

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 28 juni 2018

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/10

Vastgoed. Antwerpen. Provinciaal groendomein Rivierenhof.
Bouw technisch centrum. Verwerving woning
Turnhoutsebaan 220. Voorlopig onteigeningsbesluit met
onteigeningsplan. Goedkeuring.

In het provinciaal groendomein Rivierenhof in Deurne, Antwerpen is reeds lang nood aan een gecentraliseerd technisch centrum. Het personeel en het materieel van het Rivierenhof is momenteel verspreid over 8 locaties:

- **Atelier en schrijnwerkerij + opslag**

Opslag van allerhande materiaal gebeurt in de gelijkvloerse ruimtes van de 5 rijhuizen, gelegen naast het directeursgebouw aan de Turnhoutsebaan. Het atelier en de schrijnwerkerij bevinden zich achter deze rijhuizen en zijn uitsluitend via een doornit vanop de openbare weg toegankelijk. Er is geen interne verbinding met het park. De gebouwen zijn niet geïsoleerd en scoren slecht wat duurzaamheid betreft.

- **Machinepark/opslag klein materiaal/refter/kleedruimte/tankplaats**

De opslag van klein materieel gebeurt in het voormalige koetshuis van het kasteel Rivierenhof. Later zijn de loodsen voor de stalling van de machines en de tankplaats gebouwd en de ruimtes voor het personeel: kleedruimte, sanitair en refter. Deze gebouwen zijn vrij centraal in het groendomein gelegen, naast de Parkweg. De gebouwen zijn verouderd en niet of slecht geïsoleerd. De tankplaats is vrij recent vernieuwd.

- **Serre/kweekgrond/opslag containers, hout, afsluitingen, dolomiet, compost...**

Naast het machinepark bevinden zich de serres met errond de kweekgronden. Ze zijn rechtstreeks vanaf de Parkweg toegankelijk. Mettertijd werd de verharding uitgebreid voor de stalling van dienstvoertuigen, opslag van containers, houten palen en dergelijke meer, en ook voor het recyclagepark.

- **Personeelsparking**

De personeelsparking is gelegen naast de serres - dus ook centraal in het domein - en toegankelijk vanaf de Parkweg. Hij is voorzien van een grindverharding. Door plaatsgebrek wordt deze parking ook sporadisch gebruikt voor de opslag van containers.

- **Lasatelier en afsputplaats**

Het lasatelier met de afsputplaats voor voertuigen bevindt zich meer aan de rand in het oosten van het groendomein. Het lasatelier is ondergebracht in een oude garage. De afsputplaats dateert van enkele jaren geleden.

- **Directeursgebouw**

Dit gebouw - gelegen aan de Turnhoutsebaan 232 - huisvest de directie en de administratie van het groendomein en de Monumentenwacht. Het gebouw

grenst met haar tuin en parking voor personeel en bezoekers aan het park. Er is slechts een 'technische' doorgang naar het park voor het onderhoud van de tuin.

- **Parkvilla**

Deze villa bevindt zich in het noordelijk deel van het domein tussen de Turnhoutsebaan en de Parkweg en is toegankelijk vanuit beide wegen. In deze voormalige conciërgewoning bij het kasteel Rivierenhof zijn de domeinwachters gehuisvest.

- **Opslag Campus Vesta (in Ranst)**

Door gebrek aan opslagruimte wordt een loods in Campus Vesta in Ranst gebruikt voor de stalling van camionettes en vrachtwagens en voor houtopslag en stro.

De provincie wenst alle functies voor het beheer van het park samen te brengen onder één dak in een nieuw technisch centrum.

Dit technisch centrum zal een veertigtal stielmannen/sectorverantwoordelijken en de werkleider huisvesten, maar zal ook aangekoppeld worden aan het bestaande directiegebouw waar het onthaal, administratie, directie en educatief team (samen goed voor nog eens 15 personen) werken. Het zal één groot gebouw worden, waarin ook sanitair, een magazijn, een tankstation, vergaderzalen, berguimtes en verschillende ateliers worden samengebracht. Daarnaast moet er ruimte zijn om alle machines en voertuigen (droog) te stallen. Thans is hiervoor onvoldoende ruimte, waardoor heel wat materiaal zowel in de zomer als in de winter buiten staat en zwaar onderhevig is aan roest.

De provincie hanteert daarbij de visie om alle infrastructuur naar de rand van het park te brengen. Deze wens past in de structuurvisie die tot doel heeft een samenhangend en overzichtelijk park te creëren waarbij elke activiteit en functie haar plaats vindt. De bouw van een nieuw technisch centrum is opgenomen in de meerjarenplanning. Met deze structuurvisie als basis is een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt voor het provinciaal groendomein Rivierenhof.

Voor de inplanting van het nieuw technisch centrum werden 6 mogelijke locaties onderzocht, telkens gelegen aan het park en met vlotte bereikbaarheid vanop de openbare weg: het directeursgebouw met naastgelegen woningen aan de Turnhoutsebaan, de Rijkswachterdreef-Ruggeveldlaan, de Schranshoeve, het kasteel Sterckshof, de sportzone West/parking Deuren Huiskens, en de parkvilla en provinciale Middenschool Sint-Godelieve.

De toetsing van deze locaties aan 9 criteria vindt u terug in de elektronische bijlage 'Projectnota Technisch centrum Rivierenhof'.

Uiteindelijk is de locatie van het directeursgebouw als enige ideale uit de bus gekomen. De naastliggende woningen Turnhoutsebaan 218 tot en met 230 - alle eigendom van de provincie - zijn verouderd en uitgeleefd en niet geschikt voor het onderbrengen van een technisch centrum, en dienen dan ook gesloopt te worden. Enkel de woning nr. 220 is nog geen eigendom van de Provincie.

De waarde van deze uit 1904 daterende woning werd op 11 juli 2011 door toenmalig waarnemend eerstaanwezend inspecteur Margaretha Sprangers van het vierde registratiekantoor van Antwerpen geschat op 140.000,00 EUR. Alle pogingen tot minnelijke verwerving hebben gefaald. Uiteindelijk liet de eigenaar in juli 2015 weten wel te willen verkopen, maar dan enkel voor een bedrag van 400.000,00 EUR; met mail van 10 december 2016 werd de vraagprijs zelfs opgetrokken naar 420.000,00 EUR. Aangezien deze uit 1904 daterende woning net als de andere verouderd en uitgeleefd is, werd niet op deze overdreven vraagprijs ingegaan.

Voor de bouw van het technisch centrum is de verwerving van de woning Turnhoutsebaan 220 anderzijds wel absoluut noodzakelijk.

De kostprijs van de onteigening zou (volgens het schattingsverslag van 2011; de eigenaar weigert toegang tot de woning te verlenen, zodat geen recenter schattingsverslag voorgelegd kan worden) 140.000,00 EUR (schattingsswaarde) + 21.000,00 EUR (15% wederbeleggingsvergoeding) + 700,00 EUR (2% wachttintrest voor 3 maanden) = 161.700,00 EUR bedragen. Op het eigendom bevinden zich verder geen te vergoeden opstanden.

Dit bedrag is alleen maar een richtprijs; het is de vrederechter die de uiteindelijke onteigeningsvergoeding zal bepalen.

Het nodige krediet werd voorzien.

Bij het onteigeningsbesluit dienen de noodzaak en het openbaar nut gemotiveerd te worden. De hierna volgende argumenten kunnen hiertoe worden ingeroepen:

1° het openbaar nut:

"In de hedendaagse beheervisies van parken wordt alle verkeer (zowel van bezoekers als van leveranciers en eigen vervoer) zo veel mogelijk uit het park geweerd. Enkel verkeer noodzakelijk voor het eigenlijke parkonderhoud kan nog in een park als het provinciaal groendomein Rivierenhof toegelaten worden. Dit vergroot sterk de veiligheid en de rust in het park. Het Rivierenhof is één van de drukste parken van België met een geschat aantal van 1.000.000 bezoekers per jaar. Het park wordt niet alleen veelvuldig gefrequenteerd door de eigenlijke recreanten; het wordt daarnaast ook veelvuldig gebruikt door fietsende schoolkinderen en fietsers op weg naar het werk of thuis. Het drukste recreatieve fietsknooppunt van Vlaanderen bevindt zich in het Rivierenhof. Om de veiligheid voor fietsers te verhogen legde het district Deurne recent het kruispunt van de hoofddreef met de Hooftvunderlei opnieuw aan, waarbij fietsers en voetgangers een veiligere oversteek krijgen en de functie van de dreef als recreatieve as voor voetgangers en fietsers nog versterkt werd. Het is duidelijk dat gemotoriseerd verkeer hier zo veel mogelijk vermeden dient te worden.

Een bijkomend positief effect is dat het sterk terugdringen van het gemotoriseerd verkeer de belevingswaarde van het park verhoogt. Het PRUP Rivierenhof streeft er trouwens naar om niet alleen de veiligheid van voetgangers en fietsers te verhogen, maar ook om het park - en dan vooral het centrale en het zuidelijke gedeelte - te reserveren voor zachte recreatie en natuur. Het Rivierenhof is door een historische evolutie thans geworden tot een versnipperd geheel van allerlei bestemmingen, activiteiten en bebouwing. Zo worden ook de aldaar aanwezige sportterreinen, clubhuizen en parkings naar twee 'sportclusters aan de rand van het domein verplaatst. In het nieuwe sportlandschap worden de activiteiten ondergebracht in een oostelijk en een westelijk gebied voor sport; elk met eigen parkeerfaciliteiten. De ligging in het noorden van het park vergroot de toegankelijkheid van de gebieden. Door de locatie aan de randen van het park kan gelijktijdig het groendomein maximaal gehandhaafd blijven.

Het centraliseren van alle thans over het park verspreide dienstinfrastructuur past eveneens in die visie. Verouderde en minder waardevolle gebouwen zullen worden gesloopt, en de natuur wordt er hersteld.

Op die manier wordt het thans gefragmenteerde en chaotische provinciaal groendomein Rivierenhof opnieuw een aangename combinatie van natuurgebied en historische zones (kasteel Rivierenhof, Sterckshof en Openluchttheater), met nog ruimte voor sportrecreatie langs de randen grenzend aan woongebied."

2° de noodzaak:

"Om de technische diensten die nu over het park verspreid zijn te kunnen centraliseren overeenkomstig de nieuwe beheervisie, moet er een technisch

gebouw opgericht worden aan de rand van het park. Hierbij is niet over één nacht ijs gegaan. Er werd een oefening gemaakt wat de meest geschikte locatie voor het technisch centrum zou zijn. Er werden 6 mogelijke locaties onderzocht, telkens gelegen aan het park en met vlotte bereikbaarheid vanop de openbare weg. De locaties werden getoetst aan 9 criteria, met name: bestemming volgens het PRUP, de beschikbare grondoppervlakte, de uitvoerbaarheid in de tijd, de mogelijkheid tot uitbreiding, de toegangen, de relatie met de directe omgeving, het hypothekeren van andere (toekomstige) parkfuncties, het verlies aan groene ruimte, en de prijsconsequentie.

Van de 6 locaties kon er - rekening houdend met het gewestplan, het PRUP en de stedelijke bouwvoorschriften - slechts 1 weerhouden worden die aan alle voorwaarden voldoet, met name de zone rond het directiegebouw.

Het enig mogelijke andere alternatief - de locatie langs de Rijkswachtersdreef/Ruggeveldlaan - houdt tal van structurele nadelen in.

De zone aan de Rijkswachtersdreef/Ruggeveldlaan is immers veel minder geschikt omwille van de moeilijkere verkeersafwikkeling, waarbij bijkomend gevaar gecreëerd wordt door alle verkeersstromen te gaan concentreren bij de educatieve zone van de kinderboerderij waar jaarlijks een 13.000 kinderen educatie komen volgen. Ook is deze alternatieve locatie moeilijk te verzoenen met de noodzaak van het behoud van de weilanden waarop de boerderijdieren grazen, en heeft zij een moeilijk te verantwoorden landschappelijke inplanting. Door het technisch centrum op deze locatie te bouwen zou groengebied opgeofferd worden ten gunste van bebouwing, daar waar op de locatie rond het directeursgebouw - gelegen langs een drukke baan en te midden van lintbebouwing - uitgeleefde en te slopen woningen vervangen kunnen worden door een nieuwbouw, en er dus geen groengebied verloren gaat. Daarenboven bevindt zich naast deze locatie een bunker waar de aanwezigheid van vleermuizen gemeld is. De vleermuis is een beschermde diersoort. De ontwikkeling van een technisch centrum op deze locatie brengt hun habitat in het gedrang.

Op de locatie van de directeurswoning (Turnhoutsebaan 232) vallen alle voornoemde nadelen weg. De inplanting van het technisch centrum langs de drukke Turnhoutsebaan is natuurlijk en vlot bereikbaar. Het centrum vormt op die plaats dan de overgang tussen de stad en het groendomein. Momenteel bestaat deze zone uit een uitgeleefde huizenrij naast de directeurswoning. Deze huizenrij - lopende van de woningen Turnhoutsebaan 218 tot en met 230 is volledig eigendom van de provincie, met uitzondering van de woning nr. 220. Deze woning is aldus volledig omringd door provinciale eigendommen (zowel links als rechts, maar ook achter het huis waar nu een technisch atelier staat). Aan deze woningen kan geen bestemming meer worden gegeven, want ze zijn verkrot en de provincie betaalt hiervoor leegstandsbelasting, zodat een sloop en een nieuwbouw de logische conclusie is. Het na de sloop louter opvullen van de vrijgekomen open ruimte met beplanting geeft op die locatie maar een zeer geringe meerwaarde, die in het niet valt bij de negatieve impact van de eventuele bouw van het technisch centrum langs de Rijkswachtersdreef/Ruggeveldlaan."

De deputatie stelt de provincieraad voor het voorgelegde onteigeningsplan en de projectnota Technisch Centrum Rivierenhof, alsook de opgegeven motivatie ter verantwoording van het openbaar nut en de noodzaak van de onteigening voorlopig goed te keuren.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

Dit verslag werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 7 juni 2018.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op het PRUP Rivierenhof van 23 april 2009;

Gelet op de projectnota Technisch Centrum Rivierenhof;

Overwegend dat voor het realiseren van dit technisch centrum de verwerving van de woning Turnhoutsebaan 220 nodig is;

Gelet op het voorgelegde onteigeningsplan;

Gelet op de motivatie ter verantwoording van het openbaar nut en de noodzaak van de onteigening;

Gelet op het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, en meer bepaald artikelen 6, 1° en 7 ("De gemeenten en provincies kunnen tot onteigening overgaan in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake respectievelijk de gemeentelijke en de provinciale aangelegenheden.");

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Gelet op de bepalingen van het Provinciedecreet van 9 december 2005, en meer bepaald artikelen 2 en 42, §1;

Gelet op het bestuursakkoord 2013-2018 van de deputatie;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Artikel 1:

Het onteigeningsplan van 27 juli 2015, opgemaakt door provinciaal landmeter-expert Johan Arnauw, met plannummer 1/1, voor de woning met grond, kadastraal gekend als Antwerpen, 31ste afdeling, sectie B, nr. 43t, 129 m² groot volgens kadaster, wordt goedgekeurd.

Artikel 2:

De projectnota zoals voorgebracht in bijlage wordt goedgekeurd.

Artikel 3:

Goedkeuring wordt gehecht aan de motivatie ter verantwoording van het openbaar nut en van de noodzaak van de onteigening:

- Het openbaar nut:

In de hedendaagse beheerisies van parken wordt alle verkeer (zowel van bezoekers als van leveranciers en eigen vervoer) zo veel mogelijk uit het park geweerd. Enkel verkeer noodzakelijk voor het eigenlijke parkonderhoud kan nog in een park als het provinciaal groendomein Rivierenhof toegelaten worden. Dit vergroot sterk de veiligheid en de rust in het park. Het Rivierenhof is één van de drukste parken van België met een geschat aantal van 1.000.000 bezoekers per jaar. Het park wordt niet alleen veelvuldig gefrequeenteerd door de eigenlijke recreanten; het wordt daarnaast ook veelvuldig gebruikt door fietsende schoolkinderen en fietsers op weg naar het werk of thuis. Het drukste recreatieve fietsknooppunt van Vlaanderen bevindt zich in het Rivierenhof. Om de veiligheid voor fietsers te verhogen legde het district Deurne recent het kruispunt van de hoofddreef met de Hooftvunderlei opnieuw aan, waarbij fietsers en voetgangers een veiligere oversteek krijgen en de functie van de dreef als

recreatieve as voor voetgangers en fietsers nog versterkt werd. Het is duidelijk dat gemotoriseerd verkeer hier zo veel mogelijk vermeden dient te worden.

Een bijkomend positief effect is dat het sterk terugdringen van het gemotoriseerd verkeer de belevingswaarde van het park verhoogt. Het PRUP Rivierenhof streeft er trouwens naar om niet alleen de veiligheid van voetgangers en fietsers te verhogen, maar ook om het park - en dan vooral het centrale en het zuidelijke gedeelte - te reserveren voor zachte recreatie en natuur. Het Rivierenhof is door een historische evolutie thans geworden tot een versnipperd geheel van allerlei bestemmingen, activiteiten en bebouwing. Zo worden ook de aldaar aanwezige sportterreinen, clubhuizen en parkings naar twee 'sportclusters' aan de rand van het domein verplaatst. In het nieuwe sportlandschap worden de activiteiten ondergebracht in een oostelijk en een westelijk gebied voor sport; elk met eigen parkeerfaciliteiten. De ligging in het noorden van het park vergroot de toegankelijkheid van de gebieden. Door de locatie aan de randen van het park kan gelijktijdig het groendomein maximaal gehandhaafd blijven.

Het centraliseren van alle thans over het park verspreide dienstinfrastructuur past eveneens in die visie. Verouderde en minder waardevolle gebouwen zullen worden gesloopt, en de natuur wordt er hersteld.

Op die manier wordt het thans gefragmenteerde en chaotische provinciaal groendomein Rivierenhof opnieuw een aangename combinatie van natuurgebied en historische zones (kasteel Rivierenhof, Sterckshof en Openluchttheater), met nog ruimte voor sportrecreatie langs de randen grenzend aan woongebied.

- De noodzaak:

Om de technische diensten die nu over het park verspreid zijn te kunnen centraliseren overeenkomstig de nieuwe beheervisie, moet er een technisch gebouw opgericht worden aan de rand van het park. Hierbij is niet over één nacht ijs gegaan. Er werd een oefening gemaakt wat de meest geschikte locatie voor het technisch centrum zou zijn. Er werden 6 mogelijke locaties onderzocht, telkens gelegen aan het park en met vlotte bereikbaarheid vanop de openbare weg. De locaties werden getoetst aan 9 criteria, met name: bestemming volgens het PRUP, de beschikbare grondoppervlakte, de uitvoerbaarheid in de tijd, de mogelijkheid tot uitbreiding, de toegangen, de relatie met de directe omgeving, het hypothekeren van andere (toekomstige) parkfuncties, het verlies aan groene ruimte, en de prijsconsequentie.

Van de 6 locaties kon er - rekening houdend met het gewestplan, het PRUP en de stedelijke bouwvoorschriften - slechts 1 weerhouden worden die aan alle voorwaarden voldoet, met name de zone rond het directiegebouw.

Het enig mogelijke andere alternatief - de locatie langs de Rijkswachtersdreef/Ruggeveldlaan - houdt tal van structurele nadelen in.

De zone aan de Rijkswachtersdreef/Ruggeveldlaan is immers veel minder geschikt omwille van de moeilijkere verkeersafwikkeling, waarbij bijkomend gevaar gecreëerd wordt door alle verkeersstromen te gaan concentreren bij de educatieve zone van de kinderboerderij waar jaarlijks een 13.000 kinderen educatie komen volgen. Ook is deze alternatieve locatie moeilijk te verzoenen met de noodzaak van het behoud van de weilanden waarop de boerderijdieren grazen, en heeft zij een moeilijk te verantwoorden landschappelijke inplanting. Door het technisch centrum op deze locatie te bouwen zou groengebied opgeofferd worden ten gunste van bebouwing, daar waar op de locatie rond het directeursgebouw - gelegen langs een drukke baan en te midden van lintbebouwing - uitgeleefde en te slopen woningen vervangen kunnen worden door een nieuwbouw, en er dus geen groengebied verloren gaat. Daarenboven bevindt zich naast deze locatie een bunker waar de aanwezigheid van vleermuisen gemeld is. De vleermuis is een beschermde diersoort. De

ontwikkeling van een technisch centrum op deze locatie brengt hun habitat in het gedrang.

Op de locatie van de directeurswoning (Turnhoutsebaan 232) vallen alle voornoemde nadelen weg. De inplanting van het technisch centrum langs de drukke Turnhoutsebaan is natuurlijk en vlot bereikbaar. Het centrum vormt op die plaats dan de overgang tussen de stad en het groendomein. Momenteel bestaat deze zone uit een uitgeleefde huizenrij naast de directeurswoning. Deze huizenrij - lopende van de woningen Turnhoutsebaan 218 tot en met 230 is volledig eigendom van de provincie, met uitzondering van de woning nr. 220. Deze woning is aldus volledig omringd door provinciale eigendommen (zowel links als rechts, maar ook achter het huis waar nu een technisch atelier staat). Aan deze woningen kan geen bestemming meer worden gegeven, want ze zijn verkrot en de provincie betaalt hiervoor leegstandsbelasting, zodat een sloop en een nieuwbouw de logische conclusie is. Het na de sloop louter opvullen van de vrijgekomen open ruimte met beplanting geeft op die locatie maar een zeer geringe meerwaarde, die in het niet valt bij de negatieve impact van de eventuele bouw van het technisch centrum langs de Rijkswachtersdreef/Ruggeveldlaan.

Artikel 4:

De onteigenende instantie voor de te verwerven innemingen op de goedgekeurde onteigeningsplannen is de provincie Antwerpen.