

DE MINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN ECONOMIE, INNOVATIE
EN INDUSTRIE, BUITENLANDSE ZAKEN, DIGITALISERING EN FACILITAIR MANAGEMENT
DE VLAAMSE MINISTER VAN BEGROTING EN FINANCIEN, VLAAMSE RAND, ONROEREND ERFGOED EN
DIERENWELZIJN
DE VLAAMSE MINISTER VAN MOBILITEIT, OPENBARE WERKEN, HAVENS EN SPORT

MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Rapportering Ommelandverbond

Samenvatting

Met deze mededeling brengt de neutrale begeleider, conform de afspraken gemaakt bij het Ommelandverbond, verslag uit aan de Vlaamse Regering met betrekking tot zijn werkzaamheden bij de uitvoering van het Ommelandverbond.

1. SITUERING

Op 17 mei 2019 stelde de Vlaamse Regering een ontwerp van voorkeursbesluit vast voor het complex project extra containerbehandelingscapaciteit in de haven van Antwerpen (CP ECA) (VR 2019 1705 DOC.0758/2).

Beslissing van de Vlaamse Regering Voorkeursbesluit CP ECA 31 januari 2020 (VR 2020 3101 DOC.0074-1-29)

De Vlaamse Regering besliste haar goedkeuring te geven aan de tekst van het Verbond voor de toekomst en leefbaarheid van het Ommeland van de haven van Antwerpen, de polders en Linkerscheldeover (VR 2022 3003 DOC.0398/1).

De Vlaamse Regering besliste om 9 miljoen euro, middelen ter beschikking gesteld aan de Maatschappij Linkerscheldeover, over te dragen naar de algemene middelen, deze eenmalig toe te voegen aan de middelen van MOW voor de kosten verbonden aan dit verbond voor het beheer van gebouwen in Doel en de renovatie ervan, de bouw van de kaaimuren en steigers en de restauratie van Hof ter Walle (VR 2022 3003 DOC.0398/1)

De Vlaamse Regering gaf opdracht aan de betrokken ministers om de bepalingen in het verbond getrouw uit te voeren en na te leven, conform de geschetste principes rond de fasering van het verbond. (VR 2022 3003 DOC.0398/1).

Besluit van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van het ontwerp van projectbesluit betreffende de Westelijke Ontsluiting van de Waaslandhaven van het complex project “Realisatie van extra containerbehandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen” (BVR 2024 0803 DOC.0317).

De Vlaamse regering besliste op 31 mei 2024 de aanpak van de gebouwen te stroomlijnen door de oprichting van een programmastructuur ‘Wonen en leefbaarheid Doel en Doel polder’ en een neutrale begeleider aan te stellen (VR 2024 3105 DOC.0822/1).

A.1 SITUERING COMPLEX PROJECT EXTRA CONTAINERCAPACITEIT ANTWERPEN (CP ECA)

CP ECA wil het tekort aan containerbehandelingscapaciteit in Vlaanderen aanpakken. In essentie gaat het om de combinatie van havenuitbreiding (een getijdendok dat aansluit op het Deurganckdok) en haveninbreiding (aan het Waaslandkanaal en aan de Noordzeeterminal). Bedoeling is 7 miljoen TEU's extra containerbehandelingscapaciteit te creëren binnen het havengebied Antwerpen.

CP ECA bestaat uit drie deelprojecten:

- Westelijke Ontsluiting Waaslandhaven (WOW) omvat de aantakking van de nieuwe containerbehandelingscapaciteit op het hogere verkeersnet.
- Containercluster Linkerscheldeover (CCL) bestaat uit meerdere containerkaaien in de Waaslandhaven, waaronder het nieuwe Tweede Getijdendok. In vergelijking met WOW loopt CCL bewust wat achter, omdat WOW in de tijd eerst moet worden gebouwd.
- Verlenging Noordzeeterminal.

A.2 SITUERING VERBOND LSO

Op 30 maart 2022 keurde de Vlaamse Regering de tekst goed van het Verbond voor de toekomst en leefbaarheid van het ommeland van de Haven van Antwerpen, de polders en Linkerscheldeover.

Deze tekst bevat onder meer de volgende afspraken:

- Er komt een project zoals voorzien in het voorkeursbesluit “Extra Containercapaciteit haven Antwerpen” (afgekort ECA), waaronder een Tweede Getijdendok, dat continu operationeel kan zijn, 7 dagen per week en 24 uur per dag;
- Doel blijft bestaan en krijgt een toekomstperspectief met verscheidene functies, waaronder wonen.

Vervolgens werd op 20 April 2022 het verbond getekend, hierbij waren - naast de Vlaamse Overheid - de volgende partijen betrokken:

- De Port of Antwerp-Bruges
- Maatschappij Linkerscheldeover
- Gemeente Beveren
- Polder Land van Waas
- Kerkfabriek O.L.-Vrouw-ten-Hemel-opgenomen Doel
- Landbouwgemeenschap Wase Polders
- Doel2020

- Erfgoedgemeenschap Doel en Polder
- Boerenbond
- Natuurpunt
- De Vlaamse Waterweg
- VOKA Alfaport Antwerpen Waasland

Op 31 mei 2024 keurde de Vlaamse Regering de oprichting, samenstelling en opdracht van een nieuwe programmastructuur goed (het Programma Wonen en Leefbaarheid Doel en Doel Polder), die instaat voor de uitvoering en coördinatie van de verschillende projecten binnen het Verbond LSO m.b.t. wonen en leefbaarheid in Doel en Doel Polder.

A.3 DOELSTELLINGEN VERBOND.

Een belangrijke doelstelling van het Verbond is het bevorderen van constructieve dialoog en samenwerking met alle betrokken partijen, waaronder de actiegroepen, om juridische procedures te voorkomen en gezamenlijke oplossingen te vinden voor de uitdagingen rond de CP-ECA projecten (WOW en CCL). De ermee verbonden afspraken zetten een bredere beweging in gang: Doeldorp wordt behouden en er wordt gewerkt om het terug een leefbaar modeldorp te maken. Er worden in het gebied nieuwe evenwichten tussen bewoning, natuur, erfgoed en landbouw tot stand gebracht.

B.1 GOVERNANCE: AANSTURING OMMELANDVERBOND

Ommelandthema's worden besproken op diverse werkgroepen en, wanneer nodig, op het politiek stuurcomité. Tot voor kort was er geen tussenliggend ambtelijk overleg voorzien. Dit is wel aangewezen om eventuele problemen en tegenstellingen in werkgroepen te kunnen escaleren op hoger ambtenarenniveau. Ook kunnen op dit overleg gemeenschappelijke standpunten worden ingenomen tussen de administraties en andere overheden.

B1.1 Er is daarom op het laatste politiek stuurcomité beslist om een **ambtelijke stuurgroep Ommeland** op te starten en de betrokken entiteiten rond Ommeland mee uit te nodigen (MOW, HFB, Wonen, Erfgoed, DVW, ANB, POAB, gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht). Deze ambtelijke taskforce kan zo gewenst samenvallen (direct aansluitend (voor of na)) met de ambtelijke taskforce CP ECA en kan dan ook fungeren als ambtelijke stuurgroep voor het 'programmeerteam Wonen en Leefbaarheid in Doel' zoals voorzien in beslissing BVR 31 mei 2024. De ambtelijke taskforce is ondertussen tweemaal samengekomen: op 19 juni en op 11 september 2025.

B1.2. Vanuit het Verbond bestaan er voor de planning en opvolging van de gebouwen en het wonen twee werkgroepen: één voor het dorp Doel (werkgroep Doel) en een tweede voor de 'omliggende kernen/woonkorrels' (werkgroep gebouwen), waarvan de 1ste samenkomst plaatsvond op 27 januari 2025. Doel van deze werkgroepen is participatief adviserend overleg en transparante communicatie tussen overheden en bewoners/stakeholders.

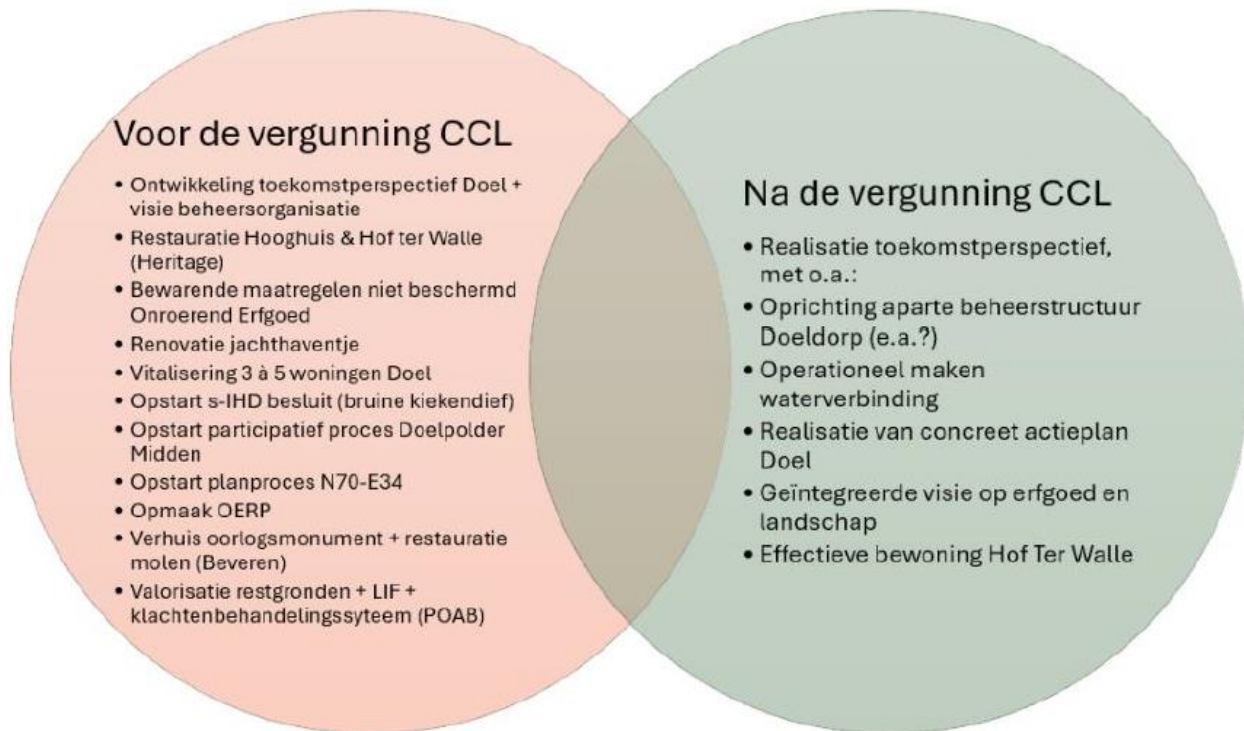
Het nut om twee werkgroepen in stand te houden, valt na de voltooiing toekomstvisie Doel grotendeels weg. Daarom zal na de oplevering van deze toekomstvisie nog één werkgroep (de werkgroep gebouwen) voor zowel Doeldorp als de Polder samenkomen.

B.2 PRINCIPES FASERING BIJ UITVOERING VERBOND: 'VOOR' EN 'NA' GOEDKEURING WOW EN CCL (VR 2022 3003 DOC.0398/1).

In de eerste fase worden een aantal projecten opgestart waarin het vertrouwen tussen partijen verder wordt opgebouwd.

Na de definitieve vaststelling van de projectbesluiten WOW en CCL door de Vlaamse regering, en na het verstrijken van de termijn waarbinnen tegen deze projectbesluiten bezwaar kan aangetekend worden bij de Raad van state, wordt in een tweede fase een aanvang genomen met de verdere realisatie van het Toekomstperspectief voor Doel.

Kort samengevat zijn de doelstellingen in “voor” en “na” goedkeuring CCL als volgt opgedeeld:



De stand van zaken met betrekking van de doelstellingen tijdens de eerste fase is als volgt:

1. Het opstellen van het **Toekomstperspectief Doel** is in de zomer 2025 afgerond, en zal de basis vormen voor het gRUP. Het Verbond LSO vermeldt het engagement om een overkoepelend toekomstperspectief voor het dorp uit te werken, welke verzoenbaar moet zijn met het nieuwe geplande getijdendok van ECA. Vanaf mei 2023 vonden 7 werkgroep bijeenkomsten plaats en werden ook 16 werksessies georganiseerd waarbij meerdere thema's aan bod kwamen. Er werd intensief afgestemd met de verschillende actoren om tot een gedragen eindnota en -conclusies te komen.

De werkgroep Toekomstvisie Doel heeft in de zomer 2025 haar activiteiten afgerond en het eindrapport ter beschikking gesteld (zie bijlage 1).

Op basis van deze Toekomstvisie zal de gemeente Beveren een gRUP uitwerken waarin de gedragen inrichtingsprincipes en ontwerprichtlijnen uit het toekomstperspectief een concrete vertaling krijgen. De gemeente wenst de aanvang van dit RUP echter pas in te zetten op het moment de Vlaamse Overheid zich engageert om de mogelijke kosten voor planschade op zich te nemen. Het planschaderapport wordt momenteel opgemaakt door de VLM, waardoor men zicht krijgt op de omvang van deze kosten.

Het toekomstperspectief vormt de leidraad voor het 'Programmateam Wonen en Leefbaarheid van Doel en Doelpolder' die aangesteld is voor de uitvoering en coördinatie van de verschillende projecten binnen het Verbond LSO m.b.t. wonen en leefbaarheid in Doel en Doel Polder.

Het eindrapport omvat drie grote thema's: de relatie tussen haven en dorp, de visie op de heropbouw van het dorp en de aanpak om deze visie uit te werken.

In het deel over de relatie haven-dorp wordt onder meer ingegaan op de mogelijke invloed van Sevesobedrijven op de bewoning. Hierbij blijkt dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen problematische situatie ontstaat. Wel kunnen geen kwetsbare locaties zoals scholen, georganiseerde kinderopvang en woonzorgcentra in het dorp worden gesitueerd. Verder wordt aandacht gegeven aan de specifieke aspecten van havenontwikkeling op de woonkwaliteit van het dorp en op de aanleg van een bufferlandschap.

Het 2^{de} deel vormt de hoofdmoot van de Toekomstperspectief en zoomt in op de heropbouw. Eerst wordt de relatie met het grenspark Groot-Saeftinghe besproken (onthaalpoort) en wordt een gedetailleerd overzicht gegeven van de erfgoedwaarden in Doel. Vervolgens wordt aangegeven via welke ruimtelijke ambities het dorp kan worden heringericht:

- De dorpsgrenzen terugtrekken tot de situatie tijdens het interbellum;
- Het dorp omranden door een groene dorpskraag;
- Het herstellen van de karakteristieke bouwblokken;
- Het autoluw maken van het dorpscentrum;
- De herinrichting van het publieke domein;
- De herintegratie van nutsvoorzieningen energie en water;
- Een globaal visiebeeld van het toekomstperspectief.

In het laatste deel wordt dieper ingegaan op de uitwerking van deze visie volgens het principe van "*slow urbanism*", dit is het steunen van lokale initiatieven en organische groei dat wordt gedragen door de bewoners. Verder wordt een verkenning gedaan naar mogelijke beheersvormen voor de gebouwen en de publieke ruimte. Overeenkomstig de verbondsteksten zal, na de definitieve vaststelling van de projectbesluiten WOW en CCL door de Vlaamse regering, en na het verstrijken van de termijn waarbinnen tegen deze projectbesluiten bezwaar kan aangetekend worden bij de Raad van State, de verdere realisatie van het Toekomstperspectief voor Doel een aanvang nemen. De voorbereiding hiervan zal starten nadat de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht het Toekomstperspectief heeft goedgekeurd in de gemeenteraad.

2. Het Verbond bepaalt dat het landschap en erfgoed van de polders zo veel mogelijk behouden blijft. Dit wordt verankerd in een **onroerenderfgoedrichtplan (OERP)**, waarin de landschaps- en erfgoedwaarden van de polders op LSO opgenomen worden. Overeenkomstig het Ommelandverbond zal het OERP dienen als toetsingskader voor de initiatieven waarbij een impact op landschappelijke- en/of erfgoedelementen van de regio verwacht wordt. Op 9 oktober 2023 ondertekenden de verbondspartijen een intentieverklaring als startpunt van het traject.

De **opmaak van het onroerend erfgoed richtplan (OERP)**, , ook bekend als de Ambitienota, werd in 2024 en het voorjaar van 2025 via een intensief en iteratief proces met alle betrokken partijen en klankbordgroepen uitgewerkt. Na afstemming tussen de diverse overheden en andere actoren werd in september 2025 consensus bereikt binnen de klankbordgroep over de ambitietekst.

3. **Restauratie Hooghuis & Hof ter Walle door Herita:** de restauratie van het Hooghuis is volop aan de gang. Ook bij Hof ter Walle zijn de werken gestart, met eerst de aanpak van de stal en de schuur, gevolgd door de cascorestauratie van het woonhuis op korte termijn. Er loopt een omgevingsvergunningstraject om de Scheldemolen in een gerestaureerde toestand meer zichtbaarheid te geven als dijkmolens.

4. **Investering in niet-beschermd onroerend erfgoed:** Voor de voormalige pastorie en het voormalige gemeentehuis worden consolidatiemaatregelen gepland. Voor andere panden met erfgoedwaarde onderzoekt het Programmteam, in overleg met betrokken partijen, of en welke woningen in aanmerking komen voor renovatie (zie ook bijlage 5 van het Verbond), zonder dat dit andere lopende planprocessen in het gebied doorkruist.
5. **Renovatie jachthaven:** de renovatie van het jachthaventje van Doel werd gestart door de Vlaamse Waterweg. De werken omvatten onder andere een renovatie van de kaaimuren, de uitwateringsconstructie en het baggeren van de historisch belangrijke spuikom, dit laatste o.a. ook in dialoog met de lokale erfgoedactoren. De werken zijn gestart op 7 augustus 2024. Het einde van de werken is voorzien in juni 2026. Vanaf november 2025 is de jachthaven opnieuw toegankelijk. Nadien starten de baggerwerken, die duren tot juni 2026.
6. **Vitalisering 3-5 woningen in Doel:** één woning is ondertussen gerenoveerd en verhuurd. Voor de verdere aanpak kan worden verwezen naar de werking van het Programmteam.
7. **Opstart s-IHD besluit (bruine kiekendief):** Rondom de opstart van de in het s-IHD besluit van 17 mei 2019 voorziene periodieke wetenschappelijke evaluatie van de broeddensiteit van de bruine kiekendief, zijn concrete afspraken gemaakt door de Beheercommissie Natuur LSO met de landbouwactoren vertegenwoordigd in het Verbond LSO. De bijhorende financieringsovereenkomst IHD LSO is inmiddels getekend.

8. Inrichting Doelpolder Midden

Verschillende betrokken partijen, waaronder actiegroepen (Doel 2020, Erfgoedgemeenschap Doel & Polder, Polderbestuur Land van Waas), Natuurpunt en Vlaamse administraties, hanteren uiteenlopende visies over de inrichting van het gebied. Recent zijn de gesprekken tussen de betrokken organisaties verder geïntensiveerd om tot constructief overleg en gezamenlijke oplossingen te komen. De basisdoelstellingen voor Doelpolder-Midden werden al in het verleden door de Vlaamse Regering vastgelegd (beslissingen VR + geactualiseerd Sigmaplan). Het gebied moet worden ontwikkeld als 'gecontroleerd gereduceerd getijdegebied' (GGG) op een wijze (en met een oppervlakte) dat de natuur-instandhoudingsdoelstellingen op gewestelijk niveau worden behaald (dus geen rechtstreekse compensatie voor de haven).

Er is momenteel een akkoord van D2020/EGD&P/PLW en NP om o.l.v. DVW en ANB een apart bilateraal en participatief overleg op te starten. Een eerste overleg had plaats op 10 maart 2025 en een vervolgoverleg op 7 juli 2025. Met NP werd samengezeten op 3 juni 2025. In het najaar 2025 volgen nog een aantal sessies over mogelijke inrichtingsalternatieven en over de risico's van PFAS. Men probeert om eind 2025 of in het vroege voorjaar van 2026 te landen met een startnota (er moet ondertussen wel studiewerk gebeuren). Zo geen of slechts een gedeeltelijk akkoord wordt bereikt, zal de Vlaamse regering de knoop moeten doorhakken om de GRUP voor dit gebied op te starten.

9. **Het planproces N70-E34** is lopende. Momenteel worden inspraakreacties verwerkt uit de publieke raadpleging, en wordt een scopingnota opgemaakt. Die nota beschrijft de alternatieven die onderzocht zullen worden en de aanpak van het effectenonderzoek. Aansluitend start de opmaak van het voorontwerp GRUP. De burger zal opnieuw kunnen reageren tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp-GRUP.
10. Het onderzoek naar het nut van vrachtwagensluizen op Linkerscheldeoever. Een iteratief proces werd doorlopen tussen studie bureau en betrokken instanties waaronder de betrokken gemeentes (Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, Sint-Gillis-Waas en Sint-Niklaas), InterWaas, AWW, MSLO en VOKA. De studie zit in de laatste fase, waarbij het studie bureau momenteel nog de opmerkingen van de betrokken instanties verwerkt alvorens de studie te kunnen finaliseren. Momenteel lopen een aantal werksessies met betrokken partijen.

11. Het **Brits oorlogsmonument Tweede Wereldoorlog** is in 2024 verplaatst naar de oorspronkelijke locatie bij de jachthaven. De bescherming werd in functie hiervan hieraan aangepast.
12. Het **klachtenbehandelingssysteem** is uitgewerkt door PoAB en in gebruik genomen.
13. De engagementen en afspraken over het behoud van **landbouwareaal** op Linkerscheldeoever die beschreven staan in het Verbond LSO worden opgevolgd door de WG Behoud Landbouwareaal die tweejaarlijks samenkomt. De specifieke oppervlakte-afspraken i.v.m. natuurverplichtingen (natuurcompensaties en instandhoudingsdoelstellingen) worden consequent bijgehouden en gecommuniceerd. Over de transparantie in het ter beschikking stellen van landbouwgronden in overheidseigendom aan landbouwers zijn constructieve stappen gezet, en wordt in de mate van het mogelijke tegemoetgekomen aan de wensen van de landbouwsector.
14. Het nieuwe **Landbouwinnovatiefonds LSO** werd vorig jaar gelanceerd door Port of Antwerp-Bruges in samenwerking met het Grenspark Groot Saeftinghe. Vernieuwende en duurzame landbouwprojecten kunnen via het fonds financiële steun ontvangen. Daarvoor dienden landbouwers een projectvoorstel in te dienen vóór eind 2024.

B.3 WESTELIJKE ONTSLUITING WAASLANDHAVEN (WOW)

Over de uitvoering van de WOW bestaat bij de meeste betrokken partijen een brede mate van overeenstemming. Op basis van de vragen/voorstellen gemaakt tijdens het openbaar onderzoek, werd op het actorenoverleg van 17 oktober 2024 een toelichting gegeven bij een aantal wijzigingen van het project. Ondanks meerdere mogelijkheden tot inspraak in de afgelopen jaren bleven een aantal partijen waaronder Doel 2020 kritisch rond een aantal punten. Er werden een aantal aanpassingen uitgevoerd, waarbij zich de moeilijkheid stelde ook andere verbondspartijen aan boord te houden. Op 21 januari 2025 heeft nog bijkomend overleg plaatsgevonden tussen Doel 2020 en de overheden (Beveren en MOW). Tijdens de eerste helft van 2025 werden nog diverse nota's van D2020 met antwoorden van MOW uitgewisseld.

Desalniettemin bestaat de perceptie van actiegroepen dat andere actiegroepen en overheden de realisatie van de projecten vertragen/tegenhouden. Zo wordt o.a. door de sommige partijen verwezen naar het te lang aanslepen van de oplevering van het OERP, de te trage vooruitgang rond de inrichting van Doelpolder midden als GGG of het ontbreken van actie rond bijlage 5 van het Verbond. Toch dient erop gewezen te worden dat, zoals blijkt uit de rapportering, ondertussen een groot aantal projecten zijn opgestart en de concrete werking op het terrein sinds de opstart van het Programma Wonen en Leefbaarheid in Doel en Doel Polder is versneld.

De redenen voor een wat tragere vooruitgang tijdens de jaren 2023 tot 2024 zijn divers:

- Er zijn juridische complicaties zoals 'het recht op wederoverdracht'. De opvolging van dit dossier belast de beschikbare medewerkers en hypothekeert de opstart van sommige projecten. Momenteel wordt een nota voorbereid met een voorstel om de aanpak van het 'recht op wederoverdracht' in te vullen conform de geldende regelgeving, maar rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen en procesmatige plannen.
- Voor Doeldorp is via de totstandkoming van de Toekomstvisie een brede consensus bereikt. Voor het poldergebied en de ruimtelijke invulling ervan bestaan er echter nog verschillende

visies. Hierdoor verloopt de besluitvorming voor dit deel van het gebied voorzichtiger, zodat de belangen van alle betrokken partijen zorgvuldig worden meegenomen.

- De uitvoering van projecten in het gebied vraagt om afstemming met diverse regelgeving en procedures, en vereist samenwerking tussen verschillende departementen en agentschappen, wat de complexiteit vergroot. Beperkte menskracht voor de projecten en beperkte financiële middelen. Binnen de huidige budgettaire context is het voor de betrokken overheden niet evident de benodigde budgetten vrij te maken. Desalniettemin is er duidelijkheid gecreëerd intussen op Vlaams niveau met de goedkeuring van het Geïntegreerd Investeringsprogramma (GIP), en wordt bekeken welke andere mogelijkheden er nog zijn.

B.4 HOE DOELSTELLINGEN BORGEN?

- In het Verbond werd door een aantal partijen aangedrongen op “gelijk oversteken”, d.w.z. dat er zoals eerder beschreven een aantal projecten voorafgaand aan de definitieve vergunning voor CP ECA (de zogenaamd “vertrouwenwekkende maatregelen”) worden gerealiseerd en de verdere uitwerking erna. Het is belangrijk dat de engagementen van de partners in het Ommelandverbond voorafgaand aan de vergunning tijdig worden gerealiseerd (t.t.z. ten laatste in de lente 2027 wanneer de definitieve goedkeuring voor het complex project CCL gepland staat). In deze context is voor het aspect Erfgoed en voor het Programma ‘Wonen en Leefbaarheid Doel en Doel Polder’ een plan van aanpak op hoofdlijnen uitgewerkt waarbij een duidelijk tijdsplan is aangegeven voor de verschillende stappen van de deelprojecten.
- De aanpassingen in de governance-structuur zorgen voor snellere beslissingslijnen en meer duidelijkheid.
- De allocatie van bijkomende middelen in het GIP (geruiterd) geven een voldoende dekking om de vertrouwenwekkende maatregelen te kunnen realiseren.
- Voldoende menskracht in het Programma ‘Wonen en Leefbaarheid in Doel en Doel Polder’ om de uitvoeringsdynamiek op het terrein te handhaven.
- Bij betwistingen compromisoplossingen zoeken. Actiegroepen vroeg genoeg (ook bilateraal) en actiever laten participeren in uitwerking deelprojecten.
- Zoeken naar een compromis rond de uiteindelijke ruimtelijke invulling van Doelpolder waarbij de verschillende partijen wat ‘water in hun wijn’ zullen moeten doen.
- Overleg met de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht over een overeenkomst met betrekking tot het opstellen van een RUP en de afhandeling van mogelijke Planschade.
- Steeds helder blijven aangeven bij uitwerken van projecten dat alle partijen veel te verliezen hebben bij stopzetten Ommelandverbond.

C. PROGRAMMA ‘WONEN EN LEEFBAARHEID DOEL EN DOEL POLDER’

Programma wonen en leefbaarheid van Doel en Doelpolder

Het Programma ‘Wonen en Leefbaarheid in Doel en Doel Polder’ heeft conform het BVR dd. 31/05/2024 VR 2024 3105 DOC.LSO een coördinerende rol voor verschillende pijlers:

- Pijler 1 Retrosessie
- Pijler 2 Woningen bezetting ter bede
- Pijler 3 Leegstaande woningen
- Pijler 4 Consolidatie gebouwen
- Pijler 5 Beheer
- Pijler 6 Horeca

Het Programma ‘Wonen en Leefbaarheid in Doel en Doel Polder’ heeft conform het BVR dd. 31/05/2024 (VR 2024 3105 DOC.LSO) volgende mijlpalen:

Op korte termijn (2024-2025):

- Doet het Programmteam de verdere opvolging van de al opgestarte projecten rond Wonen en leefbaarheid in Doel en Doel Polder.
- Ontwikkelt het Programmteam stelselmatig een oplossing voor de 24 panden, die opgenomen werd in bijlage 5 van het Verbond. Zij doet dit in nauw overleg met de Werkgroep Doel.
- Zet het programmteam een project op waarbij de woonkwaliteitsnormen van de woningen met bezetting ter bede worden nagestreefd.

Op middellange termijn (2025 en verder) : Nadat de Werkgroep Doel de Toekomstvisie over Doel heeft opgeleverd en nadat Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht het gRUP opgesteld heeft om de komende jaren de woontoeekomst in Doel te realiseren, zal het Programmteam nieuwe projecten opzetten om deze Toekomstvisie vorm te kunnen geven

Tijdens het eerste jaar werd voornamelijk ingezet op het opzetten van de governance, vertrouwen herstellende initiatieven en de doelstellingen, die op korte termijn in het BVR dd. 31/05/2024 werden geformuleerd (zie supra).

De lopende projecten zijn:

- Bouwprojecten (renovatie van de Pastorij en ontwikkeling van het gemeenteplein)
- Programma beheer (project regulier beheer van de gebouwen in Doel, project instandhoudingswerken panden met erfgoedwaarde, project woonkwaliteit, project beheersorganisatie)
- Project recht van wederoverdracht
- Project RUP
- Project infrastructuur (sociale) ruimtelijke planning

Om de kortetermijndoelstellingen m.b.t. het programma wonen en leefbaarheid van Doel en Doel polder nog voor CCL te halen zijn volgende succesfactoren als kritisch geïdentificeerd:

- Wederoverdracht: Er moet een werkbaar en juridisch technisch correct kader voor het recht op wederoverdracht uitgewerkt worden;
- Woonkwaliteit: door de jarenlange onduidelijkheid over de toekomst van het dorp en haar bewoning, zijn vele gebouwen in slechte staat. In navolging van de uitgevoerde controles, werden de vastgestelde gebreken aan de woningen grotendeels weggewerkt. Een evenwicht tussen de staat van de woningen, de wensen van de huidige bewoners, de juridische eigendomssituatie en de beschikbare middelen wordt gezocht;
- Raming planschade: Er is een raming nodig m.b.t. de mogelijke planschade verbonden aan het RUP voor Doel Centrum. De gedetailleerde raming zal opgemaakt worden door de VLM.
-

Werkbaar juridisch kader voor de aanpak van het recht op wederoverdracht

Het recht op wederoverdracht houdt in dat onteigende eigenaars hun eigendom kunnen teruggeisen als de geplande bestemming niet wordt gerealiseerd. Dit recht van wederoverdracht haalt men uit het onteigeningsdecreet en dient ter vrijwaring van de rechtsregels bepaald in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en artikel 16 van de Belgische Grondwet. Met dit laatste artikel erkende de grondwetgever de bijzondere plaats die het eigendomsrecht binnen onze rechtsorde inneemt: het is één van de grondrechten waarover elke burger beschikt.

Het aanbieden van het recht van wederoverdracht is noodzakelijk om voortgang te kunnen realiseren voor de herontwikkeling van Doel Centrum en grote delen van Doel Polder. Het zal namelijk rechtszekerheid voor deze eigendommen genereren aangezien het recht van wederoverdracht vervalt als niet op een uitnodiging wordt ingegaan om gebruik te maken van dit recht.

Hiervoor zal het programmteam in samenwerking met de juristen van HFB en MOW een pragmatisch plan van aanpak voorleggen aan de Vlaamse regering, rekening houdend met de toekomstige planinitiatieven.

Het RUP Doel Centrum

Het is in ieders belang dat de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht het RUP opmaakt zodat ook hier een juridisch kader wordt gecreëerd voor de verankering van de gewenste functies in de omgeving conform de toekomstvisie. De gemeente wenst zekerheid over de volledige financiering van de eventuele planschade die zal kunnen voortvloeien uit de opmaak van het RUP. 50% hiervan kan bekostigd worden via het Fonds Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV-Fonds), er zal een financieringsmechanisme voor het resterende bedrag onderzocht worden.

Op vraag van het Programmteam wordt door de schatters van de VLM een voorlopig schaderamingsrapport voor planschade opgemaakt. Zij gaan hierbij niet uit van het voorontwerp van het ruimtelijke uitvoeringsplan maar van de toekomstvisie zoals opgemaakt door het studie bureau Omgeving. Hierin worden kwetsbare functies uitgesloten en worden ongeveer 26 hectaren uitgesloten voor bebouwing (bouwvrije zone).

Financiering

Jaar	SALDO RUITER START (A)	Bijkomende middelen (B) - Onroerend erfgoed	Bijkomende middelen (B) - Bezetting ter bede	Managementma- tieve hervreiding cf. GIP (Ommelandver- bond) (B)	Openstaande vastleggingen	Gefactureerde vastleggingen	Totaal vastgelegd (C)	Hervreiding naar De Vlaamse Waterweg (D)	Overbenutting artikel VA-WT (E)	Eindtotaal ruit- er = A + B - C - D - E
2022	9.000.000,00				141.427,05	3.911,93	145.338,98		105.438,73	8.749.222,29
2023	8.749.222,29				53.687,14	1.047,94	54.735,08	4.500.000,00		4.194.487,21
2024	4.194.487,21				140.060,30	320.218,08	460.278,38			3.734.208,83
2025	3.734.208,83	1.000.000,00	99.000,00	1.000.000,00	146.310,12	171.757,44	318.067,56			5.515.141,27
Budget Toekomstverbond										
- Decretaal	4.394.561,27									
- Erfgoed Vlaanderen	1.000.000,00									
- Decretaal budget GIP	1.000.000,00									
- Ontvangsten bezetting ter bede	99.000,00									
TOTAAL	6.493.561,27									
Reeds aangewend	978.420,00									
Resterend budget	5.515.141,27									

MOW voorzag zelf ook nog in € 750K eigen middelen die worden ingezet voor instandhouding van gebouwen in Doel.

Op het geïntegreerd investeringsprogramma (GIP) zijn voor de komende 2 jaar (2026 en 2027) in totaal € 4 miljoen opgenomen voor de realisatie van de engagementen uit het Ommelandverbond. Voor 2025 werd ook nog 1 miljoen euro voorzien vanuit het GIP (zie bovenstaande tabel). Ook onroerend Erfgoed voorziet voor niet-beschermd erfgoed bijkomend in 2026 en 2027 samen nog 2 miljoen euro. Zij voorzagen ook reeds in 2025 1 miljoen euro. Stap voor stap worden deze middelen aangewend voor de engagementen zoals aangegeven in het Ommelandverbond, en dit in nauw overleg met de Verbondspartijen.

De minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Economie, Innovatie en Industrie, Buitenlandse Zaken, Digitalisering en Facilitair Management

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn

Ben Weyts

De Vlaamse minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Havens en Sport,

ANNICK DE RIDDER