
Bijlage Definitief onteigeningsbesluit Essen - Rijkmaker RUP fase 2

Met voorliggend besluit, in het kader van de definitieve vaststelling van de onteigening van de gronden gelegen in het RUP Essen Rijkmaker fase 2, gaat het directiecomité van POM Antwerpen van 2 mei 2024 akkoord met het definitief onteigeningsdossier (bestaande uit dit Definitief onteigeningsbesluit, het definitief onteigeningsplan, de projectnota inclusief de bijlagen, zijnde de brief van POM aan gemeente Essen inzake opstart fase 2, het masterplan, de studie nood aan bedrijfsruimte, de ontwerp inrichtingsvoorwaarden, het ontwerp van de authentieke verkoopsakte en de ontwerpstatuten oprichting parkmanagement VZW, het verslag openbaar onderzoek, en de onteigeningsmachtiging) en besluit zij hierna de definitieve vaststelling van de onteigening goed te keuren.

In deze nota worden de onteigeningsvoorwaarden overeenkomstig artikel 3§ 1-5 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 in detail toegelicht.

Een onteigening is enkel mogelijk indien het onteigeningsdoel van algemeen nut is. Indien de onteigening ook een privaat belang dient, kan dat slecht voor zover het algemeen nut primeert. Bovendien dient er een uitdrukkelijke wettelijke of decretale rechtsgrond tot onteigening voorzien te zijn. De onteigening dient tevens noodzakelijk te zijn en heeft op cumulatieve wijze betrekking op het doel van de onteigening, de onteigening als middel en het voorwerp van de onteigening.

De onteigening is bovendien enkel mogelijk nadat daartoe de volgens het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 bepaalde onteigeningsprocedure werd gevolgd. Tot slot dient de onteigening ook te gebeuren tegen een billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling. Met het oog op de onteigening van de gronden werd dd. 6 juli 2023 een schattingsverslag opgemaakt door beëdigd schatter Erik Ceulemans (zie bijlage). Het doel van het schattingsverslag is op basis van een objectieve schatting van de gronden de onderhandelingen op te kunnen starten in het kader van een (minnelijke) verwerving van de gronden.

Inhoudsopgave

1. De onteigening is van algemeen nut	2
2. Rechtsgrond tot onteigening.....	6
3. Onteigeningsnoodzaak.....	7
3.1 <i>De onteigening is noodzakelijk in het licht van het onteigeningsdoel: nood aan ruimte voor lokale bedrijven.....</i>	<i>7</i>

3.2	<i>De onteigening is noodzakelijk als middel: nood aan een globale inrichting en ontwikkeling met het oog op efficiënt ruimtegebruik.....</i>	10
3.3	<i>Het voorwerp van de onteigening is noodzakelijk</i>	13
	Bijzondere geschiktheid van de locatie.....	14
4.	Onderhandelingen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.	BIJLAGEN.....	20

1. De onteigening is van algemeen nut

POM Antwerpen wenst, door middel van de geïntegreerde procedure RUP/ontteigening, over te gaan tot de inrichting van een duurzame (klimaatneutrale) bedrijvzone 'Rijkmaker fase 2', ter verwezenlijking van het gelijknamige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Rijkmaker fase 2, dat op 26 maart 2024 definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Essen.

De onteigening geschiedt ter verwezenlijking van voormeld ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit onteigeningsdoel geniet krachtens artikel 2.4.3.§1 VCRO daarom een vermoeden van algemeen nut. Artikel 2.4.3. VCRO bepaalt immers: "Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht". Het onteigeningsdoel is van algemeen nut. Het onteigeningsdoel is het volgende:

- Het realiseren/uitbreiden van een lokaal bedrijventerrein voor KMO's en ambachtelijke bedrijven, waarbij bestaande bedrijven uit de gemeente worden geherlokaliseerd en nieuwe bedrijven worden aangetrokken.
- Het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein met een groene uitstraling.
- Het voorzien van de nodige buffering rondom het bedrijventerrein en groen- en waterzones binnen het plangebied.

De te realiseren bedrijvzone, sluit aan op de bestaande bedrijvzone 'Rijkmaker fase 1' (paars aangeduid op figuur 1), dat werd ontwikkeld op basis van het gemeentelijk RUP 'Uitbreiding Industrierrein' (fase 1), goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 28 april 2011.

In dit RUP fase 1 werden de gronden van ca 10 ha die nu aangesneden worden, bestemd als zone voor open ruimte (groen aangeduid op figuur 1), met het oog op een latere ontwikkeling. Op deze wijze werd de open ruimte stapsgewijs aangesneden, op basis van reële behoefte aan ruimte voor ondernemen.

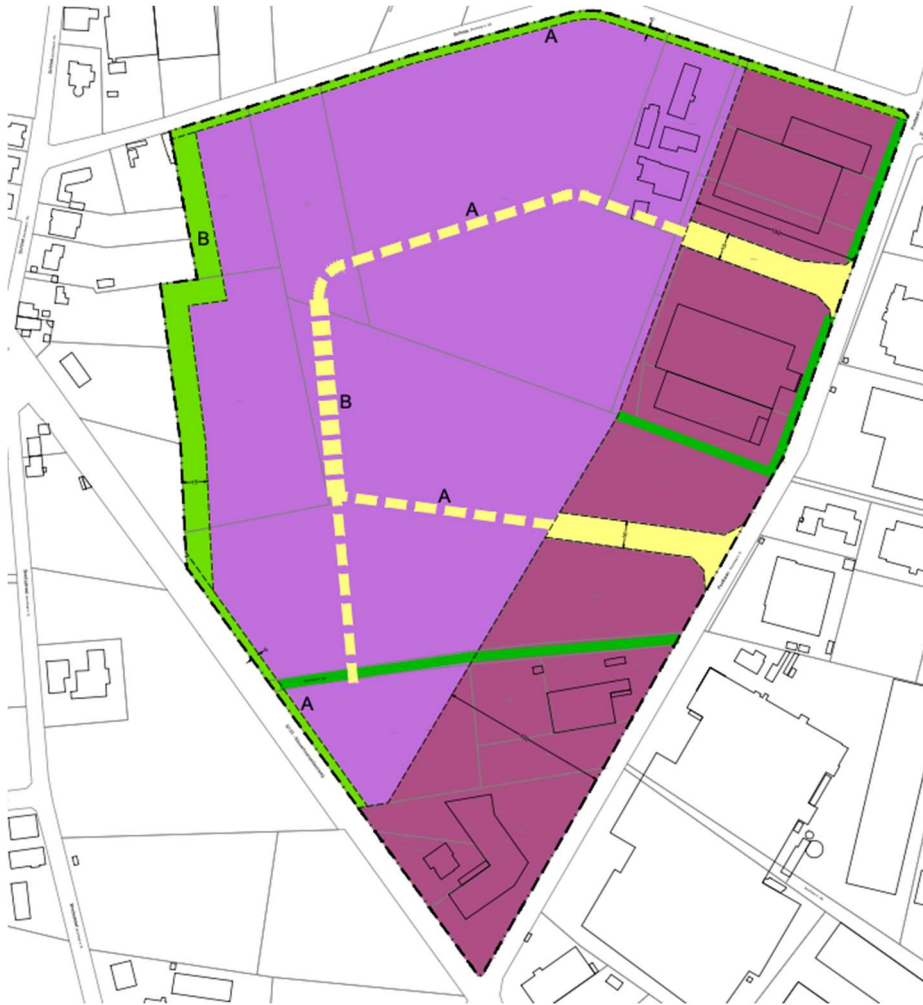
Het RUP vermeldde reeds dat een tweede fase aangesneden kon worden nadat de eerste fase voor 75 % volgebouwd was. Intussen zijn de percelen voor bedrijvigheid langsheen de Postbaan (zijnde de bestaande bedrijvzone, voorzien in fase 1) verkocht en ontwikkeld, zodat duidelijk nood is aan extra ruimte.



Figuur 1: Grafisch plan gemeentelijk RUP 'Uitbreiding Industrieterrein'.

Met het project duurzame (klimaatneutrale) bedrijvenzone 'Rijkmaker fase 2' wordt de tweede fase van de bedrijvenzone Rijkmaker uitgevoerd.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Rijkmaker fase 2, legt de bestemming vast van de tweede fase van de bedrijvenzone Rijkmaker. De aanzet tot het voorzien van de insteekwegen, die nu onbebouwd zijn gebleven in fase 1, zijn enkel voor de realisatie van fase 2 tot nut. Op basis van RUP Rijkmaker fase 2 worden de gronden die zich achter de bebouwing aan de Postbaan bevinden, bestemd voor de uitbreiding van de bedrijvenzone (lichtpaars - en deels groen en geel - aangeduid op figuur 2) om zo van fase 1 en fase 2 één bedrijvenzone te maken.



Figuur 2: Grafisch plan RUP Rijkmaker fase 2

POM Antwerpen 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. Dit resulteerde in een ontwerp van wegentracé fase 2 dat door de gemeenteraad van Essen van 24 november 2015 principieel werd vastgesteld.

POM Antwerpen wenst nu tot verdere ontwikkeling van dit gebied over te gaan. De vooropgestelde onteigeningen kaderen dan ook in de verwezenlijking van het gemeentelijk RUP Rijkmaker fase 2 en beogen de zones te onteigenen die noodzakelijk zijn voor de aanleg van de openbare groen- en waterbufferzones, de verbindingswegen en de kavels voor de bedrijfszone.

De bedrijfzone Rijkmaker (fase 1 en 2) is gesitueerd in het oosten van de gemeente Essen, in het noorden van de provincie Antwerpen en grenzend aan Nederland en Kalmthout.

Het projectgebied bevindt zich tussen de kern van Nieuwmoer (deelgemeente van Kalmthout) en het dorpscentrum van Essen. Het projectgebied is gelegen tussen de 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.



Figuur 3: Toelichtingsnota RUP Rijkmaker fase 2

Het projectgebied bestaat momenteel uit onbebouwde akkers en weilanden.

POM Antwerpen zal na de verwerving van het volledige projectgebied optreden als globale ontwikkelaar van het volledige projectgebied, dat overeenkomt met het volledige plangebied van RUP Rijkmaker fase 2. De aanleg van de wegenis bevindt zich tevens in fase 1 (paars gekleurd op figuur 1).

De te onteigenen percelen zullen hoofdzakelijk worden aangewend voor de inrichting van bedrijfskavels, volgens een zo efficiënt mogelijke inplanting met het oog op optimaal ruimtegebruik door middel van een doordachte percelering en een minimale creatie van restpercelen. Daarnaast wordt binnen het project een interne wegenis/ontsluitingsweg voorzien, een bufferstrook rondom de bedrijvzone, met een talud langs de westelijke zijde richting Schriek en een centrale kwalitatieve groen- en waterzone.

Deze zones moeten globaal en bij de aanleg van de ontsluitings- en trage wegen worden ingericht. Na realisatie dienen de gemeenschappelijke groen- en waterbuffers en de ontsluitings- en trage wegen deel uit te maken van het openbaar domein.

POM Antwerpen zal via een globaal inrichtingsplan en een slim uitgiftebeleid instaan voor een doordachte ontwikkeling van een duurzame bedrijvzone met een groene uitstraling én de aanleg van buffering rondom het bedrijventerrein en groen- en waterzones binnen de bedrijvzone.

Artikel 3 §1 van het Onteigeningsdecreet stelt dat onteigening, *overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet, slechts mogelijk is ten algemenen nutte. Indien zij ook een privaat belang dient, kan dat slechts in zoverre het algemeen nut primeert.*

Uit bovenstaande motivatie blijkt duidelijk dat de onteigening in het kader van RUP Rijkmaker fase 2 ten algemene nutte is.

2. Rechtsgrond tot onteigening

POM Antwerpen treedt op als onteigenende instantie, op basis van de volgende rechtsgronden:

POM Antwerpen kan krachtens artikel 6§1, lid 2, 2° van het Decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, en artikel 7, 2° van haar Statuten op eigen initiatief en met eigen middelen elk onroerend goed onteigenen, na machtiging door de Provincieraad van de provincie Antwerpen, met het oog op de vervulling van haar missie en haar taken, waaronder de uitvoering van projecten gericht op de versterking van de infrastructuur tot vestiging van het bedrijfsleven en ontwikkeling van de ruimtelijk-economische infrastructuur.

Bij besluit van 17 maart 2006 van de Vlaamse Regering tot erkenning van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen als erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappij (BS, 5 mei 2006) werd de POM Antwerpen erkend als erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappij.

Hieruit volgt dat POM Antwerpen onteigeningsbevoegd is met die beperking dat de onteigening dient te geschieden met het oog op de vervulling van haar missie en de haar toegekende taken.

Aldus artikel 4 van het POM-decreet vormt de POM het instrument waarmee elke provincie haar sociaal-economisch beleid uitvoert. De POM draagt bij tot de bevordering van de sociaal-economische ontwikkeling van het werkgebied, met name door de ondersteuning en uitvoering van de sociaal-economische projecten. De POM moet bovendien de provinciale sociaal-economische strategie via ontwikkeling, uitvoering en begeleiding van projecten onderbouwen.

Aldus artikel 5 van bovenvermeld Decreet van 7 mei 2004 staat de erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij in voor projecten gericht op de versterking van de infrastructuur tot vestiging van het bedrijfsleven en de ontwikkeling van de ruimtelijk-economische infrastructuur, alsook voor projecten gericht op een bedrijfsversterkend resultaat en de medewerking aan projecten tot efficiënte aanwending van de bedrijfsinfrastructuur, zoals brownfieldprojecten.

Binnen het plangebied van RUP Rijkmaker fase 2 wordt ruimte voorzien voor een lokaal bedrijventerrein. In het GRS van Essen van 29 juni 2006 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 "Beleidsplan ruimte Essen" dat definitief werd vastgesteld in de gemeenteraad van 27 februari 2024, herbevestigt dit standpunt ("*opwaardering van de bestaande bedrijventerreinen*"). Het bevestigt eveneens de uitbreiding van het bedrijventerrein.

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).

Het lijkt geen twijfel dat uitbreiding van het bedrijventerrein Rijkmaker fase 2 uitvoering geeft aan de missie van de POM, met name de sociaal-economische ontwikkeling van het werkgebied te bevorderen. Hieruit volgt dat de POM Antwerpen onteigeningsbevoegd is om over te gaan tot onteigening van onroerende goederen ter verwezenlijking van het bedrijventerrein "Rijkmaker fase 2".

Ook in andere regelgeving worden de POM's en bijgevolg POM Antwerpen in het bijzonder, aangeduid als onteigenende instantie. Hierbij verwijzen we naar:

Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, meer bepaald artikel 6, 5° (dat specifiek de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen aanduidt als onteigenende instantie) en de artikelen 10-16 (met betrekking tot de administratieve fase) en de artikelen 31-41 (met betrekking tot de samenloop van het openbaar onderzoek met de planningsprocedure) geven de nodige rechtsgrond voor POM Antwerpen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), meer bepaald artikel 2.4.3 §1 dat de onteigening voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen aanduidt als een onteigeningsdoel van algemeen nut.

3. Onteigeningsnoodzaak

3.1 De onteigening is noodzakelijk in het licht van het onteigeningsdoel: nood aan ruimte voor lokale bedrijven.

De bedrijventzone – fase 2 moet ruimte bieden voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven binnen de gemeente Essen en de vestiging van nieuwe lokale bedrijven en dient de economische ontwikkeling van de streek.

Met de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijkmaker wordt er ingespeeld op de 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. Ook is er afstemming met de oorspronkelijke invulling van het RUP Rijkmaker fase 1.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en het gemeentelijk RUP 'Uitbreiding Industrieterrein', (fase 1) resp. dd. 29 juni 2006 en 28 april 2011 goedgekeurd door de deputatie) voorzien reeds in de uitbreiding van de bedrijventzone.

In het GRS van Essen van 29 juni 2006 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. Uitbreiding Rijkmaker fase 2 vindt zijn oorsprong reeds in de bindende bepalingen van dit GRS, waarvan de betreffende passages niet werden geschrapt naar aanleiding van het openbaar onderzoek van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen.

Het Beleidsplan Ruimte Essen bevestigt eveneens de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het Beleidsplan Ruimte Essen, bestaande uit strategische visie en twee beleidskaders "Levendige kernen" en "Open ruimte", opgemaakt overeenkomstig de wettelijke bepalingen werd door de Gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 28 maart 2023, samen met de kennisname van het ontwerp plan MER over het Beleidsplan Ruimte Essen en lag ter inzage van 27 juli 2023 tot en met 24 oktober 2023. Het Beleidsplan Ruimte Essen werd op 27 februari 2024 definitief vastgesteld.

De uitbreiding van bedrijvenzone Rijkmaker is tevens in overeenstemming met het gewenst ruimtelijk-economisch beleid op hoger beleidsniveau. Het past binnen de principes van het Beleidsplan "Ruimte" van de provincie Antwerpen - PBRA (ontwerpversie werd goedgekeurd door de provincieraad op 27/10/2022 en het openbaar onderzoek liep van 16/12/2022 – 15/03/2023. Momenteel worden alle binnengekomen reacties en adviezen verwerkt) (verweving/niet-verweving, controle vertreklocaties, link met bestaande BT,...). Het beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen is op 26 oktober 2023 definitief vastgesteld door de Provincieraad en op 30 januari 2024 bekendgemaakt.

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 PBRA hanteert men het principe 'behoud van ruimte niet van plek'. Bij het vastleggen van dit principe wordt het reeds beslist beleid gerespecteerd. De uitbreiding van dit bedrijventerrein (fase 2) kan duidelijk beschouwd worden als beslist beleid aangezien fase 2 immers in het RUP voor fase 1 werd aangekondigd en het RUP voor fase 1 bouwt verder op het GRS.

Bovendien blijkt uit het 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/verhuis-mogelijkheden van zonevreemde bedrijven in de open ruimte.

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).

In 2011 werd ter uitvoering van het GRS het gemeentelijk RUP uitbreiding Rijkmaker (fase 1) goedgekeurd. Uit de documenten horende bij dit RUP blijkt duidelijk dat dit RUP uitvoering geeft aan een eerste fase van een groter geheel. Dit RUP vermeldde reeds dat een tweede fase aangesneden kon worden nadat de eerste fase voor 75 % volgebouwd was. Intussen zijn de percelen voor bedrijvigheid langsheen de Postbaan (zijnde de bestaande bedrijventoneel, voorzien in fase 1) verkocht en ontwikkeld, zodat duidelijk nood is aan extra ruimte.

Naast het gevestigde, historisch aanwezige bedrijf Akkermans werden er tijdens de eerste fase een 7-tal bedrijfspercelen ontwikkeld en bebouwd, zoals een houtskelbouwen- en een waterstraalbedrijf. Op twee van de kavels werden bedrijfsverzamelgebouwen voor units gebouwd. Aan de vooropgestelde bezettingsgraad is dan ook voldaan. Op basis van deze ruimtevraag werd het RUP voor fase 2 opgestart.

POM Antwerpen heeft sinds 2012 de vraag naar bedrijfsruimte op deze locatie bijgehouden. 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 12,3 ha 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 1.000 m² tot 30.000 m². 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.

POM Antwerpen onderzocht de invulling van het bestaande bedrijventerrein Rijkmaker (zowel de zone aan de Oostkant van de Postbaan - die niet opgenomen is in RUP fase 1 of 2, als de zone aan de Westkant van de Postbaan, opgenomen in gemeentelijk RUP 'Uitbreiding Industrierrein', (fase 1). Het bedrijventerrein is quasi volledig ingevuld met bedrijvigheid.

Er is weinig tot geen leegstand. Een leegstandspercentage van 4 - 6% op bedrijventerreinen wordt als aanvaardbaar beschouwd om bedrijven voldoende keuzemogelijkheden in functie van (her)localisatie te kunnen bieden. Er is dus duidelijk 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 perceelsoppervlakte niet effectief in gebruik. Deze cijfers werden bekomen door een terreinonderzoek dat op 11 mei 2021 werd opgestart. Het verslag hiervan zit in bijlage.

Huidig traject werd reeds in 2011 opgestart, met het RUP voor fase 1. Nu deze fase volgebouwd is, wordt het voorzien van bijkomende ruimte in de regio dringend.

De geplande ontwikkeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de lokale bedrijfsnoden en een voldoende aanbod aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven voor de toekomst te realiseren. Hiervoor is een grootschalige, efficiënte en versnelde ontwikkeling gewenst en noodzakelijk.

Tot slot komt het creëren van bijkomende ruimte in het projectgebied ook ten goede aan het bestaande bedrijventerrein Rijkmaker aan de overkant van de Postbaan.

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 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 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 gaan worden; dikwijls ontbreekt het immers aan ruimte voor de infrastructuur voor voormelde functies. Bijkomende ruimte geeft ook de mogelijkheid om de energiehuishouding van beide bedrijventerreinen op orde te brengen.

3.2 De onteigening is noodzakelijk als middel: nood aan een globale inrichting en ontwikkeling met het oog op efficiënt ruimtegebruik

Globale inrichting

De onteigening ter verwezenlijking van het gemeentelijk RUP Rijkmaker fase 2 is noodzakelijk als middel, gezien de noodzaak tot de opmaak en uitvoering van een globaal inrichtingsplan, voor de verwezenlijking van een totaalconcept voor ontwikkeling en beheer van de bedrijventone, met het oog op een efficiënt ruimtegebruik. De bedrijventone zal worden ingericht in functie van een optimale parcelering zodat er geen restpercelen ontstaan.

De opmaak van een globaal inrichtingsplan wordt voorgeschreven door het RUP Rijkmaker fase 2. Het RUP legt dus een globale, eenvormige ontwikkeling van het volledige plangebied op, waartoe een overheidsoptreden noodzakelijk is.

Aan de opmaak van het masterplan (zie bijlage) voor de bedrijventone ging een uitgebreid studieproces vooraf waarbij verschillende scenario's werden afgewogen en er uiteindelijk geopteerd werd voor de aanleg van een centrale ontsluitingsweg doorheen het bedrijventone met aan beide zijden van de weg een enkelrichtingsfietspad. Het Agentschap Wegen en Verkeer bepaalde eerder al, in de procedure van de opmaak van het RUP fase 1, dat alle percelen in een lusvormig tracé ontsloten dienen te worden via de Postbaan.

Tussen de rijweg en het fietspad zullen er groenstructuren worden voorzien of een langsgracht, die kunnen instaan voor de opvang van het regenwater en zorgen voor meer biodiversiteit. 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.

Door te kiezen voor dit specifieke masterplan waarbij het volledige terrein aanzien wordt als één geheel is het niet mogelijk om de effectieve aanleg van het terrein te faseren. De

ontwikkeling dient globaal te worden aangepakt. Zo is het noodzakelijk om de volledige centrale wegenis reeds bij aanvang aan te leggen, en is ook het gefaseerd aanleggen van groen-, geluids- of waterbuffers onmogelijk doordat dit als één geheel ontworpen is en ook als één geheel functioneert. Bovendien zou dit de goede werking van deze buffers teniet doen.

Een onderbroken aanleg van de noodzakelijke infrastructuur (groen-, waterbuffers) is niet alleen inefficiënt, maar hypothekeert bovendien de realisatie van het volledige bedrijventerrein.

De aanleg van alle onderdelen van de bedrijvenszone vormen dus één geheel en dienen samen gepland en uitgevoerd te worden. Zo is het noodzakelijk om de volledige infrastructuur, bestaande uit de centrale wegenis en de groen- en waterbuffers, die als één geheel ontworpen zijn en ook als één geheel functioneren, als één geheel aan te leggen.

Optimale realisatie van bestemming en vermijden van niet-realiseerbare restpercelen

Gelet op de ligging van het plangebied is er in het RUP veel aandacht besteed aan integratie. Hierdoor is een globale aanpak noodzakelijk inzake de ontwikkeling van het lokale bedrijventerrein, infrastructuur, buffering, waterbeheersing en landschappelijke inkleding. Een dergelijke globale aanpak en afstemming is niet mogelijk wanneer de gronden niet door één partij kunnen worden verworven en vervolgens globaal ontwikkeld om de bestemming als bedrijventerrein ook effectief te realiseren.

Het behoud van de huidige perceelstructuur zou ervoor zorgen dat rondom deze eigendommen een groot aantal restpercelen gecreëerd zal worden voor welke de bestemming als lokaal bedrijventerrein evenmin gerealiseerd zal kunnen worden.

Met het oog op optimaal ruimtegebruik is het noodzakelijk om de percelering van de bedrijfskavels globaal en centraal te organiseren. Bij een versnipperde eigendomsstructuur zullen een groot aantal restpercelen gecreëerd worden, voor welke de bestemming als lokaal bedrijventerrein dan niet gerealiseerd zal kunnen worden.

Bewaken duurzaam karakter

Het in het RUP voorgeschreven duurzaam/ecologisch karakter van het bedrijventerrein, meer in het bijzonder de inrichting van de afzonderlijke kavels, kan maar mee worden bewaakt via de inrichtingsvoorwaarden die - vanuit het algemeen belang - aan de bedrijven zullen worden opgelegd door POM Antwerpen, als globale ontwikkelaar van de zone.

Niet alleen dienen de gebouwen zoveel mogelijk CO₂-neutraal of klimaatneutraal te zijn, ook de interne organisatie van het volledige bedrijventerrein moet gebaseerd zijn op het verminderen van impact op de omgeving.

Via een globale inrichting door POM Antwerpen dient ook voorzien te worden in een collectief hemelwaterbergingsstelsel.

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

Verder zal het beheer van de bedrijventone globaal waargenomen worden door een onder impuls van POM Antwerpen op te richten Parkmanagementvereniging.

Tot slot zal POM Antwerpen inzetten op een zelfvoorzienend bedrijventerrein, op vlak van energie.

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

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 de bedrijventerreinen meer zelfvoorzienend, ook voor het reeds ontwikkelde terrein.

Er wordt verder verwezen naar de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP Rijkmaker fase 2.

Noodzaak tot het uitvoeren van een globale aanpak op het vlak van de ruimtelijke economie

POM Antwerpen heeft sinds 2012 de vraag naar bedrijfsruimte op deze locatie bijgehouden. Een 40-tal bedrijven hebben zich aangeboden om een plaats te krijgen binnen fase 2. Een 30-tal van deze bedrijven gaven naast hun activiteit ook de gewenste oppervlakte op. Deze gezamenlijke vraag betreft op dit ogenblik reeds 12,3 ha 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 1.000 m² tot 30.000 m². Twee bedrijven hebben een grote ruimtebehoefte.

Het is dan ook zeer belangrijk zuinig met deze bedrijfsruimte om te gaan; om meer te doen met dezelfde ruimte. 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 groenstructuren in en rond het bedrijventerrein. Een globale aanpak en visie op de volledige zone Rijkmaker (bestaande en uitbreiding) is dan ook noodzakelijk. Vanuit de missie van POM is het duidelijk dat het overheidsoptreden tot doel heeft deze globale aanpak en visie op Rijkmaker te realiseren.

Noodzaak van snelheid tot ontwikkelen

Huidig traject werd reeds in 2011 opgestart, met het RUP voor fase 1. Nu deze fase volgebouwd is, wordt het voorzien van bijkomende ruimte in de regio dringend.

De geplande ontwikkeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de lokale bedrijfsnoden en een voldoende aanbod aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven voor de toekomst te realiseren. Hiervoor is een grootschalige, efficiënte en versnelde ontwikkeling gewenst en noodzakelijk.

Sinds 2020 is de oppervlakte aan bedrijventerreinen (excl infrastructuur) afgenomen met netto +/- 100 ha. Deze oppervlakte gaat verloren aan recreatie, natuur, ... maar vooral aan wonen en gemengde ontwikkelingen.

Ook lokaal is deze vestigingsnood van bedrijven dringend. Om hieraan te kunnen beantwoorden, dienen de te realiseren werken zo snel als mogelijk aangevat te worden.

Een snelle verwerving van de gronden is derhalve onontbeerlijk wil men langdurige vertraging in de realisatie van het economisch broodnodig project voorkomen.

Noodzaak tot beheer door blijvend beheersorgaan

Niet alleen bij de aanleg van een bedrijventerrein is het belangrijk om oog te hebben voor duurzaamheid en duurzaam ruimtegebruik. Ook in de toekomst dient erop toegezien te worden dat de bestemming, het duurzame karakter alsook de klimaatbestendigheid en het efficiënt samenwerken tussen bedrijven gegarandeerd wordt. Hiertoe worden bedrijven verplicht deel te nemen aan de parkmanagementvereniging waar ook POM Antwerpen en de gemeente blijvend deel van uitmaken.

De noodzaak van onteigening als middel toont zich op zeer uitéénlopende, doch belangrijke punten:

- de noodzaak het terrein in zijn geheel, m.n. alle percelen, de volledige groen- en waterbuffer en de centrale wegenis, te ontwikkelen
- de noodzaak dat alle percelen door één partij kunnen worden verworven om restpercelen te vermijden.
- de noodzaak tot een globale aanpak op vlak van ruimtelijke economie waarbij er zeer duurzaam met de nog beschikbare ruimte wordt omgegaan.
- de noodzaak tot het snel kunnen ontwikkelen en dus ook verwerven van de gronden.
- de noodzaak tot een beheer door een blijvend beheersorgaan teneinde de duurzame werking van het bedrijventerrein te blijven garanderen.

3.3 Het voorwerp van de onteigening is noodzakelijk

De realisatie van dit project is niet mogelijk zonder de inname door POM Antwerpen van percelen grond in privaat eigendom zoals aangeduid op het **onteigeningsplan van 30 augustus 2023**, met dossierreferentie 2023.37131, opgemaakt door beëdigd Landmeter-Expert Sven Verheugen.

Het onteigeningsplan bestaat uit de omtrek van de te onteigenen onroerende goederen, de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen en de onroerende goederen, de naam van de eigenaars en vermeldt POM Antwerpen als onteigenende instantie.

Het onteigeningsplan beslaat het volledige projectgebied van circa 10 ha (groen gekleurd op figuur 1).

De omtrek van het onteigeningsplan, in bijlage is gelijk aan de contouren van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Rijkmaker fase 2.

Het onteigeningsplan omvat 8 innames. De betreffende percelen worden telkens volledig onteigend.

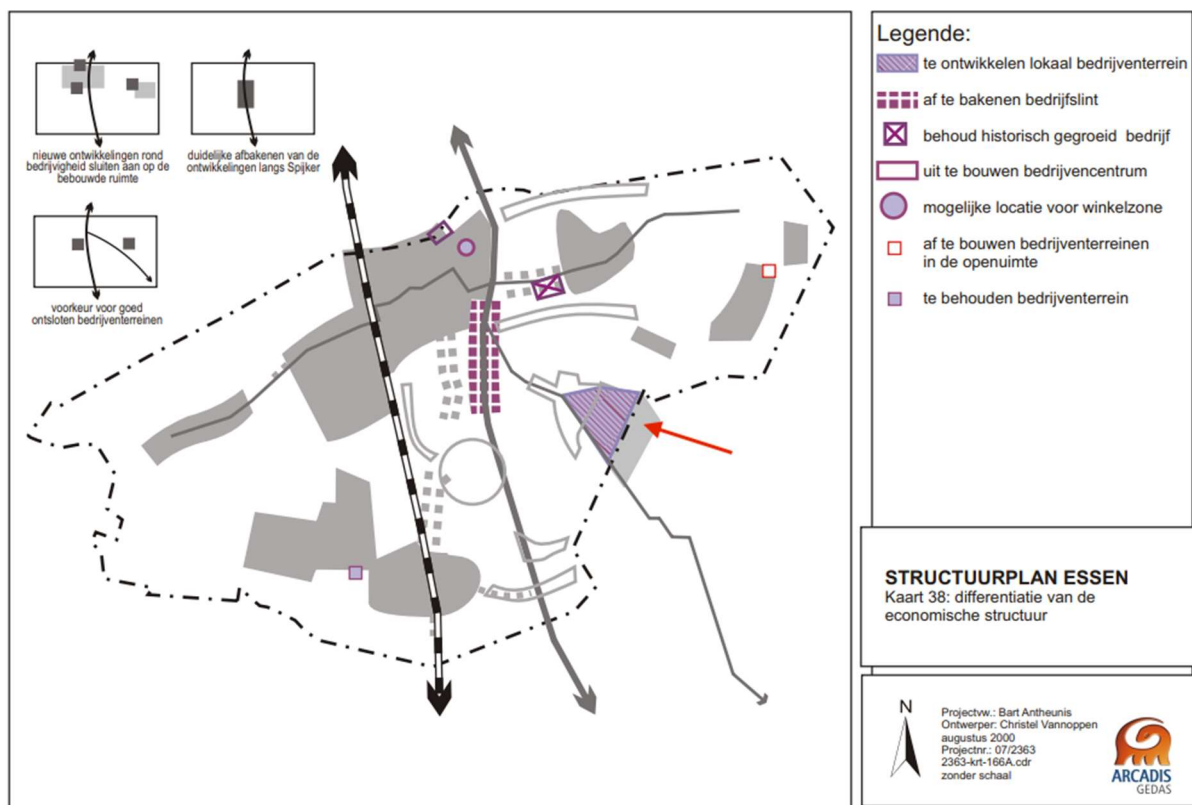
Nr inname	Gemeente	Capakey	Naam	Aard perceel	Omtrek	Kadastrale oppervlakte (m ²)	Oppervlakte inname (m ²)	Onteigenende instantie
1	Essen	11015B0583/00A000	Schriek Beheer	weiland	52-53-54-55-52	4.616	4.616	POM Antwerpen
2	Essen	11015B0584/00A000	Van den Bergh Jozef Van Aert Christel	weiland	51-52-53-20-21-51	5.915	5.915	POM Antwerpen
3	Essen	11015B0591/00E000	Loos Lucienne Loos Jan Loos Marc	weiland	21-22-23-24-35-36-45-44- 46-47-48-49-50-51-21	34.856	34.850	POM Antwerpen
4	Essen	11015B0591/00D000	Loos Lucienne Loos Jan Loos Marc	hoeve	36-37-43-44-45-36	5.000	5.000	POM Antwerpen
5	Essen	11015B0591/00Y000	Loos Jan	weiland	30-31-32-33-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30	2.325	2.334	POM Antwerpen
6	Essen	11015B0586/00D000	Van Eeckelen Maria Deckers Dirk Deckers Ria Deckers Wim Deckers Joris Deckers Jan	weiland	7-8-9-10-11-12-13-14-15- 16-17-18-19-20-21-22-23- 24-25-26-27-28-29-7	33.964	33.964	POM Antwerpen
7	Essen	11015B0585/00A000	Donkers Peter	weiland	18-19-20-53-54-56-57-18	11.615	11.615	POM Antwerpen
8	Essen	11015B0587/00F000	Lindenpolder	weiland	1-2-3-4-5-6-1	7.309	7.305	POM Antwerpen

Bijzondere geschiktheid van de locatie

De locatie van de bedrijvzone Rijkmaker fase 2 is bijzonder geschikt, omwille van haar aansluiting op de bestaande bedrijvzone fase 1, die vandaag volledig benut is, die op haar beurt aansluit bij de ruimere bedrijvzone Rijkmaker, gelegen ten Oosten, aan de overkant van de Postbaan.

Zoals aangehaald sluit de te realiseren bedrijvzone fase 2 aan op de bestaande bedrijvzone 'Rijkmaker fase 1', dat werd ontwikkeld op basis van het gemeentelijk RUP 'Uitbreiding Industrierrein', goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 28 april 2011.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en het gemeentelijk RUP 'Uitbreiding Industrierrein', (fase 1) resp. dd. 29/06/2006 en 28/04/2011 goedgekeurd door de Deputatie) voorzien reeds in de uitbreiding van de bedrijvzone.



Figuur 4: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Essen - Kaart 38: Gewenste ruimtelijke economische structuur.

Het Beleidsplan Ruimte Essen, bevestigt eveneens de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Het is noodzakelijk om het bestaande bedrijventerrein de Rijkmaker uit te breiden in plaats van een locatie aansluitend op de dorpskern van Essen en/of het bedrijfslint Spijker omdat:

- het bedrijventerrein als naam en locatie gekend is in de regio
- De bedrijvigheid beter geconcentreerd wordt 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 (o.a. 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 (enkel afspraken maken om doorgaand vrachtverkeer in de dorpskern van Nieuwmoer te vermijden)

De keuze voor het uitbreiden van het bestaande Rijkmaker biedt zowel ruimtelijk (bundelen van infrastructuur, gemeenschappelijke ontsluiting, ...) als functioneel (samenwerking tussen bepaalde bedrijven) belangrijke voordelen. In het GRS is een uitbreiding in noordelijke en westelijke richting onderzocht. De uitbreiding in westelijke richting, richting Schriek, is weerhouden omdat dit het minst schadelijk is voor de open ruimte structuren. De uitbreiding richting Schriek situeert zich immers tussen het bestaande bedrijventerrein en de woongroep te Schriek. De uitbreiding in noordelijke richting wordt in die zin niet begrensd en zal om die reden meer storend zijn voor de open ruimte. Er is bijgevolg gekozen voor de optie die het landbouwgebied het minst versnipperd.

4. Verloop van de bestuurlijke fase van de onteigeningsprocedure

4.1. Voorlopig onteigeningsbesluit

In zitting van 14 september 2023 heeft het directiecomité van POM Antwerpen het onteigeningsplan voorlopig vastgesteld. Het directiecomité heeft in deze zitting tevens:

- de POM-administratie de opdracht gegeven om de eigenaars van de onroerende goederen die gevat zijn in het onteigeningsplan op de hoogte te brengen van dit besluit en van de minnelijke onderhandelingstermijn, en binnen deze onderhandelingstermijn een aantoonbare poging te ondernemen om via onderhandelingen de te onteigenen goederen minnelijk te verwerven.
- de minnelijke onderhandelingstermijn bepaald op 4 maanden vanaf de derde dag na de postdatum van de hierboven bedoelde zending.
- de POM-administratie de opdracht gegeven tot het doen van een schriftelijk aanbod aan de eigenaars van de onroerende goederen die gevat zijn in het onteigeningsplan.
- Beslist met betrekking tot het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan, de projectnota en de bijlagen de gemeente Essen te vragen een openbaar onderzoek te organiseren dat samenloopt met het openbaar onderzoek dat wordt georganiseerd met betrekking tot het ontwerp van het gemeentelijk RUP Rijkmaker fase 2.

4.2. Openbaar onderzoek

Het Directiecomité heeft op 14 september 2023 het onteigeningsplan voorlopig vastgesteld.

Het onteigeningsplan, werd samen met het voorlopig vastgestelde RUP, volgens de procedure van samenloop van de onteigeningsprocedure met de ruimtelijke planningsprocedure onderworpen aan een openbaar onderzoek van 18 oktober 2023 tot en met 16 december 2023.

Er werden tijdens het openbaar onderzoek met betrekking tot het onteigeningsplan (DEEL II van het openbaar onderzoek) geen bezwaren ingediend. Met betrekking tot het RUP (DEEL I van het openbaar onderzoek) werden 5 bezwaren ingediend, die werd behandeld door de GECORO van de gemeente Essen op 21 februari 2024.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen besloot in zitting van 13 maart 2024 om het RUP Rijkmaker fase 2 bestaande uit een toelichtende nota en bijlagen, de verordenende stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan door te verwijzen naar de gemeenteraad van 26 maart 2024 voor definitieve vaststelling.

Het verslag van het openbaar onderzoek wordt in bijlage gevoegd.

Het onteigeningsplan van 30 augustus 2023, dat op 14 september 2023 voorlopig werd vastgesteld door het Directiecomité van POM Antwerpen, wordt derhalve niet gewijzigd.

4.3. Onderhandelingen

POM Antwerpen heeft de eigenaars van de onroerende goederen die gevat zijn in het onteigeningsplan reeds betrokken bij het project. Het was dan ook de betrachting de onroerende goederen minnelijk te verwerven.

In het voorlopig onteigeningsbesluit van 14 september 2023, werd de onderhandelingstermijn bepaald op 4 maanden.

POM Antwerpen heeft – conform de decretale bepalingen terzake – een concrete poging gedaan om de benodigde innames minnelijk te verwerven.

Middels brief van 29 november 2023 werd aan de te onteigenen partijen een concreet schriftelijk aanbod gedaan.

Op 25 januari 2024 vond een onderhandelingsgesprek plaats.

Op 19 april 2024 werd opnieuw een concreet schriftelijk aanbod gedaan, op basis van de gevoerde onderhandelingen.

De onderhandelingen met de onteigenden hebben nog niet tot een minnelijke verwerving geleid, zodat het onteigeningsplan definitief vastgesteld dient te worden.

Een eventuele minnelijke verwerving (koop) van de innames zal en kan pas plaatsvinden na de definitieve vaststelling van het RUP Rijkmaker fase 2 én nadat dit RUP definitief uitvoerbaar is geworden. Dat wil zeggen dat na de definitieve vaststelling en publicatie van het RUP dient te worden gewacht tot de wettelijk voorziene beroepstermijnen afgelopen zijn, waarna de bestemmingswijziging definitief gerealiseerd is en ook uitgevoerd kan worden. Dit om te vermijden dat POM Antwerpen eigenaar wordt van de innames, zonder dat de bestemming gerealiseerd kan worden.

Vooraleer de gerechtelijke procedure kan worden ingeleid, dient alleszins nog een laatste schriftelijk aanbod te worden gedaan.

4.4. Definitieve vaststelling van RUP Rijkmaker fase 2

De gemeenteraad van de gemeente Essen besliste op 26 maart 2024 tot definitieve vaststelling van het RUP Rijkmaker fase 2.

Op grond van artikel 38 Onteigeningsdecreet is dit de noodzakelijke voorwaarde om over te gaan tot definitieve vaststelling van het onteigeningsplan.

4.5. Onteigeningsmachtiging

POM Antwerpen moet tot onteigening gemachtigd worden door de Provincieraad, conform artikel 8 Onteigeningsdecreet en artikel 6,1° van het POM-decreet.

Het Directiecomité van POM Antwerpen besliste op 27 maart 2024 om aan de Provincieraad van de provincie Antwerpen te verzoeken om POM Antwerpen te machtigen tot definitieve vaststelling van het onteigeningsplan Rijkmaker fase 2.

Bij beslissing van 25 april 2024 verleende de Provincieraad aan POM Antwerpen de machtiging tot onteigening.

4.6. Overzicht

Het verloop van de administratieve fase van de onteigeningsprocedure (en de planningsprocedure van het RUP Rijkmaker fase 2) kan als volgt worden samengevat:

Procedure Stap	Orgaan/ overheid	Datum
Voorlopige vaststelling RUP Rijkmaker fase 2	Gemeenteraad Essen	26 sep 2023
Voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan	DC POM Antwerpen	14 sep 2023
Publicatie openbaar onderzoek in het B.S. (en op de website van gemeente en POM Antwerpen)	Gemeente Essen	13 okt 2023
Openbaar onderzoek	Gemeente Essen	18 okt 2023 tot en met 16 dec 2023
Voorstel tot onderhandelingen en schriftelijk aanbod	POM Antwerpen	29 nov 2023
PV van onderhandelingen	POM Antwerpen	25 jan 2024
Advies GECORO	gemeente Essen	21 feb 2024
Vaststelling sluiting openbaar onderzoek en kennisname advies GECORO	College Essen	13 mrt 2024
Definitieve vaststelling RUP Rijkmaker fase 2	Gemeenteraad Essen	26 mrt 2024
Machtigingsaanvraag tot onteigening	DC POM Antwerpen	27 mrt 2024
Beslissing agendering machtigingsaanvraag op Provincieraad	Deputatie Provincie Antwerpen	11 apr 2024
Beslissing onteigeningsmachtiging	Provincieraad Provincie Antwerpen	25 apr 2024

Besluit het Directiecomité:

Artikel 1:

Het onteigeningsplan Essen Rijkmaker Fase 2 definitief vast te stellen, middels dit besluit en de bijlagen (onteigeningsplan, projectnota, verslag openbaar onderzoek, onteigeningsmachtiging) daarbij.

Artikel 2:

Dit definitief onteigeningsbesluit en haar bijlagen (onteigeningsplan, projectnota, verslag openbaar onderzoek, onteigeningsmachtiging) binnen 15 werkdagen na de datum van deze beslissing te betekenen aan de te onteigenen partijen en een uittreksel van het definitief onteigeningsbesluit bekend te maken in het Belgisch Staatsblad.

Het definitief onteigeningsbesluit en haar bijlagen bekend te maken op de website van POM Antwerpen en van de gemeente Essen.

5. BIJLAGEN

Nr	Beschrijving
1	Onteigeningsplan
2	Schattingsverslag
3	Projectnota (incl. bijlagen) a) brief POM aan gemeente Essen inzake opstart fase 2 b) masterplan c) studie nood aan bedrijfsruimte d) ontwerp inrichtingsvoorwaarden e) ontwerp authentieke verkoopsakte f) ontwerpstatuten oprichting parkmanagement VZW
4	Verslag van het openbaar onderzoek
5	Onteigeningsmachtiging Provincie