

## zitting van donderdag 8 mei 2025

---

Eddy Blomme, voorzitter

Adelheid Hancke, Jeroen Thieren, Greta Cambier, Julie Paelinck, Alain De Coster, Stéphanie Anseeuw, leden

**Aanwezig:**

Sander Loones, burgemeester

Patricia Vandenbroucke, Peter Hillewaere, Kirke Hillewaere, Lore Dezutter, schepenen

Ivan Vancayseele, Bart Pieters, Dirk Decorte, Dominique Vanbillemont, Carlos Vanden Bussche, raadsleden

Siska Stockelynck, secretaris

**Verontschuldigd:**

Danny Geryl, lid

Björn Cools, schepen

**Interne deskundigen** : Maya Devriendt (manager openbaar domein), Ilse Cuveele (expert ruimtelijke planning ), Stephanie Deleu (diensthoofd stedenbouw)

---

De voorzitter opent de vergadering om 18u10 en verwelkomt de aanwezigen.

### **1. VARIAPUNT - KORTE TOELICHTING STAND VAN ZAKEN DOSSIER N34**

- **Burgemeester Sander Loones** leidt dossier in: dit zijn werken die moeten gebeuren in Koksijde-bad en Sint-Idesbald.  
De werken starten niet morgen. De nutsmaatschappijen starten in 2026, de effectieve werken in 2027. Dit zal een gigantische werf zijn: maar liefst 1,5km trambaan moet vervangen worden, er moet riolering vernieuwd worden enz.. Er is al hard gewerkt aan aanzet van inrichtingsplan.  
Er is ook veel aandacht voor de handelaars, zodat ze goesting hebben om te ondernemen op deze plek. De dynamiek wordt omgedraaid: waar nu het breedste stuk voetpad ten zuiden is gelegen en het smalste aan de noordzijde (terwijl dit de zonnkant is), wordt dit nu omgedraaid zodat er terrasjes kunnen komen  
Er is ook aandacht besteed om aantal parkeerplaatsen maximaal te behouden.  
Voor Sint-Idesbald willen we in deze dynamiek ook de heraanleg van Konzplein en Grardplein ook meenemen.
- Toelichting door **Maya Devriendt**  
Dit project is een samenwerking met de VVM De Lijn, Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) en de gemeente; de gemeente staat in voor de (her)aanleg van de voetpaden met groenvoorzieningen en de riolering. Het ontwerp is gemaakt in samenwerking met alle partijen en rekeninghoudend met de geldende regelgeving. Plan van doortocht Sint Idesbald wordt overlopen.
- **Burgemeester Sander Loones**: opvallend zijn vooral de enkelzijdige fietspaden die voldoende breed zijn, is dan ook een fietssnelweg
  - o **Raadslid Stephanie Anseeuw**: Wat is de breedte?
  - o **Maya Devriendt**: nu is de standaardbreedte voorzien volgens het nieuw vademecum: 2m breedte (De Nieuwpoortsteenweg is 1m75, volgens het toen geldende vademecum).
- **Raadslid Carlos Vanden Bussche** vraagt of doortocht Sint Idesbald zal aangelegd worden na werken de werken in Koksijde of samen?
  - o **Maya Devriendt**: we zullen iets proberen te overlappen, fasering wordt nog uitgewerkt maar is afhankelijk van de tram
  - o **Burgemeester Sander Loones**: is zeer complex, fasering wordt na de zomer verder uitgewerkt, zodat we alles tijdig kunnen communiceren
- **Raadslid Alain De Coster**: zullen Konzplein en Grardplein samen aangelegd worden met deze werken?
  - o **Burgemeester Sander Loones**: Konzplein zullen we samen aanleggen, Grardplein zal apart zijn
- **Raadslid Jeroen Thieren**: zijn de fietspaden gescheiden?
  - o **Maya Devriendt**: er is een minimale schrikzone voorzien, cfr. vademecum
- Toelichting van de plannen van Koksijde-bad door **Maya Devriendt**
  - o **Burgemeester Sander Loones**: er is veel aandacht besteed aan aantal parkeerplaatsen
- **Raadslid Alain De Coster**: de ventweg verdwijnt?



- o **Burgemeester Sander Loones:** ja dat klopt, maar er zullen parkeerplaatsen zijn aan beide kanten, nagenoeg zelfde aantal parkeerplaatsen binnen volledige projectzone
- o **Raadslid Adelheid Hancke** vraagt of er geen parkeerplaatsen kunnen bij gecreëerd worden?
- o **Burgemeester Sander Loones:** nee is niet mogelijk
- **Raadslid Greta Cambier** vindt de fietsers aan tramhalte gevaarlijk
  - o **Burgemeester Sander Loones:** tramhuisje van de VVM De Lijn zal verdwijnen (zoals overal langs de kust), is er nu nog omwille van toilet voor de chauffeurs.
  - o **Raadslid Stephanie Anseeuw** vraagt waarom deze verdwijnen
  - o **Burgemeester Sander Loones:** VVM vindt ook minder volk om deze te bemannen en leeg of gesloten geeft dit geen goeie indruk
- **Raadslid Stephanie Anseeuw:** worden de terrassen voorzien op de parkeerplaatsen?
  - o **Burgemeester Sander Loones:** nee, in wandelzone
- **Raadslid Alain De Coster:** wordt er overal een groene bedding voorzien?
  - o **Burgemeester Sander Loones:** enkel waar de tram een eigen bedding heeft; de trambedding wordt trouwens ook iets verlegd
- **Burgemeester Sander Loones:** kostprijs voor de gemeente bedraagt ongeveer 7 miljoen euro, voor AWV 6 miljoen euro en voor de VVM De lijn 15 miljoen euro.
  - o **Maya Devriendt:** investering voor de riolering is +/- 2,5miljoen euro, moet ontdebeld zijn omwille van de tramsporen
  - o **Burgemeester Sander Loones:** deze investering moet gebeuren want De Lijn moet deze werken voor vernieuwing spoor doen.
- **Burgemeester Sander Loones** wijst ook nog op een moeilijkheid ter hoogte van de Lejeunelaan: nu kunnen auto's buiten roodlicht afslaan richting Oostduinkerke (komende van rondpunt fontein), nu mag dit absoluut niet meer van AWV. Maar simulaties geven wel aan dat er vlotte doorstroming zal zijn. Een volgende discussie is bovenop de berg: met name dat de doorsteek t.h.v. de Dorlodotlaan dicht moet (zelfde discussie van in Oostduinkerke t.h.v. de Zandzeggelaan).
  - o **Raadslid Stephanie Anseeuw:** is er dan een dubbelrichtingsfietspad?
  - o **Burgemeester Sander Loones:** dit is plaatselijk met name stuk richting duinenhuis, rest wordt nog bekeken in dossier fietspaden tussen Koksijde en Oostduinkerke.
- **Burgemeester Sander Loones:** daarnaast is er ook nog het deel tussen Kokijde en Oostduinkerke dat moet vernieuwd worden met fietspaden, ben daar aan het lobbyen voor centen, we kijken of dit kan ingepast worden in de werken van de doortocht. Als de kustbaan toch moet afgesloten worden dan kunnen we eventueel al deel tot Sint André ook mee uitvoeren
  - o **Raadslid Bart Pieters:** moet dit gemeente dit financieren?
  - o **Maya Devriendt:** dit deel moeten we prefinancieren, daarna krijgen we subsidie.
  - o **Burgemeester Sander Loones:** kostprijs van dossier tussen Nieuwpoort en Oostduinkerke was 4,5 miljoen euro, dit deel nu is dubbele, dus rond de 9 miljoen euro (is iets langer, moet wel gebeuren)
- **Raadslid Jeroen Thieren:** wat is de timing?
  - o **Burgemeester Sander Loones:** tram moet blijven rijden, maar zal geen 4 jaar duren
- **Raadslid Greta Cambier:** is er aandacht voor omleiding? Zal dit via de zeedijk verlopen?
  - o **Burgemeester Sander Loones:** zijn ze nu allemaal mee bezig, zal zowel zeedijk zijn als Lejeunelaan/Bliccklaan. Met de complexiteit dat ook kruispunten moeten meegenomen worden.
- **Maya Devriendt:** volgende week dinsdag worden de plannen toegelicht aan de handelaars en donderdag aan de bewoners uit de projectzone. In het najaar volgt nog een infovergadering voor brede publiek en dan zal er ook meer duidelijkheid zijn over de fasering.

Na donderdag zullen de plannen nog tot 15 juni te bezichtigen zijn in het atrium van het gemeentehuis. Daarna worden plannen aangepast tot het definitief ontwerp en kunnen we richting omgevingsvergunning gaan.
- **Raadslid Stephanie Anseeuw:** zal er een wilde tuinaanplanting worden voorzien?
  - o **Maya Devriendt:** zal vooral klimaat robuust zijn, nu heel wild ingetekend op de visualisaties, plantenlijst nog niet opgemaakt
  - o **Burgemeester Sander Loones:** maar ook de groendienst streeft naar klimaat robuuste beplanting
  - o **Raadslid Stephanie Anseeuw:** ik ben wel voorstander van wildere tuinen/aanplantingen (cfr. Navigo)
- **Raadslid Alain De Coster:** project is duur, maar het moet gebeuren, betekent dit dat de zeedijk dan uitgesteld wordt?
  - o **Burgemeester Sander Loones:** meerjarenplan is in opmaak, voor de zeedijk Koksijde zijn er nog geen plannen, deze moeten nog gemaakt worden. Uitvoering zal wellicht tijdens of na de werken komen, alles zal afhangen van timing doortocht en mobiliteitsplan (tijdens de werken). Sommige delen



zullen misschien combineerbaar zijn qua uitvoering maar kan anderzijds ook niet de bedoeling zijn dat nieuw aangelegde delen worden kapot gereden (omwille van opleiding, aanvoer, enz.. )  
o **Siska Stockelynck**: we hebben al een masterplan, nu moet een studie bureau aangesteld worden die alles vertaalt naar een concreet aanlegplan.

- **Raadslid Stephanie Anseeuw**: worden de parkeerplaatsen aangelegd in een halfverharding?
  - o **Maya Devriendt**: nu zijn er grasdallen voorzien
  - o **Siska Stockelynck**: we moeten voldoen aan de (strengere) hemelwaterverordening waardoor het niet anders kan dan parkeerplaatsen aan te leggen in halfverharding. Maar hierbij kan wellicht een uitzondering gemaakt worden voor de parkeerplaatsen voor andersvaliden.
- **Maya Devriendt**: volgende week dinsdag is er een infosessie voor de handelaars, en donderdag voor de omwonenden.
  - o **Burgemeester Sander Loones**: hiervoor zijn de handelaars persoonlijk bezocht om hen uit te nodigen. De focus ligt nu op informeren en betrekken van de mensen uit de zone zelf. In het najaar volgt dan een ruimere infovergadering.

## 2. TOELICHTING ADVIES ONTWERP BELEIDSPLAN RUIJTE WEST-VLAANDEREN

- Inleiding door **schepen Patricia Vandenbroucke**. Plan is voorlopig vastgelegd door de Deputatie, nu loopt een openbaar onderzoek.
- Toelichting van het ontwerp beleidsplan door **Siska Stockelynck** en **Ilse Cuveele**.
- Overlopen van voorstel advies (wordt voorgelegd aan GR van maandag 12 mei a.s.) door **Siska Stockelynck**

Vragen:

- **Raadslid Adelheid Hancke** is van mening dat sommige zaken achterhaald zijn, zo zegt de VSV dat de auto terug een plaats moet krijgen
- **Raadslid Alain De Coster**: in hoeverre zullen ze rekening houden met ons advies?
  - o **Siska Stockelynck**: in voorontwerp waren we een ondersteunende kern, vorig bestuur wou toen een motie laten goedkeuren door de GR maar is nooit zover gekomen omdat ze dit zouden herwerken.
  - o **Burgemeester Sander Loones**: dat zal aan de Deputatie zijn. Maar in individuele dossiers hebben we een goede samenwerking. Helaas kapteren ze hier niet dat de kust iets anders is
- **Raadslid Julie Paelinck**: hebben jullie zicht op adviezen van de buurgemeenten zoals De Panne en Nieuwpoort?
  - o **Siska Stockelynck**: niet van de buurgemeenten, wel van Knokke-Heist en op de plenaire vergadering werden onze opmerkingen over de kust ook gedeeld door burgemeester Jean-Marie Dedekerke van Middelkerke.
- **Raadslid Stephanie Anseeuw** vindt het frustrerend dat ze de kust volledig negeren
  - o **Burgemeester Sander Loones**: klopt, maar ze zetten stappen vooruit

## 3. TOELICHTING NOTA BETAALBAAR WONEN

- Toelichting door **burgemeester Sander Loones**:

Betaalbaar wonen is een belangrijk item uit het verkiezingsprogramma en zal het grootste dossier zijn van deze legislatuur. De vraag is hoe we ervoor kunnen zorgen dat mensen, die hier opgegroeid zijn, hier kunnen blijven wonen. Nu is er een onevenwicht.

- ondernemers vinden geen personeel en moeten sluiten,
- vrienden verhuizen naar hinterland/binnenland,
- ook de zorg kan niet gegarandeerd worden wegens gebrek aan personeel,
- de brandweer vindt geen vrijwilligers: je moet op 7 minuten van de kazerne wonen, maar je kan geen betaalbare woning vinden,
- ....

Met veel partners (schepenen, medewerkers, externe experten) hebben we alles in kaart gebracht van wat we allemaal kunnen doen om hieraan tegemoet te komen.

Hierbij graag deze metavisie aan de hand van 2 grafieken (bron Westtoer)

- 1) **Vaste bewoning**: de verhouding vaste bewoning/2de verblijf bedraagt gemiddeld over de kust 50/50, gemiddelde over West-Vlaanderen 80/20. In Koksijde is 60% van woningenbestand niet vast bewoond. De bedoeling is om in lijn te komen met andere kustgemeenten: dat is een verschil van 10%. Dit betekent: bijna 2800 woningen x 1,8 personen (gemiddeld aantal bewoners) is ongeveer 5000 bijkomende vaste inwoners
- 2) **Aandeel 65 plussers**: in Koksijde is 43,9% ouder dan 65 jaar, gemiddelde over de ganse kust is 34%, dus ook hier 10% verschil



We hebben veel 2e verblijven en vakantiewoningen: van de +/- 28.000 woongelegenheden is +/- 16.000 2de verblijf,..

Wat betreft de vakantiewoningen: men moet normaal een **omgevingsvergunning** krijgen bij de gemeente. Nu zijn er 3465 aangemeld én waarvan sommige ook erkend **bij Toerisme Vlaanderen**.

Maar Toerisme Vlaanderen doet geen controle of de omgevingsvergunning in orde is, een loutere **verklaring op eer** van de aanvrager volstaat. Nu wordt alles door Ilse volledig bekeken.

Maar er zijn er wellicht die ook niet aangemeld zijn bij Toerisme Vlaanderen. Veel uitbaters hebben zowiezo geen (omgevings)vergunning. De materie is ook **juridisch complex**. Je kan het de mensen zelf niet kwalijk nemen dat ze het niet weten

We weten dus niet wat er **onder de "waterlijn"** zit, want die zijn er ook

We hebben **dus 16.000 tweede verblijven** en 3465 vakantiewoningen. Heel wat woningen zijn dus niet permanent bewoond. Doel is naar **kustgemiddelde te gaan binnen 10 jaar**: 50/50 verhouding.

Maar anderzijds: mensen deden investeringen, dus willen we **geen radicale breuk**.

We hebben **19 tal maatregelen**, samengevat in een politiek overzichtsdokument, waarin vermeld staat waar we naartoe willen wandelen. Dit wordt nu toegelicht aan de GRC omdat dit morgen wordt **voorgesteld aan de pers**. Dus vragen kunnen vanavond gesteld worden of maandag op de gemeenteraad zelf.

Nu graag de nodige discretie.

Het is een overzicht aan maatregelen, en zal in de toekomst ook nog uitvoerig aan bod komen in GR: via belastingsreglementen, verordeningen, RUP's, BGO's,....

Dan gaat dit van politiek document naar een beleidsinstrument.

o **Raadslid Julie Paelinck** : jammer dit dat document vooraf niet is bezorgd.

- **Burgemeester Sander Loones**: we konden dit vooraf niet communiceren, want er is tot op vandaag aan gewerkt. We willen GR-leden inlichten vóór de pers, dit mag voor jullie geen verrassing zijn.

De 19 punten worden overlopen

1. **Vergunningspauze** voor nieuwe vakantiewoningen,

- Regularisatieperiode wordt ingevoerd, deze vergunningen worden afgeleverd voor specifieke duur (6 jaar) om het volgend bestuur ook de kans te geven vergunningen al dan niet te verlengen en hierrond een beleid te voeren

2. **Inperken vakantieverhuur**-mogelijkheden in specifieke woonwijken

- Visie op langere termijn, bv andere mogelijkheden in een wijk aan zee dan in bijvoorbeeld de Ammanswallewijk: dus visie uitwerken: wat kan waar

3. **Verbod op sleutelkluisjes** voor vakantieverhuur

- Persoonlijk contact bij verhuur wordt gestimuleerd, ev. door immo-makelaars. Huurders worden op die manier beter begeleid, worden aan de omgeving voorgesteld en ingelicht over bvb. overlast.

4. **Geen nieuwe assistentiewoningen** (serviceflats)

5. Een nieuwe **visie op meergezinswoningen** (appartementen):

- Niet in klassieke woonwijken, maar bvb. wel op invalswegen die aansluiten op woonwijken. Ook de appartementen zelf worden bekeken: grote appartementen voor vaste bewoning.

6. Effectieve **aanpak op leegstand**

- Heel wat woningen worden vandaag niet benut. Stedenbouwkundig en fiscaal pushen om daarmee aan de slag te gaan. Idem voor onbebouwde percelen.

7. **Activeren van onbebouwde percelen**

8. **Beleidsplan ruimte**

9. **Geen oneerlijke concurrentie**

- Niets zelf aankopen zonder visie ervoor.

10. Betaalbaar wonen op **gemeentelijke gronden**

- Erfpacht, PPS, ism WVI
- Bv kerk rond Koksijde-dorp, heractivering masterplan Oostduinkerke-dorp

11. Betaalbaar wonen op **private gronden**

- Mix van wonen bij verkavelen
- Sociale last vs bescheiden last
- Juridisch onderzoeken van diverse mogelijkheden

12. Wonen in **eigen streek**

- Eisen dat aantal appartementen prioritair gedurende een bepaalde termijn aan eigen inwoners moeten verkocht worden. Wordt onderzocht.

13. **Samen wonen**

- Tiny houses, kangoeroewoningen,...

14. Steun bij **renovatie**

- Alles rond subsidies (zowel lokaal, als bovenlokaal), helpt ook om huis bewoonbaar te maken

15. Uw **woonloket**

- Meer kenbaar maken

16. Versterkt toewijzingsbeleid **sociale woningen**

- Vandaag in de laatste 10j gedurende 5j in de gemeente wonen
- Kan strenger



17. **Betaalbaarder huren**

- Nieuwe instrumenten gebruiken: bv geconventioneerd huren: bepaalde verhuringen onder de marktprijs, partnerschappen aangaan  
Bv in masterplan Oostduinkerke-dorp

18. **Woonfiscaliteit** die wonen aanmoedigt

- Is een kluwen, taksen
- Reglementen moeten opnieuw goedgekeurd worden tegen eind dit jaar, we zijn hiermee bezig, grote impact, ook op begroting maar ook op woonbeleid en levendigheid
- 2de verblijvers zijn goeie toeristen, ze komen gemiddeld 83 dagen/jaar, rest aan familie... Westtoer deed een bevraging en van alle reacties aan de kust komen de meeste uit Koksijde. Maar anderzijds betekent dit ook dat deze woningen 270 dagen per jaar leeg staan, we willen aanmoedigen hier meer gebruik van te maken

19. Een **effectieve totaalaanpak**

- Woonbeleid is meer dan wonen, het moet hier gezellig zijn, er moet werkgelegenheid zijn, de nodige voorzieningen,....

Het is de ambitie om hier stevig op te werken, we willen dit doen, maar wel redelijk en niet radicaal. Zal gradueel gaan.

De integrale nota zal morgen verspreid worden, maandag kunnen ook nog vragen gesteld worden op de gemeenteraad.

• Vragen

- **Raadslid Greta Cambier:** gaat het enkel over de (vrijstaande) vakantie'woningen'

- o **Burgemeester Sander Loones:** gaat over de totaliteit, ook appartementen

- o **Raadslid Greta Cambier:** er zijn 16.000 2de verblijvers en meer dan 3600 vakantieverblijven. We vermoeden dat max. 5% van de 2de verblijvers verder verhuren, onze ervaring is dat max. 1 à 2 woongelegenheden per appartementsgebouw verhuurd worden. 2de verblijvers verhuren niet graag omwille van grote investering die ze deden en de schrik voor slijtage en schade. En ze komen zelf veel. Het aantal zal wel kloppen die, 3600

- o **Raadslid Greta Cambier:** de sleutelkastjes kan ik toejuichen, vraag is of deze dan wel zullen gebruikt worden want wordt meestal gebruikt door mensen die geen gebruik maken van agentschappen
- **Burgemeester Sander Loones:** zal moeten

- **Burgemeester Sander Loones** we hopen dat veel in orde is, dat niet veel moet geregulariseerd. Maar veel mensen denken dat ze met een aanmelding in orde zijn, is niet altijd duidelijk wanneer wel en geen vergunning. We maakten een stroomdiagram en FAQ's en zullen infomomenten organiseren, we willen de mensen helpen.

Op onze vraag is website van TV verduidelijkt, is nog niet ideaal maar is al iets.

Er komt trouwens een verplichting vanuit Vlaanderen dat Toerisme Vlaanderen de (omgevings)vergunning verplicht zal moeten controleren. En we moeten mensen helpen om papiermatig in orde te zijn.

- **Raadslid Julie Paelinck:** is de regularisatievergunning dan maar geldig voor 6 jaar?

- o **Burgemeester Sander Loones:** klopt, er zal een vergunning afgeleverd worden voor 6 jaar, dan moet deze vernieuwd worden. Is bewust voor 6 jaar gekozen omdat dit dan ook een beleidskeuze kan zijn voor volgend bestuur.

- o **Raadslid Julie Paelinck:** zorgt dit bij mensen dan niet voor onzekerheid? Je mag geen stok achter de deur houden, ik zou niet geneigd zijn dit aan te geven

- o **Burgemeester Sander Loones:** er is wel een nuance: als je niets aangevraagd hebt blijft de uitbating onwettig. Er had al controle moeten gevoerd worden in verleden; ook met vorig bestuur zou er geen vergunning gegeven zijn. Nu is de teneur dat als je niets vraagt, het gewoon wel passeert. Nu is er de mogelijkheid om wel te regulariseren maar met de vrijheid dat ook het volgend bestuur hierrond een beleid kan voeren. Wat onredelijk zou zijn, is geen regularisatieperiode voorzien. Ook onredelijk is een vergunning voor 3 jaar, en nog langer betekent dat gedurende al die jaren deze woningen niet op woonmarkt zullen komen. Ons doel is wel om meer vaste bewoners te krijgen, wij willen doen zoals het gemiddelde aan de kust. En het zou kunnen dat we nog beter doen. Dus met dit beleid willen we ook alles in kaart kunnen brengen. Als cijfers er zijn, kunnen we beleid al dan niet bijsturen

- **Raadslid Alain De Coster:** Hoeveel zijn er vergund en gekendjQuery152008931853702025372\_1747211300796

- o **Burgemeester Sander Loones :** weten we niet, we hebben enkel de cijfers van Toerisme Vlaanderen

- o **Ilse Cuveele:** er zijn nu al 400 dossiers bekeken uit de lijst en ongeveer 113 zijn vergund en in orde. Aanmelding en erkenning bij Toerisme Vlaanderen is trouwens verschillend.

- o **Burgemeester Sander Loones:** veel mensen denken dat als de bouw van de woning vergund is, dan ook vakantiewoning. Maar dat klopt niet, er is een bestemmingswijziging nodig.



**Gemeente  
Koksijde**

**GEMEENTERAADSCOMMISSIE  
RUIMTE EN INFRASTRUCTUUR**

**NOTULEN**

**De voorzitter sluit de vergadering om 20u00.**

De secretaris,  
Siska Stockelynck

De voorzitter,  
Eddy Blomme

---