

# RUP RIJKMAKER

Toelichtingsnota

Gemeente Kalmthout

13 MAART 2024

PROJECTNUMMER: BE0115000577

**OPDRACHTGEVER**

GEMEENTE KALMTHOUT  
Kerkeneind 13  
2920 Kalmthout

**CONTACTPERSOON**

PATRICK REYNAERTS  
Deskundige ruimtelijke ordening  
Tel.: +32 3 620 22 32  
E-mail: [patrick.reynaerts@kalmthout.be](mailto:patrick.reynaerts@kalmthout.be)



**OPDRACHTNEMER**

ARCADIS Belgium nv/ sa  
Rue du Marquis  
1000 Brussel  
BTW BE 0426.682.709  
ING 320-0687053-72  
IBAN BE 38 3200 6870 5372  
BIC BBRUBEBB  
[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

**CONTACTPERSOON**

Katrien Schelfhout  
[katrien.schelfhout@arcadis.com](mailto:katrien.schelfhout@arcadis.com)

Opgesteld				
Afdeling / discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Mobility	Projectingenieur	Ottelien Claeys		8-9-2023
Mobility	Ruimtelijk Planner	Katrien Schelfhout		13-3-2024
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Mobility	Ruimtelijk Planner	Katrien Schelfhout		19-12-2023
Goedgekeurd door opdrachtgever				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1	Achtergrond van het plan	7
1.2	Aanleiding tot de opmaak van het RUP	9
1.3	Type van het RUP	9
1.4	Opbouw van de nota	9
1.5	Situering en afbakening plangebied	11
<b>2</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>16</b>
2.1	Structuurplanning	16
2.2	AGNAS: ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – Noorderkempen (2008)	30
2.3	Andere relevante plannen	32
<b>3</b>	<b>BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND</b>	<b>37</b>
3.1	Gewestplan	37
3.2	BPA's en RUP's	38
3.3	Verkavelingen	40
3.4	Mega Windy: windturbines Essen/Kalmthout – in productie	41
3.5	Juridische tabel	42
<b>4</b>	<b>BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND</b>	<b>45</b>
4.1	Historische situering	45
4.2	Mens: ruimtelijke aspecten	46
4.3	Mens: mobiliteit	56
4.4	Mens: externe veiligheid	65
4.5	Water	66
4.6	Bodem	70
4.7	Geluid	73
4.8	Lucht en klimaat	74
4.9	Fauna en flora	75
4.10	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	83
<b>5</b>	<b>VISIE, DOELSTELLINGEN EN CONCEPTEN</b>	<b>84</b>
5.1	Visie op ontwikkeling bedrijventerrein in Kalmthout	84
5.2	Doelstellingen ontwikkelingen van het gebied	84

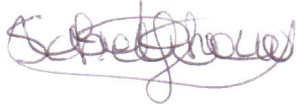
5.3	Reikwijdte en detaillering	85
5.4	Behoeftte en type bedrijvigheid	85
5.5	Mobiliteitsonderzoek	88
5.6	Natuurwaarden: onderzoek en doorwerking in RUP	90
5.7	Inrichtingsstudie	92
<b>6</b>	<b>OPBOUW RUP</b>	<b>103</b>
6.1	Opbouw RUP	103
6.2	Alternatieven	104
<b>7</b>	<b>MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN</b>	<b>108</b>
7.1	Inleiding	108
7.2	Toetsing aan plan-MER-plicht	108
7.3	Methodiek screening	110
7.4	Resultaten screening	112
7.5	Grensoverschrijdende effecten	123
7.6	RVR-toets	123
7.7	Algemene conclusie screening	125
<b>8</b>	<b>RUIMTEBALANS</b>	<b>128</b>
	<b>OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN</b>	<b>129</b>
<b>9</b>	<b>PLANCOMPENSATIES</b>	<b>130</b>
<b>10</b>	<b>ADVIEZEN EN INSPRAAKREACTIES</b>	<b>131</b>
10.1	Adviezen en inspraakreacties tijdens eerste participatieperiode	131
10.2	Adviezen fase adviesronde (PV)	142
10.3	Adviezen en inspraakreacties tijdens tweede participatieperiode – openbaar onderzoek	156
<b>11</b>	<b>BIJLAGEN</b>	<b>157</b>
<b>12</b>	<b>BRONVERMELDING</b>	<b>158</b>
12.1	Bronvermelding juridische tabel	158

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN RIJKMAKER

Provincie Antwerpen

Gemeente Kalmthout

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:



Katrien Schelfhout

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van xxx in zitting van .....

Voor de algemeen directeur

Voor de burgemeester

Het college van burgemeester en schepenen van xxx bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van ..... tot .....

Voor de algemeen directeur

Voor de burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van xxx in zitting van .....

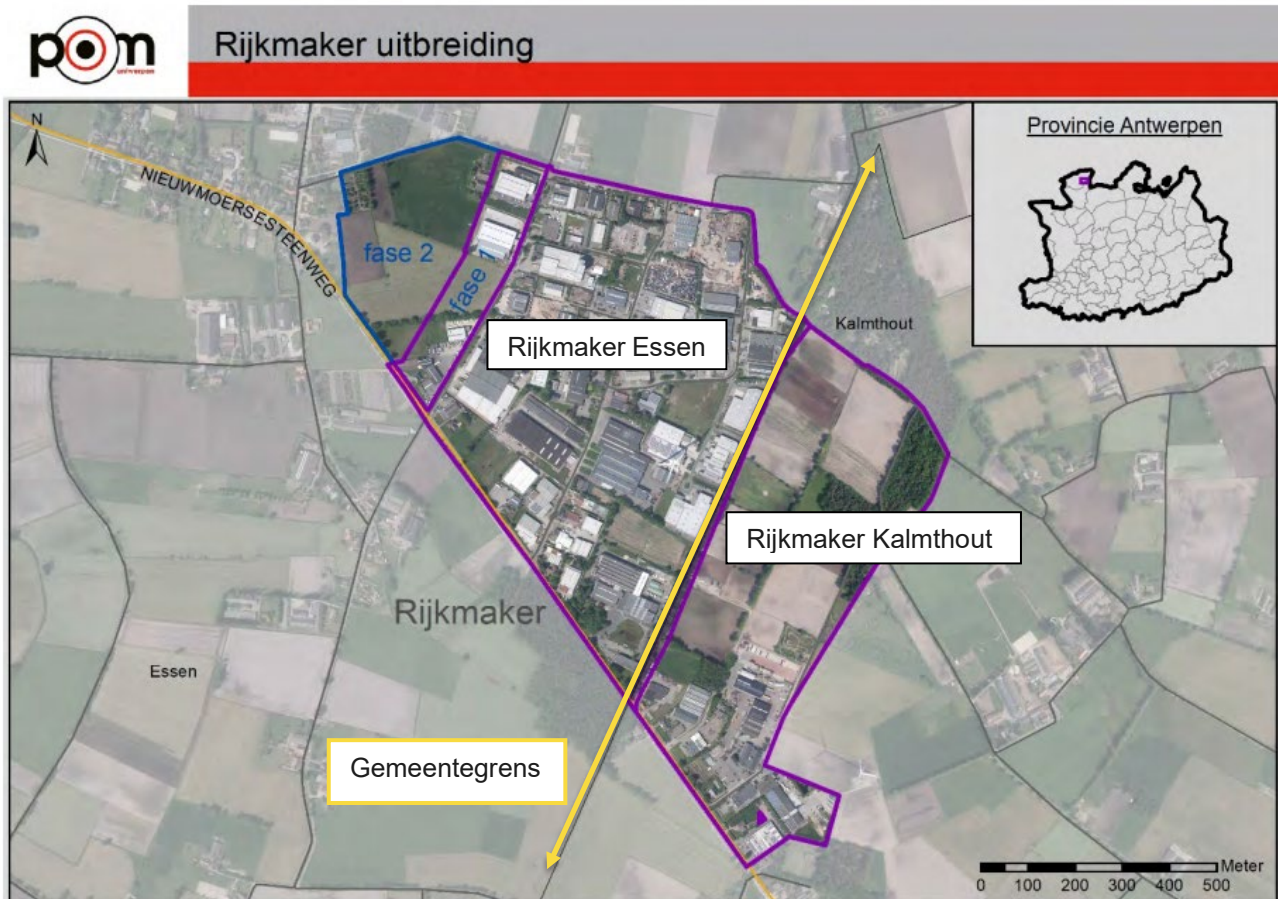
Voor de algemeen directeur

Voor de burgemeester

# 1 INLEIDING

## 1.1 Achtergrond van het plan

Het lokaal bedrijventerrein Rijkmaker is gelegen op de grens tussen Kalmthout en Essen. Zoals op de onderstaande figuur te zien is, is het bedrijventerrein op het grondgebied van Essen grotendeels ingenomen terwijl de terreinen op het grondgebied van Kalmthout voornamelijk niet ingevuld zijn. In Kalmthout zijn slechts een aantal percelen langsheen de Essensteenweg (N133) ingenomen door bedrijvigheid, detailhandel en woningen. Het overige gebied (26 ha) is in gebruik voor landbouw en is deels bebost.



Figuur: Situering plangebied - bedrijventerrein Rijkmaker Bron: jaarverslag POM Antwerpen 2019

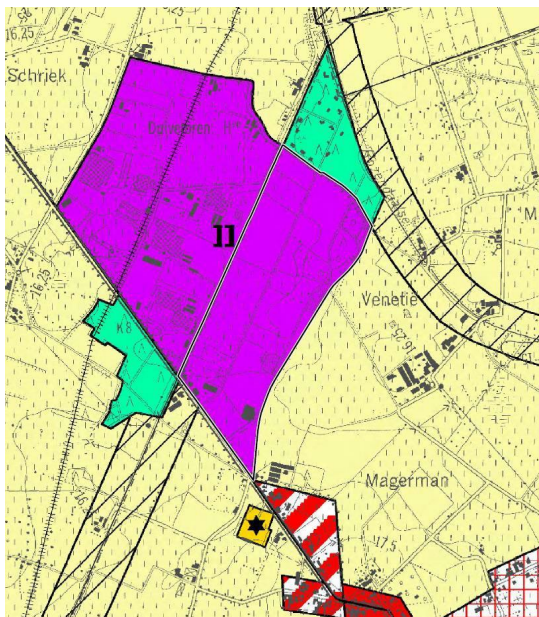
De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen (POM Antwerpen) wenst in samenwerking met de gemeente en de eigenaars deze gronden te activeren in functie van **het vergroten van het areaal lokaal bedrijventerrein in Kalmthout**. Het aansnijden van nieuwe open ruimte-bestemmingen is vandaag niet meer maatschappelijk verantwoord. Daarom tracht men zo veel mogelijk in te zetten op het maximaal benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen. Het gebied kwam dan ook naar voor in het onderzoek 'bestemd onbenut' da uitgevoerd werd door de POM Antwerpen waarbij men actief zocht naar bestemde bedrijventerreinen die onbenut bleven.

De bestemming van het gebied volgens het gewestplan is echter 'industriezone voor milieubelastende activiteiten', terwijl de gemeente en POM Antwerpen een **lokaal bedrijventerrein** voor ogen hebben. Milieubelastende activiteiten zijn hier niet wenselijk. Lokale bedrijven uit de gemeente en de omgeving moeten zich wel op een kwalitatieve site kunnen vestigen. Vandaag bevinden zich deze nog te vaak in woongebied, zijn deze zonevreemd gelegen of hebben deze geen mogelijkheid om uit te breiden of zich te herontwikkelen. Omdat dit terrein aansluit bij een bestaand bedrijventerrein, reeds een 'parse' zone is en aan een gewestweg

is gelegen (wat de site goed bereikbaar maakt op (boven)lokaal niveau) is de keuze gemaakt om dit gebied als lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Daarnaast worden ook de **reeds bebouwde percelen** aan de Essensteenweg opgenomen in het RUP en **zone-eigen** gemaakt om zodanig het volledige gebied voor milieubelastende industrie aan de zijde van Kalmthout mee te nemen in het RUP.

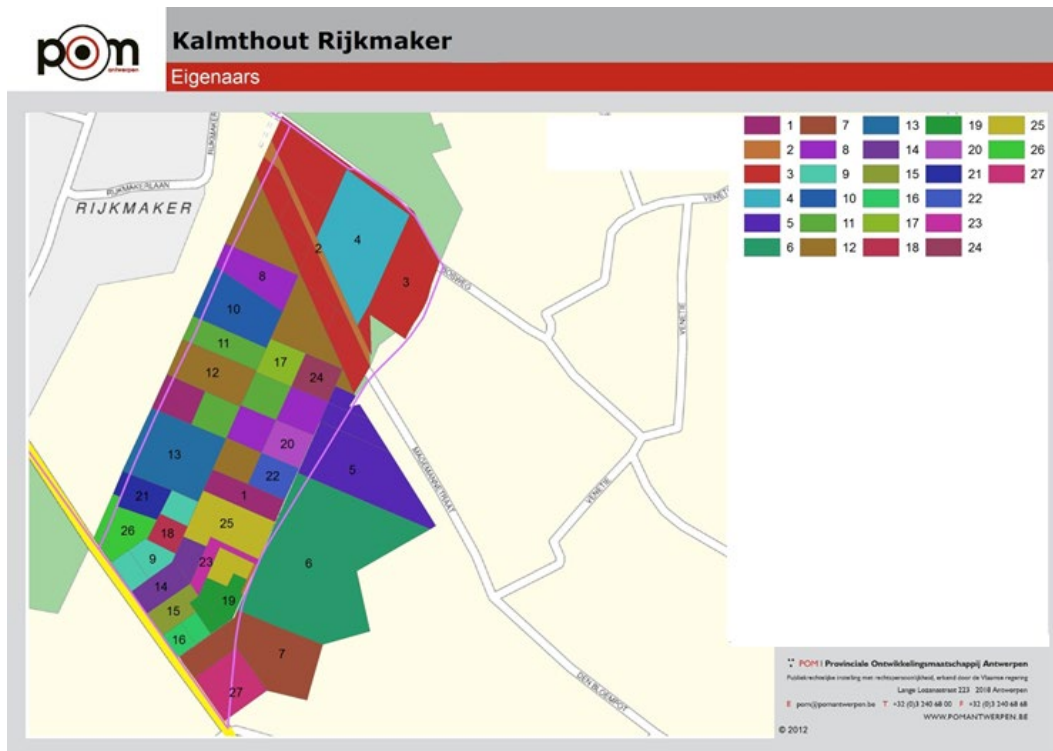
Er werd eerder al een voortrajectstudie uitgevoerd waarbij de haalbaarheid en een (gefaseerde) inrichting van het gebied werden onderzocht. Ook de ontsluiting van het bedrijventerrein werd hier onderzocht, op basis van een mobiliteitseffectenrapport (Mober).

De wisselwerking met het Kalmthoutse bedrijventerrein Bosduin speelt een belangrijke rol bij de noodzaak tot ontwikkeling van dit lokaal bedrijventerrein. Bedrijven uit de Bosduin kunnen naar Rijkmaker verhuizen waardoor in Bosduin dan weer ruimte vrijkomt voor andere lokale bedrijven. Op die manier is er meer ontwikkelingskansen voor de lokale bedrijven in het algemeen in deze regio. Op die manier kan lokaal bedrijventerrein De Rijkmaker stelselmatig, afhankelijk van de vraag en grootte van geïnteresseerde bedrijven ontwikkeld worden. De bestaande bedrijven binnen het RUP kunnen blijven bestaan, conform het RUP. Aan de oostzijde van het RUP is een gedeelte in gebruik voor lokale landbouwdoeleinden. Hier heeft men geen industriële activiteit voor ogen, hetwelk dan ook buiten de bestemming lokaal bedrijventerrein zal vallen en een landbouwbestemming zal krijgen.



Figuur: Gewestplan plangebied





Figuur: Eigendommen plangebied

## 1.2 Aanleiding tot de opmaak van het RUP

De gemeente Kalmthout is, in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, bevoegd voor het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kalmthout. Het gemeentelijk RUP Rijkmaker wordt dus opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Kalmthout.

De aanleiding voor de opmaak van dit RUP is de wens om de resterende vrije bouwpercelen op grondgebied Kalmthout te herbestemmen en activeren, zodat het bedrijventerrein Rijkmaker verder kan worden ontwikkeld.

## 1.3 Type van het RUP

Dit is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

## 1.4 Opbouw van de nota

Deze nota zal de eerste planopties aangeven, deze opties onderbouwen en motiveren. Dit document vormt de basis voor de eerste raadpleging van publiek en adviesvraag. Het bevat de context, doelstellingen, reikwijdte, detailleringsgraad en voorziene planonderdelen van het RUP. Verschillende inrichtings- en planalternatieven worden tegenover elkaar afgewogen. Het is een discussiedocument als kapstok voor input vanuit de stakeholders van dit RUP. Ook wordt aangegeven of het plan al dan niet plan-MER plichtig is en indien ja, hoe de aanpak van deze milieueffectenstudies zal gebeuren. De opbouw van de onderhavige nota wordt hier verder verduidelijkt.

Deze startnota vangt aan met een korte beschrijving van de projectcontext, de aanleiding voor de opmaak van het RUP, het type RUP en de opbouw van de nota in **Hoofdstuk 1 Inleiding**. In **Hoofdstuk 2 Beleidskader** en **Hoofdstuk 3 Bestaande juridische toestand**, wordt het RUP Lokaal bedrijventerrein Rijkmaker gekaderd. Het RUP wordt in Hoofdstuk 2 geplaatst binnen het kader van de structuur- en beleidsplanning, maar ook

binnen andere relevante plannen of planprocessen. In Hoofdstuk 3 wordt de huidige juridische context van het plangebied verduidelijkt.

In **Hoofdstuk 4 Bestaande feitelijke toestand** wordt de ruimtelijke situering van het plangebied verder toegelicht waarbij verschillende thema's aan bod komen. Deze thema's zullen ook bij de milieubeoordeling worden gehanteerd.

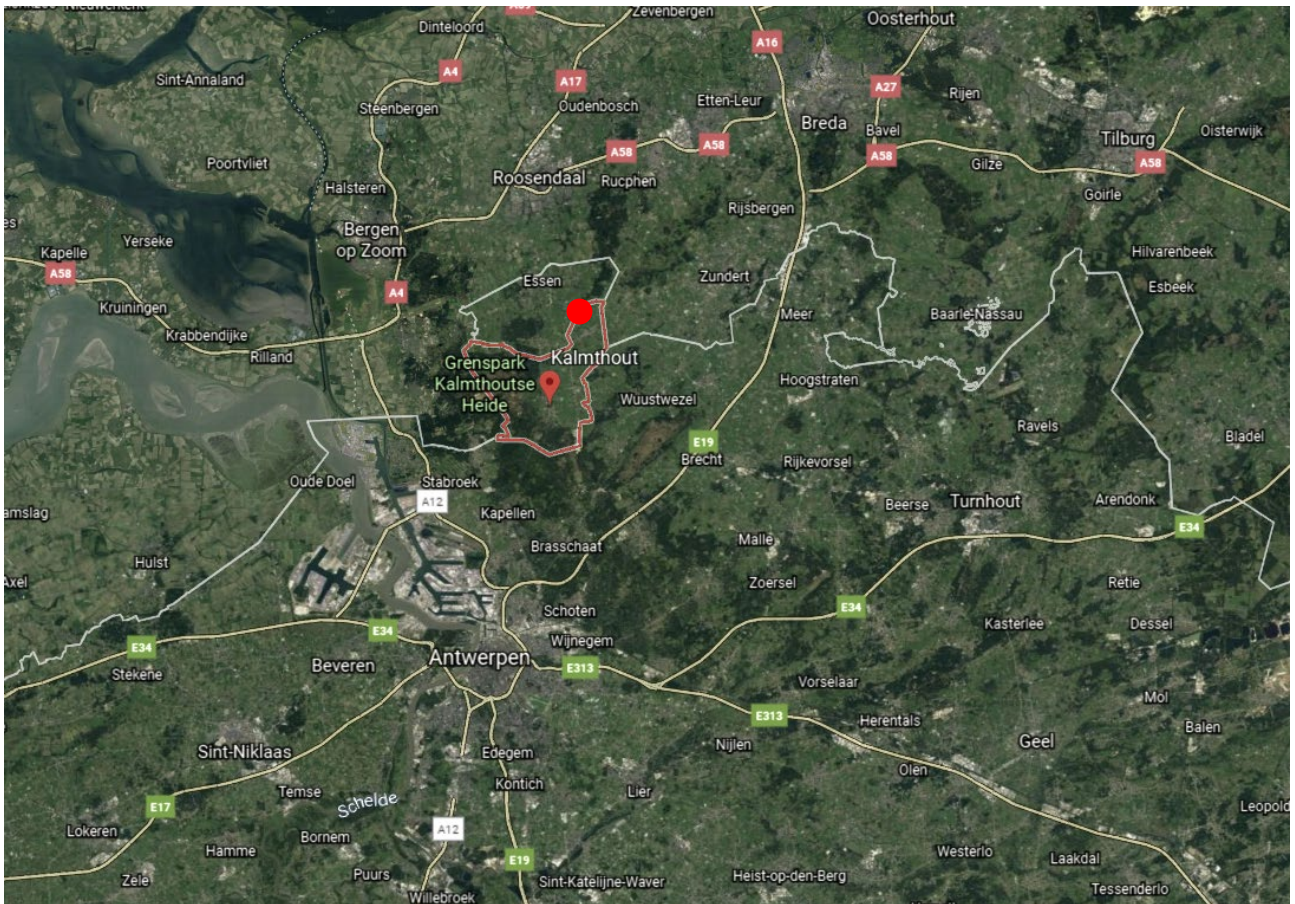
In **Hoofdstuk 5 Doelstellingen, visie en concepten** worden de doelstellingen van het RUP, het voorbereidende referentieontwerp en de afbakening van het plangebied toegelicht. Alle randvoorwaarden vanuit de situering en de doelstellingen worden omgezet in ruimtelijke ideeën die een concrete vertaling krijgen in het referentieontwerp. Op basis van dit ontwerp wordt het plangebied exact afgebakend en worden de bestemmingszones bepaald. Het referentieontwerp wordt gebruikt als toetsingsinstrument en moet toelaten om tot realistische stedenbouwkundige voorschriften te komen.

In **Hoofdstuk 6 Mogelijke milieueffecten** wordt nagegaan of het voorgenomen plan 'plan-MER-plichtig' is volgens het plan-mer-decreet dat op 1 december 2007 in werking getreden is. In een eerste stap wordt nagegaan of het plan van rechtswege plan-MER-plichtig is. Indien dit niet het geval is, wordt in een tweede stap onderzocht of het plan kan leiden tot belangrijke negatieve milieueffecten en daardoor plan-MER-plichtig is. Ten slotte worden eventuele milderende maatregelen meegegeven die in het RUP kunnen worden opgenomen.

## 1.5 Situering en afbakening plangebied

### 1.5.1 Macro

Het plangebied situeert zich op het grondgebied van Kalmthout, op de grens met Essen. Kalmthout is gelegen in het noorden van de provincie Antwerpen waar ze in het noordoosten en het noordwesten de Nederlandse provincie Noord-Brabant grenst. De N117 en N122 maken de noord-zuidverbinding met Roosendaal (Nederland) mogelijk. Zowel landschappelijk als fysisch-geografisch behoort Kalmthout tot de Noorderkempen. Zowel Kalmthout als Essen vormen grensgemeenten met Nederland. Toch is deze scheiding louter administratief aangezien beide gemeenten landschappelijke en historische bindingen hebben met de Nederlandse (buur)gemeenten.



Figuur: Situering op macro-schaal (met aanduiding plangebied)

## 1.5.2 Meso

De Vlaamse buurgemeenten zijn Essen in het noorden, Wuustwezel in het oosten en Kapellen in het zuiden. De Nederlandse buurgemeenten zijn Woensdrecht in het westen en Zundert in het noordoosten. Kalmthout omvat in totaal vijf kernen, namelijk: Centrum, Dorp-Heuvel, Kalmthout-Heide, Achterbroek en Nieuwmoer.

Op gemeentelijk niveau zijn de ondiepe en brede dalen van de Spillebeek en de Kleine Aa van belang. De Wildertse Duintjes, de gemeentebossen van Horendonk – Essenduinen, de Kalmthoutse Heide, de Maatjes en 't Klein en Groot Schietveld vormen de natuurgebieden in de gemeenten. Kalmthout en Essen worden ook wel eens “de longen van Antwerpen” genoemd. De Horendonkse bossen grenzen in het noorden aan het plangebied.



Figuur: Situering op meso-schaal (met aanduiding plangebied)

## 1.5.3 Micro

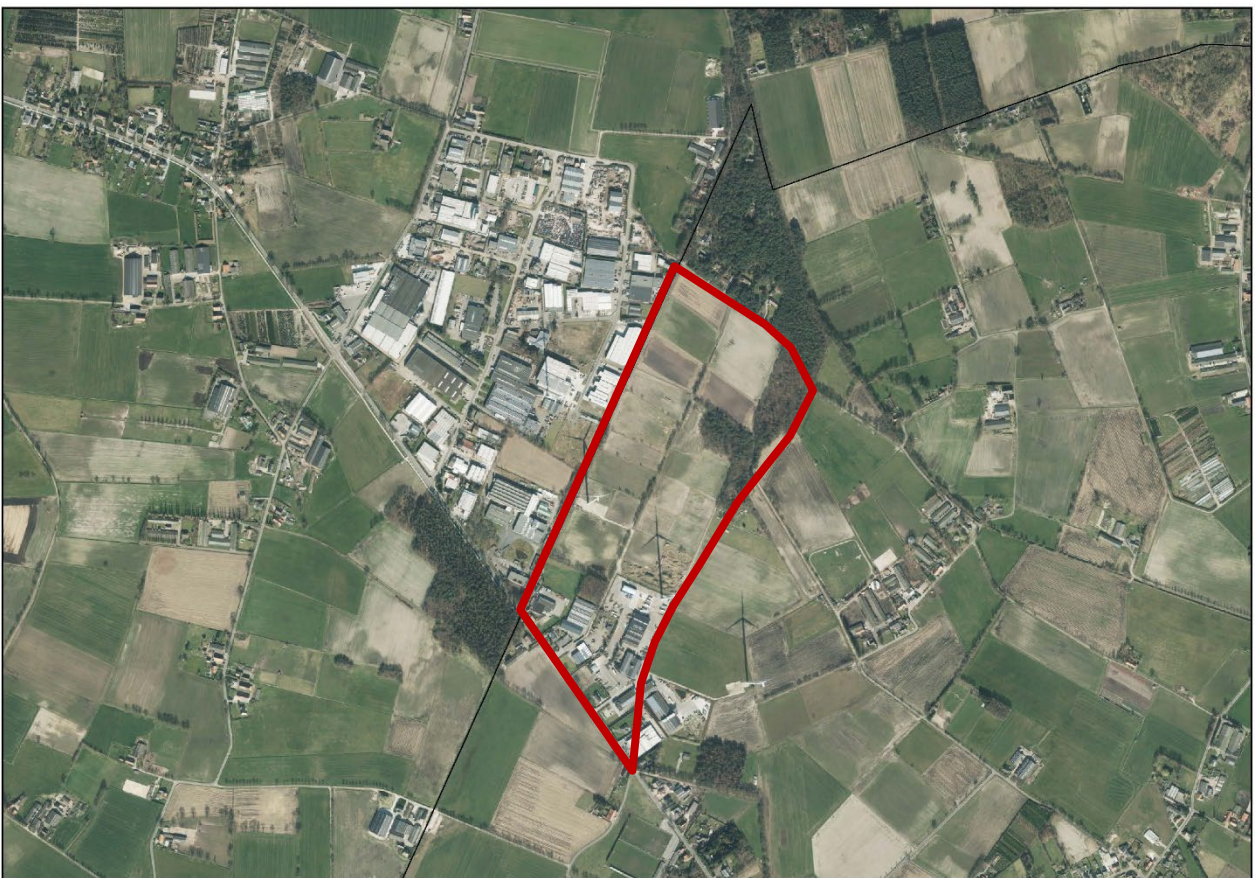
Het bedrijventerrein Rijkmaker is gelegen in het noordoosten van de gemeente Kalmthout. Het plangebied ligt op de gemeentelijke grens met Essen. De grens ligt op de “Vaart van de Nol naar Roosendaal”, ook wel de Roosendaalse Vaart genoemd. Dit is een oude turfvaart van ongeveer 15 km lang die vroeger fungeerde als traject om turf van de winningsplaats naar de markt in Roosendaal te transporteren. Verder wordt het plangebied ten zuiden begrensd door de Nieuwmoersesteenweg (N133).

Het bedrijventerrein is op het grondgebied van Essen reeds volledig ontwikkeld. In Kalmthout liggen slechts enkele bedrijven binnen het gebied, gelegen langs de N133. De rest van het plangebied kent een agrarisch karakter dat gekenmerkt wordt door KLE's (grachten, loodrecht op de Roosendaalse Vaart, houtkanten en bomerijen).

Het bedrijventerrein grenst in het noorden aan de Horendonkse Bossen, een historisch boscomplex met heel wat buitenverblijven. De bossen (gemengd) lopen, aan de oostelijke zijde, tot in het gebied de “Rijkmaker”. Het begeleidend groen van de Vaart van de Nol naar Roosendaal verbindt de Horendonkse bossen met de zuidelijke bosrestanten.

Het gebied kent twee ontsluitingspunten in het zuiden aan de Nieuwmoersesteenweg (N133):

- Een ontsluiting die centraal in het gebied uitkomt en begeleid wordt door een bomenrij/houtkant over de hele lengte. Deze as is onverhard en staat in functie van de ontsluiting van de achterliggende agrarische percelen.
- De Magermanse Heide (slechts deels verhard), op de oostelijke grens van het gebied, die op zijn beurt aansluit op de Magermannenstraat en de Bosweg.



Figuur: Situering op micro-schaal – luchtfoto



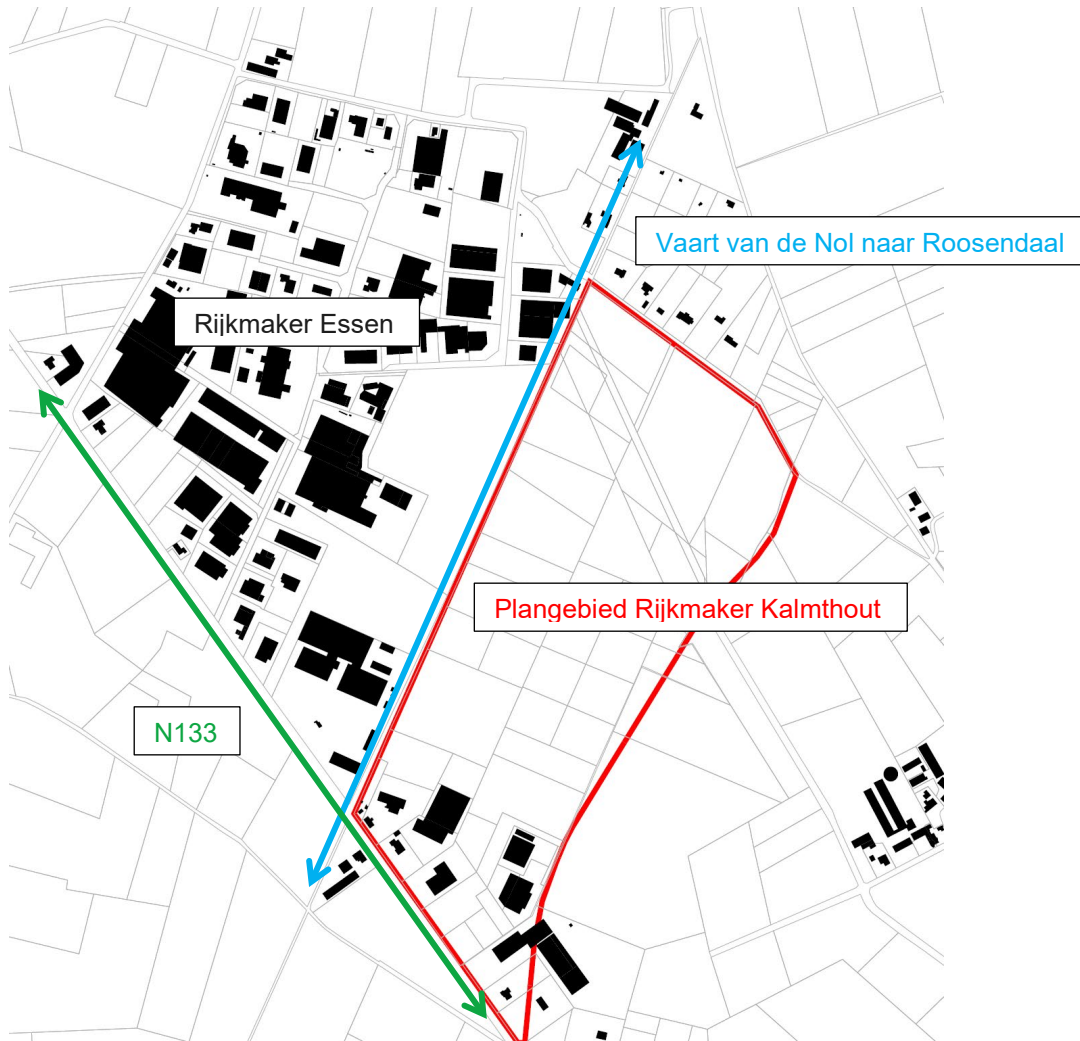
Figuur: Situering op micro-schaal – GRB

## 1.5.4 Afbakening plangebied

De scope van het RUP is om het volledige gebied dat in het gewestplan bestemd werd als ‘industriezone voor milieubelastende activiteiten’ op te nemen in voorliggend RUP. Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de gemeentegrens. De percelen ten zuidoosten van de Magermanse Heide (Essensteenweg 80-82-84-86A-B) worden niet integraal herbestemd. De begrenzing van het gewestplan blijft hier aangehouden. Deze liggen dan nog steeds deels in agrarisch gebied. Dit vormt voor het para-agrarisch bedrijf dat hier gelegen is geen juridisch probleem. Voor de autogarage zal de gedeeltelijke zonevreemdheid wel grotendeels behouden blijven.

### Plangebied vs. RUP-gebied

Het plangebied voor de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein op initiatief van POM Antwerpen valt niet samen met de RUP-grens. Aan de oostzijde is er een zone onderdeel van enkele percelen in agrarisch gebruik en bebost, deze zullen niet worden opgenomen in het project van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Voor deze zone heeft men voor ogen dat de huidige invulling hier behouden kan blijven. Het plangebied betreft hier wel steeds de gewestplangrens, aangezien er anders een restperceel 'milieubelastende industrie' wordt bekomen, wat niet wenselijk is. Voor percelen die geen deel uitmaken van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal een passende bestemming gezocht worden, cfr. het huidige gebruik van het perceel. .



Figuur: Afbakening plangebied

## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Structuurplanning

#### 2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>1</sup>

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Een eerste herziening van het RSV werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 12 december 2003. Een tweede herziening werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 17 december 2010. Het RSV is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Vlaamse regering, haar administraties en alle onder het Gewest ressorterende instellingen, en voor de provinciale en gemeentelijke overheid. De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

De gemeente Kalmthout behoort tot de zogenaamde 'buitengebiedgemeenten'. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur;
- de agrarische structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de infrastructuur.

Enkele van de voornaamste doelstellingen van het RSV voor het buitengebied zijn:

- het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied;
- differentiatie van de nederzettingsstructuur;
- trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen;
- wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied;
- geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing;
- herwaardenen van bestaande bossen.

Zowel de gemeente Essen als de gemeente Kalmthout zijn niet geselecteerd als economisch knooppunt. In de omgeving van Kalmthout werden geen primaire wegen aangeduid. Dit houdt in dat het ruimtelijk beleid van Kalmthout gericht moet worden op de lokale behoeften.

---

<sup>1</sup> Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (gecoördineerde versie)*, 2004

Onze referentie: BE0115000577 - Datum: 13 maart 2024



## 2.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)<sup>2</sup>

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is in opmaak en zal het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vervangen. Dit beleidsplan zal een strategische visie en beleidskaders bevatten om de ruimtelijke ontwikkeling voor de volgende decennia te vormen.

*De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.*

*De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.*

*Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilotprojecten en proeftuinen gelanceerd. Ook wordt ondersteuning aangereikt om aan de slag te gaan met lokale ruimtelijke beleidsplanning.*

Een belangrijke strategische doelstelling is het **terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag**. Harde ruimtefuncties moeten zo veel mogelijk een plaats krijgen binnen het goed gelegen bestaand ruimtebeslag waardoor de ingenomen ruimte beter benut wordt en de druk op de open ruimte zal dalen. Bijkomende bebouwing en verharding maken onze ruimte immers ook kwetsbaar klimaatveranderingen. Daarom moet het aansnijden van de resterende open ruimte vermeden worden. Als **wonen, werken en voorzieningen gebundeld worden op strategische locaties**, dan zal ook de nood aan verplaatsingen afnemen en de leefkwaliteit verhogen omwille van de nabijheid.

Door in te zetten op ruimtelijk rendement wordt de toenemende druk op open ruimte vermeden. De kansen voor **rendementsverhoging** hangen af van de ligging in het **duurzaam vervoerssysteem** voor personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders. Ruimtelijke uitbreidingen zullen eerder als uitzondering worden toegestaan. De doelstelling is om verder in te zetten op duurzame mobiliteit waarbij toekomstige ontwikkelingen afgestemd dienen te worden op plaatsen die goed bereikbaar zijn met het collectief vervoer.

De knooppunten met een voldoende **knooppuntwaarde** in het systeem van collectief vervoer en de fietsinfrastructuur vormen de basis voor nieuwe ontwikkelingen.

Het voorzieningenniveau en de ligging in het collectief vervoerssysteem, rekening houdend met het kernnet, en de fietsinfrastructuur zijn doorslaggevend bij de keuze van te ontwikkelen kernen in regio's met een meer landelijk karakter. Het fijnmazig railnetwerk (trein, metro, tram en andere vaste infrastructures) vormt vandaag de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van personenvervoer-gebonden activiteiten in regio's met een sterk stedelijk karakter. Het versterken van de bestaande steden blijft hierbij een uitgangspunt.

### Visie/doelstellingen m.b.t. bedrijventerreinen vanuit het BRV die relevant zijn voor voorliggend RUP:

- *Bedrijventerreinen werden conform het inrichtingsbesluit uit 1972 voorzien voor bedrijven die omwille van hun aard of om economische en sociale redenen van de andere bestemmingen afgezonderd moesten worden. Verweefbare bedrijven horen thuis in de kern waar men ze tot op vandaag vaak vindt, en niet op een bedrijventerrein. De strategische visie van het beleidsplan Vlaanderen stelt het behoud van verweven ondernemingen voorop. Deze zorgen ervoor dat mensen nabij hun werk kunnen wonen en dat buurten levendig blijven.*
- *Functionele bedrijventerreinen worden voorbehouden aan moeilijk verweefbare activiteiten. Het ruimtelijk rendement en de territoriale performantie van het terrein verhogen. Hierbij wordt rekening gehouden met de veiligheidseisen die niet-verweefbare bedrijven kunnen stellen. Het beleidskader werkt richtlijnen uit voor combinaties met andere functies (bijvoorbeeld hernieuwbare energie, water, natuur, landbouw, sport). Deze zijn volgend en mogen geen rem zijn voor de moeilijk te verweven economische activiteiten. Functionele bedrijventerreinen die goed ontsloten zijn via collectieve vervoerssystemen, worden maximaal*

<sup>2</sup> Bron: Departement Ruimte Vlaanderen, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (Witboek), 2017

*voorbehouden aan economische activiteiten met veel werknemers of bezoekers. Nieuwe bedrijventerreinen situeren zich op plekken met een hoge knooppuntwaarde en aansluitend op bestaande bedrijventerreinen.*

Het BRV deed reeds een aanzet tot **actieprogramma rond werklocaties** waarbij men onder meer activeringsmaatregelen beoogt voor goed gelegen bestemde maar onbenutte bedrijventerreinen. Goed gelegen en onderbenutte bedrijventerreinen moeten immers de mogelijkheid krijgen om geactiveerd te worden.

### 2.1.3 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen<sup>3</sup>

Op 26 oktober 2023 stelde de provincieraad het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen definitief vast.

Het Beleidsplan Ruimte bestaat enerzijds uit de strategische visie voor de lange termijn en anderzijds uit een set van beleidskaders die op middellange termijn zorgen voor de uitvoering van die visie.

De strategische visie vormt de basis van de beleidskaders en bevat onder meer vier ruimtelijke basisprincipes:

- zuinig ruimtegebruik om de afname van de open ruimte tegen te gaan
- veerkracht en robuustheid om nieuwe uitdagingen en trends te weerstaan en op te vangen
- nabijheid en bereikbaarheid; een verduurzaming van mobiliteit door in te zetten op enerzijds het beperken van verplaatsingen (nabijheid) en anderzijds het vergroten van het gemak waarmee mensen zich duurzaam kunnen verplaatsen (bereikbaarheid).;
- eigenheid, omgaan met de typische ruimtelijke kenmerken.

De strategische visie van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen omvat principes en strategieën die algemeen zijn en de basis vormen voor de uitwerking van verdere acties, verdere visievorming en de huidige (en toekomstige) beleidskaders.

De provincie Antwerpen omvat drie beleidskaders:

- Sterke netwerken: ruimte en mobiliteit;
- Levendige kernen, om te komen tot een netwerk van dorps- en stadskernen rond multimodale verkeersknopen en met aandacht voor levenskwaliteit;
- Verdichten en ontlichten van de ruimte, om bebouwde ruimte efficiënter te gebruiken, open ruimte te versterken en versnippering tegen te gaan.

Hieruit komen zeven ruimtelijke strategieën voort die samen met de vier ruimtelijke basisprincipes de basis voor het beleidsplan. Deze bestaat uit de volgende punten:

- Offensieve open ruimte; robuuste open ruimte en versterking ervan. Versterken ecologisch netwerk en landbouwgebieden en verweven van openruimtefuncties;
- Samenhangend ecologisch netwerk;
- Van versnippering naar bundeling waarbij dynamische functie maximaal gebundeld worden op goed gelegen plekken en ruimte intensiever gebruikt wordt maar ook kwalitatief ingevuld;
- Ruimtelijke multimodale knopen;
- Sluitend locatiebeleid voor (hoog)dynamische functies afgestemd op de multimodale bereikbaarheid;
- Levendige kernen met uniek karakter;
- Energietransitie door efficiënt ruimtegebruik en stimuleren duurzame energie.

#### Trends en uitdagingen locatiekeuze van bedrijven vanuit PBRA:

*80% van onze bedrijven ligt in verweven gebieden. Toch kiezen bedrijven die voor hun omgeving weinig tot geen hinder bezorgen, als locatie nog vaak een kantorenpark, een detailhandelszone of een bedrijventerrein. Experts voorzien dat het **aandeel vestigingen op bedrijventerreinen nog zal toenemen tegen 2030**. Dit komt onder meer doordat vastgoedprijzen locatiekeuzes bepalen en in stedelijke gebieden de grondprijzen hoger zijn en er meer speculatie is ten opzichte van bedrijventerreinen.*

***De blijvende vraag naar locaties op bedrijventerreinen heeft als gevolg dat de beschikbare ruimte op deze terreinen vermindert. In het arrondissement Antwerpen zijn er nog weinig onbebouwde bedrijfskavels op bedrijventerreinen. De uitdaging ligt evenwel niet in het creëren van meer ruimte op bedrijventerreinen,***

<sup>3</sup> Bron: Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen, conceptnota, 2019

Onze referentie: BE0115000577 - Datum:13 maart 2024

*maar in het **beter invullen van de bestaande ruimte** en in het voorzien van meer diverse werklocaties, zoals op goed bereikbare locaties in steden.*

“Bedrijventerreinen werden conform het inrichtingsbesluit uit 1972 voorzien voor bedrijven die omwille van hun aard of om economische en sociale redenen van de andere bestemmingen afgezonderd moesten worden. Verweefbare bedrijven horen thuis in de kern waar men ze tot op vandaag vaak vindt, en niet op een bedrijventerrein. De strategische visie van het beleidsplan Vlaanderen stelt het behoud van verweven ondernemingen voorop. Deze zorgen ervoor dat mensen nabij hun werk kunnen wonen en dat buurten levendig blijven. De provincie ondersteunt deze visie in het voorontwerp van het PBRA. Het is belangrijk om er bij de invulling van het bedrijventerrein over te waken dat huidige verweven bedrijven niet uit de kernen zouden worden weggezogen en zich wegens financiële overtuigingen op dit terrein zouden vestigen. Dit is vooral van belang omdat het vandaag lastig is geworden om ruimte te blijven vinden voor grote ruimtevragers en moeilijk verweefbare bedrijven. Zeker als we bedrijvensites met lage dichtheid vol laten lopen met kleine kavels en functies die elders plaats kunnen vinden.” (bron: advies provincie op startnota)

Het ontwerp van beleidskader ‘Verdichten en ontlichten’ schuift als één van de doelen naar voor dat “*We streven naar het juiste bedrijf op de juiste plek door optimalisering, herstructurering en verdichting van goed gelegen locaties*” (p. 44). Er verdwijnt vandaag ruimte voor bedrijvigheid in de provincie Antwerpen, waardoor het principe ‘behoud van ruimte, niet van plek’ als antwoord komt. Op goed gelegen locaties zetten we in op hoger rendement, optimalisatie en herstructurering. Slecht gelegen bedrijventerreinen kunnen hun economische functie blijven uitoefenen, maar komen niet in aanmerking voor de verhoging van het ruimtelijk rendement. Deze terreinen kunnen verplaatst of geruild worden naar locaties die beter gelegen zijn, en waar wel een hoger rendement kan nagestreefd worden.

In het bijzonder is volgende passage van toepassing op voorliggend RUP (p. 46):

*“Bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden (stimuleren of ontmoedigen van bijkomend economisch aanbod), gaan we altijd uit van*

- *de kenmerken van de ruimte en omgeving (mobiliteit, draagkracht,...)*
- *de karakteristieken van de bedrijvigheid (activiteit, energievraag, ...).*

*Door beide facetten op elkaar af te stemmen, wordt een optimaal en gediversifieerd vestigingsklimaat gecreëerd. Dit betekent dat we in de kern inzetten op verweefbare bedrijvigheid waardoor we de bedrijventerreinen maximaal kunnen vrijwaren voor bedrijvigheid die niet of moeilijk combineerbaar is met wonen. Bovendien moeten we ook op de **bedrijventerreinen** voldoende waakzaam blijven voor de noden van **specifieke ruimtevragers** zoals het **vrijwaren van grote kavels voor grootschalige ruimtevragers**, of het voorbehouden van kavels langsheen onze bevaarbare waterwegen voor watergebonden bedrijvigheid, of ruimte voor bedrijven die belang hechten aan de nabijheid van specifieke vestigingsmilieus zoals de haven, het spoor, ...” (bron: advies provincie PV)*

## 2.1.4 (vervallen) Provinciaal ruimtelijk Structuurplan Antwerpen<sup>4</sup>

Op 25 januari 2001 stelde de provincieraad van Antwerpen het ruimtelijk structuurplan van de provincie definitief vast. 10 juli 2001 werd het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen door middel van een ministerieel besluit goedgekeurd. Op 27 januari 2011 heeft de provincieraad de partiële herziening van dit provinciaal ruimtelijk structuurplan definitief vastgesteld. Vlaams minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening Philippe Muyters heeft deze herziening gedeeltelijk goedgekeurd op 4 mei 2011 (BS 17/05/2011).

Het 'Addendum - partiële herziening van het Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen' bevat geen voor het RUP relevante aanvullingen of wijzigingen.

Omdat het GRS van de gemeente verwijst naar het PRS Antwerpen, worden hieronder de belangrijkste punten aangehaald.

Het RSPA gaat voor het vastleggen van haar gewenste ruimtelijke structuur uit van volgende twee principes:

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

Het structuurplan onderscheidt vier hoofdruimten in de provincie Antwerpen. **Kalmthout** wordt ingedeeld in de deelruimte '**Open Kempen**'. Dit gebied wordt omschreven als zijnde een open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden. Doelstellingen binnen dit gebied zijn:

- stimuleren van open ruimte functies zoals grondloze en grondgebonden landbouw, natuur en recreatie;
- beheersen van toegankelijkheid en ontsluiting;
- concentreren van activiteiten in Hoogstraten en in structuurondersteunende kernen.

De nederzettingen in het gebied zijn geconcentreerde kernen. De geselecteerde hoofddorpen, waaronder Kalmthout, versterken de Open Kempen als verzorgingsknopen in een open gebied zonder tussenliggende linten. Daardoor krijgt de gemeente de **mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden**, zowel voor nieuwe bedrijven als voor de herlokalisatie van zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven, en kan de gemeente meer bijkomende woningen realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. De principes voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein uit het RSPA worden aangevuld en gedeeltelijk gewijzigd in de partiële herziening. Er wordt gesteld dat in elk **bedrijfsondersteunend hoofddorp** voor de planperiode 1992-2012 een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan worden gerealiseerd. Hierbij gelden volgende principes:

- De motivering voor de behoefte en de locatie gebeurt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- Het bijkomend bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het bedrijfsondersteunend hoofddorp.
- Indien vanwege ruimtelijke redenen een locatie bij het bedrijfsondersteunend hoofddorp niet gewenst of mogelijk is, kunnen locaties bij een woonkern, een bestaand bedrijventerrein worden voorgesteld of bij een bestaande ontsluitingsinfrastructuur in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte.
- Er wordt uitgegaan van een richtinggevende omvang van 5 ha. Om voor voldoende aanbod te zorgen of omwille van terreinconfiguratie kunnen gemeenten in het buitengebied eventueel meer dan 5 ha ontwikkelen.
- De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen.
- Het bijkomend terrein is niet bestemd voor nieuwe kleinhandelszaken.

---

<sup>4</sup> Bron: Provinciebestuur Antwerpen, *Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (en partiële herziening)*, 2001 (2011)

- De behoefte kan mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ook eventueel op meerdere locaties worden opgevangen.
- Indien vanwege ruimtelijke redenen de spreiding over meerdere bedrijfsondersteunende hoofddorpen niet gewenst is of mogelijk is, kunnen de afzonderlijke oppervlakten worden samengevoegd op één locatie.
- Om ruimtelijke spreiding tegen te gaan wordt intergemeentelijk samenwerking gestimuleerd.
- De provincie beoordeelt de ingebrachte motivatie.

De provincie heeft de N117 bindend geselecteerd als secundaire weg type I.

## 2.1.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kalmthout<sup>5</sup>

Het voorgaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Kalmthout werd op 31 maart 2006 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 10 augustus 2006.

Naar aanleiding van de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, volgde een herziening van het GRS Kalmthout. Deze herziening wordt opgemaakt volgens de relevante bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Het GRS wordt vastgesteld voor een termijn van 5 jaar en blijft van kracht tot het door een nieuw goedgekeurd GRS is vervangen. Het huidige GRS Kalmthout werd definitief vastgesteld op 22 oktober 2018.

### 2.1.5.1 Informatief deel

#### Het GRS omschrijft het volgende m.b.t. het bedrijventerrein De Rijkmaker:

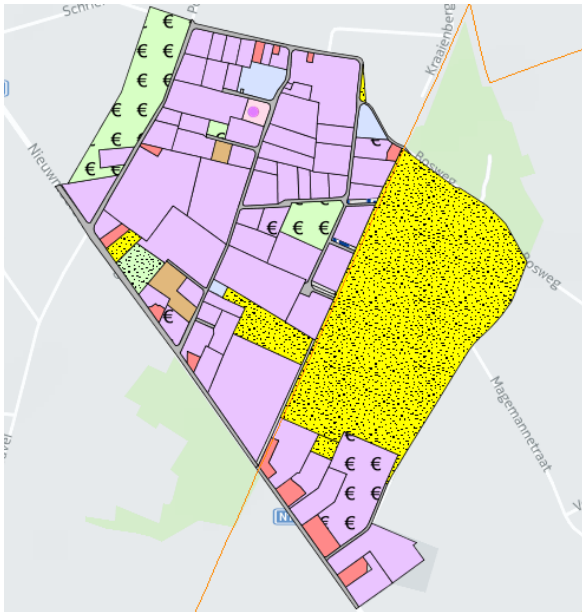
##### Bestaande ruimtelijke structuur

“In het noorden van de gemeente is het bedrijventerrein De Rijkmaker gelegen. Ook dit terrein overschrijdt de gemeentegrens (gemeente Essen). Het terrein is bestemd als industriegebied en wordt op het grondgebied van Essen ontsloten via de Nieuwmoersesteenweg (verlengde van Essensteenweg). Het verkeer wordt langs de dorpskern van Essen en de N117 geleid naar de autosnelweg A58 Bergen-op-Zoom - Breda (noordwaarts) of naar de autosnelweg E19 (op- en afrit Sint-Job). Het verkeer verkiest echter dikwijls haar weg door de dorpskernen van Nieuwmoer en Wuustwezel naar de autosnelweg E19. Het terrein op grondgebied van Essen is volledig volzet met hoofdzakelijk lokale bedrijven. Op het grondgebied van Kalmthout zijn enkel langs de Essensteenweg enkele bedrijven gevestigd die vooral verbonden zijn met landbouwactiviteiten (verkoop landbouwmachines, meststoffenhandel...). Voor de ontwikkeling van het achterliggend gedeelte is een planproces opgestart. Dit zal leiden tot een ruimtelijk uitvoeringsplan en investeringen waardoor bijkomende ruimte voor lokale bedrijven gecreëerd wordt.”

---

<sup>5</sup> Bron: Gemeente Kalmthout, Ruimtelijk Structuurplan, 2018

## Taakstellingen en behoeften



“Het bedrijventerrein Rijkmaker is slechts gedeeltelijk ontwikkeld. Het gebied langs de N133 werd verkaveld voor woningbouw, maar door verkavelingswijzigingen werd een gebruik van de percelen voor bedrijvigheid mogelijk. Slechts ca. 6,4 ha van de ca. 27 ha <sup>6</sup> (gewestplan) is ontwikkeld.

Er worden concrete initiatieven genomen om het bedrijventerrein gefaseerd te ontwikkelen. Het gebruik wordt beperkt tot lokale bedrijven.”

Figuur: terreinbezetting bedrijventerrein De Rijkmaker (bron: geopunt)

“Het potentiële aanbod in Rijkmaker (max. 27 ha.) volstaat ruimschoots om de behoeften voor lokale bedrijven te voldoen. Ook op zeer lange termijn.”

### 2.1.5.2 Richtinggevend deel

Hieronder wordt weergegeven wat het GRS opneemt.

#### **In het richtinggevend deel van het GRS zijn de volgende relevante elementen opgenomen:**

##### **Gewenste rol en positie van Kalmthout**

Kalmthout maakt onmiskenbaar deel uit van het buitengebied, maar men kan niet ontkennen dat Kalmthout zich ook bevindt in de nabijheid van de grootstedelijke invloedssfeer van het stedelijk gebied Antwerpen.

##### **Ruimtelijk concept voor Kalmthout: ontwikkelingsinitiatieven voor vier deelruimten<sup>7</sup>**

1. De *centrale woonband*, gedragen door Kapellensteenweg en de spoorlijn Antwerpen – Roosendaal
2. Het *zuidwestelijk natuur- en landschapspark*
3. Het *open landbouwgebied* in het oosten met de geïsoleerde woonkernen Achterbroek en Nieuwmoer
4. De *bedrijventerreinen Bosduin en De Rijkmaker*

Het behoud en waar mogelijk de versterking van de eigenheid van verschillende deelruimten staat voorop om de identiteit van Kalmthout te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit betekent niet dat er geen samenhang tussen deze deelruimten moet worden nagestreefd.

<sup>6</sup> Huidige opmetingen in geopunt wijzen erop dat ca. 26 ha van het plangebied niet ontwikkeld is. Het volledige plangebied betreft ca. 33 ha.

<sup>7</sup> Bron: GRSP Kalmthout, richtinggevend gedeelte

### **Deelruimte 3: open landbouwgebied**

Binnen 'deelruimte 3' wordt het volgende vermeld over het bedrijventerrein De Rijkmaker voor wat betreft zijn gewenste ruimtelijke ontwikkeling:

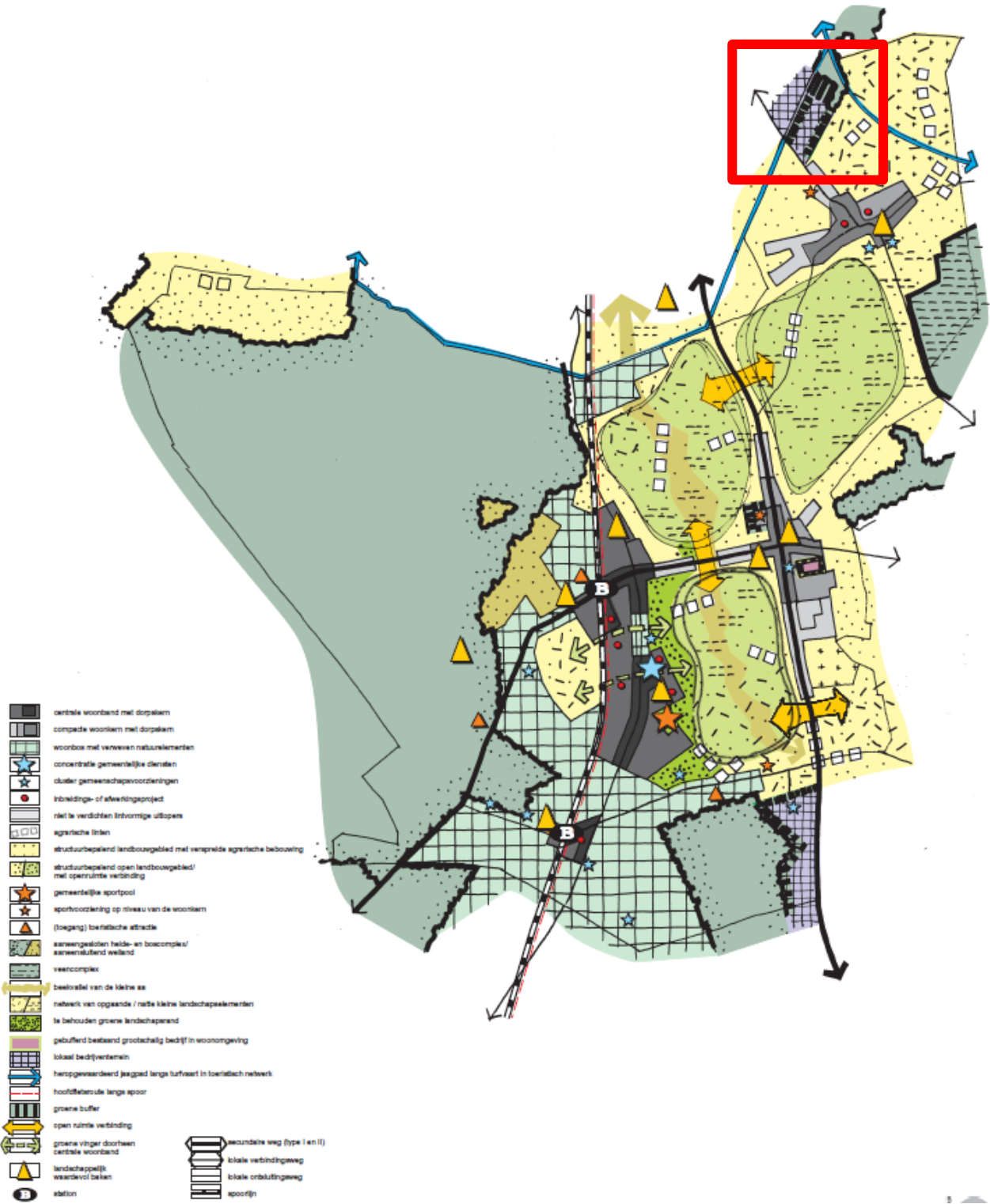
“Het gebruik van het bedrijventerrein op het grondgebied van Kalmthout is beperkt tot een strook langs de Essensteenweg. Het bedrijventerrein kan verder ontwikkeld worden. Enkel lokale bedrijven zijn wenselijk. Het ruimtelijk uitvoeringsplan moet duidelijk de aard en schaal van de toegelaten activiteiten bepalen en een fasering opleggen. Bedrijven gericht op een sterke mobiliteit kunnen beter ingeplant worden op knooppunten met een multimodale ontsluiting. De ontsluiting wordt maximaal gericht naar het noorden.

Het bedrijventerrein wordt omgeven door de open ruimte. De ontwikkeling moet gericht zijn op een sterke landschappelijke integratie. Dit kan door het aanleggen van brede en hoogopgaande bufferstroken. Deze bufferstroken kunnen deel worden van een netwerk die de natuurverbinding tussen de Kalmthoutse Heide en de Rucphense Bossen en Heide (1.200 ha.) versterkt. Deze verbinding sluit in het noorden aan bij de Venetiaanse Heide en de bosgebieden Kleine Horendonk en Essen Duinen (gemeente Essen).

Langs de Roosendaalse Vaart (oude turfvaart) wordt een brede strook gevrijwaard van bebouwing. Deze strook respecteert en accentueert dit lineaire relict, biedt ruimte voor een recreatief pad en natuurontwikkeling.

De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt gebundeld in een beperkt aantal toegangen.”





Figuur: gewenste ruimtelijke structuur, GRS Kalmthout

#### Deelruimte 4: bedrijventerreinen Bosduin en De Rijkmaker

Het plangebied van het betreffende RUP behoort tot 'deelruimte 4'. De volgende elementen worden omschreven voor wat betreft het bedrijventerrein De Rijkmaker:

Onze referentie: BE0115000577 - Datum:13 maart 2024

## RUIMTELIJKE CONTEXT

“Het bedrijventerrein De Rijkmaker is gelegen in het noordoosten van de gemeente. Het bedrijventerrein bevindt zich deels in Kalmthout en deels in Essen. Het bedrijventerrein in Essen is volledig ontwikkeld. De ontwikkeling op het grondgebied van de gemeente Kalmthout is beperkt tot een strook langs de Essensteenweg. De grens wordt bepaald door de oude turfvaart.

De bedrijven langs de Essensteenweg zijn organisch gegroeid. De inrichting, het ruimtegebruik, de ontsluiting en het voorkomen kan geoptimaliseerd worden. De zuidelijke bedrijven zijn tevens deels zonevremd.

Voor dit bedrijventerrein wordt een ruimtelijk ontwikkelingsplan opgesteld.”

## VISIE

“De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt gericht op verdichting. Door het clusteren van gebouwen wordt de ruimte meer intensief gebruikt. Er wordt gestreefd naar het bundelen en het gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen.

Het terrein wordt gefaseerd ontwikkeld waardoor er ook op lange termijn ruimte voor lokale bedrijven aangeboden kan worden. De nieuwe ontwikkeling respecteert de historische en natuurlijke structuur van de oude turfvaart, beperkt het aantal ontsluitingen naar de Essensteenweg, kiest voor een zuinig ruimtegebruik en richt de ontwikkeling op lokale bedrijven met een beperkte mobiliteitsbehoefte.”

## GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

“De gewenste ruimtelijke structuur wordt bepaald door:

- het beperken van het aantal ontsluitingen naar de Essensteenweg;
- het zone eigen maken van de bedrijven in het zuiden van het bedrijventerrein;
- het behoud en het accentueren van de oude turfvaart;
- het behouden en verbinden van de bosjes;
- het creëren van een veilige en aangename fietsverbinding tussen Nieuwmoer en het bedrijventerrein.”

## ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

“Het bedrijventerrein wordt gefaseerd ontwikkeld. De bestemming wordt gewijzigd. Enkel lokale bedrijven met een beperkte transportbehoefte zijn wenselijk. De inrichting beoogt een zuinig ruimtegebruik en een hoge beeld- en belevingswaarde. Dit kan onder meer door gebundeld bouwen en het bundelen van voorzieningen zoals parkeerterreinen en bufferbekkens.

Het aantal toegangen tot de Essensteenweg (grondgebied Kalmthout) wordt beperkt. Een brede strook langs de Roosendaalse Vaart wordt gevrijwaard van bebouwing. Deze strook wordt ingericht als natuurverbingsgebied. In deze strook is ruimte voor gemeenschappelijke waterberging en de aanleg van een recreatief pad. Deze strook sluit aan bij het bos ten noorden van het bedrijventerrein (gemeente Kalmthout) en het bos ten zuiden van het bedrijventerrein (gemeente Essen).<sup>8</sup>

In het noorden en het oosten wordt het bedrijventerrein sterk landschappelijk geïntegreerd. De bestaande bosrestanten worden behouden (waardevol eiken-berkenbos) en verbonden waardoor een kwalitatieve

---

<sup>8</sup> In het inrichtingsplan wordt er echter voorgesteld om de gemeenschappelijke waterberging niet langs de vaart maar centraal in het gebied in te richten. Hoofdstuk 5 en 6 geven meer toelichting hierover.

landschapsbuffer gecreëerd wordt. De buffers worden ingericht zoals de bosbestanden in de stroken langs de Magermanse Heide. De bufferstrook heeft een landschappelijke en ecologische functie (natuurverbinding).”

#### ACTIES & MAATREGELEN

- “Opmaak van een RUP voor het bedrijventerrein De Rijkmaker.
- Beheren van de gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein De Rijkmaker, de ontsluiting maximaal richten naar het noorden (vrijwaren van bijkomende mobiliteit door de kern van Nieuwmoer).”

#### 2.1.5.3 Bindend deel

##### In het bindend deel wordt het volgende vermeld over het bedrijventerrein De Rijkmaker:

- De gemeente selecteert De Rijkmaker als lokaal bedrijventerrein
- De gemeente selecteert het gebied tussen Rijkmaker en de dorpskern van Nieuwmoer, over de Essensteenweg, als lokale open ruimteverbinding
- **Opmaak van een RUP voor de herbestemming en gefaseerde ontwikkeling van De Rijkmaker als lokaal bedrijventerrein**
- Als actie m.b.t. de ruimtelijke economie wenst de gemeente in te zetten op initiatieven tot het ontwikkelen van het bedrijventerrein De Rijkmaker in samenwerking met de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij

## 2.1.6 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Essen<sup>9</sup>

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Essen is goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie Antwerpen op 29 juni 2006. Vandaag werkt de gemeente Essen aan de opmaak van het beleidsplan Ruimte Essen, wat het GRS zal vervangen.

### Het GRS omschrijft de volgende relevante aspecten m.b.t. het voorliggende RUP Rijkmaker:

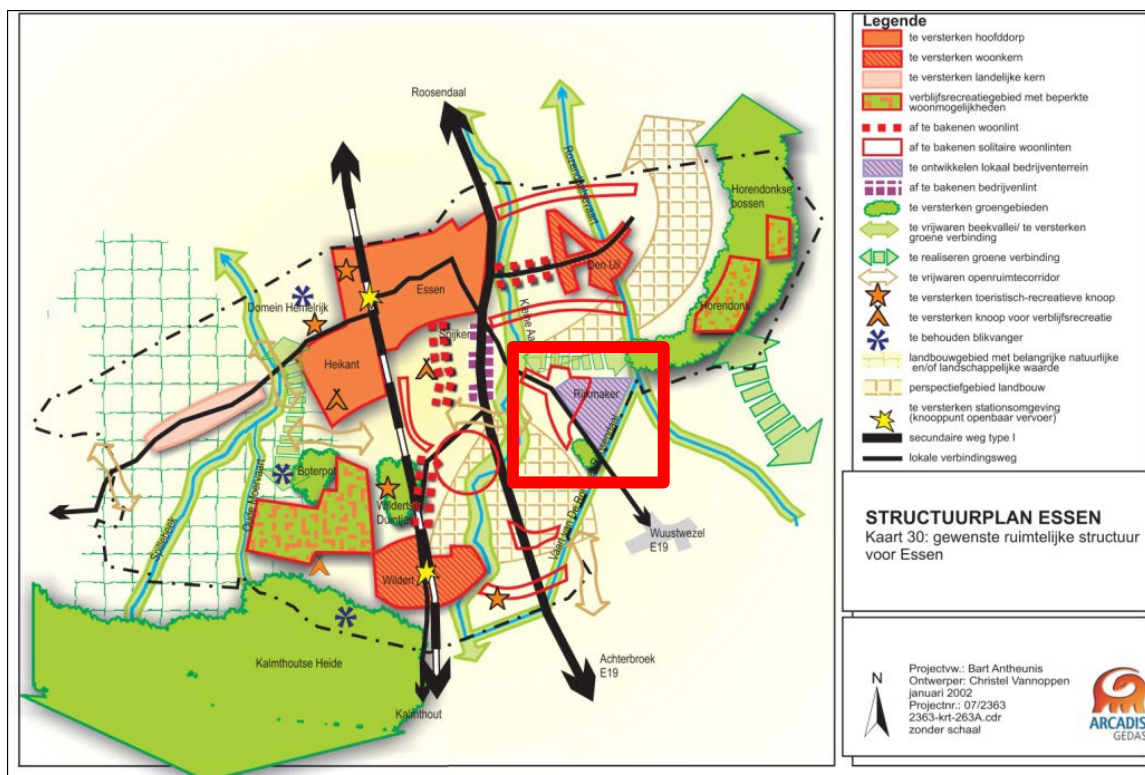
“Essen is door haar specifieke ligging in de provincie Antwerpen een belangrijke grensgemeente. De gemeente grenst grotendeels aan Nederland. Enkel in het zuiden wordt ze begrensd door de gemeente Kalmthout. Hierdoor dient de gemeente Essen in de ontwikkeling van haar gewenste ruimtelijke structuur meer rekening te houden met de ruimtelijke structuren op het Nederlandse grondgebied dan deze op het Belgische grondgebied.”

### Gewenste ruimtelijk-economische structuur

“Essen is geselecteerd als een gemeente in het buitengebied, welke niet werd aangeduid als een specifiek economisch knooppunt. De gemeente Essen kan het lokaal bedrijventerrein ontwikkelen in functie van de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven, de oprichting van nieuwe bedrijven en de uitbreiding van bestaande bedrijven.

Lokale bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen, die de behoefte van te herlokaliseren bedrijven of nieuwe, startende bedrijven dienen op te vangen. Dit zijn bewerkende en verwerkende bedrijven (inclusief tertiaire dienstverlening) die een verzorgend karakter hebben ten aanzien van de omgeving. De oppervlakte van de bedrijven kan worden beperkt zodat het lokaal niveau niet wordt overschreden.

Het bedrijventerrein De Rijkmaker wordt in de gemeente Essen aangeduid als een te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein.”



<sup>9</sup> Bron: Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Essen Ontwerp mei 2006

Figuur: gewenste ruimtelijke structuur, GRS Essen

### **Gedeconcentreerde bundeling**

“De gemeente past het principe van de gedeconcentreerde bundeling toe in de verdeling van haar behoeften aan bijkomende bedrijventerreinen. Dit houdt in dat ze uitbreiding van bedrijventerreinen, die ruimtelijk aansluiten bij bestaande bedrijventerreinen verkiest op het verder uitbreiden van bedrijven die verspreid voorkomen in de open ruimte.”

### **Lokaal bedrijventerrein De Rijkmaker**

Het GRS beoogt een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Rijkmaker in plaats van een locatie die aansluit op de dorpskern van Essen en/of het bedrijfslint Spijker<sup>10</sup>.

Fase 1 van de uitbreiding van Rijkmaker Essen werd reeds vervat in het ‘RUP Uitbreiding Industrie’ en is momenteel in realisatie. Fase 2 van het RUP is nog in opmaak.

De gemeente prefereert wel om de bedrijvigheid te concentreren op één locatie. Dit geeft namelijk meer mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijven die reeds op het bedrijventerrein gevestigd zijn.

---

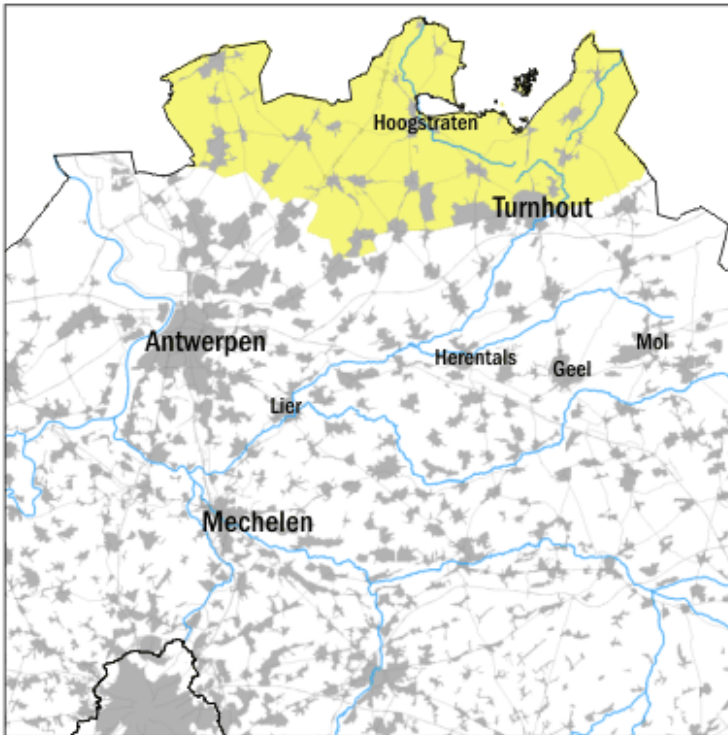
<sup>10</sup> Noot: De in het GRS Essen beoogde uitbreiding heeft betrekking op het gebied gelegen aan de noordwestelijk grens van het bedrijventerrein te Essen, en niet op de uitbreiding op het grondgebied van Kalmthout in het kader van het voorliggende RUP.

## 2.2 AGNAS: ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – Noorderkempen (2008)<sup>11</sup>

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio 'Noorderkempen' – 'Open Kempen'.

Op 12 december 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 31.300 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.



Figuur: situering regio Noorderkempen

### 2.2.1 Visie

“Open Kempen is een belangrijk agrarisch en open gebied. De goed gestructureerde agrarische gebieden worden maximaal gevrijwaard voor de beroepslandbouw. Grondgebonden landbouw staat garant voor het open karakter van Open Kempen. Versnippering hiervan moet tegengegaan worden. De landbouwgebieden rond Hoogstraten en Merksplas worden gekenmerkt door het verspreid voorkomen van glastuinbouw. Voor de ontwikkeling van de glastuinbouw wordt gestreefd naar een ruimtelijke concentratie.

In Open Kempen wordt ruimte gevrijwaard voor het behoud en herstel van waardevolle natuurcomplexen. De waardevolle beeksystemen (Mark, Merkske, ...) en de typische en waardevolle landschappen van de kolonies maken deel uit van een belangrijke noord-zuid gerichte aaneenschakeling van natuurcomplexen. De natuurwaarden van deze natuurkernen/systemen worden versterkt, maar ook de natuurverbindingsfunctie wordt verder ontwikkeld en versterkt zodat van het noorden tot het zuiden een aaneenschakeling ontstaat van natuuren boscomplexen, verweven doorheen het agrarisch gebied.”

<sup>11</sup> Bron: Vlaamse overheid, departement Omgeving – AGNAS ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Noorderkempen

## 2.2.2 Ruimtelijke concepten

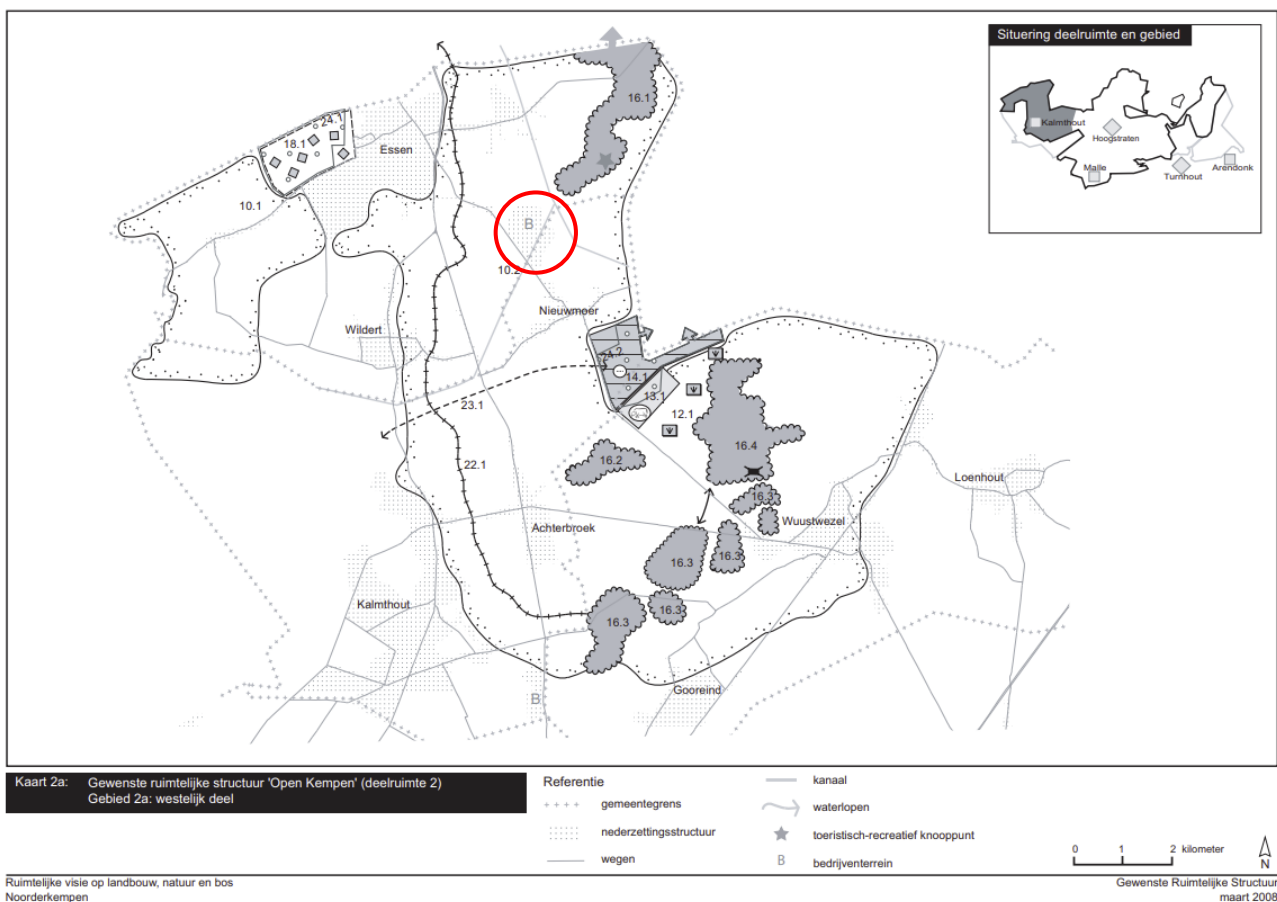
De **gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte Open Kempen** is opgebouwd uit een aantal ruimtelijke concepten. De volgende ruimtelijke concepten worden vooropgesteld voor de gebieden die zich nabij het plangebied bevinden:

### 10.2 – Landbouwgebied van Kalmthout (Nieuwmoer-Achterbroek) – Wuustwezel

Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte

### 16.1 – Essen-Duinen

Behoud en versterking van samenhangende boscomplexen (en van parkstructuren)



Figuur: gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 'Open Kempen' – deelruimte 2 (met aanduiding plangebied)

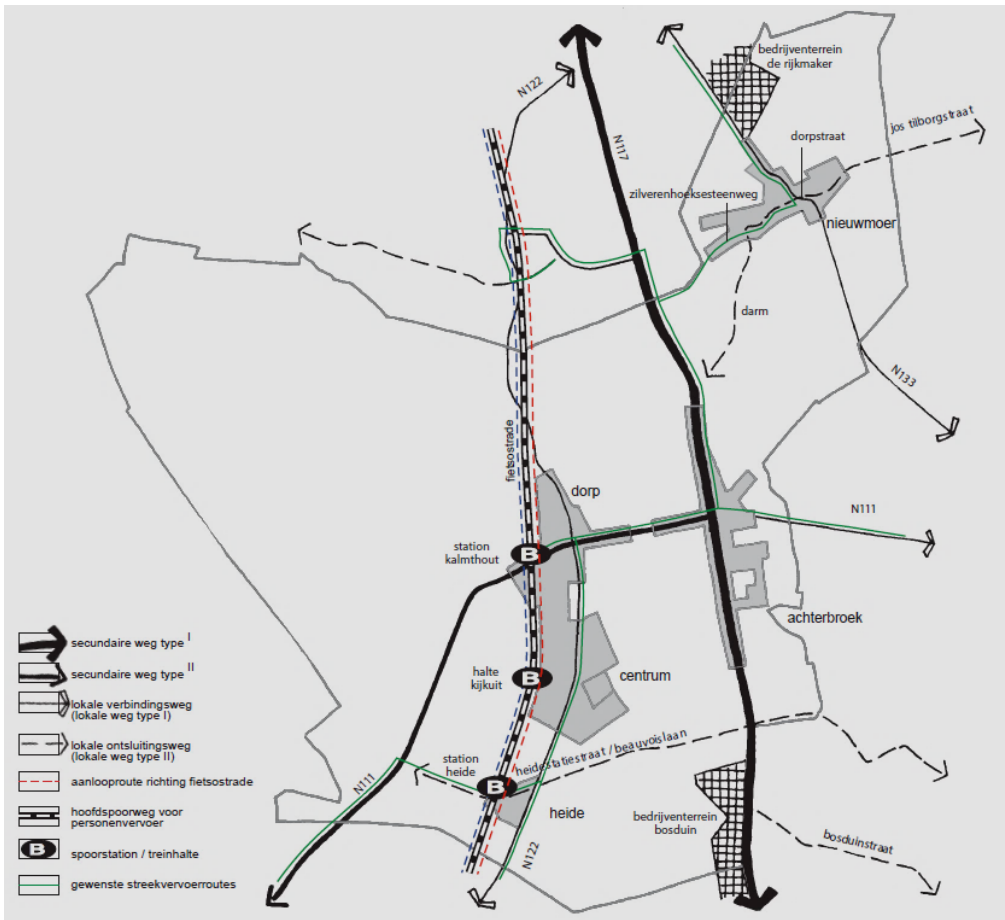
In de gewenste ruimtelijke structuur van de afbakening van de natuurlijke- en agrarische structuur (AGNAS) zijn er geen specifieke doelen of acties opgenomen relevant voor biodiversiteit opgenomen. Binnen het afgebakend plangebied liggen er geen actieve doelen voor natuur en/of bosontwikkeling.





### 2.3.1.2 Wegencategorisering

Voor het bedrijventerrein Rijkmaker is vooral de **hoofdontsluitingsweg N133** van belang. N133 Essensteenweg vormt de verbinding tussen Nieuwmoer en Essen. Zowel in het mobiliteitsplan van de gemeente Kalmthout als in het mobiliteitsplan van de gemeente Essen is de N133 aangeduid als lokale verbindingsweg (lokale weg type I). De hoofdfunctie van deze weg is verbinden op gemeentelijk niveau.



Figuur: mobiliteitsplan Kalmthout, wegcategorisering

In het mobiliteitsplan van de gemeente wordt aangegeven dat voor lokale wegen van type I, die buiten de woonkernen gelegen zijn, veilige fietsvoorzieningen voorzien moeten worden. Langs de N133 werd begin 2018 een dubbelrichtingsfietspad aangelegd. Voor de site de Rijkmaker is het in het bijzonder noodzakelijk om afspraken met de buurgemeente te maken, omdat de zone over de gemeentegrenzen heen loopt.

### 2.3.1.3 Lokale mobiliteitstoestand Kalmthout

Het mobiliteitsplan Kalmthout omschrijft de volgende belangrijke kwaliteiten, knelpunten en aandachtspunten m.b.t. de verschillende vervoersmodi:

#### Gemotoriseerd verkeer (auto- en vrachtverkeer)

“Het aantal ongevallen in de gemeente Kalmthout is beperkt. In de periode 2012-2015 zijn er geen dodelijke slachtoffers gevallen en 5 zwaargewonden (3 fietsers en 2 automobilisten). Het aantal ongevallen met fietsers

en voetgangers laat een dalende trend zien. Er zijn drie locaties met meerdere ongevallen. Daarnaast vallen de Kapellensteenweg en de Heidestatiestraat op door het hoge aantal ongevallen per kilometer.

**Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Rijkmaker aan de Kalmthoutse zijde, is het vrachtvervoer een aandachtspunt.** Conform het vrachtrouten netwerk moet dit verkeer via de N133 (de Nieuwmoersesteenweg) richting de N117 geleid worden en dan verder richting afrit 4 van de E19 of afrit 24 van de A58. Het is ongewenst dat doorgaand vrachtverkeer via Nieuwmoer rijdt.”

#### Openbaar vervoer

“Kalmthout is per trein goed ontsloten door de aanwezigheid van 3 stations en meerdere treinen per uur. De OV-verbinding met omliggende gemeenten is een aandachtspunt.”

#### Voetgangers en fietsers

“In het mobiliteitsplan van 2003 werd een groot verblijfsgebied bepaald. Rondom de scholen zijn gedeeltes van het verblijfsgebied uitgevoerd als zone-30. Op de overige straten geldt 50 km/h. Op bepaalde wegen binnen het verblijfsgebied wordt hard gereden en er is op een aantal wegen ook sprake van sluipverkeer.

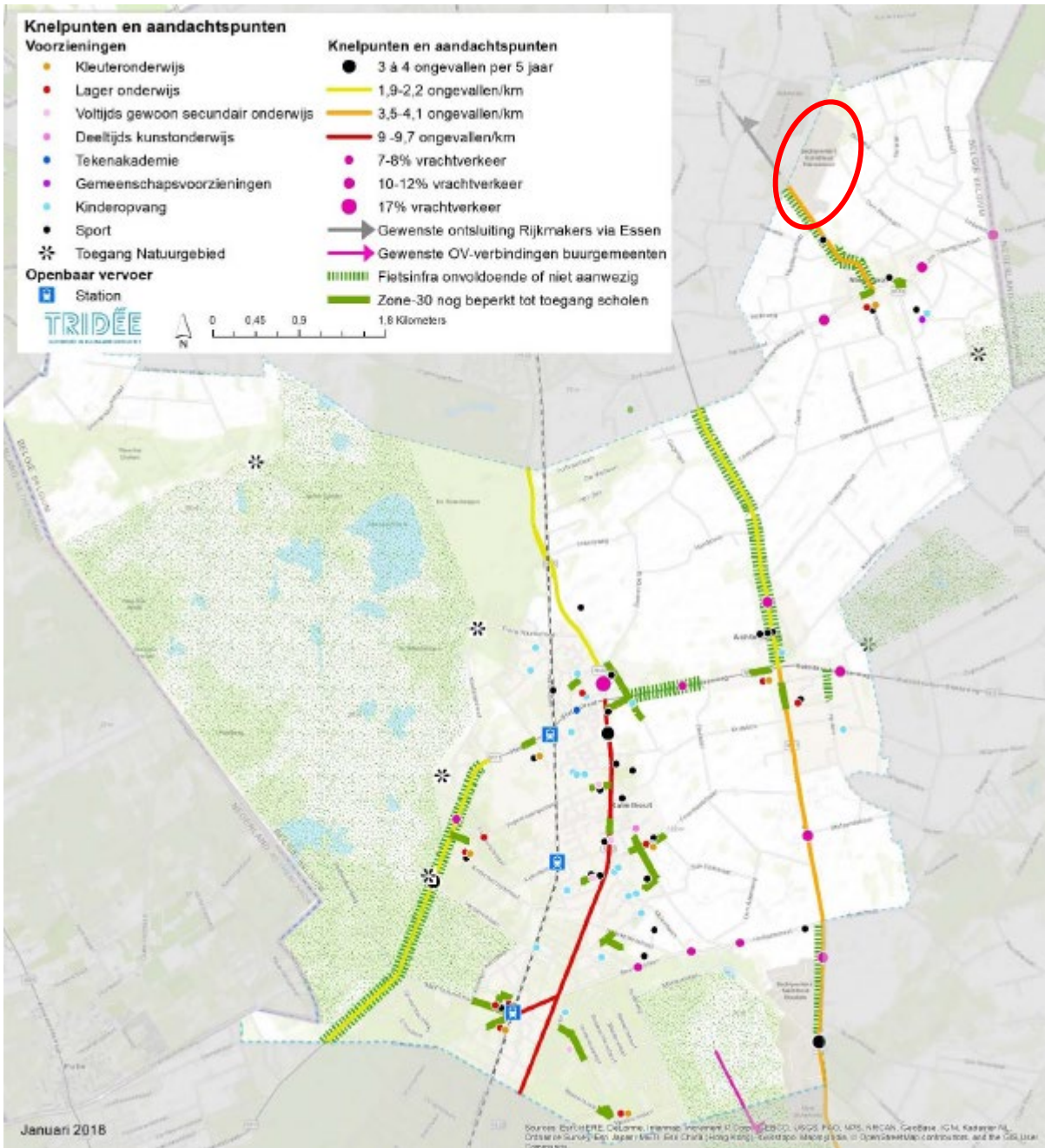
De fietser wordt al goed gefaciliteerd binnen Kalmthout. Toch is op diverse locaties de fietsinfrastructuur onvoldoende of niet aanwezig. Dit wordt ook aangetoond met de Fietsbarometer van de provincie. Er wordt hard gewerkt aan het bouwen van nieuwe fietspaden langs de gewestwegen. Ook in de toekomst zijn projecten gepland, vooral langs de gewestwegen. Daarnaast is met name de breedte van de fietsvoorzieningen een aandachtspunt.”

#### Flankerende maatregelen

“De gemeente is op allerlei terreinen actief met campagnes en acties om duurzame verplaatsingen te stimuleren. Dit gaat van klassieke campagnes zoals “Met Belgerinkel naar de Winkel” tot het peilen van de behoefte aan deelauto’s en het onderzoeken van geschikte systemen daarvoor.”

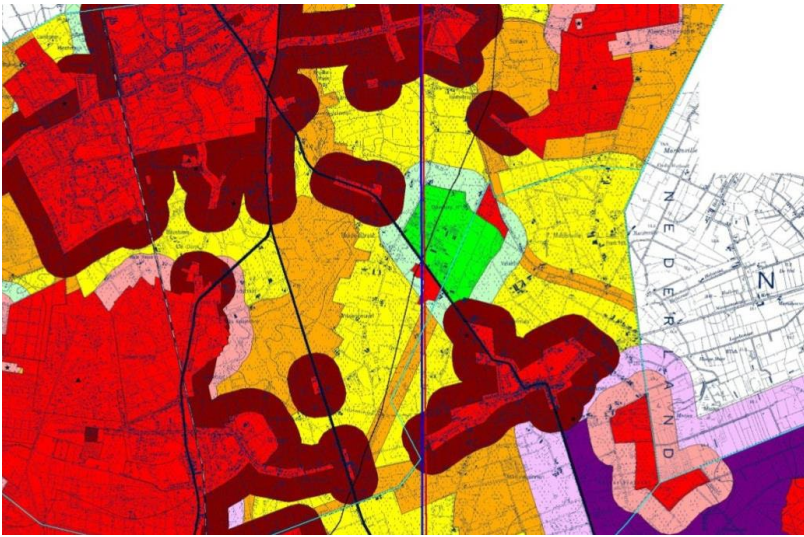
#### Aandachtspunten bedrijventerrein Rijkmaker

De onderstaande kaart toont aan dat de fietsinfrastructuur op de N133 niet of onvoldoende aanwezig is. Deze vaststelling is vandaag echter niet meer relevant aangezien er in 2018 een dubbelrichtingsfietspad werd aangelegd. Desondanks blijft de N133 een drukke weg die ook gevaren met zich meebrengt.



Figuur: knelpunten en aandachtspunten, met aanduiding plangebied (bron: mobiliteitsplan Kalmthout)

## 2.3.2 Windplan Vlaanderen



Figuur: Windplan Vlaanderen

In het windplan Vlaanderen worden mogelijke inplantingsplaatsen voor windturbines in Vlaanderen weergegeven. Hierbij wordt rekening gehouden met onder meer windaanbod, plaatsconfiguraties, landschappelijke inpassing, netinpassing, milieuvorwaarden en vogelbeschermingsgebieden.

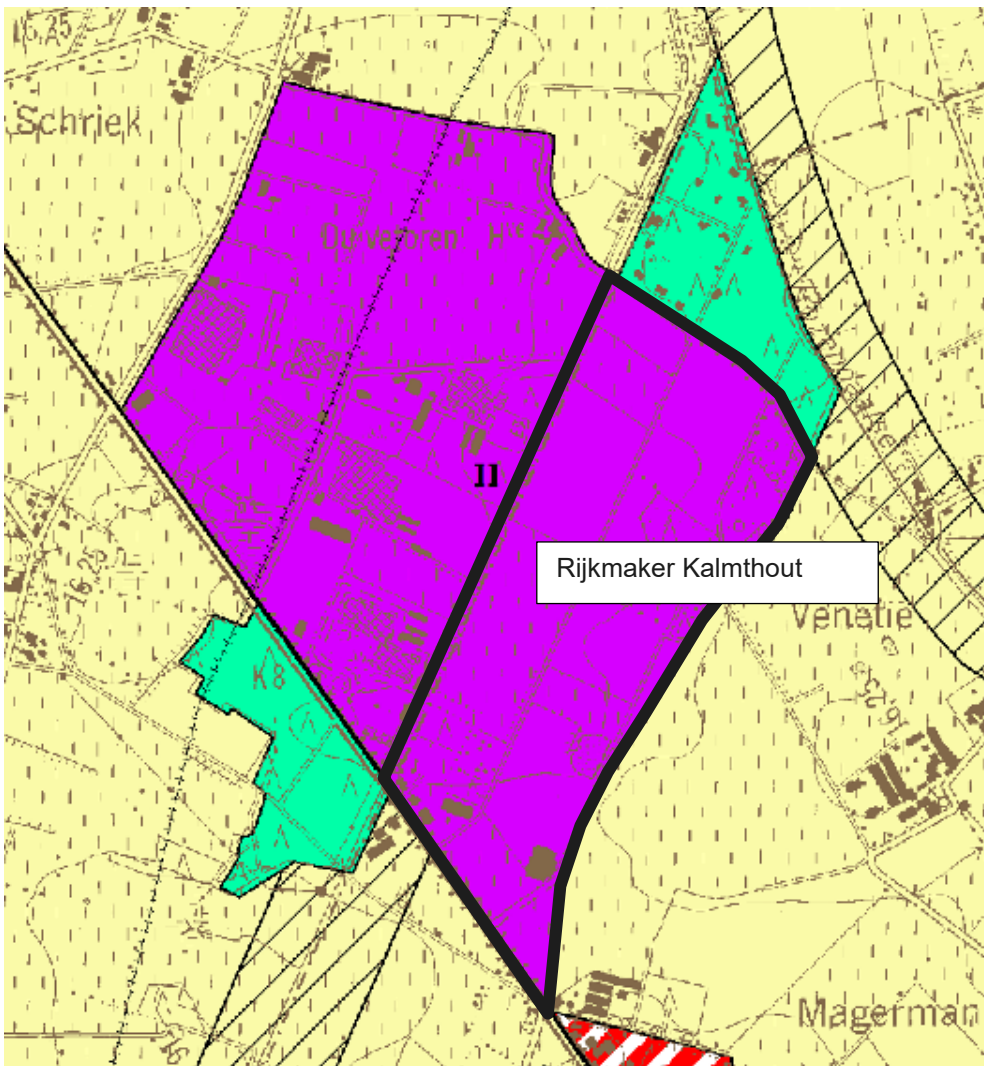
Het bedrijventerrein Rijkmaker is gelegen in een zone klasse I met rondom een zone industriebuffers. Deze twee aanduidingen betekenen: **geschikt (voor windturbines) volgens het criterium van de zonering van de gewestplannen.**

Doorheen lopen nog twee gekleurde lijnen: de luchtverkeersgebieden. De zone onder de lijnen zijn voorwaardelijke gebieden, onder voorbehoud, volgens het criterium van de luchtvaart. De gele en oranje zones zijn evenzeer voorwaardelijke zones. De rode zones zijn gebieden die worden uitgesloten.

### 3 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

#### 3.1 Gewestplan

Het plangebied is gelegen in de **bestemming industriezone voor milieubelastende activiteiten**. De bedrijfzone Rijkmaker op grondgebied Essen heeft dezelfde bestemming. De groene zone in het noorden van het plangebied kreeg de bestemming bosgebied. Het geel ingekleurde gebied rondom de projectzone is bestemd als agrarisch gebied, terwijl het gearceerde gele gebied de bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' kreeg.



Figuur: gewestplan Kalmthout (met aanduiding plangebied)

Gebieden voor milieubelastende industrieën (code 00\_1002)<sup>12</sup>

**Artikel 2.0: Industriegebieden**

II

<sup>12</sup> Bron: Departement Omgeving, Vlaanderen, Gewestplan Turnhout – <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/fd17f70a-c5ed-4ac7-8f8c-1f14414d777a>

“Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.”

#### **Artikel 2.1.2: Gebieden voor milieubelastende industrieën (aanvullende aanduiding)**

“Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.”

## **3.2 BPA's en RUP's**

### **RUP Rijkmaker te Essen – in opmaak**

Het RUP Rijkmaker te Essen omvat het bedrijventerrein op het grondgebied van Essen, ten westen van de Vaart van de Nol naar Roosendaal. In het zuiden wordt dit gebied begrensd door de N133 (Nieuwmoersesteenweg). Dit RUP wordt opgemaakt om de lokale behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen en de herlokalisatiebehoeften van zone-eigen en zonevreemde bedrijven op te vangen. Het RUP dient te voorzien in een gefaseerde ontwikkeling tussen Nieuwmoersesteenweg, Postbaan en Schriek, waarbij de eerste fase van ca. 2,50 ha op korte termijn kan worden ontwikkeld en waarbij een volgende fase pas kan worden ontwikkeld op basis van een concrete behoefte of nadat de eerste fase voor een bepaald percentage werd gerealiseerd.

Rekening houdend met de taakstelling uit het GRS en de ruimtelijke randvoorwaarden van het gebied werd in voorliggend RUP in eerste instantie een uitbreidingszone van ca. 5 ha opgenomen. Deze is reeds gerealiseerd.

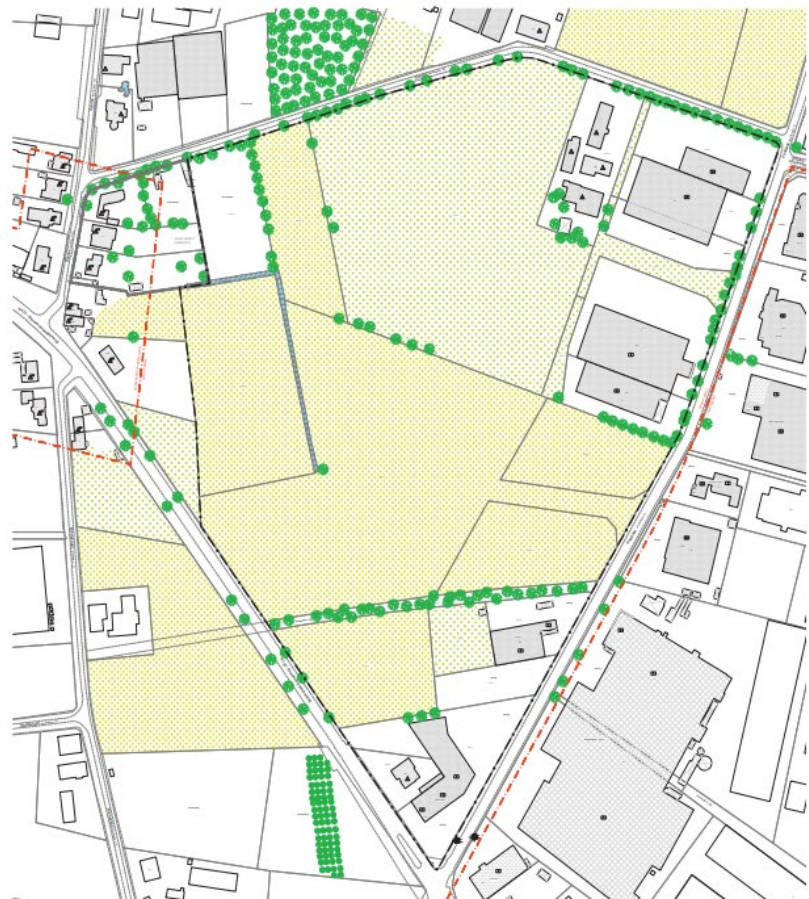
De resterende ruimte tussen deze uitbreidingszone en de bewoning van Schriek blijft hierbij behouden als agrarische gebied. Wel wordt dit gebied in het RUP opgenomen en wordt bepaald dat dit gebied bouwvrij dient te blijven. Op die manier wordt dit gebied niet gehypothekerd voor een latere behoefte aan uitbreiding voor lokale bedrijvigheid.

Binnen het RUP beoogde men een afbakening van een zone die kan fungeren voor de aanleg van een lokaal windmolenpark maar dit is niet doorgezet.

Fase 2 van het RUP is momenteel in opmaak en heeft betrekking op het groen ingekleurde gebied (zone voor open ruimte) op de onderstaande figuur. Deze figuur kadert binnen fase 1 van 'RUP Uitbreiding industrieterrein' en legt dus de eerste fase van de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein vast.



Figuur: Fase 1 RUP Uitbreiding industrieterrein



Het plangebied wordt begrensd door:

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

- Grens van het RUP
- - - Grens gewestplan
- Grens RUP Uitbreiding industrieterrein
- ▭ Verkaveling
- ▭ Perceelsgrens + kadastrummer
- ▭ Gebouw met 3 verdiepingen  
gelijkvloers inbegrepen; bijgebouw
- ▭ Hellingdak
- ▭ Dakverdiep
- ▭ Plat dak
- ▭ Woning
- ▭ Handelszaak
- ▭ Kantoren
- ▭ Loods / magazijn / atelier
- ▭ Koeren / tuinen / moestuinen
- ▭ Weide / grasland
- ▭ Akker
- ▭ Boom
- ▭ Waterloop / waterpartij
- ▭ Bushalte

Figuur: Fase 2 RUP Rijkmaker

De gemeente Essen formuleert haar visie op het bedrijventerrein Rijkmaker fase 2 als volgt:

*“Met de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijkmaker dient er ingespeeld te worden op aanwezige noden en wensen naar ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente Essen en de buurgemeenten. De invulling van het bedrijventerrein wordt hier dan ook op afgestemd evenals op de oorspronkelijk invulling van het RUP*

Onze referentie: BE0115000577 - Datum:13 maart 2024

*Rijkmaker fase 1. Tegelijkertijd wordt er ingezet op de creatie van een hedendaags bedrijventerrein met **duurzaam ruimtegebruik**, gebruik van **hernieuwbare hulpbronnen**, 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.”*

Een aantal (duurzame) ontwikkelingsprincipes worden vooropgesteld:

- Aangepast groen- en waterontwerp en beheer
  - Groenblauw netwerk doorheen het bedrijventerrein (op publieke zones, maar ook op de individuele percelen)
  - Buffering rondom het bedrijventerrein
- Duurzaam (klimaat neutraal) bedrijventerrein: voorziening van hernieuwbare opwekmogelijkheden zoals windenergie, zonnepanelen, warmtepompen, ...
- Efficiënt ruimtegebruik
- Autoverkeer en traag verkeer: kwalitatieve uitwerking, veilige en vlotte doorstroming

### 3.3 Verkavelingen

Het plangebied betreft een aantal woningen en/of bedrijven die gelegen zijn in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling:

- De woningen aan de Bosweg (ten noorden van het plangebied)
- De woningen en bedrijven aan de Essensteenweg (ten zuiden van het plangebied)

De onderstaande figuur toont de verkavelingstoestand van de woningen en bedrijven aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Essensteenweg. De volgende informatie werd verkregen van de gemeente Kalmthout<sup>13</sup>:

De aanduiding op de onderstaande kaart betreft de begrenzing van de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling met referentie 056-060, vergund op 25-09-1964. Deze werd vervolgens gewijzigd voor:

- Kavel 1 op 02-10-1978 (ref. 056-060-2)
- Kavel 2 op 09-12-1991 (ref. 056-060-5)
- Kavel 2 op 30-07-2007 (ref. 056-060-11)
- Kavel 3 op 15-12-2008 (ref. 056-060-13)
- Kavel 3 op 30-11-2020 (ref. OMV\_2020089929)
- Kavel 4 op 15-12-2008 (ref. 056-060-13)
- Kavel 4 op 30-11-2020 (ref. OMV\_2020089929)
- Kavel 5 op 22-10-1990 (ref. 056-060-4)
- Kavel 5 op 09-02-2009 (ref. 056-060-14)
- Kavel 6 op 17-11-2008 (ref. 056-060-8)
- Kavel 7 op 13-05-1993 (ref. 056-060-7)
- Kavel 7 op 17-11-2008 (ref. 056-060-8)

<sup>13</sup> Bron: gemeente Kalmthout, geraadpleegd in april 2021

Onze referentie: BE0115000577 - Datum: 13 maart 2024





Figuur: Verkavelingstoestand thv Essensteenweg (zoning milieubelastende industrie gewestplan in blauwe kleur)

De inwerkingtreding van het RUP zal ervoor zorgen dat de verkaveling aan de Essensteenweg wordt opgeheven op basis van artikel 84 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

### 3.4 Mega Windy: windturbines Essen/Kalmthout – in productie

De vennootschappen Mega Windy en Ecopower realiseerden het windturbinepark Magermanse Heide in 2012. Ze bestaat uit 4 turbines in Kalmthout en Essen. Met een verzamelde productiecapaciteit van 20.000 à 23.000 MWh/jaar kan het windmolenpark in theorie de helft van de elektriciteitsbehoeften van alle huishoudens in beide buurgemeenten invullen. Momenteel is de exploitatie voor 75% in handen van EDF Luminus (overname aandeel Mega Windy in het project).

De maximaal vergunbare totale hoogte (= mast + wiek) in Vlaanderen bedraagt momenteel 150m. Rekening houdend met de onderlinge afstand tussen de molens is er gekozen voor een wiekdiameter tot 92m zodat een masthoogte van iets meer dan 100m mogelijk is. Met deze afmetingen en een gemiddelde windsnelheid van 6 à 6.5 m/s op 100m hoogte, komt men in de zogenaamde 2 MW turbines.

De bouwvergunning werd afgeleverd in januari 2011 en de turbines in productie genomen vanaf december 2012.

De milieuvergunning dateert van 27 januari 2011 en is 20 jaar geldig. Op 25 juli 2018 werden de voorwaarden in een uitspraak door de Vlaamse minister bijgesteld. Momenteel loopt er nog een procedure milieustakingsrecht bij de Rechtbank van Eerste Aanleg.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Bron: <http://www.mega-windy.be/windmolenparken/windturbines-essen-kalmthout.aspx>  
<https://www.ecopower.be/over-ecopower/productie-installaties/essen-kalmthout>

Onze referentie: BE0115000577 - Datum: 13 maart 2024

### 3.5 Juridische tabel

De gegevens uit dit hoofdstuk (incl. kaartmateriaal en tabel) vormen een weergave van de bestaande juridische toestand. Hoofdstuk 4 zet de bestaande feitelijke toestand uiteen.

<span style="color: orange;">●</span> juridische aspecten, <span style="color: green;">●</span> beleidsmatige aspecten, <span style="color: blue;">●</span> uitvoeringsinstrument, <span style="color: yellow;">●</span> bestaande situatie, <span style="color: purple;">●</span> subsidie-instrument	
<b>RUIMTELIJK</b>	
<span style="color: orange;">●</span> Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 16 Turnhout (KB 30/09/1977).
<span style="color: orange;">●</span> Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
<span style="color: orange;">●</span> Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
<span style="color: orange;">●</span> Algemene plannen van aanleg	Geen.
<span style="color: orange;">●</span> Bijzondere plannen van aanleg	Geen.
<span style="color: orange;">●</span> Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
<span style="color: orange;">●</span> Verkavelingsvergunningen	Goedgekeurde en niet vervallen verkaveling langs Essensteenweg met referentie 056-060, vergund op 25-09-1964. Deze werd vervolgens gewijzigd voor (zie figuur H 3.3): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kavel 1 op 02-10-1978 (ref. 056-060-2)</li> <li>- Kavel 2 op 09-12-1991 (ref. 056-060-5)</li> <li>- Kavel 2 op 30-07-2007 (ref. 056-060-11)</li> <li>- Kavel 3 op 15-12-2008 (ref. 056-060-13)</li> <li>- Kavel 3 op 30-11-2020 (ref. OMV_2020089929)</li> <li>- Kavel 4 op 15-12-2008 (ref. 056-060-13)</li> <li>- Kavel 4 op 30-11-2020 (ref. OMV_2020089929)</li> <li>- Kavel 5 op 22-10-1990 (ref. 056-060-4)</li> <li>- Kavel 5 op 09-02-2009 (ref. 056-060-14)</li> <li>- Kavel 6 op 17-11-2008 (ref. 056-060-8)</li> <li>- Kavel 7 op 13-05-1993 (ref. 056-060-7)</li> <li>- Kavel 7 op 17-11-2008 (ref. 056-060-8)</li> </ul>
<span style="color: orange;">●</span> Bouwvergunningen	N.v.t.
<span style="color: orange;">●</span> Vastgestelde bouwovertradingen	N.v.t.
<span style="color: blue;">●</span> Gebieden met recht van voorkoop	Gewestelijke RUPs: geen. Provinciale RUPs: geen. Gemeentelijke RUPs: geen.
<b>SECTORAAL</b>	
<b>Natuur</b>	
<span style="color: orange;">●</span> Vogelrichtlijngebieden	Geen. <b>AANPALEND:</b> geen.
<span style="color: orange;">●</span> Habitatrichtlijngebieden	Geen. <b>AANPALEND:</b> geen.
<span style="color: orange;">●</span> Gebieden van het duinendecreet	Geen. <b>AANPALEND:</b> geen.
<span style="color: orange;">●</span> Ramsargebieden	Geen. <b>AANPALEND:</b> geen.

● Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN: geen. GENO: geen. <b>AANPALEND:</b> geen.
● Vlaamse of erkende natuureservaten	Geen. <b>AANPALEND:</b> geen.
● Bosreservaten	Geen. <b>AANPALEND:</b> geen.
● Natuurinrichting	Geen.
● Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse en erkende natuureservaten: geen. Natuurinrichtingsprojecten: geen. VEN-gebieden: geen.
● Biologische waarderingskaart (BWK)	Geen faunistisch belangrijk gebied. Biologisch zeer waardevol, complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen, biologisch waardevol, complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, biologisch minder waardevol.
<b>Water</b>	
● Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen. <b>AANPALEND:</b> geen.
● Bevaarbare waterlopen	Geen.
● Onbevaarbare waterlopen (klasse)	2de categorie: Vaart Van De Nol Naar Roosendaal (VHAG-code 10133).
● Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	Geen.
● Recent overstroomde gebieden (ROG)	Geen.
● Risicozones overstromingen	Geen.
● Gebieden met recht van voorkoop	Havengebieden: geen. Integraal waterbeleid: geen. Waterwegen en Zeekanaal NV: geen. NV De Scheepvaart: geen.
<b>Landbouw</b>	
● Ruilverkaveling	Nieuwmoer (uitgevoerd – oude stijl) (06/03/1992).
● Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	Geen. <b>AANPALEND:</b> 4 Horendonk Nieuwmoer.
● Gebieden met recht van voorkoop	Ruilverkaveling: geen.
<b>Landschap</b>	
● Beschermde monumenten	Geen.
● Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	Geen. <b>AANPALEND:</b> geen.
● Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten, puntrelicten	R10004 Essen Duinen, Klein Horendonkse Heide en Magermanse Heide; L10004 Vertakkingsvaart.
● Erfgoedlandschappen (ankerplaatsen)	Geen. <b>AANPALEND:</b> geen.

● Waardevol niet beschermd onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	Geen.
● Landinrichting	Geen.
<b>Wonen</b>	
● Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	Geen.
● Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Geen.
● Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: geen.
<b>Recreatie en toerisme</b>	
● Toeristische vergunning	N.v.t.
<b>Lijninfrastructuur</b>	
● Rooilijnen	Geen.
● Voet- en buurtwegen	Weg nr 14, weg nr 18.
● Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	Functionele fietsroute (Essensteinweg).
● Fietsknooppuntenetwerk	Geen.
● Gewestwegen	N133 (Essensteinweg).
● Spoorwegen	Geen.
● Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen. <i>Enkel topokaart gecheckt</i>
● Openbaar vervoer (De Lijn)	Halte: Nieuwmoer Grens Essen. Lijn: 446 Oostmalle – Brecht Centrum – Essen; 447 Essen – Horendonk – Wuustwezel; 670 Essen – Kapellen – Merksem; 673 Essen – Horendonk – Kalmthout – Stabroek via Kapellen en Hoevenen; 679 Essen – Achterbroek – Wuustwezel – Hoogstraten.
● Straalverbindingen zendmasten	N.v.t.
<b>Milieu</b>	
● Milieuvergunningen	Milieuvergunning Mega Windy (dateert van 27 januari 2011 en is 20 jaar geldig)
● Bodemvervuiling (OVAM-dossiers)	Oriënterend bodemonderzoek: 36857 (2011); 59408 (2013).
<b>Industrie</b>	
● Seveso-inrichtingen: lagedrempel- en hogedrempelinrichtingen	Geen. <b>AANPALEND (binnen 2km):</b> geen.
● VLAO Bedrijventerreinen	110068 Nieuwmoer.

## 4 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De bestaande feitelijke toestand van het plangebied wordt beschreven op basis van de volgende disciplines die ook bij de milieubeoordeling worden gehanteerd:

- Mens: ruimtelijke aspecten
- Mens: mobiliteit
- Mens: externe veiligheid
- Water
- Bodem
- Geluid
- Lucht en klimaat
- Fauna en flora
- Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Alvorens deze thema's besproken worden, wordt eerst een beknopte omschrijving gegeven van de historische ruimtelijke evolutie van het plangebied.

### 4.1 Historische situering

Op de Ferrariskaart is te zien dat het plangebied bijna volledig bestond uit heide. De centraal gelegen Roosendaalse Vaart vormde toen reeds een structuurbepalend element in het landschap. Deze vaart behoorde tot een stelsel turfvaarten dat vanaf de 14<sup>e</sup> eeuw werd gegraven om de veengebieden met de steden te verbinden. Van bebouwing was er nog geen sprake.

Oorspronkelijk was Kalmthout hoofdzakelijk een landbouwgemeente. Pas sinds de aanleg van de spoorweg Antwerpen-Roosendaal in de 19<sup>e</sup> eeuw is deze landbouwgemeente geleidelijk aan omgevormd tot woongebied, althans een groot deel van de gemeente.

De evolutie van de onderstaande kaarten toont ook dat de N113 pas later werd aangelegd.

Het agrarisch gebied rondom de bedrijvenzone wordt vandaag hoofdzakelijk in gebruik genomen als wei- en akkerland, zoals te zien is op de luchtfoto. Binnen deze agrarische zone bevinden zich op het grondgebied van Kalmthout para-agrarische bedrijven.



Figuren: Fricx 1712 (links), Ferraris 1771-1778 (rechts)



Figuren: Vandermaelen 1846-1854 (links), luchtfoto (rechts)

## 4.2 Mens: ruimtelijke aspecten

De totale oppervlakte van het plangebied is ca. 33,3 ha, waarvan ca. 26 ha niet ontwikkeld.

Het bedrijventerrein Rijkmaker strekt zich uit over Essen en Kalmthout. Op het grondgebied Essen bestaat het uit een mix van klein- en grootschalige bebouwingsvolumes. Op het terrein heeft zich dit vertaald in een mix van diverse bedrijven (grondwerken, openlucht opslag, productie, distributie, ...). Deze mix van bedrijven kan men ook waarnemen aangezien er zowel lokale bedrijven (bouwbedrijven, garages, ... met grootteorde 2.500 m<sup>2</sup>) als regionale bedrijven (productie, distributie, ... met grootteorde 4.500 tot 15.000 m<sup>2</sup>) voorkomen. Het deel op grondgebied van Kalmthout is slechts gedeeltelijk ontwikkeld.

Het plangebied wordt vandaag voornamelijk benut als landbouwgrond (voornamelijk akkers, het aandeel grasland is eerder beperkt<sup>15</sup>). Er zijn slechts een aantal percelen langsheen de Essensteenweg (N133) die ingenomen zijn door bedrijvigheid. Het overige industriegebied ten noorden van deze bedrijven wordt benut als landbouwgrond (akkers en beperkt grasland). Verder kenmerkt het plangebied zich door een centraal gelegen beeldbepalende bomenrij en een bosrestant van de Horendonkse bossen in het noordoosten.

Ter hoogte van de gemeentegrens Essen-Kalmthout, die de westelijke grens van het plangebied vormt, loopt de "Vaart van de Nol naar Roosendaal". Parallel hieraan loopt een fietspad. Deze Roosendaalvaart fungeert als groen-blaue drager en vormt zo een fysieke scheiding tussen de gemeenten Essen en Kalmthout.

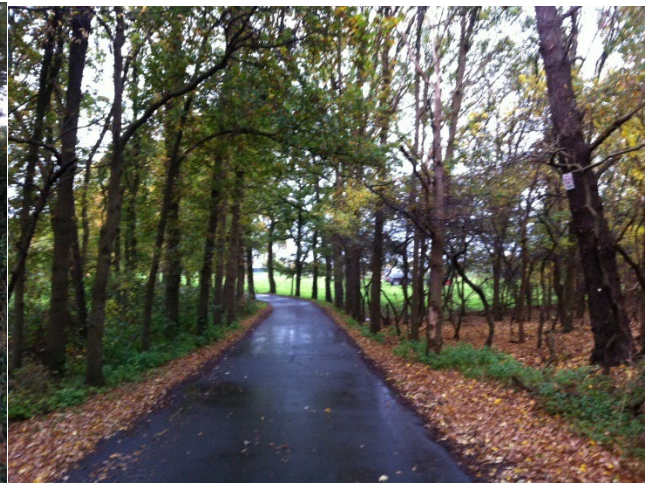
Ten noorden van het plangebied is een bebost gebied aanwezig; een oude bosgordel van de Horendonkse bossen. De Horendonkse bossen worden ook gebruikt door buitenverblijven. Ten oosten en ten zuiden (aan de andere zijde van de N133) is agrarisch gebied gelegen. Dit agrarisch gebied wordt gekenmerkt door een open karakter en wordt voornamelijk bewerkt als grasland. Verspreid hierin zijn landbouwbedrijven en woningen(clusters) gelegen.

<sup>15</sup>19,21ha geregistreerd agrarisch gebruik, waarvan 12,38haVoedergewas(silomais), 3,81haAkkerbouw(korrelmais)en 3,02ha blijvend grasland

Verder kenmerkt het plangebied zich door de inplanting van twee windmolens. De ene is gelegen in het zuidwesten van het plangebied, nabij de Roosendaalse Vaart. De andere situeert zich aan de oostelijke rand van het plangebied, aan de Magermanse Heide.

De volgende figuren visualiseren de fysieke omgeving van het plangebied:









Figuur: gewenste toegang van de N133 naar plangebied, met zijdelingse bebouwing (bron: google streetview)



Figuur: gewenste toegang van de N133 naar plangebied, met zijdelingse bebouwing (bron: google maps)

De volgende afbeeldingen tonen de woningen en bedrijven die gelegen zijn in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling langs de Essensteenweg (zie onderstaand overzichtsplan). Deze verkaveling is wel ouder dan 15 jaar waardoor deze sowieso geen weigeringsgrond meer kunnen vormen voor vergunningsaanvragen.



Figuur: Verkavelingstoestand thv Essensteenweg



Figuur: verkaveling, nr. 1



Figuur: verkaveling, nr. 2 (TI Mech)



Figuur: verkaveling, nr. 3



Figuur: verkaveling, nr. 4



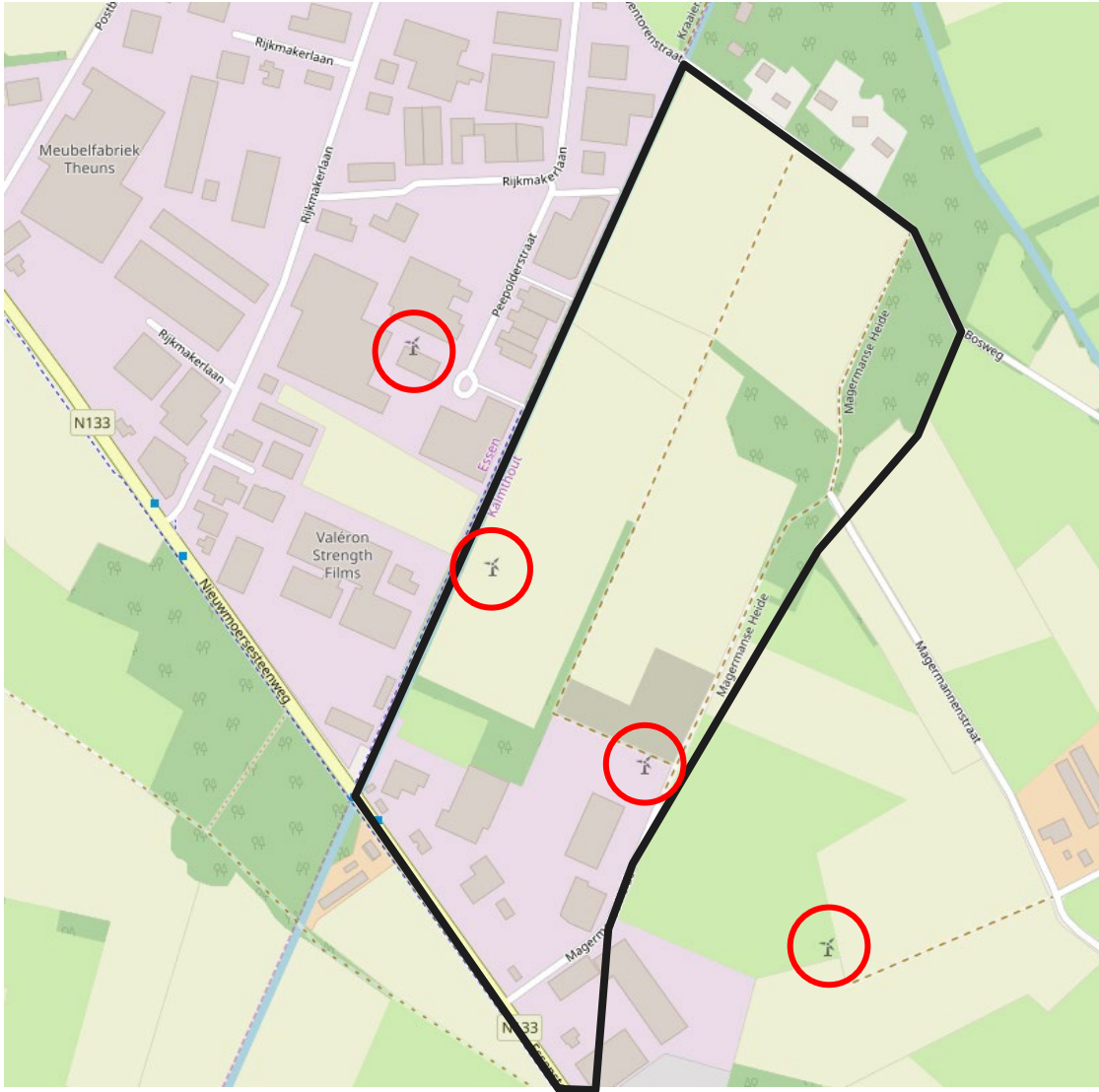
Figuur: verkaveling, nr. 5



Figuur: verkaveling, nr. 6



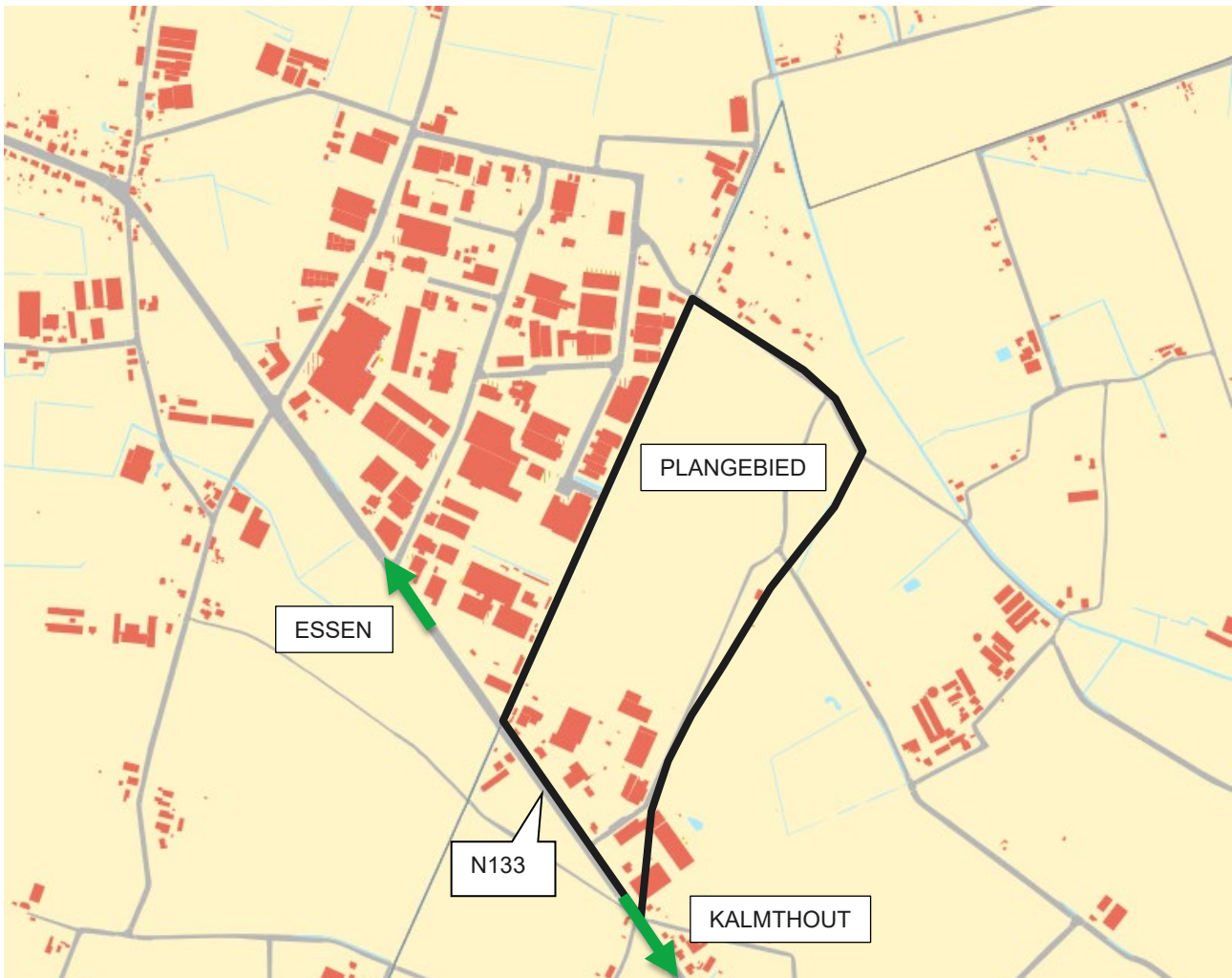
Figuur: verkaveling, nr. 7 (Garage Frijters)



Figuur: situering windmolens plangebied en nabije omgeving (bron: openstreetmap)

### 4.3 Mens: mobiliteit

Er is een mobiliteitseffectenrapport (Mober) opgemaakt, voorafgaand met het planproces van voorliggende RUP. Het mobiliteitseffectenrapport zal nog meer inzicht geven over het thema mobiliteit. De Mober zal als bijlage worden toegevoegd aan de startnota.



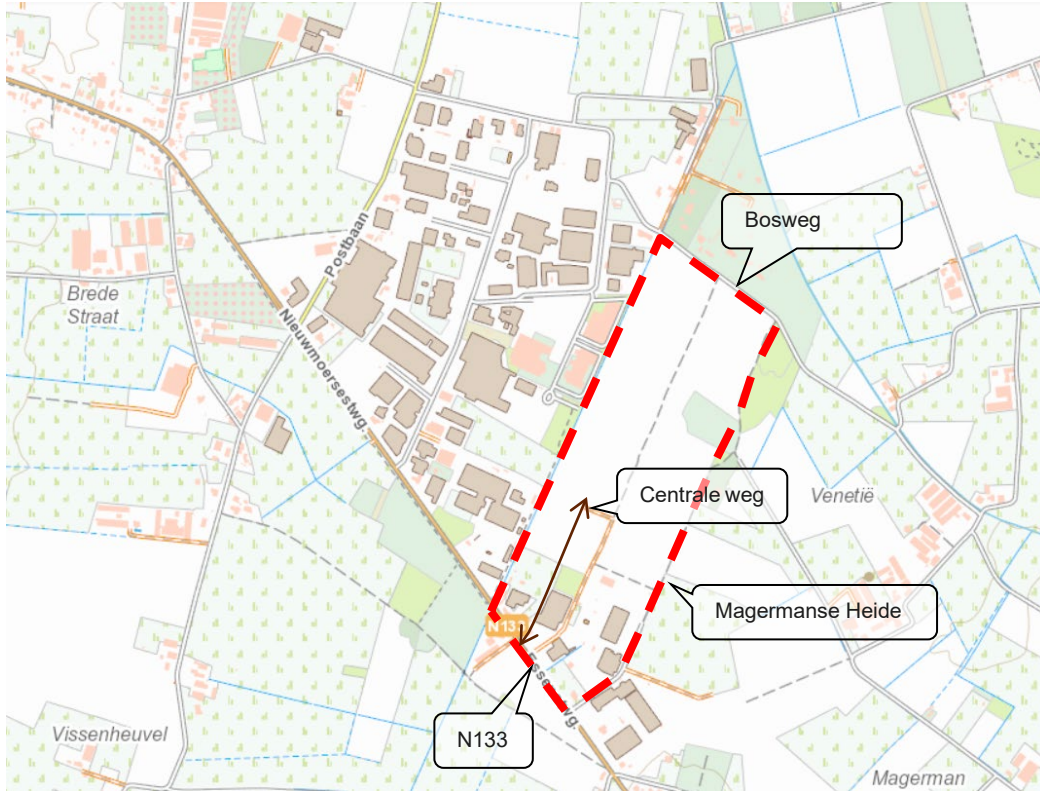
Figuur: situeringskaart bedrijventerrein Rijkmaker

Het geactualiseerde structuurplan van Kalmthout stelt dat de bestemming van het plangebied gewijzigd moet worden. Industriële activiteiten en bedrijven die een hoge mobiliteit genereren zijn niet wenselijk. Deze principes worden verder opgenomen in het op te maken RUP. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van ca. 33,3 ha (waarvan 26 ha niet ingevuld) en is enkel ontsloten via de weg, niet via spoor of water.

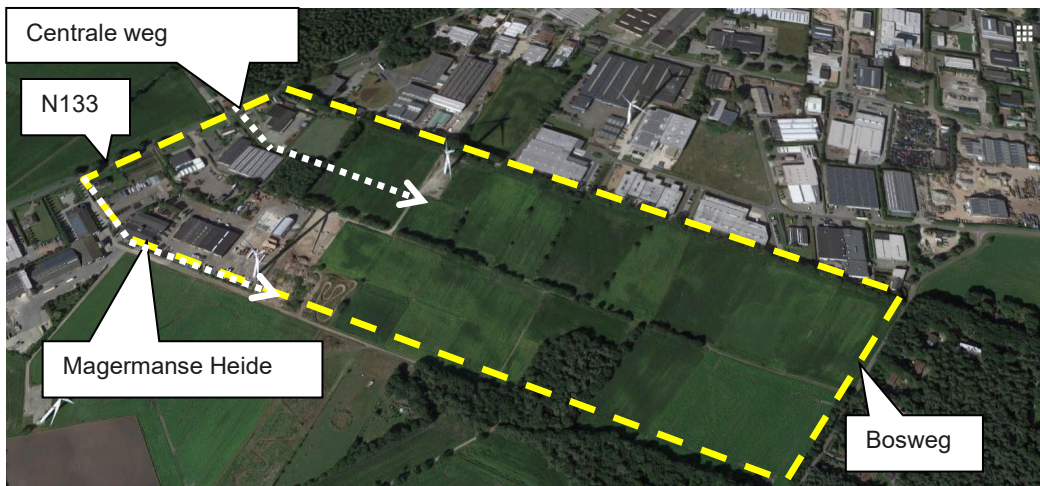
Het plangebied is toegankelijk via de verkeersas **N133** in het zuiden, de **Magermanse Heide** in het oosten en de **Bosweg** in het noorden. Deze wegen vormen bovendien ook de grenzen van het plangebied.

De Magermanse Heide sluit rechtsreeks aan op de Essensteenweg (N133). Verder kenmerkt het plangebied zich ook door een centraal gelegen weg die wordt ondersteund door een bomenrij die verbonden is met de Horendonkse bossen in het noorden.



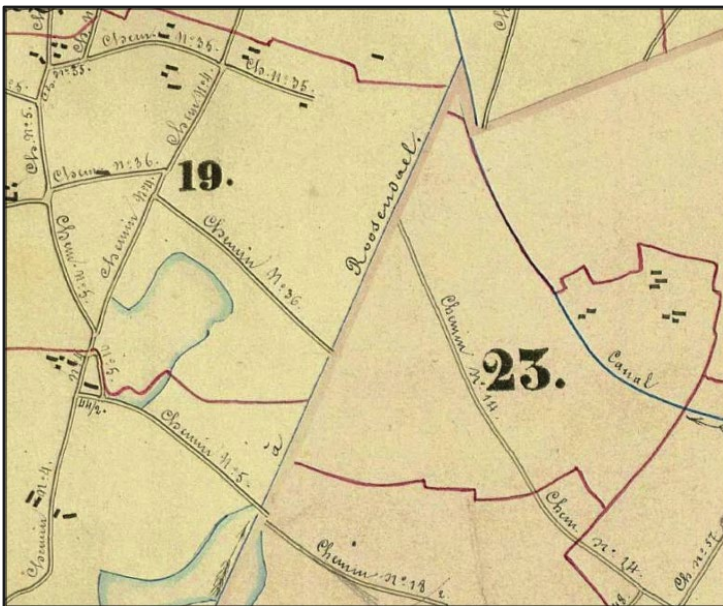


Figuur: plangebied op microschaal



Figuur: Ruimtelijke situering plangebied

### 4.3.1 Atlas der Buurtwegen (1841)



Figuur: Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt)

Op het grondgebied van Kalmthout ligt ter hoogte van de Magermannenstraat de buurtweg nr. 14. Deze buurtweg loopt door tot in het plangebied, maar is buiten de Magermannenstraat, niet meer zichtbaar aanwezig in het landschap.

### 4.3.2 Langzaam verkeer

De nabijheid van het BFF langs de N133 verhoogt voor fietsers de bereikbaarheid van het bedrijventerrein.

Verder zijn er via landbouwwegen rechtstreekse, veilige en aangename fietsverbindingen naar het centrum van Nieuwmoer. Daarnaast ligt er een fietspad langs de Roosendaalse Vaart, op grondgebied Essen.

Knelpunten/verbeterpunten in kader van de huidige bereikbaarheid zijn:

- De oversteekbaarheid van de N133 voor fietsers en voetgangers;
- Het opheffen van een missing link ter hoogte van de windturbine → kan de toegankelijkheid voor fietsers vanuit Nieuwmoer sterk verbeterd worden (zie onderstaande kaart met landbouwwegen);
- Langs de oude turfvaart kan een voet- en fietspad aangelegd worden. Aan de kant van Kalmthout is hier voldoende ruimte voor.



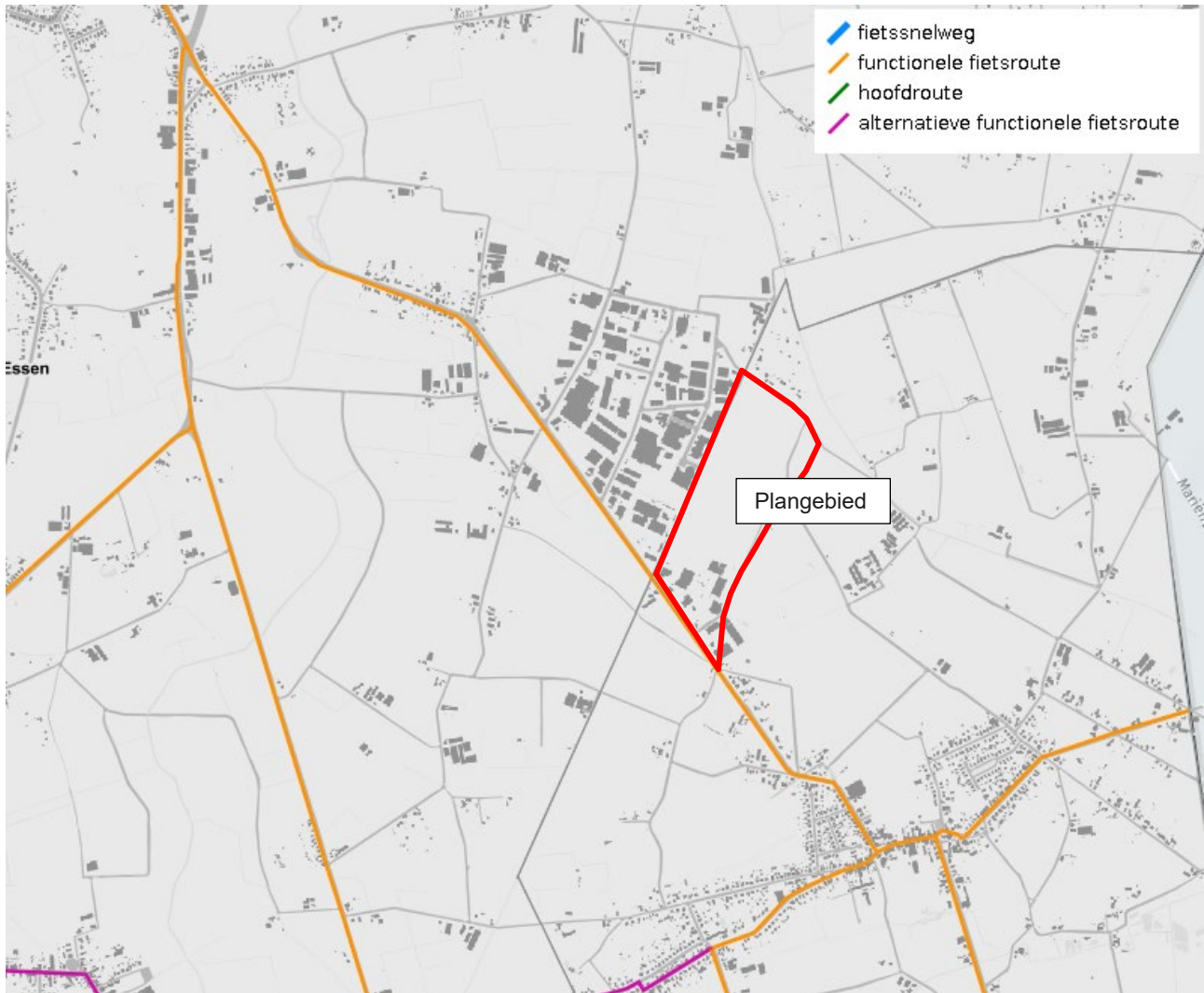
Figuur: Fietsverbindingen via landbouwwegen tussen het plangebied en de kern Nieuwmoer

#### 4.3.2.1 Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF)

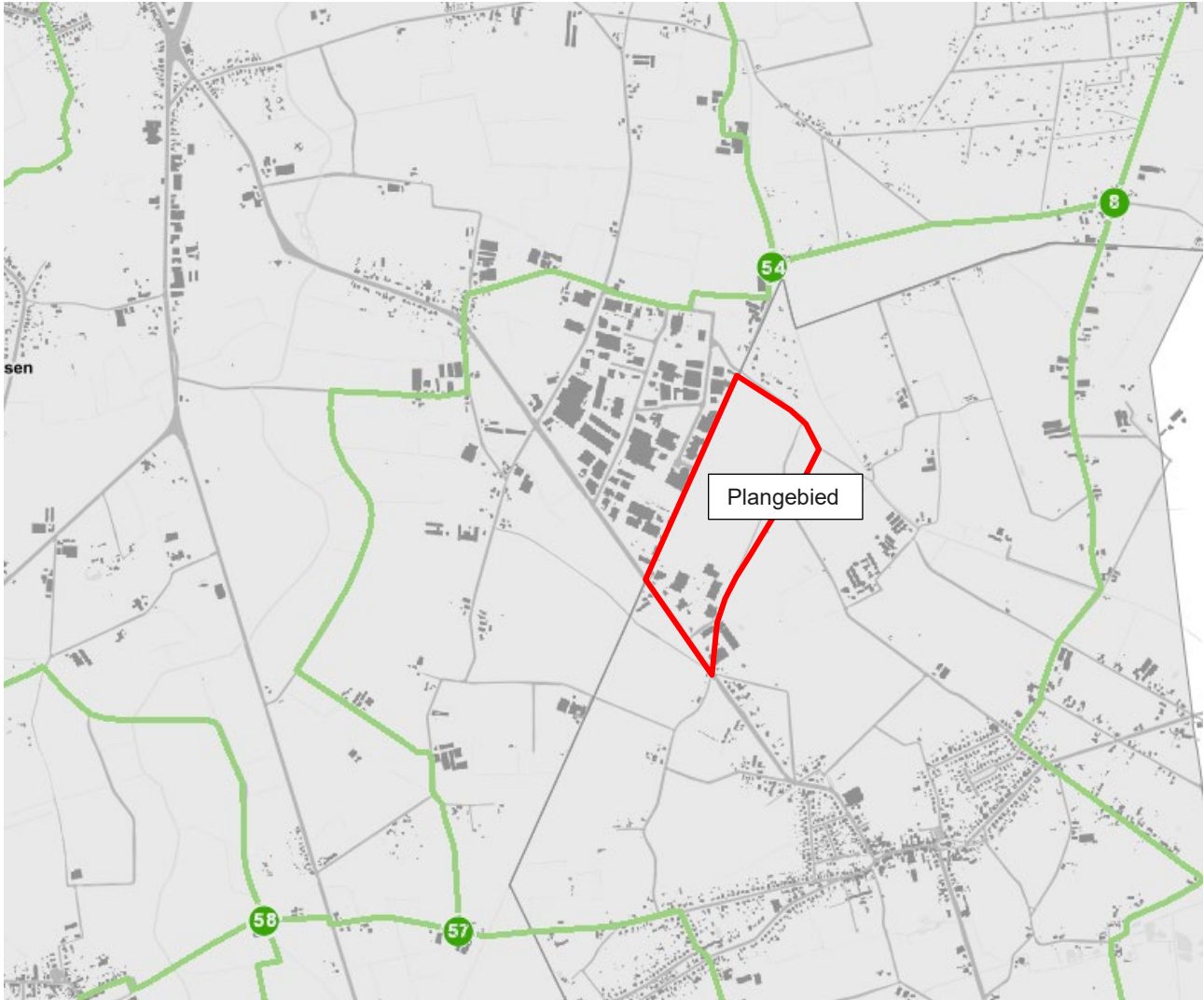
De eerste figuur hieronder geeft het **Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk** weer (**BFF**). Binnen het BFF is de Nieuwmoersesteenweg (N133) aangeduid als functionele fietsroute. Langs de N133 werd begin 2018 een dubbelrichtingsfietspad afgewerkt. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied ligt geen fietssnelweg. De meest nabije fietssnelweg is de F14 Antwerpen – Roosendaal, die grotendeels langs de spoorinfrastructuur loopt.

Rondom het plangebied liggen ook enkele routes die onderdeel zijn van de **recreatieve fietsknooppuntenroutes**. Dit wordt getoond in de tweede figuur hieronder. Ten noorden van het plangebied ligt fietsknooppunt 54, ten noordoosten knooppunt 8, ten zuidoosten knooppunt 7 en ten zuidwesten knooppunt 57.

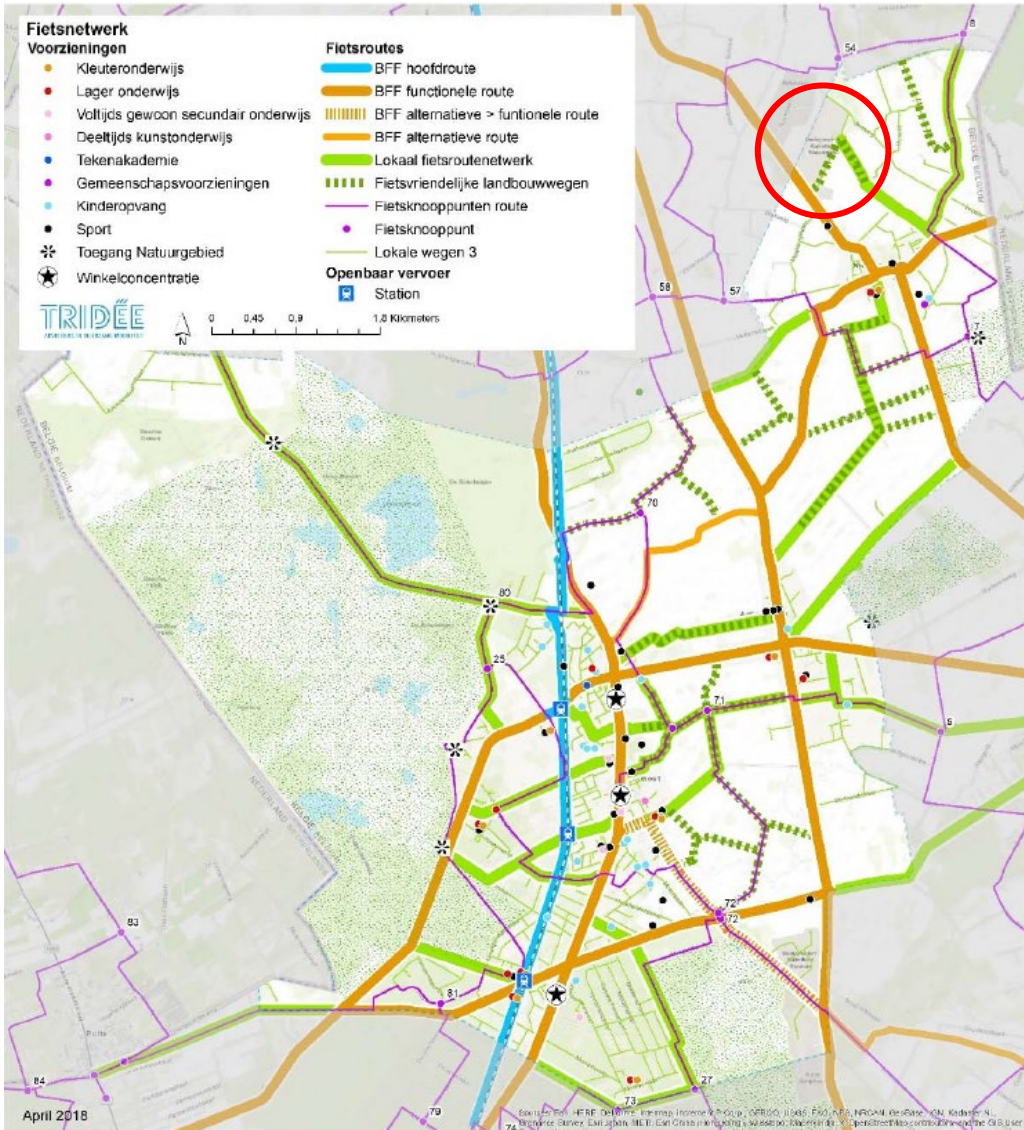
De derde figuur hieronder toont het netwerk van fietsroutes in Kalmthout, volgens het mobiliteitsplan van de gemeente (dd. 2018). In de nabije omgeving van het plangebied werd de Magermannenstraat aangeduid als **lokale fietsroute**.



Figuur: Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF), met aanduiding plangebied (bron: geopunt)



Figuur: fietsnetwerk met genummerde fietsknooppunten en de segmenten die deze knooppunten met elkaar verbindt, met aanduiding plangebied (bron: geopunt)



Figuur: Fietsnetwerk (met aanduiding plangebied)

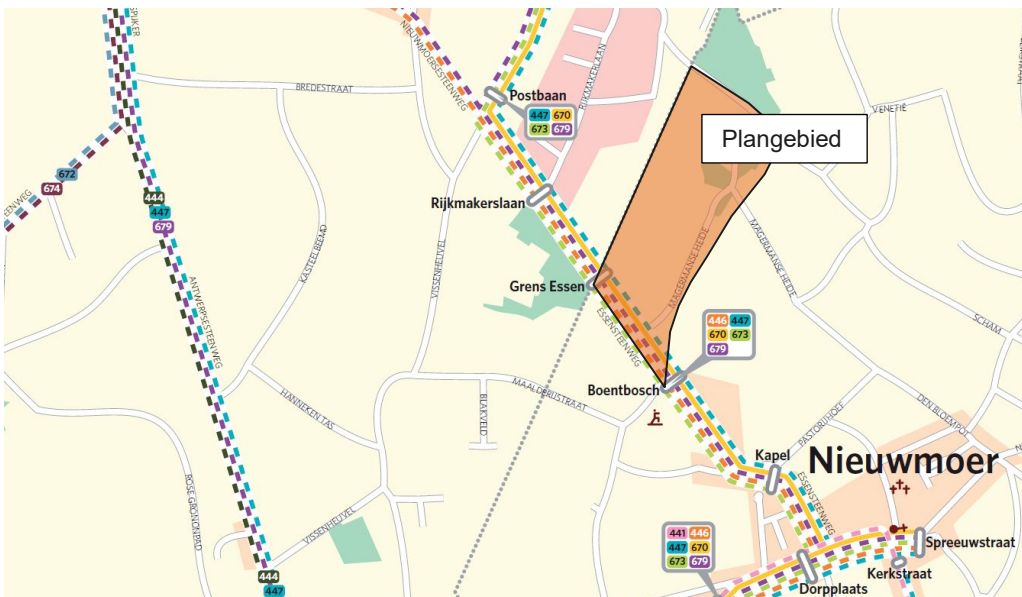
### 4.3.3 Openbaar vervoer

#### 4.3.3.1 Bussen: De Lijn

Het bedrijventerrein wordt ontsloten door lijnbussen 446, 447, 670, 673 en 679. De meest nabijgelegen bushaltes zijn gelegen aan de grens met Essen (ca. 100 meter van de geplande ontsluitingsweg) en aan Moleneind (ca. 390 meter van de geplande ontsluitingsweg). Door de lokale aard van het geplande bedrijventerrein, zal het huidig busaanbod behouden blijven. De dienstregelingen van deze buslijnen zijn voornamelijk gericht op treinaansluiting om een maximale actieradius voor alle mogelijke verplaatsingsmotieven van de inwoners van Kalmthout en Essen te bieden, eerder dan maximaal op het regime van het bedrijventerrein af te stemmen.

- Lijn 447: Essen Hoek - Horendonk – Wuustwezel (schoolbus)  
Bediening:
  - Richting Kalmthout: één bus tussen 07.00 en 08.00u

- Richting Essen: één bus tussen 17.00 en 18.00u
- Lijn 670: Essen - Kapellen - (Merksem)  
Bediening
  - Richting Kalmthout: één bus per uur
  - Richting Essen: één bus per uur
- Lijn 673: Essen - Horendonk - Kalmthout - Stabroek (schoolbus)  
Bediening
  - Richting Kalmthout: één bus tussen 07.00 en 08.00u
  - Richting Essen: één bus tussen 17.00 en 18.00u
- Lijn 679: Essen – Hoogstraten  
Bediening
  - Richting Kalmthout: één bus tussen 07.00 en 08.00u
  - Richting Essen: één bus tussen 17.00 en 18.00u



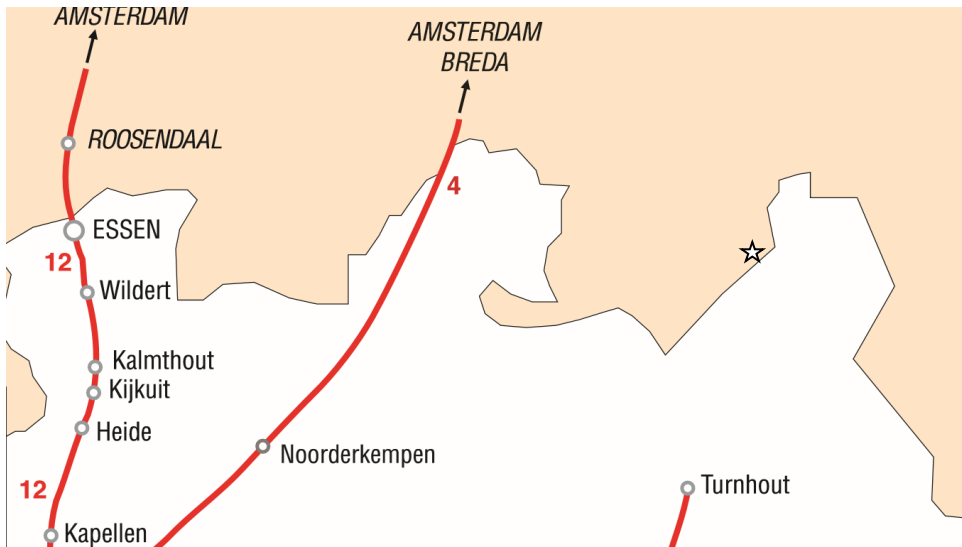
Figuur: Netplan De Lijn (bron: [https://static.delijn.be/Images/Essen%20-%20Kalmthout%20-%20Kapellen%20-%20Stabroek\\_tcm3-5293.pdf](https://static.delijn.be/Images/Essen%20-%20Kalmthout%20-%20Kapellen%20-%20Stabroek_tcm3-5293.pdf))

#### 4.3.3.2 Treinen: NMBS

Het treinstation Kalmthout is gelegen op 7,5 km van het plangebied, het station Wildert op 5 km van het plangebied. Dit zijn haltes op de lijn 12 Antwerpen – Roosendaal. Het traject wordt gebruikt door IC-treinen (Essen – Charleroi) en stoptreinen (Puurs – Essen). De stations hebben volgende bediening:

- Station Kalmthout:
  - IC-trein: 1x per uur in beide richtingen
  - Stoptreinen: 2x per in beide richtingen

- Halte Wildert:
  - Stoptreinen: 2x per uur in beide richtingen



Bron: Netwerkplan spoorwegen (bron: <http://www.belgianrail.be>)

#### 4.3.4 Gemotoriseerd verkeer

De percelen binnen het plangebied zijn vandaag toegankelijk voor landbouwvoertuigen via de N133, de Bosweg en de Magermanse Heide.

In het zuiden aan de N133 is het plangebied toegankelijk via:

- De Magermanse Heide, op de oostelijke grens van het plangebied.
- Een ontsluiting die centraal in het gebied uitkomt en begeleid wordt door een bomerrij over de hele lengte. Ter hoogte van de N133 is deze as voor een deel verhard. Verder richting het plangebied loopt deze verharde as echter over in een onverharde weg. Deze toerit staat in functie van de ontsluiting van de achterliggende agrarische percelen.





Figuur: kruispunt Magermanse Heide – N133 (bron: google streetview)



Figuur: toegang centrale weg in plangebied met aan de rechterzijde bedrijf 'Tlmech' (bron: google streetview)

De **N133** verbindt het bedrijventerrein met de **N117** (knooppunt Nieuwmoersesteenweg – Spijker) en het **hogere wegennet**. Op deze 2x1 is het toegelaten snelheidsregime 70km/u. Het bedrijventerrein op grondgebied Kalmthout takt via de Magermanse Heide aan op de N133.

De bedrijven en woningen die gelegen zijn langs de Essensteenweg ontsluiten rechtstreeks via de N133.

#### 4.4 Mens: externe veiligheid

Vandaag is noch binnen het plangebied, noch in de wijde omgeving van het plangebied sprake van een **SEVESO-inrichting**, wat maakt dat de externe mensveiligheid hierdoor niet in het gedrang komt.

De dichtstbijzijnde SEVESO-inrichting bevindt zich op ca. 15 km afstand (vogelvlucht) ten zuidoosten van het plangebied. Het gaat om het SEVESO-bedrijf Fluxys Belgium (hoge drempel) te Wuustwezel. Dit bedrijf staat in voor de ondergrondse opslag van aardgas.

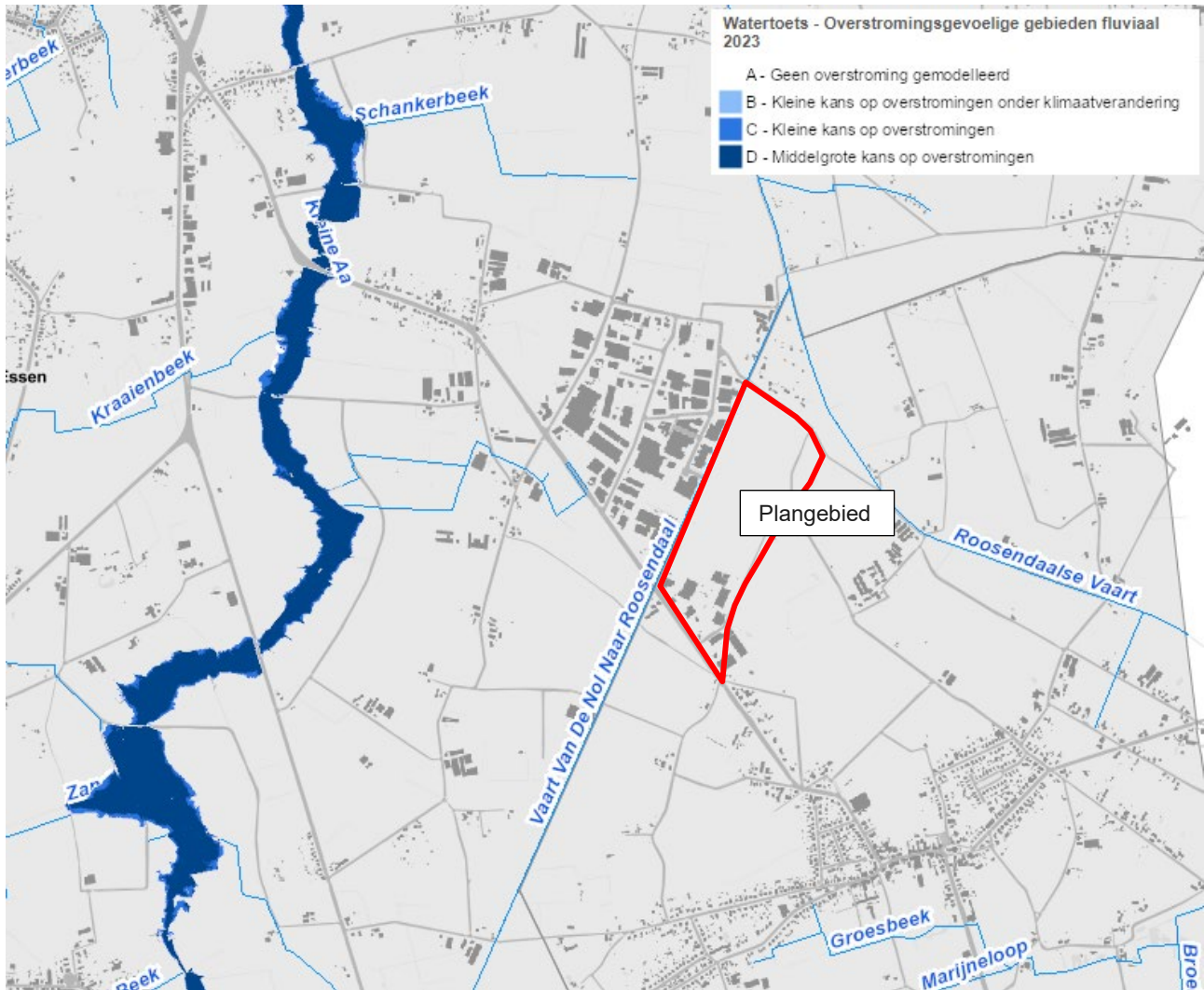
## 4.5 Water

Het grondgebied van de gemeente Kalmthout behoort tot het Maasbekken. De Roosendaalse Vaart sluit in Nederland aan op het stroombekken van de Maas. De Roosendaalse Vaart kreeg destijds een herinrichting om het gebied ten zuiden van Nieuwmoer te ontwateren en geschikt te maken voor de landbouw.

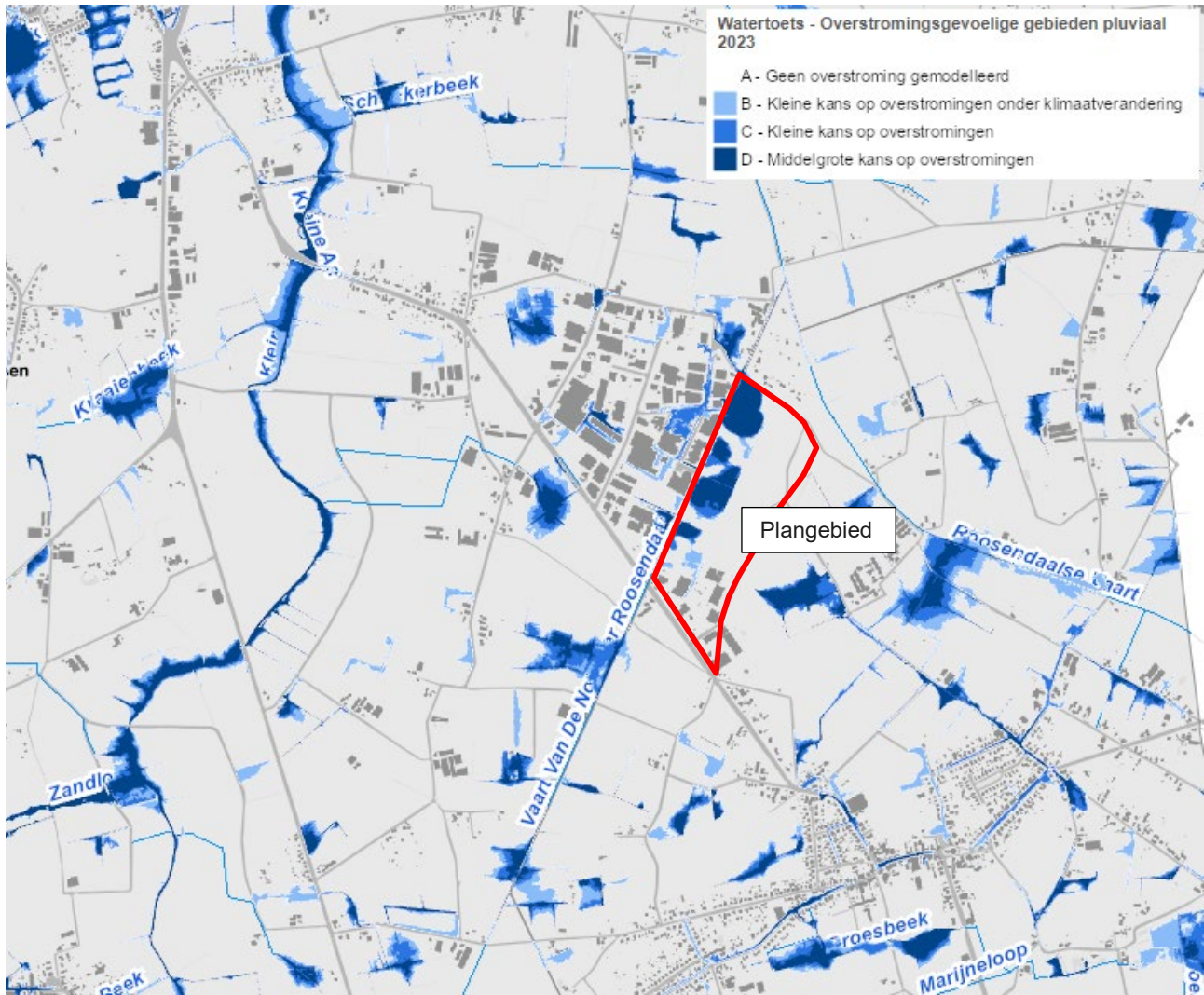
Het bedrijventerrein Rijkmaker wordt in twee gedeeld door de **Vaart van de Nol naar Roosendaal**. Deze vaart is een gegraven waterloop (turfkanaal) van 2<sup>de</sup> categorie. Deze waterloop kan bij de uitwerking van het bedrijventerrein Rijkmaker als onderlegger dienen om het gebied landschappelijk te structureren. De waterloop vormt een natuurverbinding tussen de Horendonkse bossen in het noorden en bosrestanten in het zuiden. De nodige aandacht dient te gaan naar de waterkwaliteit en integraal waterbeheer.

### Kenmerkende eigenschappen:

- Het bedrijventerrein wordt doorsneden door de “Vaart van de Nol naar Roosendaal” (2<sup>de</sup> categorie)
- De huidige bedrijvenzone Rijkmaker ligt niet in **fluviaal overstromingsgevoelig gebied**
- De huidige bedrijvenzone Rijkmaker ligt wel in **pluviaal overstromingsgevoelig gebied**. Op de terreinen zijn zowel zones te vinden met middelgrote kans op overstromingen, kleine kans op overstromingen en kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.
- **Van nature overstroombare gebieden** komen niet voor in het bedrijventerrein Rijkmaker
- **Recent overstroomde gebieden** zijn niet aanwezig in het bestaande bedrijventerrein Rijkmaker



Figuur: Overstromingsgevoelige gebieden: Fluviaal 2023 (bron: geopunt)



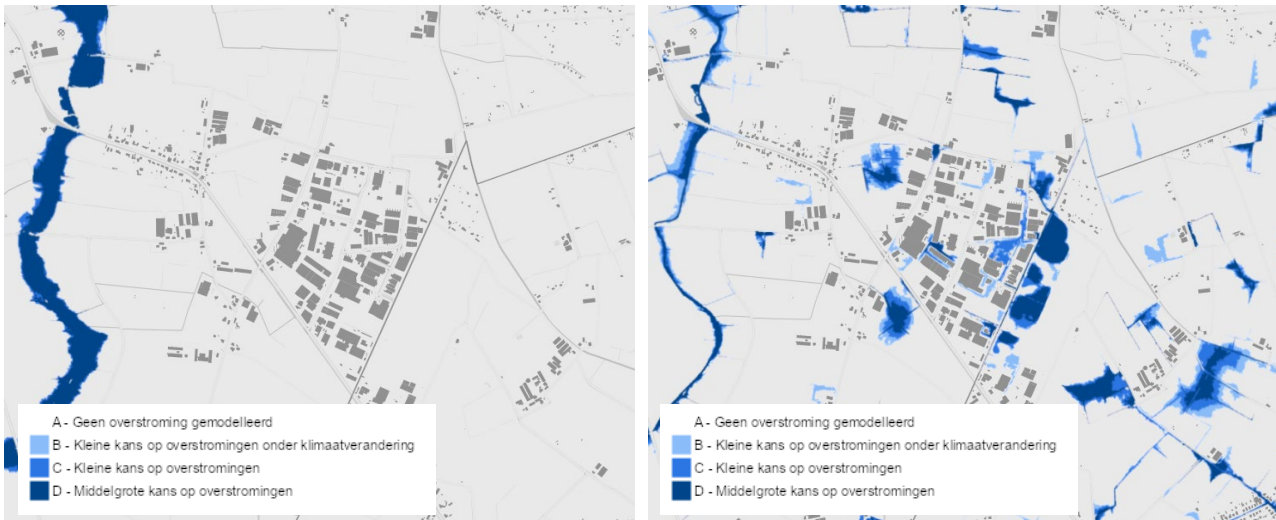
Figuur: Overstromingsgevoelige gebieden: Pluviaal 2023 (bron: geopunt)

### 4.5.1 Watertoets

Voor de watertoets wordt verwezen naar de **screening op mogelijke milieueffecten** in hoofdstuk 6 van de voorliggende nota. Hierin wordt het aspect water uitvoerig besproken.



Onze referentie: BE0115000577 - Datum:13 maart 2024



Figuren Watertoetskaart (bron: Geopunt)

## 4.6 Bodem

De bodembedekkingskaart toont dat het plangebied voor een groot deel bestaat uit akkerland. Enkel in het zuiden treffen we een beperkt aantal gebouwen. Vandaag is slechts een erg kleine oppervlakte van het plangebied verhard.

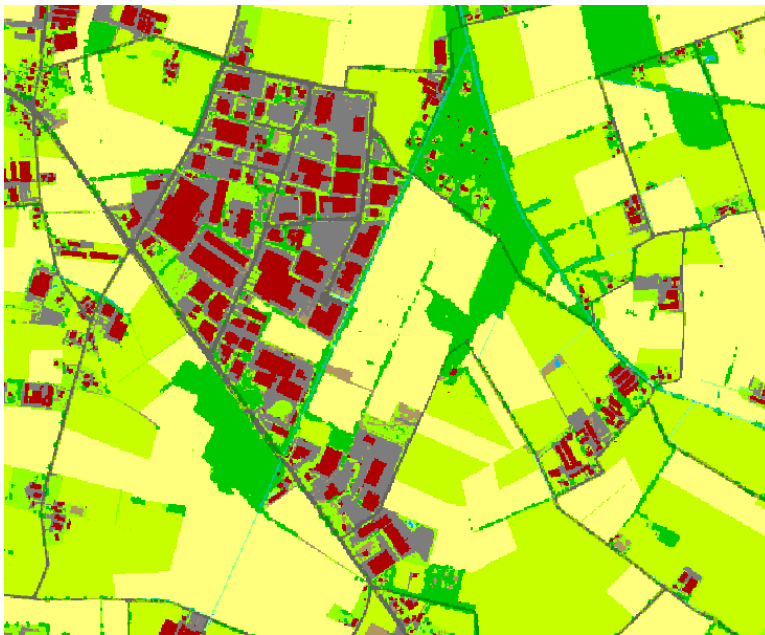
De bodem van het plangebied is hoofzakelijk samengesteld uit **zand**. Slechts een klein gedeelte van het plangebied bestaat uit lemig zand. Zandbodems zijn zeer infiltratiegevoelig. Dit wil zeggen dat het hemelwater hier relatief makkelijk kan infiltreren naar de ondergrond.

Zowel het plangebied als de nabije omgeving zijn **matig gevoelig voor grondwaterstroming** (type 2).

Het gebied is **niet erosiegevoelig**.

Het gebied is **overwegend vlak** en kent dus geen grote hoogteverschillen.

Er zijn **geen wetenschappelijke of cultuurhistorisch waardevolle bodems** aanwezig binnen het plangebied.



Bodembedekkingskaart (BBK), 1m resolutie, opname 2015

- Gebouwen
- Autowegen
- Overig Afgedekt
- Spoorwegen
- Water
- Overig Onafgedekt
- Akker (Lbgebrperc)
- Gras, Struiken
- Bomen
- Gras, Struiken (Lbgebrperc)
- Gras, Struiken (WBN)
- Bomen (WBN)
- Gras, Struiken (WTZ)
- Bomen (WTZ)

**Bodemkwaliteit**

Na raadpleging van het OVAM-geoloket met bodeminformatie blijkt dat er enkele oriënterende bodemonderzoeken zijn gebeurd voor de percelen aan de Essensteenweg. Ook in het naastliggende bedrijventerrein Rijkmaker Essen zijn er diverse bodemonderzoeken gebeurd, maar er zijn geen bodemsaneringsprojecten in de directe omgeving.



Figuur 1 <https://services.ovam.be/ovam-geoloketten/#/bodemdossier?x=159790&y=237191&z=16>

Het geoloket stortplaatsen van OVAM toont geen stortplaatsen binnen het plangebied. In het naburige bedrijventerrein Rijkmaker Essen zijn er wel drie stortplaatsen van niet gevaarlijk huishoudelijk afval gekend waarvan de dichtstbijzijnde op 300m van de westelijke plangrens is gelegen.



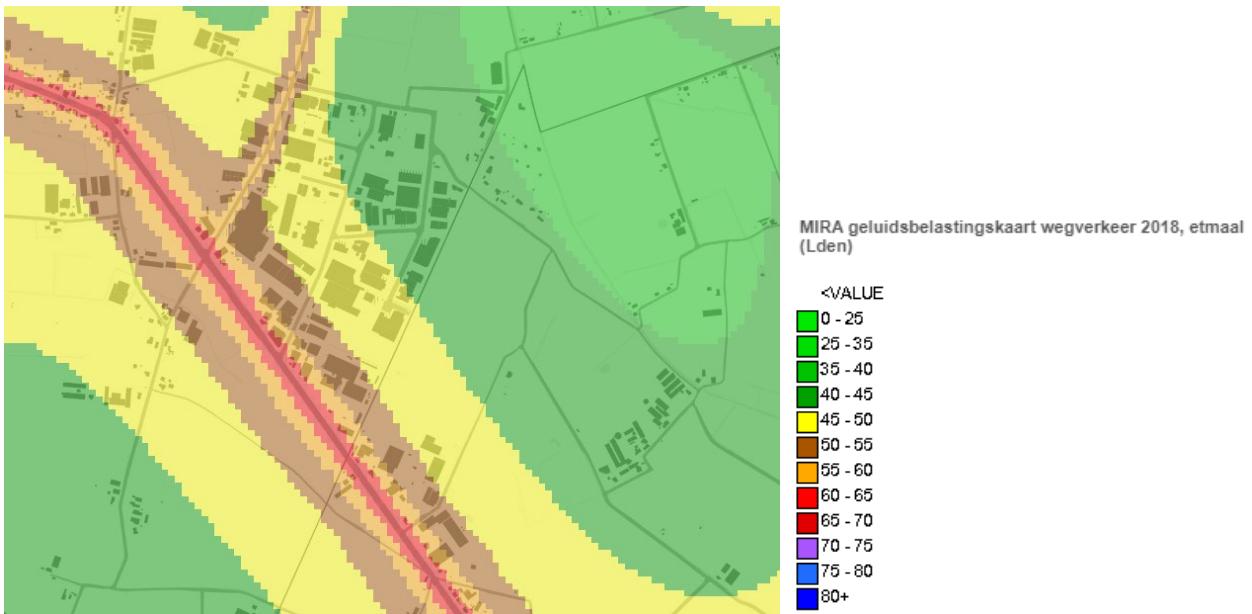


## 4.7 Geluid

In de omgeving zijn wel heel wat bedrijven gesitueerd, maar daar zijn geen activiteiten aanwezig met een aanzienlijke geluidsproductie. De enige relevante geluidsbron in de omgeving is het **wegverkeer**.

Over het algemeen beperkt de huidige geluidsbelasting zich tot een laag niveau, vooral in het noorden van de projectzone waar het grondgebruik bestaat uit bos, akkerland en weiland. In het zuiden wordt er een verhoging van het geluidsniveau vastgesteld. Deze hogere geluidsbelasting bevindt zich nabij de N133. Deze verkeersas genereert dan ook geluid afkomstig van het motorisch verkeer.

Onderstaande figuur toont de MIRA geluidsbelastingskaart van het wegverkeer in 2018, waarbij de Lden staat voor de gemiddelde geluidsbelasting door wegverkeer over een etmaal voor het jaar 2018.

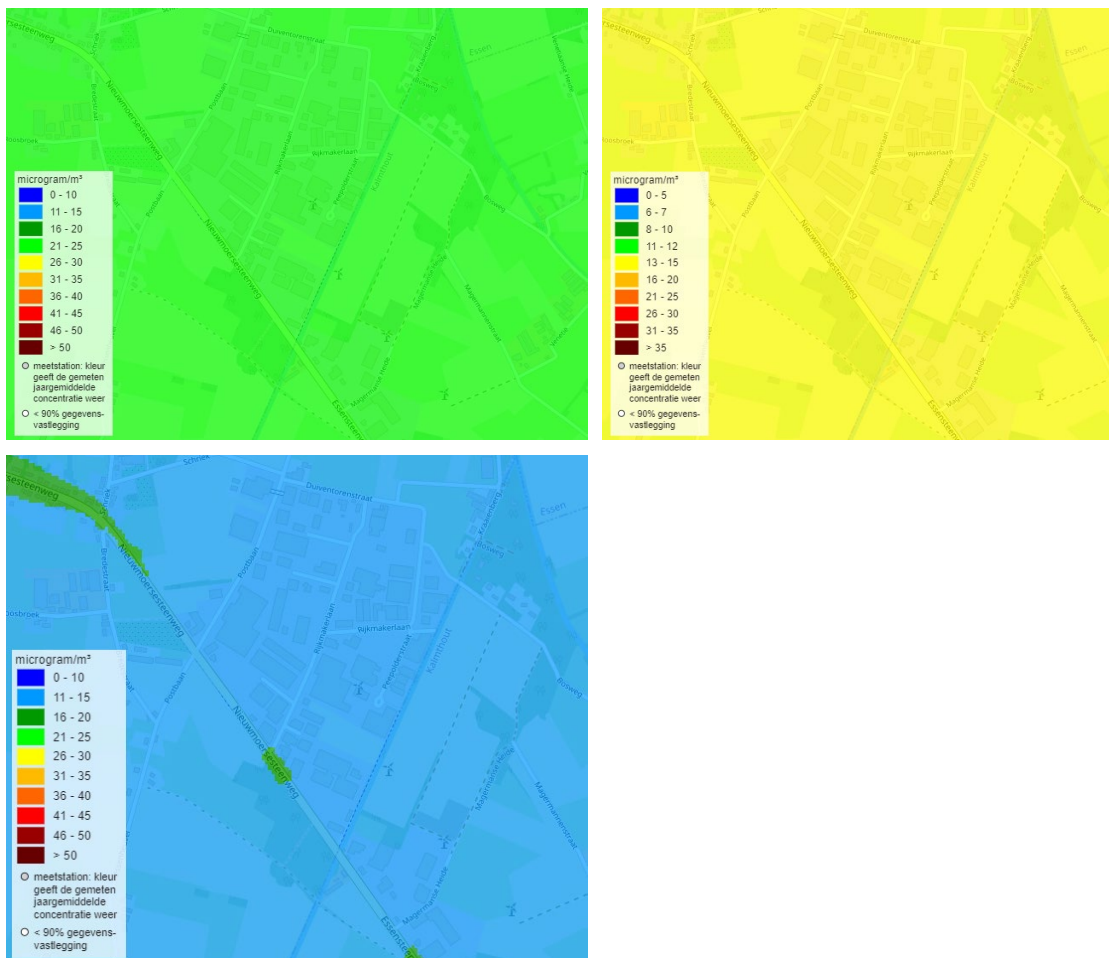


## 4.8 Lucht en klimaat<sup>16</sup>

De huidige luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied en haar omgeving voor de parameters NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> wordt afgeleid uit luchtkwaliteitskaarten van de VMM. Momenteel is 2019 het meest recente jaar voor beschikbare kaarten van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>.

Op basis van deze kaarten wordt besloten dat de jaargemiddelde **NO<sub>2</sub>-concentratie** tussen 11 en 15 µg/m<sup>3</sup> varieert. De norm van 40 µg/m<sup>3</sup> wordt dus gerespecteerd. De **PM<sub>10</sub>-concentratie** varieert tussen 21 en 25 µg/m<sup>3</sup> (< jaargrenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup>). Voor PM<sub>10</sub> worden de normen dus ook gerespecteerd. De jaargemiddelde **PM<sub>2,5</sub>-concentratie** in de omgeving van het plangebied schommelde tussen 13 en 15 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties blijven onder de geldende norm van 25 µg/m<sup>3</sup>, en onder de indicatieve grenswaarde van 20 µg/m<sup>3</sup> die geldt vanaf 2020.

Algemeen kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied voldoet aan de geldende normen voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>. De luchtkwaliteit is dus goed.



Figuren: Fijn stof PM10 interpolatie 2019 (linksboven), Fijn stof PM<sub>2,5</sub> interpolatie 2019 (rechtsboven), Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) interpolatie 2019 (linksonder)

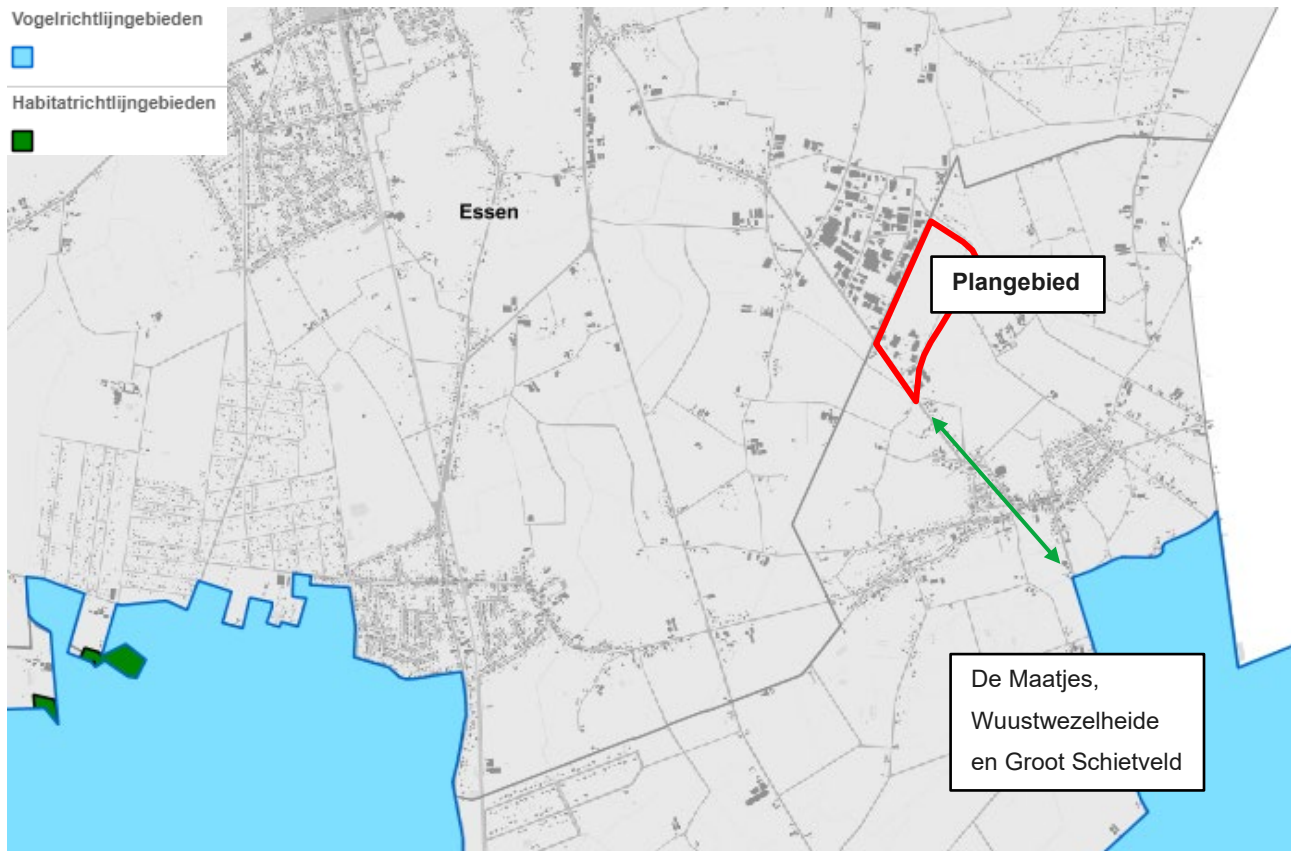
<sup>16</sup> Bron: VMM, <http://www.vmm.be/data/luchtkwaliteit-in-je-eigen-omgeving>

Onze referentie: BE0115000577 - Datum: 13 maart 2024

## 4.9 Fauna en flora

De **habitatrictlijn** is een Europese richtlijn sinds 1992 voor de instandhouding en herstel van natuurlijke habitats en wilde fauna en flora. Hiertoe worden beschermingszones afgebakend: de zogenaamde habitatrictlijngebieden. De **vogelrichtlijn** is een Europese richtlijn die van kracht is sinds 1979 met als doel de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied te bevorderen.

Ten zuiden van het plangebied liggen **vogel –en habitatrictlijngebieden**. De dichtstbijzijnde is het vogelrichtlijngebied “De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld”, gelegen op zo’n 2 km afstand van het plangebied.



Figuur: vogel- en habitatrictlijngebieden (bron: geopunt)

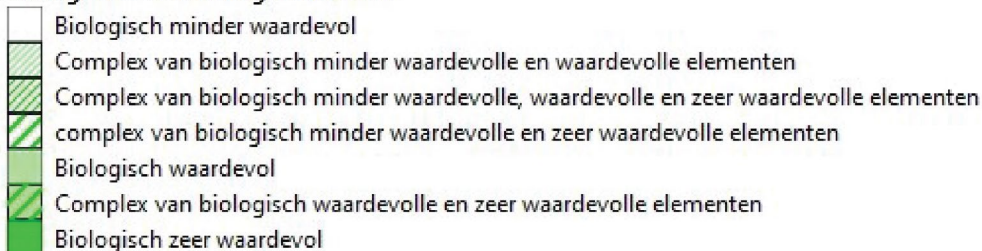
In het plangebied zijn er geen **VEN-gebieden** van toepassing. Ten zuiden van het plangebied ligt het GEN gebied “De Maatjes”. Dit gebied is gelegen in het vogelrichtlijngebied en ligt ook ca. 2 km verderop.

In het plangebied zelf komen een aantal **biologische waardevolle gebieden** voor. Aan de hand van een terreinbezoek (23/05/2023) werden de waarden volgens de BWK (versie 2020) geverifieerd en geupdate:

- Biologisch waardevol gebied gekoppeld aan de Vaart van de Nol naar Roosendaal: bomenrij met dominantie van zomereik (*Quercus robur*)
- Biologisch zeer waardevol gebied aan oostelijke zijde: eiken-berkenbos
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen in de centrale as: bomenrij met gemengd loofhout
- Biologisch waardevolle verspreide percelen in plangebied: akker op zandige bodem, jong loofbos (exclusief populier), verruigd grasland



### Biologische waarderingskaart 2018



Figuur: biologische waarderingskaart, met aanduiding plangebied (bron: geopunt)

## 4.9.1 Bosleeftijdskaat

De bosleeftijdskaat (1771 - 2001) combineert de gegevens van volgende 4 kaarten: 1. De Ferrariskaarten (opgemaakt tussen 1771 en 1778) 2. De kaarten van Vandermaelen (opgemaakt tussen 1846 en 1854) 3. De 3de editie van topografische kaarten op 1:20.000 (het merendeel werd opgemaakt tussen 1910 en 1940) 4. De actuele bebossing volgens de boskartering, versie 2001 met actualisatie in 2021 (gepubliceerd 27/3/2023)

Hieruit blijkt dat het bos in het noordoosten langs de Bosweg is ontstaan tussen 1850 en ca. 1940. Dit bos loopt verder door naar het noorden toe. Het bos dat centraal in het oosten van het plangebied ligt aan het einde van de Magermannenstraat is ontstaan na ca. 1940. Het bosperceel ten noorden van Essensteenweg 96 is ontstaan na ca. 1930. Deze bossen zijn ook zichtbaar op de luchtfoto van 1971.

Ten zuidwesten van het plangebied (ten zuiden van Essensteenweg en ten westen van de Vaart) is eveneens ontstaan tussen 1850 en ca 1940, voor een gedeelte zelfs tussen 1775 en 1850. Het plangebied ligt dus tussen twee boscomplexen en maakt zelf ook deel uit van een boscomplex.



Figuur 2 Bosleeftijdkaart (Bron: geopunt, geraadpleegd 27/06/2023)

## 4.9.2 Natuurscreening juni 2023

In het kader van voorliggend RUP werd een terreinbezoek en natuurscreening uitgevoerd in juni 2023. Het integrale verslag hiervan zit in bijlage op deze nota. Onderstaande omschrijving is een uitsnede van dit verslag.

### Bos

Het plangebied bevat twee boszones (gele contouren - **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). In de noordoostelijke hoek betreft die een zone van ca. 35.700 m<sup>2</sup> (zone 2). In het midden van het plangebied ligt een geïsoleerde vierkante boszone van ca. 3.511 m<sup>2</sup> (zone 1). Beide boszones zijn ouder dan 22 jaar, meer dan 10m op 10m breed en hebben een kroonsluiting van meer dan 50%. Ze vallen hiermee onder de bescherming van het bosdecreet.

Het bos in zone 2 wordt gedomineerd door zomereik. Andere soorten die er voorkomen zijn robinia, Amerikaanse vogelkers en berk. Sporadisch enkele dennen. Het bos valt onder inheems loofbos: 'grondvlak bestaat uit minstens 80% inheems loofhout' en heeft een boscompensatiefactor van 2.

De centrale boszone, zone 1, bestaat eveneens uit inheems loofhout.

Zone 2 is de uitloper van een aaneengesloten boscomplex dat zich verder noordelijk uitstrekt tot aan de Nederlandse grens. Het maakt deel uit van een groot onversnipperd geheel, gelegen in een akkerlandschap, en is onder andere daardoor ecologisch erg waardevol. In zone 2a is de ondergroei van het bos eerder beperkt (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Er zijn verschillende open plekken in het bos waardoor zonlicht op de bodem valt, ze zorgen voor variatie en zijn ecologisch waardevol. Warmteminnende bossoorten zoals bruine eikenpage of bont zandoogje kunnen hier habitat vinden.



Figuur 3 Boszone 2a met open plekken en beperkte ondergroei

Opvallend is de aanwezigheid van de grote hoeveelheid dood hout in zone 2. Vooral in zone 2b liggen zeer veel dode bomen, zowel dennen als berken. Het bos is daardoor geschikt voor o.a. spechten. Er werden enkele potentiële nestbomen waargenomen tijdens het terreinbezoek maar geen zichtbare nesten van spechten werden gevonden (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Deze holtes kunnen evenwel dienstdoen voor vleermuizen. In het bos werd Grote Bonte Specht verschillende keren waargenomen, alsook één waarneming van Zwarte Specht. De Zwarte Specht werd overvliegend waargenomen net aan de noordelijke rand van het plangebied ter hoogte van de Bosweg (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Hoewel deze soort erg vocaal is, werd buiten deze visuele waarneming de soort niet gehoord. Het bos werd ten tijde van het terreinbezoek wellicht niet als broedlocatie maar zal zeker geschikt zijn als foerageerplek.

De ondergroei in zone 2b is dichter dan in zone 2a. Hier is stekelvaren en hulst te vinden maar ook veel Amerikaanse vogelkers.

Boszone 2 is verbonden met zone 1 via Kleine Landschapselementen die het plangebied doorsnijden (licht groene lijnen - **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).



Figuur 4 Nestboom in zone 2b



Figuur 5 Zicht op Bosweg met rechts het plangebied



Figuur 6 Bomenrijen als KLE in het plangebied

## KLE

KLE's zijn waardevolle elementen in het landschap waarlangs diersoorten zich kunnen bewegen. Het plangebied wordt doorkruist door verschillende KLE's in de vorm van bomenrijen. Het betreft hier vooral zomereiken en Amerikaanse vogelkers. Er is een ondergroei aanwezig van allerlei struwelen waaronder bijvoorbeeld brem.



Figuur 7 Bomenrijen als KLE in het plangebied

## Waterloop



Aan de noordwestelijke rand van het plangebied loopt een waterloop. Het betreft een oude turfvaart, en dus geen natuurlijke waterloop, maar heeft wel een ecologische en cultuurhistorische waarde. Ook deze vormt een natuurlijk verbindend element en is een KLE. De waterloop wordt ook begeleidt door een bomenrij die aansluit het op KLE-netwerk. De KLE's zijn erg waardevol en fungeren als groene corridors in het landschap tussen de boszones.



Figuur 8 Oevers waterloop

Riet en moerasvegetatie ontbreekt langs de waterloop of is heel beperkt aanwezig. De oevers zijn erg steil, diep en daardoor minder waardevol. Een soort waarvan waarnemingen bekend zijn is Blauwborst. Het typisch moeras-habitat voor deze soort ontbreekt in het plangebied. De soort vindt echter ook sporadisch habitat in struwelen en akkerranden, deze zijn dan wel veelvuldig aanwezig. Het habitat voor blauwborst is door gebrek aan moeras en oevervegetatie eerder suboptimaal. De soort werd tijdens het terreinbezoek niet waargenomen of gehoord. Mogelijk is dit te wijten aan de broedperiode waardoor ze minder zichtbaar zijn.



Figuur 9 Overzicht natuurwaarden plangebied. geel: boszones, groen: KLE's, blauw: waterloop, kruis: waarneming zwarte specht

### Samenvatting:

#### Flora

In het plangebied zijn twee boszones aanwezig die onder het bosdecreet vallen. Het betreft inheems loofhout. Zone 2 aangeduid op bijgevoegde kaart is de uitloper van een aaneengesloten boscomplex dat zich verder noordelijk uitstrekt tot aan de Nederlandse grens. Het maakt deel uit van een groot onversnipperd geheel, gelegen in een akkerlandschap, en is onder andere daardoor ecologisch erg waardevol. Boszone 2 is verbonden met boszone 1 via kleine landschapselementen (KLE's) die het plangebied doorsnijden (licht groene lijnen op kaart). Deze KLE's betreffen vooral bomenrijen met struwelen, en zijn waardevol in het landschap mede omdat diersoorten deze als corridor gebruiken. De

waterloop in het westen is ook een KLE en wordt begeleid door een bomenrij. De oevers zijn echter erg steil en diep en daardoor minder waardevol voor potentieel riet- en moesrasvegetatie.

### Fauna

Uit dit natuuronderzoek bleek de aanwezigheid van spechten en waarbij het bos omwille van de grote hoeveelheid dood hout ook geschikt is voor deze soorten. De **Zwarte specht** werd een keer waargenomen bij het terreinbezoek en ook diverse keren de Grote Bonte Specht. Er werden echter geen nesten gevonden bij het bezoek. Er bleek ook potentie voor nestmogelijkheid in het bos voor vleermuizen.

In het plangebied werd de **Blauwborst** waargenomen volgens bron: x, maar dit werd tijdens het terreinbezoek voor natuurscreening niet waargenomen. Deze soort is beschermd volgens het Soortenbesluit onder categorie 2. Van de beschermingsbepalingen kan er worden afgeweken onder de voorwaarden van artikel 20, § 1, § 3 en § 4. Het basisleefgebied voor deze soort mag niet achteruitgaan. Het typische moesashabitat voor deze soort is niet aanwezig in het plangebied, maar deze kan wel voorkomen in struwelen en akkerlanden hetwelk wel veelvuldig aanwezig is.

## 4.10 Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Er is geen beschermd onroerend erfgoed en/of beschermd landschap en/of archeologische site in het plangebied, noch in haar nabije omgeving.

## 5 VISIE, DOELSTELLINGEN EN CONCEPTEN

### 5.1 Visie op ontwikkeling bedrijventerrein in Kalmthout

Dit gebied is voor het grootste deel nog onaangesneden paars gebied, bestemd voor milieubelastende industrie via het gewestplan. Deze voorschriften voldoen niet om het gebied te ontwikkelen op een kwalitatieve manier. Echter is er wel vraag vanuit de bedrijven naar percelen om zich te kunnen vestigen of om verder te kunnen uitbreiden.

In de (ruime) omgeving is er een tekort aan specifiek grote bedrijfspercelen, blijkt uit vragen van bedrijven aan de gemeente en de provincie Antwerpen. Het lokaal bedrijventerrein Bosduin, gelegen in het zuiden van de gemeente Kalmthout, is volledig in gebruik genomen waardoor er weinig marge is om deze te herontwikkelen. Hierdoor zijn er momenteel onvoldoende percelen beschikbaar om bedrijven, die op zoek zijn naar een kwalitatieve bedrijfsruimte die de schaal van de woonkern overstijgt, een plaats te geven. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijkmaker kan hiervoor een oplossing bieden. Zo kunnen bedrijven die een bepaalde grote oppervlakte nodig hebben zich toch vestigen. Daarnaast geeft dit ook kansen aan bedrijven die omwille van bepaalde hinderaspecten niet (meer) thuishoren in een woonkern om zich op een meer geschikte plaats te vestigen<sup>17</sup>. Tot slot kunnen bedrijven die op bedrijventerrein Bosduin niet meer kunnen uitbreiden mogelijk verhuizen naar terrein Rijkmaker. Dit zou er dan voor zorgen dat binnen het bedrijventerrein Bosduin opnieuw ruimte vrijkomt voor nieuwe KMO-bedrijven.

Het is echter niet de doelstelling van het RUP om kleine en middelgrote bedrijven aan te trekken die wel verweefbaar zijn in een woonkern. Dit zorgt ervoor dat mensen bij hun werk kunnen wonen en dat buurten levendig blijven. Sommige bedrijven zijn echter moeilijk verenigbaar met de kern. Dit bijvoorbeeld enerzijds door het type activiteit, anderzijds door de nodige oppervlakte of mobiliteitsinfrastructuur. De ontwikkeling van lokaal bedrijventerrein Rijkmaker zal ervoor zorgen dat deze bedrijven ook een plaats vinden in de gemeente. Dit is ook van toepassing voor zonevreemde slecht gelegen bedrijven in de gemeente.

Daarnaast is het belangrijk om aan te geven dat Rijkmaker Kalmthout aanvullend op Rijkmaker Essen wil werken en dus grotendeels een ander type invulling zal krijgen. De gemeentes zorgen onderling voor de nodige afstemming.

Verder bevindt het gebied zich langsheen een gewestweg waardoor de site goed bereikbaar is op zowel lokaal als bovenlokaal niveau. Het bedrijventerrein is overigens vrij centraal gelegen tussen verschillende dorpskernen. Echter is het gebied niet geschikt voor zaken zoals grootschalige distributie, dus dit zal niet worden toegestaan.

De reeds bestaande bedrijven in deze zone krijgen door het RUP ook een meer passend en duurzaam ontwikkelingskader.

Het aansnijden van open ruimte, ook al is het planologisch bestemd voor bedrijven is niet evident. Het is de bedoeling om voldoende ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit te behouden en de nodige verbindingen voor zachte weggebruikers te voorzien.

### 5.2 Doelstellingen ontwikkelingen van het gebied

De volgende doelstellingen heeft men voor ogen:

---

<sup>17</sup> Echter kunnen bedrijven ook hier een bepaalde hinder geven naar het omliggende landschap en bepaalde woningen. Dit aspect wordt ondervangen door de VLAREM-regelgeving die eveneens van toepassing is, naast de RUP-voorschriften.

- Herbestemming als lokaal bedrijventerrein, gericht op klein, middelgrote tot grote milieuvriendelijke bedrijven. Het lokaal aspect van het bedrijf, bijvoorbeeld naar werkgelegenheid, afzetmarkt of wisselwerking met andere bedrijven toe, is hierbij van groot belang.
- De bedoeling is een hedendaags bedrijventerrein te ontwikkelen waarin duurzaamheid en milieuvriendelijkheid één van de basisprincipes zijn. Veder is het een doelstelling om het bedrijventerrein klimaatneutraal te maken. In dit kader zal ook bedrijventerreinmanagement moeten gebeuren.
- Op basis van de behoefte en interesse van bedrijven, kan een diversiteit in oppervlaktes worden voorzien.
- Buffer voorzien ten opzichte van omgevende open ruimte en woningen, gebruik makend van de bestaande groenstructuren. Er moet ook aan parkmanagement gedaan worden voor het onderhoud van de groenzones.
- Maximaal vrijwaren en integreren van de huidige waardevolle groenblauwe elementen.
- Een vlotte en verkeersveilige bereikbaarheid voor alle mobiliteitsmodi voorzien. Aansluiten op fietspaden in de omgeving. Motorisch verkeer maakt gebruik van de gewestweg waarop aansluiting wordt voorzien. De beste locatie voor deze aansluiting wordt bepaald in een Mober, rekening houdend met de bestaande bebouwing (zie verder).
- Indien het gaat om meerdere bedrijven: Een logische fasering voorzien waarbij het gebied tijdens elke fase een kwalitatief ingericht en samenhangend bedrijventerrein kan zijn.
- Er moet afstemming gezocht worden tussen beide planinitiatieven voor Rijkmaker, in Essen en in Kalmthout. Ook voor de onderbouwing van de behoeftebepaling bedrijvigheid in de komende jaren is afstemming nodig.

### 5.3 Reikwijdte en detaillering

De scope van het RUP is om het volledige gebied dat in het gewestplan bestemd werd als 'industriezone voor milieubelastende activiteiten' op te nemen in voorliggend RUP. Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de gemeentegrens. Men wenst deze zone te herbestemmen zodat deze verder ontwikkeld kan worden als lokaal bedrijventerrein. Dit zowel voor de bestaande bedrijvenpercelen als voor de ontwikkeling die men voor ogen geeft. Een belangrijk aandachtspunt is dat alle bedrijven binnen het plangebied wel aan dezelfde inrichtingsvoorwaarden moeten voldoen. Daarnaast worden waardevolle natuurlijke structuren vastgelegd in het RUP zoals onderzocht in de natuurscreening (zie bijlage).

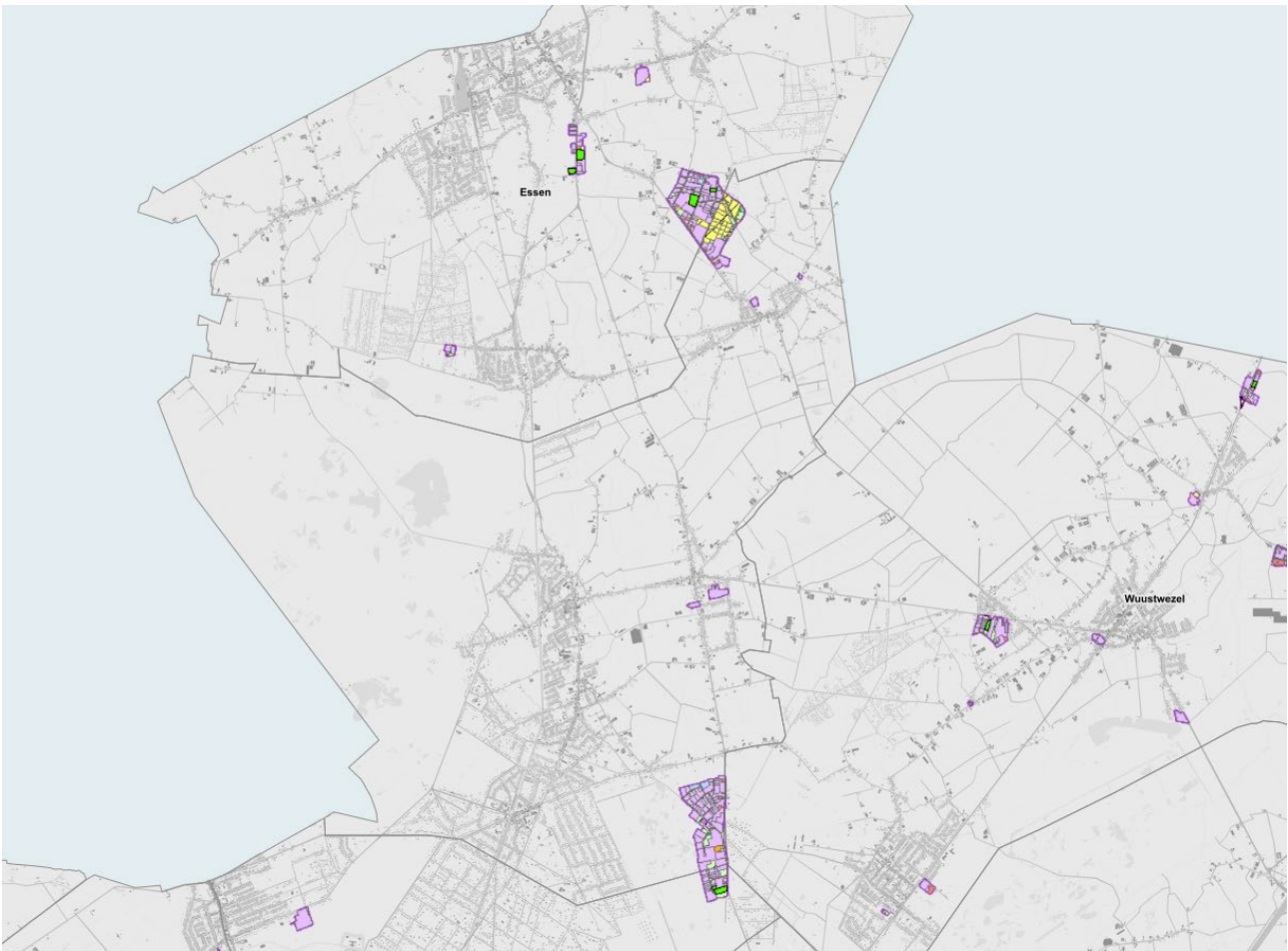
De percelen ten zuidoosten van de Magermanse Heide (Essensteenweg 80-82-84-86A-B) worden niet integraal herbestemd voor lokaal bedrijventerrein. De begrenzing van het gewestplan blijft hier aangehouden.

De inwerkingtreding van het RUP zal ervoor zorgen dat de verkaveling aan de Essensteenweg wordt opgeheven.

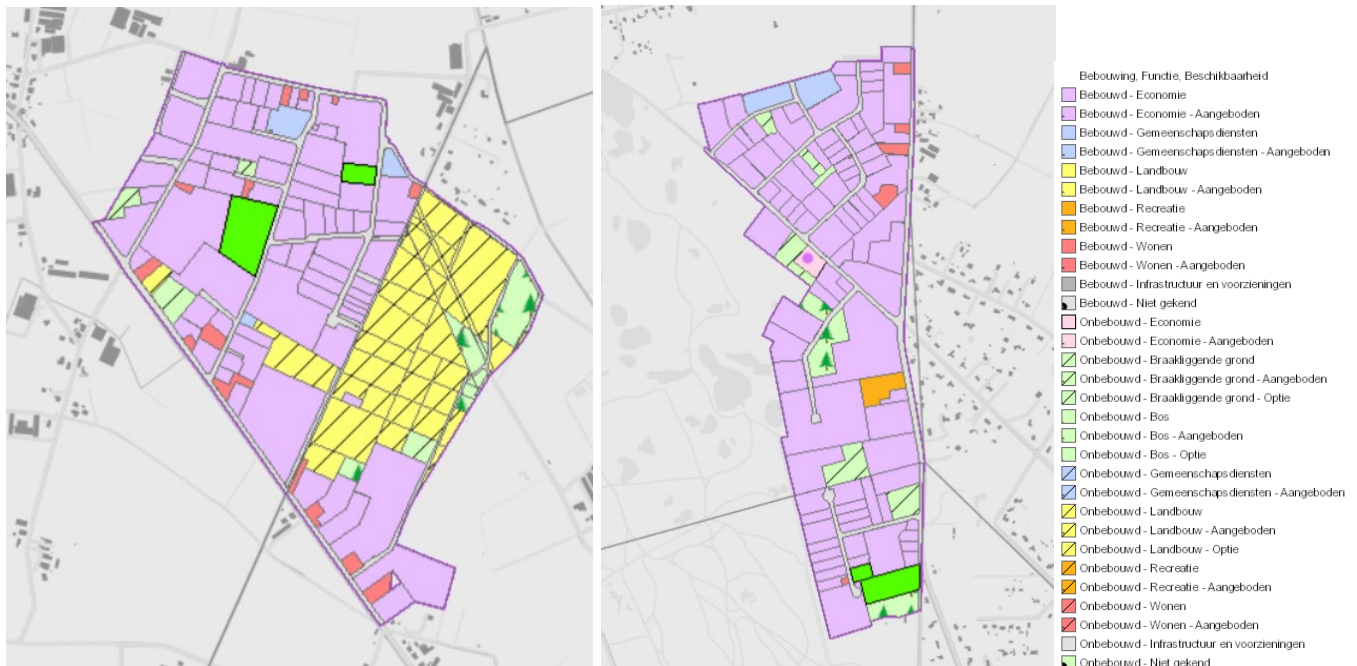
### 5.4 Behoeftte en type bedrijvigheid

De ontwikkeling van lokaal bedrijventerrein Rijkmaker vergroot het areaal lokaal bedrijventerrein in deze omgeving. Uit de bezettingstabel van bedrijventerrein blijkt dat de gemeente beschikt over ca. 60ha bedrijventerreinen. Maar deze percelen zijn allemaal volzet terwijl de vraag wel groot is. Er komen regelmatig vragen van bedrijven bij de gemeente en de POM terecht en ook het succes van Rijkmaker Essen verklaart een nood aan bedrijventerrein in de omgeving. Lokale bedrijven uit de gemeente en de omgeving moeten zich op een kwalitatieve site kunnen vestigen. Vandaag bevinden zich deze nog te vaak in woongebied, zijn deze zonevreemd gelegen of hebben deze geen mogelijkheid om uit te breiden of zich te herontwikkelen. Omdat dit terrein aansluit bij een bestaand bedrijventerrein, reeds een 'paarse' zone is en aan een gewestweg is gelegen (wat de site goed bereikbaar maakt op (boven)lokaal niveau) is de keuze gemaakt om dit gebied als lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen, voor grote en kleinere bedrijven.

De wisselwerking met het Kalmthoutse bedrijventerrein Bosduin speelt een belangrijke rol bij de noodzaak tot ontwikkeling van dit lokaal bedrijventerrein. Bedrijven uit de Bosduin kunnen naar Rijkmaker verhuizen waardoor in Bosduin dan weer ruimte vrijkomt voor andere bedrijven. Op die manier is er meer ontwikkelingskans voor de bedrijven in het algemeen in deze regio. Uit het geoloket bedrijfsterreinenpercelen blijkt dat Bosduin in Kalmthout volledig bezet is, enkel is Kapellen zijn twee percelen aangeboden op de markt, net als in Rijkmaker Essen waar eveneens twee percelen op de markt zijn (toestand 30/06/2023). Dit is relatief beperkt en zeker binnen de gemeente is er geen tot weinig mogelijkheid voor bedrijven op zich te vestigen of te verhuizen. Ook andere bedrijven op andere locaties zouden kunnen verhuizen naar bedrijventerrein Rijkmaker, en hierbij zullen de vertreklocaties opnieuw kunnen worden ingeschakeld voor ontwikkeling indien haalbaar/wenselijk en in overleg met de gemeente. Lokaal bedrijventerrein De Rijkmaker zal stelselmatig, afhankelijk van de vraag en grootte van geïnteresseerde bedrijven ontwikkeld worden.



Figuur 10 Bedrijfsterreinenpercelen en aangeboden bedrijfsterreinenpercelen binnen gemeente en aanpalend hierop (bron: geopunt: toestand 30/06/2023)



Figuur 11 (rechts) uitsnede bedrijfsterreinpercelen Bosduin

Figuur 12 (links) uitsnede bedrijfsterreinpercelen - Rijkmaker Essen + Kalmthout

Op het bedrijventerrein Rijkmaker in Essen werd reeds een eerste uitbreidingsfase (ten westen van de Postbaan) grotendeels gerealiseerd. Het plannen van fase 2 werd gestart. De reële vraag overstijgt hier nu al het aanbod. Volgens POM Antwerpen zijn er hier geen vrije percelen meer beschikbaar. Er zijn een heel wat bedrijven en ondernemers uit Essen die kandidaat zijn om zich hier te vestigen. Ook in Essen is er een insteek naar duurzame invulling, zuinig ruimtegebruik en parkmanagement toe. Het is van belang dat beide gemeenten de plannen op elkaar kunnen afstemmen.

Het terrein zal worden voorbehouden voor bedrijfsactiviteiten die niet verweefbaar zijn in de kern. Het is belangrijk om er over te waken dat bedrijven die wel verweefbaar zijn, niet worden weggezogen uit de woonkern. Verschillende soorten bedrijvigheid, met gradaties in hinderlijkheid en in oppervlakte zijn mogelijk. Een fasering en de voorschriften van het RUP moeten hiervoor mogelijkheden bieden. Verkeersintensieve bedrijfsactiviteiten zijn niet gewenst.

Louter winkelpanden, kantoren en detailhandel zijn niet wenselijk, maar onder voorwaarden kan een beperkte toonzaal wel. Er moet echter vermeden worden dat de toonzaalfuncties in hoofdzaak gericht zijn op particulieren. Dit zou namelijk verweefbaar met het woonweefsel zijn en zou bijkomend verkeer genereren, beide zijn niet wenselijk.

Autonome kantoorfuncties zijn ook niet gewenst op het bedrijventerrein. Er kan wel geopteerd worden voor een bedrijfsverzamelgebouw, waar diensten, kantoren en vergaderruimtes worden aangeboden aan de bedrijven. Bedrijfsclustering (kantoren die door verschillende partijen gebruikt kunnen worden) biedt dus potentieel. Kantoren kunnen dus ondergeschikt worden toegelaten in functie van de bedrijven zelf mits een aantal restricties. Hiervoor worden er voorschriften opgenomen in het RUP.

Tenslotte is het een optie om te onderzoeken of Rijkmaker in de toekomst kan ingeschakeld worden als een Energiehub (E-hub). Er is namelijk een bestaande vraag voor E-hubs in het noorden van de provincie Antwerpen. Bedrijven die zich vestigen op Rijkmaker zouden hier een rol in kunnen spelen, bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van restwarmte. Dit zal echter niet de kern vormen van de functionele uitbouw van terrein Rijkmaker



## 5.5 Mobiliteitsonderzoek

Er werd een Mober opgemaakt in de fase startnota die de mobiliteitsimpact van de ontwikkeling als lokaal bedrijventerrein zou genereren. Daarbij werd ook onderzocht op welke manier het plangebied kan ontsloten worden in relatie tot het reeds aangelegde bedrijventerrein Rijkmaker in Essen. De Mober is in bijlage op deze startnota voorzien. De conclusies zijn de volgende:

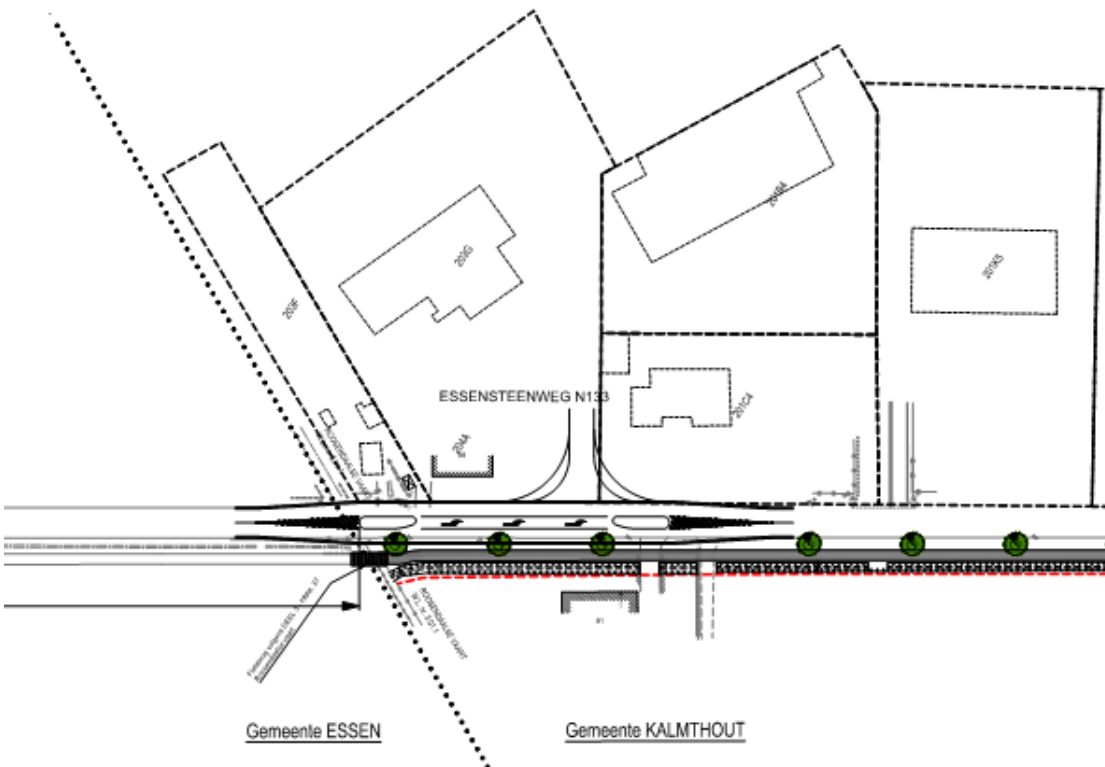
- Geen overschrijving van capaciteit wegvakken N133.
- Afwikkeling van kruispunten voldoet indien men een nieuwe aansluiting voorziet voor terrein in voorliggend plangebied. Via de aansluiting op Rijkmaker Essen aantakken zou niet volstaan.

### De volgende concrete aanbevelingen volgen uit de Mober:

- De voorkeur gaat uit naar **één nieuwe ontsluitingsweg**, met een ontsluiting ter hoogte van het bedrijf De Kooning als geprefereerde locatie (toegangsweg aan Essensteenweg tussen huisnummers 96 en 98).
- Het voorzien van een **afslagstrook** op de Essensteenweg, om het terrein op te rijden komende vanaf Essen, blijkt niet noodzakelijk maar kan wel verder onderzocht worden als mogelijkheid.
- Het fietspotentieel is zeer groot, dus is het belangrijk om **voldoende fietsverbindingen** te voorzien met omliggende fietspaden.
- Bereikbaarheid openbaar vervoer langs de N133 is belangrijk.



In de Mober is ook onderzocht waar en op welke manier het bedrijventerrein kan aansluiten op de N133. De aansluiting op de Essensteenweg zal gebeuren ter hoogte van bestaande woningen en bedrijven.



## 5.6 Natuurwaarden: onderzoek en doorwerking in RUP

Uit de natuurscreening blijkt diverse natuurwaarden in het gebied aanwezig te zijn in de vorm van boszones, KLE's en een waterloop. In H4.9 zijn deze uitgebreid omschreven.

De natuurscreening documenteert de voornaamste bevindingen van het terreinbezoek en geeft een eerste effectinschatting voor biodiversiteit bij de invulling van het plangebied volgens de huidige bestemming. Milderende maatregelen of aanbevelingen die daaruit volgen, kunnen in de voorschriften van het RUP Rijkmaker geïntegreerd worden om de milieueffecten te beperken. Het RUP heeft immers tot doel de bestemming te verfijnen en te wijzigingen rekening houdend met de huidige natuurwaarden

Uit de natuurscreening komen de volgende elementen die meegenomen dienen te worden in het RUP om te voorkomen dat er aanzienlijk negatief effect ontstaat (permanent negatief effect dat groot in omvang is) door de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

1. **Bosgebieden** (zone 1 en 2a-2b); zijn biologisch (zeer) waardevol en omwille van zijn waarde en als onderdeel van een groot boscomplex dienen deze maximaal behouden te blijven om habitatverlies te voorkomen. De aansluiting met en tussen de verschillende bosgebieden rondom het plangebied zijn hierbij belangrijk.
  - Omwille van een efficiënte inrichting van het bedrijventerrein is een rechtshoekige, aaneengesloten zone belangrijk. Hierdoor zal een gedeelte van het bosgebied aangesneden worden. Hiervoor voorziet men een **boscompensatie** in natura in de vorm van de aanplant van nieuw bos aan de noordzijde (50m breedte) om de verbinding met het noordelijke gelegen bos en de waterloop te versterken.
2. **Waterloop** aan westrand die een natuurlijk verbindend element is en een KLE die heel waardevol is en als corridor functioneert in het landschap tussen de boszones.
3. **Kleine landschapselementen** die in de vorm van bomenrijen met ondergroei doorheen het gebied lopen zijn vandaag belangrijke elementen. Met name de as die noordoost-zuidwest door het gebied loopt is een belangrijk KLE. Echter omwille van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal deze te sterk verstoord worden om als corridor te blijven functioneren.
4. **Rustverstoring omwille van geluid** heeft impact op vogels in en rond het plangebied. Er is een **dichte groenbuffer (ca. 20m) nodig langs het bosgebied** in het plangebied en ten noorden ervan (**50m**) om de verstoringseffecten ten aanzien van het bosgebied te bufferen. Randeffecten worden hierdoor deels opgevangen door de groenbuffer waardoor de verstoring in bos beperkt wordt.

Andere maatregelen die genomen kunnen worden om het verlies aan habitat te compenseren zijn:

- **Wadi's** natuurtechnisch inrichten zodat ze een meerwaarde vormen (glooiende oevers met 1:5 helling, natuurlijke oevers, moerasvegetatie toelaten, geen verlichting aan wadi's, zie Vademecum natuurtechniek voor verdere aanbevelingen).
- Bedrijven op de site inrichten met **groendaken** (ifv flora en fauna) en **kiezeldaken** (ifv Scholeksters die reeds aanwezig zijn t.h.v. de site in Essen)
- **Ecologisch extensief beheer** toepassen op bermen en groene zones van het bedrijventerrein
- **KLE's** voorzien in de vorm van **solitaire bomen** binnen het gebied.
- Verstoring van **verlichting** kan beperkt worden door verlichting te gebruiken die enkel oplicht bij verkeer. Bij bufferbekkens wordt aanbevolen geen verlichting te plaatsen aangezien deze een meerwaarde kunnen hebben voor fauna en verlichting deze kan verdrijven. Verlichting moet zodanig geplaatst worden zodat lichtverstoring van de boszones vermeden wordt. Tot slot moeten de principes van goed verlichten worden toegepast (LED-verlichting, stroolicht vermijden, bepaalde golflengten of kleurtemperaturen vermijden).

Bovenstaande elementen worden opgenomen in het grafisch plan en de voorschriften van het RUP om tot een beperkt negatief effect te komen (tijdelijk negatief effect dat klein in omvang is) omwille van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.



Figuur 13 Te behouden natuurelementen

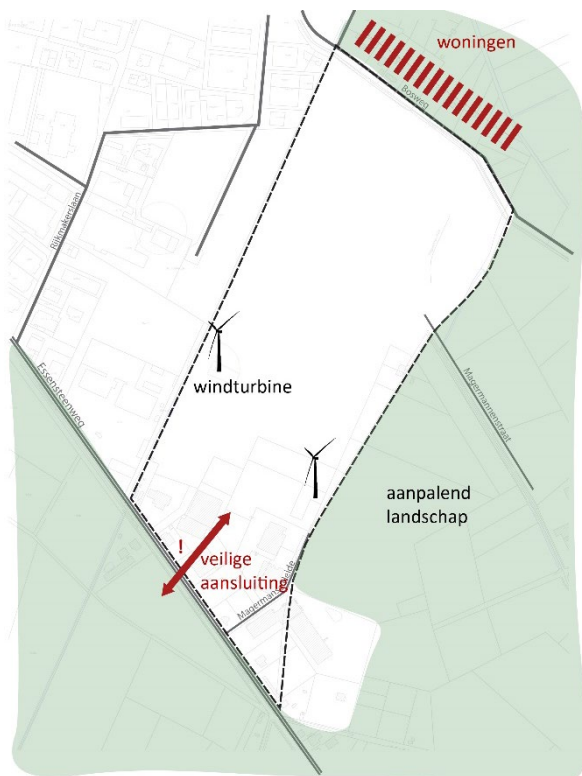
## 5.7 Inrichtingsstudie

Voorafgaand op voorliggend RUP werd in opdracht van de POM Antwerpen een inrichtingsstudie voor het te ontwikkelen deel uitgevoerd. Op deze manier worden de potenties en knelpunten van het gebied verkend en worden mogelijke inrichtingsopties vergeleken. De resultaten hiervan worden hieronder samengevat en vormen de basis voor de opmaak van de voorschriften.



De **potenties** op en rond het terrein, die kunnen bijdragen aan een kwalitatieve inrichting en inpassing van een lokaal bedrijventerrein zijn de volgende:

- Aansluiten op de zone rond de waterloop (Vaart) als langzaam verkeer verbinding // groene as // buffer
- Connectie met aanpalend (lokaal) bedrijventerrein
- Gebruik van bouselementen als landschappelijke basis (noord-oostzijde en centraal gelegen as)
- Mogelijkheden tot inrichten van collectieve energie toelaten
- Potenties zullen afhankelijk zijn van het aantal bedrijven dat zich zal vestigen op het bedrijventerrein. De ruimtelijke inpassing van een groot aantal kleine bedrijven zal sterk verschillen ten opzichte van deze van een enkel groot bedrijf



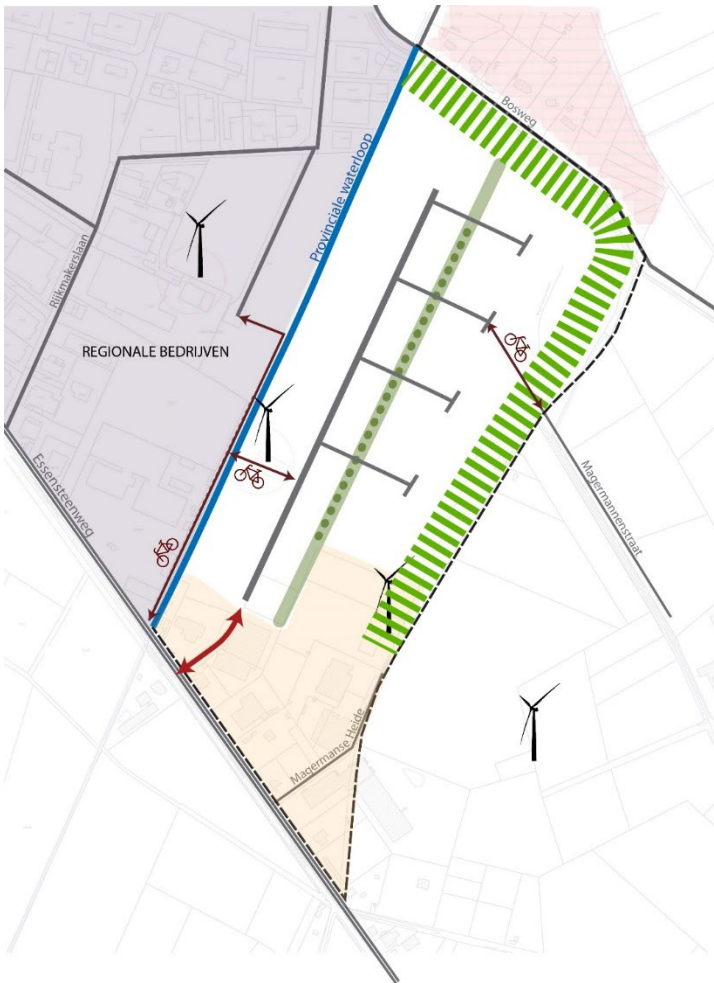
Er zijn ook **aandachtspunten** waarmee rekening gehouden zal worden bij de inrichting.

- Nieuwe aansluiting op N133 te voorzien met aandacht voor verkeersveiligheid
- Buffering t.a.v. woningen noodzakelijk (in goedgekeurde verkavelingen)
- De biologisch- en landschappelijk waardevolle omgeving in het oosten waar met de nodige omzichtigheid moet worden omgegaan
- Biologisch waardevolle elementen binnen het plangebied zelf waar de nodige aandacht naar inpasbaarheid nodig is.
- Implementatie bestaande windturbine (afstandsregels, reservatiestroken, ...)
- Onderhoudstrook provinciale waterloop 5m breed aan te houden
- Aansluiten op bestaande woningen en bedrijven langs de N133
- Deze aandachtspunten gelden zowel in het geval dat verschillende kleinere bedrijven zich op deze locatie vestigen, als wanneer een enkel groot bedrijf zich hier vestigt.

### 5.7.1 Globale structuur

De eerste kaart hieronder toont de gewenste ruimtelijke structuur op basis van de visie, doelstellingen en de aangehaalde potenties en aandachtspunten voor het gebied. Deze worden in de hierop volgende onderdelen nader toegelicht.

Deze kaart gaat in eerste instantie uit van verschillende kleinere bedrijven die zich op deze locatie kunnen vestigen, omdat dit de meest complexe ruimtelijke inpassing weerspiegelt. Op basis van de fasering en afhankelijk van de vraag van geïnteresseerde bedrijven zijn echter nog veel verschillende opties mogelijk betreffende de inrichting en ontwikkeling van het terrein. Afhankelijk van de grootte van de ruimtevragers kunnen verschillende kleine en middelgrote percelen voorzien worden. Maar ook grote ruimtevragers zouden terecht kunnen op dit perceel en het bijvoorbeeld volledig of gedeeltelijk (in combinatie met andere partijen) innemen. Ook de ontwikkeling van één of twee volledige insteekwegen door één partij kan een optie zijn. Deze verschillende opties worden getoond door middel van arceringen op de tweede figuur hieronder.



Bovenstaande figuur toont de gewenste ruimtelijke structuur, op basis van visie, doelstellingen en potenties, in het geval dat meerdere kleine of middelgrote bedrijven zich vestigen op bedrijventerrein Rijkmaker.



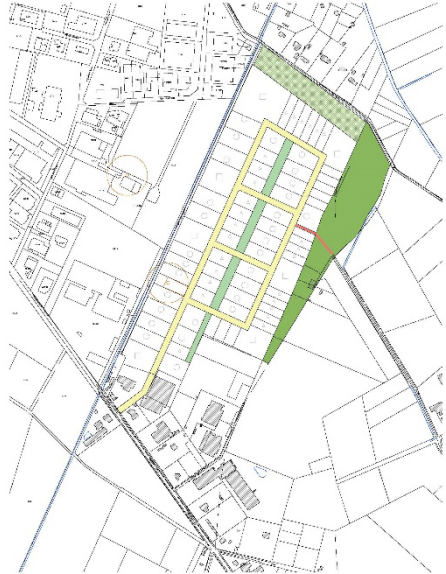
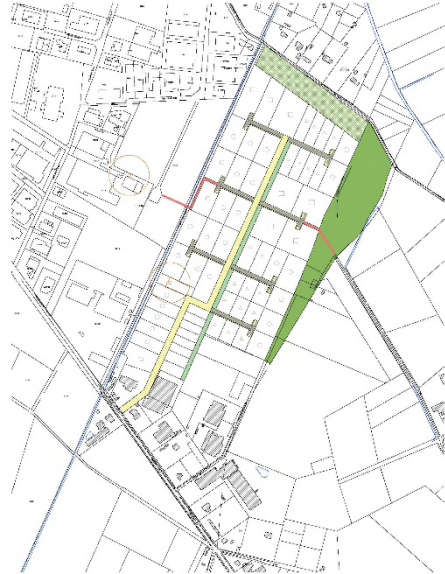

Bovenstaande figuren geven verschillende inrichtingsopties weer. Dit gaande van een grote ruimtevrager die het volledige terrein nodig heeft, over een combinatie van middelgrote en kleinere bedrijven tot een samenstelling van enkel kleinere bedrijven.

## 5.7.2 Onderzoek inrichtingsalternatieven wegenisstructuur

Indien ervoor gekozen wordt om verschillende kleine tot middelgrote bedrijven te vestigen op bedrijventerrein Rijkmaker, kan de wegenisstructuur op verschillende manier voorzien worden. In de inrichtingsstudie die voorafging aan de opmaak van voorliggende RUP werd variant 3, 'F', naar voor geschoven als meest optimale variant.

Omwille van de minimale verharde oppervlakte voor wegenis en de eenvoudige mogelijkheid tot fasering werd optie drie als meest optimale naar voor geschoven. Daarnaast is deze ook veel meer leesbaar ten opzichte van andere opties waardoor met ondersteuning beperkte wegwijzing beperkt zoekverkeer gegeneerd wordt. Dit alles is gelinkt aan de vestiging van verschillende kleinere bedrijven op RUP Rijkmaker. Afhankelijk van hoeveel ruimte de geïnteresseerde bedrijven vragen, kan dit verder onderzocht en indien nodig aangepast worden.

Er werd onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor gefaseerde ontwikkeling van het gebied op basis van een wegenisstructuur en op basis van de potenties en knelpunten van het huidige gebied. Onderstaande schetsen zijn geen inrichtingsplannen, maar eerder een verkenning om op basis hiervan de voorschriften op te maken. Uiteraard wordt bij het opstellen van de voorschriften ook rekening gehouden met grote ruimtevragers, die de kans moeten kunnen krijgen zich op dit bedrijventerrein te vestigen.

	<p><b>Variante 1: lussen</b></p> 	<p><b>Variante 2: dubbele F</b></p> 	<p><b>Variante 3: F</b></p> 
<p><i>Integratie bestaande landschappelijke elementen</i></p>	<p>Bomenrij aan achterkant percelen; bredere zone nodig voor handhaving ervan, eventueel koppelbaar met waterbuffering</p>	<p>Bomenrij aan hoofdas gekoppeld</p>	<p>Bomenrij tussen percelen door, door koppeling aan fietspad meerwaarde geven? Er is echter versnippering van de noordelijke buffer doordat het fietspad hier loopt.</p>



<i>Beeldkwaliteit intern</i>	Representatieve voorkanten langs wegen, Functie van de 'tussenwegen' zonder aansluitingen percelen? Grote 'koppercelen' op kruispunten als oriëntatiepunten	Percelen weg gedraaid van hoofdas (groene hoofdas), kleinschaliger uitzicht door korte insteekwegen	Langs één zijde hoofdas voorkanten percelen, per insteekweg eigen kleinschalige identiteit
<i>Beeldkwaliteit extern</i>	In zichzelf gekeerd	In zichzelf gekeerd	In zichzelf gekeerd
<i>Mogelijkheden tot fasering</i>	Lus per lus (aanpassen percelering?)	Eenvoudig per insteekweg	Eenvoudig per insteekweg
<i>Waterbuffering</i>	Langs bomenrij, achter percelen	Langs hoofdas	Langs hoofdas
<i>Verkeersstructuur</i>	Heldere aansluiting op steenweg, eenrichtingsverkeer? Doorlopende structuur, veel rondrijdend verkeer	Geen heldere aansluiting op de steenweg, veel kruispunten, doodlopende straten, Omwille van de insteekwegen die rondrijden niet mogelijk maken, is goede signalisatie noodzakelijk.	Heldere structuur, eenvoudige aansluiting op steenweg, doodlopende straten
<i>Fietsverbindingen en -veiligheid</i>	Fietspad langs alle wegen: kruisen met opritten, aansluiting met omliggende fietspaden tussen percelen invoegen (zichtbaarheid?)	Fietspad langs hoofdas kruist met niet opritten, aansluiting met omliggende fietspaden doorheen insteekwegen (zonder fietspad)	Fiets-as los kan gekoppeld van weg of langs hoofdas (oostzijde zodat kruising met opritten vermeden wordt)

### 5.7.3 Fasering

Zoals eerder aangehaald zal POM Antwerpen instaan voor aanleg van de volledige openbare infrastructuur. Zo wordt er een herverkaveling bekomen en zorgt POM Antwerpen voor een uitgeefbaar bedrijventerrein. POM Antwerpen zal het parkmanagement initiëren.

Het terrein betreft een aanzienlijke oppervlakte waardoor het van belang is om rekening te houden met een aantal zaken voor wat betreft de fasering (zowel in het geval dat meerdere bedrijven zich vestigen op terrein Rijkmaker als wanneer één grote ruimtevrager zich er vestigt):

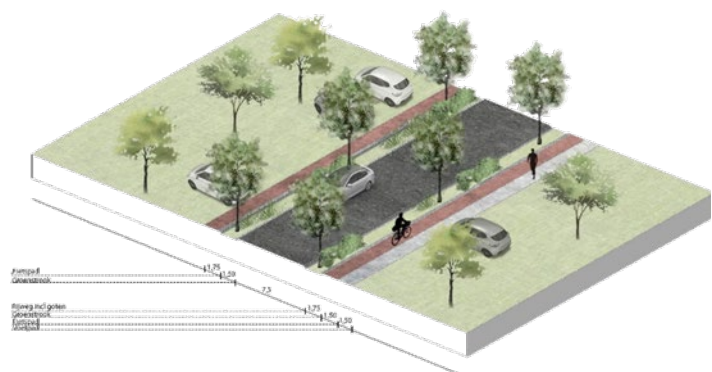
- Timing aanleg buffer
- Beheer van het terrein
- Wat er tussentijds gebeurt wanneer bepaalde delen van het terrein nog niet ontwikkeld zijn.

### 5.7.4 Wegprofielen

Op basis van de resultaten van het Mober worden onderstaande wegprofielen voorgesteld in de inrichtingsstudie.

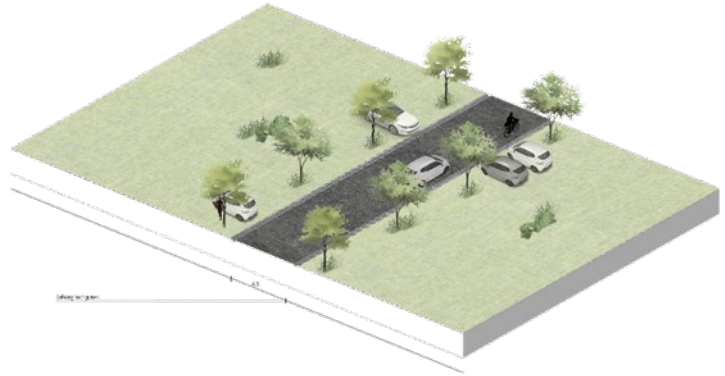
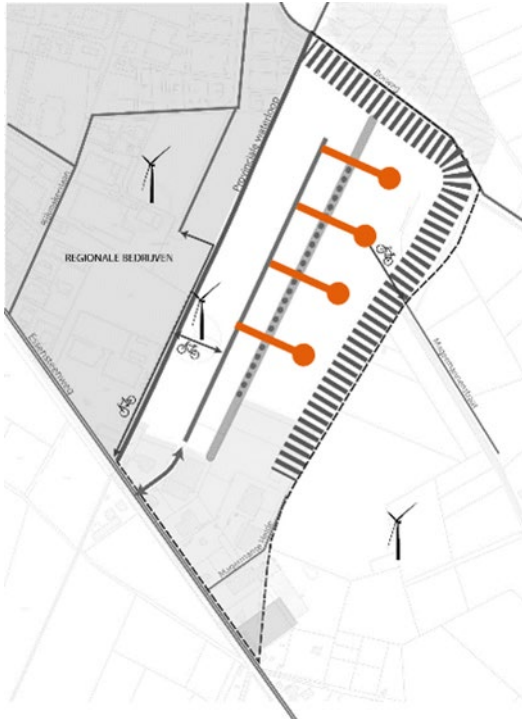
#### 5.7.4.1 Wegprofiel hoofdweg

Er wordt een 2x1 rijbaan voorzien met aan beide zijden een fietspad, gescheiden van de rijbaan door een groenstrook. De rijnsnelheid kan hier 50km/u zijn.



#### 5.7.4.2 Erfwegen

De erfwegen die aantakken op de hoofdweg zal ontworpen worden als een rijbaan 2x1 rijbaan, met gemengd verkeer.

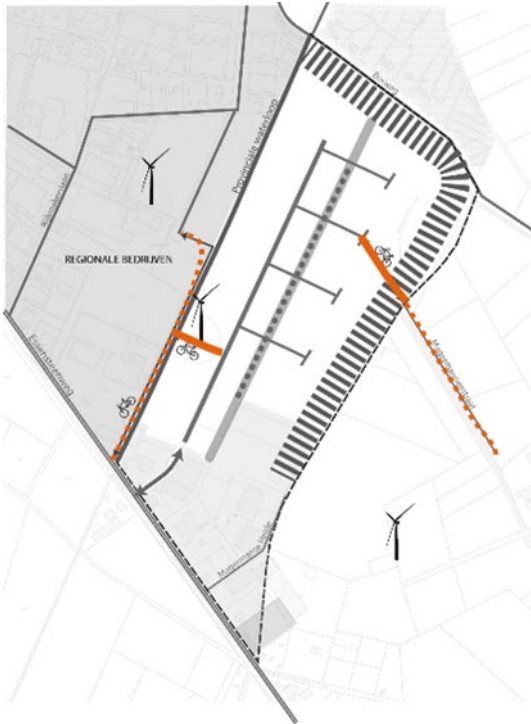


### 5.7.4.3 Aansluitingen fietsverbindingen

De volgende aansluitingen op aanpalende fietsroutes worden voorzien:

- Kruisen waterloop richting regionaal bedrijventerrein Rijkmaker Essen
- Aansluiten op Magermanse Heide – Magermannenstraat.
- Een scheiding van zacht wegverkeer (voetgangers en fietsers) en motorisch verkeer ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg kan nog verder onderzocht worden.
- Aansluiting richting Bosweg wordt niet voorzien om versnippering van de groenstructuur te vermijden (verder omschreven).





### 5.7.5 Waterbuffering

Om de waterbalans van het gebied te bewaken worden de volgende principes vooropgesteld

- Collectief gedeelte voorzien
- 
- 90% hiervan kan collectief gebufferd worden
- Overige 10 % hemelwater op eigen terrein opvangen en bufferen.
- Langs te behouden bomenrij in de vorm van een buffergracht
- Inschatting: 5000-5500m<sup>3</sup> buffervolume nodig, uitgaande van bebouwing en verharding: 80% van het perceel (echter niet vastgelegd in de voorschriften)



### 5.7.6 Inrichting op kavelniveau

Ook op kavelniveau kunnen reeds enkele inrichtingsprincipes worden voorgesteld die mee de basis zullen vormen voor de opmaak van de voorschriften.

Onze referentie: BE0115000577 - Datum: 13 maart 2024

### 5.7.6.1 Gebouwen en verharding

- Verschillende types van gebouwen; kleiner, groter, eerder loodstype of combinatie met een beperkte toonzaal/kantoor aan de voorzijde. Autonome kantoren worden uitgesloten.
- Meerdere bouwlagen toestaan.
- Zones waar bedrijfsgebouwen gekoppeld zijn, soms vrijstaande types.
- Strook tussen gebouw perceelsgrenzen aan zijkanen of achterzijde: minimaal 4m breed.
- Maximaal 80% van een perceel kan bebouwd of verhard zijn.
- Maximaal koppelen van toeritten vanaf de wegenis.
- Voortuinzone voorzien met voldoende diepte en groenvoorzieningen.

### 5.7.6.2 Parkeervoorzieningen

- Parkeerplaatsen voor auto's en vrachtwagens voorzien op privaat terrein, maar omzichtig omspringen met het aantal parkeerplaatsen. In de voorschriften werd daarom opgenomen dat elk bedrijf verplicht op eigen perceel of collectief privaat terrein voldoende parkeergelegenheid moet voorzien. Bij elke vergunningsaanvraag moet men hiervoor een mobiliteitsnota opmaken die het voorziene aantal parkeerplaatsen onderbouwd op basis van de behoefte.
- Fietsenstallingen voorzien op privaat terrein. Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en overdekte stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Er is ook een mobiliteitsnota van toepassing.
- Aanbieden van elektrische laadinfrastructuur moet mogelijk zijn.

### 5.7.6.3 Groenvoorzieningen

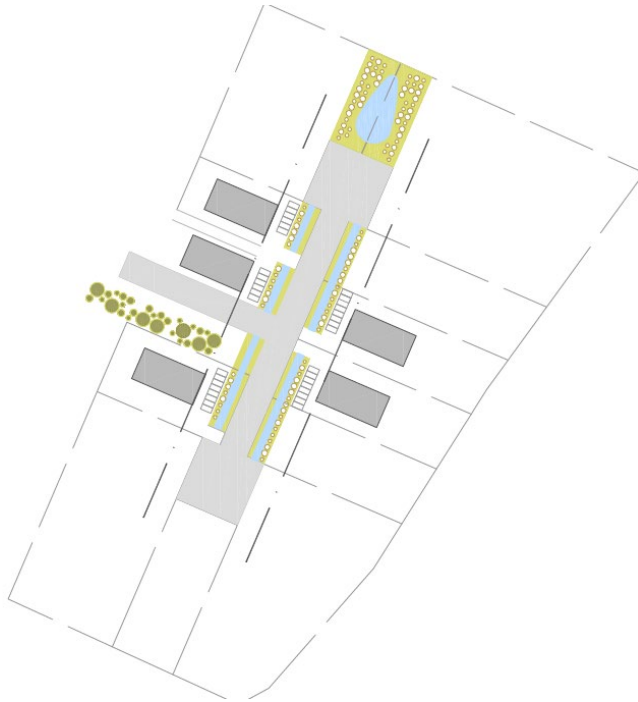
- Tussen rooilijn en voorgevel aanleg groen in verhouding met zuinig ruimtegebruik.
- Perceelscheidingen groen inrichten met streekeigen standplaatsgeschikte beplanting.

### 5.7.6.4 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit heeft onder meer betrekken op: de inplanting van gebouwen, parkeervoorzieningen, gekoppelde bebouwing, groenvoorzieningen, hoekafwerking, small-medium-large... Dit zal opnieuw sterk afhankelijk zijn van hoeveel bedrijven zich uiteindelijk vestigen op bedrijventerrein Rijkmaker.

- Orthogonaal patroon parallel aan wegenis
- Gebouwen in lijn opstellen
- Toeritten tot bedrijven bundelen
- Inplanting gebouwen op perceelsgrens (gekoppeld) gesloten of halfopen bebouwing afhankelijk van het perceel
- Regelgeving rond esthetisch voorkomen: kleuren en materialenkaart, logo's
- Regelgeving rond buitenterrein; opslag, afsluitingen, groen, verlichting
- Kwalitatieve afwerking achterkanten richting landschap





## 6 OPBOUW RUP

### 6.1 Opbouw RUP

De volgende vertaling van de inrichtingsstudie werd gedaan naar grafisch plan en voorschriften:

- Bestemming van het te ontwikkelen bedrijventerrein naar **zone voor lokaal bedrijventerrein**. De reeds ontwikkelde percelen langs de steenweg worden in dezelfde zone opgenomen.
- Hoofdfuncties betreft bedrijven die niet-verweefbaar zijn in de kern. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn toegelaten. Een beperkte toonzaal is mogelijk alsook beperkte huisvesting.
- Het gebied vormt een kans voor bedrijven die een grote oppervlakte nodig hebben. In de voorschriften wordt daarom een percentage voorbehouden voor percelen groter dan 2500m<sup>2</sup> en gebouwen groter dan 1000m<sup>2</sup> footprint.
- Niet toegelaten functies zijn kleinhandel en autonome kantoren.
- Locatie **aansluiting op Essensteenweg indicatief** aanduiden op grafisch plan. Deze aansluiting moet zowel voor motorisch verkeer als voor trage weggebruikers worden ingericht. Er is wel een maximale breedte voorzien. Hierin is een 1x1 rijweg met dubbelrichtingsfietspad en voetpaden mogelijk.
- De interne wegenisstructuur wordt niet opgenomen op het grafisch plan zodat er geen ruimtelijke beperkingen worden opgelegd en bedrijven van allerlei grootteorde zich kunnen vestigen.
- De fietsverbindingen die gedetecteerd werden in de inrichtingsstudie zijn niet opgenomen op het grafisch plan om zo de nodige flexibiliteit toe te laten, maar de aanleg ervan staat niet in de weg.
- In kader van zuinig ruimtegebruik wordt gevraagd om gebouwen maximaal te groeperen en aaneengesloten te bouwen. Gebouwen kunnen in meerdere lagen worden voorzien maar er wordt geen maximale bouwhoogte vooropgesteld in functie van flexibiliteit en omdat het hinderaspect tegenover eventuele woningen in de directe omgeving niet aanwezig is. De dakvorm is ook vrij.
- Voor een goede toegankelijkheid op het perceel wordt een afstand van de bebouwing tegenover een voorliggende weg vooropgesteld.
- Voor verhardingen wordt geen beperking naar oppervlakte of waterdoorlatende materialen vooropgesteld.
- Voor parkeren dient men via een mobiliteitsnota bij de vergunningsaanvraag aan te tonen wat de behoefte is en hoe men dit voorziet op privaat terrein. Vrachtwagenparkeren voor overnachten is niet toegestaan. Fietsstalplaatsen worden als meest gebruiksvriendelijke optie voorzien op het perceel.
- Windturbines die aanwezig zijn kunnen behouden blijven. Deze worden echter niet specifiek opgenomen in de voorschriften omdat deze als handeling van algemeen belang vergund kunnen worden.
- Opslag van materialen is toegelaten maar worden wel voorzien van de nodige afscherming in functie van visuele kwaliteit van het gebied.
- Reliëfwijzigingen worden toegestaan zodat de nodige buffers kunnen worden ingericht.
- Er wordt ook gevraagd om tussen de voorgevel en de rooilijn een groene ruimte in te richten en niet-benutte ruimte groen in te richten.
- Er wordt voorzien in een **indicatieve overdruk voor een fiets- en wandelverbinding** tussen de Magermannenstraat en Rijkmakerlaan.
- Er wordt voorzien in een **zone voor groenbuffer** van 50m ter hoogte van de Bosweg en 20m tegenover de Magermanse Heide. Deze moet worden ingericht met streekeigen standplaatsgeschikte beplanting. De bestaande groenstructuur moet hierbij maximaal behouden blijven. De realisatie moet ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van goedkeuring omgevingsvergunning gebeuren.
- Aan de oostzijde wordt voorzien in een **gemengd openruimtegebied**. Hier kan bos, landbouw, natuur zijn plaats vinden.
- Aan de westzijde wordt voorzien in een **zone voor valleigebied**. Hierin zit de liggende groenstructuur vervat die de corridorfunctie opneemt. De Roosendaalse Vaart is een waterloop van 2<sup>de</sup> categorie waarvoor een onderhoudsstrook van toepassing is op basis van sectorale wetgeving. Dit wordt voorzien via een overdruk.

## 6.2 Alternatieven

Voor de uitwerking van het grafisch plan van het RUP en de voorschriften zijn reeds de volgende opties, vraagstellingen mogelijk:

### 6.2.1 Programma-alternatieven

Zoals aangegeven bij de visie en doelstellingen voor de ontwikkeling van het gebied zijn er weinig tot geen alternatieven meer voor grote en kleine niet-verweefbare lokale bedrijven in de gemeente en directe omgeving. Dit terrein is bestemd milieubelastende industrie en is een van de weinige ontwikkelbare zones met een bepaalde oppervlakte waar nog ruimte is om bedrijven de kans te geven om zich te kunnen ontwikkelen op een geschikte plaats. Omwille van de koppeling aan het bestaande bedrijventerrein Rijkmaker Essen en de ligging aan de steenweg is een industriële bestemming hier nog steeds geschikt. Omwille van de markt vraag en de ligging in het landschap is een milieubelastende industrie hier echter niet op zijn plaats. Er zijn dus geen programma-alternatieven.

### 6.2.2 Planalternatieven

#### 6.2.2.1 Doorwerking conclusie mober

- Overdruk ontsluitingsweg
  - Een indicatieve lijnvormige overdruk heeft hier de voorkeur voor een intekening van een zone voor de ontsluitingsweg zodat er nog flexibiliteit is in de effectieve aanleg ervan.
  - Wel zal er een maximale breedte worden opgenomen in de voorschriften. Er is een voetpad en een dubbelrichtingsfietspad mogelijk die ook aansluit op de N133.
- Opnemen ontsluitingsstructuur
  - In de inrichtingsstudie werd een wegenisstructuur vooropgesteld. Deze wordt echter niet opgenomen in het RUP om de flexibiliteit van de ontwikkeling te bewaken. Op die manier kunnen bedrijven van allerlei grootte zich vestigen zonder de eventuele beperkingen van de wegenisstructuur. Daarnaast gaf het ANB in hun advies op de startnota aan dat de impact van de wegenisstructuur die als meest optimale naar voor kwam, niet de beste oplossing is voor de bescherming en het behoud van de bosstructuren. Ruimere bedrijfspercelen thv de bossen geven volgens ANB eveneens meer kans voor de natuurlijke structuur.

#### 6.2.2.2 Onderzoek alternatieven natuurlijke structuren

Uit het natuuronderzoek bleek de waarde van het bestaande bos en de kleine landschapselementen in het gebied. De ecologische doorwaadbaarheid kan op verschillende manier worden geïntegreerd in het RUP.

##### 1. Behoud bos, KLE's met dichte groenbuffer ifv voorkomend rustverstoring

20m buffer tov bestaand bos zowel noord- als oostzijde.

15m onderhoudszone tov waterloop en eveneens groene corridor

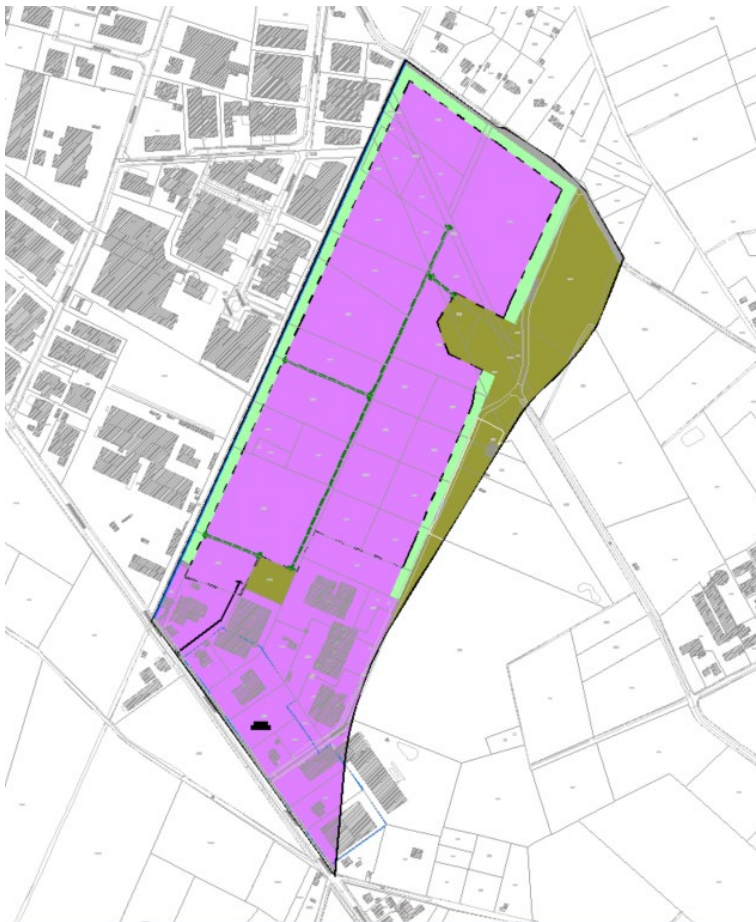
15m groenbuffer tov agrarisch gebruik percelen

Centraal KLE's behouden via overdruk

Te ontwikkelen: 17,5 ha

**Effect:** voorkomen negatieve effecten maximaal met name in combinatie met maatregelen binnen bedrijventerrein zelf.





**Voordelen:** alle bos blijft behouden, ruimte langs waterloop vastleggen waardoor corridor ondersteund wordt. Verbinding langs de noord- en oostzijde van bedrijventerrein en tevens ook buffer tegenover de omliggende bosstructuren.

**Nadelen:** haalbaarheid om KLE's binnen bedrijventerrein te behouden is laag; sowieso onderbrekingen nodig in functie van oa. wegenis. Bovendien wordt verwacht dat er te veel verstoring zou optreden waardoor de corridorfunctie ondermijnt wordt. Buffer van 20m breedte aan de noordzijde is mogelijk te beperkt om te voldoen als volwaardige verbinding tussen de bosstructuur en de lineaire structuur van de waterloop. Vorm zone bedrijventerrein minder functioneel en ontstaan van rustverstoring ter hoogte van uitstulpsel bos.

## 2. Beperkt behoud natuurwaarden: Behoud bos op grens Magermanse heide + behoud centrale as (KLE's)

5m onderhoudszone tov waterloop en eveneens groenbuffer

Geen buffer tov gemengd openruimtegebied

Bos te compenseren via bredere groenbuffer noordzijde = 10.974m<sup>2</sup>, 1,01ha. via groenbuffer 70m breedte (2:1 compensatie nodig)

Te ontwikkelen: 18,6ha

**Effect:** ontstaan van rustverstoring in bos: bepaalde soorten verdwijnen mogelijk uit bos, connectie doorheen bedrijventerrein verbroken. Versterken bosstructuur aan noordzijde.

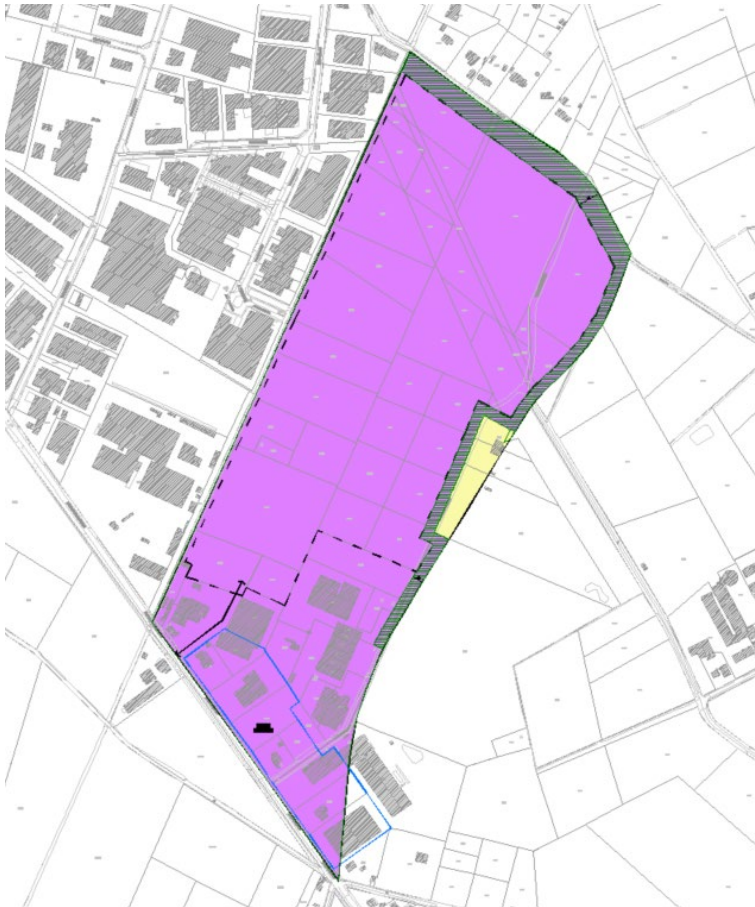


**Voordelen:** versterken bosstructuur aan noordzijde, kan ingezet worden als boscompensatie. Logische rechthoekige vorm bedrijventerrein.

**Nadelen:** verdwijnen van enkele boszones. Beperkte corridor langs waterloop (bestaande bomenrij zou verdwijnen), corridorfunctie niet meer aanwezig in dit scenario. Haalbaarheid om centrale bomenrij binnen bedrijventerrein te behouden is laag; sowieso onderbrekingen nodig in functie van oa. wegenis. Bovendien wordt verwacht dat er te veel verstoring zou optreden en daarnaast heeft deze geen corridorfunctie meer aangezien deze nergens op aansluit.

### 3. Maximale ontwikkeling bedrijventerrein

- Ontwikkelaar: 22,2 ha
- Bos in natura te compenseren binnen eigen zone
- Magermanse heide afgesneden.
- **Effect:** verlies waardevol boshabitat en KLE's, rustverstoring, bepaalde soorten niet meer in bos + corridorwerking gaat verloren



**Voordelen:** maximale ontwikkeling voor bedrijven

**Nadelen:** natuurwaarden verdwijnen.

**Algemene conclusie planalternatieven;** een combinatie van optie 1 en 2 geeft de meeste kansen voor fauna en flora omdat hier een robuuste groenstructuur wordt aangehouden die de bestaande natuur zo veel als mogelijk beschermt maar ook de negatieve effecten die de ontwikkeling veroorzaakt enigszins mildert door de ontwikkeling bijkomende natuurverbindingen, nl. een groenbuffer aan de noordzijde, een groenbuffer aan de oostzijde langs de Magermanse heide en de verdere ondersteuning van de groene corridorfunctie langs de waterloop. Het voorliggend RUP maakt een combinatie van optie 1 en 2 om tot de meest optimale optie te komen. Deze neemt de belangrijkste natuurwaarden zoals omschreven in H5.6 mee in het RUP.

## 7 MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

### 7.1 Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden het plan-MER en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In deze eerste fase, de startnota, gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (een onderzoek tot MER).

In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

### 7.2 Toetsing aan plan-MER-plicht

#### 7.2.1 Stap 1: Toetsing aan het decreet DABM

Dit plan beantwoordt aan de definitie van 'plan en programma' uit het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid want er is voldaan aan de drie voorwaarden:

1. De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, in werking vanaf 1 september 2009, schrijft de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor;
2. De opsteller van het plan is een instantie, i.e. de gemeente Kalmthout;
3. Het plan wordt vastgesteld door de gemeente Kalmthout.

Het plan valt bovendien **niet onder de specifieke uitzonderingsregels** en vormt het **kader voor de toekenning van een vergunning** voor een project.

#### 7.2.2 Stap 2: is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig?

Plannen en programma's of wijzigingen ervan, zijn van rechtswege plan-MER-plichtig als ze tegelijkertijd:

1. betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);  
én
2. een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;  
én
3. niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

##### 7.2.2.1 Heeft het plan betrekking op een van de sectoren genoemd in het decreet?

Voorliggend plan is een RUP en heeft bijgevolg betrekking op de ruimtelijke ordening. Aan deze voorwaarde is **voldaan**.

##### 7.2.2.2 Vormt het plan een kader voor project-mer-plichtige projecten?

Het RUP waarvoor voorliggende plan-mer-screening wordt opgemaakt, kan mogelijk het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project zoals opgesomd onder rubriek 10b van bijlage III van het

project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004: Stadsontwikkelingsprojecten (projecten die niet onder bijlage II vallen)<sup>18</sup>. Aan deze voorwaarde is **voldaan**.

### 7.2.2.3 Betreft het plangebied geen klein gebied op lokaal niveau of geen kleine wijziging van een bestaand plan?

De oppervlakte van het RUP Rijkmaker is ca. 33,3 ha groot. Het gaat om een middelgroot gebied op lokaal niveau. De bestemmingscategorie blijft behouden en betreft dus een kleine wijziging van een bestaand plan. Er zal eerder invloed ondervonden worden op lokaal niveau. Aan deze voorwaarde is dus **niet voldaan**.

## 7.2.3 Is er een passende beoordeling vereist voor het RUP?

Ja, deze is opgemaakt en toegevoegd in bijlage op deze nota. Als besluit kan gesteld worden dat het **RUP Rijkmaker geen betekenisvolle aantasting** zal betekenen van de natuurlijke kenmerken en de instandhoudingsdoelstellingen voor:

- SBZ-H - Kalmthoutse Heide (BE2500015)
- SBZ-V - Groot Schietveld, De Maatjes, Wuustwezelheide (BE2101437)
- SBZ-V - Kalmthoutse Heide (BE2100323)

## 7.2.4 Conclusie over de plan-MER-plicht van rechtswege

Een toetsing aan de voorwaarden heeft aangetoond dat het voorgenomen plan aan 2 van de 3 voorwaarden voor plan-MER-plicht voldoet. Het plan is bijgevolg **niet plan-MER-plichtig van rechtswege**. Bijgevolg is voorliggend RUP screeningsgerechtigd.

## 7.2.5 Stap 3: Veroorzaakt het plan belangrijke milieueffecten?

Voor plannen die het kader vormen voor een vergunning, maar niet vallen onder de plannen die van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, moet een onderzoek uitgevoerd worden naar het mogelijke voorkomen van aanzienlijke milieueffecten, i.e. een screening. Indien uit dit onderzoek als besluit volgt dat aanzienlijke negatieve effecten kunnen optreden, moet de initiatiefnemer alsnog een plan-MER op (laten) stellen.

Dit onderzoek gebeurt aan de hand van een bespreking van de mogelijk relevante effecten, cfr de gebruikelijke mer-praktijk.

Een effectbeoordeling voor biodiversiteit kan gemaakt worden aan de hand van de volgende 7-delige schaal voor de kwaliteitsbeoordeling:

- aanzienlijk negatief effect (permanent negatief effect dat groot in omvang is): - - -
- negatief effect (permanent negatief effect dat klein in omvang is of een tijdelijk negatief effect dat groot in omvang is): - -
- beperkt negatief effect (tijdelijk negatief effect dat klein in omvang is): -
- verwaarloosbaar of geen effect: 0
- beperkt positief effect (tijdelijk positief effect dat klein in omvang is): +
- positief effect (permanent positief effect dat klein in omvang is of een tijdelijk positief effect dat groot in omvang is): + +

<sup>18</sup> Onder bijlage II vallen namelijk de stadsontwikkelingsprojecten met een verkeersgenererende werking met pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.

- aanzienlijk positief effect (permanent positief effect dat groot in omvang is): + + +

### 7.3 Methodiek screening

De milieubeoordeling gebeurt per milieudiscipline en ten opzichte van een **dubbele referentiesituatie**:

- De huidige situatie of bestaande feitelijke situatie binnen het plangebied;  
Voor een beschrijving van de referentiesituatie wordt verwezen naar de beschrijving van de bestaande en feitelijke toestand onder hoofdstuk 4.
- De planologische referentiesituatie of nulalternatief;  
Voor een beschrijving van de referentiesituatie wordt verwezen naar de beschrijving van de bestaande en juridische toestand onder hoofdstuk 3.

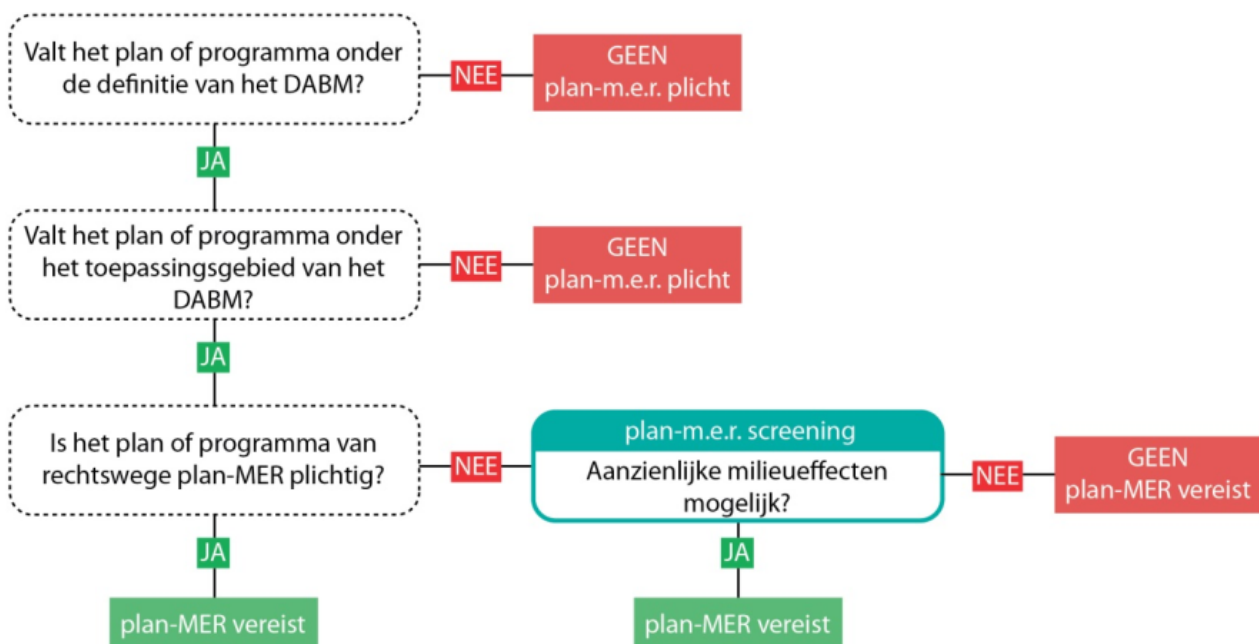
Per discipline worden de effecten beoordeeld ten opzichte van de dubbele referentiesituatie en worden eventuele aanbevelingen gedaan om het plan milieuvriendelijker te maken.

In deze fase van de scopingnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen meegenomen te worden
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is
- ofwel dat een plan-MER dient opgemaakt te worden

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota werden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

De conclusie wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.





## 7.4 Resultaten screening

### 7.4.1 Mens – ruimtelijke aspecten

#### 7.4.1.1 Onderzoekvragen en studiegebied

Welk effect heeft dit op het ruimtelijk functioneren van het gebied en zijn directe omgeving? Zijn er mogelijk ook effecten hiervan op hogere schaal?

#### 7.4.1.2 Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

Het betreffende RUP zal stelselmatig aanleiding geven tot intensiever gebruik van de ruimte door de bebouwing die er op termijn zal bijkomen boven op het huidige ruimtebeslag. Het gebied zal voor wat betreft het huidige landbouwgebruik een andere ruimtelijke invulling krijgen in functie van bedrijvigheid. Er zal ook een gedeelte bos verdwijnen.

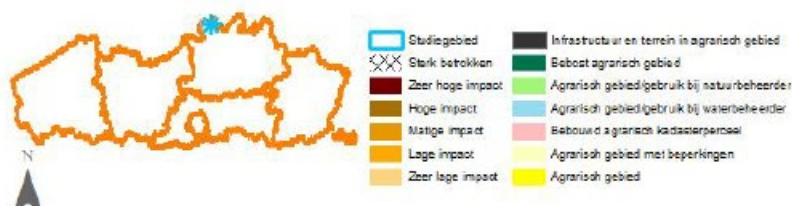
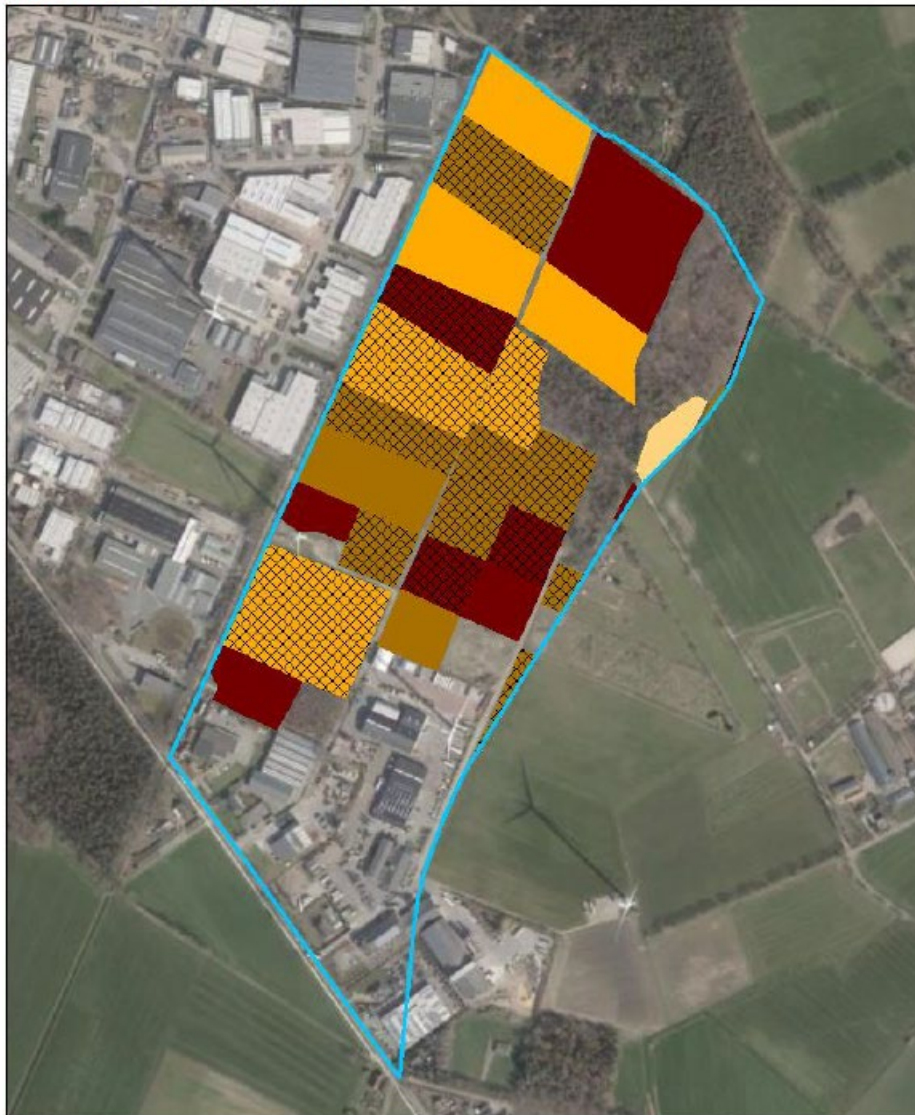
Het industrieterrein zal aan de randen een groene invulling krijgen. Deze groenzones zullen aansluiten op het al bestaande groen. Verder zal ook de weginfrastructuur begeleid worden door groen. Het geheel van deze groenzones zal bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving enerzijds, en aan de duurzame inrichting van het terrein anderzijds door het connecteren van de (omliggende) groenzones. Het bedrijventerrein wordt hierdoor een meer aangename site voor de werknemers en bezoekers.

Het bedrijventerrein zal meer toegankelijk worden gemaakt, en bijgevolg ook meer bruikbaar, voor de omgeving en de gemeente in het algemeen. Dit als gevolg van de aan te leggen weginfrastructuur en bijkomende fietsverbindingen. Hierdoor wordt een meerwaarde voor de mens bekomen.

De zones die vandaag zijn ingericht als wei- en akkerland zullen als gevolg van de herbestemming van het plangebied echter verdwijnen. Deze percelen zijn in eigendom van verschillende eigenaars. De eigenaars worden structureel betrokken bij de ontwikkelingsplannen van de site. Voor de impact op het actueel agrarisch gebruik wordt verwezen naar de **landbouwimpactstudie** (LIS) in bijlage, die werd opgesteld door Departement Landbouw en Visserij. Deze studie omvat een geautomatiseerde gebiedsanalyse op basis van de beschikbare gegevens. De studie geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de gekende landbouwpercelen. Hieruit blijkt een grote impact op de landbouw over een totale oppervlakte van 19,75 ha waarvan 10,54ha bij sterk betrokken landbouwers. Dit heeft als gevolg dat deze percelen >20% van het bedrijfsareaal uitmaken en de leefbaarheid ervan in het gedrang komt.



Figuur 2. Landbouwimpactkaart



Figuur 14 Landbouwimpactkaart uit LIS

Voor de bedrijven en woningen die al gevestigd zijn langs de N133 zal de feitelijke situatie als gevolg van het RUP niet zo veel wijzigen. Louter de aan te leggen toegangsweg tot het bedrijventerrein zal een effect hebben op de aanpalende bebouwing, met name meer doorstroom van verkeer.

#### 7.4.1.3 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

De geplande weginfrastructuur en bijkomende bebouwing zal worden gevestigd binnen de gewestplanbestemming "Industriezone voor milieubelastende activiteiten". Het plangebied zal herbestemd worden naar een zone voor kleine en middelgrote ondernemingen, niet milieubelastend. Het betreft dus nog steeds een grotendeels paars-ingekeurde industriezone, wat wil zeggen dat de bestemmingscategorie

behouden blijft. Doordat milieubelastende industrie niet meer mogelijk is, en er op kleinschalige bedrijven wordt gericht is de impact in de positieve zin. Daarnaast worden er ook positieve effecten bekomen door het maximaal behouden en verbinden van groenstructuren en dus planologisch vast te leggen.

#### 7.4.1.4 Conclusie/ Kans op aanzienlijk milieueffect

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten ten opzichte van de ruimtelijke aspecten te verwachten ten gevolge van de realisatie van het RUP.

## 7.4.2 Mens – mobiliteit

### 7.4.2.1 Onderzoekvragen en studiegebied

Zijn er veranderingen in de interne processen en structuren van het mobiliteitssysteem? Blijven omliggende percelen op dezelfde manier bereikbaar of welke veranderingen kunnen er gebeuren? Zal door middel van voorliggend RUP de (verkeers)leefbaarheid en -bereikbaarheid wijzigen?

### 7.4.2.2 Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

Er worden mobiliteitseffecten gegenereerd door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijkmaker dewelke een impact hebben op zowel het verkeersgebeuren als de afwikkeling van de kruispunten. Op basis van de bestaande situatie kan er een groot verschil worden vastgesteld ten opzichte van het plan, zowel voor wandel- en fietsverkeer als voor gemotoriseerd verkeer.

Het RUP voorziet in bijkomende **wandel- en fietsverbindingen**. Het RUP beoogt namelijk de integratie van verbindingen voor fietsers en wandelaars binnen het plangebied. Er worden aansluitingen op aanpalende fietsroutes voorzien (aansluiting op Magermanse Heide en kruisen van de vaart richting het bedrijventerrein Rijkmaker Essen). Verder zorgt de nabijheid van het BFF langs de N133 ervoor dat de bereikbaarheid van het bedrijventerrein voor fietsers wordt verhoogd, wat positief is. Het (wandel-) en fietsnetwerk wordt zo optimaal mogelijk geïntegreerd in het plangebied, wat gebruikers en bezoekers van het bedrijventerrein moet stimuleren om de fiets te nemen.

De site is ook goed bereikbaar met andere vervoersmodi, zoals **trein en bus**. Het bedrijventerrein wordt namelijk ontsloten door verschillende lijnbussen. De meest nabijgelegen bushaltes zijn gelegen aan de grens met Essen (ca. 100m van de geplande ontsluitingsweg) en aan Moleneind (ca. 390m van de geplande ontsluitingsweg). Het treinstation Kalmthout is gelegen op 7,5 km van het plangebied, het station Wildert op 5 km van het plangebied. Het huidige busaanbod op de N133 blijft bij de start van basisbereikbaarheid behouden maar het gebruik voor het nabijgelegen bedrijventerrein Rijkmaker Essen is eerder minimaal (volgens advies De Lijn) en men verwacht ook geen kentering omwille van deze nieuwe ontwikkeling. De dienstregeling van deze buslijn is en blijft voor De Lijn vooral gericht op treinaansluitingen voor de inwoners van de gemeente en minder op het arbeidsregime van deze bedrijventerreinen. MOW geeft wel aan dat er een Mobipunt 'Rijkmakers' wordt voorzien bij voorkeur aan de bushalte 'Postbaan' in Essen, wat zal bijdragen aan de multimodale bereikbaarheid.

Momenteel zijn er slechts enkele bedrijven en een aantal woningen gevestigd in het plangebied, vooral langs de N133. De ontwikkeling van het bedrijventerrein volgens het RUP zal ervoor zorgen dat meer bedrijven zich in de toekomst hier zullen vestigen, met meer verkeer als gevolg. De ontwikkeling van het bedrijventerrein zorgt voor een toename van het aantal gebruikers en bezoekers van de site, gezien de bijkomende ruimte die bedoeld is voor lokale bedrijven die zich hier wensen te vestigen. Dit wil zeggen dat ook het aantal verkeersbewegingen van **auto's en vrachtwagens** zal toenemen.

Vandaag zijn de percelen binnen het plangebied toegankelijk voor **(landbouw)voertuigen** via de N133, de Bosweg en de Magermanse Heide. In het zuiden langs de N133 is de site niet enkel toegankelijk via de Magermanse Heide, maar ook via een centrale ontsluiting. Er verandert in principe niets aan deze toegangswegen, maar het RUP voorziet wel in de aanleg van een nieuwe toegangsweg. Deze nieuwe ontsluitingsweg takt rechtsreeks aan op de N133 en geeft zo toegang tot het bedrijventerrein. De N133 is gecategoriseerd als lokale weg type I, met als hoofdfunctie verbinden op gemeentelijk niveau. De N133 is als lokale verbindingsweg erg geschikt om de site op aan te sluiten. De nieuwe toegangsweg zorgt ervoor dat het volledige bedrijventerrein Rijkmaker (grondgebied Kalmthout én Essen) in totaal drie kruispunten betreft op de N133. Volgens de Mober zorgt de verwezenlijking van het RUP ervoor dat de intensiteit zal stijgen voor de N133, maar dat de maximale capaciteit niet wordt overschreden. Verder zullen er volgens het plan verschillende erfwegen aantakken langs één zijde van de hoofdwas (nieuwe ontsluitingsweg). Al deze nieuwe ontwikkelingen brengen ten aanzien van mobiliteit veel verandering met zich mee ten opzichte van de huidige/bestaande situatie, maar dit kan gedragen worden door het mobiliteitsnetwerk. Dit werd aangetoond in de Mober die is toegevoegd als bijlage op deze nota.

De **verkeersbereikbaarheid** van het bedrijventerrein Rijkmaker is goed. De N133 verbindt namelijk het bedrijventerrein met de N117 (knooppunt Nieuwmoersesteenweg – Spijker) en het hogere wegennet. Het bedrijventerrein op grondgebied Kalmthout takt via de Magermanse Heide aan op de N133, alsook via de nieuwe ontsluitingsweg waarin het RUP voorziet. Verder zullen de bestaande bedrijven en woningen gelegen langs de Essensteenweg nog steeds rechtsreeks ontsluiten via de N133.

Verder voorziet het RUP er ook in om het bijkomende aantal gebruikers en bezoekers van het bedrijventerrein Rijkmaker voldoende **parkeerplaatsen** aan te bieden. Deze parkeerplaatsen wenst men bereikbaar te maken via de nieuwe toegangsweg die aantakt op de N133.

#### 7.4.2.3 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

Het belangrijkste verschil tussen het RUP en de planologische referentiesituatie ten aanzien van verkeer heeft betrekking op het type bedrijven en bijgevolg het (type) verkeer dat deze bedrijven genereert. De oorspronkelijke bestemming als 'gebieden voor milieubelastende industrieën' (cfr. gewestplan) zijn bedoeld voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. In deze gebieden worden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. De functies/bedrijven die binnen de oorspronkelijke bestemming wel toegelaten zijn, zorgen minstens voor evenveel verkeer in vergelijking met de bestemming die het voorliggende RUP voor ogen heeft. .

#### 7.4.2.4 Conclusie/ Kans op aanzienlijk milieueffect

De mobiliteitseffecten die de ontwikkeling van bedrijventerrein Rijkmaker genereert, zullen een impact hebben op het verkeersgebeuren en de afwikkeling van de kruispunten. De Mober omvat een aantal aanbevelingen om knelpunten in het verkeersfunctioneren aan te pakken en de verkeerssituatie te optimaliseren. Deze aanbevelingen werden verder geconcretiseerd door deze maatregelen/richtlijnen te verwerken in de voorschriften van voorliggend RUP.

Om een optimaal verkeersfunctioneren binnen het plangebied nog meer te garanderen, kan het RUP dus dergelijke maatregelen opleggen die negatieve mobiliteitseffecten kunnen reduceren. De Mober toont dat de effecten m.b.t. mobiliteit kunnen worden opgevangen door de omgeving. Daarom worden er geen fundamentele negatieve effecten ten aanzien van mobiliteit als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijkmaker verwacht. De Mober geeft hier meer duiding over.

## 7.4.3 Mens – externe mensveiligheid

### 7.4.3.1 Onderzoekvragen en studiegebied

Hebben de doelstellingen impact naar de volksgezondheid en -hygiëne ten gevolge van geluidshinder, inhalatie ten gevolge van atmosferische emissies, orale opname via voeding of drinkwater, dermale opname via lucht/oppervlaktewater?

Hebben de doelstellingen impact naar verkeersveiligheid (ongevallen), veiligheid t.a.v. een SEVESO-bedrijf en andere calamiteiten?

### 7.4.3.2 Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

Zowel in het plangebied als in de nabije omgeving bevinden zich geen SEVESO-bedrijven. De dichtstbijzijnde SEVESO-inrichting bevindt zich op ca. 15 km afstand (vogelvlucht) ten zuidoosten van het plangebied. Het gaat om het SEVESO-bedrijf Fluxys Belgium (hoge drempel) te Wuustwezel. Dit bedrijf staat in voor de ondergrondse opslag van aardgas. De afstand ten opzichte van het plangebied is echter dermate groot dat de externe mensveiligheid hierdoor niet in het gedrang komt.

Op basis van de huidige bestaande situatie kan er een groot verschil worden vastgesteld ten opzichte van het plan. Het plangebied is ca. 34 ha groot waarvan tenslotte ca. 26 ha niet ontwikkeld (onbebouwd) is vandaag. Deze onbebouwde ruimte zal door het plan een concrete invulling krijgen wat de externe mensveiligheid kan beïnvloeden.

De voorgenomen planopties zorgen in een zeker mate voor bepaalde effecten op het gebied van veiligheid en gezondheid van de mens. Zo zal de aan te leggen nieuwe weginfrastructuur zorgen voor geluidshinder en plaatselijk verminderde luchtkwaliteit voor de omgeving. Deze effecten zullen vooral betrekking hebben op de bestaande woningen en bedrijven in de buurt.

Ten opzichte van de huidige bestaande situatie zullen er ook effecten op het vlak van verkeersveiligheid worden verwacht aangezien de site een volledig nieuwe (verkeers)invulling krijgt.

### 7.4.3.3 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

Op basis van de huidige gewestplanbestemming van het plangebied kan gesteld worden dat er op vlak van externe mensveiligheid een verbetering is ten opzichte van het plan aangezien de site oorspronkelijk bestemd is als zone voor milieubelastende industrie. De geplande herbestemming zorgt dus ongetwijfeld voor een verbetering in functie van volksgezondheid.

### 7.4.3.4 Conclusie/ Kans op aanzienlijk milieueffect

Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt aangezien er geen SEVESO-inrichting is gelegen in of nabij het plangebied.

Er zijn geen fundamentele negatieve effecten voor de gezondheid en veiligheid van de mens. De plaatselijke geluidshinder en verminderde luchtkwaliteit die wordt gegenereerd door het plan, zal afhankelijk zijn van de bezetting van het bedrijventerrein. Tijdens de werken zal dit echter wel een aanzienlijke invloed hebben op de omgeving. Door de aanleg van de groenbuffer rondom het gebied worden deze effecten naar de omgeving toe beperkt.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid, wordt verwezen naar de effecten die worden toegelicht bij hoofdstuk 6.4.2 mens-mobiliteit.

## 7.4.4 Water

### 7.4.4.1 Onderzoekvragen en studiegebied

Leiden de doelstellingen tot wijzigingen in de hydrografische kenmerken van oppervlakte- en grondwater, de hydrogeologische kenmerken van oppervlakte- en grondwater, de hoeveelheid en kwaliteit van neerslag-, afval- en leidingwater? Zijn er wijzigingen in de processen die de kringloop van het water sluiten?

### 7.4.4.2 Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

De functies en ontwikkelingen die voorliggend RUP mogelijk maakt, impliceren een **verhoogde verharde oppervlakte** (weginfrastructuur, parkeerplaatsen, nieuwe gebouwen, ...). Enerzijds zal de bijkomende **wegenisstructuur** die het voorliggend RUP vooropstelt zorgen voor een verhoogd aandeel aan verharding. Anderzijds zullen ook de **bedrijven** die zich zullen vestigen op het terrein verharding met zich meebrengen. De **hemelwaterverordening** zal hier gevolgd moeten worden. Bij nieuwbouw moeten maatregelen genomen worden in functie van het **hergebruik, infiltratie en buffering** van het hemelwater dat van de **dakoppervlakten** afstroomt. Het RUP vraagt ook om maximaal gegroepeerd te behouden en zuinig ruimtegebruik na te streven. Toch zal de geplande bijkomende verharding een relatief groot effect hebben ten opzichte van de huidige situatie aangezien het gebied vandaag grotendeels onbebouwd is.

Op plaatsen waar vandaag nog geen verharding of bebouwing aanwezig is, zal de oppervlakte waarin het hemelwater rechtstreeks in de bodem kan infiltreren afnemen. Hierdoor kunnen wijzigingen ten aanzien van de **infiltratie- en afvoerkarakteristieken** optreden. De niet-verharde delen van het plangebied zijn hoofdzakelijk samengesteld uit zand, wat gunstig is voor infiltratie. Dit wil zeggen dat het hemelwater hier relatief makkelijk kan infiltreren naar de ondergrond. Het water zal dus vrij eenvoudig kunnen infiltreren in de ondergrond van de zones die in het kader van voorliggend RUP onverhard blijven.

De aansluiting van het bedrijventerrein op de Essensteenweg (N133) zal gebeuren ter hoogte van bestaande woningen en bedrijven. Het afstromend water kan waarschijnlijk naast de verharding in de bodem infiltreren.

Binnen het plangebied kan er de nodige ruimte voorzien worden voor **wateropvang, infiltratie of berging** om zo onder meer de bijkomende belasting op nabijgelegen overstromingsgebieden te voorkomen. Hierdoor zal er **geen aanzienlijk bijkomend afvoerdebiet** ontstaan bij het omzetten van onverharde oppervlakten in verharde ondoordringbare oppervlakken.

Het plan voorziet in een onderhoudsstrook en zone voor beekvallei langs de **Roosendaalse Vaart**. Dit wil dus zeggen dat deze zone gevrijwaard dient te blijven van bebouwing. De Roosendaalse Vaart is een gegraven waterloop van 2<sup>de</sup> categorie. Bij de uitwerking van het bedrijventerrein kan deze vaart als onderlegger dienen om het gebied landschappelijk te structureren. Hierbij moet de nodige aandacht gaan naar de waterkwaliteit en integraal waterbeheer. Volgens het gemeentelijk structuurplan is het de ambitie van de gemeente om te voorzien in ruimte voor gemeenschappelijke waterberging langs de Roosendaalse Vaart.<sup>19</sup> De Roosendaalse Vaart kan fungeren als afvoerkanaal voor het oppervlaktewater van de verharde oppervlakken die in het RUP worden gerealiseerd. Dit komt de waterhuishouding ten goede. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met de eisen qua buffering en doorvoerdebiet van de provincie voor de Roosendaalse Vaart.

Tot slot worden met het **verdwijnen van de landbouwactiviteiten** in het plangebied ook gunstige tot neutrale effecten op de waterkwaliteit verwacht. Landbouw gaat immers vaak gepaard met het (beperkt volgens de regelgeving) gebruik van meststoffen en pesticiden.

---

<sup>19</sup> Bron: GRS Kalmthout

### 7.4.4.3 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

De verschillen tussen het RUP en de planologische referentiesituatie worden ten aanzien van water beperkt geacht. In beide situaties is bebouwing/verharding mogelijk. Het RUP legt echter wel bijkomende beperkingen op voor wat betreft verharding en randvoorwaarden voor groenvoorzieningen. Hierdoor kunnen de effecten van het RUP ten aanzien van de afvoer- en infiltratiekarakteristieken beperkter geacht worden dan vandaag het geval zou zijn door de huidige gewestplanbestemming.

Het RUP voorziet bovendien ook ruimte voor de Roosendaalse Vaart wat gunstig geacht wordt in het kader van duurzaam waterbeheer en daarnaast is een aanzienlijke zone bestemd voor groenbuffer en openruimtegebied; hier is geen verharding of bebouwing mogelijk (bij deze laatste zeer beperkt).

### 7.4.4.4 Conclusie/ Kans op aanzienlijk milieueffect

Indien de opgelegde milderende maatregelen worden gerespecteerd, zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten op de wateraspecten binnen het plangebied.

## 7.4.5 Bodem

### 7.4.5.1 Onderzoekvragen en studiegebied

Leiden de doelstellingen tot een wijziging in topografie, geomorfologie, bodemprofiel, bodemtextuur en -structuur, chemische en minerale samenstelling en biologische kenmerken? Zijn er wijzigingen in het historisch bodemgebruik? Het studiegebied valt samen met het plangebied.

### 7.4.5.2 Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

Graafwerken die plaatsvinden in functie van de aanleg van de (weg)infrastructuur en bebouwing zullen lokaal leiden tot een wijziging van het bodemprofiel. Er gaan echter geen wetenschappelijk of cultureel historisch waardevolle bodems verloren. Men dient wel rekening te houden met volgende aandachtspunten:

- Bij overdracht van gronden verplichtingen bodemdecreet
- Bij onteigening bepalingen bodemdecreet
- Bij grondverzet rekening gehouden met VLAREBO-besluit
- Richtlijn rond grondwaterhandelingen.
- Een bestemmingswijziging kan impact hebben op verplichtingen die vanuit het bodemdecreet en VLAREBO rusten op de gronden. Bv. saneringsnoodzaak. Een bestemmingswijziging kan de verplichting meebrengen om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren bij de overdracht van een risicoground in geval strengere bodemsaneringsnormen gelden op de grond.

Het is echter zo dat er geen stortplaatsen gekend zijn binnen het plangebied en er zijn ook geen saneringen in de directe omgeving lopende. Het grootste deel van het plangebied is gekend als landbouwgebruik of is sinds lang bebost. Er worden dus geen verontreinigingen verwacht.

Bodemverdichting zorgt ervoor dat de bodemstructuur verloren gaat en heeft dus negatieve gevolgen. Bodemverdichting ten gevolge van bodembelasting, kan namelijk de doorlatendheid van de bodem beperken voor de groei van planten en zo leiden tot een verstoring van het biologisch evenwicht in de bodem. Het effect wordt niet relevant geacht in de delen van het plangebied die reeds bebouwd/verhard zijn. De delen van het

plangebied die volgens het RUP een verharde invulling krijgen, zullen daarentegen wel deze negatieve effecten dragen.

De bodem van het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Wanneer toch ondergrondse constructies gebouwd worden met een diepte van meer dan 5m én een horizontale lengte hebben van meer dan 100m, dan dient advies te worden aangevraagd bij de bevoegde adviesinstantie.

De opslag van gevaarlijke producten kan mogelijks kleinschalig gebeuren door de lokale bedrijven die reeds gevestigd zijn of zich zullen vestigen in het plangebied. Dergelijke gevaarlijke producten kunnen echter wel bij calamiteiten aanleiding geven tot bodemverontreinigingen. De opslag van gevaarlijke producten zal dan moeten gebeuren conform de vigerende wetgevingen (Bodemdecreet en VLAREBO). Deze wetgevingen bieden voldoende waarborg voor de kwaliteit van de bodem.

Op basis van de bestaande feitelijke situatie kan gesteld worden dat het voorliggende plan negatieve gevolgen met zich meebrengt voor wat betreft de bodemkwaliteit. Het plangebied is vandaag immers hoofdzakelijk onverhard en onbebouwd. De ontwikkeling van het terrein (graafwerken, verharding, bebouwing) zorgt bijgevolg voor effecten op de bodem. Bij reliëfwijzigingen dient men aan te tonen dat er geen negatieve effecten ontstaan tegenover de aanpalende percelen en algemeen in het gebied zelf.

#### 7.4.5.3 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

Er zijn geen verschillen tussen het RUP voor wat betreft de zone voor lokaal bedrijventerrein en de planologische referentiesituatie ten aanzien van de bodem. In beide situaties is bebouwing/verharding mogelijk en zal de situatie hetzelfde zijn. Voor de zones bestemd voor groenbuffer, beekvallei en gemengd openruimtegebied worden positieve effecten verwacht aangezien negatieve ingrepen in de bodem hier vermeden worden.

#### 7.4.5.4 Conclusie/ Kans op aanzienlijk milieueffect

Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan effecten met zich meebrengt voor wat betreft de bodemkwaliteit. Maar indien de voorwaarden gekoppeld aan het RUP gerespecteerd worden, dan worden er echter geen significante negatieve effecten voor bodem verwacht.

### 7.4.6 Geluid en trillingen

#### 7.4.6.1 Onderzoekvragen en studiegebied

Leiden de doelstellingen tot wijzigingen van een bestaand omgevingsgeluid (normaal achtergrondgeluid en specifiek geluid van relevante bronnen)? Dit is van toepassing voor het plangebied zelf en de omliggende percelen tot waar mogelijk geluid aanwezig is.

#### 7.4.6.2 Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

De geluidsbelasting die vandaag kan worden vastgesteld, is afkomstig van het motorisch verkeer op de N133. Deze bestaande feitelijke situatie voor wat betreft geluid zal door het plan verslechteren, gezien de inrichting van de nieuwe toegangsweg die rechtsreeks aansluit op de N133. Deze nieuwe verkeersontsluiting zal meer verkeer en dus ook meer geluid genereren hierdoor. Deze effecten zullen vooral voelbaar zijn voor de omwonenden.

Het plan beoogt een invulling van het bedrijventerrein, wat maakt dat meer bedrijven zich zullen vestigen in het plangebied. Hierdoor is het aannemelijk om te stellen dat op termijn de verkeersgeneratie van en naar het plangebied zal toenemen.

De beoogde ontwikkelingen binnen de projectzone zullen tijdens de werken ook voor een zekere geluidsproductie zorgen, alsook trillingen. Dit heeft tijdelijke negatieve gevolgen voor de omwonenden.

#### 7.4.6.3 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

In feite zijn er geen verschillen tussen het RUP voor wat betreft het deel bestemd voor lokaal bedrijventerrein en de planologische referentiesituatie ten aanzien van geluid en trillingen. In beide situaties zal de situatie hetzelfde zijn.

In voorliggend RUP zullen echter wel elementen worden opgenomen zoals onder meer de groenbuffer waardoor de mogelijke geluidsbelasting in de omgeving gemilderd wordt. Dit levert een positief effect ten opzichte van de huidige planologische situatie. In de zone bestemd als gemengd open ruimtegebied is het effect positief aangezien hier geen hinderaspecten meer aanwezig kunnen zijn.

#### 7.4.6.4 Conclusie/ Kans op aanzienlijk milieueffect

Er zijn geen significant negatieve effecten te verwachten op vlak van geluid en trillingen binnen het plangebied.

### 7.4.7 Lucht en klimaat

#### 7.4.7.1 Onderzoekvragen en studiegebied

Leiden de doelstellingen tot wijzigingen in de kwaliteit van het omgevingslucht via emissies? Zijn er wijzigingen in uitstoot van stralingen, licht en warmte naar de omgeving toe? Het studiegebied loopt tot het plangebied zelf en de aangrenzende percelen.

#### 7.4.7.2 Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

Het RUP impliceert een toename van het aandeel aan gebouwen en een toename in verkeer. De geplande ontwikkelingen zullen bijgevolg zorgen voor een stijging in emissies en beïnvloeden wel degelijk de luchtkwaliteit. De toestroom van gemotoriseerd verkeer zal vooral geconcentreerd zijn aan de toegangszone en de hoofdas van het terrein. De rest van het plangebied zal grotendeels ingevuld worden door bebouwing in functie van lokale bedrijven. De mogelijke emissies afkomstig van auto- en vrachtverkeer en gebouwverwarming zullen dus stijgen wanneer bijkomende bedrijven zich zullen vestigen op het terrein.

Aangezien de bijkomende verharding en bebouwing een effect zullen hebben, stelt het RUP echter wel een aantal principes op die de luchtkwaliteit en het klimaat ten goede komen. Zo worden er bijvoorbeeld voldoende groenzones geïntegreerd in het plan. Deze bomen kunnen fijn stof vasthouden en zo de effecten op de luchtkwaliteit beperken. Ook hitte kan worden tegengegaan door voldoende hoog groen te voorzien binnen de projectzone.

#### 7.4.7.3 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

Er zijn geen verschillen tussen het RUP voor de zone bestemd voor lokaal bedrijventerrein en de planologische referentiesituatie ten aanzien van lucht en klimaat. In beide situaties zal de situatie hetzelfde zijn. De zones bestemd voor groenbuffer en gemengd openruimtegebied geven een positief effect.

#### 7.4.7.4 Conclusie/ Kans op aanzienlijk milieueffect

Indien de regelgeving en voorwaarden op gebied van waterbuffering, infiltratie en groenzones gerespecteerd worden, zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten op de aspecten lucht en klimaat binnen het plangebied.



## 7.4.8 Biodiversiteit

### 7.4.8.1 Onderzoekvragen en studiegebied

Leiden de doelstellingen tot een aantasting of wijziging van specifieke fauna en flora? Wordt de biodiversiteit gewijzigd? Worden ecosystemen gewijzigd?

Voor dit aspect wordt verwezen naar de natuurscreening en soortentoets in bijlage op deze nota. Onderstaande omschrijving is een beperkte samenvatting. Er is ook een voortoets uitgevoerd die de stikstofuitstoot op omliggende SBZ en VEN-gebieden nagaat.

### 7.4.8.2 Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

Het plangebied zal in het kader van voorliggende RUP verder ontwikkeld worden met een hoger ruimtebeslag als gevolg. Het bijkomend ruimtebeslag zal ook optreden in biologisch waardevolle gebieden. In het plangebied komen namelijk een aantal biologisch (zeer) waardevolle gebieden voor, onder meer gekoppeld aan de Vaart van de Nol naar Roosendaal, het eiken-berkenbos aan de oostelijke zijde van het plangebied, KLE's in het gebied zoals de centrale as die parallel loopt met de turftvaart in het plangebied.

Het huidige **bos** in het oosten wordt maximaal bewaard maar er zal ook naar schatting 6370m<sup>2</sup> bos verdwijnen van deze boscluster en ook een bebost perceel van ongeveer 2980m<sup>2</sup> zal ingericht worden in functie van bedrijventerrein en zo verdwijnen.

Om aan te sluiten op de omliggende open ruimte met een kwalitatieve omranding en de groenzones met elkaar te connecteren, alsook om effecten te bufferen worden **brede groenzones** voorzien aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Deze geplande groenbuffer biedt een ecologisch waardevolle toevoeging. Deze kan ook ingezet worden om de aangesneden bossen in natura te compenseren. Er zal gebruik worden gemaakt van streekeigen plantensoorten als beplanting binnen het plangebied.

Verder is het de doelstelling om de **ruimte langs de Roosendaalse Vaart** te opwaarderen en versterken. Het plan beoogt dan ook om de vaart op te laden als groene as/buffer. De infrastructuur die de Roosendaalse Vaart zal kruisen, zal de principes van natuurtechnische milieubouw moeten volgen. Dit wil zeggen dat de infrastructuur zodanig moet worden voorzien dat de waarde van de waterloop wordt gerespecteerd.

Op basis van de bestaande feitelijke situatie treedt er ondanks de genomen maatregelen om de effecten te beperken en de compenseren algemeen genomen nog steeds verslechtering op voor wat betreft de biodiversiteit, fauna en flora in het gebied. Het gebied is vandaag tenslotte hoofdzakelijk onbebouwd (voornamelijk ingebruikname door akker- en weiland) en krijgt bij de inwerkingtreding van voorliggend RUP de mogelijkheid om grotendeels ontwikkeld te worden. Hierbij gaan een aantal biologisch waardevolle elementen verloren waaronder de KLE's in het gebied en twee boszones.

### 7.4.8.3 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

Er zijn geen verschillen tussen het RUP voor de zone bestemd voor lokaal bedrijventerrein en de planologische referentiesituatie. In voorliggend RUP worden er bijkomend zones opgenomen zoals onder meer de groenbuffer, beekvallei en gemengd openruimtegebied, waardoor dit een verbetering oplevert ten opzichte van de huidige planologische situatie. Met de huidige bestemming zouden de bestaande groenzones immers allemaal verdwijnen.

#### 7.4.8.4 Conclusie/ Kans op aanzienlijk milieueffect

Het RUP voorziet in maatregelen om de bestaande groenstructuren maximaal te behouden voor zover haalbaar en om nieuwe connecties te voorzien om de negatieve effecten door de ontwikkeling tegen te gaan. Er blijven nog steeds negatieve effecten bestaan maar deze zijn niet van die aard dat dit plan aanzienlijk negatieve effecten zal veroorzaken.

### 7.4.9 Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

#### 7.4.9.1 Onderzoekvragen en studiegebied

Leiden de doelstellingen tot een aantasting van of wijziging in het cultureel erfgoed, architecturaal erfgoed of archeologisch erfgoed? Wordt de erfgoedwaarde van het landschap gewijzigd? Ondergaat het landschap als dynamisch relatiestelsel een wijziging? Wordt de belevingswaarde van het landschap als zintuiglijk en hoofdzakelijk visueel waarneembaar verschijnsel gewijzigd? Het studiegebied reikt tot enkele 100-en meters van het plangebied.

#### 7.4.9.2 Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

Het plangebied is vandaag hoofdzakelijk onbebouwd en bestaat uit wei- en akkerland. Dit landgebruik is landschappelijk gezien dus zeker beeldbepalend. Het doorvoeren van het plan zal ervoor zorgen dat het huidige landschap sterk wijzigt. Er wordt echter wel rekening gehouden met een aantal landschappelijk waardevolle elementen zoals de groenzone in het noordoosten. Ook de Roosendaalse Vaart wordt als landschappelijk element opgewaardeerd binnen het plan. Toch kan er gesteld worden dat er op landschappelijk gebied wel degelijk wijzigingen zijn ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie. De beeldbepalende bomenrij die het landschap centraal doorkruist zal bijvoorbeeld niet worden vastgelegd in het RUP.

Visueel gezien zal het uitzicht van het plangebied sterk wijzigen aangezien het gebied vandaag voornamelijk een agrarische functie vervult. De toekomstige bebouwing, de aan te leggen weginfrastructuur en de geparkeerde wagens op het terrein zullen dit uitzicht beïnvloeden.

Er is geen onroerend erfgoed en/of beschermd landschap en/of archeologische site in het plangebied, noch in haar omgeving. Indien voorliggend RUP doorwerking krijgt, verandert niets aan deze situatie.

De dichtstbijzijnde landschappelijk waardevolle elementen worden niet beïnvloed door de uitvoering van het RUP gezien deze zich op een grote afstand van het plangebied bevinden. De dichtstbijzijnde is het vogelrichtlijngebied “De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld” (landschappelijk erfgoed), gelegen op zo'n 2 km afstand ten zuiden van het plangebied.

#### 7.4.9.3 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

In voorliggend RUP zullen er wel elementen worden opgenomen zoals onder meer de groenvoorzieningen waardoor dit een verbetering oplevert ten opzichte van de huidige planologische situatie. Door de nodige voorschriften kan de landschappelijke waarde alleen maar verbeteren ten opzichte van de huidige gewestplanbestemming genereert dit een positief effect.

#### 7.4.9.4 Conclusie/ Kans op aanzienlijk milieueffect

Er zijn geen significant negatieve effecten te verwachten op de aspecten van landschap, onroerend erfgoed of archeologie binnen het plangebied, ten gevolge van de realisatie van het RUP.

## 7.5 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied is volledig op Vlaams grondgebied gelegen en bevindt zich op ca. 2 km van de dichtste grens met Nederland.

Conform art. 4; §2, 2° van het zogenaamde plan-MER besluit d.d. 12 oktober 2007<sup>20</sup> dient het verzoek tot raadpleging in voorkomend geval een beoordeling te bevatten of het voorgenomen plan of programma grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Tussen de Kalmthoutse Heide en de bossen ten noordoosten van het plangebied ligt een oude turfvaart. De oude turfvaart is een waterloop die de westelijke grens van het plangebied vormt. De waterloop wordt ook begeleid door een bomenrij. Beide vormen een natuurlijk verbindend element tussen de natuurgebieden en boscomplexen in de omgeving. De bossen ten noorden van het plangebied zijn een uitloper van een aaneengesloten boscomplex dat zich verder noordelijk uitstrekt tot aan de Nederlandse grens. Minstens op het vlak van faunaverbindingen zijn bijgevolg grensoverschrijdende effecten mogelijk.

Het Verdrag van Espoo regelt de rechten en verplichtingen van de verdragspartijen en andere belanghebbenden tijdens de opeenvolgende fasen van de grensoverschrijdende milieueffectrapportage procedure. Kern van het Espoo-verdrag is dat in het geval van mogelijke grensoverschrijdende milieueffecten het publiek en autoriteiten in het buurland op dezelfde wijze betrokken worden bij de m.e.r.-procedure als de autoriteiten en het publiek in Vlaanderen.

Gezien de aard, context en omvang van het plan, kan worden gesteld dat in onderhavig geval het voorgenomen plan **geen andere aanzienlijke (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten** kan hebben.

## 7.6 RVR-toets

Uit de RVR-toets blijkt dat het plan geen invloed heeft op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. Er moet dus geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt te worden. De beslissing uit de RVR-toets is hier toegevoegd:

---

<sup>20</sup> *Besluit Vlaamse Regering d.d. 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (B.S. 07/11/2007).*

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan Kalmthout

uw bericht van  
11/08/2023

uw kenmerk  
RUP\_11022\_214\_00009\_00001 RVR-AV-3150

ons kenmerk

bijlagen  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN RIJKMAKER"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande afdtoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (Ingevoerd in de RVR-toets op 11/08/2023, met ref. RVR-AV-3150), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone<sup>4</sup> van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het Team Externe Veiligheid adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

*"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."*

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)


<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup> Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup> Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

<sup>4</sup> Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

### Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	RUP_11022_214_00009_00001
<b>RUP titel</b>	RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN RIJKMAKER
<b>Initiatiefnemer</b>	Kalmthout
<b>Plangebied</b>	
<b>Toets uitgevoerd op</b>	11/08/2023
<b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b>	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Expliciet verbod**

## 7.7 Algemene conclusie screening

Op basis van de huidige beschikbare informatie kan er geconcludeerd worden dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt. De effecten zijn o.b.v. de planologische toestand overwegend positief. Ten opzichte van de bestaande/feitelijke toestand zijn er echter wel een aantal negatieve effecten, maar deze kunnen voldoende worden opgevangen. De beslissing van Team omgevingseffecten is hieronder toegevoegd. Er is geen planMER nodig.

	<b>Vlaanderen</b> is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten Team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 Brussel T 02/553 80 79 mer@vlaanderen.be www.omgevingvlaanderen.be
		<b>Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Lokaal bedrijventerrein Rijkmaker Kalmthout</b> Dossiernummer: SCRI21089

## 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Kalmthout stelt een RUP op om de resterende vrije bouwpercelen op grondgebied Kalmthout te herbestemmen en activeren, zodat het bedrijventerrein Rijkmaker verder kan worden ontwikkeld. Het Team Omgevingseffecten ontving op 13 september 2023 de scopingnota (versie september '23). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Op basis van de scopingnota stelt het Team Omgevingseffecten vast dat het voorgenomen RUP een kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004<sup>2</sup>, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het gaat om een beperkt deel van het grondgebied van de gemeente. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

## 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 22 oktober tot en met 20 december 2021 en een participatiemoment vond plaats op 27 oktober 2021.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4, §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (B.S. 17 februari 2005), zoals herhaaldelijk gewijzigd.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 10 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Verscheidene adviesinstanties (Provincie, ANB, ...) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)  
Getekend op: 2023-11-08 12:00:06 +01:0  
Reden: ik keur dit document goed

  Vlaamse  
overheid

Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

## 8 RUIMTEBALANS

<b>Gewestplan</b>	<b>Verordenend grafisch plan</b>	<b>Opp (m<sup>2</sup>)</b>
1002 - milieubelastende industrieën	VGP_GV_vallei	8731
1002 - milieubelastende industrieën	VGP_GV_bedrijven	259701
1002 - milieubelastende industrieën	VGP_GV_openruimte	37482
1002 - milieubelastende industrieën	VGP_GV_buffer	24500
1002 - milieubelastende industrieën	VGP_GV_wegen	5431



## OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Volgende gewestplanbestemming wordt opgeheven:

- Gebieden voor milieubelastende industrieën

Alle verkavelingen en die hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften binnen de contour van dit RUP worden opgeheven:

- 056-060, vergund op 25-09-1964.

Deze werd vervolgens gewijzigd voor:

- Kavel 1 op 02-10-1978 (ref. 056-060-2)
- Kavel 2 op 09-12-1991 (ref. 056-060-5)
- Kavel 3 op 30-11-2020 (ref. OMV\_2020089929)
- Kavel 4 op 15-12-2008 (ref. 056-060-13)
- Kavel 5 op 22-10-1990 (ref. 056-060-4)
- Kavel 6 op 17-11-2008 (ref. 056-060-8)
- Kavel 7 op 17-11-2008 (ref. 056-060-8)

Voor de situering van deze op te heffen verkavelingen op plan wordt verwezen naar het specifieke overzichtsplan bij het grafisch plan.

## 9 PLANCOMPENSATIES

Aan het dossier van het RUP wordt een register bijgevoegd waarin een overzicht wordt gegeven van alle zones waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding geven tot een planschadevergoeding ( cfr codex RO art. 2.6.1.), een planbatenheffing( cfr codex RO 2.6.4.), een bestemmingswijzigingscompensatie (cfr DGPB art.6.2.1) of compensatie ingevolge bestemmingsvoorschriften ( cfr DGPB art.6.3.1.).

Bijgevoegde kaart in bijlage is het register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot:

- een planschadevergoeding en een planbatenheffing zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (art. 2.6.1 en 2.6.4)
- een kapitaalschadecompensatie en een gebruikerscompensatie zoals bedoeld in het decreet grond- en pandenbeleid. (art. 6.2.1 en 6.3.1)

Dit register geeft conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.2.2, §1, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van de percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen.

Voor elk van de regelingen gelden uitsluitingsvoorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld dienen te worden. Het register kan dus geen uitstel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

## 10 ADVIEZEN EN INSPRAAKREACTIES

### 10.1 Adviezen en inspraakreacties tijdens eerste participatieperiode

#### 10.1.1 Adviezen geformuleerd door de adviserende overheden

Onderstaand overzicht toont de adviesinstanties die werden aangeschreven en de aard van het advies.

Instantie	Aard van advies
Departement Omgeving	"Geen advies"
Deputatie Provincie Antwerpen	Gedeeltelijk gunstig met voorwaarden
Dienst integraal waterbeleid provincie Antwerpen	"
Departement Landbouw en Visserij	Volledig gunstig met voorwaarden
Agentschap Natuur en Bos	Gedeeltelijk gunstig met voorwaarden
Agentschap Innoveren en Ondernemen	Gedeeltelijk gunstig met voorwaarden
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Niet ontvangen
Vlaamse Milieumaatschappij	"Geen advies"
Agentschap Wegen en Verkeer	Niet ontvangen
De Lijn	Gunstig zonder voorwaarden
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	Volledig gunstig met voorwaarden
Agentschap Zorg en Gezondheid	Niet ontvangen
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM	Gunstig, enkele aandachtspunten
Vlaams Energielandschap	Niet ontvangen
GECORO Kalmthout	Volledig gunstig met voorwaarden
Gemeente Essen	Overleg

De ontvangen adviezen worden hieronder samengevat en toegelicht hoe hiermee wordt omgegaan in het dossier.

#### DEPARTEMENT OMGEVING

Melding in loket: Geen advies

Onze referentie: BE0115000577 - Datum: 13 maart 2024

## DEPUTATIE PROVINCIE ANTWERPEN

### ALGEMEEN

Zorgvuldig omspringen met ruimte; met oog op ruimtelijk rendement inrichten en juiste bedrijf op juiste plek. Conclusies van RUP herformuleren in de zin; verweefbare bedrijven horen thuis in de kern, niet op bedrijventerrein (conform inrichtingsbesluit 1972). Ruimte voor grote ruimtevragers en moeilijk verweefbare bedrijven vinden moeilijk een plaats.

- Rijkmaker is zeker geschikt voor grotere ruimtevragers en moeilijk verweefbare bedrijven. Kleine lokale bedrijven kunnen in de kern blijven in functie van de verweving van functies. Een 'lokaal bedrijf' kan niet als bestemming worden opgenomen, wel kunnen er bepaalde perceelsgroottes worden opgelegd die sturend kunnen werken. toelichtend zal worden opgenomen dat de gemeente een beleid voert om verweving aan te moedigen waar mogelijk maar dat bedrijventerrein ook nodig is om lokale vragen op te vangen.

Afstemming zoeken tussen twee planinitiatieven voor Rijkmaker. Gemeenten samen uitnoden.

-> Er is overleg voorzien tussen beide gemeenten. Is herbestemming landbouwgebied oa.(5ha) Ontsluiting verloopt apart.

Opmerkingen bij vooropgestelde programma RUP Rijkmaker Kalmthout: Deze aspecten dienen meegenomen te worden in het inrichtingsonderzoek en vereisen duidelijke en restrictieve stedenbouwkundige voorschriften in volgende fases van het RUP:

- De specifieke troeven van dit bedrijventerrein worden onvoldoende onderzocht en uitgespeeld. Specifiek worden door bereikbaarheid grootschalige distributie uitgesloten, maar wel specifieke grotere bedrijfsontwikkelingen zoals een cluster agro-industrie.
- Dit wijkt af van het originele uitgangspunt van het RUP, nl. creatie van lokaal bedrijventerrein
- De keuze voor lokale, kleinschaligere tot middelgrote ondernemingen kan enkel voor bedrijven die niet-verweefbaar zijn. Dit geldt ook wanneer men zonevreemde slecht gelegen bedrijven uit de gemeente op te vangen.
- Een beperkte toonzaalfunctie zal beter onderbouwd en duidelijk gedefinieerd moeten worden; voorkomen van verkeer van particulieren.
- Akkoord
- Autonome kantoren zijn op deze locatie niet wenselijk, tenzij het om één of enkele gedeelde locaties gaat in functie van een bedrijfsverzamelgebouw. Als nevenfunctie beter niet op gelijkvloers en onafscheidbaar van gebouw.
- Akkoord
- Detailhandel schrappen
- Akkoord
- Plaats bieden aan alle soorten bedrijvigheid dat met gradaties in hinderlijkheid en oppervlakte.
- Fasering van terrein biedt mogelijkheid, aandacht voor opsplitsing in kleine percelen.

-> Ook voor de onderbouwing van de behoeftebepaling bedrijvigheid in de komende jaren is afstemming nodig tussen de verschillende bedrijventerreinen in de omgeving. POM Antwerpen heeft een behoeftebepaling opgemaakt voor Rijkmaker Essen, en geeft deze door. POM en gemeente geven aan dat ze zeer regelmatig vragen binnen krijgen van bedrijven die op zoek zijn naar een geschikte vestigingslocatie binnen Kalmthout (en Essen) van 3000à5000m<sup>2</sup>.

## RUIMTELIJKE PLANNING

Verwijzing naar RSPA en GRS

## MOBILITEIT

Bij de ontwikkeling van het RUP dient voldoende aandacht te gaan naar de integratie en het opleggen van flankerende maatregelen zoals omzichtig omgaan met aantal parkeerplaatsen, opnemen van maximale parkeernorm, voorzien elektrisch laadpalen, fietsgeschikt bedrijventerrein.

→ **Akkoord. Er is een mober opgemaakt die het RUP zal onderbouwen.**

## BIODIVERSITEIT

Verdere uitwerken discipline biodiversiteit met bosecologie en terreinwaarnemingen. Bosleeftijdkaart meenemen. Blauwborst waargenomen. Maatregelen om licht en geluidsverstoring te reduceren.

→ **Actie natuuronderzoek en toevoegen aan scopingsnota.**

## ENERGIE EN KLIMAAT

De transformatie als EHUB op deze plek zou er één kunnen zijn van grootschalige wind- en grote zonneopwekking (op daken) Dat laatste kan ook richtinggevend zijn om grotere schaal te voorzien in het kader van de gebouwen. Op lange termijn kan bekeken worden of Rijkmaker potentie heeft als opslag-hub en uitwisselingshub (grote batterijen). Vandaag vinden we al een lijnopstelling van windturbines op Rijkmaker. Een uitbreiding met een cluster van windmolens kan de duurzame productiecapaciteit hier in de toekomst verhogen.

Voor een duurzame bedrijventerreinontwikkeling van deze schaal is het noodzakelijk ook te onderzoeken wat de positieve effecten zouden kunnen zijn op klimaat mits collectieve aanpak en circulaire ontwikkeling.

→ **De gemeente geeft aan dat dit zeker mogelijk is, en dat de bedrijven die zich gaan vestigen op Rijkmaker hier een rol in kunnen spelen (bv. bij aanwezigheid restwarmte), maar dat dit niet de kern zal vormen van de functionele uitbouw van Rijkmaker (> lokale bedrijvigheid).**

## DIENST INTEGRAAL WATERBELEID PROVINCIE ANTWERPEN

Omtrent de waterbuffering wordt gesteld dat 90% van het hemelwater collectief wordt opgevangen.

De overige 10% moet op eigen terrein gebeuren. Het is wenselijk om hier de nodige inspanningen/verduidelijkingen te doen zodat het bedrijf gestimuleerd wordt om deze eigen opvang te voorzien in functie van hergebruik.

→ **Akkoord**

## DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ

Onze referentie: BE0115000577 - Datum:13 maart 2024

Gebruik landbouwgebied zijn enkel akkers, geen weilanden. Percelen zijn in eigendom van verschillende eigenaars. Eigenaars zullen structureel betrokken worden bij de ontwikkelingsplannen van de site. Benadrukken dat groen- en waterbuffering volledig binnen plangebied gerealiseerd dient te worden en niet afwentelen naar naastgelegen agrarisch gebied. Zo op te nemen in voorschriften.

Vraag om in het MER eveneens de impact op het actueel agrarisch gebruik te beoordelen. Wij zullen hiertoe een landbouwimpactstudie aanleveren op basis van de contour van het RUP.

→ Studie werd uitgevoerd.

## AGENTSCHAP NATUUR EN BOS

### PASSENDE BEOORDELING

Het Agentschap voor Natuur en Bos beschikt op basis van het voorliggende dossier over onvoldoende informatie om betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone uit te sluiten. Hiertoe dient dan ook een passende beoordeling te worden opgemaakt. Rekening houdend dat het plan de bijkomende ontwikkeling van milieuhinderlijke activiteiten met alsook bijkomende stikstofemissies genereert (bv. bijkomende verkeersstromen, nieuwe bedrijven met stookinstallaties, ...) is het hierbij niet uitgesloten dat er bijkomende vermestende en verzurende emissies ontstaan welke neerslaan in de nabije speciale beschermingszones (en Vlaams ecologisch Netwerk-gebieden). Men dient te onderzoeken welk bijkomend effect door het planinitiatief globaal kan veroorzaakt worden.

→ Werd uitgevoerd

### BESPREKING SOORTENTOETS

De startnota neemt momenteel geen onderzoek op inzake de impact op fauna. Binnen het plangebied komen actueel de leefgebieden van de Europees beschermde soorten Blauwborst (*Luscinia svecica*) en Zwarte Specht (*Dryocopus martius*) voor. Nodige mitigerende maatregelen zijn voor deze soorten op te nemen om betekenisvolle versturende effecten te vermijden. De nodige soortentoets waartoe de impact op deze soorten van bijlage 1 van vogelrichtlijn (Categorie 2 – soortenbesluit) onderzocht is uit te werken.

Toename van versturende effecten plangebied onderzoeken in relatie planambities groene as Roosendaalse vaart (ecologische corridor). Ook effecten van verstoring op leefgebieden onderzoeken. Prioritaire soorten Provincie Antwerpen.

Inzake robuuste natuurverbindingen binnen het gebied en realiseren van buffering van de volledige site tov omringende bos en landbouwgebied is het opportuun om het plangebied deels uit te breiden.

Vraag tot onderzoek bestaande natuurwaarden voor inventarisaties; waarde boszones en soortensamenstelling + ouderdom.

→ Bovenstaande zaken werden onderzocht in een natuurscreening

Ontbreken van programma alternatieven onderzoek. Alternatievenonderzoek tot hoe men de inname van open ruimte kan beperken door effectief de (uitbreidings)noden van het bedrijventerrein in kaart te brengen en deze af te wegen tot alternatieven in de omgeving ontbreekt en is minimaal te onderzoeken.

→ Er werd een inrichtingsstudie opgemaakt, de input zal toegevoegd worden aan de scopingnota.

Voorkeur voor variant 2: dubbele F variant omwille van minder versnippering.

→ Niet akkoord. Verdere motivatie van gemaakte keuze zal toegevoegd worden aan nota.

Ambitieniveau rond behoud bestaande groenelementen te beperkt. Buffers minimale breedte 15m ingericht met streekeigen soorten. Verlichting oordeelkundig plaatsen. De nieuwe RUP procedure laat ook toe voorwaarden (bv. naar beheer van de restruimtes) te verankeren die los staan van de stedenbouwkundige voorschriften. Meer info/tips over het optimaliseren van de biodiversiteitswaarde van bedrijventerreinen zie advies.

→ Planologisch niet wenselijk.

Bij boscompensatie correcte bestemming(bosgebied/buffergebied) geven; een overdruk voldoet niet. Voorkeur voor optie 2 boscompensatie waarbij structuurrijke bossen worden voorzien. Een berm in combinatie met bos is af te raden. Vraag tot onderzoek van een bosbuffer aan de garage.

→ akkoord. Berm enkel noordzijde mogelijk? Maar groenbuffer zonder talud is ook mogelijkheid.

Naar Vlaams Beleid wordt de inname van open ruimte voor harde ontwikkeling (hier: bedrijfsterrein) maximaal vermeden. Bij een nieuw planinitiatief voor de creatie van nieuw juridisch aanbod voor uitbreidingsprojecten moet de plannende overheid evenredig slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod neutraliseren indien ze hierover beschikt. Hiertoe kan de creatie van deze nieuwe bedrijventerrein de ruimtelijke druk van het bedrijventerrein 'De Bosduin' op de aanpalende speciale beschermingszones van het klein schietveld minderen. Een ruiloperatie kan hierbij een neutraal (open) ruimtebalans bieden waartoe de biodiversiteitswaarden t.o.v. het natura2000-gebied kan verbeteren.

→ Kalmthout Rijkmaker is geen nieuw juridisch aanbod maar een reeds bestaande industriezone

→ Nodige onderzoek wordt uitgevoerd voorjaar 2023.

## AGENTSCHAP INNOVEREN EN ONDERNEMEN

Hoewel bestemming industriegebied is blijft het in praktijk ontwikkeling van greenfield. Naar bereikbaarheid is deze niet ideaal gelegen omwille van afstand tot hoger wegennet. Kritische blik nodig voor ontwikkeling van het terrein;

- Motivatie om bedrijventerrein te ontwikkelen is opgenomen in bindende bepalingen GRS. In Essen is echter ook RUP Rijkmaker fase 2 in opmaak.
  - Vraag naar effectieve noodzaak van herlokalisatie zonevremde bedrijven binnen de gemeente? Marktverkenning nodig; wat is vraag en aanbod.
  - Kan zich vinden in herbestemming naar lokaal bedrijventerrein omwille van de ligging en onderbouwing Mober dat geen verkeersintensieve activiteiten gewenst zijn.
- Onderbouwing vraag zal nog toegevoegd worden.

Autonome kantoren niet gewenst op deze locatie.

→ Akkoord.

Lokaal bedrijventerrein voor te behouden voor bedrijven die niet verweefbaar zijn in de kern.

→ Is cfr andere adviezen het opzet.

Inzetten op fietsinfrastructuur die aantakt op omliggende fietspaden.

→ Is reeds het opzet.

Maximaal inzetten op ontwikkelen klimaatneutraal bedrijventerrein (gezien ontwikkeling greenfield). Het subsidiebesluit bedrijventerrein (Ministerieel besluit tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2019 tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen), kan bijlage 2 bij dit subsidiebesluit inspiratie leveren zodat er bij de inrichting van het bedrijventerrein en het formuleren van stedenbouwkundige voorschriften maximaal ingezet wordt op klimaatneutraliteit.

→ Akkoord

Voorzien van beheer op lange termijn om voorgaande doelstelling te bewaken.

→ Akkoord.

## VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Geen advies.

## DE LIJN

Akkoord met inhoud RUP.

Door lokale aard van geplande bedrijven optimale keuze om vooral fietsbereikbaarheid in te zetten. Het huidige busaanbod op de N133 blijft bij de start van basisbereikbaarheid ongewijzigd behouden en er wordt geen kentering verwacht als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen in gebruik van deze buslijn. Buslijn zet vooral in op inwoners van Essen en Kalmthout, eerder dan op arbeidsregime van firma's op bedrijventerrein.

-> fietsbereikbaarheid wordt voorzien door aansluitingen op omliggende fietsroutes te voorzien.

Daarnaast zullen de bushaltes aan de gewestweg toegankelijk zijn vanaf het bedrijventerrein.

## DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN



Gunstig advies met inschatting dat mobiliteitseffecten van de ontwikkeling haalbaar zullen blijven (ontbreken Mober?). bij verdere uitwerking aandacht voor volgende zaken:

- Verkeersveiligheid voor fietsers op de site en ruimere omgeving alsook voetgangers.
- Stimuleren van gebruik deelfietsen om multimodale bereikbaarheid uit te breiden. Er werd een Mobipunt 'Rijkmakers' geselecteerd in het regionaal mobiliteitsplein van de vervoersregio Antwerpen, dat bij voorkeur wordt ingepland in de onmiddellijke omgeving van de bushalte Postbaan op grondgebied Essen.

-> Mober toevoegen als bijlage

-> In acht te nemen bij verdere uitwerking RUP. Zal opgenomen worden bij het opstellen van de voorschriften.

## OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ OVAM

Ter info verwijzing naar informatiebronnen over bodemkwaliteit (zie advies)

Rekening houden met volgende aandachtspunten:

- Bij overdracht van gronden verplichtingen bodemdecreet
- Bij onteigening bepalingen bodemdecreet
- Bij grondverzet rekening gehouden met VLAREBO-besluit
- Richtlijn rond grondwaterhandelingen.
- Een bestemmingswijziging kan impact hebben op verplichtingen die vanuit het bodemdecreet en VLAREBO rusten op de gronden. Bv. saneringsnoodzaak. Een bestemmingswijziging kan de verplichting meebrengen om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren bij de overdracht van een risicoground in geval strengere bodemsaneringsnormen gelden op de grond.

-> In acht te nemen bij verdere uitwerking nota, meer bepaald effectenbeoordeling.

## GEORO KALMTHOUT

Positief advies. Bij de verdere uitwerking moet er aandacht zijn voor de ontsluiting op de gewestweg (inrichting, situering) en moeten de voorschriften gericht zijn op een duurzaam ruimtegebruik. Ook de impact op de omgeving moet worden onderzocht (klimaat, stikstof,...).

-> in acht te nemen bij verdere uitwerking RUP. Dit type van eisen ook kan worden opgenomen in de uitgiftevoorwaarden voor het terrein, naast een verankering in voorschriften.

## GEMEENTE ESSEN (OVERLEG 5 APRIL 2022)

Aanwezigen	Naam	Functie	
	Gaston Van Tichelt	burgemeester gemeente Essen	<i>aanwezig</i>
	Lukas Jacobs	burgemeester gemeente Kalmthout	<i>aanwezig</i>
	Jef Van den Bergh	schepen gemeente Kalmthout	<i>verontschuldigd</i>
	Peter De Smedt	Afdelingshoofd Technische diensten gemeente Essen	<i>aanwezig</i>
	Patricia Goetschalckx	POM Antwerpen	<i>aanwezig</i>
	Els Kenis	POM Antwerpen	<i>verontschuldigd</i>
	Jan Blancke	POM Antwerpen	<i>aanwezig</i>
	Kurt Bomhals	POM Antwerpen	<i>aanwezig</i>

Patrick Reynaerts            deskundig            ruimtelijke    *aanwezig*  
   ordening            gemeente  
   Kalmthout

Doel:

Beide gemeenten werken momenteel aan de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Naar aanleiding van het advies vanwege de Deputatie van de provincie Antwerpen met betrekking tot de startnota werd dit overleg georganiseerd tussen beide gemeenten.

Burgemeester Gaston Van Tichelt geeft een kort relaas van de ontwikkeling en plannen op het grondgebied Essen. Een eerste uitbreidingsfase (ten westen van de Postbaan) werd reeds grotendeels gerealiseerd en daarom werden de plannen van fase 2 -westelijk deel tot aan de Schriek-gestart. Daar gaat een herbestemming mee gemoeid en ook de aanleg van openbare wegen, gans het gebied wordt ontsloten op de Postbaan.

Mevr. Patricia Goetschalckx vult aan met een stand van zaken in de procedure. Het participatiemoment over de inhoud van de startnota is achter de rug en momenteel wordt de ontheffing gevraagd bij het Team MER. Verder wordt er gewerkt aan de scopingnota. Er wordt eveneens een onteigeningsnota toegevoegd aan het dossier.

Dhr. Jan Blanke verduidelijkt het grondenbankprincipe waar in Essen mee wordt gewerkt.

De reële vraag overstijgt ook nu al het aanbod. Er zijn heel wat bedrijven en ondernemers uit Essen welke kandidaat zijn om zich hier te vestigen. Toewijzing zal tussen gemeente en POM dan ook gebeuren op basis van een aantal criteria.

Tot slot wordt ook de intentie meegegeven dat de ontwikkeling thans een andere insteek heeft dan vroeger, er zal gewerkt worden naar een duurzame invulling, een zuinig ruimtegebruik en parkmanagement.

Dhr. Patrick Reynaerts verduidelijkt de situatie in Kalmthout. In uitvoering van het GRS wordt er door de gemeente een bestemmingswijziging doorgevoerd via een RUP-procedure en anderzijds werkt zij ook samen met de POM om te onderzoeken op welke manier er tot een ontwikkeling zou kunnen worden gekomen.

Net zoals in Kalmthout is het eerste participatiemoment achter de rug en wordt er gewerkt aan de scopingnota en de vraag tot ontheffing bij het Team MER.

Burgemeester Lukas Jacobs geeft aan dat ook in Kalmthout de nadruk ligt op de lokale ondernemingen, hoewel niet uitgesloten moet worden dat ook meer specifieke bedrijven aan bod moeten kunnen komen.

Ook het eerste deel van het gebied kent vandaag een aantal lokale bedrijven.

Het is daarom ook belangrijk dat beide gemeenten hun plannen op elkaar kunnen afstemmen.

Dhr. Kurt Bomhals geeft een stand van zaken met betrekking tot de gesprekken met de verschillende eigenaars. In tegenstelling tot Essen zal hier minder gewerkt worden met het principe van een grondenbank. Door de specifieke ligging (smal en hoog t.o.v. de Essensteenweg) is er allicht ook een hogere infrastructuurkost, wat gevolgen heeft voor de de omvang van de bijdrage wat aan de eigenaars eigenaars zou worden gevraagd als tussenkomst in de kosten.

Afspraken:

Beide gemeenten zullen elkaar op de hoogte houden van de voortgang. Het is niet de bedoeling dat er een opbod ontstaat tussen beiden.

Ontwikkeling en invulling moet gericht zijn op de behoefte en vraag welke in beide gemeenten aanwezig is.

## 10.1.2 Inspraakreacties van het publiek

In totaal werden 4 bezwaren en/of opmerkingen ingediend.

- Reactie A

Veel panden (in Rijkmakerlaan) staan nog te huur of leeg met verloedering tot gevolg. Gebrek aan onderhoud, ook niet door de groendienst. Nagaan wat met deze panden moet gebeuren.

**De POM zal hier ikv Rijkmaker Essen mee aan de slag gaan.**

- Reactie B

Vraag om percelen C200m-C200K-C200W of perceel 42 te verwijderen uit het RUP. Hier het oude bestemmingsplan behouden en dus niet kunnen bebossen om landbouwgebruik niet in gedrang te brengen.

**Zal nader bekeken worden bij verdere uitwerking.**

- Reactie C

Het RUP moet voorzien om lokale behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen en herlokalisatie van zone-eigen en zonevreemde bedrijven op te vangen. Vraag of er onderzoek is verricht naar de noodzakelijke ruimtebehoefte. Er wordt geen behoefteonderzoek aangehaald in de startnota. Zowel industriegebied de Rijkmaker op grondgebied Kalmthout vraagt uitbreiding via het RUP als op grondgebied van Essen is een planinitiatief lopende. Dit is een cumulatieve uitbreiding die grondig onderzoek vraagt naar de effectieve noodzaak van dit extra ruimtebeslag.

**De behoefte zal verder aangetoond worden in de scopingsnota.**

In het RUP wordt geduid dat de mogelijke boscompensatie in het gebied wordt voorzien. Dit is positief en wordt benadrukt, wens om deze boscompensatie niet buiten het plangebied op te vangen ten koste van andere bestemmingen.

## Akkoord.

- Reactie D

De dienst ruimtelijke planning van de provincie Antwerpen geeft in het advies aan dat men vandaag moeilijk ruimte vindt voor grote ruimtevragers en moeilijk verweefbare bedrijven. De gemeente dient ook waakzaam te blijven dat ze nu en in de toekomst plaats moet blijven bieden aan alle soorten en oppervlaktes bedrijvigheid. Men wenst dit te onderschrijven en ook te verfijnen;

De gemeente moet in het kader van het RUP onderzoeken of er geen mogelijkheden kunnen worden geboden voor grotere ruimtevragers. Dit om te vermijden dat **lokaal verankerde bedrijven met een grotere ruimtevraag** geen plaats meer vinden binnen een ruimtelijk-economisch aanvaardbare radius en hun activiteiten op grotere afstand dienen te verhuizen. Dit heeft als gevolg dat arbeidsplaatsen verloren gaan alsook opgeleid en gespecialiseerd personeel.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein moet in eerst instantie de lokale noden van bestaande bedrijven moeten opvangen en gezien de locatie **niet tot doelstelling hebben om nieuwe bedrijven zonder lokale verankering of met grotere mobiliteitsvraag aan te trekken.**

Een aanbod creëren voor dergelijke lokaal verankerde grotere ruimtevragers biedt de mogelijkheid om een nieuw ruimtelijk-economisch beleid uit te bouwen waarbij méér en méér alleen beoogd wordt om binnen bestaande bedrijventerreinen te werken aan een nieuw aanbod. Bij de verhuis van een lokaal verankerd bedrijf met uitbreidingsnoden naar Rijkmaker komt er immers ruimte vrij op een bestaand terrein in de omgeving. Deze vertreklocaties kunnen ingezet worden in een **herstructureringsproject** waarbij een nieuw aanbod kan gecreëerd worden zodat **circulair ruimtegebruik** ingezet wordt. Het toelaten van zulke grote lokaal verankerde bedrijven wordt best onderworpen aan de voorwaarde dat de vertreklocatie aangepakt wordt in overleg met de gemeente in een **gebiedsgerichte benadering**.

De provincie verwijst in zijn advies ook naar de vraag en potenties van **E-hubs** in het noorden van de provincie en dient de gemeente ook mee te nemen in zijn studie.

Conclusie: bij verdere uitwerking van het RUP is het aangewezen om bijkomend onderzoek te doen naar de grote ruimtevragers binnen de gemeente (lokaal verankerd) en hun specifieke noden. Hierbij is aandacht nodig voor een gebiedsgerichte aanpak waarbij vertreklocaties worden beoordeeld omwille van hun kansen als hefboom voor de herstructurering alsook de inschakeling van E-hubs mee te onderzoeken. Door grootschalige ruimtevragers bij uitbreiding naar Rijkmaker te verhuizen worden mogelijkheden geboden om op een betere locatie ruimte te voorzien voor lokale bedrijven.

Men adviseert de gemeente om beide visies verder te onderzoeken om zo tot de meest ideale invulling van de bedrijvenzone te komen en eventueel koppelingen te maken met vertreklocaties.

### 10.1.3 Inspraakreacties van het publiek tijdens terinzagelegging

Deze reacties worden ook verder opgenomen in het verdere proces en worden verwerkt in de scopingsnota.

### 10.1.3.1 Opbouw infoavond

De infoavond voor alle geïnteresseerden werd georganiseerd op 27 oktober 2021 en startte om 19u30 waarna het werd afgesloten omstreeks 20u45. Er waren ongeveer 50 personen aanwezig. Er werd een presentatie gegeven die de inhoud van de startnota weergeeft waarna er mondeling vragen van het publiek konden worden gesteld die ook beantwoord werden door het aanwezige planteam.

### 10.1.3.2 Mondeling vragen en antwoorden

De volgende vragen werden gesteld en beantwoord:

- **Wie doet de ontwikkeling van het bedrijventerrein? POM?**
  - Combinatie POM / privaat
- **Wat als plannen POM niet doorgaan en het project ook nu strand? Wat met RUP?**
  - RUP zal dan nog steeds doorgaan, blijft nuttig gezien de huidige planbestemming.
  - Privé initiatief is dan nog steeds mogelijk. POM werd ingeroepen omdat er geen overeenkomst bekomen werd tussen de eigenaars om dit gefaseerd te gaan ontwikkelen.
  - De ruimtelijke basis die het RUP biedt gaat sowieso door.
- **Is er ook gemeentegrensoverschrijdend gekeken? Is er in Essen Rijkmaker geen inbreiding mogelijk om extra bedrijventerrein te creëren? Moet meegenomen worden in één verhaal. Is hier een bepaald instrumentarium voor?**
  - POM werkt ook aan Rijkmaker Essen, is dus reeds actie voor genomen. Er is nog steeds bijkomende vraag naar bedrijventerrein in de regio, bovendien is Rijkmaker Kalmthout voorzien om over verscheidende jaren heen ruimte voor bedrijven aan te bieden.
  - Dikwijls betreffen de gronden in Rijkmaker Essen gronden achter bedrijf, reservegebied, juridische zaken die spelen waardoor er soms leegstand is. Dit betreffen ook allemaal aparte eigenaars, wel organisatie voorzien. POM krijgt regelmatig vraag voor bedrijventerrein noorden Antwerpen. Rijkmaker Essen was snel uitverkocht.
- **Hoe ontsluiting bedrijventerrein, kan ook via Essen aansluiting vinden? Welke schaalgrootte heeft men voor ogen?**
  - Verschillende groottes - klein / middelgroot / groot. Men wil diverse bedrijven aantrekken.
- **Mogelijkheid tot collectief te organiseren / aanleggen van bluswaterbekkens?**
  - Is een optie. Voor regenwaterbuffer heeft men dit sowieso voor ogen.
  - Bluswater wordt vaak in aparte tanks per bedrijf gedaan, is afhankelijk van type bedrijf en wetgeving.
  - Er wordt aan bedrijventerreinmanagement gedaan om gezamenlijk zaken te doen. RUP zal hier waar mogelijk aandacht voor hebben.

- **Er wordt veel ruimte in beslag genomen voor openbaar domein. Is dit noodzakelijk, want ten koste van ontwikkelbare opp.?**
  - Ruimte voor de fiets is noodzakelijk. Regelgeving voor waterbuffering zijn te volgen, dit wordt efficiënt voorzien in een gezamenlijk systeem.
  - Ruimte voor groen: welzijn van werknemers is belangrijk, is voor eigenaars ook aantrekkelijker tot aankoop. Meerwaarde naar de toekomst toe is ook parkmanagement nodig, bv het gezamenlijk onderhoud van een groenzone.
- **Startnota: opties voor ontsluiting. Nadeel van doodlopende erfstraatjes voor het keren van vrachtwagens.**
  - Is gekozen door het efficiënt naar ruimtegebruik. Insteekwegen zijn ook kort in aantal m.
  - Deze manier laat toe om gefaseerd te ontwikkelen en flexibel met de percelering om te gaan
  - Goede signalisatie voorkomt verkeerd rijden van vrachtwagens.
- **Ontwikkelperspectief in de volgende jaren?**
  - Op basis van ontwikkelingssnelheid van Bosduin (in Kalmthout) zal dit ongeveer 20 jaar zijn. Maar kan mogelijk nog sneller vanwege de vraag, de grootte-orde van de geïnteresseerde bedrijven.

## 10.2 Adviezen fase adviesronde (PV)

Onderstaand overzicht toont de adviesinstanties die werden aangeschreven en de aard van het advies.

Instantie	Aard van advies
Departement Omgeving	Ja, opmerkingen
Deputatie Provincie Antwerpen	Ja, opmerkingen
Dienst integraal waterbeleid provincie Antwerpen	“
Departement Landbouw en Visserij	Ongunstig
Agentschap Natuur en Bos	/
Agentschap Innoveren en Ondernemen	Ja, opmerkingen
Agentschap Wonen-Vlaanderen	/
Vlaamse Milieumaatschappij	Neen, geeft aan niet bevoegd te zijn om advies te geven
Agentschap Wegen en Verkeer	Ja, opmerkingen
De Lijn	Ja gunstig
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	Geen opmerkingen
Agentschap Zorg en Gezondheid	Ja, opmerkingen
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM	Ja, opmerkingen

Vlaams Energielandschap	/
GECORO Kalmthout	Ja, gunstig
Gemeente Essen	/

De ontvangen adviezen worden hieronder samengevat en toegelicht hoe hiermee wordt omgegaan in het dossier.

## DEPARTEMENT OMGEVING

Ondersteund het voornemen voor het activeren van onbenutte industriezones. Hierbij moet oog zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik en locatiegebruik. Bedrijventerreinen dienen principieel voorbehouden te blijven voor de activiteiten en functies die niet verenigbaar zijn en/of verweefbaar zijn met andere bestemmingszones. Andere bedrijven dienen binnen het bestaande weefsel te worden geplaatst.

Zowel de gefaseerde aanleg, als het behoud van de bestaande bosrestanten en een inrichting aansluitend op de natuurlijke structuur van de oude turfvaart zijn niet of onvoldoende vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Bijgevolg is voorliggend plan op deze punten strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kalmthout.

- Er is wel tegemoet gekomen aan het behoud van de bestaande bosresten en het verbinden ervan alsook de oude turfvaart door middel van het natuuronderzoek en de vertaling ervan in het RUP, zoals toegelicht in de nota onder H. 5.6.
- Het gebied kan nog steeds gefaseerd ontwikkeld worden gezien zijn oppervlakte. Echter is het ook niet ondenkbaar dat een bedrijf met een grote ruimte-behoefte zich hier komt vestigen. Er is reeds concrete interesse vanuit de markt hiervoor. Er is vandaag een tekort aan bedrijventerreinen van dergelijke grootte in de omgeving waar dit type bedrijven zich kunnen vestigen waardoor men moeilijk kan tegemoet komen aan de ontwikkelingsnood van deze bedrijven. Bedrijventerrein Bosduin en Rijkmaker Essen is reeds ingedeeld in kleinere percelen en (quasi) helemaal ingenomen. Voor dit aspect verwijzen we ook naar het advies van de provincie en het agentschap innoveren en ondernemen die deze behoefte eveneens aangeven. Vanuit deze behoefte is ervoor gekozen om een gefaseerde ontwikkeling niet te verplichten in het RUP, maar dit is zeker niet uitgesloten in de praktijk. Dit is een behoefte die men niet had voorzien bij de opmaak van het GRS in 2006 en herziening in 2018. De behoefte die men hier aanhaalt gaat enkel in op lokale bedrijven met een geraamde gemiddelde ruimtebehoefte van 5.000m<sup>2</sup>.

Agrarische productie, milieubelastende en hinderlijke activiteiten en Seveso-inrichtingen worden expliciet uitgesloten in het RUP. Men vraagt om deze uitsluitingen te verwijderen vanuit de noodzaak aan bestemmingszones voor dergelijke inrichtingen en zorgvuldig ruimtegebruik. De mogelijk impact ervan op de omgeving wordt ondervangen binnen het geïntegreerd onderzoek dat zal oordelen over de inpasbaarheid en de eventuele milderende maatregelen.

- Het planteam kan akkoord gaan om deze uitsluitingen te verwijderen en de mogelijkheid tot het al dan niet vestigen van dit type bedrijven en op welke manier te laten bepalende door de vigerende regelgeving in het kader van het vergunningsbeleid.

Departement Omgeving vraagt de gemeente Kalmthout om een nauwe afstemming met de gemeente Essen, dit moet leiden tot formele afspraken met betrekking tot de nood en invulling van dit terrein. Beide

planprocessen vertrekken vanuit (éénzelfde) ruimtebehoefte, maar worden niet instrumenteel gelinkt met elkaar.

- Er is wel degelijk overleg gepleegd met de gemeente. Dit verslag is toegevoegd aan de procesnota. Rijkmaker Essen is al voor een groot deel ontwikkeld en wordt verder ontwikkeld uit een huidige reële vraag. Rijkmaker Kalmthout kan huidige en toekomstige nood aan bedrijventerrein invullen en bovendien ook specifiek voldoen aan de behoefte naar (zeer) grote bedrijfspercelen, waar in Essen geen mogelijk toe is. Het is niet de bedoeling om een opbod te creëren tussen beide gebieden en er wordt bij de ontwikkeling tegemoet gekomen aan een behoefte aan bedrijfspercelen die er in beide gemeenten aanwezig is.

## DEPUTATIE PROVINCIE ANTWERPEN

### Verenigbaarheid met hoger beleidskader.

Er wordt getoetst aan de hand van het ontwerp-PBRA. Deze geeft aan: 'streven naar het juiste bedrijf op de juiste plek door optimalisering, herstructurering en verdichting van goed gelegen locaties'. Er verdwijnt vandaag ruimte voor bedrijvigheid in de provincie waardoor het behoud van ruimte voor bedrijven belangrijk is. Slecht gelegen locaties kunnen hun economische functie nog blijven uitoefenen maar komen niet aanmerking voor een verhoging van het ruimtelijk rendement en kunnen verplaatst of geruild worden voor locatie die beter gelegen zijn. Op locaties die wel goed gelegen zijn wordt ingezet op hoger rendement, optimalisatie en herstructurering.

Daarnaast is de volgende passage belangrijk: bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheid van economisch aanbod wordt uitgegaan van de kenmerken van de ruimte en omgeving en de karakteristieken van bedrijvigheid. Bedrijventerreinen wordt maximaal gevrijwaard voor bedrijvigheid die niet of moeilijk combineerbaar is met wonen. Specifiek wil men ook waakzaam blijven voor noden van specifieke ruimtevragers zoals grote kavels voor grootschalige ruimtevragers. Het voorontwerp laat toe dat bijna het volledige terrein wordt ingevuld met kleine en/of verweefbare bedrijven. Deze planoptie van het RUP is daarop niet in overeenstemming met het ontwerp van PBRA. In principe komt (een deel van) dit terrein ook in aanmerking als ruillocatie met een beter gelegen (beter multimodaal ontsloten) locatie, waar een hoger rendement kan worden nagestreefd.

- De gemeente is van oordeel dat alle groottes van bedrijven de kans moeten hebben om zich hier te vestigen. Men is zich bewust van de ruimtevraag naar grote kavels en wil het terrein hiervoor inzetten. Maar een lokale schrijnwerker of ambachtsman die geen plaats vindt binnen het woonweefsel moet ook nog de mogelijkheid hebben om zich op een bedrijventerrein te vestigen. Dit werd toegelicht op de plenaire vergadering.

Toetsing GRS: overeenstemming GRS zal opnieuw moeten getoetst worden als provincieraad passages uit het GRS ongedig verklaart wegens strijdigheid met het PBRA.

### Inhoudelijke bespreking



De provincie stelt zich vragen of het volledige terrein nodig is voor lokale behoeften gezien de grootte van het gebied. Daarnaast vraagt men zich af of er geen marktvraag is voor milieubelastende (al dan niet lokale) bedrijven, hetwelk nu uitgesloten wordt uit het RUP. Men ontbreekt hierbij aan een onderbouwing en meer zicht op concrete ruimtelijke behoeften bij de huidige bedrijven om de benodigde oppervlakte te onderbouwen.

- Het planteam overweegt om milieubelastende industrie niet expliciet te verbieden, maar de vestiging ervan te laten reguleren door het vergunningenbeleid en de vigerende regelgeving.
- Vandaag zou het gebied ook al ontwikkeld kunnen worden voor bedrijven, er wordt dus in wezen niet méér oppervlakte bedrijvigheid gecreëerd door middel van het RUP.

Op basis van de ligging van dit gebied ziet de deputatie dit als een goede locatie voor grote, en/of hinderlijke bedrijven (dus niet verweefbaar in de kern) die actief zijn in de gemeente of ruime omgeving. Men vraagt om voorrang te geven aan zulke bedrijven aangezien ze elders moeilijk een plaats vinden. Eerst kleine units toelaten kan als gevolg hebben dat deze grote ruimtevragers hier geen oplossing in vinden op zich te vestigen. Voorschriften moeten gericht zijn op grote en/of niet-verweefbare bedrijven.

- Het planteam overweegt of het mogelijk is om via de voorschriften te reguleren in het prioritair ontwikkelen voor grote ruimtevragers. Dit kan bijvoorbeeld door slechts een bepaald maximaal percentage van het gebied voor te behouden aan KMO of omgekeerd door een minimum percentage voor te behouden voor bedrijfskavels van een bepaalde minimale grootte in functie van de grote ruimtevragers. Echter geeft dit weinig flexibiliteit als het type behoefte zich wijzigt doorheen de tijd met als gevaar dat dat de vraag groot blijft maar het gebied niet voldoende tegemoet kan komen aan de vraag. Het voorbehouden vanuit een bepaald percentage heeft wel meer flexibiliteit dan het enkel toelaten van het type bedrijven die de deputatie aanhaalt en geeft meer kans op het efficiënt inrichten van het gebied waarmee er geen kleine restpercelen over zouden kunnen blijven. Een andere oplossing kan zijn om niet uit te gaan van voorschriften ivm oppervlakte aan bedrijfskavels maar om zich te richten op de niet-verweefbaarheid van bedrijven. Echter is er geen sluitende definitie van 'niet-verweefbare activiteiten' aangezien dit afhangt van de context, het type bedrijf en de locatie.

### Voorschriften

Het gebruik van de term lokale bedrijven te schrappen omdat er wordt afgestapt van het onderscheid lokaal en regionaal bedrijventerrein.

- Akkoord door het planteam.

Schrappen van 'milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden' uit de niet-toegelaten functies.

- Dit zal worden overwogen door het planteam.

Aangewezen om verweefbare bedrijven uit te sluiten.

- Dit kan sturend werken zodat het terrein ontwikkeld kan worden voor bedrijven die elders geen plaats vinden. Dit zal worden overwogen door het planteam.

Complementaire voorzieningen beter niet toelaten als hoofdfunctie.

- Akkoord door het planteam, zal worden verplaatst naar nevenfuncties.

Om te verhinderen dat verweefbare bedrijven aangetrokken worden vraagt de deputatie om minimale perceels- en bedrijfsunitsoppervlaktes op te nemen. Een voorbeeld:

- *een minimale perceelsoppervlakte van 2.500m<sup>2</sup>*
- *EN in geval van een bedrijfsverzamelgebouw : een minimale netto vloeroppervlakte van 1.000m<sup>2</sup> per afzonderlijke bedrijfsunit*
- *EN een verbod op het opsplitsen van bedrijfsgebouwen in meerdere kleine bedrijfsunits waarbij de minimale netto vloeroppervlakte van een afzonderlijke bedrijfsunit (zie hierboven) niet wordt gerespecteerd*
- *Indien de gemeente dit wenst, zou zij uitzonderlijk ook één verzamelgebouw kunnen toelaten met bedrijfsunits vanaf bvb. 500m<sup>2</sup> om tegemoet te komen aan de kleine hinderlijke bedrijven, maar hierbij wordt dan voorgesteld om dit te beperken tot bvb. 1 (of meerdere) gebouwen met een totaal van bijvoorbeeld maximum 10 of 15 van dergelijke units.*

→ Dit zal worden overwogen door het planteam. Zie ook bovenstaande antwoorden.

#### Overige

Definitieve PBRA weergeven in de toelichtingsnota aangezien deze van kracht wordt.

→ Akkoord

Aangewezen dat RUP twee bedrijven in het zuidoosten volledig meenemen in het RUP, dan moet de plancontour worden uitgebreid.

→ Planteam kiest ervoor om dit niet te doen. Dan dient een groot deel van het RUP-proces opnieuw te worden doorlopen.

Niet alle conclusies uit de inrichtingsstudie zijn verwerkt in de voorschriften. Wat is hierbij de afweging. Bepaalde zaken vraagt de deputatie om toch op te nemen:

- Waterbuffering: principe van 90% collectief op te vangen en overige 10% op eigen terrein.
  - o Gezien de evoluerende regelgeving wenst het planteam de betreffende verordeningen te volgen.
- Verhardingen: maximaal waterdoorlatend tenzij om milieutechnische redenen niet aangewezen is.
  - o Dit zal worden overwogen door het planteam.
- In de toelichtende kolom vermelden dat er geen beperking is op de bebouwbare / verhardbare oppervlakte omdat dit in de weg staat van zuinig of optimaal ruimtegebruik.
  - o Akkoord
- Term hoofdfunctie en nevenfunctie nakijken en definiëren.
  - o Akkoord
- Niet toegelaten functies worden enkel onder hoofding nevenfuncties vermeld.
  - o Zal onder eigen titel worden geplaatst.
- Vraag om in art. 0.3 het maximaal bewaren van bestaande waardevolle landschapselementen niet op te nemen aangezien dit niet past binnen zuinig ruimtegebruik. Het is niet duidelijk welke elementen hiermee juist worden bedoeld.
  - o Dit zal worden geschrappt. Via art. 2.4, 2.5, 2.6 en 2.7 worden de waardevolle landschappelijke structuren reeds bewaard en verder ontwikkeld.
- Vraag om in art. 0.3 aan te passen omdat het nu lijkt alsof verhardingen beperkt worden tot enkel noodzakelijk voor de gebouwen of parkeergelegenheid. Voor opslag is ook verharding nodig.
  - o Akkoord
- Art 2.1.2 het woord 'lengtebreedte' vervangen door 'diepte'. 'Onbebouwde zones' vervangen door 'onverharde zones'.

- Akkoord
- Art. 2.4 aanleg van groenbuffer niet koppelen aan de omgevingvergunning maar aan het eerste plantseizoen na de realisatie van de aan te leggen wegenis.
  - Akkoord
- 2.4 vraag om infiltratiebekkens in functie van hemelwateropvang ook toe te laten in de bufferzones aangezien deze bufferstroken vrij breed zijn.
  - In het kader van de natuurstudie zijn brede ecologische corridors vastgelegd in het RUP. Het hierin toelaten van infiltratiebekkens kan de beplanting van deze buffers met een bebossing in verschillende lagen belemmeren en zo de natuurverbindende functie. Dit wordt niet weerhouden door het planteam.
- Art 2.6 ook werken toelaten in functie van de waterhuishouding van het gebied.
  - Akkoord
- Vraag om nummering van artikels na te kijken.
  - Akkoord

## DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ

Kan zich niet vinden in de effectbespreking op landbouw dat stelt dat er geen aanzienlijk negatieve effecten zullen optreden. De LIS moet besproken worden bij de effectenbeoordeling en zowel naar de impact als betrokkenheid.

De perceelsimpact werd berekend op het gebruik, los van het eigendomsstatuut. Hieruit blijkt dat 10,5 ha onder de noemer 'sterk betrokken' staat en 6 landbouwers sterk betrokken zijn waardoor de impact op agrarisch gebruik significant negatief is.

- ➔ De resultaten van de LIS en aangehaalde zaken uit het advies zullen worden toegelicht in de effectenbeoordeling en ruimer belicht worden in kader van de beoordeling.

In art. 2.1 Zone voor lokaal bedrijventerrein is agrarische productie als toegelaten functie uitgesloten. Een uitfasering van de landbouw als flankerende maatregel wordt zo uitgesloten. Dit klopt niet met de intentie om het gebied gefaseerd te ontwikkelen (cfr de nota). Dept. vraagt dus om de agrarische productie wel toe te laten of te herformuleren ivf uitfasering.

- ➔ Landbouwgebruik zal altijd mogelijk blijven, ook na inwerkingtreding van het RUP zoals het vandaag ook reeds bestemd is voor bedrijvigheid. Het expliciet vermelden van agrarisch gebruik van het percelen in kader van een gefaseerde ontwikkeling kan wel overwogen worden door het planteam.

## AGENTSCHAP INNOVEREN EN ONDERNEMEN

In de toelichtingsnota wordt expliciet vermeld dat het bedrijventerrein wordt voorbehouden voor bedrijfsactiviteiten die niet verweefbaar zijn in de kern. VLAIO onderschrijft dit principe en heeft hierbij enkele opmerkingen ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften:

Vraag om de term 'kleinhandel' te schrappen omdat dit tot verwarring kan leiden.

- ➔ Dit is reeds uitgesloten via de voorschriften, de toelichtingsnota zal hierop nog eens nagekeken worden aangezien het inderdaad niet wenselijk is.

Het is positief dat er geen maximale kavelgrootte is opgenomen aangezien er nog zeer weinig grote bedrijventerreinen beschikbaar zijn. Bedrijven die percelen van een zekere omvang zoeken kunnen nergens

meer terecht. Om het zich toch vestigen van verweefbare bedrijven te vermijden vraagt VLAIO om in de SV expliciet de bouw van KMO-units en het opsplitsen van bedrijfspanden in KMO-units te verbieden.

→ Het planteam neemt dit in overweging.

Vraag om milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden toch toe te laten omdat bedrijventerreinen net voorbehouden dienen worden dergelijke bedrijven die niet verweefbaar zijn in een woonweefsel.

→ Het planteam neemt dit in overweging.

Bij de uitgesloten functies worden autonome kantoorfuncties wel opgenomen, wat contradictorisch is met het wel toelaten van kantoren als complementaire voorziening als hoofdfunctie.

→ Het betreft *autonome* kantoren die niet toegelaten zijn, dus bedrijven die als hoofdfunctie een kantoor hebben. Bij een type bedrijf zoals is toegestaan bij de hoofdactiviteiten in de voorschriften is een kantoorruimte vaak echter ook noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Deze functie wordt dus wel toegelaten. Deze kantoorruimte kan bijvoorbeeld gedeeld of gebundeld worden voorzien voor meerdere bedrijven in kader van efficiënt ruimtegebruik. Om de verwarring weg te nemen zal de passage rond 'gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen' geplaatst worden naar de toegelaten nevenfuncties.

Het is aangewezen om de ontwikkelingen van Rijkmaker Essen en Kalmthout te bekijken op bovenlokaal niveau en het uitgiftebeleid hierop af te stemmen.

→ Deze afstemming is gebeurd. Een verslag is toegevoegd aan de procesnota. Rijkmaker Essen is al voor een groot deel ontwikkeld en wordt verder ontwikkeld uit een huidige reële vraag. Rijkmaker Kalmthout kan huidige en toekomstige nood aan bedrijventerrein invullen en bovendien ook specifiek voldoen aan de behoefte naar (zeer) grote bedrijfspercelen, waar in Essen geen mogelijk toe is. Het is niet de bedoeling om een opbod te creëren tussen beide gebieden en er wordt bij de ontwikkeling tegemoet gekomen aan een behoefte aan bedrijfspercelen die er in beide gemeenten aanwezig is.

## AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

Bij aanleg van constructies rekening houden met rooi- en bouwlijn. Rooilijn ligt op 9m volgens vigerende wegnormen en zone van achteruitbouw bedraagt 8m, de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 17m ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg.

→ Alle bebouwing behalve op huisnummer 98 en 100 houden zich aan deze bouwlijn. Het RUP kan niet rechtstreeks tot gevolg hebben dat deze moeten worden afgebroken. Bij nieuwe bebouwing en constructies zal er wel rekening gehouden moeten worden met deze bouwlijn. Het planteam overweegt om (informatief) in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat men zich aan de voor gewestweg geldende rooi- en bouwlijn moet houden. Deze lijn kan niet op plan worden aangeduid aangezien er geen opmetingsplan beschikbaar is.

Het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein) is van toepassing. Het beperken van het aantal ontsluitingen naar de Essensteenweg werd in het RUP opgenomen. (De voorkeur gaat uit naar één nieuwe ontsluitingsweg, met een ontsluiting ter hoogte van het bedrijf De Kooning als geprefereerde locatie (toegangsweg aan Essensteenweg tussen huisnummers 96 en 98). Een afslagstrook is niet noodzakelijk maar kan verder worden onderzocht als mogelijkheid in samenspraak met AWV.

- Akkoord, de aanleg van een afslagstrook zal worden bestudeerd bij de ontwikkeling van het terrein. Het RUP laat de aanleg ervan toe, maar het valt niet binnen de scope van het RUP om hier verder onderzoek naar te doen.

AWV geeft ook aan dat het wegennet in de omgeving op bepaalde plaatsen reeds overbelast is. Er dienen de nodige tellingen te gebeuren en overleg gepleegd met de gemeenten Brecht, Brasschaat en AWV.

- Dit zal worden opgenomen bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. In het kader van het RUP voldoet de Mober die werd opgemaakt.

## DE LIJN

Akkoord

## DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

Geen opmerkingen.

## DEPARTEMENT ZORG

Het extra aansnijden van open ruimte is niet in overeenstemming met de strategische visie van het beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Uiteindelijk gaat hier open ruimte in de vorm van landbouwgebied verloren.

- Het klopt dat hier in feite open ruimte verloren gaat bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De huidige bestemmingscontext laat dit echter ook al toe. Met de inwerkingtreding van voorliggend RUP zijn er bijkomende randvoorwaarden opgenomen die bepaalde openruimte-elementen bewaard en verder ontwikkeld zoals bebossing in de vorm van brede groenbuffers en ecologische verbindingen zoals die aan de waterloop. Hiermee wil men enigszins tegemoetkomen aan het verlies van open ruimte. Bovendien is het ook een beleidskeuze in de provincie om bestaande bestemde bedrijventerreinen te behouden.

Stelt zich de vraag of de centraal gelegen bomenrij en bosrestant van de Horendonkse bossen wordt behouden via het RUP.

- Er is een natuurscreening en terreinbezoek uitgevoerd die als basis diende om na te gaan welke natuurelementen waardevol zijn en welke minder. Dit onderzoek resulteerde in een groenstructuur dewelke geïmplementeerd werd in het RUP. Dit werd toegelicht onder H 5.6 en het onderzoek zelf zit in bijlage op de nota. Hieruit bleek het beboste deel aan de oostzijde zeker waardevol om te behouden. Enkel de uitstulping naar het westen toe zal niet verplicht worden om te behouden gezien een efficiënte ruimte-inrichting van het bedrijventerrein en de grote randeffecten die anders sowieso zouden ontstaan op dit stukje bos. De centrale bomenrij werd niet verplicht om te behouden in het RUP omdat er te veel randeffecten en onderbrekingen zouden ontstaan door de omliggende bedrijvigheid waardoor de waarde ervan sowieso onder druk komt te staan. Vanuit deze logica is ervoor gekozen om bredere groene structuren vast te leggen in het RUP. Deze bevinden zich aan de rand van het bedrijventerrein; de boszone aan de oostzijde wordt verder uitgebreid, aan de noordzijde komt een brede groenbuffer en langs de waterloop wordt ook een groene corridor vastgelegd. Deze structuren hebben meer breedte en sluiten aan op rond het RUP-gebied liggende waardevolle natuurstructuren waardoor deze veel meer slagkracht hebben en dus meer nut zullen hebben, zeker op langere termijn.

Goed dat er wordt ingezet op wat groeninvulling en extra fietsverbindingen.

Verwijzing naar p109, de screening geeft een theoretische benadering op basis van plannen maar in realiteit gaat het van landbouwgrond en open ruimte naar een bedrijventerrein, je kan dit bezwaarlijk een verbetering voor de volksgezondheid noemen.

- Bij de screening, meer bepaalde 'mens-ruimtelijke effecten' werd aangegeven dat er tegenover de planologische situatie een verbetering zou betekenen op vlak van veiligheid en gezondheid voor de mens. Het betreft namelijk vandaag een bestemming voor milieubelastende industrie. Dit klopt dat in de feitelijke situatie deze redenering niet opgaat.

Enkel kijken naar lucht en geluid op zich en enkel kijken op korte termijn en lokale schaal is met het voortschrijdend inzicht niet meer correct om een juiste inschatting te maken van de gezondheidseffecten. Algemeen is de discipline mens-gezondheid dan ook niet diepgaand uitgewerkt. Gelieve zowel gezondheidsbescherming als gezondheidsbevordering op zowel fysiek als sociaal als mentaal vlak te bespreken, waaronder o.a. ook de invloed van klimaat en groen. We pleiten ervoor om in het uiteindelijke RUP hier ook rekening mee te houden door een set van gezondheidsbeschermende en gezondheidsbevorderende stedenbouwkundige voorschriften vast te leggen.

- De ontheffing van de plan MER is reeds bekomen bij Team Omgevingseffecten op 8 november 2023.

## **OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ OVAM**

Verwijst naar een aantal informatiebronnen over de grondkwaliteit van gronden uit het projectgebied en haalt ook enkele aandachtspunten aan wat betreft verplichtingen, decreten en allerhande regelgeving omtrent bodem.

- Deze zullen in acht worden genomen bij de ontwikkeling van het gebied.

## **GECORO KALMTHOUT**

De commissie adviseert de inhoud van het voorontwerp positief. Het moet evenwel ook mogelijk blijven dat er, naast (een) grote onderneming (en) met een grote ruimtebehoefte, ook eerder kleinere - al dan niet met een lokale herkomst - zich hier kunnen vestigen.

- Er worden geen minimale perceelsoppervlakte opgenomen in de voorschriften waardoor maximale flexibiliteit wordt geboden naar het vestigen van kleine en grote bedrijven en het gebied zo efficiënt kan worden ingevuld volgens de behoefte. Echter vragen de deputatie en VLAIO om (enkel) in te zetten op grote ondernemingen en kleine bedrijven uit te sluiten. Dit moet worden afgewogen binnen het planteam.

*Verslag plenaire vergadering:*

## VERSLAG

### OVERLEGNAAM

RUP Rijkmaker - plenaire vergadering

### DATUM VERGADERING

24 oktober 2023

### LOCATIE

gemeentehuis - collegezaal

### DEELNEMERS

Lukas Jacobs - Burgemeester gemeente Kalmthout  
Jef Van den Bergh - Schepen mobiliteit gemeente Kalmthout  
Ward Joppen- Prov Antwerpen dienst ruimtelijke planning  
Patrick Reynaerts – Deskundige ruimtelijke ordening gemeente Kalmthout  
Katrien Schelfhout - Ruimtelijk planner Arcadis

### NUMMER NOTULEN

V13

### DATUM NOTULEN VERZONDEN

24 oktober 2023

### STARTTIJD VERGADERING

9u

### EINDTIJD VERGADERING

10u

### NAAM

Katrien Schelfhout

### PROJECTNUMMER

BE0115000577

De adviezen werden samengevat door de gemeente en besproken.  
De volgende punten werden hierbij aangehaald.

#### Advies Departement omgeving:

- Afstemming door overleg met de gemeente Essen is gebeurd. Men heeft niet de bedoeling elkaar te beconcurreren.
- Arcadis heeft via mail contact opgenomen met Dept. Omg. om meer duiding te krijgen bij het advies, met name over de afstemming met het GRS en de afstemming met Rijkmaker Essen. Het volgende antwoord werd bezorgd en voorgelezen in de vergadering:  
*Mbt strijdigheid GRS: de passage uit het GRS is heel helder als het gaat over het behoud en verbinden van de resterende bosfragmenten. Het behoud hiervan is echter niet opgenomen in de voorschriften. Idem voor de fasering.*

*Mbt formele afspraken met de gemeente Essen: we denken dat het planproces versterkt zou kunnen worden door de plandoelstellingen, behoefteeraming, aard van de bedrijfsactiviteiten en fasering verbonden zijn in beide planprocessen en ook zo vertaald worden. Ik zie bijvoorbeeld dat in het deel van Essen kleinschaligere en mogelijk verweefbare activiteiten wel mogelijk zijn, hoewel jullie in Kalmthout daar terecht tegenin gaan. Voor de fasering zie ik ook een duidelijke link tussen beide processen (welke eerst te ontwikkelen).*

- De gemeente wenst hierover afzonderlijk contact op te nemen met Dept Omg. Arcadis geeft aan dat door de opmaak van het natuuronderzoek en deze aspecten te verwerken in het RUP, tegemoet is gekomen aan de vraag uit het GRS. De gemeente deelt deze mening wil met deze versie van het RUP doorgaan.
- Het natuuronderzoek geeft een oordeel van de natuurwaarde in het gebied en hoe hieraan tegemoet kan gekomen worden bij de ontwikkeling van het gebied. Een aanzienlijk deel van ontwikkelbaar gebied zal worden behouden als gebied voor groen. Een bepaald gedeelte van het huidige bos zal bij de ontwikkeling wel geroid kunnen worden, maar dit bleek niet de meest waardevolle natuur te zijn en omwille van zuinig ruimtegebruik en een efficiënte inrichting van het gebied werd dit wel toegelaten. Deze oppervlakte wordt gecompenseerd in de bufferzones.

Arcadis Belgium nv, Post X, Borsbeeksebrug 22, 2600 Antwerpen T 02 505 75 00 [www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

Maatschappelijke zetel: Arcadis Belgium nv, Markiesstraat 1, 1000 Brussel – [www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

BTW BE 0426.682.709 – RPR Brussel

BNP PARIBAS FORTIS – IBAN BE94 2200 6092 3514 – SWIFT/BIC GEBABEBB36A

\Arcadis-nl\local\dfs\BEMA\FILE02\infra00\_P\BE0115\BE0115000577\4\_Verslagen\BE0115000577\_verslag\_013\_PV.docx





- Er is een Beleidsplan ruimte voor gemeente in opmaak; hier voorziet men om de term lokale bedrijven te schrappen, beperkte impact bedrijven ook schrappen.

**Advies Province Antwerpen:**

- Dit betreft een zeer groot terrein dat op de markt zou komen, wat vrij uitzonderlijk is. De provincie is voorstander van vrijwaren van dergelijke grote gebieden voor bedrijven die grote percelen nodig hebben. In het advies wordt ook gevraagd naar een fasering bij de ontwikkeling van het gebied. Uitgiftebeleid is zeer belangrijk om te voeren.
  - Gemeente: Dit is moeilijk om vast te leggen met zones in het RUP omdat dit op basis van de vraag in de praktijk gebeurt.
- Er is een nieuw PBRA waarvan het openbaar onderzoek is afgerond. Kleine bedrijven worden vandaag al te vaak uit de kern gehaald en verhuizen naar een bedrijventerrein dat goed ontsloten wordt en makkelijk te ontwikkelen is. Maar: ze nemen plaats in op bedrijventerrein in kleinere units waardoor grotere bedrijven het lastig krijgen om zich te ontwikkelen of vestigen.
- Het verzameldecreet zal ingaan; ifv planshade en baten belangrijk. Nieuw aansnijden van bedrijventerrein zal naar verwachting quasi niet meer haalbaar zijn financieel, milieueffecten,... (nu al moeilijk). Binnen 10 jaar verwacht men een probleem naar ruimte voor bedrijven. Bepaalde bedrijven moet je kunnen afzonderen van wonen dus de ruimte moet er zijn. Provincie wil daarom nog sterker inzetten om de lokale bedrijfjes wél in de kern te behouden. Aannemers, drukkers ed. zitten vandaag nog in de kern en er is geen plaats in bedrijventerrein om deze te huisvesten, maar toch gebeurt dit. Vergunningenbeleid kan deze tendens echter niet tegenhouden.
- Vraag om grootte bedrijfseenheden in bedrijventerrein zo groot mogelijk te houden en om dit te sturen via het RUP. Rijkmaker Essen huidig raakt ook al verkleint in korrel en dit ziet de provincie liever niet gebeuren voor Rijkmaker Kalmthout.
- Vraag om 'lokaal' als term niet meer gebruiken of minstens beter te definiëren wat hiermee bedoeld wordt. Is dit lokaal op vlak van werknemers, of iets anders?
  - Gemeente wenst lokaal of regionaal niet meer te vermelden. Praktijk zal dit toch sturen dat er eerder bedrijven uit de omgeving naartoe komen.
- Detailhandel en autonome kantoren niet toelaten via de SV is goed zodat dit de kern niet zou leegzuigen. Rijkmaker is hier niet de geschikte plaats voor.
- Vraag om goed te kijken naar de vertreklocatie van bedrijven die naar Rijkmaker zouden komen; dus bv. Bosduin.
- Algemene vraag om ruimtelijke potenties terrein maximaal te benutten en dus slim om te gaan met de SV zodat de ruimte voor bedrijven zo efficiënt mogelijk kan worden ingevuld. Zo kan er bijvoorbeeld slim nagedacht worden over groenbuffers en waterbuffering,..
- Vraag om hoofdfuncties anders in te delen, zie advies.
  - Akkoord door gemeente.
- Voorstel om plancontour te verruimen aangezien er nu twee percelen langs de steenweg half in agrarisch gebied komen te liggen. Op deze manier zouden deze wel kunnen uitbreiden of opnieuw ontwikkelen.
  - Arcadis: Alleen moet procedure dan deels hernomen worden. Dit wenst de gemeente niet te doen gezien de reeds langs doorlooptijd en geleverde inspanningen.
- 'Milieubelastende industrie': niet als dusdanig vermelden. Er zijn al genoeg beperkingen vanuit de Vlarew-wetgeving die de hinderlijke aspecten van bedrijven stuurt.

- Deze term milieubelastend is erg beladen en wordt door de gemeente liever vermeden in het RUP. Omwonenden kunnen hier andere ideeën bij hebben dan wat er werkelijk kan ontwikkeld worden.
- Seveso te bekijken.
- Vraag om waterbuffering in groenbuffer toe te laten.
  - Arcadis licht toe dat deze keuze bewust werd gemaakt om dit niet te doen in functie van de natuurverbindende functie die deze groenzones moeten vervullen. Door hier grote waterbuffers te voorzien zou dit het ontwikkelen van een kwalitatief gelaagd bos tegengaan.
  - Provincie kan hiermee akkoord gaan en vraagt om algemeen naar optimaal gebruik van ruimte te kijken.
- Bedrijfsunits van 100 a 300m<sup>2</sup> zijn er al ruim voldoende en worden niet altijd correct ingevuld. Vandaar de vraag om hier niet op in te zetten met voorliggend RUP.
  - Gemeente is voorstander om toch een beperkt deel hiervoor toch te kunnen inzetten. Een lokale schrijnwerker of ambachtsman moet wel een ruimte kunnen krijgen.

**Afspraken en volgende stappen:**

Er is nog geen beslissing van de dienst mer: gemeente vraagt dit nog eens na.

De ontheffing is nodig voor de voorlopige vaststelling. In december voorlopig vaststellen lijkt snel te zijn, mogelijk is dit in januari.

Arcadis bereid een voorstel van verwerking van de adviezen voor.



## **10.3 Adviezen en inspraakreacties tijdens tweede participatieperiode – openbaar onderzoek**

Onderstaand overzicht toont de adviezen en inspraakreacties die het planteam ontvangt tijdens de tweede participatieperiode en hoe hiermee wordt omgegaan in het verdere procesverloop.

### **10.3.1 Adviezen geformuleerd door de adviserende overheden**

*Later aan te vullen*

### **10.3.2 Inspraak vanuit de bevolking op de infomarkt**

*Later aan te vullen*

### **10.3.3 Inspraakreacties van het publiek tijdens terinzagelegging**

*Later aan te vullen*

## 11 BIJLAGEN

- Mober
- Landbouwimpactstudie – onderzoek naar impact op actueel agrarisch gebruik
- Natuurscreening.
- Passende beoordeling – onderzoek naar betekenisvolle impact op instandhoudingsdoelstellingen habitats en soort in en rond het plangebied. + Soortentoets

## 12 BRONVERMELDING

### 12.1 Bronvermelding juridische tabel

Dataset	Bronvermelding
Gewestplan(nen)	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015 Vlaamse overheid – Voorlopig en definitief goedgekeurde gewestelijke RUPs, opzoeking 15/09/2015
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Provincie Antwerpen – Provinciale RUPs, opzoeking 15/09/2015
Algemene plannen van aanleg	Vlaamse overheid, departement RWO – Plannen van aanleg, gescand, gegeoreferreed (AGIV-product), toestand 01/01/2002
Bijzondere plannen van aanleg	Gemeente Kalmthout – BPA's, opzoeking 26/08/2015
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gemeente Kalmthout – Gemeentelijke RUPs, opzoeking 26/08/2015
Verkavelingsvergunningen	Gemeente Kalmthout – Verkavelingen, opzoeking 29/04/2021
Bouwvergunningen	Gemeente Kalmthout – Bouwvergunningen (n.v.t.), opzoeking 29/04/2021
Vastgestelde bouwovertredingen	Gemeente Kalmthout – Vastgestelde bouwovertredingen (n.v.t.), opzoeking 29/04/2021
Milieuvergunningen	Gemeente Kalmthout – Milieuvergunningen, opzoeking 22/06/2021
Bodemvervuiling	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Gebieden met recht van voorkoop	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015
Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Ruilverkaveling / landinrichting / natuurinrichting	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015 VLM – Ruilverkavelingen, land- en natuurinrichting, opzoeking 15/09/2015
Vogelrichtlijngebieden	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Habitatrichtlijngebieden	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Gebieden van het duinendecreet	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Ramsar	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Vlaamse of erkende natuurreservaten	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Bosreservaten	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Biologische waarderingskaart (BWK)	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Beschermingszones grondwaterwinningen	DOV Inspire View Service, opzoeking 15/09/2015
Bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015
Watertoets	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015 Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid – Watertoetsinstrument
Recent overstroomde gebieden (ROG)	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015
Risicozones overstromingen	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015
Beschermde monumenten, landschappen, stads-, en dorpsgezichten	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015 Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Databank beschermd erfgoed, opzoeking 15/09/2015
Atlas van de relictten, ankerplaatsen (landschapsatlas)	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015

Erfgoedlandschappen	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Toeristische vergunning	Gemeente Kalmthout – Toeristische vergunning (n.v.t.), opzoeking 29/04/2021
Rooilijnen	Gemeente Kalmthout – Rooilijnen, opzoeking 26/08/2015
Voet- en buurtwegen	Gemeente Kalmthout – Atlas voet- en buurtwegen Provincie Antwerpen – Atlas voet- en buurtwegen
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	Provincie Antwerpen – Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk, opzoeking 15/09/2015
Fietsknooppuntennetwerk	WMS Toerisme Vlaanderen, opzoeking 15/09/2015 Fietsnet – Fietsnetwerken, opzoeking 15/09/2015
Gewestwegen	Vlaamse overheid, Agentschap Wegen en Verkeer – Gewestwegen, opzoeking 15/09/2015
Spoorwegen	NMBS – Netkaart, opzoeking 15/09/2015
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-rkl (AGIV-product), 1991-2005 Vlaamse overheid – Voorlopig en definitief goedgekeurde gewestelijke RUPs, opzoeking 15/09/2015
Openbaar vervoer (De Lijn)	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015 De Lijn – Netplannen, opzoeking 15/09/2015
Straalverbindingen zendmasten	Belgisch Instituut voor postdiensten en telecommunicatie – Straalverbindingen (n.v.t.), opzoeking 29/04/2021 WMS Mercator Publieke View Service – zendantennes, opzoeking 15/09/2015
Seveso-inrichtingen	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
VLAO Bedrijventerreinen	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 15/09/2015
Landbouwgebruikspercelen	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 15/09/2015
Bodemkaart \ Bodemtypes	DOV Inspire View Service, opzoeking 15/09/2015 AGIV, Instituut voor aanmoediging van Innovatie door Wetenschap en Technologie in Vlaanderen – Bodemkaart, toestand 2001
Zoneringsplan	Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) – Zoneringsplannen, opzoeking 15/09/2015
Lucht	Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) – Advisering RUP-thema lucht, opzoeking 15/09/2015
Eigenaarsverdeling	POM Antwerpen – Eigenaarsverdeling, kadaster toestand 2014
<b>Achtergrond</b>	<b>Bronvermelding</b>
Topografische kaart 1/10 000 (zwart-wit)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-s (AGIV-product), 1996 NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-rzw, 1991-2005
Topografische kaart 1/10 000 (kleur)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-rkl (AGIV-product), 1991-2005
Topografische kaart 1/50 000 (kleur)	NGI – Topografische kaart 1/50 000 top50-r (AGIV-product), 2001-2007
Topografische kaart 1/100 000 (grijs en kleur)	NGI – Topografische kaart 1/100 000 (AGIV-product), opname 1986-1990
Middenschalige kleurenorthofoto	AGIV – Middenschalige kleurenorthofoto's winteropname (AGIV-product), opname 2013

GRB	AGIV – Grootchalig Referentie Bestand (AGIV-product), publicatie 21/08/2015
Stratenplan	OpenStreetMap (and) Contributors, opzoeking 15/09/2015



## COLOFON

RUP RIJKMAKER  
TOELICHTINGSNOTA

KLANT  
Gemeente Kalmthout

AUTEUR  
Katrien Schelfhout

DATUM  
13 maart 2024

STATUS  
Definitief

### **Arcadis Belgium nv**

Post X  
Borsbeeksebrug 22  
2600 Antwerpen  
België  
02 505 75 00

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)