
PROJECTNOTA

Onteigening

ter uitvoering van het RUP

Essen Rijkmaker fase 2

GEMEENTE ESSEN

Provincie Antwerpen

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
2.	HET PROJECTPLAN	5
2.1	Algemeen opzet van het project	5
2.2	Situering van het projectgebied	6
2.3	Bestemming op basis van het RUP Rijkmaker fase 2	6
2.4	Masterplan voor de inrichting Rijkmaker fase 2	7
2.5	De inrichting van de het bedrijventerrein en de openbare ruimte.....	10
2.5.1	De inrichting van de een duurzame (klimaatneutrale) bedrijvenzone	10
2.5.1.1	Duurzaam (klimaatneutraal) bedrijventerrein	10
2.5.1.2	Efficiënt ruimtegebruik.....	11
2.5.2	Aanleg en inrichting van een openbare groenzone	13
2.5.2.1	Groenblauw netwerk doorheen het bedrijventerrein	13
2.5.2.2	Buffering rondom het bedrijventerrein	14
2.5.3	Aanleg en inrichting van de openbare ontsluitingswegen en trage wegen.....	15
2.5.3.1	Interne wegenis.....	15
2.5.3.2	Parkeren	17
2.5.3.3	Traag verkeer.....	18
2.6	Aanduiding van de kadastrale percelen	18
3.	REALISATIETERMIJNEN VOOR DE UITVOERING VAN DE WERKEN	19
4.	REALISATIEVOORWAARDEN VOOR DE WERKEN.....	20
4.1	Toepasselijke regelgeving.....	20
4.2	Globaal inrichtingsplan voor de bedrijvenzone met het oog op het bekomen van een omgevingsvergunning	23
4.3	Vermarkting en inrichting van de afzonderlijke bedrijfskavels	24
4.3.1	Algemeen.....	24
4.3.2	Toegelaten bedrijfsactiviteiten.....	25
4.3.3	Procedure voor de toewijzing van percelen.....	25
4.3.3.1	Kandidatuurstelling	25
4.3.3.2	Selectiecriteria.....	26
4.3.4	Ontwerp Verkoopsvoorwaarden.....	27
4.3.4.1	Stedenbouwkundige voorschriften	27
4.3.4.2	Bijzondere voorwaarden en bedingen (decreet Ruimtelijke economie dd. 13 juni 2012) ...	28
4.3.4.2.1	Bestemming.....	28
4.3.4.2.2	Gebruiksvoorwaarden	29
4.3.4.2.2.1	Aanvang activiteit.....	29

4.3.4.2.2	Bebouwingsvoorschriften en inrichtingsprincipes	29
4.3.4.2.3	Doorverkoop en toekennen gebruiks- en genotsrechten	29
4.3.4.2.4	Recht van terugkoop	30
4.3.4.3	Bijkomende voorwaarden POM Antwerpen	32
4.3.4.3.1	Verbredingswerken	32
4.3.4.3.2	Erfdienstbaarheid warmtenetten of andere energiezuinige technieken.....	32
4.3.4.4	Parkmanagement	33
4.3.4.5	Gemeenschappelijke groen- en waterbuffer	34
4.3.4.6	CO ₂ -neutraliteit	34
4.3.4.7	Energievoorziening/Warmtenetten of andere duurzame energievoorzieningen	35
4.4	Financiële zekerheid.....	36
5.	BEHEERSMODALITEITEN VAN HET OPENBAAR DOMEIN	37
5.1	Overdracht van de infrastructuur naar de gemeente Essen	37
5.2	Beheersmaatregelen	38
6.	AFZONDERLIJKE DOSSIERSTUKKEN	40
6.1	brief POM aan gemeente Essen inzake opstart fase 2	40
6.2	masterplan.....	40
6.3	ontwerp stedenbouwkundige voorschriften van het RUP: zie RUP.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.4	ontwerp inrichtingsvoorwaarden.....	40
6.5	ontwerp authentieke verkoopsakte	40
6.6	ontwerpstatuten oprichting parkmanagement VZW	40

PROJECTNOTA

1. INLEIDING

Deze projectnota is toegevoegd als bijlage bij het voorlopig onteigeningsbesluit dd. 14 september 2023 overeenkomstig het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, hierna genoemd het “Decreet”. De projectnota omvat overeenkomstig het Decreet de volgende elementen :

1. een projectplan, met een beschrijving van het project en van de daarbij te realiseren werken;
2. in voorkomend geval, de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn;
3. in voorkomend geval, de realisatievoorwaarden voor de werken;
4. in voorkomend geval, de beheersmodaliteiten van het openbaar domein.

Het project dat de onteigeningsdoelstelling vormt, is de realisatie van de bedrijvzone “Rijkmaker fase 2”, die aansluit op de reeds bestaande, volledig in gebruik zijnde, bedrijvzone “Rijkmaker”, op basis van het Gemeentelijk RUP “Rijkmaker fase 2”, dat voorlopig zal worden vastgesteld door de gemeente Essen dd. 26 september 2023.

Met deze projectnota geven we meer uitleg over het opzet van het RUP en het onteigeningsdoel, de situering van het projectgebied en bespreken we de inrichting van het bedrijventerrein en de openbare ruimte.

Vervolgens geven we een indicatieve timing en raming van het project weer.

Verder overlopen we de van toepassing zijnde wetgeving bij het ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein alsook de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen waaraan de aannemer, die zal worden belast met de uitvoering van het project, zich bij de uitvoering van het werk onder zijn verantwoordelijkheid zal moeten schikken.

Daarna bespreken we de vereisten voor een gedifferentieerd en weloverwogen bedrijvigheidsaanbod, de toegelaten bestemmingen en de procedure voor de toewijzing van de bedrijfspcelen en de verkoopvoorwaarden.

Tot slot overlopen we de overdracht van de infrastructuur en bepaalde groen- en waterbuffers naar het openbaar domein en motiveren we hoe ervoor gezorgd moet worden dat de kwaliteit ook na de ontwikkeling van het bedrijventerrein op hoog niveau blijft.

2. HET PROJECTPLAN

2.1 Algemeen opzet van het project

POM Antwerpen wenst over te gaan tot de verwezenlijking van een bedrijvzone 'Rijkmaker fase 2', in uitvoering van het gelijknamige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Rijkmaker Fase 2, dat op 26 september 2023 voorlopig zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Essen.

De te realiseren bedrijvzone, sluit 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 (publicatie Belgisch Staatsblad op 24/06/2011). In dit RUP werden de percelen gelegen langs de Postbaan aangeduid als 'zone voor bedrijvigheid' (art 1). Het achtergelegen terrein van circa 10 ha werd ingekleurd als 'zone voor open ruimte' (art 2) met het oog op een latere ontwikkeling van dit terrein.



Grafisch plan gemeentelijk RUP 'Uitbreiding Industrierrein'

Het RUP vermeldde reeds dat een tweede fase aangesneden kon worden nadat de eerste fase voor 75 % volgebouwd was.

Naast het gevestigde bedrijf Akkermans werden er tijdens de eerste fase een 7-tal bedrijfspercelen ontwikkeld en bebouwd. Op twee van hen werden bedrijfsverzamelgebouwen voor units gebouwd.

Aan de bezettingsgraad is dan ook voldaan, waardoor POM per brief dd. 03/03/2017 (zie bijlage 6.1. [brief POM aan gemeente Essen inzake opstart fase 2](#)) de gemeente heeft gevraagd de planningsprocedure op te starten voor fase 2 van de bedrijvenzone.

Zodoende werd – in samenwerking met de gemeente Essen – de planningsprocedure voor Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Rijkmaker fase 2 gestart.

Op 7 juni 2023 keurde het schepencollege van Essen het voorontwerp van RUP ‘Rijkmaker fase 2’, goed. Het dossier werd op 15 juni 2023 aan de Gecoro voorgelegd en er werd een plenaire vergadering gehouden op 29 juni 2023.

Het RUP ‘Rijkmaker fase 2’ legt de bestemming vast (als ‘Zone voor bedrijvigheid’) van de tweede fase van de bedrijvenzone Rijkmaker. Op basis van het RUP Rijkmaker fase 2 worden de gronden (zone voor open ruimte), die zich achter de bebouwing aan de Postbaan bevinden, bestemd voor een uitbreiding van de bedrijvenzone.

Op basis van RUP Rijkmaker fase 2 wordt de ontwikkeling van het achtergelegen terrein mogelijk gemaakt. De gemeente Essen wenst met de uitbreiding van de bedrijvenzone Rijkmaker fase 2 ruimte te maken voor ondernemerschap in Essen. POM Antwerpen zal instaan voor de globale ontwikkeling van de bedrijvenzone, de uitgifte van de kavels en het toezicht op het beheer via een op te richten parkmanagementvereniging.

Er wordt geopteerd voor de uitgifte van kavels die binnen het gestelde kader vrij te bebouwen zijn.

2.2 Situering van het projectgebied

De bedrijvenzone Rijkmaker 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 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.

2.3 Bestemming op basis van het RUP Rijkmaker fase 2

Op basis van het RUP ‘Rijkmaker fase 2’ wordt het volledige plangebied – op de randen en de openbare wegen na – bestemd als zone voor ‘Zone voor bedrijvigheid’, onderverdeeld in een fase 1 en fase 2.

Voor de contouren van het plangebied, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichting daarbij wordt verwezen naar het RUP ‘Rijkmaker fase 2’.

Andere bedrijvigheid dan niet (zwaar) hinderlijke KMO/ambachtelijke bedrijven worden uitgesloten van het bedrijventerrein. Daarnaast wordt het niet toegestaan om in Rijkmaker fase 2 percelen in te vullen met KMO-units of om gebouwen op te splitsen in KMO-units. De bestaande units die al gerealiseerd werden in fase 1 op percelen die deels gelegen zijn in fase 2 blijven behouden en kunnen afgewerkt worden. Nieuwe realisaties in fase 2 los van de ontwikkeling in fase 1 zijn echter niet toegelaten. Gekoppelde bebouwing over de perceelsgrenzen heen wordt wel toegelaten.

Er is geen beperking in bouwhoogte om het ruimtelijk rendement te verhogen, maar bedrijven die hoge bouwconstructies nodig hebben, worden ingepland in het midden of in aansluiting op fase 1 van het bedrijventerrein om mogelijke visuele overlast naar omwonenden van het plangebied (gehucht Schriek) tot een minimum te beperken. 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 geweerd van het bedrijventerrein.

2.4 Masterplan voor de inrichting Rijkmaker fase 2

Voor de inrichting van de bedrijfskavels werd geopteerd voor de uitgifte van kavels die binnen het gestelde kader vrij te bebouwen zijn.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Postbaan met 2 aansluitpunten in een ringvormig tracé. Dit zorgt voor een vlotte doorstroming van verkeer.

Het RUP fase 1 bepaalde reeds dat de ontsluiting van de achtergelegen gronden van fase 2 diende te geschieden met 2 insteekwegen (welke in fase 2 met elkaar verbonden worden tot een lus). De gemeenteraad van Essen keurde in zitting van 24 november 2015 het tracé voor de insteekwegen in fase 1 definitief goed alsook werd het tracé voor fase 2 principieel vastgesteld.

Met het RUP Rijkmaker fase 2 worden de gronden (zone voor open ruimte), die zich achter de bebouwing aan de Postbaan bevinden, herbestemd t.b.v. een uitbreiding van het Essens bedrijventerrein Rijkmaker.

Langs weerszijden van de interne wegenis worden percelen voor bedrijvigheid voorzien. Alle bedrijfspercelen worden via deze interne ontsluitingsweg ontsloten om hinder op de Postbaan en de Nieuwmoersesteenweg te vermijden. Ontsluiting op de lokale weg Schriek wordt niet voorzien, om zo de scheiding tussen de economische en agrarische bestemmingen hard te maken.

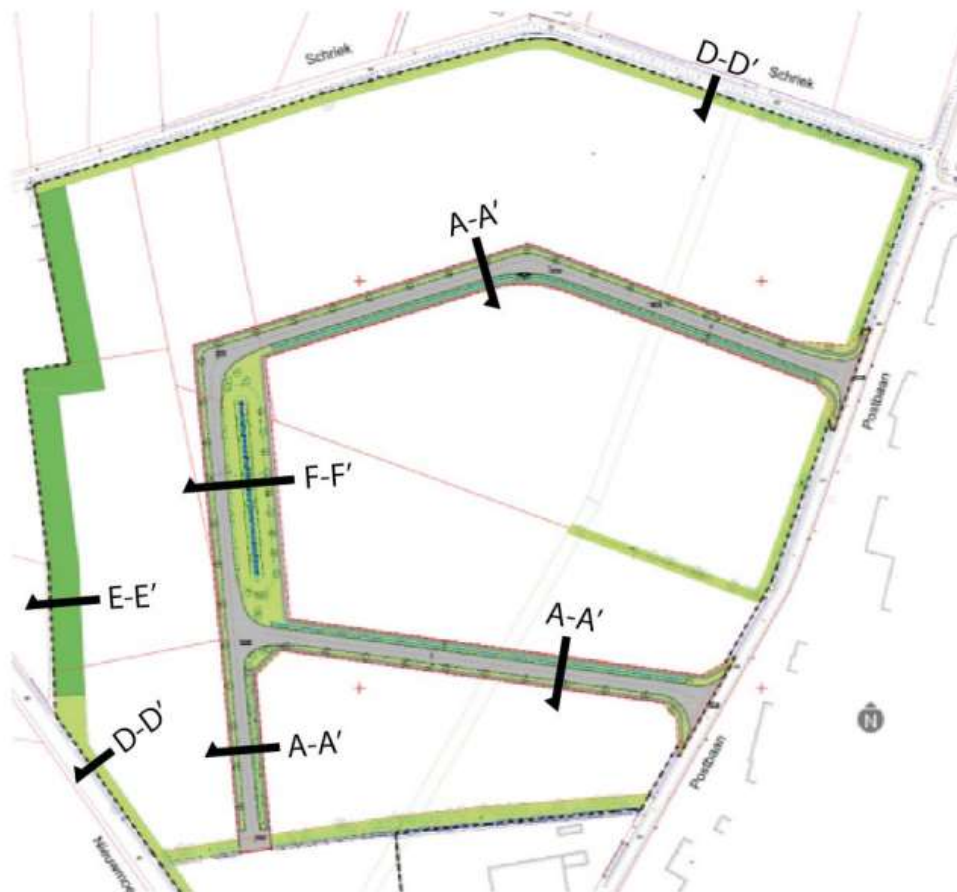
Tussen de westelijke grens van het plangebied en de woonkern wordt een groenbuffer met talud aangelegd van ten minste 15 meter breed. De groenbuffer dient zo te worden ingericht dat deze de buffercapaciteiten maximaal benut in de vorm van dicht struikgewas en/of een veelheid aan hoogstammige bomen. Naast de westelijke groenbuffer van 15 meter breed zal er ook een groenstrook van 5 meter breed ten noorden en zuiden van het plangebied worden aangelegd.



Bron: Masterplan Rijkmaker fase 2 (Bijlage 6.2 [masterplan](#))

Voor de interne ontsluiting van fase 2, diende het RUP Uitbreiding Industrieterrein 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. Verder wordt er geopteerd om centraal in het gebied van fase 2 een ruime 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 verdere ontwikkeling, wat een 'zekerheid' biedt voor de toekomstvisie van deze zone.



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

De gemeente Essen wenst bovenstaand plan nu effectief te realiseren en tot verdere ontwikkeling van dit gebied over te gaan. De vooropgestelde onteigeningen kaderen dan ook in de realisatie/uitvoering van het RUP Rijkmaker fase 2 en beogen e zones te onteigenen die noodzakelijk zijn voor de aanleg van de openbare groen- en waterbufferzones, de verbindingswegen en de kavels voor de bedrijfszone.

De infrastructuurwerken worden hieronder verder besproken.

2.5 De inrichting van de het bedrijventerrein en de openbare ruimte

2.5.1 De inrichting van de een duurzame (klimaatneutrale) bedrijvenzone

2.5.1.1 Duurzaam (klimaatneutraal) bedrijventerrein

In het kader van de Burgemeestersconvenant 2030¹ wordt ingezet op de realisatie van een duurzaam bedrijventerrein door voldoende voorzieningen betreffende hernieuwbare opwekmogelijkheden 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 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 energiehubs, verhoogt het aandeel hernieuwbare energie in de energiemix en maakt 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 elektriciteits distributienet minimaliseert met positieve gevolgen voor de maatschappelijke kosten en beperking van transportverliezen.

Uitwisseling van restwarmte via een warmtenet is enkel 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 onder de vorm van 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

¹ Met het burgemeestersconvenant engageren gemeenten zich mee voor de Europese en regionale inspanningen om de CO₂-uitstoot te verminderen. Ze zullen die uitstoot op hun grondgebied met minstens 20 procent terugdringen tegen 2020. Het convenant is een initiatief van de Europese Commissie. Het Burgemeestersconvenant is geen vrijblijvend charter. De Europese Unie volgt op of de gemeente haar engagementen nakomt. Essen ondertekende dit convenant op 3 december 2020.

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 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.

Ook zal 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 verharderen;
- 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 CO₂-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.

2.5.1.2 Efficiënt ruimtegebruik

In functie van het streven naar een duurzaam/ecologisch en CO₂-neutraal bedrijventerrein moeten de principes van het duurzaam ruimtegebruik maximaal worden toegepast.

Niet alleen de gebouwen dienen zoveel mogelijk CO₂-neutraal of klimaatneutraal te zijn ook de interne organisatie van het volledige bedrijventerrein wordt gebaseerd op het verminderen van de impact op de omgeving. Hierbij moet bij nieuwe ontwikkeling in de verschillende zones aan minimaal volgende ruimtelijke voorwaarden worden voldaan:

- de kavelindeling wordt op de meest optimale manier ontwikkeld opdat er geen restruimtes ontstaan. Het geheel wordt rationeel verkaveld en er wordt voldoende flexibiliteit behouden zodat toekomstige ontwikkelingen en veranderingen mogelijk blijven;
- het bedrijventerrein zet in op een duurzame mobiliteit door rekening te houden 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
- locaties voor deelwagens: Bedrijven worden aangemoedigd om samen deelwagens te voorzien; bij voorkeur met laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Dit dient georganiseerd te worden op de private percelen.
- binnen het bedrijventerrein kunnen de bedrijven op hun private percelen ruimte voorzien voor de ontwikkeling van winning van duurzame energie voor eigen gebruik door de verschillende aanwezige bedrijven. De ontwikkeling van deze elementen kan gezamenlijk of per bedrijf worden georganiseerd;
- het gebruik van interne energiestromen waarbij restwarmte of andere bruikbare energieën of 'afvalstoffen' van het ene bedrijf naar het andere worden doorgevoerd en gerecupereerd is toegestaan voor zover dit geen ruimtelijke of functionele belemmering veroorzaakt;
- er zal een collectief hemelwaterbergingsysteem worden ontwikkeld voor alle openbare en toekomstig private delen van het bedrijventerrein door POM Antwerpen. Hierbij kan een netwerk worden opgezet voor overdracht van hemelwater tussen bedrijven in functie van herbruik van hemelwater;
 - individuele bedrijven dienen daarnaast 10% van de totale hemelwaterrecuperatie van een individueel perceel te bufferen op eigen terrein;
 - naast vereiste buffering op eigen perceel dienen per individueel perceel de eigenaars een aansluiting te voorzien op het collectieve waterbergings- en infiltratiesysteem.

Intensief ruimtegebruik zal tevens 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.

POM Antwerpen voorziet in de organisatie van de aanleg van de gemeenschappelijke water- en groenbuffers en voor het onderhoud ervan binnen een systeem van parkmanagement. Van daaruit kunnen bijkomende initiatieven worden opgestart en uitgerold. Deze samenwerkingsinitiatieven kunnen worden onderverdeeld op drie niveaus:

1) Het verplichte basispakket bestaat uit het beheer, onderhoud, herstel en het uitvoeren van noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen, zijnde de groen- en waterbuffering en alle overige gemeenschappelijke delen welke eventueel in een later stadium zullen worden aangelegd. De parkmanagementvereniging zal deze werken laten uitvoeren als een goede huisvader, volgens de code van de goede praktijk.

2) Het facultatieve pakket bestaat uit acties waar alle bedrijven op het terrein in min of meerdere mate baat bij hebben, zijnde bijvoorbeeld:

- het organiseren van gezamenlijke beveiliging voor het bedrijventerrein en de daarop aanwezige gebouwen;
- het installeren en onderhouden van een bewegwijzeringssysteem en info-borden.

3) Het vrije pakket bestaat uit gemeenschappelijke acties ten behoeve van meerdere bedrijven op het bedrijventerrein, waarbij elk bedrijf afzonderlijk kan bepalen of zij hieraan willen deelnemen. Bij uitbreiding kunnen ook andere bedrijven (niet horende bij fase 2) hieraan deelnemen.

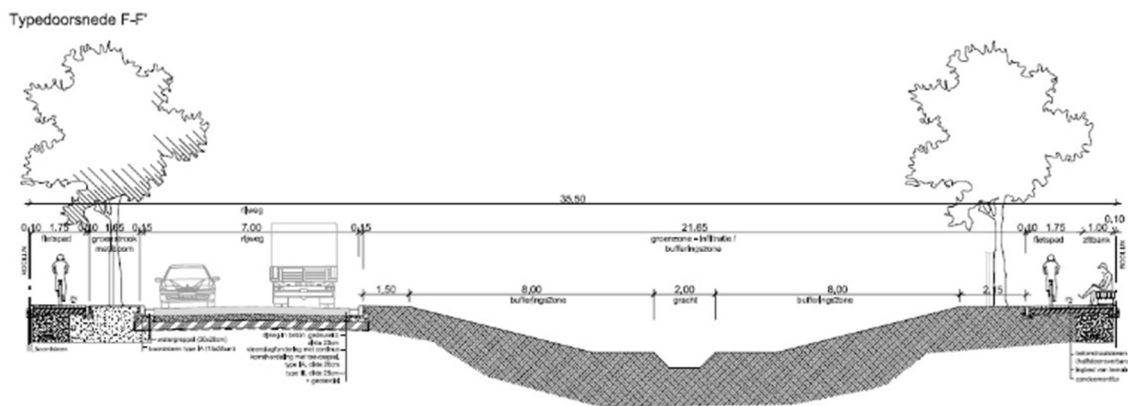
2.5.2 Aanleg en inrichting van een openbare groenzone

2.5.2.1 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.



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

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 wordt deze opgeheven in het RUP Rijkmaker fase 2. De historische en typerende bomenrijen - langs de buurtweg nr. 36 en langs Schriek en de Postbaan in het noorden van het plangebied blijven behouden en worden waar nodig hersteld en mogelijks aangeplant.

De niet-bebouwde of niet verharde delen van de bedrijfsperven worden bij voorkeur ingericht als groenzones met streekeigen beplanting. In het RUP wordt een minimale groenaanleg per perceel 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 bedrijfspervel moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. De groenaanleg dient voldoende laag te zijn in functie van de verkeersveiligheid waarbij solitaire bomen zijn toegestaan.

De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Op eenzelfde bedrijfspervel 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~~ Corda Campus te Hasselt (Madeinlimburg.be) en KMO-zone Winning te Puurs (kmo-winning.be)

2.5.2.2 Buffering rondom het bedrijventerrein

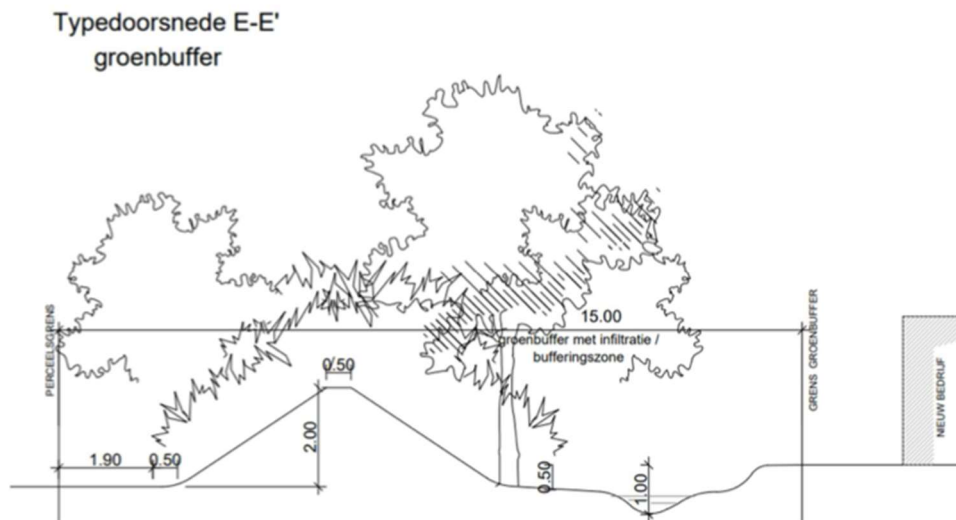
Rondom het bedrijventerrein wordt een groenbuffer aangelegd; voornamelijk richting de omliggende open ruimte in het noorden en het woonlint langsheen Schriek.

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 Schriek en Postbaan: 5 meter;
- minimale groenstrook ter hoogte van de Nieuwmoersesteenweg.

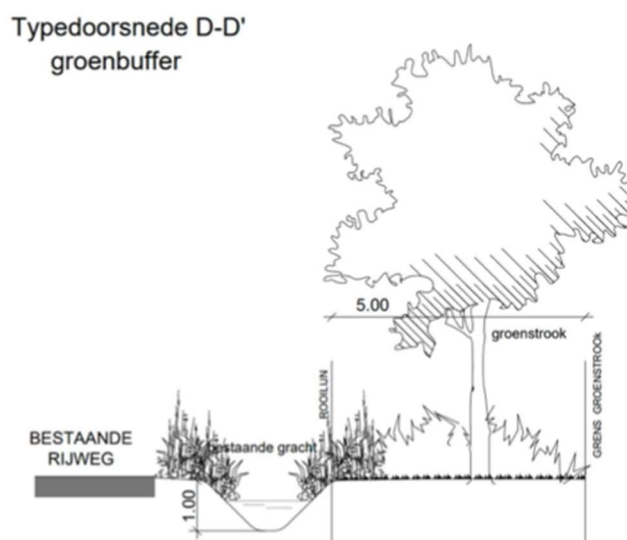
Een volwaardige groenbuffer wordt voorzien tussen de bedrijvigheid en het wonen. Een kwalitatieve groenbuffer zorgt voor een verbeterde groene woon- en werkomgeving en een stapsteen binnen het open ruimtegebied. De bufferzone moet een groenscherm vormen met onder andere hoogstammige

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.



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

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.



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

2.5.3 Aanleg en inrichting van de openbare ontsluitingswegen en trage wegen

2.5.3.1 Interne wegenis

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 .

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.

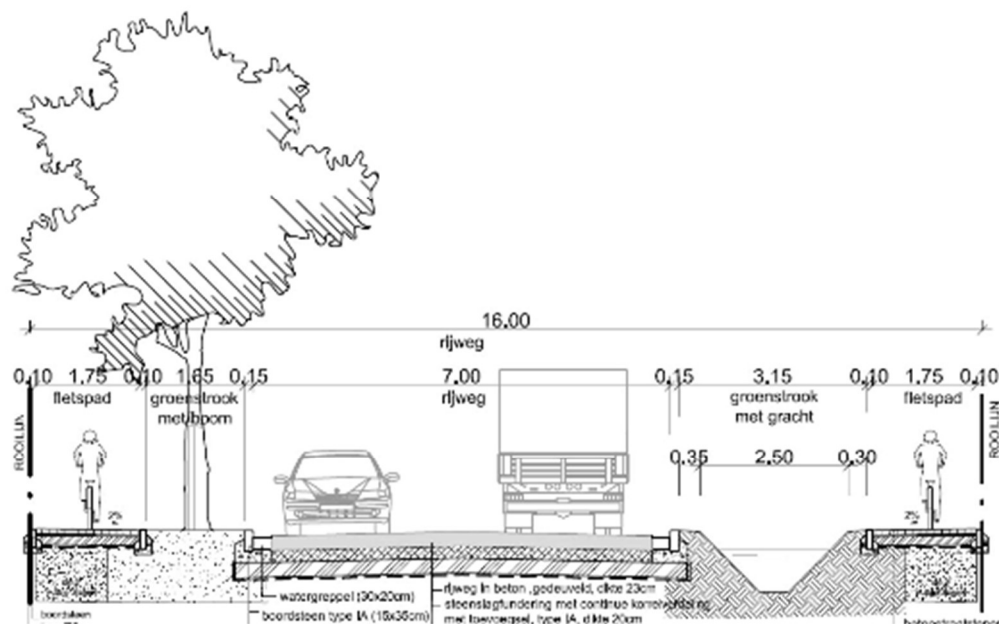
Langs weerszijden van de interne wegenis kunnen percelen voor bedrijvigheid voorzien worden. Het is de bedoeling dat alle bedrijfspercelen via deze interne ontsluitingsweg worden ontsloten om hinder op Schriek en de Nieuwmoersesteenweg te vermijden. Ontsluiting op de lokale weg Schriek wordt niet toegelaten, 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 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 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.



Typedoorsnede A-A'



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

2.5.3.2 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. De openbare wegenis kan niet worden aangewend voor (tijdelijk) stilstaande / wachtende voertuigen (i.e. wachtstroken).

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.

De bovengrondse parkings voor personenwagens worden groen- en waterdoorlatend ingericht. Waar parkings voor vrachtwagens voorzien worden, dient een KWS-afscheider geplaatst te worden.

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

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

2.5.3.3 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 projectgebied kunnen doorsteken voor het traag verkeer worden aangelegd. De buurtweg nr. 36 (zuidelijke groenstrook: zie artikel 4.1.2 stedenbouwkundige voorschriften) kan een volwaardige interne verbindingsas voor voetgangers vormen. Deze omvat een wandelpad met aan weerszijde een rij hoogstammige bomen. Deze zal als zodanig bewaard blijven en indien nodig versterkt worden, waardoor werknemers op een veilige en aangename manier het hart van het bedrijventerrein kunnen bereiken.

Gezien het projectgebied 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, worden fietsstroken voorzien, gescheiden van de ontworpen wegenis voor gemotoriseerd verkeer. Het is belangrijk dat er binnen de bedrijvenzone voldoende fietsenstalplaatsen ter beschikking zijn. In het kader van het duurzaam bedrijventerrein dienen er laadpunten te worden voorzien, waardoor het fietsgebruik aangemoedigd wordt.

2.6 Aanduiding van de kadastrale percelen

Deze percelen zijn allen kadastraal gekend onder **Essen, 1^{ste} afdeling, sectie B.**

Nr inname	Gemeente	Capakey	Naam	Aard perceel	Omtrek	Kadastrale oppervlakte (m ²)	Oppervlakte inname (m ²)	Ontheigende 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

3. REALISATIETERMIJNEN VOOR DE UITVOERING VAN DE WERKEN

POM Antwerpen zal instaan voor de globale ontwikkeling van de bedrijvenzone en de uitgifte van de kavels, en treedt zodoende op als onteigenende instantie.

De op het onteigeningsplan aangeduide innames zijn noodzakelijk om de bestemming “bedrijvigheid” en de overige bestemmingen (openbare wegenis, groenstrook en groenbuffer) aangeduid in het RUP Rijkmaker fase 2, te realiseren.

POM Antwerpen wenst na de definitieve vaststelling van het RUP (voorjaar 2024), de (minnelijke) verwerving van de benodigde innames en het bekomen van de omgevingsvergunning over te gaan tot de aanleg van de grondwerken en de infrastructuur voor de bedrijvenzone, waarvan de start voorzien is voorjaar 2025. De eerste verkoopronde zal van start gaan na de definitieve vaststelling van het RUP Rijkmaker fase 2. Mochten de percelen niet uitverkocht zijn, kan er een tweede verkoopronde georganiseerd worden of de percelen kunnen zo in de markt gezet worden. Tijdens de verkoopronde dienen de geïnteresseerde bedrijven hun kandidatuur met motiveringsnota in.

POM Antwerpen voorziet een gelijktijdige aanleg van het bedrijventerrein, de openbare groenzone, de waterbuffering, alsook de ontsluitingswegen en trage verbindingen. Als realisatietermijn wordt een termijn van 1,5 jaar vooropgesteld na de verwerving van de gronden.

De werken inclusief de benodigde studies/onderzoeken worden dd. 16 mei 2023 geraamd als volgt:

	BEDRAG IN EURO EXCL BTW
Infrastructuurwerken	2.315.427,57
Groenvoorziening	409.808,31
Nutsvoorzieningen	713.428,00
Archeologie + bodemonderzoek	52.469,25
Sloopinventaris	3.000
Studiebureau	265.674,97
TOTAAL GERAAMD BEDRAG	3.759.808,10

4. REALISATIEVOORWAARDEN VOOR DE WERKEN

4.1 Toepasselijke regelgeving

De werken voor de inrichting van de Bedrijvenzone worden uitgevoerd in overeenstemming met de volgende wetgeving:

- De wetgeving overheidsopdrachten
- De wetgeving inzake ruimtelijke ordening en milieu:
 - o De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (en uitvoeringsbesluiten)
 - o Het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - o Het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)
 - o Het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (MER-besluit)
 - o Het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II)
 - o het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, met name de bepalingen aangaande archeologie
 - o De Vlaamse gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: o.a. verordening hemelwater en verordening toegankelijkheid, en lokale stedenbouwkundige verordeningen en bestemmingsvoorschriften, met name RUP Rijkmaker fase 2.
- De wetgeving inzake materialen en sloop:
 - o Het Materialendecreet van 23 december 2011
 - o Het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (VLAREMA, BVR 17 februari 2012), met name de bepalingen aangaande de sloopketen (VLAREMA 6)
 - o Standaardprocedure traceerbaarheid sloopmateriaal via een sloopbeheerorganisatie (zoals Tracimat vzw)
- De wetgeving inzake Bodem:
 - o Het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet)
 - o Het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO, BVR 14/12/07), met name de bepalingen aangaande het **grondverzet** en de codes van goede praktijk
 - o Leidraad voor het werken met uitgegraven bodem (OVAM, 23 mei 2008)

De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein en zone voor landschappelijke buffer is onder meer onderworpen aan:

- De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, BS 14 juli 2016 (Wet 2016).
- Het koninklijk besluit van 18.04.2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren, BS 9 mei 2017 (KB Plaatsing).

- Het koninklijk besluit van 14.01.2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, zoals gewijzigd door het KB van 22 juni 2017, BS 27 juni 2017 (KB Uitvoering).
- De wetgeving met betrekking tot het welzijn van werknemers op het werk.
- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De aannemer, die zal worden belast met de uitvoering van het project, zal zich bij de uitvoering van het werk onder zijn verantwoordelijkheid moeten schikken naar alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, met inbegrip van deze uitgevaardigd door de gewestelijke en plaatselijke overheden, in het bijzonder op het gebied van:

- de naleving van zijn sociale verplichtingen jegens zijn werknemers, de arbeidsbescherming en de veiligheid, hygiëne en gezondheid en het welzijn van zijn werknemers en de veiligheid op de werf;
- het bijhouden van de sociale documenten en de maatregelen ter bestrijding van de activiteiten van koppelbazen (art. 30 ter van de Wet van 27 juni 1969 tot herziening van de Besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders (RSZ-wet) en de uitvoeringsbesluiten)
- het oprichten of gebruiken van hinderlijke installaties op de werf;
- het besluit van de Vlaamse regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem I en II en addenda);
- hij zal in het bezit moeten zijn van alle vereiste toelatingen, vergunningen en goedkeuringen, nodig voor de uitvoering van de opdracht en het gebruik van de middelen die hij daartoe zal inzetten;
- hij houdt zich aan de Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
- hij is tevens verantwoordelijk voor de naleving van deze bepalingen door zijn onderaannemers.

Veiligheidscoördinatie:

In de opdracht is de veiligheidscoördinatie ontwerp en uitvoering inbegrepen, en dit volgens het K.B. van 25 januari 2001 inzake tijdelijke en mobiele bouwplaatsen (en latere aanvullingen).

EPB-verslaggeving:

In de opdracht is de EPB-verslaggeving inbegrepen in uitvoering van het EPB-decreet van 22 december 2006 en haar uitvoeringsbesluiten.

Bestek:

Onverminderd de vervangende, aanvullende en/of wijzigende bepalingen vermeld in onderhavig bestek, zijn op onderhavige opdracht (de laatst gepubliceerde versie van) volgende documenten en de erin genomen verwijzingen van toepassing:

- het Standaardbestek 250 voor de wegenbouw, versie 4.1 van 2019;
- de bijhorende Algemene Aanvullingen Gemeentelijke Rioleringswerken voor het SB250 (beschikbaar via <https://www.vlario.be/dossiers/bestekteksten/>);
- het Standaardbestek 260 voor Kunstwerken en Waterbouw versie 2.0, hoofdstuk 21 tot 40;
- het Standaardbestek 270 versie 4.0, hoofdstuk 40 tot 60;

- de wet van 8 december 2013 over voorafgaande aangiften van werken en aanwezigheidsregistratie op bepaalde bouwplaatsen;
- de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten;
- het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), WelzijnsWet en Codex over het welzijn op het werk;
- de wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
- de omzendbrief (B.S. 27.12.2007) aangaande de praktische richtlijnen met betrekking tot de documenten welke in toepassing van art.30, tweede lid van het KB van 25 januari 2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen moeten worden toegevoegd;
- de omzendbrief van 28.02.2002 verschenen in het BS van 20.03.2002 betreffende de verplichting om de voertuigen van de categorieën N2 en N3 uit te rusten met een zichtveldverbeterend systeem;
- ingeval van betonconstructies zijn ook van toepassing dienstorder LI 94/80 en LI 94/86 betreffende technische voorschriften “Beton voor betonconstructies” en technische voorschriften “Betonstaal en voorspanstaal”;
- de NBN-, EN- en andere normen waarnaar in de bestekken wordt verwezen;
- praktische leidraad ter voorkoming van schade aan ondergrondse installaties bij werken zijn zijn bijlagen (MOW/MIN/2010/02);
- het bodemsaneringsdecreet en de aanvullende omzendbrief AZF/AOGGI/INF/004 van 26.10.1999 ter verduidelijking van de toepassing van het decreet wat betreft de besteksbepalingen bij aanvoer en afvoer van gronden met bijbehorende errata en wijzigingen;
- het decreet van 14.03.2008 houdende de ontsluiting en de uitwisseling van informatie over ondergrondse kabels en leidingen, gewijzigd bij decreet van 10.12.2010 (KLIP-decreet);
- het besluit van de Vlaamse regering van 14.12.2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming , het Vlarebo Hoofdstuk XIII en bijhorende codes van goede praktijk;
- het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;
- het ministerieel besluit van 7 mei 1999 i.v.m. het signaleren van werken en verkeersbelemmeringen op de openbare weg;
- het decreet van 8 februari 2013 houdende duurzaam gebruik van pesticiden in het Vlaamse Gewest (BS 22.02.2013);
- het besluit van de Vlaamse Regering van 15 maart 2013 houdende nadere regels inzake duurzaam gebruik van pesticiden in het Vlaamse Gewest voor niet-land- en tuinbouwactiviteiten en de opmaak van het Vlaams Actieplan duurzaam pesticidengebruik (BS 18.04.2013);
- LI 96/41 dienstorder “Nutsleidingen op kunstwerken” van 2 juli 1996;
- MOW/2006/01 omzendbrief “Berekenen van de uurkost van aannemersmaterieel volgens de kostenschaal CMK-2003” van 15 september 2006 (publicatie in Belgisch Staatsblad op 6 oktober 2006);
- MOW/AWV/2014/12 dienstorder “Algemene Omzendbrief nopens de wegsignalisatie” van 26 augustus 2014;
- MOW/AWV/2014/14 dienstorder “Instructiebundel voor opmaak van plannen door studie- en landmeetbureaus en aannemers” van 9 oktober 2014;
- GRB-skeletbestekken van het OC GIS-Vlaanderen: variant GRB.

Daarnaast zijn niet limitatief van toepassing:

- de VCRO
- DABM
- Omgevingsvergunningsdecreet
- Het Bodemdecreet
- Vlarebo

De cruciale realisatievoorwaarden voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling zijn omschreven in deze projectnota voor de onteigening, de samenwerkingsovereenkomsten, de financiële haalbaarheid en de omgevingsvergunning. Gezien het projectplan in overeenstemming is met het RUP, kan dit als een haalbaar plan worden beschouwd, mits de nodige afstemming bij de verdere uitwerking.

4.2 Globaal inrichtingsplan voor de bedrijvzone met het oog op het bekomen van een omgevingsvergunning

POM Antwerpen zal op basis van het RUP Rijkmaker fase 2 uitvoering geven aan een globaal inrichtingsplan, voor de verwezenlijking van een totaalconcept voor ontwikkeling, uitvoering en beheer van de bedrijvzone, met het oog op een efficiënt ruimtegebruik. De bedrijvzone zal worden ingericht in functie van een optimale parcelering zodat er geen restpercelen ontstaan.

Een globaal inrichtingsplan dient deel uit te maken van de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de inrichting van de bedrijvzone.

Het inrichtingsplan geeft een volledig inzicht op de invulling van het gebied. Het dient een gezamenlijke visie te bevatten voor:

- de inpassing in de omgeving;
- hoogtepunten en reliëf;
- de toegankelijkheid van deze gebieden;
- de aansluiting op fase 1;
- ontsluiting;
- bewegwijzering en publiciteit;
- duurzaam materiaalgebruik;
- waterhuishouding;
- (semi-) publieke ruimte;
- parkeerruimte;
- groeninrichting;
- de kwalitatieve inrichting

Het inrichtingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Grafisch dient dit te gebeuren door een plan waarin het voorgestelde programma wordt verduidelijkt.

Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van verschillende zoneringen voor inplanting van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het plan of project van de ontwikkelaar (de verkeerscirculatie, groenzones, bijkomende verhardingen, ruimte voor

nutsvoorzieningen,...) en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft op de globale ontwikkeling van de fase 2.

4.3 Vermarkting en inrichting van de afzonderlijke bedrijfskavels

4.3.1 Algemeen

Na voorlopige oplevering van de werken zoals beschreven onder punt 3, worden de voor openbaar nut voorziene gronden met de erop uitgevoerde infrastructuur en groen- en wateraanleg kosteloos en zonder beding overgedragen aan het gemeentebestuur van Essen. Het onderhoud van de wegen en het groen langs de weg, evenals de meest zuidelijk gelegen groenstrook met wandelpad, is voor de gemeente. Het onderhoud van de groenbuffer rond en de waterbuffer in het bedrijventerrein is ten laste van de op te richten Parkmanagementvereniging.

De netto uitgeruste grond voor lokale bedrijvigheid wordt vermarkt. De eerste verkoopronde kan starten vanaf de definitieve vaststelling van het RUP en na overdracht van bovenvermelde buffers en wegen naar het openbaar domein.

Visie POM ANTWERPEN:

Met de verdere ontwikkeling van de bedrijvenzone Rijkmaker wordt ingespeeld op aanwezige noden en wensen naar ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente Essen en de buurgemeenten. De invulling van de bedrijvenzone 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.

De concrete uitvoering van het project gebeurt in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften in het RUP Rijkmaker fase 2.

Kwaliteitseisen voor een gedifferentieerd en weloverwogen bedrijvigheidsaanbod.

Zowel bij de inrichting van de bedrijvenzone als bij de keuze van de bedrijven wordt uitgegaan van een aantal principes:

- Nastreven van gedifferentieerde perceelsgroottes, zodat kan ingespeeld worden op de specifieke oppervlaktevragen van de bedrijven;
- Nastreven van efficiënt ruimtegebruik door stedenbouwkundige voorschriften die mogelijkheden scheppen voor het koppelen van bedrijfsgebouwen, verticaal ruimtegebruik, tot het minimum herleiden van de inname voor andere functies dan bedrijvigheid, enz,...
- Toetreden tot de parkmanagementvereniging
- Nastreven van een ruimtelijk-economische invulling afgestemd op het lokale ruimtelijke weefsel van de gemeente Essen (zie hieronder)
- ...

4.3.2 Toegelaten bedrijfsactiviteiten

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;

De oprichting van een bedrijventrum of een bedrijfsverzamelgebouw met verschillende units is niet toegestaan in fase 2.

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 m².

4.3.3 Procedure voor de toewijzing van percelen

4.3.3.1 Kandidatuurstelling

De kandidatuur van elk bedrijf, met vermelding van de economische activiteit, moet voorafgaand aan de goedkeuring door het directiecomité van POM Antwerpen, voor advies worden voorgelegd aan de gemeente Essen.

In samenspraak met de gemeente Essen worden voor de eerste toewijzing van de uitgeruste gronden toewijscriteria opgesteld.

Op basis van voornoemde intenties om het bedrijventerrein te ontwikkelen tot een kwalitatief, hoogwaardig bedrijventerrein voor met name lokale bedrijvigheid dient een aantal criteria voor toewijzing van een kavel te worden gehanteerd.

De uitgangspunten die niet limitatief gehanteerd dienen te worden, zijn:

- Uitgifte aan lokale en regionale bedrijven voor Essen en de regio;
- Tewerkstelling;

- Milieuaspecten: er wordt op toegezien dat een bedrijf voldoet aan de eisen in het kader van de vigerende milieuwetgeving;
- Intensief ruimtegebruik: met het oog op het intensief ruimtegebruik wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de intensieve bebouwing van de betreffende gronden en is een minimale bebouwingspercentage van 50 % vereist.

4.3.3.2 Selectiecriteria

Om de gewenste invulling van het bedrijventerrein met zowel lokale- en regionale bedrijvigheid te bevorderen en om, gelet op de mogelijke belangstelling, een weloverwogen uitgifte voor te staan, wordt middels selectiecriteria getracht hieraan vorm te geven.

De selectiecriteria hebben tot doel om te komen tot een bedrijventerrein waarbij niet alleen op basis van geformuleerde kaders, zoals het RUP keuzes worden gemaakt, doch ook op basis van sociaal maatschappelijke en economische motieven. Aan de hand van onderstaande criteria worden bedrijven beoordeeld.

Op basis van de afweging van de selectiecriteria besluit het directiecomité van POM Antwerpen uiteindelijk welke bedrijven een kavel kunnen kopen en welke bedrijven niet.

Het directiecomité van POM Antwerpen beoordeelt de kandidaten op o.a. volgende criteria:

LOCATIE

- Heeft de firma exploitatie- of uitbreidingsproblemen?
- Gaat het om een bedrijf dat op een aanpalend bedrijventerrein is gelegen?
- Heeft de firma locatieproblemen?

Voorkeur gaat uit naar bedrijven die op de eigen locatie geen mogelijkheid hebben tot verdere exploitatie en/of zonevreemd gelegen zijn.

MOBILITEIT

- De bedrijfsactiviteit zal bijkomende verkeersbewegingen genereren. Hoeveel bedragen de vermoedelijke hoeveelheden personenverkeer/vrachtverkeer?
- Wenst het bedrijf laadinfrastructuur voor personen- en vrachtverkeer te voorzien alsook, voor fietsers?
- Plant het bedrijf gedeelde parkeervoorzieningen, mogelijke samenwerkingen voor duurzame mobiliteit met andere bedrijven,...? Duurzame initiatieven die perceeloverschrijdend zijn, waarden we hoger dan individuele initiatieven.

Voorkeur gaat uit naar bedrijven die inspanningen leveren op het vlak van een duurzame modal shift.

DUURZAME INITIATIEVEN

- We peilen naar de bereidheid om te investeren in duurzaam ondernemen.
- Aan welke maatregelen op vlak van duurzaamheid wenst het bedrijf (niet limitatief) te werken:
 - circulair bouwen
 - hernieuwbare energie

- energiedelen
- groenvoorzieningen

Duurzame initiatieven die perceeloverschrijdend zijn, waarderen we hoger dan individuele initiatieven. Bedrijven die aanzienlijke inspanningen leveren op het vlak van duurzaamheid, scoren beter dan anderen.

ECONOMIE

- Welke economische/toegevoegde waarde creëert de bedrijfsactiviteit?
- Wat is het huidige en het nieuwe aantal VTE?
- Op welke momenten is het bedrijf actief (ploegen, shiften, 9-17 u, weekend/avond,...)
- Is er een lokale en regionale verankering (relatie met toeleveranciers, samenwerkingsinitiatieven, klanten uit de regio,...)?

Voorkeur gaat uit naar bedrijven met een belangrijke economische impact.

GLOBALE VISIE

De kandidaat formuleert waarom 'Essen Rijkmaker' geschikt en opportuun is voor de bedrijfsactiviteit. Hoe functioneert het bedrijf nu en in welke mate draagt 'Essen Rijkmaker' bij tot de verbetering van de huidige bedrijfswerking?

4.3.4 Ontwerp Verkoopvoorwaarden

In functie van een coherent beheer van het bedrijventerrein, worden bij de vermarkting van de gronden volgende verkoopvoorwaarden opgenomen

- de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP (zie RUP)
- en in de authentieke verkoopsakte :
 - de ontwerpakte tot oprichting van de parkmanagementvereniging (zie bijlage 6.6)
 - de ontwerp inrichtingsvoorwaarden van POM Antwerpen (zie bijlage 6.4)

4.3.4.1 Stedenbouwkundige voorschriften

Opmaak inrichtingsplan per bedrijfssite

Met het oog op de ontwikkeling per kavel/ bedrijfszitting, dient bij de vergunningsaanvraag een specifiek inrichtingsplan te worden gevoegd.

Dit inrichtingsplan mag verwijzen naar het globaal inrichtingsplan van POM Antwerpen voor de globale zone, betreffende de aspecten die hier reeds zijn omschreven en wordt aangevuld met niet eerder omschreven elementen eigen aan de individuele bedrijfssite.

Het inrichtingsplan geeft een volledig inzicht op de invulling van het individueel bedrijfsperceel en concreet op:

- de inpassing in de omgeving;
- hoogtepunten en reliëf;

- de toegankelijkheid en ontsluiting van de site;
- vormgeving bebouwde en onbebouwde ruimte;
- indien van toepassing: bewegwijzering en publiciteit;
- bebouwing, inplanting en oriëntatie;
- duurzaam materiaalgebruik;
- waterhuishouding;
- parkeerbehoefte en parkeerruimte;
- groeninrichting;
- de kwalitatieve inrichting van de omgeving;
- eventuele fasering.

Het plan bestaat uit een inrichtingsplan en een toelichtende nota. Het inrichtingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en de te wijzigen elementen weer te geven alsook het voorgestelde programma te verduidelijken.

Voor een volledig overzicht van de stedenbouwkundige voorschriften, verwijzen we naar het RUP.

4.3.4.2 Bijzondere voorwaarden en bedingen (decreet Ruimtelijke economie dd. 13 juni 2012)

Deze bijzondere voorwaarden en bedingen dewelke integraal deel uitmaken van elke verkoopovereenkomst op het bedrijventerrein Essen Rijkmaker fase 2, komen uit het Decreet van 13 juli 2012, genaamd “Decreet ruimtelijke economie”.

De continuïteit van deze voorwaarden dient als volgt te worden opgenomen in de authentieke akte:

“De Koper verplicht er zich toe, zo voor zichzelf als voor al zijn rechtsopvolgers, zij het ten algemene of ten bijzondere titel, om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van welk recht ook op het Goed, aan zijn overnemer kennis te geven van alle voorwaarden van deze aankoop en deze in te lassen in de overeenkomst of in de akte waarbij de overnemer zich ertoe moet verbinden om alle verplichtingen van deze voorwaarden tot zijn eigen zaak te maken, zo voor zichzelf als voor zijn rechtsopvolgers.”

4.3.4.2.1 Bestemming

De bestemming dient te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften. Dit dient als volgt te worden opgenomen in de authentieke akte:

“De Koper gaat de verbintenis aan zo voor zichzelf als voor zijn rechtsopvolgers, het Goed aan te wenden voor de oprichting en uitbating van de volgende bestemming: ...”

Deze verbintenis maakt een essentiële voorwaarde uit van de verkoop zonder dewelke de verkoop niet tot stand kan komen.

4.3.4.2.2 Gebruiksvoorwaarden

In de authentieke akte dient te worden opgenomen onder welke gebruiksvoorwaarden de gronden verkocht mogen worden.

4.3.4.2.2.1 Aanvang activiteit

De werken tot oprichting van het bedrijf dat op het verkochte goed zal worden opgezet, dienen te worden aangevat binnen de vier jaar te rekenen vanaf de ondertekening van de notariële aankoopakte. De vermelde economische bedrijvigheid moeten een aanvang nemen binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de ondertekening van de notariële aankoopakte.

Deze termijnen worden als volgt opgenomen in de authentieke akte:

“De Koper verklaart te weten en te aanvaarden dat hij moet beginnen bouwen op het Goed binnen een termijn van vier (4) jaar, te rekenen vanaf de ondertekening van de notariële aankoopakte en dat hij het Goed moet beginnen exploiteren, dit wil zeggen dat hij economische activiteiten op het Goed moet starten, binnen een termijn van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de ondertekening van de notariële aankoopakte.”

4.3.4.2.2.2 Bebouwingsvoorschriften en inrichtingsprincipes

De bebouwings- en inrichtingsvoorwaarden dienen ter aanvulling van het geldende RUP Rijkmaker fase 2. De stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP zijn steeds van toepassing. De vergunningverlenende instantie kan steeds in haar vergunning bijkomende bepalingen opleggen naar afstanden, geluid, buffering enz. De inrichtingsprincipes zijn terug te vinden in bijlage 6.4. [ontwerp inrichtingsvoorwaarden](#).

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

In de authentieke akte dient dit opgenomen te worden als volgt:

“De Koper dient op het Goed installaties op te richten conform de voorschriften van de te verlenen omgevingsvergunning en inrichtingsvoorwaarden. De ontwerp-inrichtingsvoorwaarden worden in bijlage toegevoegd. De Koper verklaart genoeg te nemen met de thans voorliggende ontwerpvoorwaarden en zich te schikken naar iedere wijziging die hieraan zou aangebracht worden, voor zover deze hem niet belemmeren de opgelegde bestemming na te leven.”

“De Koper is gehouden om vóór de indiening van de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning deze met de bevoegde diensten van de gemeente Essen te bespreken.”

4.3.4.2.3 Doorverkoop en toekennen gebruiks- en genotsrechten

POM Antwerpen houdt controle op alle onroerende transacties betreffende het goed (dus niet beperkt tot huur en verkoop). Daarenboven is voorzien in een kettingbeding hetgeen het mogelijk maakt de verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopvoorwaarden tevens op te leggen aan derden-gebruikers

(bijvoorbeeld huurders). Tot slot is er een sanctie in het geval van een niet toegelaten doorverkoop en een boeteclausule bij een toegelaten doorverkoop van onbebouwde grond.

In de authentieke akte dient hieromtrent volgende clausule te worden voorzien:

“De kandidaat-koper mag het Goed verder verkopen of zijn recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen en zakelijke/persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen, maar dit enkel na voorafgaande toestemming van elk van de begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername. Voor de bijhorende bepalingen wordt verwezen naar het punt Recht van terugkoop.”

Deze clausule beoogt de realisatie van het maatschappelijke doel; namelijk het functioneren van een bedrijventerrein conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

4.3.4.2.4 Recht van terugkoop

POM Antwerpen heeft een recht van terugkoop op de percelen overeenkomstig nagemelde voorwaarden.

Gezegd recht van terugkoop kan enkel worden uitgeoefend indien:

- de koper de volledige grond en de opstallen, dan wel een substantieel deel van de grond, gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, vermeld onder 4.3.2 toegelaten bestemmingen;
- de koper de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik onder 4.3.4.2.2.1 en 4.3.4.2.2.2 (aanvang activiteit en bebouwingsvoorschriften en inrichtingsprincipes) niet naleeft;
- de koper de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

Het recht van terugkoop kan uitgeoefend worden door POM Antwerpen op het grondgebied waarvan de percelen gelegen zijn.

Het recht van terugkoop zal kunnen uitgeoefend worden tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigden van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatteer. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatteer aan. Die expert-schatteers zullen in onderling overleg een derde expert-schatteer aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Voor de terugkoop is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de hogervermelde prijs.

Het recht van terugkoop:

- kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen;
- geldt onbeperkt in de tijd;
- wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop of wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

De koper mag de percelen verder verkopen of persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen na voorafgaande toestemming van elk van de begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

Bij een dergelijke verkoop of overdracht moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval de clausules, vermeld in artikel 27 van het gemelde Decreet Ruimtelijke Economie, bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop.

De toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op de zone, worden gevoegd.

De begunstigten van het recht van terugkoop delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming hebben ontvangen. De begunstigten van het recht van terugkoop brengen elkaar op de hoogte van de genomen beslissing. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop de clausules, vermeld in artikel 27 van gemelde Decreet Ruimtelijke Economie, bevat ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop.

De begunstigten van het recht van terugkoop mogen de toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:

- de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;
- de algemene voorwaarden voor het gebruik;
- eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
- een verwijzing naar dit artikel;
- een overname van het bepaalde in artikel 33 gemeld Decreet Ruimtelijke Economie.

De koper, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in vorige paragraaf. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de

uitoefening van het recht van terugkoop te verzetten. Het recht van terugkoop kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.

Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop overgegaan kan worden, moet de koper in gebreke worden gesteld door minstens een van de begunstigten van het recht van terugkoop en door die begunstigde aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen, vermeld in artikel 27, § 1, 2°, van het gemeld Decreet Ruimtelijke Economie binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De begunstigten van het recht van terugkoop moeten die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis hebben gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, vermeld in gemeld artikel 27, § 1, 2°, voor de uitoefening van het recht van terugkoop zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in vorige paragraaf, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de koper, kan hij of een van de andere begunstigten van het recht van terugkoop overgaan tot terugkoop. Als alle of verschillende begunstigten van het recht van terugkoop willen overgaan tot terugkoop, mag POM Antwerpen als eerste overgaan tot terugkoop.

Als geen enkele begunstigde van het recht van terugkoop zijn beslissing om van het recht van terugkoop gebruik te maken, binnen een jaar na het verstrijken van gemelde termijn van een jaar, om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, aan de koper heeft betekend, kan het recht van terugkoop slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

De gebruiks- of genotsrechten die door de koper aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de koper toegekend zijn.

4.3.4.3 Bijkomende voorwaarden POM Antwerpen

4.3.4.3.1 Verbredingswerken

In het geval ooit de noodzaak bestaat tot verbreding van de openbare weg, dient de ontwikkelaar een deel van het bedrijfsperceel te kunnen terugkopen. In de authentieke akte wordt hieromtrent het volgende opgenomen:

“Indien om reden van verbreding van de openbare weg de Kandidaat-Verkoper of zijn rechtsopvolger verplicht is een gedeelte van het Goed terug te kopen, zal dit geschieden aan de huidige gemiddelde prijs van het Goed, aangepast met de wettelijke intrest.”

4.3.4.3.2 Erfdienstbaarheid warmtenetten of andere energiezuinige technieken

M.b.t. de zijde die het perceel met de openbare wegenis deelt, dient 1,5 meter voor toekomstige nutsvoorzieningen te worden vrijgelaten (kan ingericht worden als groenstrook of i.f.v. oprit verhard worden,...). Dit dient als volgt te worden opgenomen in de authentieke akte:

“De koper verklaart te weten en te aanvaarden dat de nutsleidingen, zoals riolering, gas, water, elektrische leidingen en andere mogen geplaatst worden op het verkocht goed, langs de openbare weg, op een strook die een breedte van 1,5 meter niet zal mogen overschrijden. De koper is aldus gehouden, de uitvoering van de werken en het onderhoud der nutsleidingen te gedogen, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op enige welkdanige vergoeding. Na uitvoering der werken zal de verkoper of de dienst die de leidingen aanlegt of onderhoudt, de grond terug in zijn oorspronkelijke toestand herstellen.”

“Indien de kandidaat-verkoper of zijn rechtsopvolger of meerdere bedrijven samen, na samenspraak met de kandidaat-verkoper of zijn rechtsopvolger, besluiten tot het aanleggen van een warmtenet of een andere energiezuinige techniek, verkrijgt deze laatste kosteloos en op haar verzoek een ondergrondse of bovengrondse erfdienstbaarheid op het goed, en dat voor een strook langsheen de volledige lengte langsheen de openbare weg, en dit met een breedte van 1,5m.”

4.3.4.4 Parkmanagement

POM Antwerpen wenst de bedrijven die zich zullen vestigen binnen het bedrijventerrein “Essen Rijkmaker fase 2” te groeperen met de bedoeling de duurzame kwaliteit en het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein te bevorderen en de gezamenlijke belangen van de bedrijven die er gevestigd zijn (en eventueel ook de bedrijven uit de aanpalende bedrijvenzones) te behartigen.

In de authentieke akte, ontwerp als aparte bijlage, wordt hieromtrent het volgende opgenomen:

“De partijen verbinden zich er in dit verband onherroepelijk toe om binnen het jaar na ondertekening authentieke akte een vereniging zonder winstoogmerk (vzw) op te richten, overeenkomstig de ontwerpstatuten, opgenomen in aparte bijlage. “

De bijdragen van de bedrijven zullen worden aangewend als bijdrage in de kosten van het onderhoud, de reiniging, het herstel en eventuele andere noodzakelijke werken aan de groen- en waterbuffer op het bedrijventerrein welke in eigendom is van POM Antwerpen, en in een latere fase zal worden overgedragen aan de gemeente Essen om deze op te nemen in het openbaar domein.

De organisatie van het parkmanagement als een publiek-private samenwerking heeft een duidelijke meerwaarde voor zowel de publieke als de private partners, gezien :

- de publieke partners betrokken blijven bij het beheer van het bedrijventerrein
- de private partners medezeggenschap krijgen in het beheer van het bedrijventerrein
- de dialoog tussen private en publieke partners sterk wordt vergemakkelijkt

De vereniging heeft tot doel:

- het kwaliteitsniveau op het bedrijventerrein “Essen Rijkmaker fase 2” minstens in stand te houden door een integrale aanpak van het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke delen.
- het behartigen van alle gemeenschappelijke belangen (onder andere de economische, sociale, milieu en fiscale) van de bedrijven eigen aan hun vestiging op het bedrijventerrein.
- het overleg tussen bedrijven en overheid te bevorderen.
- Onder bedrijventerrein “Essen Rijkmaker fase 2” wordt begrepen het bedrijventerrein dat volgens het grafisch plan horende bij de definitieve vaststelling van “RUP uitbreiding industrieterrein” werd aangeduid als zone voor open ruimte, EN bij uitbreiding, en voor zover de eigenaars dit wensen, de percelen uit de aanpalende bedrijvenzones (fase 1 en oude Rijkmaker).

4.3.4.5 Gemeenschappelijke groen- en waterbuffer

Groen- en waterbuffer

Zowel in als rondom het bedrijventerrein zal er een groenbuffer/strook worden aangeplant. Deze wordt aaneengesloten beplant met gemengde streekeigen en inheemse plantensoorten, lage en hoge beplanting met een variatie in structuur en gelaagdheid.

In de centrale zone kunnen faunavoorzieningen worden geïntegreerd (drink-, eet- en broedmogelijkheden). Hier kunnen ook bijkomende maatregelen die bijdragen aan de afvoer, buffering en infiltratie van hemelwater worden voorzien.

De gehele buffer/strook wordt aangelegd ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het uitvoeren van de wegenis.

De bedrijven verbinden zich ertoe, als een beding ten behoeve van een derde, bij te dragen in de kosten van het onderhoud, de reiniging en het herstel van de groenbuffer/strook en de waterbuffer. De kosten worden jaarlijks verrekend op basis van de bepalingen en ontwerpstatuten vernoemd onder het deel “parkmanagement”.

Hemelwater, regenwater, afvalwater

POM Antwerpen zal zorgen voor een 100% gescheiden aansluiting van regen- en afvalwater. De individuele bedrijven moeten bij de ontwikkeling van het perceel verplicht rekening houden met de verordeningen inzake hemelwater.

In functie van het maximaal hergebruik van regenwater zal de koper voor een oppervlakte van minimaal 10% van de totale perceelsoppervlakte in eigen opvang en hergebruik van hemelwater voorzien. (vb. WC, schoonmaak, koelwater, irrigatiewater,...). Voor de opvang van het resterende hemelwater kan gebruik gemaakt worden van de gemeenschappelijke waterbuffering die voorzien is rondom het terrein en voor welke bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwrijp maken van het terrein, reeds voorzien werd in de opvang van het hemelwater van onder meer het perceel dat deel uitmaakt van deze verkoop. Voor wat de plaats en manier van aansluiting betreft, moet er voorafgaandelijk afgestemd worden en goedkeuring ontvangen worden van hetzij de POM Antwerpen, hetzij een andere hiervoor aangeduide instantie.

De bedrijven die zich op het bedrijventerrein wensen te vestigen, dienen dit als dusdanig aan te geven in de omgevingsvergunningsaanvraag en staan in voor de aanleg en kosten die verbonden zijn aan het aantakken van de eigen hemelwaterafvoer met de waterbuffer, en dit zowel op eigen terrein als op het terrein waarbinnen de waterbuffer gelegen is.

Het is de bedrijven ten alle tijden verboden, aanliggende percelen die geen deel uit maken van het projectgebied Essen Rijkmaker fase 2 via voorliggend perceel te laten afwateren (DWA en/of RWA) naar de voorziene infrastructuur. Dergelijke aansluitingen kunnen voor wateroverlast zorgen zowel binnen als buiten voorliggend projectgebied.

4.3.4.6 CO₂-neutraliteit

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

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

Daartoe dient te worden ingezet op duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen. De bedrijfsgebouwen dienen maximaal alles te omvatten om volledig zelfvoorzienend te zijn op vlak van energie en waterverbruik. Onder meer de toepassing van zonnepanelen en slimme laadpalen, warmtepompen met geothermie (BEO veld) en de behandeling en recuperatie van sanitair afvalwater naast het regenwater kunnen de gebouwen energiepositief maken.

Naast het voorzien van een groendak kan het bedrijf er ook voor kiezen een groene verticale muur te plaatsen of extra bufferstroken te voorzien.

“Het verplicht minimum aandeel hernieuwbare energie bedraagt 15 KW energie per m² bruto vloeroppervlakte. Dit dient te voorzien worden binnen het beschermde volume van het gebouw.”

4.3.4.7 Energievoorziening/Warmtenetten of andere duurzame energievoorzieningen

POM Antwerpen wenst de mogelijkheid om een warmtenet of andere duurzame energievoorzieningen in de toekomst te kunnen voorzien.

Indien beslist wordt tot aanleg hiervan, staat het de op dat ogenblik gekende eigenaars vrij om al dan niet te kiezen voor het gebruik hiervan. De kandidaat-verkoper verbindt er zich evenwel toe om bij verkoop van het goed, daterend na deze beslissing, volgende bepalingen als bijzondere voorwaarde en beding op te nemen :

“De koper verklaart te weten en te aanvaarden dat de nutsleidingen, zoals riolering, gas, water, elektrische leidingen en andere mogen geplaatst worden op het verkocht goed, langs de openbare weg, op een strook die een breedte van 1,5 meter niet zal mogen overschrijden. De koper is aldus gehouden, de uitvoering van de werken en het onderhoud der nutsleidingen te gedogen, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op enige welkdanige vergoeding. Na uitvoering der werken zal de verkoper of de dienst die de leidingen aanlegt of onderhoudt, de grond terug in zijn oorspronkelijke toestand herstellen.”

“Indien de koper of zijn rechtsopvolger of meerdere bedrijven samen, na samenspraak met de verkoper of zijn rechtsopvolger, besluiten tot het aanleggen van een warmtenet of een andere energiezuinige techniek, verkrijgt deze laatste kosteloos en op haar verzoek een ondergrondse of bovengrondse erfdienstbaarheid op het goed, en dat voor een strook langsheen de volledige lengte langsheen de openbare weg, en dit met een breedte van 1,5m.”

“De kandidaat-koper verklaart zich akkoord om voor zijn volledige warmtebehoefte aan te sluiten op het aanwezige warmtenet voor zover de capaciteit van het warmtenet dit toelaat en hiervoor desgevallend de bijhorende aansluitingskost te betalen.”

In geval van verkoop voorafgaand aan deze beslissing tot aanleg van het warmtenet, zal dit volledige artikel als bijzondere voorwaarde en beding worden overgenomen.

4.4 Financiële zekerheid

Hiervoor verwijzen we naar art 16 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet, dat gaat als volgt:

Art. 16. De financiële en economische draagkracht van de verzoeker of van de door de verzoeker aangestelde persoon tot uitvoering van de zelfrealisatie kan worden aangetoond door een of meer van de volgende referenties:

1° een bankverklaring die kan steunen op het model opgenomen in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd, of, in voorkomend geval, door het bewijs van een verzekering tegen beroepsrisico's;

2° de jaarrekeningen of de neergelegde jaarrekeningen, als de wetgeving van het land van de verzoeker of van de door de verzoeker aangestelde persoon tot uitvoering van de zelfrealisatie die neerlegging voorschrijft;

3° een verklaring over de totale omzet en, in voorkomend geval, de omzet van de bedrijfsactiviteit die het voorwerp van de zelfrealisatie is, over ten hoogste de laatste drie beschikbare boekjaren, afhankelijk van de oprichtingsdatum of van de datum waarop de verzoeker of de door de verzoeker aangestelde persoon tot uitvoering van de zelfrealisatie met zijn activiteit is begonnen, als de betrokken omzetcijfers beschikbaar zijn;

4° een bankgarantie.

Als de verzoeker of de door de verzoeker aangestelde persoon tot uitvoering van de zelfrealisatie om redenen die hij moet verantwoorden, niet in staat is de gevraagde referenties over te leggen, kan hij zijn economische en financiële draagkracht aantonen met andere documenten die de onteigenende instantie geschikt acht.

5. BEHEERSMODALITEITEN VAN HET OPENBAAR DOMEIN

5.1 Overdracht van de infrastructuur naar de gemeente Essen

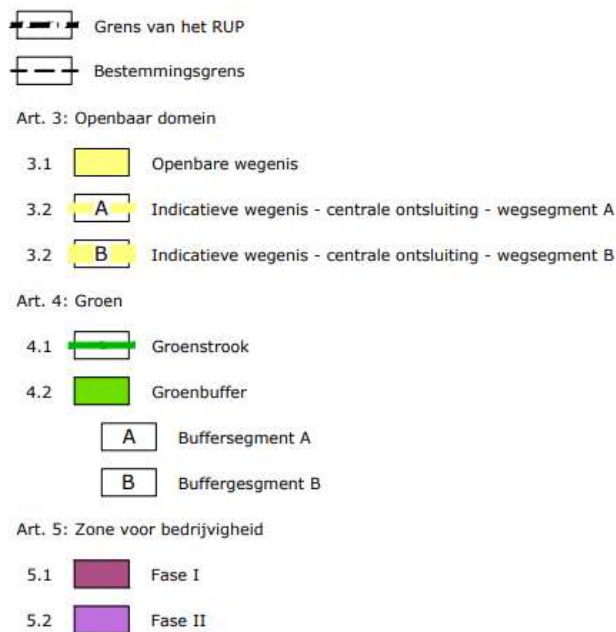
Het openbaar domein van de wegenis en de afwatering (wegsegment A en B), alsook de groen- (buffersegment A en B) en waterbuffers, worden door POM Antwerpen kosteloos en voorafgaandelijk aan de eerste verkoop, overgedragen aan het gemeentebestuur van Essen.

De zone voor landschappelijke bufferzone wordt aangelegd, conform de bepalingen van het RUP met streekeigen planten- en boomsoorten. POM Antwerpen staat in voor de aanleg.

Het onderhoud van groen- (buffersegment A en B) en waterbuffers gebeurt verplicht via parkmanagement. Concreet betekent dit dat de bedrijven jaarlijks een parkmanagementvergoeding zullen betalen aan de (op te richten) parkmanagementvereniging inzake het onderhoud en het in stand houden van de openbare groen- en waterbuffering. Deze verplichting wordt opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

Het onderhoud van de weginfrastructuur (wegsegment A en B), met daarin inbegrepen het groen naast het fietspad, alsook het wandelpad dat eigendom is van de gemeente, dient te gebeuren door het gemeentebestuur van Essen.





5.2 Beheersmaatregelen

Het volstaat niet om een terrein op een duurzame manier in te richten, er moet voor gezorgd worden dat de kwaliteit ook nadien op hoog niveau blijft. Daarom wordt ook het duurzaam beheer van de bedrijventerreinen steeds belangrijker.

Het lokaal bedrijventerrein met de landschappelijke bufferzone dient ontwikkeld en duurzaam beheerd te worden binnen het kader van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13/07/2012 (BS 16/08/2012). Deze voormelde wetgeving legt bijzondere verkoopvoorwaarden op bij de uitgifte van de bedrijfskavels aan bedrijven, met onder andere een terugkooprecht.

Er wordt ook een zgn. kettingbeding opgelegd dat voor gevolg heeft dat het terreinbeheer blijft doorspelen ook nadat de eerste koper-bedrijf zijn bedrijf doorverkoopt en dit voor alle verdere doorverkopen in de toekomst. Verder beoogt het terreinbeheer ook een kwaliteitsbewaking en –zorg van de bedrijventerreinen.

In dit Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 is eveneens voorzien dat de begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername minstens de verkoper is of degene die het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft verleend en de gemeente op het grondgebied waarvan de gronden liggen.

POM Antwerpen neemt de volgende beheersmaatregelen:

- Een controle van de verkoopvoorwaarden (vb. controle op de vastgoedtransacties, terugkoop, termijnen van bebouwing, bezetting,...);
- Kwaliteitsbewaking op de terreinen via parkmanagement en adviesverlening inzake de bouwplannen van de bedrijven;
- Deelname aan de parkmanagementvereniging;

De gemeente Essen neemt het onderhoud van de weginfrastructuur met daarin inbegrepende gracht en de bomen naast het fietspad, voor zijn rekening. De parkmanagementvereniging zorgt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke groenbuffers.

Om het POM Antwerpen toe te laten deze taken uit te voeren, ook wanneer de ontwikkeling en uitgifte gebeurt door een andere partij, verbindt de partij belast met de uitgifte er zich toe om na het verlijden van elke authentieke verkoopakte, zo spoedig mogelijk een afschrift aan POM Antwerpen over te maken. Dit is eveneens van toepassing indien de gronden niet verkocht worden, maar wanneer er gebruiks- of genotsrechten op toegekend worden of bezwaard worden met om het even welk zakelijk recht. Een bijdrage in de proportionele kosten van de ontwikkeling van het terrein zal worden doorgerekend aan deze partij. De jaarlijkse bijdrage aan de parkmanagementvereniging wordt eveneens verplicht meegegeven aan deze partij. Er heerst ook een verplichting de bijzondere verkoopsvoorwaarden na te leven en door te geven bij elke verkoop en/of bij toekenning van gebruiks- of genotsrechten.

6. AFZONDERLIJKE DOSSIERSTUKKEN

Volgende documenten zijn als aparte bijlage bij de projectnota gevoegd:

- 6.1 brief POM aan gemeente Essen inzake opstart fase 2
- 6.2 masterplan
- 6.3 studie nood aan bedrijfsruimte
- 6.4 ontwerp inrichtingsvoorwaarden
- 6.5 ontwerp authentieke verkoopsakte
- 6.6 ontwerpstatuten oprichting parkmanagement VZW