

Strategisch project militair domein

Verslag opmaak SWOT

7 mei 2013

deelnemers

naam	dienst
Stephan Wydooghe	Gemeente Koksijde, sectorhoofd patrimoniumbeheer
Elie Depotter	Polder Noordwatering, dijkgraaf
Kris Vanechepoel	Militaire overheid, 5RCI
Mia Lammens	Toerisme Vlaanderen
Carlo Spillebeen	POM
Pieter Van Vlaanderen	Wonen Vlaanderen
Betrem Ann	Duurzame Landbouwontwikkeling
Demarest Leni	Agentschap Natuur en Bos
Hoverbeke Sven	De Lijn (mobiliteitsonderzoeker)
Lehouck Alexander	Gemeente Koksijde, gemeente archeoloog
Moncarey Christiane	Gemeente Koksijde, dienst toerisme
Vandromme Jan	Gemeente Koksijde, dienst milieu
Gellinck Liesbet	Vlaamse Land Maatschappij
Jan Vanderstraeten	Ruimte Vlaanderen
Marika Strobbe	Onroerend Erfgoed
Geert Hoorens	Westtoer
Peter Vandenbroucke	Defensie
Evelien Meyers	AWV
Hannelore Deblaere	MOW
Shana Debrock	Veurne
Beun Ann-Sofie	gemeente Koksijde, diensthoofd
Boonefaes Thierry	gemeente Koksijde, dienst jeugd
Dalle Julie	Ruimte Vlaanderen
Deblock Johan	West Aviation Club (WAC)
Louwye Kevin	gemeente Koksijde, dienst economie
Pyllyser Hendrik	Polder Noordwatering Veurne

Organisatie en verslaggeving: Projectteam: Siska Stockelynck, Leen Declerck, Kathy Belpaeme, Dries Vanbelleghem, Wouter Billiet

1. Inleidend

De diverse deelnemers worden verwelkomd in de Kokpit van het gemeentehuis door Dries Vanbelleghem van de dienst ruimtelijke planning – provincie West-Vlaanderen. Er wordt in een notendop een overzicht aangeboden van het te voeren proces, projectaanpak en doeleinde van de workshops. Centraal hierbij staat dat er op vandaag vertrokken kan worden vanuit een 'blanco-blad' (analyse van het gebied in brede zin van het woord) en dat er samen met diverse instanties en actoren gezocht wordt naar concrete bouwstenen voor het beleid. In een tweede fase zullen deze bouwstenen dan ontleed worden naar hun eigenlijke concrete samenstelling (visie en conceptvorming).

De SWOT-dag wordt zo opgevat dat de deelnemers lukraak zijn ingedeeld in kleinere groepen. Hierdoor wordt er niet louter sectoraal nagedacht over de diverse vragen. Ook is het niet de bedoeling om enkel één thema te gaan ontleden. Daarvoor dienen de werkgroepen van 29 mei waar iedereen zich wel kan inschrijven binnen de thema('s) die men zelf wil. Betrachting is vanuit de SWOT analyse probleemstellingen, ideeën te weerhouden dewelke dan in detail besproken worden in de eigenlijke werkgroepen. Mogelijks dienen hierbij nog bepaalde onderzoeksstappen gezet te worden.

2. Resultaten SWOT

Vraag 1: Wat zijn volgens u de zwaktes/bedreigingen voor het projectgebied?

Algemeen: Integrale aanpak werd als zeer belangrijk ervaren

- de vele mogelijkheden mogen niet leiden tot een verdere versnippering van het gebied.
- Huidige militaire activiteiten brengen lawaaihinder met zich mee (seaking, transport)

Recreatie/sport

Geluidsproblemen

- nabijheid van woonkern voor lawaaiërigere activiteiten (bijv. motorcross, overdreven vliegreca). Bovendien zorgt het open landschap voor het ver dragen van geluidsgolven.
- Is een nieuwe fuifzaal verenigbaar met andere functies? Lawaaioverlast? Parking?
- HORECA brengt eenzijdige werkgelegenheid met zich mee.
- weinig ruimte voor de jeugd (ook passend bij wonen)

Mobiliteitsproblemen

- vrij ver gelegen van toeristisch'centrum', is nadeel voor bepaalde activiteiten zoals mobilehomeparking

functionele samenhang

- vliegrecreatie: afhankelijk van de schaalgrootte en intensiteit
- recreatieve doorwaadbaarheid van het gebied bewaken.
- Nieuwe en bijkomende stedelijke infrastructuur versus toeristische troef van groen en rust.
- Verenigbaarheid van vliegwezen met wonen

Bedrijvigheid

Behoud militaire basis

- militaire installaties binnen het gebied die behouden moeten blijven (ook voor burgerluchtvaart)
- regelgeving militairen zorgt voor beperkte mogelijkheden in een toch wel ruim gebied

- Beperkingen door resterend deel van de militaire basis.
- Onzekerheden van toekomstplannen militaire overheid (leger veel concessies in handen; welke ruimte zullen ze in de toekomst nog nodig hebben?).
- flexibiliteit van defensie?
- Fasering herzien in functie van totale reconversie van de basis: beter alle militaire activiteit ten zuiden van de landingsbaan te bundelen zodat noordelijk deel kan afgestoten worden
- Verspreiding van de militaire activiteiten

Ondersteunende infrastructuur en relatie met bestaande bedrijvigheid

- kanaal heeft beperkte mogelijkheden (breedte, tonnage)
- weinig mogelijkheden naar bedrijvigheid wegens slechte ontsluiting
- (bijkomende) economische ontwikkelingen op grondgebied Veurne kan bijkomende druk veroorzaken.
- Als er geen goede verbinding is met Veurne, kan dit de dynamiek beperken.
- Economische crisis en huidig economische klimaat (alhoewel werd opgemerkt dat alle beschikbare bedrijventerreinen nog steeds snel worden ingevuld). Opletten voor leegstand.
- Bedenking: is er een behoefte aan bedrijventerreinen? Ruimte optimaal gebruiken.
- Nieuwe KMO zone kan een concurrentiële bedreiging zijn.

Grondbezit en grondgebruik

- versnipperd gebruik van de gronden (ook door landbouwers)
- militair domein is gelegen op goeie landbouwgrond
- weinig duurzame ontwikkeling van de aanwezige gronden
- economisch dictaat van de groei (gemakkelijkheidsoplossingen)

wetgeving

- verschillende regelgevingen zorgen ervoor dat er vaak weinig realiseerbaar is (bijv. recreatie en afstand tot bepaalde landbouwactiviteiten,...

Wonen

woondruk

- Bebouwing: beperken tot zone van eerste fase.
- Verdere verstedelijking. Verstedelijking: risico voor de evolutie naar een bebouwde omgeving (lintbebouwing?) – verlies open landschap gevoel.
- Veurne en Koksijde groeien naar elkaar toe.

Ontbrekend specifiek woonbeleid

- Groei van senioren bevolking en wegtrekken jongeren.
- Wonen voor specifieke doelgroepen.
- Hoeveel bijkomend woongebied is er nodig bij de kernen van Koksijde-Oostduinkerke?
- Betaalbaar wonen is een uitdaging in Koksijde. Risico op nieuwe dure woningen.
- Integrale aanpak (veel genoemd)
 - o Gevaar voor te veel versnippering
 - o Woonbeleid moet je breed kaderen.

Woon- en leefkwaliteit

- nabijheid van woonkern voor lawaaiërige activiteiten
- ontwikkeling van Koksijde-dorp is beknot door de gemeentelijke werkplaatsen die midden tussen wonen zijn gesitueerd maar ook door de aanwezigheid van de militaire basis
- nabijheid van luchtvaartactiviteiten: lawaai + luchterfdienstbaarheden
- weinig ruimte voor de jeugd (ook passend bij recreatie).
- Geen fuifzaal voor de jeugd.

Mobiliteit

Aansluiting op openbaar vervoer

- ontbreken van rechtstreekse verbinding met station Koksijde, ook met openbaar vervoer, beperkt voor- en natransport naar station
- Tramdoorsteek/ openbaar vervoer
 - o Versnippering
 - o Verdere verstedelijking van beide kernen
 - o Huidig tracé via N8, aan de andere kant van het studieterrein
-

Ontsluiting voor verkeer (niet openbaar vervoer)

- aanwezigheid van de dorpskern/ontsluiting van de zone via Koksijde-dorp kan in conflict komen met bijkomend verkeer (afname leefbaarheid)
- Bezorgdheid geuit voor veilige fietsverbinding
- bijkomende functies aftoetsen aan ontsluiting: verzadiging van bestaande wegen? Vertrekken vanuit maximale mobiliteit die nog bijkomend kan worden opgevangen op het wegennet, en het programma daaraan aanpassen/beperken
- visie op mobiliteit vanuit verblijfs- en dagjestoeristen: 90% komt met de wagen tot in de toeristische kustzones: hoe aan te pakken? Randparking?
- De oude verbinding Koksijde – Veurne bestaat op vandaag niet meer, dit wordt aangevoeld als een gebrek. De landingspiste/militair domein heeft historische verbinding tussen Koksijde-dorp en Veurne doorsneden. Dit euvel wordt niet weggewerkt gezien het behoud van landingspistes (minstens op korte en middellange termijn)
- Ontsluiting van het gebied als geheel
 - o wie mag er binnen?
 - o Hoe kom je er binnen?

Relatie met bestaande woonomgeving

- Mogelijke overlast bij hoog dynamische ontwikkelingen
- Verhoogde mobiliteitsdruk: gebied mag niet gezien worden als kans om alle mobiliteitsproblemen op te vangen (bestuderen of bepaalde functies niet elders een plaats kunnen krijgen, bv. Bestaande militaire loodsen bij Veurne)
- Koksijde mag geen 2^{de} Wevelgem worden

Natuur en landschap

Grondbezit en grondgebruik

- private gronden binnen de afbakening (aparte enclaves)
- natuurlijk waardevolle restzone tussen militair domein en dorp (kan ook opportuniteit zijn)
- Versnipperde eigendomsstructuur van zowel militair domein als ingesloten privé-eigendommen
- versnipperd gebied zorgt ervoor dat functies moeilijk kunnen gebundeld worden
- duinpolderovergang wordt gedeeltelijk behouden in militair gebruik: waardevolste zone van deze landschapsovergang situeert zich net daar.
- Behoud van landingspistes en van noordelijke militaire bebouwing hypothekeert landschappelijk herstel van duin-polderovergang

Toevoegingen

- Open landschap
 - o Verdwijnen van de openheid van het gebied
 - o Breuk door tramdoorsteek
 - o Breuk door blijven van de luchthaven

- Mogelijke teloorgang van landschappelijk karakter
 - o Historisch karakter
 - o Archeologisch patrimonium
 - o Dorpsgezicht Koksijde
- Bedreiging dat open landschap verloren gaat door nieuwe ontwikkelingen.
- Zone tussen Nieuwpoort en Franse grens moet als geheel bekeken worden. Nieuwe en bijkomende stedelijke infrastructuur versus troef van groen en rust.
- site is "ver" gelegen van toeristisch centrum waardoor grote toevoegingen en openstelling van het gebied naar functioneren toe in vraag kunnen gesteld worden.
- onderbreking/inbuizing Langeleed zorgt voor beperkte afvoermogelijkheid water, net nu hemelwater meer wordt afgekoppeld en naar ondermeer Langeleed worden afgeleid

Regelgeving

- Infrastructuren weghalen uit duinendecreet
- duinendecreet zorgt voor beperkingen

Vraag 2: Wat zijn de sterktes van het gebied die moeten benut worden?

Algemeen: groot oppervlak beschikbare ruimte met ruime mogelijkheden in uniek gebied (vlakbij zee, stadskern, ...)

Recreatie/sport

Mogelijkheid tot nieuwe toevoegingen

- adventurepark
- evenementenzone open lucht: festivals, drive-in cinema, ...
- creatie voor Zoo: met landschappelijke inkleding,
- jeugdlogies/jeugdherberg
- hotel
- jeugdhuis, fuifzaal: plaats voor jeugd om lawaai te maken
- mobilhometerrein (in lot 1)
- combinatie vliegen – golf uitwerken;
- overdekte skipiste?

Omgang met natuurlijke structuur en ligging

- nabijheid kanaal
- Natuur, rust, groen is een troef voor Koksijde => vrijwaren.
- Dicht bij zee => toeristisch potentieel
- Type recreatie laten aansluiten bij dat van Ten Bogaerde, geen grootschalige nieuwe recreatieve activiteiten
- Nabijheid van Engeland, Frankrijk en Nederland. Goede bereikbaarheid, maar toch Koksijde beter ontsluiten (openbaar vervoer, weg,...)

Omgang met bestaande infrastructuur

- Bestaande landingsbaan (ook voor bedrijvigheid)
 - o Voordeel: bied kansen, maar is tegelijkertijd niet bindend
 - o Veel beton voorradig
- recreatieve fietsroute rond 1914-2014 en historiek van basis en Ten Bogaerde
- Aanwezigheid van landingsbaan => benutten bv. airshow, recreatieve luchtvaart.
- Herlocalisatie WAC: mogelijkheid tot 'overnachten' van vliegtuigjes
- zweefvliegen, luchtballon, parachute (wind niet ideaal wegens te sterk aanwezig aan de kust)
- samengaan van verschillende bestemmingen (cfrKnokke put de Cloet: wonen, zwembad, watersport, jeugdinfrastructuur)

Bedrijvigheid

Mogelijkheid tot nieuwe toevoegingen

- zone voor groene energie (zonnepanelen, geothermische centrales)
- winkelcentrum (Koksijde-Village)

Omgang met natuurlijke structuur en ligging

- Open gebied geschikt voor versterking landbouw
 - o Zowel ruimtelijke invulling
 - o Als economische meerwaarde
- landbouwactiviteit gecombineerd met landschapsherstel rond Leyhof

Omgang met bestaande infrastructuur en activiteiten

- Aanwezigheid bestaande landingsbaan en bijhorende infrastructuur (ook voor recreatie)
 - o Voordeel: bied kansen, maar is tegelijkertijd niet bindend

- Veel beton voorradig
- synergie tussen militair gebruik en privaat gebruik: co-use, + mogelijkheden tot ontwikkelen van micro-economie rond vlieggebouwen
- ruimte voor bundeling van de militaire activiteiten
- herbestemming van Leyhof tot hotel of restaurant

gemeenschapsvoorzieningen

- bundeling kazerne met industrie, of herbestemming kazerne: univ, gevangenis, ziekenhuis, trekkersterrein, opvang asielzoekers, ...
- gemeentelijke opslagplaatsen

Wonen

Omgang met natuurlijke structuur en ligging

- site is dicht bij dorpskern gelegen waardoor een goede aansluiting bij het bestaande weefsel kan gemaakt worden
 - Ligt nog wel een stuk duingebied en landbouw, kan echter passend ontsloten worden.
- aanwezigheid waardevolle hoeve 't Leihof

Actief woonbeleid

- Betaalbaar wonen realiseren
- mooie zone met veel potentieel: aansluiting bij dorpskern van Koksijde-dorp
- uitbreiding van wonen thv sociale woonwijk

Mobiliteit

Omgang met bestaande structuur en ligging

- fietsroutenetwerk
- mogelijkheid om mobiliteitsvraagstuk van in het begin me te nemen en zo van in het begin alle partners te betrekken: stimuleert goodwill en onderbouwd mobiliteitsbeleid
- Recreatie mogelijkheden benutten via fietspaden.

Nieuwe toevoegingen/oplossingen bestaande problemen

- kortere fietsverbinding naar Veurne voor schoolgaande jeugd
- aansluiting van woonwijken op de wegen
- logischere verbinding Koksijde-Veurne (Neptunus door militair domein daar gebruikersmarkt zich in Koksijde-dorp situeert en niet langs voorgestelde tracé): ook landschappelijk beter dan langs Ten Bogaerde
- randparking en aansluiting openbaar vervoer

Natuur en landschap

Omgang met natuurlijke structuur en ligging

- openheid van het landschap uitspelen
- Deel van een landschappelijke identiteit
 - Duin/polder overgang
 - landschapsherstel duin-polder met herkenbaar houden van duinakker-percelering (vooral ten noorden van de R. Vandammestraat)
- Gepaste omgang met het beschermd waardevol landschap 'Belvédère, de abdijsite Ten Bogaerd en mogelijkheid tot herstel van historische context/link van uithoven (Leyhof) naar Ten Bogaerde toe. Herbestemming/behoud industrieel erfgoed (bepaalde militaire gebouwen zijn uniek in Vlaanderen)
- Natuur, rust, groen is een troef voor Koksijde => vrijwaren.

Nieuwe toevoegingen/impulsen

- Aanwezigheid langgeleed en deze as terug open te maken
- uitbreiding duingebieden
- herstel duin-polderovergang (Langgeleed is eigenlijk grens tussen duinen polder) op gedifferentieerde manier: natuur, wonen, fietsroute, herbestemming van het bouwkundig erfgoed

Vraag 3: Welke kansen zie je voor/in het gebied?

Algemeen

- er komt ruimte vrij, dit is een unieke kans om er iets mee te doen
- Recreatie in een breed kader zien en link met bestaande toeristische infrastructuur leggen.
- vooral lokale focus: bestaande druk in Koksijde ontlasten. Denk bijv aan verplaatsen gemeentediensten als brandweer/ technische dienst naar het studiegebied.

Recreatie/sport

Vliegwezen

- herlokalisatie WAC
- vakantiedomein gerelateerd aan luchtvaart (airports)
- luchtvaartgebonden recreatie, aan luchtvaart gebonden museum
- Behoud vlieghaven
- Nieuwe mobiliteitscombinaties (fietsen – vliegen)
- Invullen toeristische niche bv. via sportvliegen. Ook koppeling aan WO I en WO II gebied (vroeger was er een WO I vliegveld bij Ter Bogaerde, koppelen aan museum idee)
- bestaande loodsen voor winterkamperen van vliegtuigen?

Jeugd

- ruimte voor jeugdverblijven/kampen
- fuifzaal op voorwaarde dat voldoende ver van woonkern + ontsluiting
- polyvalente zaal
- jeugdverblijven
- lokatie voor kamperen jeugdgroepen (tenten)
- Herlokatie voor jeugdlokalen en jeugdhuis
-

sport

- grond op einde van de piste tegen kanaal goed geschikt voor motorsportterrein (dan wel bedreiging voor andere activiteiten)
- Bijkomende sportinfrastructuur bv. voetbalterreinen die vrij toegankelijk zijn. In het centrum is geen uitbreiding mogelijk.
- Lokatie voor lawaaisporten. Wel zorgen voor multifunctioneel gebruik (bv. Met BMX)
- Relatie leggen met de golf
- Bundeling sportinfrastructuur in de gemeente; daardoor ontlasting van ruimtegebruik in de gemeente, waar nieuwe kansen naar bewoning vrijkomt. Verbinding van de sportparken van Koksijde en Veurne, waardoor deze elkaar kunnen versterken/aanvullen
- hotel op voorwaarde dat in relatie met het gebied en ikv MICE

Zachte recreatie in landschappelijke context

- nabijheid van kanaal kan mogelijkheden bieden naar recreatie
- Langeleed als fietsas.
- Focus zachte recreatie

Andere

- outdoor survivalpark
- nieuwe recreatieve functie voor het 't Leihof
- Speelbos
- Speelruimte voor iedereen.

Bedrijvigheid

Nieuwe energie

- open landschap zou goeie lokatie zijn voor windturbines (<> luchterfdienstbaarheden)
- Mogelijkheden voor groene energie (bv. Zonnecellenpark). Creëren werkgelegenheid.

Nieuwe bedrijvigheid geënt op luchtvaart

- Luchtvaartgebonden industrie. Bij voorkeur beperkt in schaal (onderhoud van kleine vliegtuigjes,..) en mogelijks in samenwerking met de militairen
- headquarterzone
- gebruik van de 2de landingspiste voor testritten, oa van landbouwmachines
- verwante activiteiten aan luchtvaart (helihaven) – wel meer lawaai

Algemeen

- bijkomende werkgelegenheid creëren zodat het interessanter wordt voor jongere mensen om hier te blijven
- uitbreiden bedrijvigheid eerder tussen militair domein en station Koksijde (grondgebied Veurne)
- Industrie zit al in Veurne, 2^{de} terrein teveel
- Ruimte voor startersondernemingen. Bv. In zone vlak bij Veurne (ontsluiting)
- Werkgelegenheid creëren voor hoogopgeleiden, bv. Inzetten op nieuwe bedrijvzone, kantoorruimte.
- Expohal; eventueel in bestaande militaire loodsen. Plaats voor evenementen, fuiven, congressen => polivalente ruimte.
- Plaats voor shoppingcenter.
- ontginnen zoet water onder militair domein (was ooit een vraag van de IWVA)
- militair domein is gelegen op goede landbouwgrond
- Werkgelegenheid bekijken ifv de bevolking
 - o Dus breder dan zorg en horeca
- Herlokalisatie van zonevreemde bestaande bedrijven.
- Experiment kleinschalige landbouw / horeca
 - o Gemeenschapsbeheer?
 - o Volkstuinen?
 - o CSA landbouw?
- ontwikkelen in functie van de noden van de bewoners.

Wonen

Specifieke doelgroepen

- Betaalbaar wonen; kansen voor families met kinderen. Geen tweede verblijvers.
- Unieke kans om 3 doelgroepen die in Koksijde wonen/verblijven op terrein samen te brengen en een wisselwerking te realiseren (bijv. uitwisselen van woningen)
 - o Eigen bevolking
 - o 2^{de} verblijvers
 - o Pensioenmigranten
- Kans om iets uit te werken rond nieuwe woonvormen, collectiviteit
- Gemengd ontwikkelen:
 - o Co housing?
 - o Niet louter verkavelen
 - o Betaalbaar wonen
 - o Woonzorg zone
 - Vergrijzing kust
 - o Piloot gebied gemengd wonen?

Ondersteunende kansen bij wonen

- Uitbreiding bestaande woonkern Koksijde/ Veurne
 - o In noorden sluit het aan bij Koksijde
 - Let op: geen versnippering
- Nieuwe woningen in agrarische zone naast camping (opgelet: doorbreken duin-polder overgang)
- Kinderopvang (in St. Idesbald capaciteit te klein)
- Zone voor zorgmogelijkheden, zorginfrastructuur, assistentiewoningen.
- Hergebruik leegstaande kazernesgebouwen
- Mogelijkheid om bestaande dorpskern te versterken bij herlokalisatie gemeentelijke werkplaatsen en containerpark

Mobiliteit

Aansluiting op openbaar vervoer

- Doortrekken tram naar gebied. Bij deze ingreep moet aandacht uitgaan naar:
 - o duurzame mobiliteit
 - o Woondichtheid verdichten rond tracé?
 - o Relatie met de open ruimte?
 - o Ontwikkelen ism (anders versnippering/dubbelingen!):
 - Ter Bogaerde
 - Herbestemming militair domein
- Verbinding met station, openbaar vervoer.

Ontsluiting voor verkeer (niet openbaar vervoer)

- Verbinding tussen Koksijde en Veurne heropenen/herstellen voor gemotoriseerd verkeer en/of voor zwakke weggebruikers (vb. voetgangerstunnel onder landingsbaan door)
- Fietsverbinding
 - o Koksijde – Veurne
 - o Ook woon-werk, niet enkel recreatief
 - o Ontsluiting Ter Bogaerde gebied, uitbreiding naar studiegebied
- Verplaatsen van A18 naar andere kant van Veurne (kant projectgebied)
- Opvang van mobiliteitsdruk.
 - o OPTIE 1: Ontsluiting van het terrein eerder via N396 en Oostduinkerke (ringweg gewestplan)
 - o OPTIE 2: Ontsluiting gebied via kanaal (problematiek ontsluiting RWZI meenemen)
 - o Randparking met shuttledienst voor fietsen; ook inzetbaar voor pieken tijdens seizoen & evenementen.

Nieuwe toevoegingen/oplossingen bestaande problemen

- Verkeersluw karakter in het gebied bv; voor scouts, fietsers.
- Ontsluiting biedt een kans, vanwege blanco blad
 - o Duurzame mobiliteit
 - o Randparkings
 - o Let op hinder en geluidsoverlast
 - o Lange termijn visie

Natuur en landschap

Bewaren en versterken/herstellen van landschappelijke kenmerken

- Behoud van open ruimte & open structuur
- Inzetten op groen, bv. Geboortebos
- Bewaren van de duin-polder overgang die er nog is (agrarische zone naast camping)
- Ontwikkelen ruimtelijk karakter

- Versterken van landschappelijk karakter
- Opwaardering van duin/polder overgang
- Landbouw / natuur overgang (bijv duin/polder)
- Bufferzones
- Open en groot gebied kan ervoor zorgen dat Koksijde en Veurne niet met elkaar dichtslibben

Creatief omgaan met landschapscomponenten

- Herstel van oude kerkwegels
- Kansen archeologie
 - Visualisatie hoevedomeinen
- Toeristisch ontwikkelen
 - via zachte fietsverbindingen
 - ikvh historisch karakter

overige

- Duinendecreet verleggen
- HAG compensaties? (herbevestigd agrarisch gebied)

Afbakening van projectzone

- Lijninfrastructuren als grens nemen:
 - Kanaal
 - N8
 - N396
 - N330