



## RUP RIJKMAKER FASE 2

### TOELICHTINGSNOTA

versie voorlopige vaststelling gemeenteraad



Gemeente Essen

Heuvelplein 23 • 2910 Essen

Tel. 03 670 01 47

**D+A nv**  
RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle  
T 02 363 89 10  
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2  
2800 Mechelen  
T 015 56 09 56  
F 015 56 09 59

**Belfius** BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
**BNP Fortis** BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be

## Colofon

### RUP Rijkmaker fase 2

#### Opdrachtgever:

Gemeente Essen

#### Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –  
info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectcoördinator, erkend ruimtelijk planner

Robbin Veldboer, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

| fase | document  | datum         | revisie | versie |
|------|---|---------------|---------|--------|
| 4    | Toelichtingsnota – versie plenaire vergadering_planteam           | 22/05/2023-rv | al      | 4.0    |
|      | Toelichtingsnota – versie plenaire vergadering_college            | 26/05/23-al   | al      | 4.1    |
|      | Toelichtingsnota -versie plenaire vergadering_college             | 30/05/2023-al | al      | 4.2    |
| 5    | Toelichtingsnota -versie ontwerp VV_gemeente/POM                  | 14/07/2023-rv | al      | 5.0    |
|      | Toelichtingsnota – ontwerp – versie voorlopige vaststelling_CBS_2 | 10/08/2023-al | al      | 5.1    |

## Inhoudsopgave

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding van het RUP .....   | 5         |
| 1.2      | Reikwijdte en detailleringsniveau .....  | 5         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande toestand .....</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1      | Situering van het plangebied .....   | 7         |
| 2.2      | Beschrijving bestaande toestand .....  | 7         |
| 2.3      | Ruimtelijke analyse .....  | 9         |
| 2.3.1    | Landschap .....  | 9         |
| 2.3.2    | Landbouw .....   | 10        |
| 2.3.3    | Natuur .....   | 10        |
| 2.3.4    | Water .....  | 11        |
| 2.3.5    | Mobiliteit.....  | 11        |
| <b>3</b> | <b>Planningscontext .....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1      | Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....  | 13        |
| 3.2      | Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen .....                                     | 14        |
| 3.3      | Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen .....                                      | 15        |
| 3.4      | Beleidsplan Ruimte Vlaanderen .....  | 18        |
| 3.5      | Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen .....   | 20        |
| 3.6      | Beleidsplan Ruimte Essen .....   | 22        |
| 3.7      | Bestemmingsplannen .....   | 24        |
| 3.7.1    | Gewestplan.....  | 24        |
| 3.7.2    | Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's).....  | 25        |
| 3.8      | Landbouwimpactstudie (LIS).....  | 26        |
| 3.9      | Onteigeningsplan .....   | 26        |
| 3.10     | Masterplan Rijkmaker fase 2.....   | 27        |
| <b>4</b> | <b>Bedrijventerreinbehoeften .....</b>   | <b>29</b> |
| 4.1      | Invulling/bezetting Rijkmaker POM Antwerpen.....                                       | 29        |
| 4.2      | Concrete vraag bedrijfsruimte voor Essen.....  | 31        |
| 4.3      | Afstemming met het lokaal bedrijventerrein Rijkmaker te Kalmthout (RUP in opmaak)..... | 31        |
| 4.4      | Besluit.....   | 32        |
| <b>5</b> | <b>Evaluatie plangebied .....</b>  | <b>33</b> |
| 5.1      | Knelpunten .....   | 33        |
| 5.2      | Potenties.....   | 33        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>6</b>  | <b>Kadering van het RUP in beslist beleid .....</b>   | <b>34</b> |
| 6.1       | Uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en gemeentelijk beleidsplan ruimte Essen .         | 34        |
| 6.2       | Kadering van het RUP Rijkmaker fase II binnen het provinciaal beleidsplan ruimte Antwerpen (PBRA).<br>..... | 34        |
| 6.3       | Kadering vanuit het RUP Uitbreiding industrieterrein .....  | 35        |
| 6.4       | Ruimte voor herstructurering van bedrijventerreinen .....   | 35        |
| <b>7</b>  | <b>Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....</b>   | <b>37</b> |
| 7.1       | Programma .....   | 37        |
| 7.2       | Doelstellingen .....  | 37        |
| 7.3       | Visie .....   | 38        |
| 7.3.1     | Ruimtelijke concepten.....  | 38        |
| 7.3.2     | Ontwikkelingsprincipes .....  | 43        |
| 7.3.3     | Realisatie bedrijventerrein - onteigeningsplan.....   | 49        |
| 7.3.4     | Toekomst van HAG.....   | 49        |
| <b>8</b>  | <b>Effecten van het RUP .....</b>   | <b>51</b> |
| <b>9</b>  | <b>Juridisch-administratieve aspecten .....</b>   | <b>52</b> |
| 9.1       | Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften .....   | 52        |
| 9.2       | Ruimtebalans .....  | 52        |
| <b>10</b> | <b>Bijlagen .....</b>   | <b>53</b> |
| 10.1      | Fluvius - onderzoek waterhuishouding.....   | 53        |
| 10.2      | Afzonderlijke dossierstukken .....  | 54        |
| 10.2.1    | Advies dienst veiligheidsrapportage .....   | 54        |
| 10.2.2    | Verslag intergemeentelijk overleg .....   | 54        |
| 10.2.3    | Landbouwimpactstudie (LIS) .....  | 54        |
| 10.2.4    | Advies team Omgevingseffecten .....   | 54        |
| 10.2.5    | Plan afwijkingen ten opzichte van RUP Uitbreiding industrieterrein.....                                     | 54        |
| 10.2.6    | Plan planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade.....   | 54        |
| 10.2.7    | Onteigeningsplan .....  | 54        |

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding van het RUP

In 2011 werd het gemeentelijk RUP Uitbreiding industrieterrein goedgekeurd. In dit RUP werden de percelen gelegen langs de Postbaan aangeduid als zone voor bedrijvigheid. Het achtergelegen terrein van circa 10 ha werd ingekleurd als zone voor open ruimte met het oog op een latere ontwikkeling van dit terrein.

Intussen zijn de percelen voor bedrijvigheid langsheen de Postbaan volledig verkocht en worden deze volop ontwikkeld, met uitzondering van de twee percelen gereserveerd voor de aanleg van de insteekwegen voor de aansluiting met fase 2. Met het voorliggend RUP wordt de tweede fase van het ontwikkelen van het bedrijventerrein Rijkmaker uitgewerkt. Hierbij wordt het aansnijden van het achtergelegen terrein mogelijk gemaakt. De gemeente Essen en de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) wensen met de uitbreiding van de bedrijvenszone Rijkmaker ruimte te maken voor ondernemerschap in Essen.

### 1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het plangebied wordt begrensd door:

- de Postbaan (ten zuid-oosten);
- de gewestweg Nieuwmoersesteenweg (N133) (ten zuid-westen);
- woningen met tuinzones en een hoekperceel in agrarisch gebruik (ten westen);
- de Schriek (ten noorden).



| Situering plangebied op microschaal



| Situering plangebied op macroschaal



## 2 BESTAANDE TOESTAND

### 2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het oosten van de gemeente Essen, in het noorden van de provincie Antwerpen en grenzend aan Nederland en Kalmthout.

Het plangebied bevindt zich tussen de kern van Nieuwmoer (deelgemeente van Kalmthout) en het dorpscentrum van Essen. Het voorliggend RUP is gelegen tussen volgende straten: Nieuwmoersesteenweg (N133), Postbaan en Schriek. De Nieuwmoersesteenweg is een gewestweg die Wuustwezel - Nieuwmoer en het centrum van Essen verbindt tot aan de grens met Nederland.

### 2.2 Beschrijving bestaande toestand

Langs de Postbaan zijn reeds verschillende bedrijven gevestigd. Het betreft hier zowel historisch gegroeide bedrijven zoals een garage als recent ontwikkelde bedrijven zoals een houtskeletbouw- en een waterstraalbedrijf. Langs de Postbaan zijn nog braakliggende percelen gelegen, dit om een toekomstige interne wegenis mogelijk te maken. Tussen de Nieuwmoersesteenweg en de Postbaan is de buurtweg nr. 36 aanwezig, deze is op het terrein zichtbaar door een kenmerkende bomenrij. Deze bomenrij is reeds te zien op de Ferrariskaart (1771-1778) en werd opgenomen op de atlas van de buurtwegen (1841).



| Zicht vanaf de Postbaan naar het plangebied met de kenmerkende bomenrij langs buurtweg nr. 36

Het achtergelegen terrein bestaat momenteel uit onbebouwde akkers en weilanden. Tussen de verschillende percelen werden afwateringsgrachten en bomenrijen aangelegd.

Langs de Schriek bevindt zich een niet-actief agrarisch bedrijf met woning en verderop wordt een perceel aangewend voor een boomkwekerij. Langsheen de Schriek is een baangracht aanwezig met beeldbepalende bomenrijen.

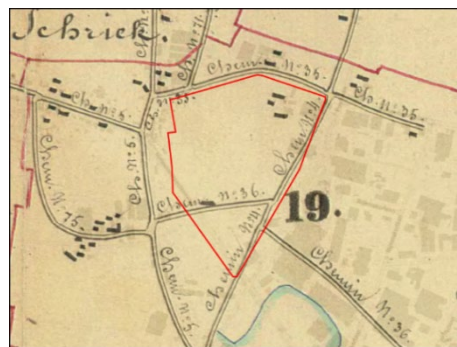


| Zicht vanaf de Nieuwmoersesteenweg op het plangebied



| Zicht vanaf de Schriek op het plangebied, aanwezige boerderij met woning en bomen langs de Schriek

Een deel van de historische landschappelijke structuur is nog terug te vinden op het terrein, zoals de buurtweg nr. 36 met bomenrij en de bomenrij langs de Schriek en het noorden van de Postbaan. Andere historische landschappelijke structuren zijn in tussentijd verdwenen, zoals de groene structuur achter de percelen langs de Postbaan gelegen in het noorden van het plangebied.



| Ferrariskaart (1771-1778), Atlas van de buurtwegen (1841) en luchtfoto 2018 met aanduiding van het plangebied



Aan de overzijde van de Postbaan, ten oosten van het plangebied, is het bedrijventerrein 'Rijkmaker' gelegen. Dit bedrijventerrein loopt door op het grondgebied van Kalmthout en wordt ontsloten via de Nieuwmoersesteenweg N133 en Antwerpsesteenweg N117. Binnen het bedrijventerrein komen onder andere verschillende KMO's, een aannemer, een meubelfabrikant, een keukenproducent en een recyclagepark voor. Het bedrijventerrein is volledig volgebouwd, al zijn er wel een aantal zones die momenteel onderbenut worden.

Ten westen wordt het plangebied begrensd door eengezinswoningen in open bebouwing met tuinzones en een pand met winkelruimte met woning. Deze maken deel uit van het gehucht Schriek, een woonlint met landelijk karakter dat verder loopt ten westen van het plangebied langs de Nieuwmoersesteenweg. Ten noorden en ten zuid-westen van het plangebied zijn verschillende landbouwbedrijven met uitgestrekte weilanden, stallingen en een woning gevestigd en boomkwekerijen.



| Zicht vanaf de Schriek naar de Nieuwmoersesteenweg

Ten oosten van het plangebied staan vier windmolens op een rij. Drie zijn ingeplant op het bedrijventerrein De Rijkmaker, waarvan één op het grondgebied van Essen en twee op het grondgebied van Kalmthout. Een vierde molen staat buiten het bedrijventerrein in Kalmthout.

## 2.3 Ruimtelijke analyse

### 2.3.1 Landschap

|   |                     |
|---|---------------------|
| beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten |                     |
| beschermde monumenten                                 | niet van toepassing |
| beschermde landschappen                               | niet van toepassing |
| beschermde stads- en dorpsgezichten                   | niet van toepassing |

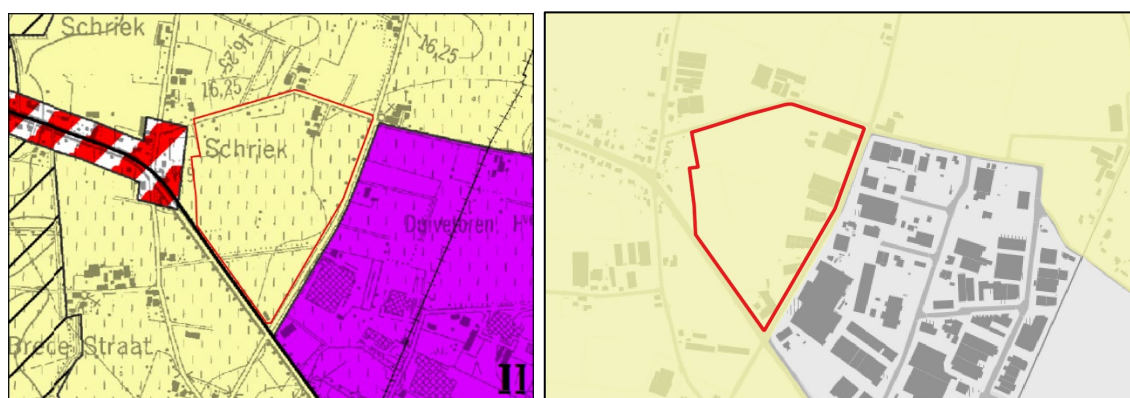
|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| landschapsatlas            |                              |
| ankerplaatsen              | niet van toepassing          |
| relictzones                | niet van toepassing          |
| traditionele landschappen  | gelegen in 'Land van Brecht' |
| inventaris van het erfgoed |                              |
| bouwkundig erfgoed         | niet van toepassing          |
| landschappelijk erfgoed    | niet van toepassing          |

### 2.3.2 Landbouw

Het plangebied is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG), binnen de bestemming "zone voor open ruimte" zoals vastgelegd in het RUP Uitbreiding industrie.

Het plangebied wordt in het operationeel uitvoeringsplan Noorderkempen gecategoriseerd onder deelruimte 2 Open Kempen nr. 4 'Horendonk – Nieuwmoer'.

Het gewestplan karteert het plangebied als agrarisch gebied, het betreft dus geen waardevol agrarisch gebied. Na inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP 'uitbreiding industrieterrein' op 28/04/2011 is de agrarische bestemming, zoals bepaald in het gewestplan, vervangen door de bestemming zone voor open ruimte.



| Uittreksel gewestplan, plangebied i.f.v. de agrarische structuur (RSV Vlaanderen, 2021) en uittreksel herbevestigd agrarisch gebied (Geopunt, 2021)

Als aparte bijlage is een Landbouwimpactstudie (LIS) van het plangebied gevoegd.

### 2.3.3 Natuur

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| speciale beschermingszones |                     |
| vogelrichtlijngebieden     | niet van toepassing |
| habitatrichtlijngebieden   | niet van toepassing |
| VEN- en IVON-gebieden      | niet van toepassing |

|   |  |
|---|--|
| Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten   | niet van toepassing  |
| biologische waarderingskaart<br> | <p>Het plangebied is hoofdzakelijk gekarteerd als 'biologisch minder waardevol'.</p> <p>Langs de noordelijke rand van de Postbaan wordt er op de grens met het openbaar domein een deel aangeduid als 'biologisch waardevol' dit omwille van een bomenrij. Doorheen het zuidelijk deel van het plangebied wordt een 'complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen' gekarteerd, dit omwille van een bomenrij.</p> |

#### 2.3.4 Water

|  |  |
|--|--|
| bevaarbare waterlopen                                  | niet van toepassing  |
| onbevaarbare waterlopen                                | niet van toepassing  |
| overstromingskaart (dd. 2023)                          | niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, wel gelegen in pluviaal overstroombaar gebied. |
| beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden | niet van toepassing  |

#### 2.3.5 Mobiliteit

|                  |  |
|------------------|--|
| openbaar vervoer | <p>Langs de Postbaan is de bushalte 'Postbaan' gelegen met bediening van volgende lijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 447 Wuustwezel – Horendonk – Essen Hoek</li> <li>- 670 Merksem – Kapellen - Essen</li> <li>- 673 Stabroek – Kalmthout – Horendonk - Essen</li> <li>- 676 Essen - Kalmthout</li> <li>- 679 Hoogstraten – Essen</li> </ul> <p>Tevens is er een bushalte op 400 m ten zuidoosten van het plangebied gelegen aan de Nieuwmoersesteenweg, zijnde bushalte 'Essen Rijkmakerslaan'. Deze wordt bediend door de volgende lijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 447 Wuustwezel – Horendonk – Essen Hoek</li> <li>- 448 Essen - Wuustwezel – Brecht</li> <li>- 670 Merksem – Kapellen - Essen</li> </ul> |
|------------------|--|

|                   |   |
|-------------------|---|
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 676 Essen - Kalmthout</li> <li>- 679 Hoogstraten – Essen</li> </ul>  |
| spoorwegen        | gelegen op circa 5 km van het treinstation te Essen   |
| fietsroutenetwerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwmoersesteenweg: functionele fietsroute</li> <li>- Postbaan: lokale fietsroute</li> <li>- Schriek: recreatieve fietsroute</li> </ul>   |
| wegen             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- buurtweg nr. 36 doorheen plangebied</li> <li>- Nieuwmoersesteenweg: gewestweg N133 en lokale weg type I</li> <li>- Postbaan: buurtweg nr. 4 en lokale weg type II</li> <li>- Schriek: buurtweg nr. 35</li> </ul> |
| voetwegen         | niet van toepassing   |



### 3 PLANNINGSCONTEXT

#### 3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>1</sup>) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kort kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Lokale bedrijventerreinen kunnen door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (c.q. B.P.A.) worden ontwikkeld indien herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de eigen gemeente vanuit ruimtelijk oogpunt onvermijdelijk is, indien nieuwe lokale bedrijven worden opgericht of indien bedrijven op een bestaand lokaal bedrijventerrein willen uitbreiden tot buiten het bedrijventerrein. De volgende principes gelden voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe lokale bedrijventerreinen:

- ontwikkeling mogelijk in een hoofddorp en in economische knooppunten;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente en in het bijzonder op het hoofddorp; vermits in een gemeente meerdere hoofdorpen kunnen voorkomen zijn meerdere lokale bedrijventerreinen mogelijk mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- de oppervlakte moet worden beperkt tot 5 ha omdat het een lokale problematiek betreft, omdat het in veel gevallen een "afwijkend B.P.A." betreft en omdat het bedrijventerrein gericht is op lokale bedrijven die beperkt van omvang zijn. Uitdrukkelijk moet worden gesteld dat de oppervlakte niet beperkt is tot maximaal 5 ha per gemeente maar 5 ha per hoofddorp. De beperking tot 5 ha is daarbij richtinggevend en kan niet worden opgevat als norm;
- de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven;
- geen zuivere kleinhandelsbedrijven op lokale bedrijventerreinen;
- **aansluiting bij de kern of een bestaand bedrijventerrein;**
- ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen;

<sup>1</sup> Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

- **uitwerking van de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.**

### 3.2 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

Het ruimtelijk structuurplan van provincie Antwerpen (RSPA)<sup>2</sup> gaat voor het vastleggen van haar gewenste ruimtelijke structuur uit van volgende twee principes:

- vier hoofdruimten als uiting voor diversiteit;
- vijf deelstructuren als invalshoek voor samenhang.

#### Open Kempen

De gemeente Essen wordt ingedeeld in de deelruimte 'Open Kempen'. Dit gebied wordt omschreven als zijnde een open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden. De overwegende landbouwfunctie is voor een belangrijk deel grondgebonden. Deze heeft een belangrijke economische betekenis voor de provincie en is verbonden met het grootstedelijk gebied Antwerpen. Tussen Essen, Kalmthout en Wuustwezel ligt een gebied waar de landbouw een sterke functie heeft.

#### Economische structuur

Bijkomende lokale bedrijventerreinen kunnen enkel aangelegd worden bij hoofddorpen type I en type II of bij reeds bestaande bedrijventerreinen. Hoofddorpen type III en woonkernen geven hier geen mogelijkheden toe.

De provincie is bevoegd voor de verdeling van bijkomende bedrijventerreinen in de gemeenten buiten de stedelijke gebieden en de economische knooppunten. Het pakket 4 (372 ha) wordt als een maximum voor het geheel van de gemeenten in het buitengebied gehanteerd. In functie van de categorisering van de hoofddorpen zal de provincie het pakket verdelen naargelang de behoeften en motivaties die in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen worden aangereikt.

Essen is geselecteerd als een gemeente met een structuurondersteunend hoofddorp type I. Dit betekent dat Essen de mogelijkheid krijgt om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, zowel voor nieuwe bedrijven alsook voor de herlokalisatie van zonevremde en/of historisch gegroeide bedrijven.

De rol van de landbouw is en blijft er zeer belangrijk. In principe is het de hoofdfunctie in de Open Kempen, naast natuur en recreatie. Herstructurering van de landbouw is mogelijk waarbij de grondgebonden landbouw de meeste kansen krijgt en de niet-grondgebonden landbouw op het huidige niveau wordt gehouden. Tevens moet ervoor worden gezorgd dat de intensieve veeteelt de draagkracht van het gebied niet overschrijdt. Het ruimtelijk beleid in de Noorderkempen moet tenslotte landbouwvreemde activiteiten in het agrarische gebied afremmen.

---

<sup>2</sup> RSPA werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 juli 2001, de partiële herziening werd goedgekeurd op 4 mei 2011

### 3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Essen werd door de deputatie van provincie Antwerpen goedgekeurd op 29/06/2006.

#### Gewenste economische structuur

Het bestaande bedrijventerrein in Essen is volledig volgebouwd. Ook in de toekomst wenst Essen ruimte te voorzien voor de ontwikkeling van nieuwe lokale bedrijven op haar grondgebied. Omdat deze ontwikkelingen niet meer gerealiseerd kunnen worden op het bestaande bedrijventerrein en men wenst te vermijden dat grootschalige, verkeersaantrekkende bedrijven zich in de dorpskern vestigen wordt er een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld aansluitend op de bestaande bebouwde structuur. Dit kan kleinschalig zijn, op goed ontsloten plekken in de dorpskern van Essen of grootschaliger aansluitend bij één van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente (De Rijkmaker of Spijker).

Het bedrijventerrein De Rijkmaker wordt in de gemeente Essen aangeduid als een te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein. Er wordt gekozen om het bestaande bedrijventerrein Rijkmaker uit te breiden in plaats van een locatie aansluitend op de dorpskern van Essen en/of het bedrijfslint Spijker, dit omdat:

- het bedrijventerrein als naam en locatie gekend is in de regio;
- de gemeente bij voorkeur de bedrijvigheid concentreert op één locatie in plaats van op twee locaties, dit geeft meer mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijven die reeds op het bedrijventerrein gevestigd zijn;
- het bedrijventerrein centraal gelegen is tussen verschillende dorpskernen (onder andere. Essen, Wildert, Horendonk en Nieuwmoer) en op een veilige manier zowel met de auto, de fiets en het openbaar vervoer bereikbaar is;
- het bedrijventerrein goed ontsloten wordt en de verkeersoverlast in de omliggende dorpen tot een minimum herleid kan worden (mits afspraken te maken om doorgaand vrachtverkeer in de dorpskern van Nieuwmoer te vermijden).

Volgende beleidslijnen worden vooropgesteld:

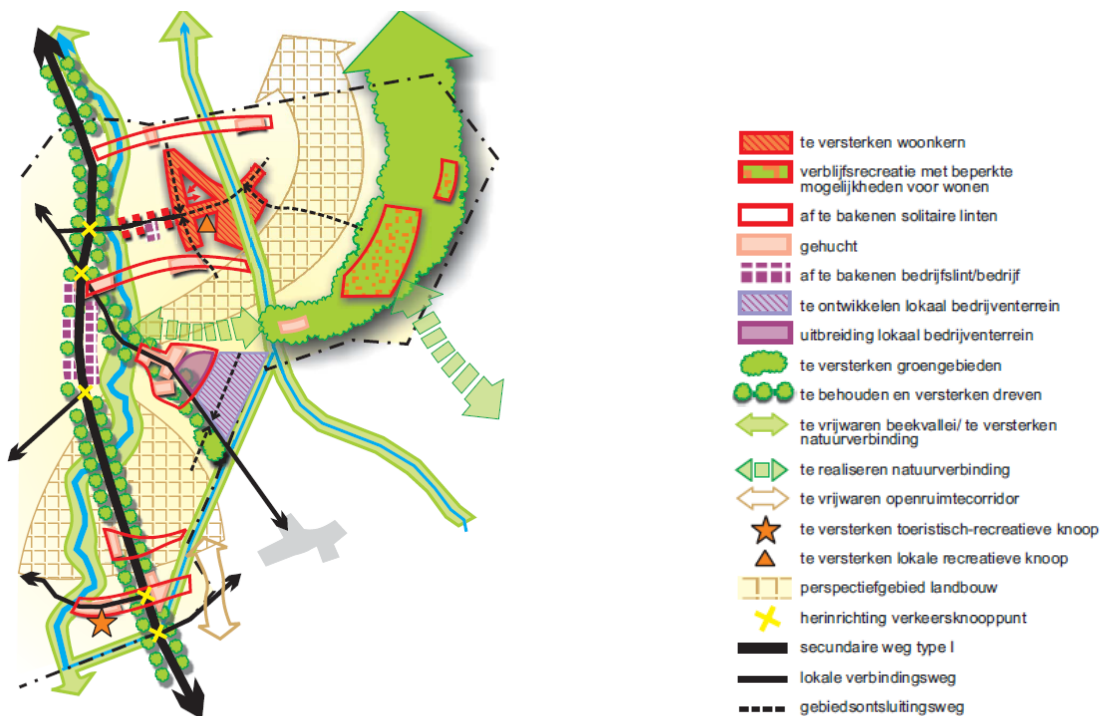
- bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient er voldoende rekening te worden gehouden met opties inzake intensief ruimtegebruik (bijvoorbeeld aan elkaar bouwen van bedrijven, bouwen in de hoogte, bundelen van parkeerinfrastructuur...) Op deze manier wordt er ruimteverspilling op het bedrijventerrein voorkomen en vermijdt men dat op korte termijn een nieuw bedrijventerrein dient aangesneden te worden;
- de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient gefaseerd te gebeuren op basis van de vraag. Slechts nadat een eerste fase voor 75 % volgebouwd is kan een tweede fase worden aangesneden;
- bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient er voldoende rekening gehouden te worden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Dit houdt in dat beeldbepalende bomenrijen of houtkanten kunnen worden geïntegreerd in het bedrijventerrein. Afhankelijk van de landschappelijke kwaliteiten die men nastreeft kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd aan de bedrijven (bijvoorbeeld het aanleggen van een groendak, gebruik van waterdoorlatende verhardingen, aanleggen van een buffer...);



| De gewenste economische structuur (GRS Essen, 2006)

### Openruimtegebied Horendonk – Kleine Aa

Het plangebied is gelegen binnen de deelruimte Horendonk – Kleine Aa. De deelruimte Horendonk – Kleine Aa is hoofdzakelijk een open ruimtegebied, waarin verspreid grotere of kleinere solitaire linten en groenstructuren voorkomen. Hierdoor is de open ruimte er kwetsbaarder, dan in andere delen van de gemeente. In de deelruimte wordt in de eerste plaats gewerkt aan het vrijwaren van de open ruimte. De deelruimte zal ook een deel van de behoeften naar werken in de gemeente moeten opvangen. Het beleid wordt er hoofdzakelijk gericht op een open ruimte beleid en tegelijk op een beleid dat moet omgaan met fragmentatie.



| Gewenste ruimtelijke structuur openruimtegebied Horendonk – Kleine Aa (GRS Essen, 2006)

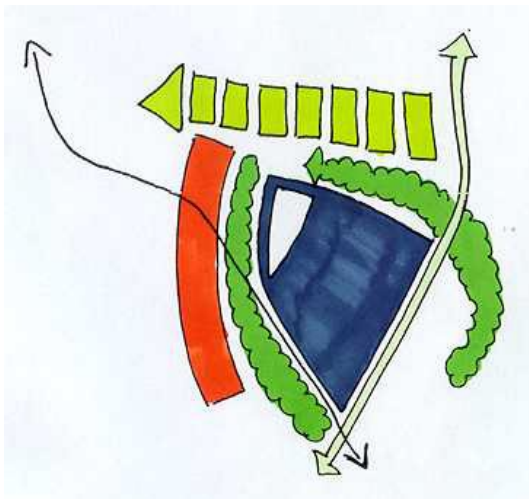


Het bestaand bedrijventerrein de Rijkmaker ligt als het ware 'los in het landschap'. Er zijn geen relaties aanwezig met omliggende dorpskernen. De enige sterke verbinding wordt gerealiseerd door de N133 (Nieuwmoersesteenweg). Het bedrijventerrein is ook niet gebufferd in het landschap. Hierdoor komt het vanuit verschillende plaatsen in het landschap dominant over.

Zoals aangegeven in de economische structuur wordt een uitbreiding van het bedrijventerrein Rijkmaker voorzien. De gemeente geeft een voorkeur aan een uitbreiding van het bedrijventerrein tussen de Postbaan en het gehucht Schriek, in plaats van een uitbreiding ten noorden van de Duiventorenstraat. Deze locatie geniet de voorkeur omdat hierdoor de verschillende bebouwde elementen beter met elkaar worden geïntegreerd, er minder restruimte ontstaat en de aansnijding van de open ruimte beperkt blijft.

In het GRS wordt aangegeven hoe het bedrijventerrein Rijkmaker kan worden uitgebreid:

- een duidelijke afbakening van het gehucht Schriek en Bredestraat en vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden;
- een gefaseerde uitbreiding van het bedrijventerrein Rijkmaker in de driehoek tussen Postbaan, Schriek en Nieuwmoersesteenweg;
- het voorzien van buffers: twee buffers kunnen worden ontwikkeld door bestaande groenstructuren verder uit te bouwen: één buffer tussen het gehucht en het bedrijventerrein (doortrekken van het bosje ten zuiden van Rijkmaker) en één buffer in het noorden van het bedrijventerrein (doortrekken van de groenstructuur op het grondgebied van Kalmthout);
- het ontwikkelen van een droge natuurverbinding (= stimuleren Kleine landschapselementen) tussen de Horendonkse bossen en de beekvallei van de kleine Aa ten noorden van het bedrijventerrein. De realisatie van deze verbinding leidt tot een landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein;
- Roosendaalse Vaart als groene langzame verkeersverbinding tussen het bedrijventerrein de Rijkmaker en de dorpskern van Horendonk.



- | uitbreiding van het bedrijventerrein Rijkmaker tussen de Nieuwmoersesteenweg, Schriek en Postbaan zoals voorzien in het GRS (GRS Essen, 2006)

In het GRS verbindt de gemeente zich ertoe om een RUP op te maken om de lokale behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen en de herlokalisatiebehoefte van zone-eigen en zonevreemde bedrijven op te vangen. Het RUP dient te voorzien in een gefaseerde ontwikkeling tussen Nieuwmoersesteenweg, Postbaan en Schriek, waarbij de eerste fase van ca. 2,50 ha op korte termijn kan worden ontwikkeld en waarbij een volgende fase pas kan worden ontwikkeld op basis van een concrete behoefte of nadat de eerste fase voor een bepaald percentage werd gerealiseerd.

### 3.4 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering werkt aan het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Het zal de strategische krachtlijnen schetsen voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia en de basis vormen voor operationele maatregelen zoals het opmaken en bijsturen van regelgeving, instrumentarium, beleidskaders of ontwikkelingsprogramma's. Het BRV zal het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vervangen.

De Vlaamse Regering wil een ambitieus veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Het doel is het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een beperkt aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor hoogbouw gekozen wordt om een sterke verdichting te realiseren.

#### Strategische doelstellingen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Deze strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsalternatieven op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

Volgende strategische doelstellingen met betrekking tot het voorliggend RUP worden voorop gezet:

- verminderen van het bijkomende ruimtebeslag: het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden
- Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken: Het versterken van de ruimtelijke ruggengraat gebeurt door bijkomende woongelegenheden en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan te duiden strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruggengraat. Vooral locaties met een hoge knooppuntwaarde zijn dé plaats om zo veel mogelijk bijkomende economische activiteiten op te vangen. Een proactief en toekomstgericht aanbodbeheer geeft ondernemers vlot vestigingsmogelijkheden binnen een ruim gamma werklocaties gaande van verweven locaties tot functionele bedrijventerreinen. Hernieuwbare energie krijgt met de invoering van de bestemmingsneutraliteit voldoende (verweven) ruimte om een volledige transitie naar hernieuwbare energie tegen 2050 te realiseren door enerzijds een toename van de productie van hernieuwbare energie en anderzijds door het verhogen van de verbondenheid in het Europees energienetwerk.
- palet van leefomgevingen, ruimtelijke ontwikkelingsprojecten realiseren een goede inrichtingen vanuit kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling:
  - gedeeld en meervoudig ruimtegebruik;
  - robuustheid en aanpasbaarheid;
  - herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving;
  - waardering van erfgoed en karakteristieken van het landschap;
  - biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit;
  - klimaatbestendigheid;
  - energetische aspecten;
  - gezondheid;

- inclusief samenleven;
- economische vitaliteit;
- wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen: Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijk rendementsoverwegingen aangewezen is.
- robuuste open ruimte: de verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de open ruimte bestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 is afgenomen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren
- netwerk van groenblauwe aders: na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

## Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

De Vlaamse Regering formuleert verschillende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes vormen de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven. De principes zijn bepalend voor het eigen ruimtelijk handelen van de Vlaamse overheid en het vertrekpunt voor het (Vlaams) ruimtelijk beleid om haar partners tegemoet te treden en vernieuwing te promoten. De beleidskaders concretiseren dit in functie van de operationele toepasbaarheid ervan.

- meer doen met minder ruimte:
  - het ruimtelijk rendement verhogen door het huidige ruimtebeslag beter te gebruiken en het bijkomende ruimtebeslag stelselmatig te verminderen
  - multifunctioneel ruimtegebruik en verweving door het realiseren robuuste en veerkrachtige open ruimte en functies te bundelen en verweven in het ruimtebeslag
- ontwikkelen vanuit samenhang
  - samenhangende steden en dorpen met ontwikkelen op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur en het ontwikkelen op basis van het bestaande voorzieningsniveau
  - samenhang vanuit energie door de ruimte energie- en warmte-efficiënt te organiseren en gebruiken, energie- en warmte-uitwisseling ruimtelijk te organiseren, hernieuwbare energiebronnen in te zetten en energie-infrastructuur te bundelen.
  - samenhangende veerkrachtige (open) ruimte door ruimte voor landbouw, natuur en water in één samenhangend en functioneel in te richten, en een fijnmazig groenblauwe dooradering te realiseren, een veerkrachtige inrichting die voedselproductie, biodiversiteit, bodeminfiltratie en regenwaterberging garandeert en winning van water en delfstoffen.
- de leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid

- woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling
- gezonde en inclusieve ruimte ontwikkelen
- de ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte en landschap garanderen
- samen aan de slag waarbij diverse overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en ondernemingen samenwerken. Iedereen heeft een verantwoordelijkheid om de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zorgvuldig toe te passen in het ruimtelijk handelen. Het geheel van ruimtelijke investeringen draagt bij aan het realiseren van doelstellingen.

Op basis van deze strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zal het BRV verder uitgewerkt worden met beleidskader(s).

### 3.5 Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen

De provincieraad keurde op 27 oktober 2022 de ontwerpversie van het Beleidsplan Ruimte goed. Om te komen tot een duurzame, leefbare en kwaliteitsvolle ruimte formuleert de Provincie Antwerpen vier ruimtelijke principes die aan de basis liggen van zowel de strategische visie als van het provinciaal ruimtelijk beleid:

- zuinig ruimtegebruik, om meer te doen met dezelfde ruimte;
- veerkracht, zodat we flexibel zijn bij verrassingen zoals een overstroming;
- nabijheid en bereikbaarheid, zodat we ons duurzaam verplaatsen;
- eigenheid, want de ene gemeente is de andere niet.

| PRINCIPE                           | Wat houdt het principe precies in?  |
|------------------------------------|---|
| <b>ZUINIG RUIMTEGEBRUIK</b>        | Meer doen met dezelfde ruimte, zowel in de open als in de bebouwde ruimte. Het gaat om een zorgvuldige optimalisatie van de ruimte in functie van leefbaarheid en duurzaamheid. Door het ruimtelijk rendement op goed gelegen plekken te doen toenemen, kunnen we inspelen op diverse ruimtevragen zonder onnodig ruimtebeslag te creëren. In de toekomst willen we bijkomende inname van de open ruimte zo veel mogelijk beperken.   |
| <b>VEERKRACHT</b>                  | Bij het organiseren van de ruimte zetten we in op veerkracht en robuustheid om nieuwe uitdagingen en trends samen te weerstaan en op te vangen. In de eerste plaats gaat het over veerkracht in het kader van de klimaatverandering en het verlies aan biodiversiteit (bv. verminderen verhardingsgraad). Maar het kan ook gaan over het flexibel invullen van ruimtes en gebouwen om in te spelen op technologische evoluties of een veranderende bevolkingssamenstelling. |
| <b>NABIJHEID EN BEREIKBAARHEID</b> | Mobiliteit en ruimte zijn onlosmakelijk verbonden: mobiliteit bepaalt de manier waarop de ruimte wordt georganiseerd en de organisatie van de ruimte stuurt de mobiliteit. We streven naar een verduurzaming van de mobiliteit op twee pistes: het beperken van de verplaatsingen (nabijheid) en het vergroten van het gemak waarmee mensen zich duurzaam kunnen verplaatsen (bereikbaarheid).  |
| <b>EIGENHEID</b>                   | We willen op een hedendaagse en duurzame manier met de typische ruimtelijke kenmerken van onze provincie omgaan. We willen nieuwe trends en innovaties kwalitatief in het landschap integreren, rekening houdend met het lokale karakter, zodat dit de kwaliteit van een plek juist ten goede komt.   |

Voortbordurend op bovenstaande ruimtelijke principes onderscheidt de provincie Antwerpen zeven strategieën die dieper ingaan op specifieke thema's. Deze zijn, net zoals de ruimtelijke



principes, de basis voor het provinciaal ruimtelijk beleid op lange termijn. Volgende strategieën worden door de provincie onderscheiden:

- Offensieve open ruimte: Natuur, landbouw, water en recreatie vormen een samenhangend en functioneel geheel
- Samenhangend ecologisch netwerk: Onafgebroken netwerken doorheen open en bebouwde ruimte
- Van versnippering naar bundeling: De meerwaarde door bundeling investeren in de open ruimte
- Ruimtelijke multimodale knopen: Synergie tussen de uitbouw van ruimtelijke multimodale knopen en ruimtelijke ontwikkeling
- Sluitend locatiebeleid voor (hoog) dynamische functies: Voorzieningen en bedrijven op strategische rendementslocaties
- Levendige kernen: Aangenaam leven in een netwerk van kwaliteitsvolle dorps- en stadskernen
- Energietransitie: Een fundamentele bijdrage van het ruimtelijk beleid aan de energietransitie

| STRATEGIE  | Wat houdt de strategie precies in?   |
|--|--|
| <b>OFFENSIEVE OPEN RUIMTE</b>                                | De beheerders van de open ruimte, zoals natuur, landbouw, water en recreatie werken actief en op een duurzame en gelijkwaardige manier samen om de open ruimte te versterken. Zij stellen een geïntegreerd programma voor de open ruimte op via regionale coalities.   |
| <b>SAMENHANGEND ECOLOGISCH NETWERK</b>                       | We creëren een ecologisch netwerk van natuur- en bosgebieden, valleigebieden, kleine landschapselementen en groenblauwe netwerken doorheen de open en bebouwde ruimte. Dit doen we door grootschalige gebieden met elkaar te verbinden, maar even goed door kleine, fijnmazige ingrepen.   |
| <b>VAN VERSNIPPERING NAAR BUNDELING</b>                      | We zorgen voor minder versnippering zodat we onze open, onverharde ruimte vrijwaren en versterken. Anderzijds bundelen we de bebouwing en zorgen voor kwalitatieve verdichting en een financiële en ruimtelijke meerwaarde aan de ruimtelijke multimodale knopen. Het ene kan niet zonder het andere.  |
| <b>RUIMTELIJKE MULTIMODALE KNOPIEN</b>                       | We verbinden de multimodale knopen met elkaar door multimodale vervoerscorridors. Aan deze ruimtelijke multimodale knopen brengen we voldoende mensen en goederen samen zodat het vervoer (in het bijzonder het openbaar vervoer) optimaal en efficiënt kan functioneren.  |
| <b>SLUITEND LOCATIEBELEID VOOR (HOOG)DYNAMISCHE FUNCTIES</b> | We voorzien verweefbare (hoog-)dynamische voorzieningen en bedrijvigheid in eerste instantie in multimodaal ontsloten kernen. Hoogdynamische functies die niet verweefbaar zijn in kernen, worden gebundeld aan ruimtelijke multimodale knopen (buiten de kernen). Voor dynamische functies is een multimodale ontsluiting aangewezen.             |
| <b>LEVENDIGE KERNEN</b>                                      | We vinden het belangrijk dat elke dorps- en stadskern zijn eigen karakter en identiteit uitdraagt en aantrekkelijk is voor zijn bewoners en gebruikers. Kernen met een vlotte multimodale ontsluiting, veel voorzieningen en voldoende tewerkstellingsplekken, zijn de ideale plekken om bijkomende gezinnen op te vangen.                         |
| <b>ENERGIETRANSITIE</b>                                      | We leveren met ons ruimtelijk beleid een fundamentele bijdrage aan de energietransitie door het voorkomen van energieverbruik, het stimuleren van de overgang naar duurzame energiebronnen en het kiezen voor een energie-efficiënte inrichting. Deze strategie kadert binnen de provinciale doelstelling om energieneutraal te worden tegen 2050. |

## Beleidskader - Verdichten en ontlichten van de ruimte

In navolging van de vier ruimtelijke principes en de zeven strategieën werkt de provincie in beleidskaders de strategische visie verder uit. Voor voorliggend RUP is het beleidskader "Verdichten en ontlichten van de ruimte" het meest van toepassing aangezien hier een paragraaf bedrijvigheid in is opgenomen (onder hoofdstuk "De juiste functie op de juiste plek").

### Bedrijvigheid

Doelstelling: de provincie streeft naar het juiste bedrijf op de juiste plek door optimalisering, herstructurering en verdichting van goed gelegen locaties.

Als provincie Antwerpen willen we inzetten op een duurzame groei van industriële, ambachtelijke en logistieke zones. Nieuwe economische ruimtevragen willen we maximaal voorzien binnen de bestaande goed gelegen ruimte. We willen de bestaande economische ruimte maximaal behouden, versterken en optimaliseren.

Vanuit het uitgangspunt 'behoud van ruimte, niet van plek' zetten we maximaal in op het behouden van de bestaande capaciteit. Op goed gelegen locaties zetten we in op hoger rendement, optimalisatie en herstructurering. Slecht gelegen bedrijventerreinen kunnen hun economische functie blijven uitoefenen, maar komen niet in aanmerking voor de verhoging van het ruimtelijk rendement. Deze terreinen kunnen verplaatst of geruild worden naar locaties die beter gelegen zijn, en waar wel een hoger rendement kan nagestreefd worden.

Hoewel behoud en herstructurering prioritair zijn, wordt herbesteding van nieuwe ruimte niet volledig uitgesloten. Herbesteding van open ruimte naar bedrijvigheid kan maar wanneer:

- dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein of
- een nieuwe locatie een slecht gelegen ruimtebeslag compenseert, om zo de doelstelling te halen om bijkomend ruimtebeslag in te perken of
- bijkomende ruimte op bestaande bedrijventerreinen nodig is om zich conform te stellen naar de energie- en milieuwetgeving.

## 3.6 Beleidsplan Ruimte Essen

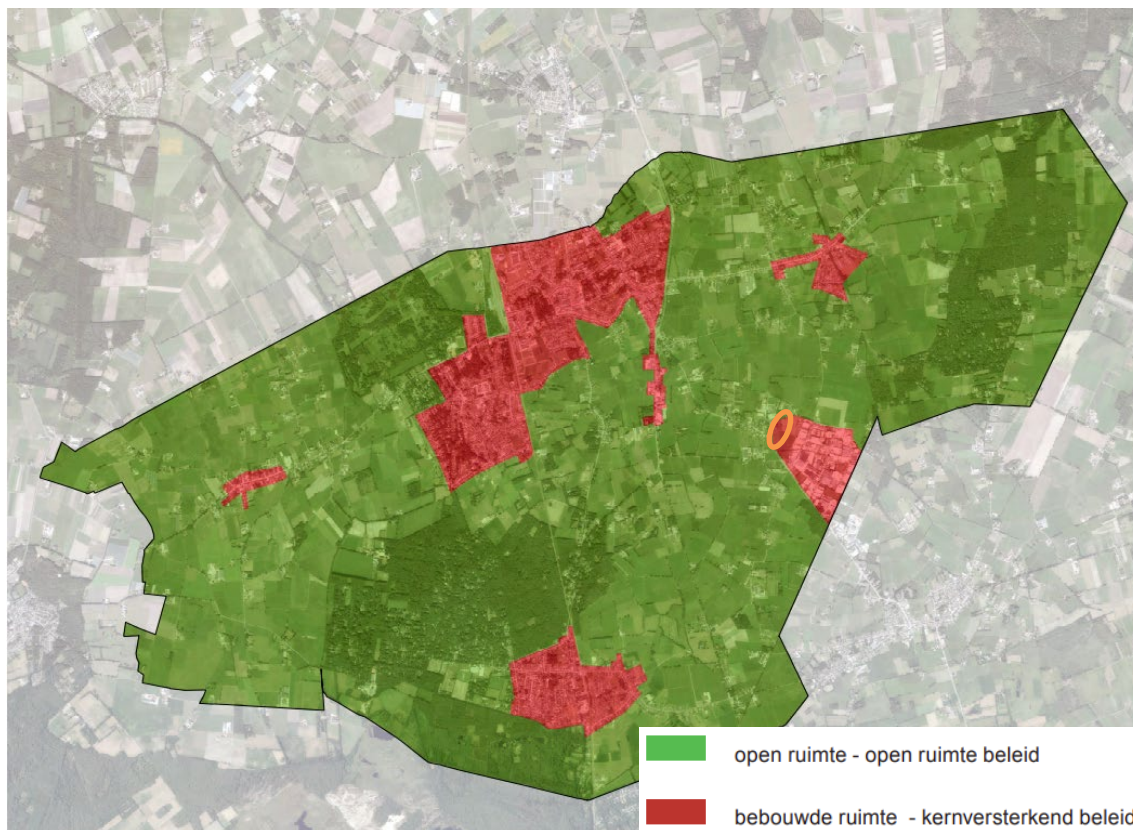
De gemeente Essen is gestart met de opmaak van een beleidsplan Ruimte. Het ontwerp beleidsplan is voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad.

De gemeente formuleert de volgende doelstellingen die van toepassing kunnen zijn op het plangebied:

### **MINIMALISEREN VAN BIJKOMEND RUIMTEBESLAG IN DE OPEN RUIMTE**

De open ruimte bevat alle robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Deze gebieden vertonen een samenhang die moet worden gevrijwaard om voldoende veerkrachtig te zijn. Hun behoud is essentieel om in te spelen op toekomstige sociaaleconomische, klimatologische en maatschappelijke uitdagingen. De druk op de open ruimte blijft groot. Essen wenst de open ruimte maximaal te beschermen. De ambitie luidt dan ook om het bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte te minimaliseren.

*Het plangebied van voorliggend RUP is geselecteerd als bebouwde ruimte (zie onderstaand plan).*



- | Knip ontwerp beleidsplan ruimte Essen - aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte in Essen met aanduiding plangebied (oranje cirkel)

### **DOORDACHT VERDICHTEN BINNEN EEN LEEFBARE BEBOUWDE RUIMTE**

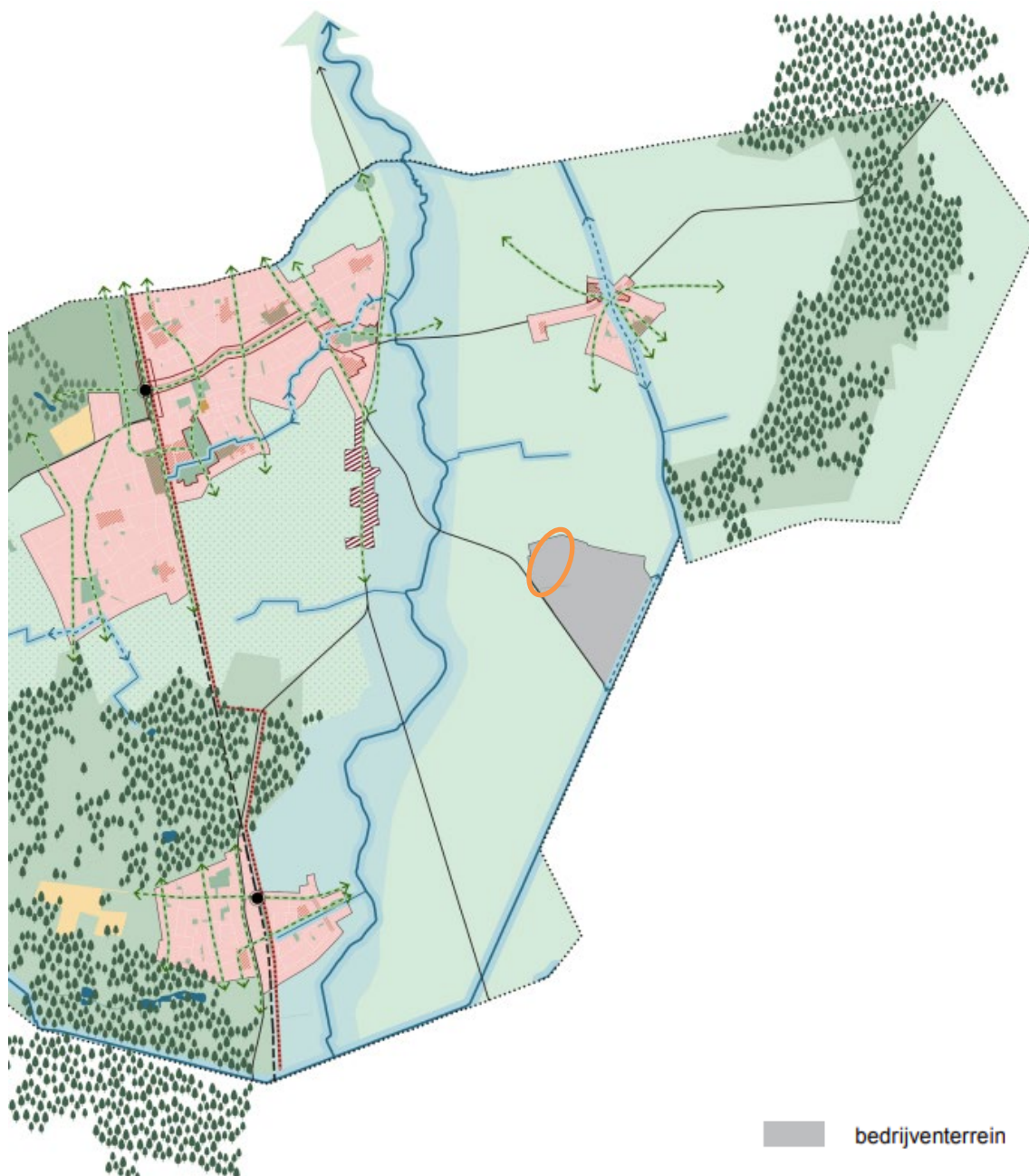
Om de open ruimte niet verder aan te snijden wil Essen doordacht verdichten binnen de reeds bebouwde ruimte. De gemeente heeft de ambitie om in te zetten op kernversterkende projecten met een divers woonaanbod. Kernversterkende projecten gaan gepaard met functievermenging, een aanbod van diverse woningtypes, aandacht voor aangename publieke ruimten, groenblauwe dooradering en een veilig traag wegennet. Aandacht voor betaalbaar wonen en een mix van bewoners is een must.

### **VERWEZENLIJKEN VAN ENERGIENEUTRAAL ESSEN**

De klimaatverandering wordt mede veroorzaakt door de uitstoot van broeikasgassen. Een meerderheid van de broeikasgassen komt vrij ten gevolge van energie die wij nodig hebben. Een duurzaam ruimtelijk beleid is erop gericht om de energiebehoeften zoveel mogelijk te beperken. Nabijheid en bereikbaarheid in de vorm van functieverweving en meervoudig ruimtegebruik, compacte en energiezuinige gebouwen en wijken, trage en deelmobiliteit zijn voorbeelden die de energiebehoeften doen dalen. De ambitie is klimaatneutraal te zijn tegen 2040.

### **Wensbeeld**

Op basis van de uitdagingen die op de gemeente afkomen en de beleidsdoelstellingen die zijn vooropgesteld, is een wensbeeld gemaakt. Het illustreert de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Essen op de lange termijn.



| Uittreksel ontwerp beleidsplan ruimte Essen – wensbeeld van de gemeente met aanduiding plangebied (oranje cirkel)

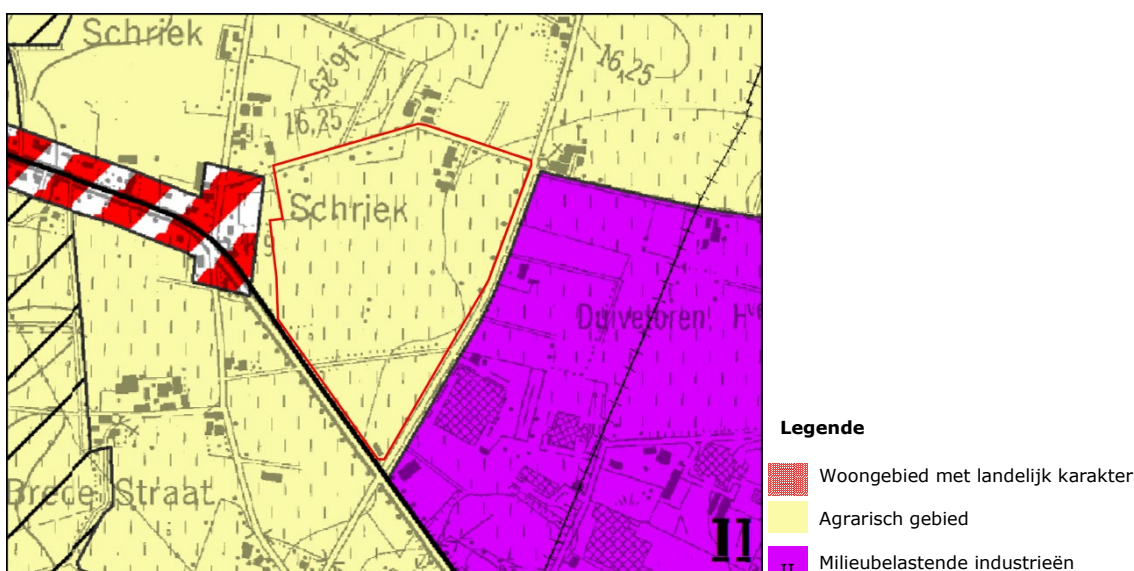
Niet alle economische activiteiten zijn even gemakkelijk te verweven in het woonweefsel. Een aaneengesloten bedrijventerrein (Rijkmaker) ligt ten midden van de open ruimte. Het vormt een belangrijke werklocatie voor de gemeente. **Het wordt zo efficiënt mogelijk ingericht in functie van het verhogen van het ruimtelijk rendement.**

### 3.7 Bestemmingsplannen

#### 3.7.1 Gewestplan

Op het origineel gewestplan Turnhout (22/10/1977) wordt het plangebied aangeduid als agrarisch gebied.





Ten westen van het plangebied is een woonlint met landelijke karakter gelegen en ten oosten wordt een zone voor bedrijvigheid met milieubelastende industrieën afgebakend.

### 3.7.2 Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

#### RUP Uitbreiding industrieterrein

Het volledig plangebied is gelegen in het gemeentelijk RUP 'Uitbreiding industrieterrein'<sup>3</sup>. Dit RUP voorziet de ontwikkeling van de uitbreidingszone van het lokaal bedrijventerrein Rijkmaker.



| Uittreksel van het RUP Uitbreiding industrieterrein

<sup>3</sup> Goedgekeurd door de deputatie op 28/04/2011, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 24/06/2011.



In dit RUP werd de eerste fase van de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein vastgelegd. Hierbij wordt de zone langs de Postbaan voorzien als 'zone voor bedrijvigheid' en het achterliggend terrein als 'zone voor open ruimte'.

In de toelichtingsnota van het RUP lokaal bedrijventerrein Rijkmaker Essen uitbreiding fase 1 werd de toekomstvisie voor de globale ontwikkeling onderzocht. De volgende elementen zijn daarin vermeld over deze fase:

- de ontsluiting zal gebeuren via de Postbaan;
- de interne ontsluiting zal gebeuren door een lusvormig tracé;
- aan de noordzijde wordt een water- en groenbuffer aangelegd;
- pas nadat 75% van fase 1 werd volgebouwd, kan gestart worden met fase 2.

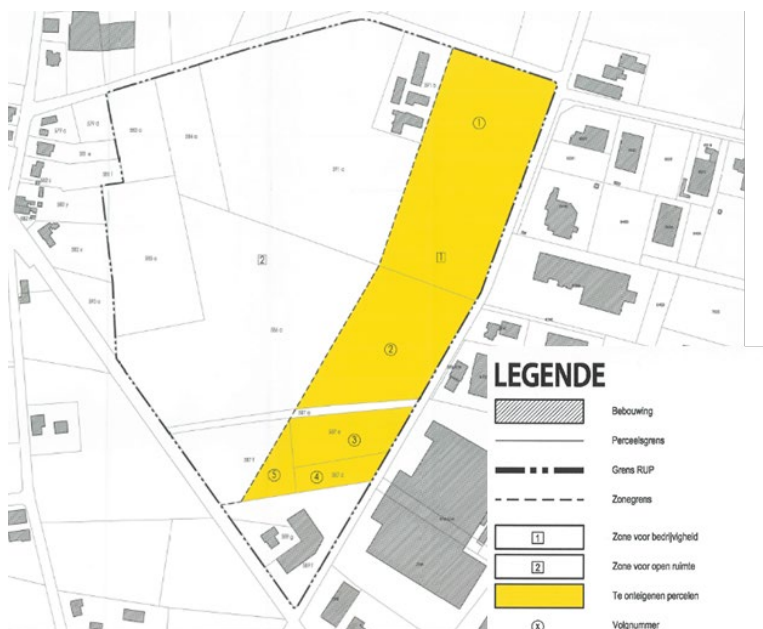
### 3.8 Landbouwimpactstudie (LIS)

Voor voorliggende RUP werd een landbouwimpactstudie uitgevoerd. De volledige studie is als aparte bijlage aan deze toelichtingsnota gevoegd. Deze studie wordt informatief toegevoegd. Vanuit het RUP Uitbreiding industrieterrein werd de zone immers reeds ondergebracht in de gebiedscategorie overig groen en niet onder landbouw.

Het grootste gedeelte van het plangebied (8,31 ha) is gekarteerd als zone met mogelijks zeer hoge perceelsimpact.

### 3.9 Onteigeningsplan

Voor de verwezenlijking van het RUP 'Uitbreiding industrieterrein' in fase 1 werd eveneens een onteigeningsplan opgemaakt en goedgekeurd. Het betreft een onteigening van algemeen nut. De opzet van het onteigeningsplan is om de ontwikkeling van het gebied niet te hypothekeren, maar wel om garanties te kunnen bieden inzake de ontwikkeling van het gebied.



| Goedgekeurd onteigeningsplan horend bij het RUP Uitbreiding industrieterrein

## 3.10 Masterplan Rijkmaker fase 2



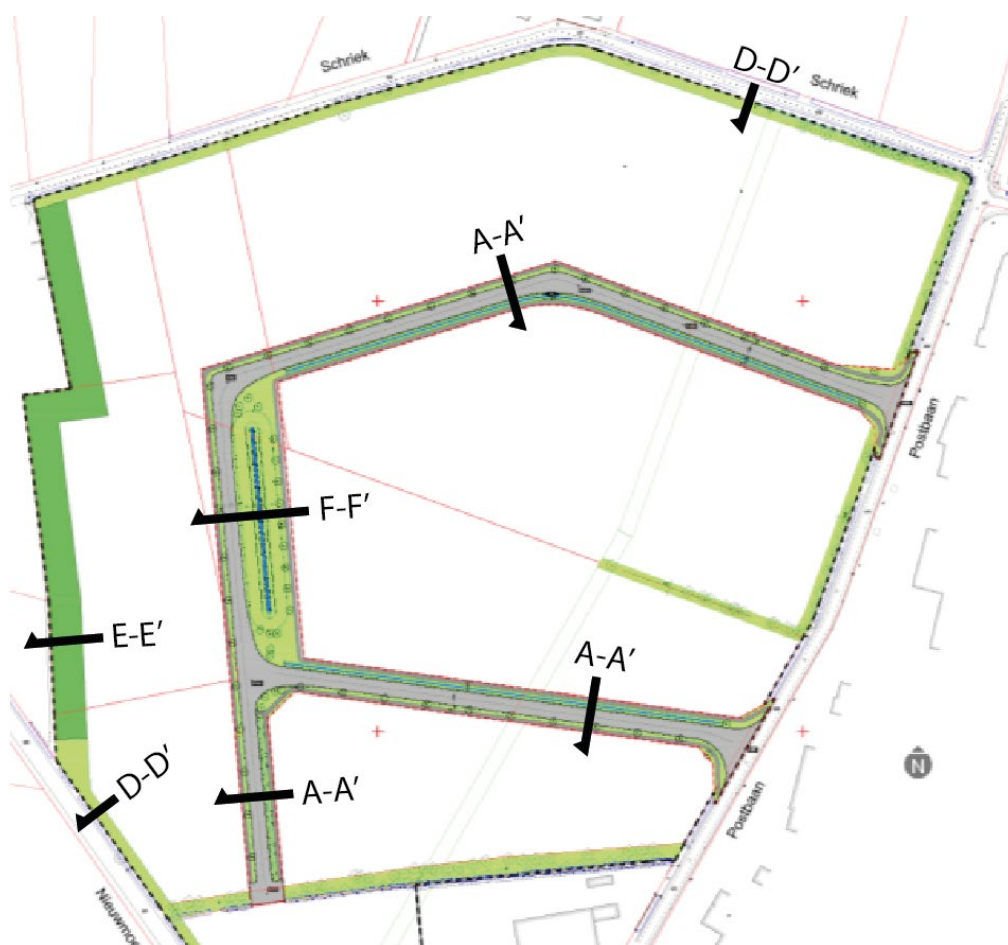
Het planvoornemen voorziet in de uitvoering van fase 2 van het masterplan Rijkmaker. Hierbij worden agrarische gronden die zich achter de bebouwing aan de Postbaan bevinden verworven (eventueel onteigend) t.b.v. een uitbreiding van het Essens bedrijventerrein Rijkmaker. Er wordt geopteerd voor de uitgifte van kavels die binnen het gestelde kader vrij te bebouwen zijn. Hierbij dienen stedenbouwkundige voorschriften de leefbaarheid van de woonkern Schriek te waarborgen, dat ten westen van het plangebied is gesitueerd. Immers zal genoemde uitbreiding niet het woongenot van deze woonkern mogen verstoren door vormen van hinder te genereren. Het is om deze reden dat er tussen de westelijke grens van het plangebied en de woonkern een groenbuffer met talud wordt aangelegd van ten minste 15 meter breed. De groenbuffer dient zo te worden ingericht dat deze de buffercapaciteiten maximaal benut in de vorm van dicht struikgewas en een veelheid aan hoogstammige bomen. Naast een groenbuffer van 15 meter breedte zal er ook een groenstrook van 5 meter breed ten noorden en zuiden van het plangebied worden aangelegd. De eerstvolgende afbeelding geeft hierbij de locatie van een viertal typedwarsdoorsneden weer, waaronder de zojuist genoemde groenbuffer/-strook, die later in dit document aan bod komen.

Er werd reeds een ontwerp opgemaakt voor de interne ontsluiting voor fase 2, hierbij diende het RUP Uitbreiding Industrierrein fase 1 als leidraad. Het ontwerp werd uitgetekend zodat

de percelen grenzend aan de Postbaan verkocht en ontwikkeld kunnen worden zoals voorzien in fase 1, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstvisie van het achtergelegen terrein in fase 2.

Er wordt een centrale rijweg in beton aangelegd met een gescheiden voet-/fietspad geschikt voor oftewel tweerichtings fietsverkeer aan één zijde van het wegsegment oftewel éénrichtingsverkeer aan weerszijden van het wegsegment. Tussen rijweg en fietspad worden er groenstructuren voorzien.

Afhankelijk van de waterhuishouding van het terrein, kan er een gracht worden toegevoegd, die integraal onderdeel vormt van het afwateringssysteem van de onderliggende zone. Verder werd er geopteerd om centraal in het gebied van fase 2 een groenzone te voorzien die zowel een functionele als esthetische rol zal vervullen. Deze centrale zone zal een groen 'rustpunt' zijn in de grijze omgeving van een industrieterrein. De centrale groene zone werd zodanig ontworpen, dat deze niet zal kunnen gesupprimeerd worden bij de verder ontwikkeling, wat een 'zekerheid' biedt voor de toekomstvisie van deze zone.



| Ontwerp ontsluitingsweg uitbreiding Rijkmaker inclusief markering typedoorsneden (D+A Consult, 2015)

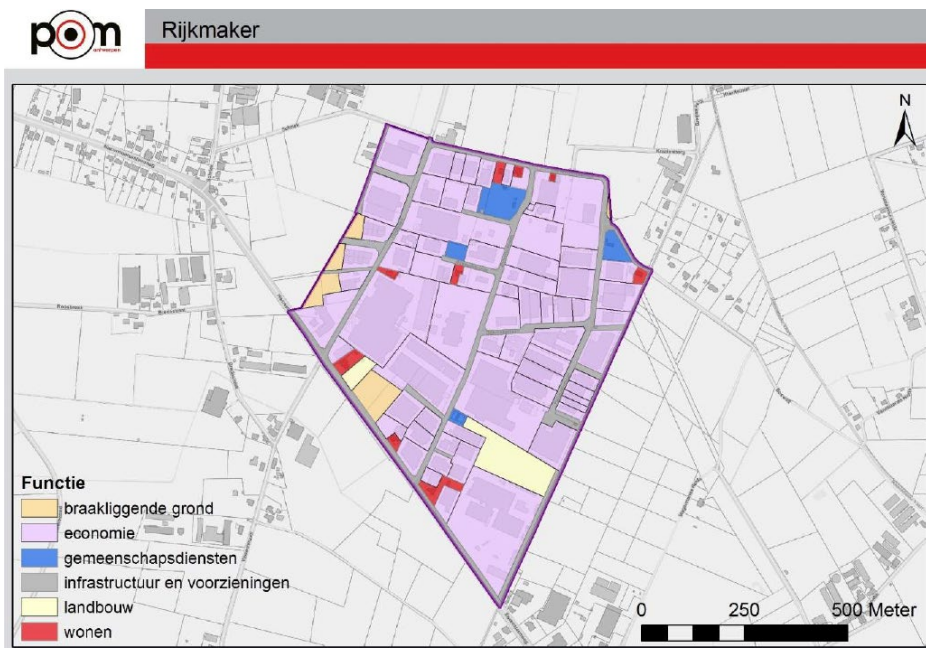
De gemeenteraad van Essen van 24 november 2015 heeft het voorontwerp van POM Antwerpen voor het toekomstig wegenstracé in Essen Rijkmaker uitbreiding fase 1 en 2 besproken. De gemeenteraad keurde het tracé voor de insteekwegen in fase 1 definitief goed en het tracé voor fase 2 werd principieel vastgesteld.

## 4 BEDRIJVENTERREINBEHOEFTE

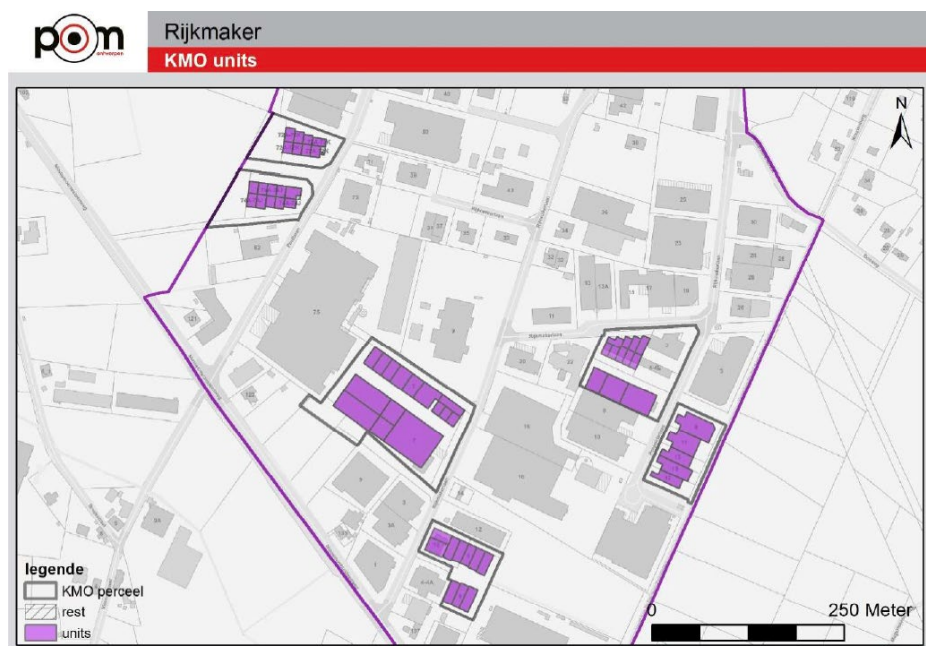
### 4.1 Invulling/bezetting Rijkmaker POM Antwerpen

Onderstaande informatie toont aan dat het bestaande bedrijventerrein Rijkmaker (zowel de zone aan de oostkant van de Postbaan als RUP Rijkmaker uitbreiding industrie fase 1) quasi volledig zijn ingevuld met bedrijvigheid.

#### Functie op perceelniveau



#### Aandeel KMO-units



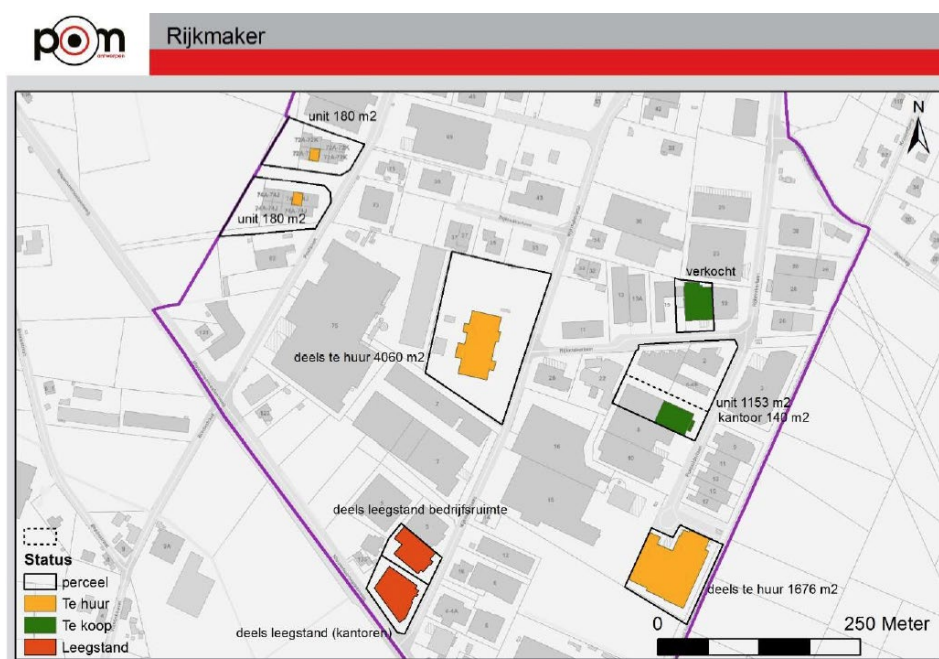
- Totaal aantal units op Rijkmaker: 60 units



- Opp. puur units: 25 952,6 m<sup>2</sup> of 2,6 ha = 14,72 % van totaal oppervlakte bebouwing (17,63256 ha)
- Opp. percelen van units: 60 594 m<sup>2</sup> of 6,06 ha = 12,28 % van totaal oppervlakte percelen (excl.. infrastructuur, 49,32643 ha).

| grootte unit | aantal | gemiddelde waarde |
|--------------|--------|-------------------|
| 140-200      | 21     | 177,8             |
| 200-300      | 9      | 220               |
| 300-400      | 12     | 348,8             |
| 400-600      | 9      | 512,7             |
| 600-1000     | 4      | 792,8             |
| 1000-1500    | 4      | 1301,5            |
| >1500        | 1      | 3034              |

## Leegstand / te huur



- Opp. gebouwen (leeg,huur,koop): 11 039 m<sup>2</sup> of 1,1 ha = 6,26 % van totaal oppervlakte bebouwing (17,63256 ha) (% te koop=0,73%. % te huur = 3,46%. % leegstand ± 2,1% (schatting opp.)).
- Opp. percelen van leeg/huur/koop: 63 515 m<sup>2</sup> of 6,4 ha = 12,88 % van totaal oppervlakte percelen (excl.. infrastructuur, 49,32643 ha).

## Besluit

Er is weinig tot geen leegstand. Er is dus wel degelijk behoefte aan de ontwikkeling van fase 2. Concreet is er (momentopname april 2021) 6,26% van de bebouwing die leegstaat en te huur of te koop is. Er is slechts 12,88 % van de percelsoppervlakte niet effectief in gebruik.

### Opmerking:

*D.d. juni 2022 werd vastgesteld dat er ondertussen nog meer ruimten verhuurd zijn en dat de leegstand nog kleiner is dan in 2021 door de POM werd vastgesteld.*



## 4.2 Concrete vraag bedrijfsruimte voor Essen

De vraag naar bedrijfsruimte wordt sinds 2012 bijgehouden door de gemeente en de POM. Een 40-tal bedrijven hebben zich aangeboden om een plaats te krijgen binnen fase 2. Het merendeel van deze bedrijven is lokaal, dat wil zeggen vanuit Essen op zoek naar uitbreidings- of herlokalisatieruimte en dit zowel vanuit andere (niet aangepaste) bestemmingen als vanuit het bestaande Rijkmaker.

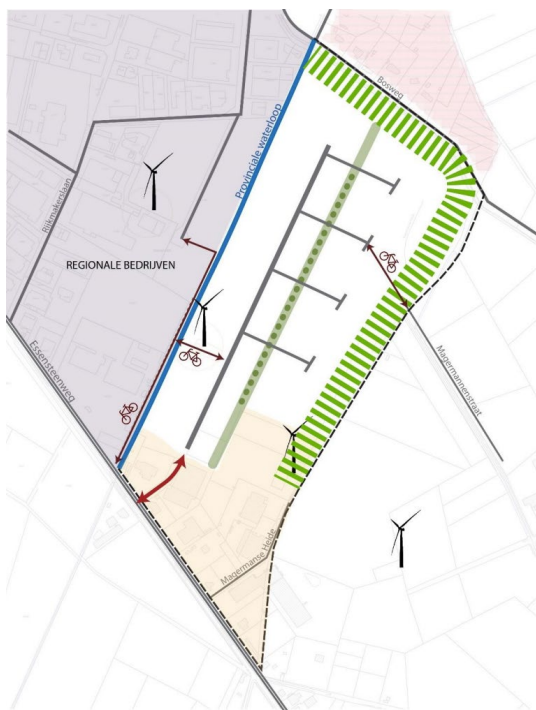
Een 30-tal van deze bedrijven gaven naast hun activiteit ook de gewenste oppervlakte op. Deze gezamenlijke vraag betreft op dit ogenblik reeds 12,3ha en overtreft dus ruimschoots het aanbod dat er beschikbaar zal komen in fase 2. Van de bedrijven die de gewenste oppervlakte bezorgden, zit de vereiste perceelsoppervlakte tussen 1.000m<sup>2</sup> tot 30.000m<sup>2</sup>. Twee bedrijven hebben een grote ruimtebehoefte.

Globaal kan gesteld worden dat de behoefte sinds 2011 zeker niet afnam. De reeds bestaande - maar niet ingevulde - behoefte van 2011 is enkel maar toegenomen.

## 4.3 Afstemming met het lokaal bedrijventerrein Rijkmaker te Kalmthout (RUP in opmaak)

Het lokaal bedrijventerrein Rijkmaker is gelegen op de grens tussen Kalmthout en Essen. In Kalmthout zijn slechts een aantal percelen langsheen de Essensteenweg (N133) ingenomen door bedrijvigheid en woningen. Het overige gebied (26 ha) is in gebruik voor landbouw en is deels bebost.

De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen (POM Antwerpen) wenst in samenwerking met de gemeente en de eigenaars deze gronden te activeren. POM Antwerpen is onder meer verantwoordelijk voor het (her)activeren van onbenutte industriegronden in regio Antwerpen, waaronder het lokaal bedrijventerrein Rijkmaker. Het aansnijden van nieuwe open ruimte-bestemmingen is vandaag niet meer maatschappelijk verantwoord. Daarom tracht men zo veel mogelijk in te zetten op het maximaal benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen.



| Gewenste structuur RUP Lokaal bedrijventerrein Rijkmaker te Kalmthout

Het terrein in Kalmthout is onder de aandacht gekomen door langdurige screenings van bedrijventerreinen (opdracht VLAIO, onderhandelingsteams (2010) en activeringsteams (2015), waarbij voor Kalmthout ook een door VLAIO gesubsidieerd voortraject inzicht in de problemen van Kalmthout Rijkmaker moest geven (groot aantal eigenaars, ontbreken globaal initiatief, milieubelastend karakter, problematische ontsluiting, ...).

Naar aanleiding van de startnota van onderhavig RUP (RUP uitbreiding Rijkmaker fase 2) werd begin 2022 een provinciaal advies verleend. Het advies voorzag onder meer: "Dit planinitiatief loopt gelijktijdig met de uitbreiding van Rijkmaker op Kalmthouts grondgebied, eveneens begeleid door de POM. Een gesprek tussen DRP en de POM bracht meer inzicht in beide ontwikkelingen. Gezien de moeilijkheidsgraad van die ontwikkeling verwacht men in Kalmthout een veel langer proces, dat de eerder acute vraag niet opvangt. Ook zoekt men daar naar een andere grootorde van bedrijven. Desalniettemin moet gewaakt worden dat het samengaan van beide processen geen negatieve ruimtelijk economische implicaties heeft".

Om erover te waken dat het gedeeltelijk samenlopen van beide planningsprocessen geen negatieve ruimtelijk economische implicaties met zich mee brengt, werd er op 5/4/2022 een eerste overleg georganiseerd tussen POM Antwerpen, de gemeente Kalmthout en de gemeente Essen. Het verslag hiervan is als aparte bijlage aan de toelichtingsnota gevoegd.

In dit overleg zijn de verschillende planningsprocedures, evenals de te verwachten mobiliteitseffecten van de 2 RUP's, besproken. Er wordt in een later stadium tenminste één extra terugkoppelmoment voorzien tussen de POM, gemeente Essen en gemeente Kalmthout betreffende afstemming en kwaliteitsbewaking aangaande de twee benoemde RUP's.

Kalmthout heeft jarenlang gewerkt aan de invulling van het bedrijventerrein Bosduin (grens Brasschaat, Kapellen). Nu dit terrein volledig bebouwd is, is het logisch dat de beleidsaandacht verschuift naar Rijkmaker. Dit heeft de gewestplanbestemming van industrieterrein met een milieubelastend karakter. De opmaak van "een RUP voor de herbestemming van het industriegebied De Rijkmaker naar een gefaseerd te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein, al dan niet met een aansluitend of overlappend kleinschalig windmolenpark" werd in het bindend gedeelte (p. 243) van het GRS Kalmthout van 31/03/2006 voorzien en herbevestigd in het nieuwe GRS van 2018 als ruimtelijk kerngebied (bindende bepalingen). Er zijn ondertussen reeds windmolens ingepland. In het RUP wordt vooral werk gemaakt van de ontsluiting op de Nieuwmoersesteenweg, robuuste voorschriften e.d..

De POM heeft de gemeente geholpen bij het uitwerken van dit RUP. Ook zonder dit RUP kan de gemeente werken aan een betere ontsluiting en – percelering. Het groot aantal eigenaars en gebrek aan globaal initiatief blijft echter nog steeds doorwerken in de te verwachten langdurige uitgifte. Het blijft nog steeds onzeker wie dit – volledig of deels – gaat ontwikkelen. Het terrein Kalmthout Rijkmaker biedt momenteel kansen aan de nood tot herlokalisatie binnen de gemeente van één groot niet-verweefbaar bedrijf (cf. Ontwerp stedenbouwkundige voorschriften). Het feit dat POM beide terreinen begeleidt, het ene in de concrete ontwikkeling, het andere in de lay-out van het terrein en mogelijks in een gedeeltelijke uitgifte biedt garanties om te voorzien in een complementaire invulling van beide terreinen met als doel een optimale invulling en een zuinig ruimtegebruik voor elke gemeente.

#### 4.4 Besluit

Uit bovenstaande analyse blijft een duidelijke bedrijfsterreinenbehoefte voor bedrijven uit en van Essen. Door de afstemming en de aard van de invulling van de zones Rijkmaker in Kalmthout en Essen en de begeleiding door de POM van beide zones zal er geen overaanbod gegenereerd worden voor eenzelfde bedrijfspubliek. Tevens zal er over gewaakt worden dat de juiste bedrijven in de gepaste zones worden ondergebracht. Door de herlokalisatie van bedrijven wordt ook ingezet op herstructurering en reconversie van bestaande bedrijvenszones. (zie infra 6.4). Op die manier zullen de bestaande en te ontwikkelen zones optimaal kunnen worden ingevuld.

## 5 EVALUATIE PLANGEBIED

### 5.1 Knelpunten

- (Mogelijk) overstromingsgevoelig.
- Ontwikkeling van het plangebied heeft een hoge impact op de aanwezige landbouwgronden.
- Het plangebied is gelegen in het openruimtegebied Horendonk – Kleine Aa.
- Er zijn geen relaties aanwezig met de omliggende dorpskernen.
- Het bestaand bedrijventerrein Rijkmaker wordt niet veel gebufferd in het landschap, waardoor het vanuit verschillende plaatsen in het landschap zichtbaar is.

### 5.2 Potenties

- Het plangebied sluit aan bij een concentratie van bedrijvigheid.
- Het plangebied is centraal gelegen.
- Door de ligging aan de Nieuwmoersesteenweg N133 is het plangebied goed bereikbaar vanuit de verschillende omliggende dorpskernen en goed ontsloten naar het hoger wegennet.
- Het betreft een greenfield waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn zonder hypotheek van bestaande infrastructuur.
- Het gebied biedt voldoende ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in combinatie met ruimte voor water en ruimte voor groen.
- Historische bomenrijen door en langs het plangebied zijn reeds zichtbaar ten tijde van de Ferrariskaart (1771 – 1778) en kunnen binnen de nieuwe ontwikkelingen bewaard blijven.

## 6 KADERING VAN HET RUP IN BESLIST BELEID

### 6.1 Uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en gemeentelijk beleidsplan ruimte Essen

De voorziene uitbreiding van bedrijventone Rijkmaker stond al ingeschreven in het GRS.

In 2011 werd hiertoe een RUP uitbreiding Rijkmaker goedgekeurd. Uit de documenten horende bij dit RUP blijkt echter duidelijk dat dit RUP uitvoering geeft aan een eerste fase van een groter geheel. Nu de eerste fase volledig ontwikkeld is, heeft de gemeente Essen beslist om fase 2 op te starten. In de toelichtingsnota van het vigerende RUP werd reeds ingeschreven dat fase 2 gerealiseerd kon worden indien 75% van fase 1 was ingenomen.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 2.4.3 (GRS Essen) vindt de uitbreiding Rijkmaker fase 2 zijn oorsprong in de bindende bepalingen van het GRS. De betreffende passages werden niet geschrapt naar aanleiding van het openbaar onderzoek van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen, waardoor gesteld kan worden dat de voorziene uitbreiding aanzien wordt als beslist beleid.

Verder kadert dit RUP ook in het gemeentelijk beleidsplan ruimte in opmaak. Betreffende zone is hier eveneens als beslist beleid opgenomen. De uitbreiding van Rijkmaker zoals aangegeven in dit RUP wordt ondersteund.

### 6.2 Kadering van het RUP Rijkmaker fase II binnen het provinciaal beleidsplan ruimte Antwerpen (PBRA).

De nieuwe ontwikkeling kadert ook expliciet in het PRBA zoals toegelicht onder 2.4.5.

De provincie zet prioritair in op de optimalisering, herstructurering en verdichting van bestaande, goed gelegen locaties.

De provincie Antwerpen voert samen met POM Antwerpen en andere partners projecten uit die gericht zijn op de herstructurering van bovenlokale bedrijventerreinen. Hiervoor analyseren ze de bedrijventerreinen die in de provincie gelegen zijn om te kijken welke van deze terreinen een bovenlokale rol speelt.

Vanuit het ontwerp-PBRA hanteert men het principe 'behoud van ruimte niet van plek'. Bij het vastleggen van dit principe wordt het reeds beslist beleid gerespecteerd. Uit paragraaf 3.3 en 3.5 (respectievelijk het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen en het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen), blijkt duidelijk dat de uitbreiding van dit bedrijventerrein (fase 2) beschouwd kan worden als beslist beleid. De fase 2 werd immers in het RUP voor fase 1 reeds aangekondigd en het RUP voor fase 1 bouwt verder op het GRS.

Bovendien blijkt uit het ontwerp-PBRA ook duidelijk dat herstructurering prioritair is en zelfs in die mate dat het herbestemmen van open ruimte mogelijk is indien dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Niettegenstaande dit RUP zijn oorsprong vindt in een bindende bepaling uit het GRS, zal de uitbreiding van dit bedrijventerrein (RUP Rijkmaker fase 2) ook in verschillende aspecten bijdragen tot de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein. Bovendien zal de uitbreidingszone ook herstructureringskansen bieden voor andere bedrijventerreinen in Essen en kansen bieden voor de herstructurering/verhuismogelijkheden van zonevreemde bedrijven in de open ruimte.

### 6.3 Kadering vanuit het RUP Uitbreiding industrieterrein

Uit het RUP Uitbreiding industrieterrein (2011) blijkt duidelijk dat het steeds de bedoeling was dat er nog een tweede RUP voor fase 2 zou volgen.

Bovendien werden de intenties voor een toekomstige uitbreiding niet alleen in de toelichtingsnota aangegeven maar werden ze ook vastgelegd in het grafisch plan van 2011. Ter hoogte van de Postbaan zijn twee indicatieve ontsluitingspunten aangeduid. Deze ontsluitingspunten hebben geen enkel nut voor de ontwikkeling van fase 1. Zij zijn enkel noodzakelijk voor de ontsluiting van het achterliggende gebied, met name fase 2. Wanneer men in art. 1.2 spreekt over 'het bedrijventerrein wordt ontsloten door een hoofdontsluiting die aansluit op de Postbaan', dan is het duidelijk dat men hier over het volledige gebied spreekt (fase 1 én 2). De bedrijven uit fase 1 kunnen en moeten namelijk rechtstreeks aantakken op de Postbaan, en deze vereisen geen bijkomende ontsluitingsweg. Op het terrein zijn ook steeds de nodige perceelsdelen vrijgehouden die de ontsluiting mogelijk maken.

Ter voorbereiding van deze tweede fase werd bovendien in 2011 ook al de landbouwbestemming geschrapt, wat eveneens de intenties op lange termijn bevestigt. De toelichtingsnota stelt daarover dat aan de mogelijke uitbreidingszone "een bouwvrij karakter wordt toegekend, hetgeen toekomstige ontwikkelingen niet hypothekeert" (toelichtingsnota RUP 2011 p.41). De landbouwbestemming werd dus geschrapt met het oog op het kunnen realiseren van fase 2.

Op basis van de plankeuzes in het RUP van 2011 mag men ook hier uitgaan van een beslist beleid.

Op basis van dit beslist beleid is de gemeente als een goede bestuurder aan de slag gegaan met de ontwikkeling van fase 1, maar ook reeds met de voorbereidingen voor fase 2. Gezien de engagementen in haar GRS en de intenties gekoppeld aan het RUP uit 2011 kon zij hiervan uitgaan. De gemeente heeft niet – zoals gebruikelijk – eerst het RUP en het onteigeningsplan gemaakt. Vanuit een behoorlijk en participatief bestuur heeft de gemeente aan de POM gevraagd om voorafgaand reeds het nodige proces te voeren met de eigenaars, na te denken over een goede invulling, duurzaamheid, haalbaarheid, peiling geïnteresseerde bedrijven,... Doorgaans gebeuren deze zaken pas na de goedkeuring van het RUP. Door deze anticiperende werkwijze kon daarna het RUP gericht worden opgemaakt.

### 6.4 Ruimte voor herstructurering van bedrijventerreinen

De bovenstaande paragrafen geven al aan dat het RUP zich ook inschakelt in de principes van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen. We verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 3.5.

Naast 'behoud van ruimte niet van plek, is herstructurering een belangrijk principe in het PBRA. Zelfs in die mate dat het herbestemmen van open ruimte mogelijk is indien dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Niettegenstaande dit RUP zijn oorsprong vindt in een bindende bepaling uit het GRS, zal de uitbreiding van dit bedrijventerrein (RUP Rijkmaker fase 2) ook bijdragen tot de herstructurering van aantal bestaande bedrijven en bedrijventerreinen. Dat blijkt reeds uit bovenstaande paragrafen omtrent de moeilijk oplosbare noden van enkele bestaande bedrijven op het bestaande bedrijventerrein.

Anderzijds schept deze uitbreiding de mogelijkheid om vertreklocaties binnen de gemeente te monitoren: door binnen het bestaande Rijkmaker actief het juiste bedrijf op de juiste plaats aan te kunnen trekken en ook door slecht gelegen bedrijven in de gemeente de mogelijkheid te geven naar het bedrijventerrein te verhuizen, wordt hier invulling gegeven aan dit beleid. Bijkomende juridisch verankerde ruimte kan ook perspectieven bieden voor het herstructureren van de open ruimte door bijvoorbeeld bedrijven die zich nu in de open ruimte



gevestigd hebben, kansen te bieden om zich te vestigen op een goed gelegen locatie met bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden.

Fase 2 kan en moet net zorgen voor de nodige dynamiek. POM heeft in 2015 reeds een studie laten opmaken naar aanleiding van een concrete verhuis van een groot bedrijf op het bestaande bedrijventerrein. Dergelijke studies leggen de basis voor het werken aan een gericht beleid in functie van het juiste bedrijf op de juiste plaats.

De provincie voorziet in haar PBRA een aantal principes die ervoor moeten zorgen dat de economische ruimte behouden blijft. De provincie zet prioritair in op het behoud van de goed gelegen ruimte en de optimalisatie en verduurzaming. Ook herstructurering is een belangrijke pijler in het PBRA. Zoals hierboven toegelicht schept de uitbreiding met fase 2 de mogelijkheid om dit beleid uit te werken.

In het geval van Rijkmaker biedt de uitbreiding van fase 2 mogelijkheden om dit op meerdere aspecten aan te pakken. Het bestaande Rijkmaker is quasi volgebouwd. Het is een typische ontwikkeling uit de jaren '70, met laagbouw, grote voortuinstroken, slechte leesbaarheid, gebrek aan identiteit... Recent zijn er KMO-units op het terrein bijgekomen. De verhoging van het ruimtelijke rendement van Rijkmaker kan niet alleen door het aanpassen van de stedenbouwkundige voorschriften. Door de verhuisdynamiek op te volgen en te begeleiden, versterkt de gemeente zijn positie in functie van het behoud van tewerkstelling en toegevoegde waarde in de eigen gemeente.

## 7 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

### 7.1 Programma

Met het RUP wordt fase 2 voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Rijkmaker voorzien. Binnen het plangebied wordt ruimte voorzien voor een lokaal bedrijventerrein. In het GRS van Essen worden lokale bedrijventerreinen omschreven als bedrijventerreinen die de behoefte van te herlokaliseren bedrijven (zonevreemde bedrijven in de open ruimte of hinderlijke bedrijven uit de dorpskernen) of nieuwe, startende bedrijven dienen op te vangen. Het bedrijventerrein richt zich zowel op lokale bedrijven als op bedrijven van ruimere schaal. Dit zijn be- en verwerkende bedrijven (inclusief tertiaire dienstverlening) die een verzorgend karakter hebben ten aanzien van de omgeving (gemeentelijk en beperkt regionaal niveau – omliggende dorpskernen).

#### Bestemmingen en functies

In het RUP wordt gefocust op het vestigen van kleine en middelgrote ondernemingen (KMO) en ambachtelijke bedrijven. Hinderlijke industriële activiteiten worden hier niet nagestreefd.

De zone voor bedrijvigheid is bestemd voor bedrijven en vestigingen van bedrijven die niet verenigbaar zijn met de functie wonen, met uitzondering van volgende bestemmingen:

- Seveso-inrichtingen;
- autonome kantoorfuncties;
- detailhandel.

In functie van een goede percelering wordt de uitbreiding van bedrijven over de grens van fase 1 naar fase 2 toegelaten. Voor KMO-units is er evenwel slechts een beperkte uitbreiding van fase 1 naar fase 2 toelaatbaar, m.n. de strikt noodzakelijke oppervlakte die nodig is in functie van een optimale percelering en ontwikkeling. De bestemming dient steeds in overeenstemming te zijn met de voorwaarden van de bestemmingszone.

Mogelijke nevenbestemmingen:

- kantoren en sociale voorzieningen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite;
- toonzalen zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan de bedrijfsvoering en voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De vloeroppervlakte van de toonzaal in nevenbestemming mag niet meer dan 10 % van de totale vloeroppervlakte op de individuele bedrijfssite uitmaken met een maximum van 500 m<sup>2</sup>.

### 7.2 Doelstellingen

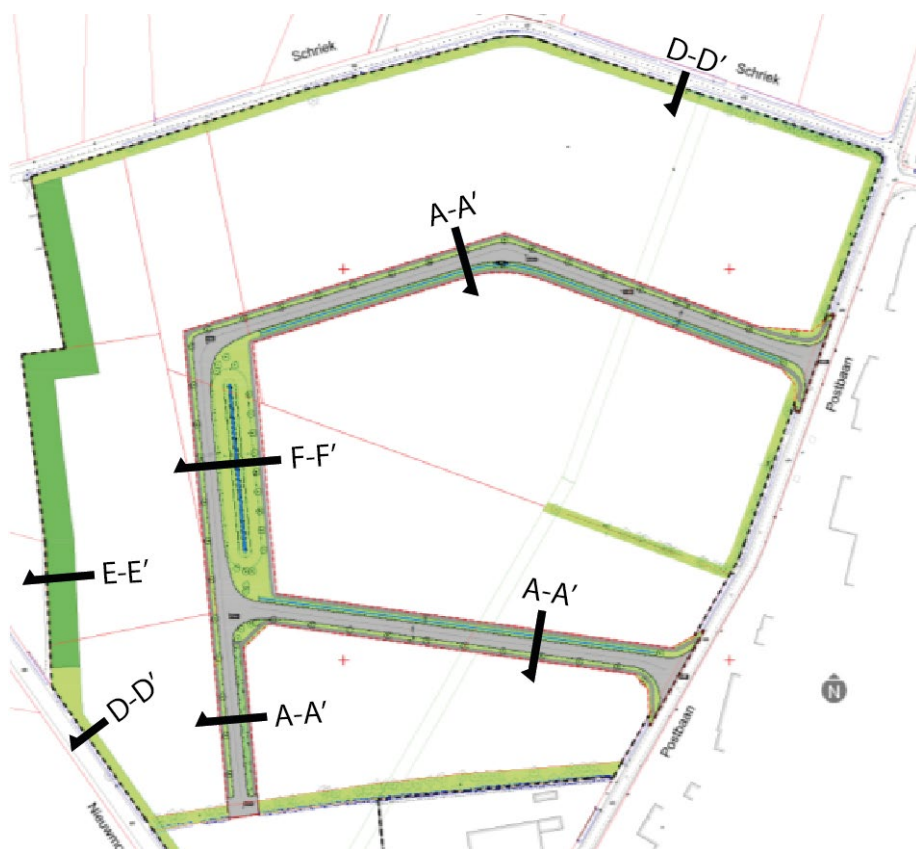
- Het realiseren/uitbreiden van een lokaal bedrijventerrein voor KMO's en ambachtelijke bedrijven, waar naartoe bestaande bedrijven uit de gemeente kunnen worden geherlokaliseerd en nieuwe bedrijven kunnen worden aangetrokken.
- Het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein met een groene uitstraling.
- Het voorzien van de nodige buffering rondom het bedrijventerrein en het treffen van maatregelen die bijdragen aan het beperken van overlast naar de omgeving.
- Het voorzien van groen- en waterzones binnen het plangebied.

## 7.3 Visie

Met de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijkmaker dient er ingespeeld te worden op aanwezige noden en wensen naar ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente Essen en de buurgemeenten. De invulling van het bedrijventerrein wordt hier dan ook op afgestemd evenals op de oorspronkelijke invulling van het RUP Rijkmaker fase 1. Tegelijkertijd wordt er ingezet op de creatie van een hedendaags bedrijventerrein met duurzaam ruimtegebruik, een groen en aangenaam karakter en een goede doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers. Een optimale afstemming van het bedrijventerrein op de functies in de omgeving is tevens essentieel en daarom wordt er afdoende buffering naar de woonomgeving toe en een landschappelijke inkadering naar het omringende open landschap voorzien.

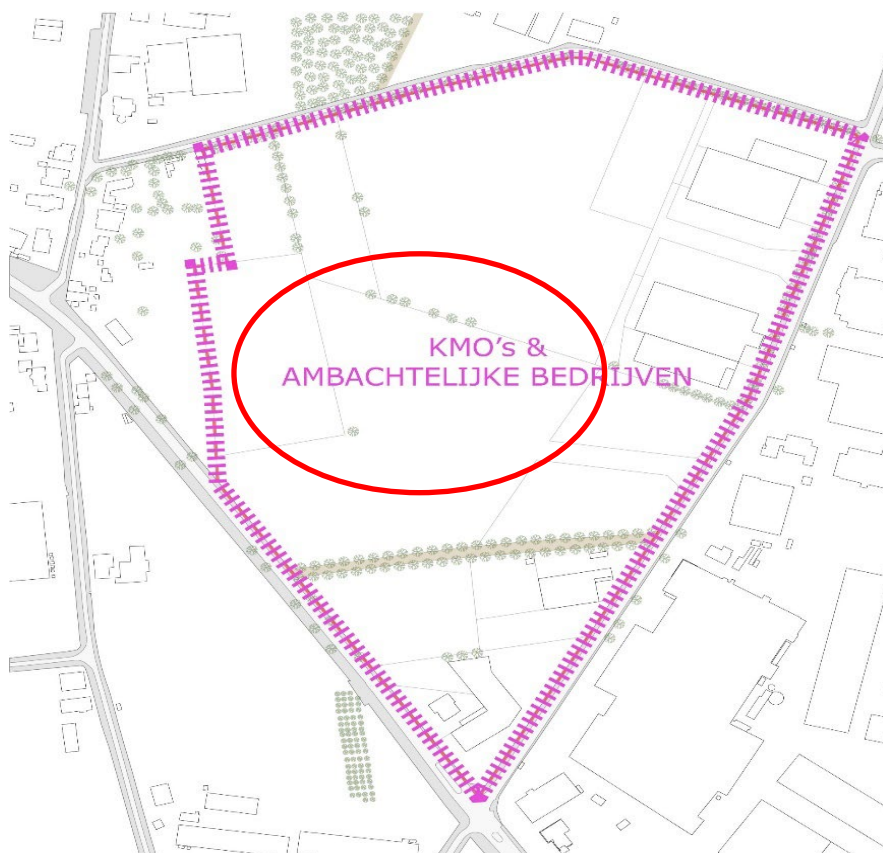
### 7.3.1 Ruimtelijke concepten

Bij de ruimtelijke concepten zijn illustratief een aantal doorsneden opgenomen. Deze doorsneden worden gesitueerd op onderstaande figuur.



| Situering doorsneden

## Samenhangend lokaal bedrijventerrein voor KMO's en ambachtelijke bedrijven



Het volledige plangebied wordt op de randen en de openbare wegen na bestemd als zone voor KMO's en ambachtelijke bedrijven die niet met wonen verweefbaar zijn omwille van hun aard of omvang. Bedrijvigheid die met wonen verweefbaar is wil de gemeente onderbrengen in het woongebied en niet op deze bedrijvenzone. Het wordt niet toegestaan om in Rijkmaker fase 2 percelen in te vullen met nieuw op te richten KMO-units of om gebouwen op te splitsen in KMO-units. In functie van een goede percelering wordt de uitbreiding van bedrijven over de grens van fase 1 en fase 2 toegelaten. Voor KMO-units is er evenwel slechts een beperkte uitbreiding van fase 1 naar fase 2 toelaatbaar, m.n. de strikt noodzakelijke oppervlakte die nodig is in functie van een optimale percelering en ontwikkeling. De bestemming dient bovendien steeds in overeenstemming te zijn met de voorwaarden van de bestemmingszone.

Om mogelijke visuele overlast naar omwonenden van het plangebied (gehucht Schriek) tot een minimum te beperken worden bedrijven die hoge bedrijfsgebouwen nodig hebben, ingepland in het midden of in aansluiting op fase 1 van het bedrijventerrein. Deze bedrijven worden geweerd van de zone die aanleunt bij de bewoning.

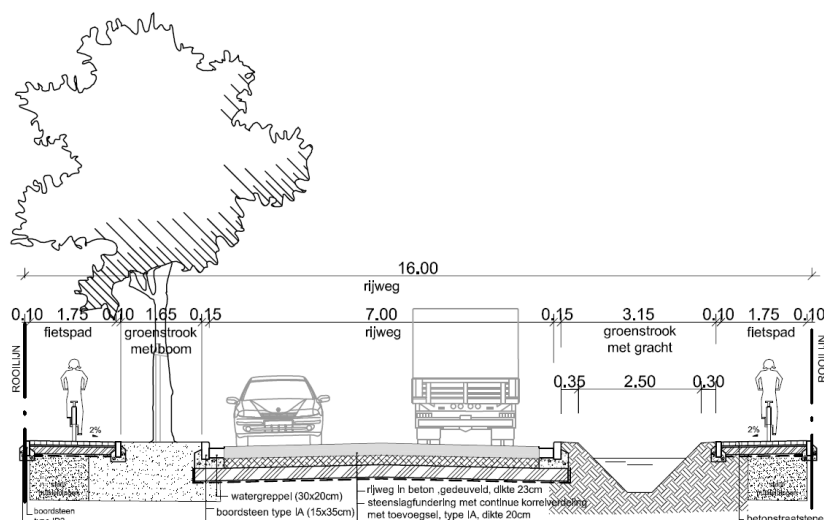
Tevens worden, in het kader van het beperken van overlast ten gevolge van licht-, geluid- en geurhinder, bedrijven die vallen onder de toepassing van de Seveso-wetgeving of die zwaar hinderlijke industriële activiteiten huisvesten geweerd van het bedrijventerrein.

### Optimale ontsluiting voor diverse vervoersmodi



- Interne wegenis die de bedrijven optimaal ontsluit naar het hogere wegennet (zie ook typedoorsnede A-A')
- Veilige ontsluiting voor langzaam verkeer door gescheiden infrastructuur

#### Typedoorsnede A-A'



Indicatieve typedoorsnede van de ontworpen wegenis (D+A Consult, 2015)

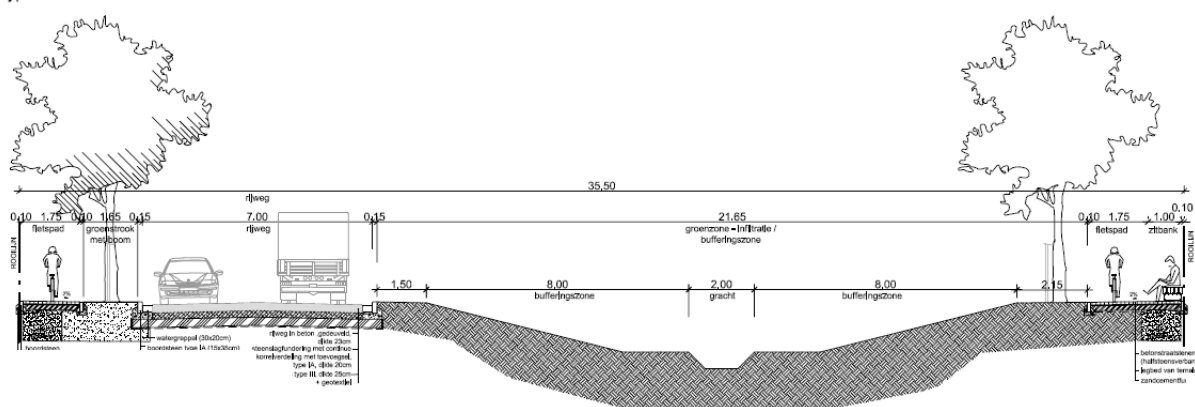


### Buffering en landschappelijke integratie door een robuuste groen- en waterstructuur als stapsteen in de omgeving



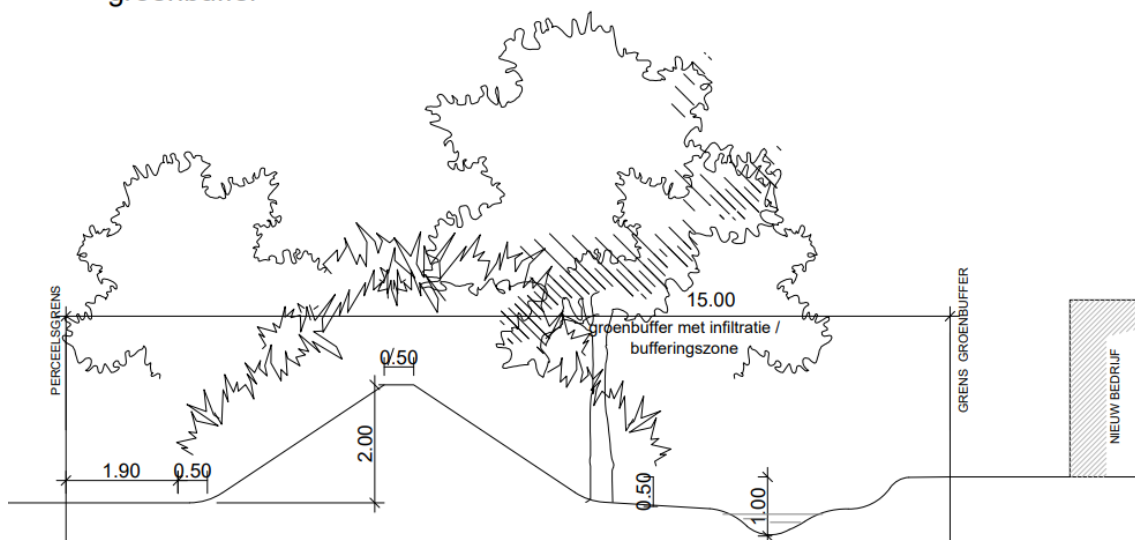
- Twee typen groenbuffers die hinder naar omgeving afschermen
- Creëren van groen-blauwstructuren die verbindingzones voor flora en fauna vormen en tevens water kunnen bufferen (zie typedoorsnede F-F', E-E' en D-D')

Typedoorsnede F-F'



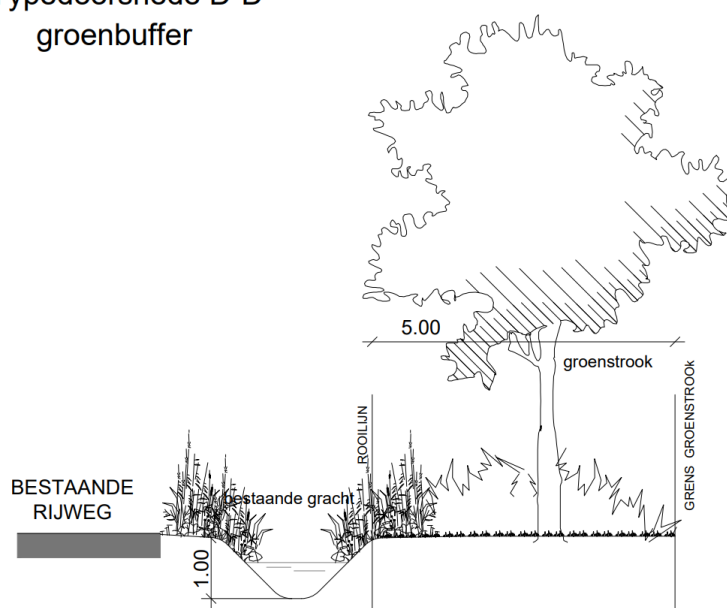
| Indicatieve typedoorsnede van de ontworpen wegenis (D+A Consult, 2015)

Typedoorsnede E-E'  
groenbuffer



| Indicatieve typedoorsnede groenbuffer t.o.v. woongebied (D+A, 2023)

Typedoorsnede D-D'  
groenbuffer



| Indicatieve typedoorsnede groenbuffer t.o.v. wegenis (D+A, 2023)

In de groenbuffers dienen de zones die niet bedoeld zijn voor wateropvang als een groenscherm (met dicht struikgewas, een menging van laag- en hoogstammig groen; 1/3 van de onderbeplanting dient te bestaan uit wintergroene heesters) te worden ingericht.

## 7.3.2 Ontwikkelingsprincipes

### Efficiënt ruimtegebruik

Binnen het bedrijventerrein dient er zuinig te worden omgegaan met de beschikbare ruimte.

Op de bedrijfspercelen wordt een intensief ruimtegebruik vooropgesteld. Dit kan gerealiseerd worden door het schakelen van bebouwing toe te staan, door meerlagige bebouwing mogelijk te maken en door het aandeel groen op de individuele percelen te beperken en te vervangen door waardevolle gemeenschappelijke groenstructuren in en rond het bedrijventerrein.

In het RUP zal de mogelijkheid tot 'samenwerken op verschillende manieren tussen bedrijven' worden voorzien. Hierbij wordt gedacht aan onder andere het gemeenschappelijk gebruik en onderhoud van verschillende bedrijfsfuncties, zoals een gezamenlijke receptie, parkeerplaatsen, laadzones, opslagplaatsen, afvaldepot, vergaderruimtes, flexibele kantoren... Maar ook bewaking en onderhoud kan gezamenlijk voorzien worden. Idealiter kunnen bedrijven ook hun vervoersstromen op elkaar afstemmen en samenwerken inzake voor- en natransport.

In de stedenbouwkundige voorschriften kan in dit kader opgenomen worden dat elke aanvraag tot omgevingsvergunning beoordeeld zal worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.



| Referentiebeelden: NorthWing Business Park te Calgary, Canada ([hungerfordproperties.com](http://hungerfordproperties.com)), Micro Business Park units, Jonathan Hendry Architects ([business-live.co.uk](http://business-live.co.uk)) en Doorn Noord Ninove ([doornnoord.be](http://doornnoord.be))

### Een aangepast groen- en waterontwerp en beheer

#### Groenblauw netwerk doorheen het bedrijventerrein

Om een bedrijventerrein met een groene uitstraling te realiseren dient er zowel de nodige aandacht te gaan naar het groenblauwe netwerk doorheen het bedrijventerrein op de publieke zones als naar de invulling van individuele percelen.

Bij het ontwerpen van de wegenis werd reeds een centrale groene zone voorzien. Deze zone zal een functionele rol vervullen voor waterbuffering/infiltratie en natuurlijke ontwikkeling.

Daar een deel van het plangebied 1m lager ligt dan zijn omgeving is er momenteel sprake van wateroverlast als gevolg van een bovengemiddelde regenbui. Om te voorkomen dat water zich ophoopt wordt een deel van het plangebied opgehoogd teneinde de natuurlijke afwatering om te draaien richting Postbaan. De lokale neerslag zal dus worden afgevoerd richting de Postbaan en zo naar de Schankerbeek. De bufferzone achteraan zal worden opgehoogd in functie van deze afwatering, het hoogteverschil geeft tevens een versterking van de visuele afscherming.

De centrale groene zone kan tevens functioneren als een 'groen' rustpunt. Deze zone wordt toegankelijk gemaakt voor voetgangers/fietsers en er worden zitbanken voorzien. Ook worden er tussen de rijweg en fietspad groenstructuren of een langsgracht voorzien, die kunnen instaan voor de opvang van het regenwater en zorgen voor meer biodiversiteit. Deze groenblauwe zone geeft een groene uitstraling aan het bedrijventerrein.

In het RUP Uitbreiding Industrierrein fase 1 werd een groenstrook voorzien tussen fase 1 en fase 2. Gezien het voorliggend RUP een uitbreiding van het bedrijventerrein voor ogen heeft, is een strikte scheiding van beide fasen door een groenstrook niet langer meer noodzakelijk en dient deze opgeheven te worden in dit RUP. In het RUP zal aandacht gevraagd worden voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein met een duurzame, groene en kwalitatieve uitstraling. De historische en typerende bomenrijen - langs de buurtweg nr. 36 en langs de Schriek en Postbaan in het noorden van het plangebied - moeten behouden blijven en waar nodig hersteld en mogelijk aangeplant worden.

De niet-bebouwde of niet-verharde delen van de bedrijfspercelen worden bij voorkeur ingericht als groenzones met streekeigen beplanting. In het RUP zal een minimale groenaanleg per perceel worden voorzien. Dit verhoogt het ruimtelijk rendement. Bovendien dient ten aanzien van de voorste perceelsgrens een strook van minimum 5,00 m te worden aangeplant met groen.

De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Op eenzelfde bedrijfsperceel moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. De groenaanleg dient voldoende laag te zijn waarbij solitaire bomen zijn toegestaan.

Hiernaast kan in het kader van de brandveiligheid ook gekeken worden of er collectief op het bedrijventerrein een secundaire blusvoorziening en/of een opvangvoorziening voor bluswater voorzien kan worden. Deze voorzieningen kunnen landschappelijk ingekaderd worden.



| Referentiebeelden: Corda Campus te Hasselt (Madeinlimburg.be) en KMO-zone Winning te Puurs (kmo-winning.be)

### Buffering rondom het bedrijventerrein

Rondom het bedrijventerrein wordt een groenbuffer aangelegd, voornamelijk richting de omliggende open ruimte in het noorden en het woonlint langs de Schriek.

Bij het ontwerp van de interne wegenis werd reeds een volwaardige groenbuffer voorzien:

- groenbuffer tussen woonlint Schriek en het bedrijventerrein: 15 meter, inclusief beplante talud;
- groenbuffer ter hoogte van de Schriek: 5 meter;

- minimale groenstrook ter hoogte van de Nieuwmoersesteenweg.

Een volwaardige groenbuffer wordt voorzien tussen de bedrijvigheid en het wonen. Een kwalitatieve groenbuffer zorgt voor een verbeterde groene woon- en werkomgeving en een stapsteen binnen het open ruimtegebied. De bufferzone moet een groenscherm vormen met onder andere hoogstammige bomen en andere streekeigen beplanting. Daarnaast wordt er binnen deze groenbuffer een talud van ca. 2 meter hoog voorzien zodat enige vorm van visuele hinder vanuit de woningen wordt ontnomen. Door een kwalitatieve aanleg van de groenbuffer zal deze zone bijdragen bij de biodiversiteit van het terrein.

Binnen het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de bestaande bomenrijen langs buurtweg nr. 36 door behoud na te streven; deze wordt opgeladen met een voetgangersverbinding. Er wordt ook voorzien in (behoud van) gedeeltelijke bomenrij langsheen Postbaan.

### **Duurzaam (klimaatneutraal) bedrijventerrein**

In het kader van burgemeestersconvenant 2030 wordt ingezet op de realisatie van een duurzaam bedrijventerrein door voldoende voorzieningen betreffende hernieuwbare opwek mogelijkheden zoals zonnepanelen en warmtepompen binnen het terrein te voorzien. Door de inzet van deze technieken moet het gebied optimaal zelfvoorzienend worden en kan het fossiele energieverbruik flink worden beperkt.

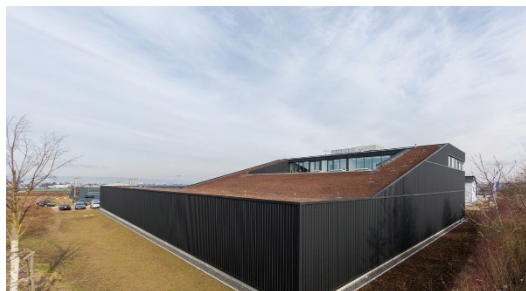
De bedrijven moeten zoveel mogelijk gestimuleerd worden hoogwaardige duurzame energievoorzieningen (zonnepanelen, geothermie, warmtepompen...) te gebruiken op perceelsniveau. Bedrijven kunnen samenwerken om het maximaal gebruik van hernieuwbare energie na te streven.

Ook kan worden ingezet op buffering van hemelwater en waar mogelijk hemelwatertransport naar bedrijven met hoog watergebruik.

Bij de bouw van nieuwe gebouwen dienen volgende principes te worden gehanteerd:

- er dient maximaal te worden gestapeld en compact te worden gebouwd om een minimale grondoppervlakte te verharden;
- de oriëntatie en volumetrie van de gebouwen is erop gericht zoveel mogelijk energiewinsten te boeken;
- de gebouwen worden bij voorkeur opgetrokken in op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning duurzame bouwmaterialen die voldoen aan de normen voor het ontwikkelen van ecologische en CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwen;
- in functie van de waterhuishouding worden platte daken en daken met een dakhelling van minder dan 15° bij voorkeur ingericht als groendaken, tenzij kan worden aangetoond dat er volledig gebruik kan worden gemaakt van het opvangen hemelwater in het productieproces of watergebruik van het bedrijf of andere bedrijven in de zone of het dak ingericht wordt voor een andere functie, hetzij parkeren, hetzij installaties voor de winning van duurzame energie of dit onmogelijk is o.w.v. een bedrijfsspecifieke reden;
- gebouwen met een dakhelling groter dan 15° moeten voldoende opvang en buffering van regenwater voor hergebruik voorzien.





- | Referentiebeelden: Businesspark Nieuw-Vennep Zuid te Nederland ([nieuwvennepzuid.nl](http://nieuwvennepzuid.nl)) en Dachland's HQ te Mainz, Duitsland (Arch Daily)

## Bedrijventerrein als energiehub

De aanwezigheid van grootschalige opwekking van hernieuwbare energie (4 grote windturbines op grondgebied Essen en Kalmthout) biedt de kans om bijkomende industriële activiteiten te bundelen op deze locatie waardoor het bedrijventerrein zou kunnen evolueren naar een energiecentrale voor het bedrijventerrein én mogelijk naburige landbouwbedrijven met significante energievraag.

Het ruimtelijk koppelen van productie en verbruik van lokaal opgewekte hernieuwbare energie is de weg naar klimaatneutraliteit. Door bij de uitgifte van het nieuwe terrein energiepositieve activiteiten te stimuleren, fungeert het bedrijventerrein als een energiehub, verhoogt het aandeel hernieuwbare energie in de energiemix en maakt dit de bedrijventerreinen meer zelfvoorzienend.

Door de energievraag en -opwekking van verschillende types activiteiten te groeperen, vergroten de kansen op uitwisseling van reststromen zoals warmte en zonnestroom. Er ligt potentie om bijkomende zonnepanelen te voorzien op grote daken van de bestaande gebouwen die reststromen kunnen delen met de nieuwe ontwikkeling die fossielvrij wordt aangelegd. In een aantal gevallen volstaat het eigen potentieel aan dakoppervlak niet om te voorzien in de energiebehoefte. De diversiteit aan activiteiten en energieprofielen verhoogt de haalbaarheid van uitwisseling van lokaal opgewekte hernieuwbare energie.

Bijkomend voordeel is dat clustering de belasting van het elektriciteitsdistributienet minimaliseert met positieve gevolgen voor de maatschappelijke kosten en beperking van transportverliezen.

Uitwisseling van restwarmte via een warmtenet is alleen rendabel wanneer vraag en aanbod voldoende dicht bij elkaar liggen. De kostprijs van een warmtenet ligt vooral in de aanleg van de benodigde leidingen; hoe korter de afstanden tussen vraag en aanbod, hoe groter de haalbaarheid van een warmtenet. Ruimtelijk clusteren van grote warmtevragers verhoogt de kans op collectieve warmtevoorziening.

Energie-uitwisseling kan georganiseerd worden met een energiegemeenschap mogelijk in samenwerking met de historisch aanwezige bedrijvenvereniging. Voor het succesvol oprichten van een energiegemeenschap is er nood aan voldoende schaalgrootte, een groot aandeel aan lokaal opgewekte hernieuwbare energie en diverse energieprofielen; groeperen van bedrijvigheid voldoet aan deze nood.

Bij de uitgifte van de nieuwe bedrijventerreinen is de kans reëel dat activiteiten die vandaag inefficiënt verlopen op het bestaande terrein verhuizen en dat zou de POM in de mogelijkheid stellen om de vertreklocatie te betrekken in de ontwikkeling. Op die manier kan de verouderde infrastructuur op het bestaande terrein aangepakt worden richting een fossielvrije voorziening.

De uitbreiding van de bedrijvenzone kan gemeenschappelijke functies zoals een laadplein voor elektrische voertuigen al dan niet voorzien van solar carports, collectieve hernieuwbare energievoorziening, deelmobiliteit, collectieve waterbuffering mogelijk maken. Hierdoor kan de ruimte op het bestaande terrein efficiënter benut worden; dikwijls ontbreekt het nu immers

nog aan ruimte voor de infrastructuur voor voormelde functies. Bijkomende ruimte geeft ook de mogelijkheid om de energiehuishouding van beide bedrijventerreinen op orde te brengen.

## Autoverkeer en traag verkeer

### Interne wegenis

De POM werd in 2011 door het gemeentebestuur van Essen gevraagd om samen met de eigenaars een oplossing te zoeken voor de ontsluiting op het terrein fase 1, waarbij rekening moest worden gehouden met de toekomstige fase 2. De gemeenteraad van Essen van 24 november 2015 stelde het ontwerp van dit wegentracé voor fase 2 principieel vast (cf.2.4.10).

Het bedrijventerrein, zoals voorzien in fase 2, zal worden ontsloten op de Postbaan met 2 aansluitpunten in een ringvormig tracé. Dit zorgt voor een vlotte doorstroming van verkeer.

Langs weerszijden van de interne wegenis kunnen percelen voor bedrijvigheid voorzien worden. Het is de bedoeling dat alle bedrijfspercelen via deze interne ontsluitingsweg worden ontsloten om hinder op de Schriek en de Nieuwmoersesteenweg te vermijden. Ontsluiting op de lokale weg Schriek wordt niet toegelaten, om zo de scheiding tussen de economische en agrarische bestemmingen hard te maken. Ook een rechtstreekse aansluiting op de Nieuwmoersesteenweg is omwille van de verkeersveiligheid, leesbaarheid en de verbindende functie niet toegestaan.

Er wordt naast de wegenis voor auto- en vrachtverkeer een vrijliggend fietspad voorzien. Buurtweg nr. 36 wordt een volwaardige as die door voetgangers gebruikt kan worden om onder andere de wadi op een veilige en aangename manier te bereiken. Wegens veiligheidsredenen is het voorlopig niet aanbevolen om de buurtweg door te trekken tot op de Nieuwmoersesteenweg. Hier zou de buurtweg namelijk rechtstreeks aantakken op een gewestweg zonder aanwezigheid van een gescheiden voet- en fietspad. Dit brengt de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers in het gedrang. Bijgevolg zal de buurtweg nr. 36 voorlopig enkel dienst doen als interne verbindingsas.

Manoeuvrerruimte wordt op eigen terrein voorzien. Het ontwerp van de interne wegenis zal gevolgd worden in het voorliggend RUP.



| Ontwerp ontsluitingsweg uitbreiding Rijkmaker (D+A Consult, 2015)

### Parkeren

Het parkeergebeuren - zowel voor vrachtwagens als personenwagens - moet opgevangen worden op eigen terrein of op een gezamenlijke parkeerplaats van verschillende bedrijven samen. Met oog op efficiënt ruimtegebruik en het optimaal benutten van de beschikbare parkeercapaciteit, kan een gezamenlijke parking voor werknemers van verschillende bedrijven worden voorzien, ook kan ondergronds parkeren of op het dak worden voorzien. De parkeerdruk mag geenszins afgeschoven worden op het openbaar domein.

Indien mogelijk moet er zoveel mogelijk worden ingezet op het bundelen van parkeervoorzieningen. Bij gekoppelde/geschakelde bebouwing moet het parkeergebeuren deels gemeenschappelijk worden voorzien. Ook na sterke groei van bedrijven moet de parkeerdruk op eigen terrein opgevangen worden, hiervoor kunnen parkeertuinen of overloopparkings worden voorzien.

### Traag verkeer

In het kader van het duurzaam bedrijventerrein is het belangrijk om ook de verbindingen voor het traag verkeer kwalitatief uit te werken, rekening houdende met het STOP-principe:

- Stappers: het voorzien van veilige wandelpaden en oversteekplaatsen;
- Trappers: het voorzien van comfortabele en veilige fietspaden en -stallingen;
- Openbaar vervoer: veilige verbinding naar de openbaarvervoershalte door van het zwaar verkeer gescheiden fiets- en voetpaden;
- Personenvervoer: mogelijkheden voor deelwagens op eigen perceel.

Doorheen het plangebied kunnen doorsteken voor het traag verkeer worden aangelegd. De buurtweg nr. 36 (zuidelijke groenstrook) kan een volwaardige interne verbindingsas voor voetgangers vormen. Deze omvat een wandelpad met aan weerszijde een rij hoogstammige bomen. Deze dient als zodanig bewaard te blijven en indien nodig versterkt te worden,

waardoor werknemers op een veilige en aangename manier het hart van het bedrijventerrein kunnen bereiken.

Gezien het plangebied gelegen is tussen zowel functionele, lokale en recreatieve fietsroutes, dient er aandacht geschonken te worden aan de veiligheid van de fietsverbindingen. In het ontwerp van de interne wegenis werden fietsstroken voorzien, gescheiden van de ontworpen wegenis voor gemotoriseerd verkeer. Het is belangrijk dat er binnen het plangebied voldoende fietsenstaplplaatsen ter beschikking zijn. In het kader van het duurzaam bedrijventerrein dienen deze daarnaast laadpunten te worden voorzien, waardoor het fietsgebruik aangemoedigd wordt.



| Referentiebeeld: bedrijventerrein Wiedauwkaai te Gent (Sogent) en Duwijkstraat POM Antwerpen (D+A consult)

### 7.3.3 Realisatie bedrijventerrein - onteigeningsplan

De POM Antwerpen zal indien nodig door middel van een onteigeningsprocedure de gronden verwerven voor de realisatie van het bedrijventerrein. Daartoe wordt er een onteigeningsplan bij het RUP gevoegd. Dit plan omvat alle nog niet ontwikkelde gronden binnen het plangebied die momenteel nog niet in eigendom zijn van de overheid of van de POM en die nodig zijn voor de ontwikkeling van de bedrijventerrein inclusief de groenbuffers.

### 7.3.4 Toekomst van HAG

Het programma van voorliggend RUP voorziet de ontwikkeling van kmo-activiteiten binnen de zone die was aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De status van het plangebied als herbevestigd agrarisch gebied is echter achterhaald sinds de opmaak en goedkeuring van het RUP uitbreiding industrieterrein fase 1. Hierbinnen werd voor het gedeelte gelegen binnen HAG de bestemming 'zone voor open ruimte' vastgesteld. Binnen deze zone is grondgebonden land- en tuinbouw wel toegestaan, maar omhelst dit niet langer de hoofdactiviteit van de bestemming. De bestemming valt onder overig groen.

Daarnaast wijst het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) het plangebied aan als gewenste locatie voor de uitbreiding van bedrijventerrein Rijkmaker en is reeds een gedeelte van HAG als bedrijventerrein ingericht. De inname van HAG wordt gemotiveerd door de eenduidige visie hieromtrent uit het GRS.

Gezien:

- een uitbreiding van bedrijventerrein Rijkmaker fase 2 op de voorziene locatie kadert in het structuurplan;
- er momenteel geen sprake is van een agrarische hoofdbestemming;
- een deel van het HAG in kwestie reeds als bedrijventerrein is ingericht;
- in het RUP fase 1 de uitbreiding van het industrieterrein, zijnde fase 2, reeds werd beslist. Daarbij werd de zone ondergebracht in de bestemming 'zone voor open ruimte' en ondergebracht binnen de gebiedscategorie overig groen,

wordt een ruimtelijke compensatie van de agrarische activiteiten niet noodzakelijk geacht. De zone behoort immers niet meer tot de gebiedscategorie landbouw.

*Opmerking*

*De eigenaars van de landbouwpercelen hebben al geruime tijd kennis van het planvoornemen en van de intenties van de POM om de gronden te verwerven. De landbouwimpactstudie wordt dan ook informatief toegevoegd.*



## 8 EFFECTEN VAN HET RUP

Het onderzoek tot m.e.r. en de watertoets zijn opgenomen in de scopingnota.

Team Omgevingseffecten oordeelde dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt. Dit advies is opgenomen als aparte bijlage bij deze toelichtingsnota.

## 9 JURIDISCH-ADMINISTRATIEVE ASPECTEN

### 9.1 Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het RUP Rijkmaker fase 1 die door de uitvoering van het RUP Rijkmaker fase 2 zullen opgeheven en vervangen worden.

| nr | bestaande bestemming  | nieuwe bestemming       |
|----|-----------------------|-------------------------|
| 1  | zone voor open ruimte | zone voor bedrijvigheid |
| 2  | zone voor open ruimte | Groenbuffer             |

De afwijkingen worden grafisch weergegeven op de plannen als bijlage bij het dossier

#### Motivatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen

De verschillende aangebrachte wijzigingen worden doorgevoerd om de lokale bedrijventoneelzone Rijkmaker fase 2 te kunnen realiseren. Dit bedrijventerrein zal ruimte bieden aan te herlokaliseren bedrijven uit Essen en eventueel nieuwe bedrijven die zich hier vestigen en een verzorgende rol voor de omgeving hebben.

### 9.2 Ruimtebalans

| <b>HARD naar HARD</b>   |                         |            |                         |            | <b>51.017 m<sup>2</sup></b>  |
|-------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|------------------------------|
| nr                      | bestaande bestemming    | gebiedscat | nieuwe bestemming       | gebiedscat | oppervlakte                  |
|                         | zone voor bedrijvigheid | BED        | zone voor bedrijvigheid | BED        | 50.516 m <sup>2</sup>        |
|                         | zone voor bedrijvigheid | BED        | groenbuffer             | BED        | 501 m <sup>2</sup>           |
| <b>HARD naar ZACHT</b>  |                         |            |                         |            | <b>0 m<sup>2</sup></b>       |
| nr                      | bestaande bestemming    | gebiedscat | nieuwe bestemming       | gebiedscat | oppervlakte                  |
|                         |                         |            |                         |            |                              |
| <b>ZACHT naar ZACHT</b> |                         |            |                         |            | <b>0 m<sup>2</sup></b>       |
| nr                      | bestaande bestemming    | gebiedscat | nieuwe bestemming       | gebiedscat | oppervlakte                  |
|                         |                         |            |                         |            |                              |
| <b>ZACHT naar HARD</b>  |                         |            |                         |            | <b>101.766 m<sup>2</sup></b> |
| nr                      | bestaande bestemming    | gebiedscat | nieuwe bestemming       | gebiedscat | oppervlakte                  |
| 1                       | zone voor open ruimte   | OVG        | zone voor bedrijvigheid | BED        | 94.828 m <sup>2</sup>        |
| 2                       | zone voor open ruimte   | OVG        | Groenbuffer             | BED        | 6.938 m <sup>2</sup>         |

Een grafisch overzicht van de wijzigingen in de ruimtebalans en mogelijke planbaten en planschade worden grafisch weergegeven op de plannen als bijlage bij de toelichtingsnota.

## 10 BIJLAGEN

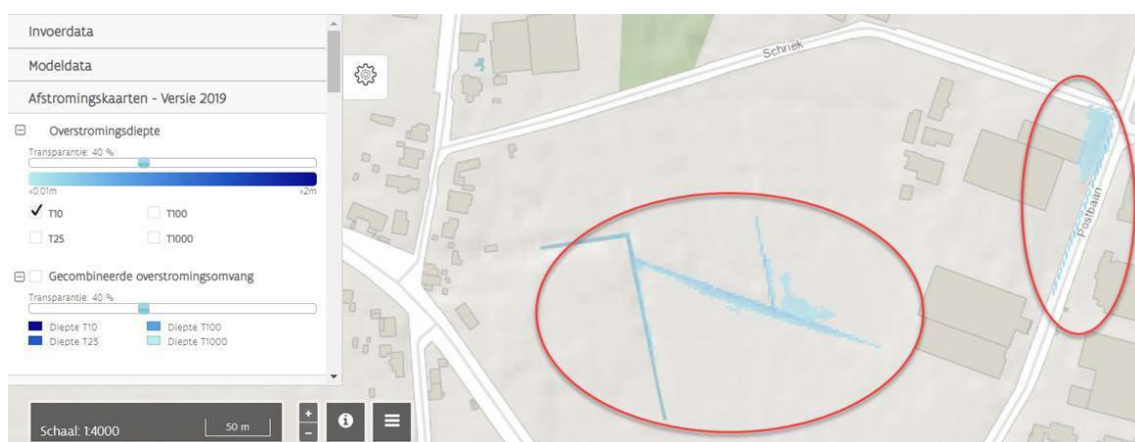
### 10.1 Fluvius - onderzoek waterhuishouding

(info mail Fluvius dd. 4/10/2021)

#### Pluviale overstromingskaarten

Bij een regenbui T10 treedt er reeds overstroming op binnen het gebied. Op de hoek met Postbaan x Schriek kan dit mogelijk zijn omdat de grachten niet volledig doorverbonden zijn, lijkt me wel belangrijk te voorzien.

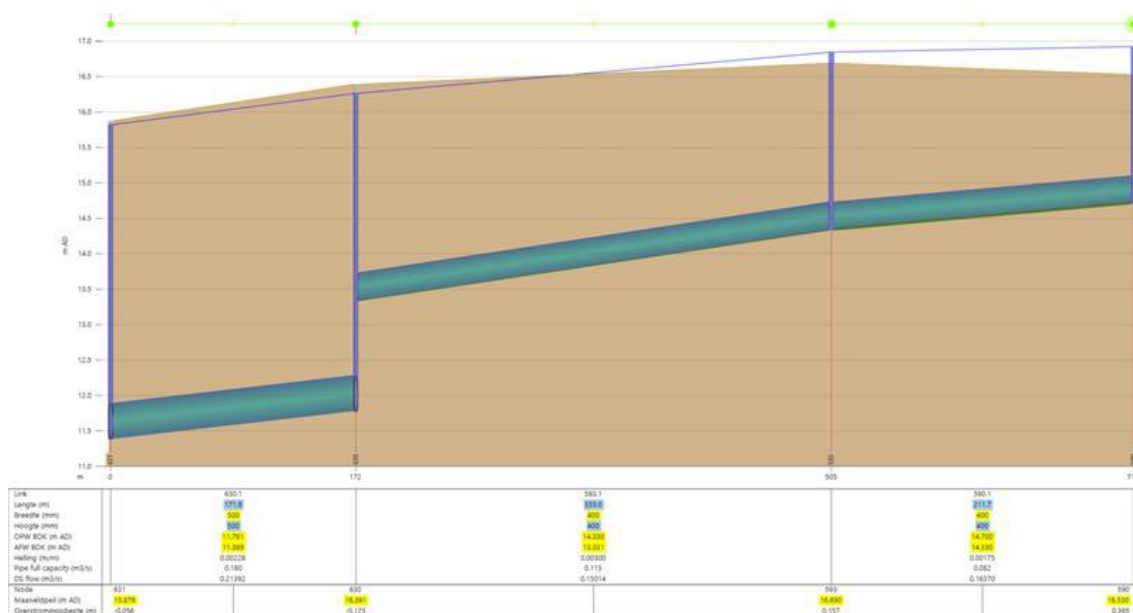
In het "binnengebied" is er een negatief niveauverschil van +/- 1m, wat resulteert in wateroverlast, zelfs bij T10.



#### Verhanglijn gemengde riolering Postbaan

Bij een 2-jaarlijkse bui T2 is op het kruispunt Postbaan x Schriek wateroverlast omdat de riolering onder druk komt te staan. Gravitair gaan jullie dus best niet vloei - vloei op de bestaande riolering aansluiten.

Er bestaat een risico dat jullie pompen dienen te voorzien om het afvalwater weg te pompen aangezien de huidige riolering stevig onder druk staat.



## Afwatering Hemelwater

Voor het hemelwater lijkt het ons nog steeds de beste optie om dit vertraagd af te voeren via de Postbaan. Uiteraard dienen jullie te voldoen aan de GSV betreffende buffering / infiltratie en vertraagde afvoer. Via de postbaan komt het hemelwater sneller in de Schankerbeek dan via de Nieuwmoersesteenweg.

## 10.2 Afzonderlijke dossierstukken

Volgende documenten zijn als aparte bijlage bij de toelichtingsnota gevoegd:

### 10.2.1 Advies dienst veiligheidsrapportage

### 10.2.2 Verslag intergemeentelijk overleg

### 10.2.3 Landbouwimpactstudie (LIS)

### 10.2.4 Advies team Omgevingseffecten

### 10.2.5 Plan afwijkingen ten opzichte van RUP Uitbreiding industrieterrein

### 10.2.6 Plan planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade

### 10.2.7 Onteigeningsplan