



zitting van woensdag 19 april 2023

Benedicte Dalle, voorzitter

Ivan Vancayseele, Patricia Vandenbroucke, Adelheid Hancke, Alain De Coster, Luc Deltombe, leden

Aanwezig:

Lander Van Hove, schepen

Sander Loones, Elwin Van Herck, raadsleden

Siska Stockelynck, secretaris

Verontschuldigd: Henk Ghyselen, Greta Verhaeghe, Julie Paelinck, leden

Deskundigen, aanwezig:

- Deskundigen gemeente: Chiara Sartor, Audrie Reynaert, Stephan Wydooghe
- Woonmaatschappij Ijzer en Zee: Alexandre Giele (directeur)
- Externe ontwerpers:
 - Punt 1: Arne Devisch en Tom Uyttendaele (Sweco)
 - Punt 2: Simon Anckaert (SILO architecten) - verontschuldigd ARK architecten
 - Punt 3: architect Stefaan Depla

De voorzitter opent de vergadering om 19u.

1. TOELICHTEN OPWAARDEREN SILICOWIJK (TOELICHTING DOOR SWECO)

Inleiding door Alexandre Giele, directeur

- Project masterplan omhelst slopen van 32 woningen om +/- 55 nieuwe wooneenheden te realiseren
- Waarom: dit project?
 - Nood aan extra sociale woningen; de gemeente was bezig met nazicht van infrastructuur, WIJZ is op de kar gesprongen om patrimonium deels te vernieuwen
 - Er is een wachtlijst in Koksijde met meer dan 400 wachtenden, dit zou een verdubbeling vergen van het patrimonium, dus er is zeker een nood
 - Sloop van enkele woningen: In de Silicowijk zijn er vooral 3 en 4 slaapkamerwoningen die nu vooral bezet worden door vooral alleenstaanden of gezin met 2 of 3 personen, mensen willen in de wijk blijven wonen en zouden eigenlijk moeten kunnen verhuizen naar een 2 slaapkamerwoning, maar die zijn er daar amper, en dit reflecteert zich ook in de wachtlijst.
 - Concreet: er staan 37 gezinnen op wachtlijst voor 3 slaapkamerwoning en maar liefst 274 gezinnen voor 2 slaapkamerwoning: er is dus nood aan woningen met minder slaapkamers, is in Silicowijk dus minder aanwezig
 - Mensen willen levenslang wonen in de wijk, soms wonen senioren nog in 4 slaapkamerwoning die niet is aangepast aan hun noden, zij kunnen beter verhuizen binnen de wijk
 - Nieuw decreet in voege vanaf oktober: de huurder zal moeten bijbetalen (boete) indien ze een woning betrekken met teveel slaapkamers. WIJZ moet een voorstel doen voor herhuisvesting, en dit zou best binnen wijk gebeuren.
 - Ook binnen afzienbare tijd moeten de woningen energieneutraal zijn: dit kan op zich door renoveren, maar toch beter herbouw want ook andere problemen worden dan opgelost (zoals bijvoorbeeld opstijgend vocht)
 - Dit project biedt dan ook de opportuniteit om de toegankelijkheid/leesbaarheid van de wijk voor de hulpdiensten te verbeteren, dit zal duidelijker worden bij toelichting van het plan

Toelichting projectgebied en eerste fase opwaardering openbaar domein door Arne Devisch (zie presentatie in bijlage)

- Knelpunten in de wijk
- Ontwerpuitgangspunten
- Projectgebied
 - Toelichting wegenisdossier fase 1 (Bloemenstraat, Groenstraat en Silicostraat)



- Toelichting project Bloemenstraat (nvdv. agenda GR d.d. 24 04 2023)
- **Toelichting masterplan door Tom Uyttendaele (zie presentatie in bijlage)**
 - Concept masterplan
 - Sfeerbeelden
 - Participatie

Vragen

Raadslid Alain De Coster:

1) De bevraging is gebeurd, je kent nu de bezorgdheid van de mensen die daar aanwezig waren, maar wat waren de bezorgdheden 1 op 1? Is dat de herhuisvesting?

- **Alexandre Giele:** ik was aanwezig bij een aantal van de 1 op 1 gesprekken die zijn gebeurd met de 32 getroffen gezinnen; de mensen worden opgesplitst in een fase 1 en fase 2

Doel is om eerst de mensen uit fase 1 (16) te herhuisvesten, dan wordt eerste fase gebouwd van het masterplan en kunnen we de gezinnen van fase 2 herhuisvesten naar de reeds gerealiseerde fase.

Zelf heb ik vooral de mensen van fase 1 bezocht en wat betreft de plannen voor de opwaardering van de wijk was men zeer positief. Maar het komt inderdaad wel binnen dat ze moeten verhuizen. Ze zijn wel blij dat we vroeg gecommuniceerd hebben want de sloop van de eerste fase zal maar gebeuren binnen 3jaar. Na de boodschap van de verhuis komen dan uiteraard de vragen. Ze werden gerustgesteld dat ze geherhuisvest worden en dat ze zelf kunnen kiezen waar. Er is zelfs iemand die dit als een opportuniteit ziet om naar Nieuwpoort te verhuizen omdat hij daar nu werkt, anderen willen binnen de wijk blijven. Dat kan maar als er woningen vrijkomen, dus is er gevraagd wat breder te zijn in hun keuze als tijdelijke herhuisvesting, want er zijn niet veel woningen met 2 slaapkamers. Als het een tijdelijk herhuisvesting betreft hoeft dit bovendien niet volgens de zgn. 'rationele bezetting'. Dit moet wel bij een definitieve herhuisvesting. Een gelijkaardig, weliswaar renovatieproject in Veurne leert echter dat mensen niet vaak terugkeren omdat ze het niet zien zitten om 2x te verhuizen, zeker als ze ouder zijn. Dus we zetten beter in op definitieve herhuisvesting. We gaan daar zoveel mogelijk rekening mee houden, onze sociale dienst volgt dit ook van nabij op.

- **Raadslid Alain De Coster:** zal project van de 'goazepulle' (Vandammestraat) dan niet al klaar zijn?

- **Alexandre Giele:** nieuwbouwprojecten zullen we hier inderdaad ook kunnen op afstemmen, maar project van de 'goazepulle' zal wellicht kantje boordje zijn, maar er is ook nog project van de Bloemenstraat binnen de wijk waar er 10 woonegelegenheden gerealiseerd worden.

- **Tom Uyttendaele:** wat betreft de reacties openbaar domein: hier is er vooral de bezorgdheid van de toegang voor de hulpdiensten, die nu moeilijk is. Door meer te concentreren rond één woonstraat zal dit veel duidelijker worden. andere bezorgdheden zijn de afval (met moet verder lopen voor bv hondenpoep)

2) Wordt iets voorzien voor straatvuilnisbakken ed.?

- **Siska Stockelynck:** dat wordt bekeken met de milieudienst, want project van de Mooimakers, waarbij straatvuilnisbakken werden gescreend en opgevolgd, heeft aangetoond dat je best niet zomaar gelijk waar een straatvuilnisbak plaatst. Zo was er binnen deze wijk vooral misbruik (huishoudelijk afval in straatvuilnisbakken)

- **Chiara Sartor** vult aan dat er aan speelpleintje wel een straatvuilnisbak is geplaatst omdat er overlast was van sluikstorten.

3) Wordt er iets voorzien rond collectieve ophaling/afvalstraten?

- **Siska Stockelynck:** huisvuilophaling binnen deze wijk maakt deelt uit van groter geheel maar we houden al rekening met mogelijke inplantingen bij alle nieuwe projecten, mochten deze collectieve inzamelpunten er ook komen.

Raadslid Sander Loones stelt zich de vragen rond de grootte van het project en of het klopt dat de ontwerpers nog nooit zo'n groot project gerealiseerd hebben zoals in de krant stond te lezen? Kunnen wij hier wat gerustgesteld worden met wat info?

- **Tom Uyttendaele:** wij hebben weldegelijk ervaring met dergelijke projecten, dus wij vallen wat uit de lucht vanwaar dit gerucht komt. We hebben zelfs ervaring met projecten van grotere omvang, het zit weldegelijk in onze vingers. Om de architecten aan te wijzen zal WIJZ een architectuurwedstrijd organiseren, en als stedenbouwkundig bureau zijn wij nog aanspreekbaar om kwaliteit van dit plan te blijven bewaken

- **Arne Devisch vult aan:** fase 1 is een klassiek wegenisdossier zoals we gewoon zijn, maar ook de realisatie van het openbaar domein rond project masterplan zou bij Sweco blijven. Wij hebben expertise met mensen van de divisie infrastructuur en landschap, maar ons bureau heeft ook interesse voor deel architectuur, zodat we dit als totaalproject kunnen realiseren. Dit deel zou dan bij de divisie building terecht komen. We hebben dus eerder ambitie om dit deel wel te doen, eerder dan niet.

- **Alexandre Giele:** WIJZ financiert de gebouwen, en ook hier zit veel ervaring. Nu zijn we bezig in Lombardsijde met een project van 60 woningen. Dit is als inbreidingsproject wel nieuw, maar we hebben ook al ervaring met renovatieprojecten. En er is ook een goeie samenwerking met het gemeentebestuur.



Het zullen vooral de administratieve stappen zijn die we moeten doorlopen die wat hemeltergend zijn

Raadslid Sander Loones: Wat met de prijzen? Zal dit verhoogd worden? Woningen zullen ook wel energiezuiniger worden, is daar dan sprake van een compensatie?

- **Arne Devisch:** voor fase 1 en 2 zijn nu de voorontwerpen opgemaakt
- **Alexandre Giele:** de huurprijzen liggen wettelijk vast, dit hangt vast aan loon en kwaliteit van de woning. Maar er zijn wel bijkomende huurlasten in een appartement zoals de lift,... Soms proberen we huurders in te schakelen om zelf onderhoud te laten doen, maar dit mondt uiteindelijk toch vaak uit in inschakelen van een poetsfirma. Het energie-aspect zal wel zwaar doorwegen want de woningen zullen veel energiezuiniger zijn.

Raadslid Sander Loones: zijn er buurtuintje voorzien in dit project?

- **Tom Uyttendaele:** is ook op participatie dag aangegeven door bewoners, maar was ook bij ons al een idee om mee te nemen in dit project. Ik weet niet of WIJZ dit kan integreren...
- **Raadslid Adelheid Hancke** vraagt hoeveel buurtuintjes er voorzien worden?
- **Arne Devisch:** aantal ligt nog niet vast
- **Alexandre** vult aan dat hij voorstelt om een bevraging te doen. Eventueel kan Chiara ons hier bijstaan? Dit kan ook ruimer bekeken worden dan de directe omgeving, bv ook bewoners van enkele straten verder kunnen hier een uintje bewerken. Wat activiteit op het openbaar domein is zeker ok.
- **Raadslid Adelheid Hancke repliceert:** ik heb zelf enkele volkstuintjes in beheer. volgens berekening voor gans Koksijde zouden er 35 percelen moeten zijn, nu 20 in gebruik. Idee is mooi maar de vraag is of er een publiek is voor nog meer volkstuintjes.

Raadslid Elwin Van Herck: We vonden participatiemoment goed, ook voor Chiara een dankjewel voor haar inzet binnen de wijk. Het zal belangrijk zijn om proactief te zijn, jammer dat dan zo'n artikel in de pers iets verschijnt. Pers heeft sensatie gezocht en iemand gevonden met veel CD's. Maar verandering schrikt mensen af. Zal er feedback gegeven worden in kader van een nieuwe participatie? Of kan ook voor Chiara on the field terugkoppelen, ook naar mensen die niet gekomen zijn?

- **Siska Stockelynck:** er is ook feedback gegeven aan alle medewerkers binnen de gemeente die actief zijn in de wijk zodat zij ook op de hoogte zijn van het project en info uit eerste hand kunnen meegeven zodat geen wilde verhalen de ronde doen (bv milieu-agenten, wijkagenten, buurtwerking,)

Raadslid Elwin Van Herck vraagt of er ook rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de nutsmaatschappijen t.b.v. oplaadpalen,...? Zal dit ook hierop afgesteld worden?

- **Siska Stockelynck:** bij elk wegenisdossier worden de nutsmaatschappijen heel vlug betrokken via een coördinatievergadering zodat ze weten wat onze intenties zijn. Dan kunnen zij ook aan de slag voor de uitwerking van hun dossiers.

Fluvius zal in de komende jaren miljarden investeren om net uit te breiden t.b.v. oplaadpalen, warmtepompen, enz... Ze onderschreven ook code van goede praktijk waardoor ze bepaald aantal jaar na een her aanleg geen nieuwe leidingen mogen leggen. Ze moeten dus volgen. Maar zij beslissen uiteraard wel waar eerst wordt geïnvesteerd.

- **Arne Devisch** vult aan dat de coördinatievergadering trouwens al heeft plaatsgevonden en dat de studies hierop kunnen afgestemd worden.

2. TOELICHTEN PROJECT SCOUTS OOSTDUINKERKE (TOELICHTING DOOR STUDIEBUREAU)

- Inleiding door schepen Vanhove
- Toelichting door Simon Anckaert van SILO architecten (zie presentatie in bijlage - maquette - Raming)
- **Voorzitter Bieke Dalle stelt dat de simulaties en presentaties die getoond worden nog onder embargo staan, dus is het niet de bedoeling dat deze nu al op sociale media worden geplaatst**

Vragen

Raadslid Sander Loones: dit is een prachtig project, ik daag de scouts van Koksijde uit om dit te evenaren. Dit project past goed in de omgeving. Zaterdag is er een afbraakfeestje. Het is goed dat dit ruimer wordt bekeken, en dat er ook andere gebruikers de infrastructuur kunnen gebruiken. Is ook gebruik door Tandem mogelijk? Er is ook geen kelder, is hieraan gedacht?

- **Simon Anckaert:** in ontwerpfase is er gekozen om geen kelder te voorzien, vooral om budgettaire redenen, budget was beperkt en de wensenlijst van de scouts groot, uiteindelijk is er een tussenweg voorgesteld met voorstel van een stuk financiële tegemoetkoming via subsidie.



Raadslid Sander Loones: er is een materiaalkot voorzien, maar ze hebben ook sjobalken, is daar voldoende ruimte voor?

- **Simon Anckaert:** de berging is 8m50, sjobalk is 8m lang, dus daar is plaats voorzien

Raadslid Sander Loones: een eerder planmatige vraag: naast terrein is er een zone voor erfdiensbaarheid van toepassing. Is hier rekening mee gehouden?

- **Stephan Wydooghe:** we zitten er volledig op eigen terrein
- **Siska Stockelynck** vult aan: er is bewust geen gebruik gemaakt van de toegangsweg met erfdiensbaarheid aan de kant van de verkaveling omwille van discussies in het verleden maar ook om dossier niet te hypothekeren

Raadslid Sander Loones: bedrag is meegegeven zal eens polsen over subsidie in Brussel, wat is de planning?

- **Simon Anckaert:** bouwfase zal ongeveer een jaar duren, dus 365 kalenderdagen
- **Stephan Wydooghe:** we kunnen niet starten zonder subsidie, zouden graag afbreken in juni/juli, maar moet zeker in september kunnen om timing aan te kunnen houden.
- **Raadslid Sander Loones:** als referentie van subsidiedossier eens bezorgen, dan kan ik polsen

Raadslid Sander Loones: is er betrokkenheid van de scouts, kan dit ook via de bouwfase, eventueel via de jeugddienst

- **Schepen Lander Vanhove:** we doen ons best
- **Stephan Wydooghe:** soms gaan de vragen van de scouts wel ver
- **Raadslid Sander Loones:** ieder moet zijn rol spelen, bv om de 2 maand eens samenkomen

Raadslid Alain De Coster vraagt waar de scouts zal georganiseerd worden tijdens de bouw?

- **Schepen Lander Vanhove:** in de gemeenteschool en terrein voor gemeenteschool, en achter The Wave.
- **Raadslid Sander Loones:** ze willen zoveel als mogelijk buiten blijven.
- **Stephan Wydooghe:** in de school kunnen ze gebruik maken van de refter

Raadslid Alain De Coster: hoe kan gebruik dan gedeeld worden, gebruikt de scouts niet alle lokalen?

- **Simon Anckaert:** doel dat ruimtes dubbel gebruikt worden maar alles wordt 100% gebruikt door de scouts. Dit kan omdat andere groepen op andere dagen samenkomen. Voor hen is bv extra bergruimte voorzien.

Raadslid Sander Loones: naast de bouw zal er ook nog discussie zijn over het gebruik van de gebouwen, dit zal een uitdaging worden, er zullen duidelijke afspraken nodig zijn rond gebruik en onderhoud. Bv nu geen verhuur aan andere groepen mogelijk.

- **Simon Anckaert:** met huidig ontwerp kan men 40 nachten verhuren, indien meer dan zou andere regelgeving gelden.

Raadslid Elwin Van Herck: onze excuses dat beeld al op Facebook staat maar is openbare vergadering, dus zie ik probleem niet, maar is al verwijderd. Mijn vraag is hoe de gemeente dit zal opvolgen als goede huisvader?

- **Stephan Wydooghe:** er zal een gebruiksovereenkomst moeten gemaakt worden met wat wel en niet kan, nu is er ook een overeenkomst voor één jaar, de jeugddienst zal dit opvolgen.
- **Stephan Wydooghe** vult aan dat de scouts de inrichting van de bar van de jeugd en keuken zelf mogen inrichten, er is de suggestie gegeven aan de scouts om eens te gaan kijken op een 2^{de} handsmarkt van inox keukens, en met verkoop van de gietijzeren radiatoren, waarvoor CBS toestemming heeft gegeven, kunnen ze dit financieren.

Raadslid Alain De Coster vraagt of ereloon bij raming zit?

- **Simon Anckaert:** neen, niet erbij, weet niet van buiten hoeveel deze bedraagt
- **Siska Stockelynck** vult aan dat dossier ereloon aanstellen ontwerper al in GR werd goedgekeurd, en gegund in CBS



- **Raadslid Sander Loones** vervolledigt dat optrekken van budget wel zal voorgelegd worden bij volgende begrotingswijziging

Schepen Lander Vanhove besluit met iedereen uit te nodigen aanstaande zaterdag vanaf 17u in de scouts voor afbraakfeestje

3. CLUBHUIS MUZIEKHARMONIE OOSTDUINKERKE - ALGEMENE BOUWWERKEN - TOELICHTING

Toelichting door architect Stefaan Depla

- Nieuwbouw ter vervanging van het Tutttertje
- Komt naast clubhuis van atletiekpiste
- Voor 50 tal personen voorzien
- Raming 530.000 euro incl. BTW - Nog bij te voorzien (aparte dossier): +/- 100.000 euro incl. BTW voor de technieken
- Oppervlakte: 288m²
- Plannen: zie bijlagen dossier GR

Vragen

Raadslid Alain De Coster is verwonderd dat atletiek nu wel sanitair wenst te gebruiken, ze wilden dit eerst niet?

- **Audrie Reynaert:** klopt dat dit niet was gevraagd, maar aantal leden in de club is gestegen en er zijn meer jongere kinderen. Dit project is nu opportuniteit om toch sanitair te kunnen aanbieden. En we zullen van de gelegenheid gebruik maken om ook watertoevoer aan te leggen tot aan clubhuis atletiek.

Raadslid Sander Loones: dit kan inderdaad best voorzien worden. De harmonie is zeer belangrijk. Ik heb een specifieke vraag: wat is voorzien rond berging van de muziekinstrumenten?

- **Stefaan Depla:** bouwprogramma is opgemaakt door de vereniging zelf, en na plaats bezoek aan huidige lokaal + oplijsting van de wensen, is er besloten een aparte berging te voorzien waar de muziekinstrumenten kunnen bewaard worden, alsook zal bv een documentenkast voorzien worden in de berging (bv voor partituren). De berging is zo ontworpen dat ze maximaal bruikbaar is (hoge ramen)

Raadslid Sander Loones: wordt voor de technieken iets bijzonders voorzien?

- **Stefaan Depla:** dit zal een basispakket zijn, wel zal verwarming gebeuren met radiatoren, omdat het gebouw niet permanent gebruikt wordt (bv tijdens bepaalde dagen in de week geen gebruik)

Raadslid Sander Loones: dit project is zeker een stap vooruit voor de harmonie; maar er waren betere locaties, eventueel achter de Bolledroom.

Voorzitter Bieke Dalle vraagt of er aandacht is besteed aan de akoestiek.

- **Stefaan Depla:** in dergelijke projecten is weinig nagalm gewenst. De muren zullen niet bepleisterd worden, alsook zijn er akoestische panelen voorzien in budget

Raadslid Patricia Vandenbroucke vraagt wat de timing is

- **Audrie Reynaert:** van zodra lastenboek is goedgekeurd door de GR, gaan we onmiddellijk in aanbesteding. Doel is om te starten in september, de doorlooptijd is 120 werkdagen

Raadslid Sander Loones is er polyvalent gebruik mogelijk?

- **Audrie Reynaert:** dat kan inderdaad, zo kan de ruimte tijdens de vakantie bv gebruikt worden als lunchruimte voor de sportkampjes.

De voorzitter sluit de vergadering om 21u25.



**Gemeente
Koksijde**

**GEMEENTERAADSCOMMISSIE
GRONDGEBIEDZAKEN**

NOTULEN

De secretaris,
Siska Stockelynck

De voorzitter,
Benedicte Dalle
