

GRUP Afbakening zeehavengebied Antwerpen & Actieprogramma

Toelichting aan de commissie Openbare Werken
van het Vlaams Parlement

Deze toelichting aan de commissie Openbare Werken van het Vlaams Parlement, gebeurt in uitvoering van de afspraken gemaakt in haar vergadering van 21 maart 2013 (*C161-OPE14 – VOU 1214*).

De procesmanager en de bemiddelaar werden gevraagd een toelichting te geven aangaande:

- De afweging van de Vlaamse Regering aangaande de gehuchten Ouden Doel en Rapenburg
- Het sociaal begeleidingsplan en de rol van de bemiddelaar

Inhoud

- Voorstelling procesmanager en bemiddelaar
- Korte situering GRUP Afbakening Zeehavengebied Antwerpen en Actieprogramma
- Onderbouwing afweging van de Vlaamse Regering aangaande de gehuchten Ouden Doel en Rapenburg
- Toelichting flankerend beleid – sociaal begeleidingsplan

Voorstelling

Jan Hemelaer, procesmanager Ontwikkeling
Havengebied Antwerpen

www.havenvandetoekomst-antwerpen.be

Lieve Verfaillie, bemiddelaar grootschalige
Vlaamse infrastructuurprojecten

<http://mow-vlaanderen.be/bemiddelaar/>

GRUP Afbakening Zeehavengebied Antwerpen & Actieprogramma

GRUP Afbakening Zeehavengebied Antwerpen en Actieprogramma



GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN - AFBAKENING ZEEHAVENGEBIED ANTWERPEN

Plaatsnamen

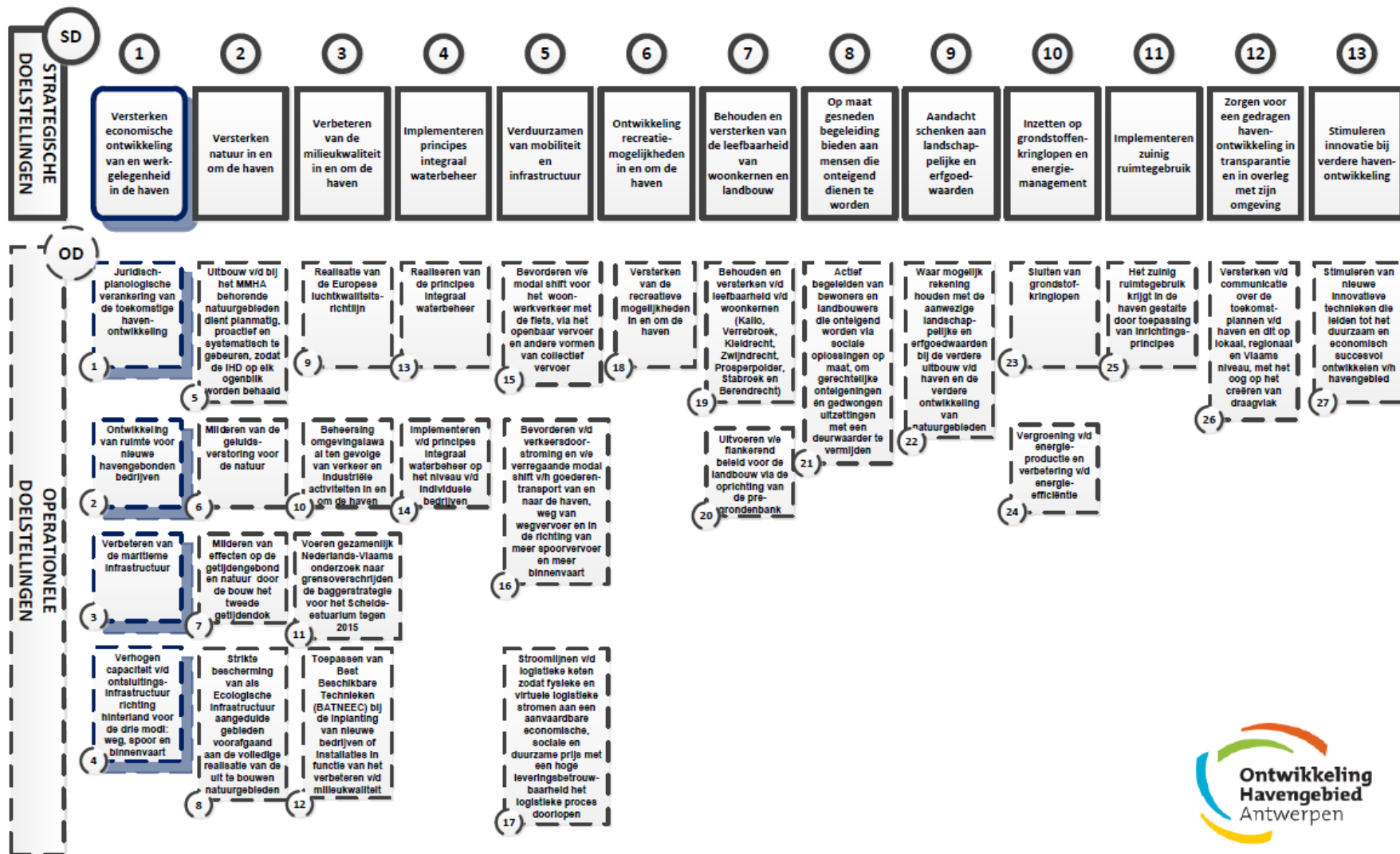
1. Toekomstige zone 'Saeftinghe' + 'Saeftinghedok'
2. Logistiek Park Waasland
3. Kerncentrale Doel
4. Verrebroekdok
5. Deurganckdok
6. Deurganckdoksluis
7. Doel
8. Prosperdorp
9. Prosperpolder Noord
10. Ouden Doel
11. Rapenburg
12. Putten West
13. Nieuw Arenbergpolder
14. Grote Geule
15. Groot Rietveld
16. Rietveld Kallo
17. Noorderlaan
18. Logistiek Park Schijns
19. Noordland (wachtplaats binnenvaart)
20. Nieuwe Tijdsmanstunnels
21. Stocatradijk
22. Opstalvallei
23. Ettenhovense polder
24. De Kuifeend

Legende

	Afbakeningslijn		Agrarisch gebied
	Gebied voor bedrijvigheid		Gebied voor vervoersinfrastructuur
	Natuur in de haven		Gebied voor spoorinfrastructuur
	Natuur		Nabestemming natuur
	Gebied voor wonen en landbouw		Erfgoedlandschap
	Bouwvrij agrarisch gebied		Buffer



Uitbouwen van een duurzame haven voor de toekomst (2030) waarbij nieuwe welvaart wordt gecreëerd in een leefbare en gezonde omgeving



Afweging van de Vlaamse Regering aangaande de gehuchten Ouden Doel en Rapenburg

Situering Ouden Doel en Rapenburg



Situering Ouden Doel en Rapenburg



Cijfers bewoning (01/03/2013)

	Bewoonde woningen totaal	Bewoonde woningen in private eigendom
Ouden Doel	23	16
Rapenburg	9	2
Totaal	32	18

	Inwoners totaal	Inwoners woningen in private eigendom
Ouden Doel	47	33
Rapenburg	16	2
Totaal	63	35

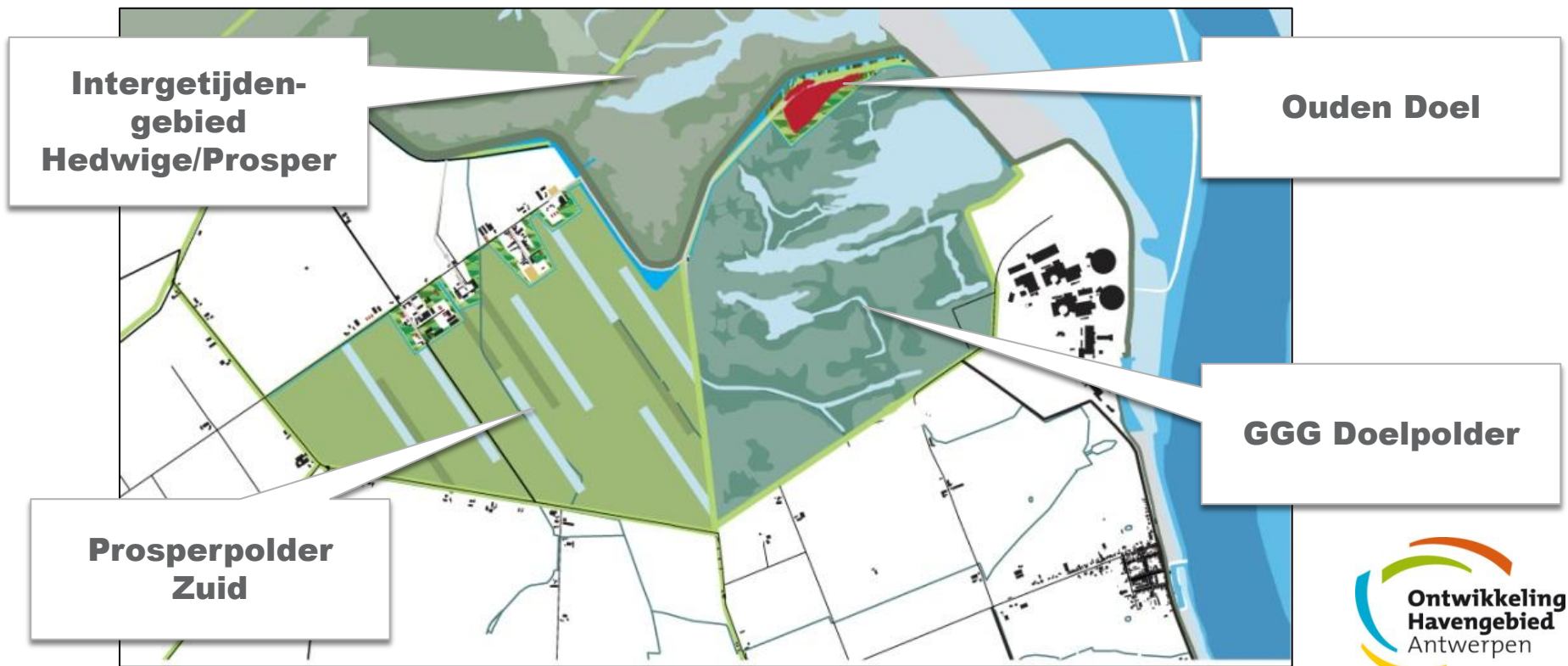
Beslissing aangaande Ouden Doel en Rapenburg – gehanteerde criteria

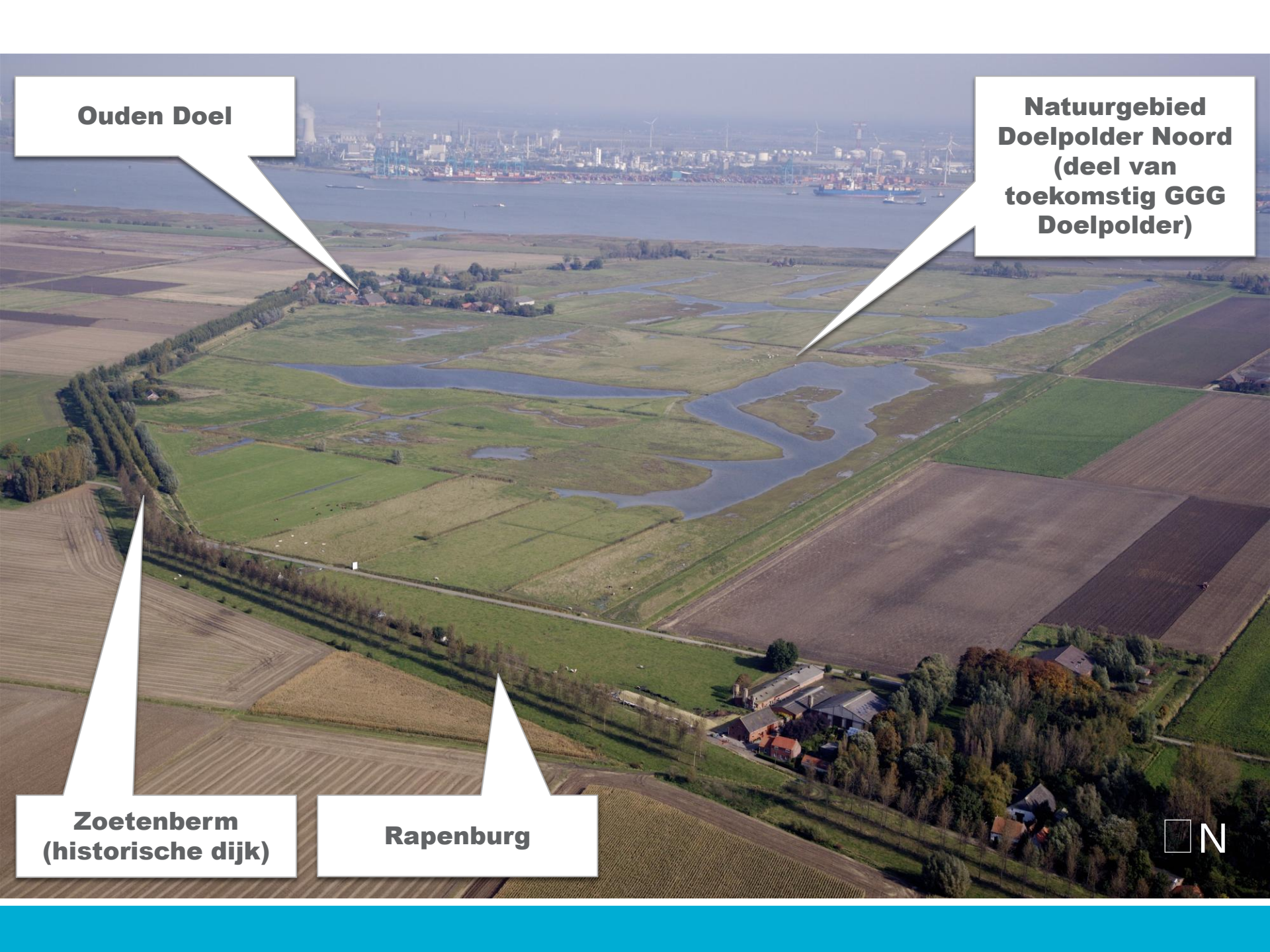
Geïntegreerde afweging, op basis van meerdere disciplines:

- Veiligheid
- Kostprijs
- Woon- en leefkwaliteit
- In lijn met eerder beslist beleid?
- Rechtszekerheid
- Impact op natuur (verstoring en inname oppervlakte)
- Erfgoed

Ouden Doel

Indien behouden: woonkern omringd door dijken en aan getij onderhevige natuur, enkel bereikbaar via één dijk





Ouden Doel

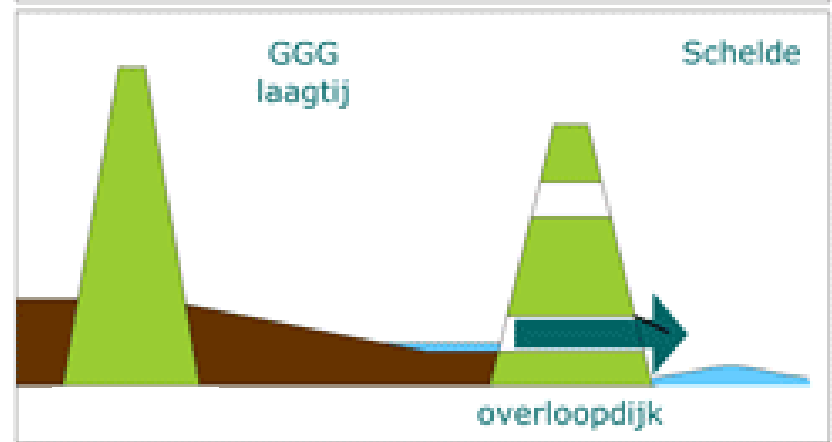
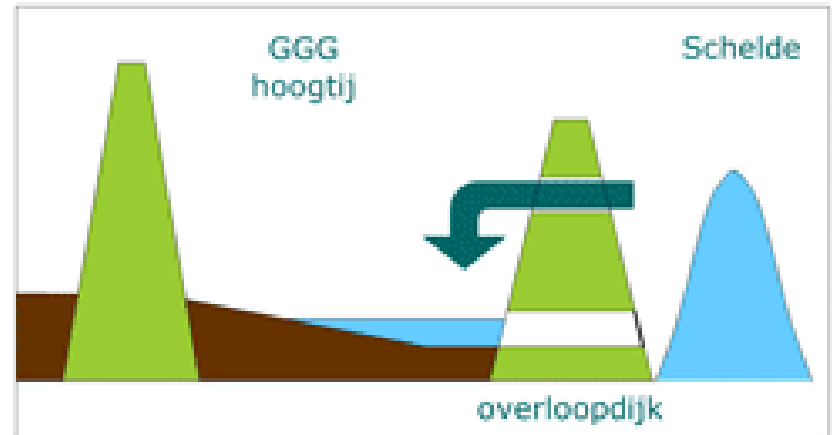
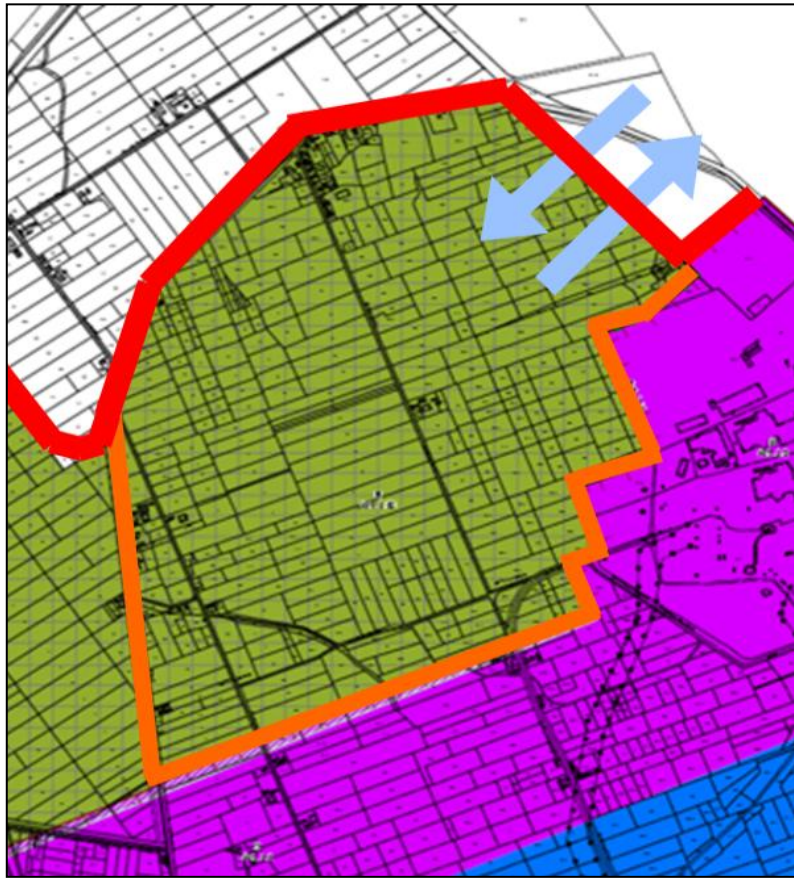
**Natuurgebied
Doelpolder Noord
(deel van
toekomstig GGG
Doelpolder)**

**Zoetenberm
(historische dijk)**

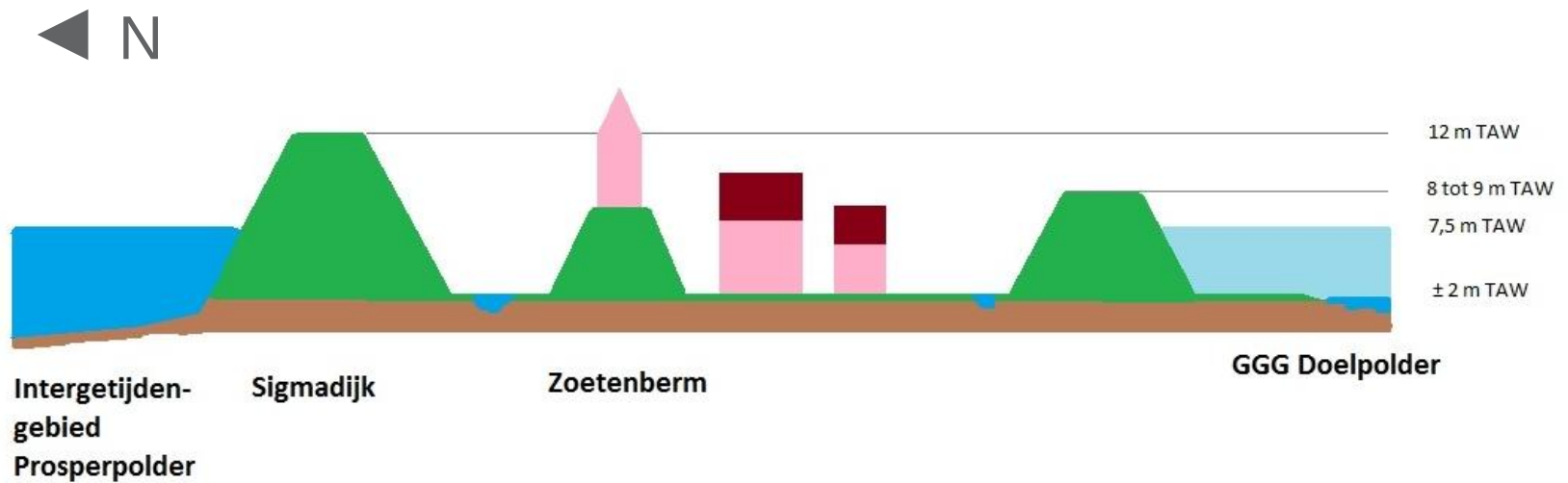
Rapenburg



Gereduceerd getijdengebied (GGG) Doelpolder

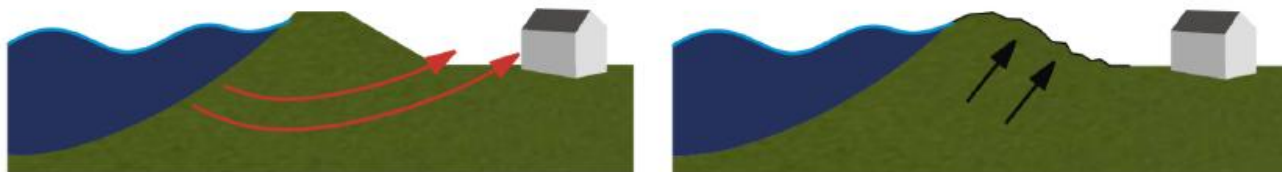


Doorsnede woonkern Ouden Doel (bij behoud)



Veiligheid

- **Waterhuishouding:** specifieke problematiek van klein gebied omringd door dijken (kwel, onderloopsheid, stabiliteit, zetting dijken, verhoging grondwatertafel, verzilting, afwatering)



Veiligheid

- **Beveiliging tegen overstromingen**
(uitgaan van “worst case”; faalkans waterkeringen, pompen en in/uitlaatconstructies; kracht van getijdenwerking)
- **Impact** van overstroming: op zeer korte tijd zeer hoge waterstand
- Hoe omgaan met onzekerheidsfactoren?

Afweging kostprijs

- Kostprijs aanleg & onderhoud infrastructuur bij behoud als ingedijkte woonkorrel:
 - Aanleg dijk, 8/9 m TAW
 - Afwatering: pompgemaal, wachtbekken
 - Waterzuivering
 - Nutsvoorzieningen
 - Ontsluitingsinfrastructuur

Afweging kostprijs

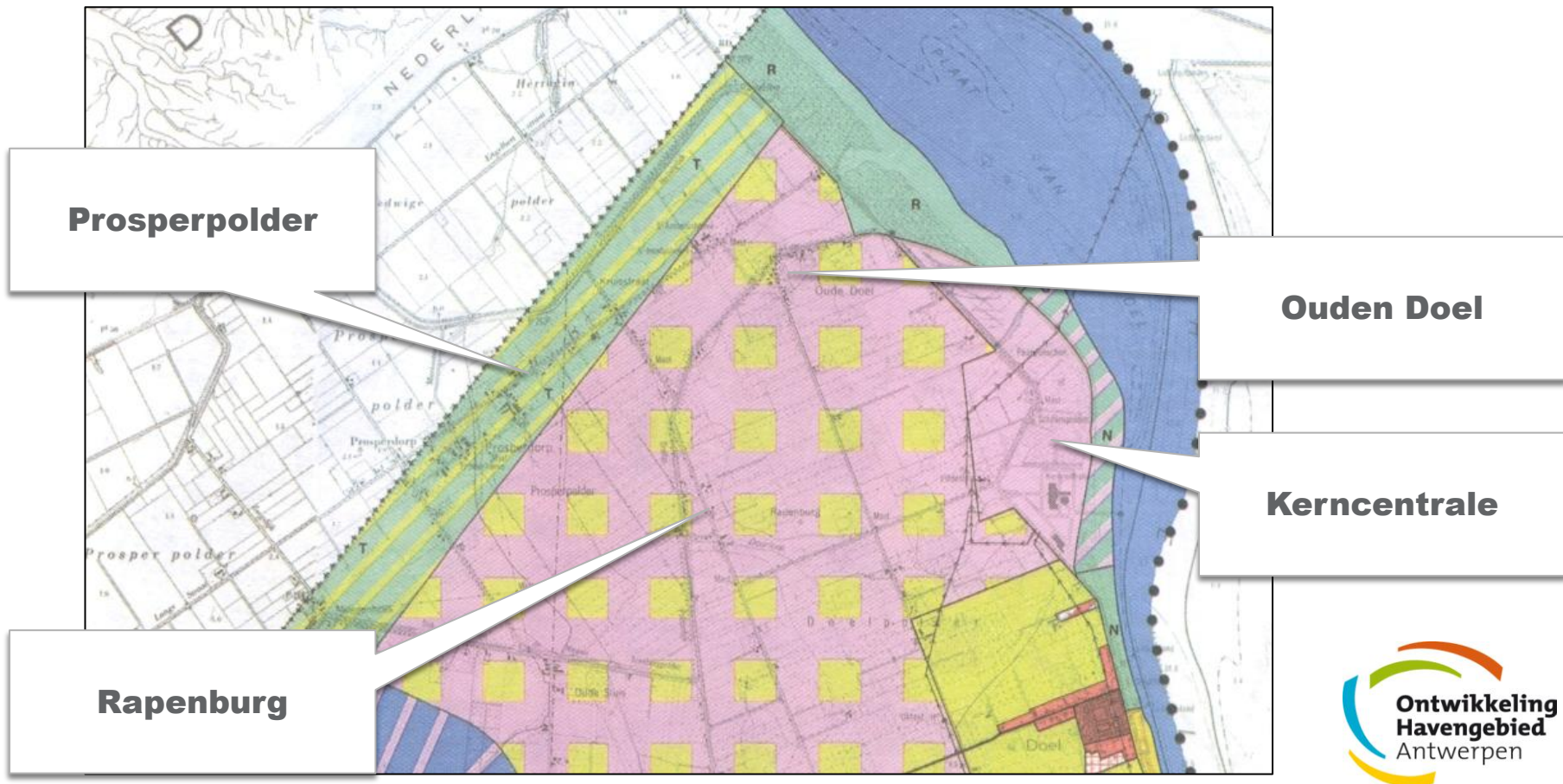
- Kostprijs onteigening 16 private woningen en gronden te Ouden Doel (5 tot 6 miljoen €)

Woon- en leefkwaliteit

- **Behoud ≠ huidige situatie behouden:**
 - Volledig geïsoleerd, enkel bereikbaar via dijk
 - Omringd door dijken (badkuip)
 - “Ademruimte” om tussendijkse ruimte woonkwaliteit te geven ↔ inname opp. natuurgebied
 - Geen weids uitzicht meer
 - Bouwfysische toestand heel wat woningen laag ↔ Plan-MER laat geen grootschalige ontwikkelingen toe
 - Verzilting grondwater, problematiek afwatering & vernatting

Continuïteit van beleid

Gewestplan 1978 – aanduiding havenuitbreidingsgebied



Continuïteit van beleid

- Sinds jaren '80: actief verwervingsbeleid op basis van vrijwilligheid
- 13 van de 27 woningen in Ouden Doel reeds eigendom van de overheid
- Geen actieve landbouwbedrijven meer in Ouden Doel

Impact op natuur

- Opzet van natuurgebieden is om aantal verstoringinvloeden tot een minimum te beperken → maximaal de natuurdoelstellingen halen binnen aantal hoogwaardige aaneengesloten natuurkerngebieden
- Bij behoud Ouden Doel: meer visuele verstoring, geluidsverstoring, ...naar omringende natuurgebieden

Impact op natuur

- Behoud van Ouden Doel betekent een inperking van de vooropgestelde **oppervlakte** van het GGG Doelpolder,
 - Door de intekening van het woongebied (meer dan de nu bebouwde percelen)
 - Door de noodzaak om dijken te creëren

Erfgoedwaarde

- **Dijkwoningen** - met typische kleine schaal en bouwhoogte en karakteristiek voor de streek. De meeste huisjes zijn thans sterk gerenoveerd.
- Individuele dijkwoningen hebben weinig tot geen erfgoedwaarde. Enige erfgoedwaarde heeft meer te maken met de historische context: woningen van kleine boeren en knechten, aan de rand van uitgestrekte polders.

Erfgoedwaarde

- De omliggende polders zullen evenwel verdwijnen. De dijkwoningen worden in een heel andere context behouden, ingeklemd tussen dijken.

Rapenburg

- Alle voorgaande argumenten + bijkomend de volgende:
 - Nog 2 particuliere woningen in het gehucht. 1 ervan maakt deel uit van hoeve, waarvan de gronden sowieso onteigend dienen te worden
 - Kostprijs behoud ettelijke malen hoger dan kostprijs verdwijnen
 - Het plan-MER voorzag expliciet in het verdwijnen van Rapenburg
 - Problematiek lage bouwfysische kwaliteit woningen

Begeleidende maatregelen voor getroffen bewoners?

- Fasering verwervingen
- Ontwikkeling en versterking woonkern Prosperpolder, inclusief realiseren woonaanbod voor getroffen bewoners
- Sociaal begeleidingsplan

Begeleidende maatregelen uit het Sociaal Begeleidingsplan voor het afbakenings-GRUP zeehavengebied Antwerpen

1. Inleiding
2. Goedgekeurde maatregelen voor
 - a. eigenaar/gebruiker landbouwgoederen
 - b. kmo's, zelfstandigen
 - c. bewoners
3. Verdere werkwijze

1. Inleiding

- **Vertrekpunt** = beslissing Vlaamse Regering 11 september 2009 met o.a.
 1. keuze voor het in het plan-MER omschreven MMHA als na te streven gewenste ontwikkeling voor haven Antwerpen en voor de hieraan verbonden milderende en natuurcompenserende maatregelen
 2. beslissing tot opmaak van een GRUP om de haven Antwerpen af te bakenen overeenkomstig het MMHA en in overeenstemming met het principiële programma
 3. een ontwerp van sociaal begeleidingsplan voor te leggen

1. Inleiding

- **Hoe tot stand gekomen?**
 - Voorstellen in ambtelijke werkgroepen Wonen en Landbouw
 - Bespreking voorstellen in ambtelijke Stuurgroep
 - Goedkeuring door Vlaamse Regering in 2 fases
 - principiële krachtlijnen: 15 juli 2011
 - uitgewerkte maatregelen: 27 april 2012

1. Inleiding

- **Waarom sociaal begeleidingsplan?**
= opstellen milderende maatregelen om maatschappelijke gevolgen voor bewoners beter te kunnen opvangen

Toepassingsgebied: buitengrenzen afbakenings-GRUP en niet beperkt tot goedgekeurde onteigeningsplannen

Reden: eenvormig pakket aanbieden bij eerste confrontatie met de gevolgen van grondinname (ongeacht waar eigendom of pachtgrond zich bevindt in afbakenings-GRUP)

2. Goedgekeurde maatregelen

- Maatregelen voor 3 categorieën van mogelijk getroffen burgers:
 - Eigenaars/gebruikers van landbouwgoederen
 - Kmo's - zelfstandigen
 - Bewoners

2. Goedgekeurde maatregelen

a. Landbouw

- I. Flankerend landbouwbeleid wordt voortgezet via omzetting pregrondenbank naar grondenbank
 - afstemmen op flankerende maatregelen Sigma-project
 - bijkomende flankerende maatregelen gezien de grote lokale gronddruk
 - reconversie van de landbouwgrond
 - optimalisatie van bedrijfsverplaatsing

2. Goedgekeurde maatregelen

a. Landbouw

I. Flankerend landbouwbeleid wordt voortgezet

Stimuleren van reconversie

= omschakelen naar minder grondgebonden en andere teelt

Hoe?

- **Forfaitaire inkomenscompensatie** per ha, gedurende 3 jaar, gradueel naargelang inbreng 5/1 of inbreng 10/1 (€ 1500 of € 2500/ha)
- **Eenmalige bijkomende investeringsstart** per ha: perceelsgebonden en teeltgerelateerd cfr. VLIF-subsidiabele investeringen (€ 1000/ha)

Dossier wordt aangemeld bij Europa

2. Goedgekeurde maatregelen

a. Landbouw

- I. Flankerende maatregelen
- II. **Individuele begeleiding door de bemiddelaar**

zowel voor getroffen eigenaar als gebruiker
(pachter, erfpachter, opstalhouder,
vruchtgebruiker, huurder van landbouwgoederen)

o.a. huisbezoeken, bemiddeling en tussenkomsten
allerhande – zoeken naar oplossingen voor
individuele vragen en problemen

2. Goedgekeurde maatregelen

a. Landbouw

- I. Flankerende maatregelen
- II. Individuele begeleiding door de bemiddelaar
- III. Fasering inrichting natuurgebieden

verankering in het SBP van het principe van fasering

= optimaal benutten van de aanwezige ruimte door een concrete timing uit te werken voor de verwerving en inrichting van de gebieden

2. Goedgekeurde maatregelen

a. Landbouw

- I. Flankerende maatregelen
- II. Individuele begeleiding door de bemiddelaar
- III. Fasering inrichting natuurgebieden
- IV. **Keuze van vrijwillig aanbod landbouwgoederen in een vroegere fase**

= getroffen landbouwer kan zelf kiezen

of de vooropgestelde fasering van verwerving voor hem persoonlijk behouden wordt,

of hij vrijwillig gedeeltelijk of in zijn geheel zijn goederen vroeger aanbiedt tegen dezelfde voorwaarden

2. Goedgekeurde maatregelen

a. Landbouw

- I. Flankerende maatregelen
- II. Individuele begeleiding door de bemiddelaar
- III. Fasering inrichting natuurgebieden
- IV. Keuze van vrijwillig aanbod landbouwgoederen in een vroegere fase
- V. Volledige verwerving met zetel buiten gebied indien leefbaarheid in gedrang komt

2. Goedgekeurde maatregelen

a. Landbouw

V. Volledige verwerving met zetel buiten gebied indien leefbaarheid in gedrang komt

- = op verzoek van getroffen landbouwer kan ook de zetel verworven worden
 - zetel ligt buiten het plangebied
 - onleefbaarheid van bedrijf
- = verlies van $> 20\%$ bedrijfsareaal
- of = bedrijf $<$ leefbaarheidsdrempel van het referentie-inkomen per subsector (VLIF-regelgeving)

2. Goedgekeurde maatregelen

a. Landbouw

- I. Flankerende maatregelen
- II. Individuele begeleiding door de bemiddelaar
- III. Fasering inrichting natuurgebieden
- IV. Keuze van vrijwillig aanbod landbouwgoederen in een vroegere fase
- V. Volledige verwerving met zetel buiten gebied indien leefbaarheid in gedrang komt
- VI. Ten laste nemen van factuur professionele begeleiding bij bedrijfsverplaatsing, reconversie en/of stopzetting

2. Goedgekeurde maatregelen

a. Landbouw

VI. Ten laste nemen van factuur professionele begeleiding bij bedrijfsverplaatsing, reconversie en/of stopzetting

- professionele begeleiding van getroffen landbouwer door erkende adviesdiensten
 - vragen bij stopzetting
 - vragen bij concrete aanpak reconversie en/of bedrijfsverplaatsing

terugbetaling van eerste advies (max. € 5000) en/of
bijkomend advies reconversie (max. € 15.000)
bedrijfsverplaatsing (max. € 25.000)

2. Goedgekeurde maatregelen

b. Kmo's - zelfstandigen

- Individuele begeleiding door bemiddelaar
- Gratis begeleiding door Agentschap Ondernemen (Vlaanderen)

Wie?

Loonwerkers vallen hieronder!

2. Goedgekeurde maatregelen

c. Bewoners

- Bewoners =
 - getroffen inwoners
 - ingeschreven in bevolkingsregister van een gemeente liggend binnen afbakenings-GRUP
 - op datum van 11 september 2009

Dus zowel eigenaars, huurders als landbouwers die hun landbouwactiviteiten stopzetten ...

2. Goedgekeurde maatregelen

c. Bewoners

Uitgangspunt:

- Bewoners die getroffen worden, krijgen een evenwaardig aanbod m.b.t. herhuisvesting in eigen gemeente en aanpalende gemeenten
 - Ruimtelijk en kwalitatief breed aanbod
- I. Absolute prioriteit in sociale woonsector
 - II. Huurgarantie
 - III. Installatiepremie
 - IV. Bijstand bij aanvraag renovatiepremie en andere premies
 - V. Individuele begeleiding bemiddelaar

2. Goedgekeurde maatregelen

c. Bewoners

I. Absolute prioriteit in sociale woonsector

Voor wie?

- getroffen eigenaars/getroffen huurders
- ingeschreven in bevolkingsregister op 20 januari 1998

alle overige getroffen bewoners kunnen
een beroep doen op

gewone prioritaire behandeling

(Titel VII, art. 19 Vlaamse Wooncode)

2. Goedgekeurde maatregelen

c. Bewoners

- I. Absolute prioriteit in sociale woonsector
- II. Huurgarantie

Wat?

- = tegemoetkoming voor max. 3 jaar
- = verschil tussen huurprijs onteigende woning en huurprijs toekomstige woning op voorwaarde dat toekomstige woning evenwaardig is

Voor wie?

- getroffen huurders, ingeschreven in bevolkingsregister op 20 januari 1998

2. Goedgekeurde maatregelen

c. Bewoners

- I. Absolute prioriteit in sociale woonsector
- II. Huurgarantie
- III. Installatiepremie

Wat?

- eenmalige forfaitaire vergoeding (€ 2500) voor herinrichtingskosten nieuwe woning

Voor wie?

- alle getroffen bewoners, ingeschreven in het bevolkingsregister op 11 september 2009

2. Goedgekeurde maatregelen

c. Bewoners

- I. Absolute prioriteit in sociale woonsector
 - II. Huurgarantie
 - III. Installatiepremie
 - IV. Bijstand bij aanvraag renovatiepremie en andere premies
- Bewoners kunnen een beroep doen op allerhande Vlaamse en/of gemeentelijke premies
 - Bijstand aan die bewoners door bemiddelaar
 - uitleg over die premies
 - administratieve hulp bij invullen aanvraagformulieren

2. Goedgekeurde maatregelen

c. Bewoners

- I. Absolute prioriteit in sociale woonsector
- II. Huurgarantie
- III. Installatiepremie
- IV. Bijstand bij aanvraag renovatiepremie en andere premies
- V. **Individuele begeleiding bemiddelaar**

voor alle bewoners

o.a. huisbezoeken, bemiddeling en tussenkomsten
allerhande – zoeken naar oplossingen voor
individuele vragen en problemen

3. Verdere werkwijze

Informeren van bewoners door middel van:

- nieuwsbrieven
- website bemiddelaar met vraagformulier
- aanspreekpunt Sluisgebouw Kallo
- individuele huisbezoeken na afspraak

03 730 25 60

0492 91 54 44

bemiddelaar@mow.vlaanderen.be