



Essen Rijkmaker Fase 2

Informatievergadering 26 september 2024

Programma

- Welkomstwoord gemeente
 - Dirk Konings, eerste schepen
- Welkomstwoord POM
 - Els Kenis, senior expert bedrijventerreinen
- Essen Rijkmaker fase 2
 - Patricia Goetschalckx, expert bedrijventerreinen
 - RUP en stedenbouwkundige inlichtingen
 - Timing infrastructuur
 - Inrichtingsplan
- Procedure verkoop
 - Patricia Goetschalckx, expert bedrijventerreinen
 - Kandidaatstelling – uitgiftebeleid
 - Verkoopflow
- Parkmanagement
 - Els Kenis, senior expert bedrijventerreinen

The logo for POM Antwerpen is displayed on a light blue rectangular background. The letters 'POM' are in a large, bold, red sans-serif font. Below 'POM', the word 'ANTWERPEN' is written in a smaller, red, all-caps sans-serif font. The logo is positioned on the right side of the slide, partially enclosed by a large, stylized circular graphic composed of multiple overlapping, semi-transparent bands in shades of light blue and green.

POM
ANTWERPEN

POM ANTWERPEN

- Eigen rechtspersoonlijkheid – opgericht in 2006
- Ruimte voor bedrijvigheid en ondersteunen van ondernemerschap in de provincie
- Doelgerichte projectwerking, niet gebiedsdekkend
- Via screening, vragen uit de markt, onderhandelingen en samenwerkingen werken we aan projecten.
- Markt versterken, niet verstoren

Hoe? Eigen werking is steeds in evolutie

- Greenfields (vb. Essen Rijkmaker fase 2)
- Brownfields (vb. Willebroek Noord), maar steeds minder
- Herstructureringen
- Activering van onbenutte percelen (vb. Wuustwezel Sterbos)
- Verhogen ruimtelijk rendement
- Gebiedsmanagement (vb. Kanaalkant)
- Vertreklocaties
- Thematisch (vb. Wilrijk Terbekehof warmtenet)



Planologisch kader RUP Rijkmaker fase 2

Stedenbouwkundige voorschriften -
grafisch plan

- beiden verordenend/verplicht
- tekstbundel <--> grafische weergave



Bestemming: hoofdactiviteit volgens het RUP

- *De zone voor bedrijvigheid is bestemd voor bedrijven en vestigingen van bedrijven die niet verenigbaar zijn met de functie wonen, met uitzondering van de in dit artikel vermelde uitgesloten bestemmingen.*
 - => motivatie bij kandidatuurstelling & vergunningsaanvraag
 - => geen bedrijfsverzamelgebouwen met verschillende units
- *Uitgesloten bestemmingen:*
 - *Seveso-inrichtingen;*
 - *autonome kantoorfuncties;*
 - *detailhandel.*



Bestemming: nevenactiviteit volgens het RUP

Volgende nevenbestemmingen zijn toegestaan:

- *kantoren en sociale voorzieningen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite;*
- *toonzaal zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan de bedrijfsvoering en voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De vloeroppervlakte van de toonzaal in nevenbestemming mag niet meer dan 10 % van de totale vloeroppervlakte op de individuele bedrijfssite uitmaken met een maximum van 500 m².*

Timing infrastructuur

- Aanvraag en looptijd omgevingsvergunning + zaak der wegen : december 2024 – juni 2025
- Gunning van de infrastructuurwerken: juni-juli 2025
- Start van de werken: augustus 2025
- Looptijd werken: augustus 2025 – maart 2026
- Overdracht aan gemeente en verkoop aan bedrijven: voorjaar 2026

Onderhoud en beheer

- Aanleg infrastructuur & bouwrijp maken percelen: => POM
- Overdracht wegenis en afwatering + de groen- en waterbuffers: => gemeentebestuur van Essen
- Onderhoud:
 - groen- en waterbuffers: verplicht via parkmanagement (jaarlijkse vergoeding)
 - weginfrastructuur (incl het groen naast het fietspad) + wandelstrook in eigendom van de gemeente: door gemeente



Inrichting



Indeling kavels

- niet definitief, enkel lusvormig tracé
 - meest optimale manier => geen restruimtes
 - bij kandidaatstelling => voorkeur opgeven
- kavels: geen min. of max. oppervlakte
- zuinig ruimtegebruik:
 - schakelen van bebouwing
 - meerlagige bebouwing
 - aandeel groen op de ind percelen beperken
 - => 2/3 van de perceelsopp.: bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten
- waterhuishouding:
 - collectief hemelwaterbergings- en infiltratiesysteem
 - individueel: 10% perceelsoppervlakte (infiltratiebekkens, groendak, waterput ifv hergebruik,...) + aansluiting collectief
 - volledig gescheiden systeem voor afvoer van oppervlakte- en afvalwater

Inrichting op perceel

- inplanting gebouw is vrij, koppelen of geschakeld bouwen is toegestaan (aangemoedigd)
 - achteruitbouwstrook: 1,5 meter voor toekomstige nutsvoorzieningen => groenstrook
- ontsluiting van de bedrijfspercelen
 - moet via de nieuwe interne wegenis
- verlichting:
 - in functie van veiligheid en gebruik van bep. zone
 - rekening houdende met omgeving
 - uitsluitend neerwaarts gerichte accentverlichting
 - max gericht op bedrijfsgebouwen en perceelsinwendig
 - max beperkt in tijd en intensiteit
- publiciteit:
 - enkel daar waar bebouwing is toegestaan
 - niet storend - in harmonie met de gevel

Inrichting op perceel

- parkeren op eigen terrein realiseren
 - geclusterd over aanpalende percelen mag
 - parkeren op het dak
 - personenwagens: groen en waterdoorlatend
 - vrachtwagens: KWS-afscheider
 - laadinfrastructuur voor auto's en fietsen
- fietsparkeervoorzieningen:
 - overdekt/inpandig
 - afsluitbaar
 - zo dicht mogelijk bij ingang
- groenvoorziening:
 - streekeigen plantensoorten
 - ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op voltooiën van de bouwwerken
- perceelsafsluiting:
 - vooraan: haag van max 1 m hoog, min 1 m breed (+ ev. open afsluiting van max 2 m hoog)
 - andere grenzen:
 - hagen en/of heesters (+ ev. paal- en draadafsluiting of spijlenvakwerk) (max. 3 m hoog)
 - geen betonplaten (m.u.v. 0,40 m gecombineerd met paal- en draadafsluiting van max 3 m hoog)



Gebouw

- bouwtypologie:
 - vrij te bepalen
 - meerlagige bebouwing aangemoedigd
 - oriëntatie en volumetrie gericht op energiewinsten
- terreinbezetting: 2/3 van perceelsopp => bedrijfsgebouwen en /of infrastructuur buitenact.
- gebouwhoogte: geen min of max.
- max. duurzaam/ecologisch en CO2-neutraal
- dakvorm:
 - vrij
 - bij gekoppelde bebouwing: identiek aanpalende gebouw
 - dakhelling < 15%: bij voorkeur groendak (tenzij andere functie of hemelwateropvang)
 - dakhelling > 15%: voldoende opvang en buffering regenwater
- technische installaties: max inpandig

**OPENBEDRIJVENDAG KAMP C:
6/10/2024 Westerlo 10-17 u**
<https://www.kampc.be/events/open-bedrijvendag>

VERKOOPSPROCEDURE: Timing en kandidaatstelling

Timing verkoopprocedure: *richtinggevend*

STAP 1	KANDIDAATSTELLING	1 juli – 15 september 2025
STAP 2	EVALUATIEKAMER (POM en gemeente)	15 september – 30 november 2025
STAP 3	GOEDKEURING DOOR DC POM: rangschikking	eerstvolgende zitting: dec 2025
STAP 4	GESPREKKEN KANDIDAAT-KOPERS => def toewijs DC	2 + 1 maand na DC
STAP 5	ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST	< 2 maanden na def toewijs DC
STAP 6	AUTHENTIEKE AKTE	< 4 maanden na onderhandse VO
STAP 7	AANVANG BOUW- EN UITRUSTINGSWERKEN	< 4 jaar na authentieke akte
STAP 8	AANVANG ECONOMISCHE ACTIVITEITEN	< 5 jaar na authentieke akte

Kandidaatstelling

via verkoopronde

kandidaatsfiche:

- 1 juli 2025 – 15 september 2025
- hoe?:
 - via mail:
 - via aangetekende zending: adres t.a.v. POM ANTWERPEN – Patricia Goetschalckx

RUP => evaluatiekamer

- selectieprocedure
 - verenigbaarheid van de voorgenomen bedrijfsactiviteit met de bestemmingsvoorschriften (RUP)
 - financiële draagkracht
- inhoudelijke beoordeling
 - motivatie voor vestiging in Essen
 - duurzaamheidscheck
- doorgeven voorkeur perceel

Verkoopovereenkomst

- start bouwwerken: < 4 jaar na authentieke akte
- start exploitatie: < 5 na authentieke akte
- POM Antwerpen heeft recht van terugkoop en recht van wederovername (decreet ruimtelijke economie)
 - Doelstelling: bewaken economische bestemming
 - na voorafgaandelijke schriftelijke toestemming POM:
 - verder verkopen
 - recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen
 - zakelijke persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen
- parkmanagement

Duurzaamheidscheck => evaluatie

ruimtegebruik en
bebouwing:
bebouwingsgraad

omgevingsaanleg:
groen

materialen

energie

water: recuperatie,
infiltratie,
hergebruik

mobiliteit:
duurzame
mobiliteit, fietsen,
deelvervoer

parkeren

afval

innovatie: nieuwe
technologieën

gezondheid



Duurzaamheidcheck : ESSEN RIJKMAKER FASE 2

INFO KANDIDAAT-KOPER

naam bedrijf
naam zaakvoeder
economische activiteit

1 Ruimtegebruik en bebouwing			QUOTERING	TOELICHTING: IN TE VULLEN DOOR KANDIDAAT-KOPER	MOGELIJKE SCORE*	MAX SCORE	Extra info
1.1	Perceelsgrootte	Wat is uw benodigde perceelsgrootte?	/	/	/		
1.2	Bebouwingsgraad	Hoeveel % bedraagt de bebouwingsgraad (effectief bebouwde opp. / bebouwbare opp.)?	≥ 66,66%: 0 ----- ≥ 70%: 1 ----- ≥ 80%: 2	/	(0-1-2)	2	RUP: Minimum 2/3 van de perceelsoppervlakte dient te worden benut voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten.
		Wat is uw verwachte VLOERoppervlakte voor uw hoofdbestemming (productie, opslag, e.a.) en voor uw nevenbestemming (kantoren, sanitair, vergaderzalen, toonzalen, e.a.)? Zijn er verschillende constructies of gebouwen. Zoja, gelieve de oppervlakte van de verschillende constructies op te geven; ingedeeld per activiteit (soort hoofdbestemming/nevenbestemming).	/	/		RUP: Toonzalen dienen beperkt te worden tot <= 10% van de totale vloeroppervlakte en een maximum van 500 m².	
1.3	Aantal bouwlagen	Laat uw hoofdbestemming een 2de bouwlaag toe?	/	/	/		
		Voor hoeveel % van de totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers wordt een 2e bouwlaag voorzien (op te splitsen in hoofdbestemming/nevenbestemming)?	≥ 25%: 1 ----- ≥ 50%: 2 ----- ≥ 75%: 3 ----- 25%: 0	/	(0-1-2-3)	3	
			/	/			
			/	/			
1.4	Geschakeld bouwen	Wenst u geschakeld/aanééngesloten te bouwen (halfopen/gesloten)?	/	/	/		
1.5	Gedeeld ruimtegebruik	Wensen jullie met 2 of meerdere ondernemingen samen 1 terrein aan te kopen? Hebben jullie een samenwerkingsverband?	/	/	/		
1.6	Flexibiliteit/bouwafval voorkomen	Wordt het hoofdgebouw multifunctioneel ontworpen zodat eventuele uitbreidingen/omvormingen vrij eenvoudig gerealiseerd kunnen worden? geen structurele werken nodig om gebouw(delen) aan te passen mogelijkheid tot functiewijziging van gebouwdelen door doordachte plaatsing van circulatieruimten, toiletten, keuken,...	ja: 2 ----- nee: 0	/	(0-2)	2	
			ja: 1 ----- nee: 0	/	(0-1)	1	
1.7	Oververhitting	Hoe wordt er rekening gehouden worden met de oriëntatie van het gebouw en de inplanting van de ramen om oververhitting te voorkomen, alsook met de kleur van de bouwmaterialen (witte dakbedekking, gevels...). Welke maatregelen worden er genomen (zonnewerende beglazing, screens,...)? Licht toe.	ja: 1 ----- nee: 0	/	(0-1)	1	
1.8	Dakopbouw	Hoeveel % bedraagt de dakhelling?	/	/	/		RUP: In functie van de waterhuishouding worden platte daken en daken met een dakhelling van minder dan 15° bij voorkeur ingericht

Verkoopprijs percelen

- Nog niet gekend:
 - POM is een publieke partner: spelregels
 - Prijs wordt bepaald door externe experts
 - Marktconform
 - Regio
 - Rekening houden met kosten aanleg (raming aannemer) en eigen financiering
 - Ruling BTW?

=> Publicatie op POM-website!

PARKMANAGEMENT

Parkmanagement

- Bijdrage: jaarlijks geïndexeerd bedrag/m² aangekochte perceeloppervlakte, POM draagt bij voor de niet-verkochte delen.
- Opgericht binnen het jaar na eerste verkoop aan de bedrijven
 - 3 stichtende leden: bedrijven
 - Toegetreden leden
 - POM en gemeente: advies
- 3 taken:
 - Verplicht pakket: onderhoud van groen- en waterbuffers
 - Facultatief pakket: meerderheid beslist over acties waar iedereen baat bij heeft (vb. signalisatie, beveiliging, sneeuwruimen, ...)
 - Vrij pakket: eigen keuze of bedrijf mee doet (vb. groepsaankopen, ...)
- Raad van bestuur en jaarlijkse algemene vergadering

Meer info

- Via de website van POM Antwerpen en de gemeente Essen
- Via mail: patricia.goetschalckx@pomantwerpen.be

- Contactpersonen:

Patricia Goetschalckx

expert bedrijventerreinen

patricia.goetschalckx@pomantwerpen.be

03/240.68.38