

## **BIJLAGE : ONTWERP - INRICHTINGSVOORWAARDEN ESSEN RIJKMAKER FASE 2**

*POM beoogt een robuust RUP, dat ook toekomstgericht de nodige kwaliteit kan bieden aan de ontwikkeling Essen Rijkmaker uitbreiding.*

*Deze ontwerp inrichtingsvoorwaarden werden door de POM-administratie opgemaakt op vraag van de gemeente Essen, ter verduidelijking van de door POM gewenste aanpak bij de concrete inrichting van het terrein Essen Rijkmaker uitbreiding.*

*Naast de RUP-voorschriften werkt POM met ontwerp inrichtingsvoorwaarden, die een verduidelijking geven op – en aanvullend zijn aan de stedenbouwkundige voorschriften. Deze ontwerp inrichtingsvoorwaarden zijn illustratief. Ze dienen nog besproken te worden tussen POM en gemeente Essen en aansluitend goedgekeurd door het POM directiecomité en het college van burgemeester en schepenen van Essen. De hierbij bezorgde ontwerp inrichtingsvoorwaarden hebben tot doel de gemeente een correct beeld te geven van de beoogde kwaliteit voor de inrichting van het bedrijventerrein en de individuele bedrijfskavels. Indien in de toekomst bepaalde voorwaarden vervallen, of er bijvoorbeeld technologische – , juridische – of ecologische wijzigingen zijn, dan is het eenvoudig om de ontwerp inrichtingsvoorwaarden aan te passen, door ze door beide besturen opnieuw te laten goedkeuren, zonder dat er aan het RUP moet geraakt worden.*

Het bedrijventerrein zal een toonbeeld van rationeel ruimtegebruik en duurzaamheid zijn: geen bouwbeperking in de hoogte, collectieve waterbuffering, gescheiden fietspaden, faciliteren van initiatieven waarbij regenwater wordt opgevangen en gerecupereerd, het stimuleren en maximaal implementeren van lokale hernieuwbare energieproductie, gezamenlijk groenbeheer,...

Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast. Onderhoud dient bij voorkeur ecologisch verantwoord te gebeuren.

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw.

- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren en/of het voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw

In de inrichtingsstudie dient de ontwikkelaar aan te geven hoe door plaatsing, hoogte en oriëntatie van de gebouwen een optimale schermwerking naar de omliggende woningen kan worden verzekerd.

### - Terreinbezetting

Minimum 2/3 van de perceeloppervlakte dient te worden benut voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten.

De percelen mogen maximaal bebouwd worden voor zover de bouwvrije stroken, de vereiste groenaanleg en de parkeervereisten worden gerealiseerd.

### - Beperking van aantal en breedte van de toegangen per bedrijfspceel

De toegangen tot de bedrijfspcelen worden in aantal en breedte beperkt, en dit met bijzondere aandacht voor de verkeersveiligheid. Het aantal draai- en

Dit document moet nog worden goedgekeurd door de gemeente Essen en het DC van POM en dit minimaal vóór de uitgifte van de eerste verkoopskavel.

keerbewegingen die op het openbaar domein plaatsvinden moeten voor zover mogelijk beperkt worden.

Ieder afgesplitst perceel dat één of meerdere zijden tot 30 m met de openbare wegnis deelt mag één bedrijfstoegang op de openbare wegnis van maximaal 8 m breedte voorzien.

Per extra straatlengte van 30 m kan er maximaal één bijkomende bedrijfstoegang op de openbare wegnis van maximaal 8 m breedte worden voorzien doch beperkt tot een totaal van 2 toeritten per bedrijf en met een maximum van 20% van de voorste perceelsgrens. Hierop kan een afwijking worden toegestaan:

- indien een opsplitsing in meerdere bedrijfstoegangen noodzakelijk is in functie van de scheiding van interne vervoersstromen;
- in functie van een scheiding van fietsers en voetgangers ten opzichte van het gemotoriseerd verkeer om verkeersveiligheidsredenen.

Een rechtstreekse toegang op de Nieuwmoersesteenweg of Schriek is niet toegestaan.

Toegangen kunnen in functie van een gescheiden op- en afritsysteem ontubbeld worden. In dit geval kunnen twee toegangen worden toegestaan van elk maximaal 4 m breed.

Bovenstaande uitzonderingen moeten steeds ter goedkeuring worden voorgelegd aan POM Antwerpen. In het kader hiervan dient het bedrijf een verantwoording te geven voor deze uitzondering.

Voor de berekening van de totale straatbreedte worden alle lengtes van perceelsgrenzen in rekening genomen die gelegen zijn langsheen de openbare weg (centrale wegnis, satellietweg), met uitzondering van de zijden die gelegen zijn langsheen de Nieuwmoersesteenweg en Schriek. Op deze twee wegen kunnen geen toegangen bekomen worden.

Uitzonderingen, andere dan bovengenoemde, zijn enkel mogelijk na goedkeuring POM Antwerpen, en mits bijkomende motivering en mits aangegeven wordt welke maatregelen genomen zullen worden in functie van verkeersveiligheid.

#### - Achteruitbouwstrook

Voor de perceelszijde die het perceel met de openbare wegnis deelt, dient 1,5 meter voor toekomstige nutsvoorzieningen te worden vrijgelaten. Deze strook wordt ingericht met een groenstrook ingezaaid met inheems kruidenmengsel als bloemenweide of kan in functie van een toerit verhard worden. Indien het perceel met 2 zijden grenst aan de wegnis dient, in overleg met de ontwikkelaar, slechts langs 1 zijde van de wegnis 1,5 meter te worden vrijgelaten.

- Onbebouwde / onverharde oppervlakte

De niet-bebouwde oppervlakte kan aangewend worden voor:

- noodzakelijke circulatieruimte en parking;
- andere bedrijfseigen voorzieningen.

Alle niet-verharde delen worden ingericht in functie van groenvoorzieningen met ruimte voor flora en fauna en waterinfiltratie en -buffering.

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken. De aanleg wordt uitgevoerd in streekeigen beplanting.

- Geluidsbronnen

Bij de plaatsing van geluidsbronnen moet er rekening gehouden worden met de activiteiten in de aanpalende zones. De uitstralingsrichting van de geluidsbronnen mag niet gericht worden naar de omliggende woningen die gelegen zijn buiten de bedrijvenszone.

Indien een technische installatie niet in pandig kan worden gerealiseerd, dient de installatie van een geluidsarme en -dempende omkasting te worden voorzien.

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag dient een akoestische studie te worden toegevoegd van alle technische installaties.

- Verlichting

Het plaatsen van verlichting is overal in de bedrijvenszone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zones.

Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de aanpalende percelen, de privacy van de omwonenden en de natuurlijke omgeving.

Enkel een zuinig en rationeel gebruik van verlichting met uitsluitend neerwaarts gerichte accentverlichting wordt toegelaten. De verlichting dient maximaal gericht te zijn op de bedrijfsgebouwen en het perceelsinwendige. De verlichting moet maximaal worden beperkt in tijd en intensiteit.

Er wordt gebruik gemaakt van energiezuinige armaturen en lampen. Buitenverlichting dient maximaal te worden beperkt naar intensiteit en duur. Waar mogelijk wordt gewerkt met bewegingsdetectie of een tijds klok.

- Hemelwater

Bij de aanleg van het bedrijventerrein werd voorzien in de gemeenschappelijke opvang van het hemelwater en dat van alle bedrijfspercelen die, bij de vergunningsaanvraag voor de aanleg en het bouwrijp maken van het bedrijventerrein, als dusdanig werden aangeduid, en welke door middel van een verkoopovereenkomst of andere overeenkomst hiertoe rechten hebben bekomen.

Voor de afvoer van het hemelwater kunnen de aangeduide percelen aansluiten op de gemeenschappelijke infiltratievoorziening en waterbuffer, en dit op de daarvoor voorziene locaties, OP VOORWAARDE DAT het bedrijf voor een deel van haar verharde oppervlakte, en dit met een minimum van 10% van de perceeloppervlakte, op eigen terrein voorziet in hemelwateropvang ( $250\text{m}^3/\text{ha}$ , dus  $25\text{l}/\text{m}^2$ ). => *(Dit wordt nog geactualiseerd bij de berekeningen van de omgevingsvergunningaanvraag.)*

Dit kan o.a. door de combinatie van één of meerdere van volgende voorzieningen : waterput(ten) in functie van hergebruik, groendak en/of infiltratievoorziening.

Voor zover de activiteiten van het bedrijf het toelaten, moet er maximaal ingezet worden op hergebruik, vervolgens op infiltratie en tot slotte op buffering met vertraagde afvoer en moet er minimaal voldaan worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening voor wat betreft het aspect hergebruik.

Om aan een totaal afvoerdebiet (via infiltratie en vertraagde afvoer) van  $10\text{l}/\text{s}/\text{ha}$  te komen, dienen de infiltratie- en bufferbekkens bijkomend te worden voorzien van een vertraagde afvoer met een debiet van maximum  $2\text{l}/\text{s}/\text{ha}$ .

Indien er in een latere fase wijzigingen plaatsvinden aan voorzieningen die worden ingeroepen om te voldoen bovengenoemde voorwaarde (bvb. inperken groenzones, wegnemen groendak,...), moeten er desgevallend aanpassingen gebeuren om terug te voldoen aan de voorwaarden.

Ongeacht bovenstaande bepalingen, moet er steeds voldaan worden aan de gewestelijke verordening voor hemelwater voor wat betreft het aspect hergebruik.

Bovengenoemde bepalingen kunnen afwijken van de normen en cijfers zoals opgenomen in de hemelwaterverordening, en moeten dan ook aanzien worden als een afzonderlijke maatregel.

De gemeenschappelijke infiltratievoorziening en waterbuffering waarop het bedrijf kan aansluiten voldoet evenwel reeds aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Voor zover het bedrijf voldoet aan bovengenoemde voorwaarden en bemerkingen, kan zij in haar stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dan ook verwijzen naar deze gemeenschappelijke infiltratie/waterbuffering.

Dit neemt echter niet weg dat de vergunningverlenende overheid steeds bijkomende bepalingen naar buffering van hemelwater kan opleggen.

Bij de aanleg van de verhardingen op de individuele percelen van het bedrijventerrein dienen de aangelegde kolken steeds hoger te worden geplaatst dan het niveau van de dijk van het bekken waarop aangesloten wordt, met een minimum van 20 cm boven de kruin van de aanliggende wegenis. Ook het vloerpeil van de aan te leggen gebouwen dient steeds hoger te zijn dan het niveau van de dijk van het bekken waarop wordt aangesloten. De bedrijven zullen een plan ontvangen met de richting van afstroom waarop tevens het minimale niveau van de kolken en vloerpas per afwateringszone zal vermeld worden.

- Beeldkwaliteit

De bufferzone fungeert als een visuele afscherming ten opzichte van de bestaande bebouwing.

De visuele buffering rond de verschillende bedrijven moet de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein bevorderen. Deze visuele buffering tussen de verschillende bedrijven en naar het openbaar domein toe is uitsluitend vereist in geval de bedrijfsactiviteiten afbreuk doen aan de beeldwaarde van de bedrijvenzone (bv. opslag in open lucht, technische installaties).

De buffering kan gerealiseerd worden in de vorm van een afsluiting in combinatie met groenvoorzieningen, een groenscherm, een groene bufferstrook of een combinatie van de voorgaande elementen. In elk geval dienen de visueel storende activiteiten afgeschermd te worden naar de omgeving toe.

De groenvoorzieningen worden uitgevoerd in streekeigen plantmateriaal.

Het stapelen van goederen in open lucht (m.u.v. bouwfase) mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, waaronder ook de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein. Afscherming kan uitsluitend gebeuren door middel van natuurlijke elementen zoals een haag, eventueel ondersteund door open paal- en draadafsluiting.

- Parkeerzones

Elk bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen personeel als voor bezoekers.

De parking moet steeds toegankelijk zijn voor leveranciers, afnemers en klanten, zodat het eventuele parkeren op de openbare weg is uitgesloten. De toegankelijkheid dient bijgevolg 's nachts en tijdens het weekend gewaarborgd te worden, voor zover de bedrijfsvoering als dusdanig is opgevat dat ook tijdens die periodes leveranciers, afnemers of klanten te verwachten zijn.

De eigenaar kan steeds tot de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen verplicht worden in geval onvoldoende parkeerplaatsen op het in eigendom zijnde goed beschikbaar zijn.

De parkeerzones en fietsenstallingen moeten steeds op de bedrijfskavels georganiseerd worden, en worden bij voorkeur gebundeld. Met het oog op de modal shift, willen we ook het fietspotentieel maximaal aanboren. Collectieve fietsenstallingen moeten telkens aan deze parkeerzone grenzen.

Parkeerzones voor personenwagens worden bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen. Parkings voor vrachtwagens dienen voorzien te worden van een KWS-afscheider.

Bij gekoppelde/geschakelde bebouwing kan het parkeergebeuren gedeeltelijk gemeenschappelijk worden voorzien (zonder vermindering in aantallen).

Er dienen fietsparkeervoorzieningen te worden gerealiseerd voor de werknemers en bezoekers van het bedrijf. De fietsenstalling(en) voor werknemers dienen overdekt/inpandig, afsluitbaar en zo dicht mogelijk tegen de ingang van het bedrijf voorzien te worden.

De parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten uitgerust worden met laadinfrastructuur conform de vigerende wetgeving en afgestemd op het mobiliteitsprofiel van het bedrijf.

#### - CO2-neutraliteit

De koper streeft naar CO2-neutraliteit op het bedrijfsperceel. Dit gebeurt op volgende wijze:

1. zuinig en rationeel energieverbruik en/of;
2. eigen productie van hernieuwbare energie op het perceel of participatie in de productie van groene stroom en/of;
3. de aankoop van groene stroom voor het stroomverbruik dat niet kan vermeden worden, noch op het perceel zelf kan worden opgewekt

Daartoe dient te worden ingezet op duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen. De bedrijfsgebouwen dienen maximaal alles te omvatten om volledig zelfvoorzienend te zijn op vlak van energie en waterverbruik. Onder meer de toepassing van zonnepanelen en slimme laadpalen, warmtepompen met geothermie (BEO veld) en de behandeling en recuperatie van sanitair afvalwater naast het regenwater kunnen de gebouwen energiepositief maken. Naast het voorzien van een groendak kan het bedrijf er ook voor kiezen een groene verticale muur te plaatsen of extra bufferstroken te voorzien.

“Het verplicht minimum aandeel hernieuwbare energie bedraagt ... KW energie per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Dit dient te voorzien worden binnen het beschermde volume van het gebouw.”

- Duurzaamheid

Een goede oriëntatie en uitgedachte volumetrie kan onnodig energieverbruik (verwarming, koeling) vermijden, alsook de mogelijkheden voor duurzame energie (vb. zonnepanelen) maximaliseren. POM Antwerpen en de gemeente werken samen aan gedetailleerde inrichtingsvoorwaarden op basis van de RUP-voorschriften. Deze inrichtingsvoorwaarden worden aangepast in functie van strengere regelgeving of ambitie met betrekking tot duurzaamheid, circulariteit, energie efficiëntie en andere thema's met het oog op de realisatie van een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein. Een kwaliteitskamer wordt opgericht die de kandidaturen van de bedrijven beoordeelt en die inspraak heeft in het ontwerp van de gebouwen en de terreininrichting.

Uitzonderingen op al deze inrichtingsvoorschriften kunnen enkel mits goedkeuring van POM Antwerpen bekomen worden, en moeten door de bedrijven voldoende gemotiveerd worden.

Deze inrichtingsvoorwaarden dienen bovendien ter aanvulling van het geldende GRUP Uitbreiding Rijkmaker. De stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP zijn steeds van toepassing. De vergunningverlenende instantie kan steeds in haar vergunning bijkomende bepalingen opleggen naar afstanden, geluid, buffering enz.