitatieve redenen dienen de woongelegenheden een minimale netto vloeroppervlakte te hebben van 60 m² per woongelegenheden. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van 70m².
De nuttige vloeroppervlaktes van de woongelegenheden dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.
- Art.4. Appartementen gerealiseerd vóór 1 mei 2000 en niet vergund werden kunnen eventueel in aanmerking komen voor regularisatie mits te voldoen aan volgende voorwaarden:
Indienen van een regularisatie omgevingsaanvraag:
- Plannen met de oppervlakte van elk lokaal van het appartement is weergegeven.
- Minimale oppervlakte van het appartement: bruto-oppervlakte 45 m².
- Foto's van elk lokaal van het appartement.
- Datum van eerste ingebruikname van het appartement.
- Verkoopsakte van het appartement.
- Basisakte meergezinswoning.
- Art.5. Kennis van dit besluit te geven aan de urbanisten en de dienst omgeving.

De Algemeen Directeur
Benoit Willaert

Namens het College:

De Aangewezen-Burgemeester
Kris Vandecasteele

Nieuwpoort, 4 februari 2025

Voor eensluidend afschrift: