

zitting van donderdag 13 november 2025

Aanwezig: Eddy Blomme, voorzitter
Jeroen Thieren, Greta Cambier, Julie Paelinck, Alain De Coster, Stéphanie Anseeuw, leden
Sander Loones, burgemeester
Patricia Vandenbroucke, Peter Hillewaere, Greet Verhaeghe, Lore Dezutter, schepenen
Ivan Vancayseele, Bieke Dalle, Elke Pillen, raadsleden
Siska Stockelynck, secretaris

Verontschuldigd: Adelheid Hancke, lid
Björn Cools, schepen
Dirk Decorte, raadslid

Deskundigen, aanwezig :

Ilse Cuveele (expert ruimtelijke planning), Audrie Reynaert (diensthoofd Technisch bureau), Griet Maenhout (mobiliteitsambtenaar)

De voorzitter opent de vergadering om 18u13 en verwelkomt de aanwezigen.

1. TOELICHTEN BGO (BELEIDSMATIGE GEWENSTE ONTWIKKELING (BGO)) - VISIE OP BETAALBAAR WONEN, VASTE BEWONING & TOERISTISCH VERBLIJF - TOELICHTING DOOR ILSE CUVEELE

- Inleiding door burgemeester Sander Loones

- BGO in aanloop naar opmaak RUP
- Ook reeds voor advies voorgelegd aan de Gecoro en de provincie West-Vlaanderen

- Toelichting door Ilse Cuveele

- Zie presentatie
- Wat is een BGO?
- Dit BGO opgedeeld in 2 grote delen
 - Context
 - Regelgevend kader
- Advies Gecoro en provincie West-Vlaanderen
(raadslid Bieke Dalle vervoegt de vergadering - 18.36u)

- Bespreking - Vragen

- **Raadslid Julie Paelinck:** is de analyse een eigen conclusie of is dit gebaseerd op cijfers?
 - **Burgemeester Sander Loones:** is gebaseerd op cijfers en op beleidsverklaringen (van hogere overheid).
 - **Raadslid Julie Paelinck:** feit dat lokale economie geen personeel vindt is niet correct, ook de Gecoro stelde dit anders; staat de vastgoedmarkt hier dan echt meer onder druk dan elders?
 - **Schepen Patricia Vandenbroucke:** verslag Gecoro is weergave van wat iedereen zegt, is dus mening van één iemand en niet van de ganse Gecoro, ieders mening wordt weergegeven in het verslag
 - **Burgemeester Sander Loones:** gans de kustzone heeft dezelfde uitdagingen, De Panne maakte ook reeds een BGO op, de brandweer vindt effectief moeilijker personeel,... dat zijn feiten
 - **Raadslid Stephanie Anseeuw:** het vinden van personeel bij de brandweer is een probleem omwille van de vergoeding; analyse is niet gebeurd op basis van feiten, enkel zaken die gezegd worden
 - **Raadslid Jeroen Thieren:** het is quasi ondenkbaar om hier een woning te vinden, Koksijde springt er hier bovenuit
 - **Burgemeester Sander Loones:** analyse is weldegelijk op basis van feiten en officiële stellingname van instanties



- **Raadslid Greta Cambier:** als men denkt hiermee jonge gezinnen aan te trekken is men verkeerd. Ik had bv. recent mensen uit Antwerpen over de vloer en ze denken eraan naar de kust te komen omwille van veiligheid. Ik stel me dan ook de vraag of deze maatregel een impact zal hebben op de woningmarkt
- **Burgemeester Sander Loones:** ik zal nog eens de context stellen: er is een nota met tal van punten, die CBS zich eigen heeft gemaakt (en door de gouverneur teruggedroten maar niet omwille van de inhoud). In deze nota staan er nog andere punten die moeten aangepakt worden, bv ook lokale economie. Het is een totaalpak, en dit is één van de maatregelen om tot resultaat te komen. Deze maatregel is dus niet zaligmakend en dit zal niet alles oplossen, maar het is één van de maatregelen om evenwicht te krijgen tussen vaste bewoning en toerisme. Het was trouwens vraag van de GR om alles juridisch correct te doen, en dit BGO is een stap in aanloop naar de opmaak van een RUP. Dit is dus een tussenstap, is niet einde van het traject. Ik heb er geen probleem mee dat jullie het hier niet mee eens zijn. Deze GRC dient vooral om technische zaken uit te klaren, al mogen politieke standpunten hier zeker ook meegedeeld worden.
- **Raadslid Greta Cambier:** kunnen eigenaars, zolang RUP in opmaak is, dan wel vergunning krijgen?
 - **Burgemeester Sander Loones:** op vandaag beslist CBS rekening houdend met de bestaande regelgeving, maar ook deze visie wordt meegenomen. En met deze BGO willen we tegelijkertijd aangeven welke richting we willen uitgaan. Iets gelijkaardigs waarnaar ik wil verwijzen is bijv. dossier van 'La Rose des Sables': we willen hier geen appartementen zien, maar men hoeft het hier niet mee eens te zijn. We stellen wel vast dat de mensen hier rekening mee houden. We willen ook correct communiceren, maar elke beslissing kan altijd aangevochten worden.
- **Raadslid Stephanie Anseeuw:** blijft regel van 8 mei behouden?
 - **Burgemeester Sander Loones:** kans op te regulariseren kon tot 1 november voor dossiers aangemeld voor 8 mei. Een kleine 480 eigenaars deden dit, andere deden dit niet omwille van diverse redenen. Vanaf dan zullen we daar dan ook op kunnen toezien, bij overtreding zal aanmelding bij TV in de toekomst kunnen geschrapt worden.
 - **Raadslid Julie Paelinck:** hoe gaan jullie controleren?
 - **Burgemeester Sander Loones:** het decreet en werking van Toerisme Vlaanderen zal wijzigen, nu is er geen controle Toerisme Vlaanderen. Bij erkenning zal men wel meer controleren, maar veel van de regularisaties vallen zowieso binnen de toeristische zone. Wat betreft handhaving zijn sommige besturen hier al mee bezig, overheden zullen ook meer info van de boekingsplatforms krijgen (Europese regelgeving) via Toerisme Vlaanderen en zullen zo diverse bestanden kunnen koppelen.
- **Raadslid Julie Paelinck:** nog meer dan 3000 hebben geen functiewijziging aangevraagd, ze kunnen nu 3x40d woning gebruiken als vakantiewoning, maar is er dan nog meer leegstand, nog minder toerisme, en nog minder bewoning.
 - **Burgemeester Sander Loones:** is meer een politieke discussie, van die 3000 zitten er ook veel in de toeristische zone, we willen ook aanmoedigen om meer in kustzone te investeren, cfr. Knokke. In de mate je meer kan verhuren, kan je ook meer rendement halen, en dit zou een impact kunnen hebben op de huur/aankoopprijs (vraag-aanbod). Meer woningen beschikbaar op de markt heeft positieve impact op de prijs. Je mag er ook niet van uitgaan dat iedereen op vandaag gans jaar hun vakantiewoning verhuurt, is nu vooral ook al in de vakanties en de zomer
- **Raadslid Julie Paelinck:** toerisme is er toch constant doorgaan het jaar, de vrees is dat er minder mensen zullen zijn, en dat Koksijde in slecht daglicht komt te staan.
 - **Burgemeester Sander Loones:** onze 2de verblijven zijn de beste toeristen, zij komen gemiddeld 83d/jaar; over vakantiewoningen zijn geen dergelijke cijfers beschikbaar. De 2de verblijver en toeristen zijn belangrijk maar ook vaste bewoners zijn belangrijk, ook voor de lokale economie.
 - **Schepen Patricia Vandenbroucke :** we willen ook de vaste bewoners tevreden houden, want er is nu al overlast van vakantiewoningen.
- **Raadslid Elke Pillen:** wat gebeurt er na 6 jaar met de vakantiewoning in niet-toeristische zone?
 - **Raadslid Patricia Vandenbroucke:** tijdens de regularisatieperiode is buiten de toeristische zone een vergunning afgeleverd voor bestemmingswijziging van 6jaar, na 6jaar is automatisch weer woonfunctie van toepassing
 - **Raadslid Sander Loones:** binnen 6 jaar zal toekomstig bestuur opnieuw kunnen beslissen. Maar als we het thematisch RUP sneller kunnen opmaken, dan doen we dit. Hoe sneller er meer duidelijkheid is, des te beter.
- **Raadslid Stephanie Anseeuw:** datum 1 november blijft ook van toepassing?



- **Burgemeester Sander Loones:** de deadline van 1 november voor indienen van regularisatieaanvraag is een beleidsbeslissing. De woonnota is trouwens formele vernietigd door gouverneur die dacht dat dit een BGO was. Maar deze nota is nooit bedoeld als BGO, we hebben altijd gezegd dat we nog een BGO zouden opmaken. De gouverneur heeft inhoudelijk ons beleid niet vernietigd, maar vooral naar vormelijkheid. Er stond bovenaan de nota trouwens ook niet dat dit een BGO was, jammer dat de gouverneur ons niet opbelde, dan hadden we dit kunnen toelichten. We hebben altijd gezegd dat we de 19 punten uit de nota apart zullen behandelen. Nu is de burger vooral in verwarring gebracht.
- **Raadslid Julie Paelinck:** kunnen mensen dit aanvechten?
- **Burgemeester Sander Loones:** in Oostende is de uiterste datum voor regularisatie gezet op 1 september, wij plaatsten dit 1 november, omdat dit tijdens de winter is. De sector vroeg om nog langer te regulariseren.
 - **Schepen Patricia Vandenbroucke:** hier regularisatieperiode ingevoerd, wat niet overal het geval is, soms gewoon direct weigering van de aanvraag. In Nieuwpoort gaat men direct sanctioneren
 - **Raadslid Stephanie Anseeuw:** jullie geven de indruk dat iedereen kan regulariseren, terwijl dat niet zo is
 - **Burgemeester Sander Loones:** je vraagt ons om wet te overtreden. Sowieso moet je vakantiewoning aangemeld zijn om te kunnen uitbaten, je kan ons niet verplichten decreet van TV niet te volgen.
 - **Raadslid Bieke Dalle:** als nu geen vergunning wordt afgeleverd, dan kan je toch aanvechten? En dan kan men zich aanmelden, dan toch in orde?
 - **Burgemeester Sander Loones:** iedereen kan doen we ze willen, vorig bestuur heeft dit nooit in orde gesteld. Wij willen rechtszekerheid gegeven, en we hebben duidelijkheid gebracht.
 - **Raadslid Stephanie Anseeuw:** is toch niet aan de gemeente om Vlaamse regelgeving te controleren?
 - **Burgemeester Sander Loones:** het is weldegelijk onze taak om regelgeving te laten naleven, doen we op allerlei vlakken (bv milieu,..)

2. RENOVATIE STRANDPAVILJOENEN

- Toelichting door Audrie Reynaert

- Zie presentatie

- Bespreking - Vragen

- **Raadslid Stephanie Anseeuw:** worden de gevels voorzien in tresaplaten?
 - **Audrie Reynaert:** nee blijft zelfde, is puur de visualisatie van 3-d beeld, ooit ontwerp gemaakt met houten bekleding maar is niet onderhoudsvriendelijk, herstel zal dus wel zichtbaar blijven
- **Raadslid Alain De Coster:** worden ook de zeedijkpaviljoenen in Koksijde meegenomen?
 - **Audrie Reynaert:** Sloepenlaan nog niet meegenomen omdat stedenbouwkundige vereisten niet zo streng, kan in totaalpakket zeedijk. De Vredestraat is nog in betere staat en recenter vernieuwd
 - **Raadslid Alain De Coster:** misschien kunnen deze aangepast worden voor vernieuwing van de zeedijk
 - **Burgemeester Sander Loones:** er is inderdaad een visie uitgewerkt onder het vorig bestuur voor inwerking in de dijk
 - **Raadslid Bieke Dalle:** is er asbest aanwezig ?
 - **Audrie Reynaert:** de asbestinventaris zit bij het dossier, maar gebouwen zijn al zodanig oud dat er geen aanwezig is

3. AANPASSEN REGLEMENT TOEGANG/PARKEREN ZEEDIJK - TOELICHTING DOOR GRIET MAENHOUT

- Inleiding door burgemeester Sander Loones

- Volgens het Algemeen politiereglement mag je op vandaag niet mag parkeren op de zeedijk, maar er was een gedoogbeleid. We stellen vast dat er nu wordt overdreven, en er werd reeds opgetreden tegen parkeren op de wandeldijk.
We zijn nu klaar voor een 2de fase met weer wat meer souplesse voor aannemers, zorgverleners, ...



- **Toelichting door Griet Maenhout**

- Zie presentatie

- **Bespreking - Vragen**

- **Raadslid Stephanie Anseeuw:** vanaf wanneer kan men dit aanvragen?
 - **Griet Maenhout:** dit zal kunnen via de website, het wordt een automatisch systeem. Dit kan nu nog niet aangevraagd worden aangezien dit reglement eerst moet goedgekeurd worden door de GR
- **Raadslid Stephanie Anseeuw:** zal toelating gelden voor 1 jaar?
 - **Burgemeester Sander Loones:** toelating zal onbeperkt geldig zijn. Er zal document afgedrukt worden om duidelijk te maken waarom je op de zeedijk staat, onze handhavers moeten correcte beslissing kunnen nemen. Nu staat er soms niets op de voertuigen. Is allemaal niet perfect, idealiter wordt de inrichting van de ganse zeedijk hierop afgestemd, met nummerplaatherkenning, slagbomen,... . Dit is voor de lange termijn, is nu een quickfix
- **Raadslid Alain De Coster:** wat met een aannemer die meer dan 2 uur werk heeft?
 - **Griet Maenhout:** zij moeten nog steeds inname openbaar domein blijven aanvragen

4. AANPASSEN FIETSZONES - TOELICHTING DOOR GRIET MAENHOUT

- **Toelichting door Griet Maenhout**

- Zie presentatie
- Er is een bevraging gebeurd bij GR-leden, leden VC,...
 - Groene: huidige fietsstraten die goed zijn en mogen behouden worden
 - Paarse: huidige fietsstraten die men weg wil
 - Blauwe: voorstel nieuwe fietsstraten
- Dit nieuwe voorstel is ook voorgelegd aan de verkeerscommissie, zal fietszone worden. We gaan naar 18km (komen van 26km)
 - Nieuw: Conterdijk (is eerder formalisering van de realiteit), Schepenstraat (toegang tot schoolomgevingen)
 - Treedt in voege tegen 3 april 2026

- **Bespreking - Vragen**

- **Raadslid Alain De Coster:** wordt de Burgweg opnieuw UPZ?
 - **Burgemeester Sander Loones:** Burgweg en Langeleed zijn eerder vlotte verbinding tussen Koksijde-dorp en A18 (sluipweg), de politie adviseert opnieuw een knip in te voeren. Ook Veurne zal trouwens van het jaagpad een fietszone maken. Beleidsvisie is dat er best een fietszone komt waar men beter niet met de auto rijdt, teveel fietsstraten zijn enerveren de automobilisten
- **Raadslid Alain De Coster:** valt de Middenlaan naar Abdijstraat dan weg?
 - **Burgemeester Sander Loones:** ja, omdat ook de Ranonkellaan wegvalt
 - **Griet Maenhout:** aansluiting naar de Van Buggenhoutlaan wordt voorzien via de Parnassiusstraat
- **Raadslid Bieke Dalle:** als Conterdijk fietsstraat wordt, wat met speedelecs?
 - **Griet Maenhout:** volgens wegcode mogen ze daar ook rijden, maar ook aan max. 30 km/u.
 - **Burgemeester Sander Loones:** Conterdijk is realiteit, maar met invoeren van deze maatregel willen we ook vermijden dat tractoren daar rijden
- **Raadslid Elke Pillen:** wat met de Kortestraat?
 - **Griet Maenhout:** is **niet gevraagd, maar Wulpen wordt uitvoerig besproken op de volgende VC**
- **Raadslid Stephanie Anseeuw:** is Gaupainlaan verwijderen als fietsstraat geen gemiste kans, nu slechte zichtbaarheid, enz...?
 - **Burgemeester Sander Loones:** er is nu vooral gekozen voor 1 as, als uitzondering wordt voorzien, dan ben je weer aan het afwijken, we zorgen voor een logica
 - **Raadslid Stephanie Anseeuw:** Schepenstraat is toch extra?
 - **Burgemeester Sander Loones:** is verbinding met schoolomgeving
 - **Raadslid Stephanie Anseeuw:** Gaupainlaan is smal, is gemiste kans



- **Burgemeester Sander Loones:** nu werd fietsstraat teveel als drempel en voor afremmen van snelheid van auto's, wij willen de fietszone gebruiken waarvoor het dient. Er moeten andere maatregelen genomen worden om bv. snelheid te verminderen, daarvoor dient concept van fietsstraat niet.
- **Raadslid Julie Paelinck:** blijft dat dan zone 30?
- **Griet Maenhout:** straten die opgeheven worden als fietsstraat, worden terug 50km/u
- **Raadslid Julie Paelinck:** zouden we dan niet beter nadenken of snelheid dan niet beter 30 km/u wordt?
- **Burgemeester Sander Loones:** dan telt dit voor alle straatjes, vandaar dat er geld wordt uitgetrokken voor een studie. Veel mensen pleiten er voor 30/50/70, anderen willen dit dan niet.
- **Raadslid Julie Paelinck:** zou hier zonde zijn omdat men dit gewoon is
- **Burgemeester Sander Loones:** gaat niet over veel, enkel Ranonkellaan en stukje Gaupainlaan
- **Raadslid Bieke Dalle:** het is toch gigantisch veel werk om alles weg te doen
 - **Griet Maenhout:** de officiële aanduiding zijn de borden en het gaat over 86 borden, deze kunnen we dan gebruiken voor Conterdijk en Schepenstraat. De fietsjes blijven staan op wegdek omdat dit wegdek teveel zou afzien van verwijderen (is ook juridisch niet vereist).. De rode zones gaan we wel verwijderen.

5. MASTERPLAN SPORTPARKEN

- Toelichting door Sander Loones

- Dit puntje gaat uiteraard over voetbal. Het was geen gemakkelijke beslissing, maar er is absoluut een nieuw zwembad nodig en de vraag was waar we die voorzien:
 - Eerste voorstel was naast huidig zwembad, vervolgens ook nagegaan of dit kon in Oostduinkerke. Beleidsovertuiging is echter dat Koksijde-dorp grootste investering zal krijgen (20 miljoen euro voor zwembad en sporthal)
 - Waarom niet op terrein 2? Dit zou een te dominante ingreep op sportpark voor de komende 50 jaar.
 - Koksijde-dorp heeft een centrum nodig, ODK heeft plein aan Navigo wat Koksijde-dorp niet heeft. Door de keuze van deze inplanting kunnen ook hier eens evenementen georganiseerd worden. Dus keuze is gevallen op Houtsagerstadion
- Samen met schepen Lore Dezutter hadden we overleg met voetbal en atletiek, en er is een goeie dynamiek om samen te werken. Op een volgende 2de vergadering met voetbal is er dan het aanbod gedaan om met alle trainers samen te zitten, en te horen wat er nodig is voor een doorstart van het voetbal. Er is gevraagd naar voldoende kleedkamers, goeie verlichting,... Er is dus eerst met hen gesproken alvorens publiekelijk te communiceren.
- We begrijpen zeker de emotionele waarde maar Houtsagerstadion is geen op en top stadion: het veld is aan vernieuwing toe, ook de gebouwen zijn 'op': de kleedkamers zijn oud,... Vandaar de vervelende maar moedige beslissing om voetbal in Oostduinkerke te concentreren.
 - We gaan een kunstgrasveld aanleggen op terrein 1 waardoor meer intensiever gebruik mogelijk zal zijn, we zullen extra kleedkamers voorzien, we gaan het stadion wat gezelliger maken, we gaan na of we het grasplein kunnen gebruiken waar Lighthouse doorgaat,.. We gaan zeker ook verder investeren in het voetbal
- Het 3-d beeld is trouwens een impressie, moet nog allemaal in procedure gestoken worden, ook de financiële constructie en vergunningen moeten we nog aanvragen. Het beeld door eigen diensten gemaakt, heeft gevoel van omvang (volumestudie), ook achter het zwembad voorzien we ook meer ruimte, zodat er meer zon in de tuinen van aangelanden kan komen. Aan de kant van de Houtsagerlaan willen we de dynamiek van het parkeren concentreren zodat men niet meer via de Pyliserlaan moet rijden, we willen een meer geclusterde parking.
- Wat betreft het zwembad zelf: we gaan kijken hoe inspraak mogelijk is, kan via Vlaanderen, er kan een vragenronde gebeuren, maar we zullen ook voorstel doen over wat volgens ons beste kan zijn, dat praat gemakkelijker. Zo is ons voorstel
 - 50m bad, geen breed 25m bad, ook geen Olympisch bad. Reden:
 - Bij een breder 25m bad is er meer diep water, als bad 50m en smaller dan is er een smalle diepere zone, kost minder geld om te verwarmen.
 - Er zijn minder redders nodig
 - We kunnen bad indelen in 2, dus we kunnen ook een bad maken van 25m lang en de capaciteit voor baantjes zwemmen verdubbelen.



- Hier zijn er 2 pistes:
 - 50m-bad (met middenwand die omhoog/omlaag kan of met ponton): bij opsplitsen is er dan een zone van 25m en een zone van 23m lang
 - Of zwembad van 52m, en ponton verschuiven zodat 2x25m; Korneel is dit aan het bekijken of er dan competitie mogelijk is
- In de middelste zone voorzien we dan de cafetaria met groot terras
- De kleedkamers combineren met de sporthal is niet evident omwille van nat/droog, maar kan wel bv voor grotere evenementen gebruikt worden zoals bv mountainbiketoertocht,...
- Voor de sporthal is er momenteel bevraging lopende. We zouden beneden 3 à 4 kleinere ruimtes voorzien en boven een hogere zone met mobiele wand (t.b.v. bv pingpong). Bedoeling is om geen concurrentie te doen met sporthal Hazebeek. Zal dus eerder parketzaal zijn, moet complementair zijn.
- Basket blijft voorlopig waar nu
- Stephan Wydooghe is nu volop bezig met lastenboek.
- Vraag om dit 3-d beeld niet te verspreiden, te vroeg om hiermee naar de bevolking te gaan

- Bespreking - Vragen

- **Raadslid Greta Cambier:** n.a.v. berichten op de SoMe, kregen we wel vragen van de buurtbewoners hoe hoog gebouw zal zijn, sporthal met 2 verdiepen?
 - **Burgemeester Sander Loones:** zwembad heeft nood aan 7m maar komt veel verder van de woningen, desnoods plaatselijk hoger voor de buis, buurtbewoners zullen meer zon hebben door de grotere afstand
- **Raadslid Alain De Coster:** wanneer moet voetbal stoppen in Koksijde?
 - **Burgemeester Sander Loones:** zo snel mogelijk, vertrekpiste is wanneer kunnen we zwembad beginnen bouwen, we voorzien administratieve afhandeling in 2026 en willen in 2027 starten met de bouw.
Voetbal zal nagaan of er impact is op competitie (bv. moet op zelfde plein gespeeld worden in heen- en terugronde, enz..)
De aanleg van extra kunstgrasplein in Oostduinkerke is nu absolute prioriteit
Wat betreft gebruik binnen in de atletiekpiste: voetbal is zelf geen vragende partij, maar atletiek zoekt uit wat impact is op hun spel en sportelementen, in het bijzonder de afsluiting die zou nodig zijn
 - **Raadslid Alain De Coster:** dit terrein kan goedgekeurd worden en kan volgens de voetbalbond gebruikt worden, enkel een (wegneem)baar element van atletiek.
 - **Raadslid Elke Pillen:** als voetbal van Koksijde naar Oostduinkerke komt, is er ook nagedacht over parkeren, want staat nu al vol en is nu gevaarlijk en donker.
 - **Burgemeester Sander Loones:** ook daar al over nagedacht en over sportpark zou er een parking kunnen voorzien worden t.h.v. de hockey aan de kant van de Toekomstlaan
 - **Raadslid Alain De Coster:** waar komen de gevraagde opwarmingsveldjes voor de hockey?
 - **Burgemeester Sander Loones:** dit wordt nog bekeken, kan ev. boven collector, zou logische plek zijn op voorwaarde dat niet te kostelijk is als deze moet verwijderd worden om aan de collector te werken.

De voorzitter sluit de vergadering om 19u50.



**Gemeente
Koksijde**

**GEMEENTERAADSCOMMISSIE
RUIMTE EN INFRASTRUCTUUR**

NOTULEN