

BEHANDELING ADVIEZEN

Departement Omgeving

Voorwerp van bezwaar: departement Omgeving heeft geen advies uitgebracht

Provincie Antwerpen

Onderdeel	Voorwerp van bezwaar	Behandeling
Algemeen	De provincie gaat akkoord met het voorliggend RUP en lijst nog een aantal procedurestappen op voor het vervolg van het proces	
SV	Inzake de stedenbouwkundige voorschriften wijst de provincie dat er een mogelijke onduidelijkheid is in de overgangsbepalingen op p. 19 van de voorschriften van fase 1 en fase 2 en concreet bij de overgangsbepaling op pagina 19 voor het uitbreiden van units uit fase 1 richting fase 2. "Zo wordt onder meer voorzien dat een unit een minimale oppervlakte van 500m ² moet hebben. Er staat niet expliciet bij dat dit voor het gedeelte binnen of overlappend met fase 2 is, maar de provincie neemt aan dat dit de intentie is. De voorschriften over fase 2 op p.30 spreken niet over een minimale oppervlakte van 500m ² . Het lijkt toch aangewezen dat beide artikels overeenstemmen en deze minimale oppervlakte bevatten.	<i>De voorschriften zullen worden aangepast zodat er geen onduidelijkheid bestaat</i>
<i>De decoro neemt kennis van het advies en stelt voor om de voorschriften te verduidelijken zoals voorgesteld door de provincie.</i>		

BEHANDELING BEZWAREN

Bezwaar nr. 1

Onderdeel	Voorwerp van bezwaar	Behandeling
1.1	De bezwaarindiener verwijst naar het feit dat het Beleidsplan Ruimte Essen tegen 2025 0 ha bijkomend open ruimte wilt innemen en het huidige RUP 10 ha open ruimte gaat volbouwen en betonneren.	<i>In Beleidsplan Ruimte Essen wordt al rekening gehouden met de ontwikkeling van Rijkmaker fase 2. Voorliggend RUP past dus binnen de strategische lange termijn visie. Dit is ook expliciet vermeld in de passages die in de toelichtingsnota van het RUP werden verwerkt.</i>
1.2	De bezwaarindiener verwijst naar het feit dat de houtkant met bomenrij langs de Postbaan (reeds terug te vinden op de Ferrariskaarten & omschreven als biologisch waardevol), bij de uitbouw van de 1 ^{ste} fase al terdege beschadigd zijn. Van een mooie heraanplant als scherm is geen sprake.	<i>Het RUP voorziet groenstructuren waaronder de te bewaren houtkanten. Heraanplant kan in uitvoering van het RUP gerealiseerd worden. Dit behoort echter tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein en zal deel uit maken van af te leveren omgevingsvergunningen.</i>
1.3	De bezwaarindiener stelt vast dat bedrijven een bouw- en exploitatievergunning krijgen, maar dat de voorwaarden die hier eventueel aan gekoppeld zijn, nl. schermbeplanting of bufferaanplant rond het bedrijf niet zijn voldaan. Waar is de controle hierop en waarom wordt het niet afgedwongen?	<i>Dit betreft handhaving en controle door de gemeente op de uitvoering van de voorwaarden die vanuit het RUP worden opgelegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag. Het RUP legt de voorwaarden op.</i>
1.4	De bezwaarindiener stelt dat de bomenrijen van Buurtweg 36 verminkt worden door een weg aan te leggen die aansluit op de buurtweg. Men vraagt zich af waarom hier geen robuuste buffer aangeplant wordt.	<i>Gezien de bomenrij in geen enkele vorm beschermd is, is het verantwoord om hier doordacht een doorgang voor gemotoriseerd verkeer te voorzien. Het landschappelijke karakter van de bomenrij zal daarbij maximaal behouden blijven. Dit zal echter alleen van toepassing zijn indien een optimale invulling van de bedrijfsgronden dit vereist. De betrokken gronden kunnen ook in gebruik genomen worden door de bedrijven langsheen de Postbaan. In dit geval zal geen doorsteek nodig zijn.</i> <i>Buurtweg 36 heeft op het grafisch plan de bestemming groenstrook (zie art. 4.1 Groenstrook).</i> <i>In de stedenbouwkundige voorschriften – meer bepaald binnen artikel 4.1.2 'Groenstrook' wordt het volgende opgenomen i.f.v. de inrichting van de</i>

		<i>groenstrook: “De meest zuidelijk gelegen groenstrook omvat wegenis voor zacht verkeer met aan weerszijde een rij hoogstammige bomen. Deze dient als zodanig bewaard te blijven en indien nodig versterkt te worden.”</i>
1.5	De bezwaarindiener stelt dat de voorziene bufferzone veel te beperkt is. Deze moet robuuster uitgebouwd worden, alsook de overige groene zones moeten uitgebreider.	<i>Dat een bufferzone van 15 meter te beperkt zou zijn berust op een persoonlijke mening. De wetgeving inzake ruimtelijke ordening met hieraan gekoppeld de planningsinstrumenten, waaronder het ruimtelijke uitvoeringsplan, stellen dat bestemmingen en de invulling van deze bestemmingen op gemeentelijk niveau de bevoegdheid van de gemeente is. Dit betreft eveneens de bepalingen inzake buffers. In de toelichtingsnota, horende bij het RUP, werd een voorstel van typedoorsnede toegevoegd. In deze nota worden de doelstellingen van de ruimtelijke concepten toegelicht. De buffers hebben tot doel buffering van het terrein naar het omliggende gebied en landschappelijke integratiedoor een robuuste groen- en waterstructuur als stapsteen in de omgeving. Vanuit deze doelstelling werden typedoorsnedes opgesteld die voldoende kwaliteit kunnen garanderen. Bezwaarindiener hecht belang aan de breedte van de buffer (kwantiteit); in het RUP wordt echter gestreefd naar het behalen van de plandoelstellingen door een kwalitatieve groenbuffer.</i>
1.6	De bezwaarindiener heeft weinig vertrouwen in de realisatie van groene aanplanting zoals deze op het grafisch plan ingetekend is, door de gebrekkige controle op de aanplant uit fase 1.	<i>Het RUP legt enkel de bestemming en inrichtingsvoorwaarden vast, niet de uitvoering. Zie ook punt 1.3.</i> <i>De groenbuffer zal door de projectontwikkelaar worden aangelegd voor het gehele bedrijventerrein en niet door de bouwheer van een individueel perceel. Het beheer van deze groenbuffer gebeurt door het parkmanagement.</i>
1.7	De bezwaarindiener vindt de groenbuffer veel te smal, de afmetingen zijn niet te vinden op het plan waardoor willekeur mogelijk is.	<i>Op het grafisch plan van het RUP Rijkmakers fase 2 zijn de dimensies van de groenbuffer en groenstroken aangegeven. De breedte van de groenbuffer aan de westzijde ter hoogte van het woonlint bedraagt 15m, langsheen de Nieuwmoersesteenweg en Schriek is dit 5m. Deze afmetingen zijn bindend dus is enige willekeur uitgesloten.</i> <i>Dat de groenbuffer te smal is berust op een persoonlijke mening (zie ook punt 1.5)</i>

1.8	De bezwaarindiener vraagt zich af of de bomenrij langs de Nieuwmoersesteenweg als groenbuffer beschouwd wordt?	<i>De huidige bomenrij langs de Nieuwmoersesteenweg die binnen de grens van het RUP ligt, krijgt de bestemming Groenbuffer (art 4.2), meer bepaald Buffersegment A. Deze buffer kan verder ingevuld worden.</i> <i>In de stedenbouwkundige voorschriften – meer bepaald binnen artikel 4.2.2 'Groenbuffer' wordt het volgende opgenomen i.f.v. de inrichting van de groenbuffer: "Buffersegment A omvat minimaal: een groenstrook bestaande uit een aaneengesloten rij solitaire hoogstambomen aangevuld met een kwalitatieve onderbeplanting bestaande uit streekeigen laagstammig groen en een kruidenlaag, waarvan minstens 1/3 bestaat uit wintergroene heesters."</i>
1.9	De bezwaarindiener vraagt zich af waarom geen robuust groenscherm voorzien wordt.	<i>In RUP worden wel degelijk maatregelen genomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing en buffering van het plangebied. Het feit dat de huidige bufferzones en groenstroken niet als robuust beschouwd worden berust op een persoonlijke mening. (zie ook punt 1.5)</i>
1.10	De bezwaarindiener wijst op de huidige lichtvervuiling die de Rijkmaker reeds heeft met een verstoring voor de omgeving en diersoorten tot gevolg. (bv. de verlichte voetgangersbrug over de Postbaan)	<i>In de stedenbouwkundige voorschriften – meer bepaald binnen artikel 5 'Zone voor bedrijvigheid' wordt het volgende opgenomen i.f.v. het minimaliseren van de negatieve impact op de biodiversiteit: "Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de aanpalende percelen, de privacy van de omwonenden en de natuurlijke omgeving. Enkel een zuinig en rationeel gebruik van verlichting met uitsluitend neerwaarts gerichte accentverlichting wordt toegelaten. De verlichting dient maximaal gericht te zijn op de bedrijfsgebouwen en het perceelsinwendige. De verlichting moet maximaal worden beperkt in tijd en intensiteit."</i> <i>De verlichte voetgangersbrug maakt geen deel uit van het RUP.</i>
1.11	De bezwaarindiener heeft vernomen van verschillende kanalen dat de Essense landbouwer te weinig landbouwgrond vindt om te kunnen uitbreiden of te kunnen overleven. Aan de Postbaan/Schriek wordt zelfs 10 ha landbouwgrond opgeofferd aan bedrijventerreinen. In het Kalmthoutse deel wordt zelfs 40 ha opgeofferd.	<i>Via het RUP Uitbreiding bedrijventerrein (fase 1) is reeds een herbestemming gebeurd van het plangebied tot 'zone voor open ruimte'. Bij deze herbestemming werd al aangegeven dat de landbouwgronden uit gebruik zouden genomen worden en dat de voortzetting van het agrarisch gebruik tijdelijk was. Het RUP Rijkmaker fase 2 geeft dus geen aanleiding tot een bijkomende inbeslagname van landbouwgronden. De zone Kalmthout valt buiten de perimeter van het RUP en is hier niet aan de orde.</i>

.12	De bezwaarindiener stelt dat te weinig rekening wordt gehouden met het Energie- en klimaatactieplan (burgemeesterconvenant) met betrekking tot de droogteproblematiek. Eén van de acties in dit plan is het 'ontharden van 1m² per inwoner in Essen. Dit terwijl men 10.000-den m² gaat verharderen met de uitbreiding van de Rijkmaker. Het verharderen van de site Rijkemaker strookt niet met de doelstellingen van de gemeente om te ontharden en het aanpakken van de droogteproblematiek. De gemeente Essen heeft als doelstelling om 1m² te ontharden per inwoner.	<i>Gezien een uitbreiding van bedrijventerrein Rijkmaker fase 2 op de voorziene locatie is opgenomen in het gemeentelijk structuurplan, in het beleidsplan ruimte Essen en ook reeds voorzien was in de eerste fase kan worden geconcludeerd dat de keuze voor bijkomende verharding doordacht gebeurd is.</i> <i>In de stedenbouwkundige voorschriften – meer bepaald binnen artikel 1 'Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en -beheer' wordt het volgende opgenomen i.f.v. het minimaliseren van de negatieve impact van de toekomstige verhardingen: "Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik. Elk bedrijf moet het overtollige hemelwater hetzij door natuurlijke infiltratie hetzij door buffering opvangen alvorens het vertraagd af te voeren. De infiltratie en buffering kan zowel op eigen terrein als gezamenlijk worden voorzien."</i>
1.13	De bezwaarindiener stelt dat te weinig rekening wordt gehouden met het Energie- en klimaatactieplan (burgemeesterconvenant) met betrekking tot het terugdringen van de CO₂-uitstoot. In het RUP Rijkmaker fase 2 wordt heel wat minder groen voorzien dan in het oorspronkelijke plan. Om de CO₂-uitstoot onder controle te krijgen is zowel het behouden als het aanplanten van bomen en struiken een cruciaal onderdeel.	<i>In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat de CO2-uitstoot van toekomstige bedrijven beperkt wordt door het realiseren van een duurzaam/ecologisch en CO2-neutraal bedrijventerrein: "In functie van het streven naar een duurzaam/ecologisch en CO2-neutraal bedrijventerrein moeten de principes van het duurzaam ruimtegebruik maximaal worden toegepast." (art. 5.2.2 ontwikkelingsvoorwaarden)... .."Niet alleen de gebouwen dienen zoveel mogelijk CO2-neutraal of klimaatneutraal te zijn ook de interne organisatie van het volledige bedrijventerrein moet gebaseerd zijn op het verminderen van impact op de omgeving." (art. 5.2.2 ontwikkelingsvoorwaarden)</i> <i>Tevens worden wel degelijk groenbuffers en groenstroken aangeplant in het plangebied volgens de bestemming op het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (zie artikel 4). Bestaande groenstroken worden op het grafisch plan bevestigd.</i>

1.14	De bezwaarindiener vraagt zich af welke Essense zonevreemde bedrijven een herbestemming krijgen in de nieuwe uitbreiding?	<i>Omwille van de GDPR-wetgeving kunnen we dat niet vrijgeven. Sinds een aantal jaren heeft de POM een wachtlijst met momenteel een 50-tal geïnteresseerden, hoofdzakelijk afkomstig uit Essen.</i>
1.15	De bezwaarindiener vraagt zich af of de herbestemde bedrijven op hun huidige locatie gesaneerd worden tot groene open ruimte in de vorm van landbouw, natuur en bos?	<i>Deze vraag maakt geen deel uit van het RUP en valt niet binnen de contouren van het plangebied.</i>
1.16	De bezwaarindiener vraagt zich af hoe en waar het verlies aan groene open ruimte op Schriek gecompenseerd worden binnen de grenzen van de gemeente Essen.	<i>Deze vraag maakt geen onderwerp uit van het RUP en valt daardoor niet binnen de plandoelstellingen van het plangebied.</i>
1.17	De bezwaarindiener maakt zich zorgen over de toenemende verkeersdruk op de Nieuwmoersesteenweg, die reeds een drukke baan is met vrachtverkeer dat langs het kruispunt met de Ringweg en Spijker een weg zoekt naar de autosnelwegen in België en Nederland. Meer geluidsoverlast, fijnstof en CO2 zijn de gevolgen daarvan voor de omwonenden.	<i>Bij de opmaak van de scopingnota werden ook de milieueffecten onderzocht waaronder de impact van verkeer (zie scopingnota p. 57-59). Hier werd aangetoond dat gelet op de dimensie van de wegen, de huidige verkeersdruk en de te verwachten bijkomende verkeersafwikkeling de impact niet aanzienlijk zal zijn. Verder wordt in de stedenbouwkundige voorschriften – meer bepaald art. 5 ‘Zone voor bedrijvigheid’ van het RUP, maatregelen voorgesteld om gemotoriseerd verkeer terug te dringen. Concreet is het volgende opgenomen:</i> <i>...“Secundaire ontsluitingswegen en individuele perceelontsluitingen dienen op de Postbaan of de centrale ontsluiting aan te sluiten. Een rechtstreekse ontsluiting op de Nieuwmoersesteenweg of op Schriek is niet toegestaan”</i> <i>...Het bedrijventerrein dient ontwikkeld te worden als een duurzaam/ecologisch en CO2-neutraal bedrijventerrein. Het bedrijventerrein zet onder meer in op een duurzame mobiliteit door rekening te houden met het STOP-principe (zie art. 5.2.2):</i> <i>▪ Stappers: het voorzien van veilige wandelpaden en oversteekplaatsen;</i> <i>▪ Trappers: het voorzien van comfortabele en veilige fietspaden en -stallingen;</i> <i>▪ Openbaar vervoer: veilige verbinding naar de openbaarvervoershalte door van het zwaar verkeer gescheiden fiets- en voetpaden;</i> <i>▪ Personenvervoer: mogelijkheden voor deelwagens op eigen perceel.</i>

1.18	<i>De bezwaarindiener merkt op dat in een vorige lange termijn visie, opgemaakt tijdens het RUP uitbreiding bedrijventerrein, een groengordel is voorzien van max 100m, welke in het huidige plan zeer miniem is.</i>	<i>De vermelde visie en hierbij horende schetsen hebben geen bindend karakter en maken geen deel uit van de verordenende stukken (voorschriften en grafisch plan) van het RUP Uitbreiding industrieterrein. Omwille van de behoefte aan bedrijventerreinen, het bundelen van bebouwde bedrijfsruimte en efficiënt ruimtegebruik wordt in RUP Rijkmaker fase 2 eveneens een groenbuffer voorzien, doch beperkt tot 15 meter beplanting, inclusief talud. Deze buffer is een visueel-landschappelijke buffer en zal als zodanig functioneren. De bedoeling is om het bedrijventerrein visueel te bufferen ten opzichte van de woonomgeving. Verder wordt alle overige oppervlakte maximaal bestemd voor effectieve invulling met bedrijven zodat er zoveel mogelijk bedrijven op een zo beperkt mogelijk oppervlakte kunnen ingeplant worden. Gelet op de schaarste aan bedrijventerreinen en het beleid van de gemeente Essen om na RUP Rijkmaker fase 2 geen nieuwe aansnijdingen van open ruimte ten dienste van bedrijvigheid door te voeren is het cruciaal dat binnen RUP Rijkmaker fase 2 er een maximale oppervlakte voor bedrijven voorzien wordt en dat de groenbuffers tot het noodzakelijke kunnen beperkt worden.</i> <i>Verder is het zo dat het vrijblijvende schetsontwerp uit de toelichtingsnota van RUP Uitbreiding industrieterrein opgemaakt werd zonder kennis van de waterproblematiek en hierdoor voorzag dat de groenbuffering samen met waterbuffering voorzien zou worden in de zone grenzend aan woonontwikkeling Schriek. Onderzoek heeft ondertussen uitgewezen dat het aangewezen is om de waterbuffering meer centraal in het gebied in te planten om zo overlast te voorkomen. De ruimte van de groene zone met waterbuffering werd ondermeer hierom versmald en de resterende oppervlakte werd in belangrijke mate voorzien meer centraal in het gebied gekoppeld aan het wegenistracé segment B.</i>
1.19	De bezwaarindiener merkt op dat de groenbuffer van 5m bestaat uit een open gracht met bomenrij (restant Buurtweg 36) zonder ondergroei. Dit is geen buffer.	<i>In de stedenbouwkundige voorschriften – meer bepaald binnen artikel 4 ‘Groen’ wordt duidelijk aangegeven hoe de groenbuffers moeten worden ingevuld. Concreet voor buffersegment A (de buffers van 5 m breed langsheen Schriek en Nieuwmoersesteenweg) wordt gesteld dat deze minimaal omvat:</i>

1.20

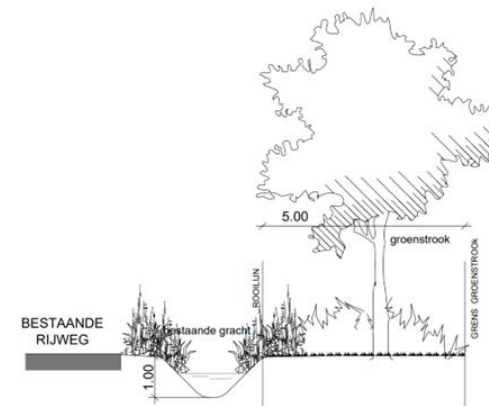
De bezwaarindiener stelt dat men vanuit de Postbaan zo door de bomen de bedrijven kan zien liggen. De stammen werden

- een groenstrook bestaande uit een aaneengesloten rij solitaire hoogstambomen aangevuld met een kwalitatieve onderbeplanting bestaande uit streekeigen laagstammig groen en een kruidenlaag, waarvan minstens 1/3 bestaat uit wintergroene heesters;
- bestaande straatverlichting mag behouden blijven.

Verder wordt expliciet woordelijk en grafisch opgenomen:

De bufferstrook wordt gemeten vanaf de top van de talud van de gracht. De gracht zelf behoort tot het openbaar domein, buiten de perimeter van het RUP.

(zie ook volgende figuur uit de stedenbouwkundige voorschriften).



De buurtweg 36 wordt als groenstrook aangegeven als te bewaren maar heeft geen bufferfunctie, noch dient er een gracht in te worden gerealiseerd. Het RUP stelt namelijk:

...“De meest zuidelijk gelegen groenstrook omvat wegenis voor zacht verkeer met aan weerszijde een rij hoogstammige bomen. Deze dient als zodanig bewaard te blijven en indien nodig versterkt te worden.”

Er is geen reden tot buffering van de bedrijven langs de Postbaan ten opzichte van de Postbaan noch ten opzichte van de bedrijven en de

	tot 5m opgesnoeid en de aanwezige ondergroei werd verwijderd.	<i>bedrijvenzone aan de overkant van de Postbaan. Verder is invulling en onderhoud van de groenstrook een zaak van handhaving in uitvoering van het RUP bij afleveren van omgevingsvergunningen.</i>
1.21	De bezwaarindiener stelt vast dat een bedrijf de draadafsluiting heeft geplaatst aan de openbare kant van de groenbuffer waardoor de habitat- of schuilfunctie verloren gaat.	<i>De controle op het naleven van de stedenbouwkundige voorschriften i.f.v. perceelsafsluitingen uit het RUP uitbreiding bedrijventerrein ligt buiten de scope van dit RUP.</i> <i>Het RUP zelf echter komt nu al tegemoet aan de bezorgdheid van de bezwaarindiener door expliciet te stellen in artikel 4.2.2 "Afsluitingen zijn toegestaan voor zover deze maximaal aan de zijde van het bedrijfsperceel worden geplaatst op de rand met artikel 5.1 of artikel 5.2."</i>
1.22	<i>De bezwaarindiener vraagt zich af welke voordelen de uitbouw van het project heeft, werkgelegenheid voor de Essense arbeider of bediende / drang naar winstbejag? .</i>	<i>De doelstellingen van voorliggend RUP betreffen: (1) het realiseren/uitbreiden van een lokaal bedrijventerrein voor KMO's en ambachtelijke bedrijven, waarbij bestaande bedrijven uit de gemeente worden geherlokaliseerd en nieuwe bedrijven worden aangetrokken, (2) het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein met een groene uitstraling, (3) het voorzien van de nodige buffering rondom het bedrijventerrein en groen- en waterzones binnen het plangebied en (4) • Het voorzien van groen- en waterzones binnen het plangebied.</i> <i>Het voorzien van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven in Essen brengt economische groei en bijkomende tewerkstelling mee.</i>
<i>De gecoro beslist het bezwaar niet te aanvaarden. De gecoro benadrukt dat het belangrijk is dat de groenbuffer er zeker komt.</i>		

Bewaar nr. 2

Onderdeel	Voorwerp van bezwaar	Behandeling
2.1	De bezwaarindiener merkt op dat de naburige gemeente Kalmthout reeds 26 ha ongebruikte industriegrond (nu gebruikt als landbouwgrond) gaat activeren, op 600m zuidoostwaarts van het plangebied Schriek. Deze uitbreiding volstaat om de uitbreiding langs de Essense kant te kunnen opvangen en een antwoord te bieden op de zogenaamde "acute vraag" naar bedrijventerreinen. De gemeente Essen kan (en kon al veel langer) hier op anticiperen door nauwer samen te werken met de gemeente Kalmthout om de industriegronden langs de Magermanse Heide sneller te activeren.	<i>In de toelichtingsnota p. 31-32 is meer uitleg gegeven over afstemming met Kalmthout. Hierbij wordt aangegeven dat de ontwikkeling veel trager zal verlopen dan in Essen (groot aantal eigenaars, ontbreken globaal initiatief, milieubelastend karakter, problematische ontsluiting, ... en dat bijgevolge de acute vraag die in Essen heerst (zie aantonen behoeften in toelichtingsnota RUP p. 29 e.v.) niet kan opvangen. Daarnaast zoekt men daar naar een andere grootorde van bedrijven. Bijgevolg zullen beide bedrijventerreinen eerder complementair zijn.</i>
2.2	De bezwaarindiener stelt dat de visie voor 'uitbreidingsfase 2' zoals opgenomen in het RUP fase 1, achterhaald is en niet maatschappelijk wenselijk. Het plan strookt niet met de strategische visie uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Beleidsplan Ruimte Essen om te open ruimte te vrijwaren. Men vraagt zich af hoe dit verenigbaar is met de doelstelling van Essen uit het Beleidsplan Ruimte Essen om het bijkomend ruimtebeslag tegen 2025 te reduceren tot 0 ha.	<i>In Beleidsplan Ruimte Essen wordt al rekening gehouden met de ontwikkeling van Rijkmaker fase 2, voorliggend RUP past dus binnen de strategische lange termijn visie. Zie ook bezwaar 1 punt 1.1.</i> <i>Wat betreft het beleidsplan Ruimte Vlaanderen wordt opgemerkt dat dit nog niet gefinaliseerd is. Op dit ogenblik is er slechts een strategische visie en een conceptnota. In de visie streeft men effectief naar 0 ha extra ruimtebeslag tegen 2040. Het RUP Rijkmaker fase 2 situeert zich voor deze planperiode. Zoals vermeld op pagina 5 van de toelichtingsnota van het RUP, wenst de gemeente met de uitbreiding van het bedrijventerrein ruimte te maken voor ondernemerschap in Essen. Verder is het zo dat gelet op het feit dat het RUP Rijkmaker fase 2 ook ruimte biedt voor herlokalisatie van bestaande bedrijven, dit ook kansen biedt om bv. bedrijven in de bedrijvenzone Rijkmaker aan de overkant van de Postbaan die in hun groei beperkt worden of die verouderd zijn en een nieuwe site nodig hebben of bedrijven op slecht gelegen locaties te herlokaliseren waarna de vrijgekomen ruimte in deze zones met een hoger ruimtelijk rendement kunnen worden ingevuld. Dit kadert volledig in de visie van het BRV.</i>
2.3	De bezwaarindiener stelt dat zelfs de startnota van de gemeente Kalmthout ivm het RUP Rijkmaker/Magermanse Heide het volgende vermeldt: "Het aansnijden van nieuwe open ruimte-bestemmingen is vandaag niet meer	<i>De beleidsopties uit dossiers van Kalmthout zijn niet van toepassing op grondgebied Essen. Bovendien zal zoals hoger aangegeven (zie punt 2.1) de mogelijke activering van bedrijventerrein Rijkmaker te Kalmthout geen</i>

	maatschappelijk verantwoord. Daarom tracht men zo veel mogelijk in te zetten op het maximaal benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen."	<i>obstructie vormt voor de effectieve functionele invulling van bedrijventerrein Rijkmaker fase 2 te Essen.</i>
2.4	De bezwaarindiener stelt dat het doel van het RUP Rijkmaker fase 2 'het herbestemmen en centraliseren van de huidige zonevreemde bedrijven' is en stelt zich de vraag in hoeverre dit het geval is en wat met de huidige locaties van deze bedrijven gebeurt. Krijgen deze bedrijven voorrang bij het bestemmen van de kavels? Men heeft het gevoel dat het herbestemmen van zonevreemde bedrijven als drogreden gebruikt wordt voor het doorvoeren van het RUP.	<i>Zoals vermeld op pagina 5 van de toelichtingsnota van het RUP, wenst de gemeente met de uitbreiding van het bedrijventerrein ruimte te maken voor ondernemerschap in Essen. Er is (zie ook punt 2.1) een grote vraag voor (her)lokalisatie van (zonevreemde) bedrijven vanuit de bedrijven zelf. Er worden criteria vastgelegd voor toewijzen van kavels door een kwaliteitskamer waarin de gemeente en de POM samen beslissen (zie artikel 5.2.2 stedenbouwkundige voorschriften) over de toewijzing op basis van deze criteria.</i> <i>In de stedenbouwkundige voorschriften – meer bepaald onder artikel 5 'Zone voor bedrijvigheid' is bij de toelichtende bepalingen het volgende opgenomen: "De zone is bij voorkeur bestemd voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven uit de gemeente; in tweede instantie zijn ook nieuwe bedrijven toegestaan." Het herlokaliseren van slecht gelegen zonevreemde bedrijven is 1 van de doelen. De gemeente Essen wil echter ook ruimte bieden aan lokale ondernemers die nu geen plaats hebben om zich te vestigen. Het RUP zelf spreekt zich niet uit over eventuele herbestemming van de huidige sites van deze zonevreemde bedrijven daar dit buiten de planperimeter van dit RUP valt.</i>
2.5	De bezwaarindiener stelt dat er geen overkoepelende verkeerstudie is voor de verkeersbelasting richting Essen en Nieuwmoer in een situatie waarbij zowel Rijkmaker Fase 2 , alsook de industriegronden in Kalmthout geactiveerd zijn.	<i>In het onderzoek naar de milieueffecten (zie scopingnota goedgekeurd door Team Omgevingseffecten) werd volgende aangetoond: "De bijkomende verwachte vervoersbewegingen zijn vergelijkbaar met de normale werking van een lokaal bedrijventerrein. De te verwachten bijkomende pae van circa 558 tot 684 pae per piekmoment (tijdsblok van 2u) blijft onder de drempelwaarde van bijlage 2 van het MER-besluit 10b, waarbij een MER-ontheffing aangevraagd moet worden vanaf een verkeer generende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur. Het mobiliteitsprofiel van KMO en ambachtelijke activiteiten voorziet geen grote verkeersbelasting tijdens de spitsuren, bovendien is de omgeving niet gekenmerkt door files. De cijfers zijn gebaseerd op de bestaande ontwikkelingen van Kalmthout en Essen en maken een inschatting van de toekomstige ontwikkelingen van Essen. Op dit moment kan niet ingeschat worden wat de toekomstige ontwikkelingen van</i>

		<i>Kalmthout aan verkeer zullen meebrengen daar het RUP nog niet is vastgesteld.</i> <i>Op basis van de gekende cijfers stelt men vast dat hierdoor zowel in de ochtend- als de avondspits een vlotte afwikkeling gegarandeerd blijft. Ondanks de toename van de belasting van de verschillende ontsluitende wegen kan er toch algemeen gesteld worden dat het bijkomend verkeer vanuit het planvoornemen de afwikkeling van deze wegen niet in het gedrang brengt.</i> <i>Het plangebied is centraal gelegen langs de N133 met aansluiting op de snelweg E19. Met de ontsluiting op het hoger wegennetweg en het vrachtverkeer dat niet door woonwijken of binnenwegen moet rijden, zullen de effecten op de verkeersafwikkeling niet aanzienlijk zijn."</i> <i>Belangrijk is dat er dus nog ruimte blijft voor verkeersafwikkeling van bijkomende ontwikkelingen zoals in Kalmthout.</i>
2.6	De bezwaarindiener wijst op het feit dat de ingetekende groenbuffer erg verschilt tussen fase 1 en 2, ze is sterk verkleind. Men vraagt zich af hoe een groenstrook van 5m zorgt voor enige landschappelijke inkadering en buffering, als deze herleidt wordt tot een bomenrij zonder ondergroei.	<i>Het vrijblijvende schetsontwerp uit de toelichtingsnota van RUP Uitbreiding industrieterrein werd opgemaakt zonder kennis van de waterproblematiek en voorzag de groenbuffering samen met waterbuffering. Om de reden uitgelegd i.v.m. de opvang van hemelwater werd de buffering van water losgekoppeld van de groenbuffer. Zie behandeling bezwaar 1 - punt 1.18 en 1.19.</i>
2.7	De bezwaarindiener merkt op dat de groenbuffers die opgelegd zijn in fase 1, onbestaande zijn. Tussen Schriek en het projectgebied zou een groenbuffer van 5m moeten zijn.	<i>De uitvoering van groenbuffers in fase 1 behoort niet tot de scope van het RUP Rijkmakers (fase 2) dat bestemming en inrichtingsvoorwaarden vast legt voor toekomstige groenbuffers/-stroken.</i> <i>De groenbuffer voor de uitbreiding van de bedrijvenszone zal door de projectontwikkelaar worden aangelegd voor het gehele bedrijventerrein en niet door de bouwheer van een individueel perceel. Het beheer van deze groenbuffer gebeurt door het parkmanagement.</i> <i>Wat het huidige groenscherm voor fase 1 betreft, kan er enkel verwezen worden naar wat destijds in de voorschriften van fase 1 stond. De voorschriften die nu vermeldt staan, gelden voor de toekomstige aanplanting. Voor fase 2 wordt een degelijke onderhoud van het</i>

		<i>groenscherm verzekert via de parkmanagementvereniging waar ook de POM deel van zal uitmaken.</i>
<i>De gecoro beslist het bezwaar niet te aanvaarden.</i>		

Bewaar nr. 3

Onderdeel	Voorwerp van bezwaar	Behandeling
3.1	De bezwaarindiener haalt aan dat via het RUP uitbreiding industriegebied, 'herbevestigd agrarisch gebied' herbestemd is tot 'zone voor open ruimte'. Er werden geen flankerende maatregelen genomen vanwege de onteigening van noodzakelijke zones en doordat de landbouwer in de rest van het gebied (zone voor open ruimte) zijn activiteiten kon verder zetten. In het huidige RUP Rijkmaker (fase 2) wordt ook geen compensatie voorzien, aangezien het gebied reeds onder de bestemming 'zone voor open ruimte' valt. De bezwaarindiener stelt dat dit een slinkse manier is om herbevestigd agrarisch gebied om te zetten naar een andere bestemming zonder te voldoen aan het verplichte onderzoek met bijhorende flankerende maatregelen zoals omschreven in de omzendbrief RO/2010/01.	<i>Binnen de gewenste economische structuur van het GRS (2006) werd al het plangebied aangeduid als 'te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein'. De visie van het RUP past zo binnen de visie van het GRS.</i> <i>Op de plenaire vergadering van het RUP Uitbreiding industrieterrein werd door het (toenmalig) agentschap Ruimte en Erfgoed expliciet gesteld dat het planinitiatief verenigbaar is met de principes van het RSV (RSV is tot op heden nog steeds van kracht) en dat "het plangebied van het RUP gelegen is in HAG, maar hiervoor is voldoende verankering aanwezig in het GRS.</i> <i>Ook vanuit het departement Landbouw en Visserij werd geen compensatie opgelegd aan de gemeente. In het verslag van de plenaire vergadering staat namelijk expliciet vermeld: "De vraag naar compensatie vormt geen onderwerp van voorliggend RUP. Het betreft een ruimteboekhouding onder verantwoordelijkheid van het Vlaams gewest. De inname van HAG wordt gemotiveerd door de eenduidige visie hieromtrent uit het GRS."</i> <i>Beide elementen gelden als verworven bij opmaak van het RUP Rijkmaker fase 2. Bijgevolg dient in functie van dit RUP geen compensatie te worden voorzien.</i> <i>Verder wordt gesteld dat tijdens fase 1 geen onderzoek met bijhorende flankering werd uitgevoerd. Uit nazicht blijkt dat dit extra onderzoek wel gebeurde. Uit dit onderzoek volgde echter dat bijkomende flankerende maatregelen niet aan de orde waren. De toelichtingsnota waarin dit onderzoek gebeurde, dateert van 2010. Tot op vandaag hebben de landbouwers de percelen nog steeds kunnen gebruiken; wel wetende dat dit ooit niet meer het geval zou zijn.</i>

3.2	De bezwaarindiener stelt dat de LIS (landbouwimpactstudie) duidelijk aanwijst dat er een hoge impact is voor de betrokken bedrijven.	<i>Uittreksel onderzoek flankerende maatregelen uit toelichtingsnota RUP Uitbreiding industrieterrein.</i> Onderzoek naar alternatieve locaties Het onderzoek naar alternatieve locaties is reeds in het GRS gebeurd. Wel is in het GRS sowieso uitgegaan van een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein de Rijkmaker. Dit biedt zowel ruimtelijk (bundelen van infrastructuur, gemeenschappelijke ontsluiting, ...) als functioneel (samenwerking tussen bepaalde bedrijven) belangrijke voordelen. In het GRS is een uitbreiding in noordelijke en westelijke richting onderzocht. De uitbreiding in westelijke richting, richting Schriek, is weerhouden omdat dit het minst schadelijk is voor de open ruimte structuren. De uitbreiding richting Schriek situeert zich immers tussen het bestaande bedrijventerrein en de woongroep te Schriek. De uitbreiding in noordelijke richting wordt in die zin niet begrensd en zal om die reden meer storend zijn voor de open ruimte. Er is bijgevolg gekozen voor de optie die het landbouwgebied het minst versnipperd. Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur De percelen binnen de geplande uitbreidingszone voor bedrijvigheid zijn momenteel grotendeels benut als akker. De meest noordelijke percelen betreffen weiland. De akkergronden zijn momenteel reeds private eigendom hetzij van bedrijven hetzij van particulieren. De percelen weiland behoren toe aan het landbouwbedrijf dat eveneens binnen het plangebied gelegen is. Dit landbouwbedrijf is niet meer actief. De eigenaars wensen hun eigendom te verkopen hetzij aan de gemeente hetzij aan een private koper. De huidige bomenrijen die de percelen omranden worden behouden en bijkomend versterkt in de uitbreidingszone voor bedrijvigheid. Op die manier wordt een ruimtelijke relatie met het omgevende landbouwlandschap behouden en worden de activiteiten gelijktijdig gebufferd naar de omgeving. Onderzoek naar flankerende maatregelen Gelijktijdig met het RUP wordt een onteigeningsplan opgemaakt. Het is niet de bedoeling van de gemeente om in eerste instantie te gaan onteigenen maar wel om over de nodige garanties te beschikken die een ontwikkeling van het terrein niet hypothekeren. Een aantal percelen zijn reeds eigendom van bedrijfsleiders die zich daar wensen te vestigen. Voor de overige percelen kunnen de aanwezige landbouwactiviteiten onverminderd verder gezet worden totdat de landbouwer beslist om de gronden te verkopen. Flankerende maatregelen zijn dan ook niet aan de orde. <i>Voor voorliggende RUP werd een landbouwimpactstudie uitgevoerd. De volledige studie is als aparte bijlage aan deze toelichtingsnota gevoegd. Het grootste gedeelte van het plangebied (8,31 ha) is inderdaad gekarteerd als zone met mogelijks zeer hoge perceelsimpact. Deze studie werd echter informatief toegevoegd. Vanuit het RUP Uitbreiding industrieterrein werd de zone immers reeds ondergebracht in de gebiedscategorie overig groen en niet onder landbouw. Eventuele gebruikersschade en compensatie hiervoor zal niet via het RUP maar via de rechtbank geregeld worden.</i>
-----	--	---

3.3	De bezwaarindiener stelt zich vragen bij het tegelijkertijd aansnijden van extra industriegebieden aan de twee zijden (Essen en Kalmthout) en de impact op de landbouwsector.	<i>Zie behandeling bezwaar 2 punt 2.1.</i>
<i>De gecoro beslist het bezwaar niet te aanvaarden.</i>		

Bewaar nr. 4 (idem bezwaar 2)

Onderdeel	Voorwerp van bezwaar	Behandeling
4.1	De bezwaarindiener merkt op dat de naburige gemeente Kalmthout reeds 26 ha ongebruikte industriegrond (nu gebruikt als landbouwgrond) gaat activeren, op 600m zuidoostwaarts van het plangebied Schriek. Deze uitbreiding volstaat om de uitbreiding langs de Essense kant te kunnen opvangen en een antwoord te bieden op de zogenaamde "acute vraag" naar bedrijventerreinen. De gemeente Essen kan (en kon al veel langer) hier op anticiperen door nauwer samen te werken met de gemeente Kalmthout om de industriegronden langs de Magermanse Heide sneller te activeren.	<i>In de toelichtingsnota p. 31-32 is meer uitleg gegeven over afstemming met Kalmthout. Hierbij wordt aangegeven dat de ontwikkeling veel trager zal verlopen dan in Essen (groot aantal eigenaars, ontbreken globaal initiatief, milieubelastend karakter, problematische ontsluiting, ... en dat bijgevolge de acute vraag die in Essen heerst (zie aantonen behoeften in toelichtingsnota RUP p. 29 e.v.) niet kan opvangen. Daarnaast zoekt men daar naar een andere grootorde van bedrijven. Bijgevolg zullen beide bedrijventerreinen eerder complementair zijn.</i>
4.2	De bezwaarindiener stelt dat de visie voor 'uitbreidingsfase 2' zoals opgenomen in het RUP fase 1, achterhaald is en niet maatschappelijk wenselijk. Het plan strookt niet met de strategische visie uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Beleidsplan Ruimte Essen om te open ruimte te vrijwaren. Men vraagt zich af hoe dit verenigbaar is met de doelstelling van Essen uit het Beleidsplan Ruimte Essen om het bijkomend ruimtebeslag tegen 2025 te reduceren tot 0 ha.	<i>In Beleidsplan Ruimte Essen wordt al rekening gehouden met de ontwikkeling van Rijkmaker fase 2, voorliggend RUP past dus binnen de strategische lange termijn visie. Zie ook bezwaar 1 punt 1.1.</i> <i>Wat betreft het beleidsplan Ruimte Vlaanderen wordt opgemerkt dat dit nog niet gefinaliseerd is. Op dit ogenblik is er slechts een strategische visie. In deze visie streeft men effectief naar 0 ha extra ruimtebeslag tegen 2040. Het RUP Rijkmaker fase 2 situeert zich voor deze planperiode. Verder is het zo dat gelet op het feit dat het RUP Rijkmaker fase 2 ruimte biedt voor herlokalisatie van bestaande bedrijven, dit ook kansen biedt om bv. bedrijven in de bedrijvenzone Rijkmaker aan de overkant van de Postbaan die in hun groei beperkt worden of die verouderd zijn en een nieuwe site nodig hebben of bedrijven op slecht gelegen locaties te herlokaliseren waarna de vrijgekomen ruimte in deze zones met een hoger ruimtelijk</i>

		<i>rendement kunnen worden ingevuld. Dit kadert volledig in de visie van het BRV.</i>
4.3	De bezwaarindiener stelt dat zelfs de startnota van de gemeente Kalmthout ivm het RUP Rijkmaker/Magermanse Heide het volgende vermeldt: “: “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.”	<i>De beleidsopties uit dossiers van Kalmthout zijn niet van toepassing op grondgebied Essen. Bovendien zal zoals hoger aangegeven (zie punt 2.1) de mogelijke activering van bedrijventerrein Rijkmaker te Kalmthout geen obstructie vormt voor de effectieve functionele invulling van bedrijventerrein Rijkmaker fase 2 te Essen.</i>
4.4	De bezwaarindiener stelt dat het doel van het RUP Rijkmaker fase 2 ‘het herbestemmen en centraliseren van de huidige zonevreemde bedrijven’ is en stelt zich de vraag in hoeverre dit het geval is en wat met de huidige locaties van deze bedrijven gebeurd. Krijgen deze bedrijven voorrang bij het bestemmen van de kavels? Men heeft het gevoel dat het herbestemmen van zonevreemde bedrijven als drogreden gebruikt wordt voor het doorvoeren van het RUP.	<i>Er is (zie ook punt 2.1) een grote vraag voor herlokalisatie van (zonevreemde) bedrijven vanuit de bedrijven zelf. Er worden criteria vastgelegd voor toewijzen van kavels door een kwaliteitskamer waarin de gemeente en de Pom samen beslissen (zie artikel 5.2.2 stedenbouwkundige voorschriften) over de toewijzing op basis van deze criteria.</i> <i>In de stedenbouwkundige voorschriften – meer bepaald onder artikel 5 ‘Zone voor bedrijvigheid’ is bij de toelichtende bepalingen het volgende opgenomen: “De zone is bij voorkeur bestemd voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven uit de gemeente; in tweede instantie zijn ook nieuwe bedrijven toegestaan.”</i> <i>Het herlokaliseren van slecht gelegen zonevreemde bedrijven is 1 van de doelen. De gemeente Essen wil echter ook ruimte bieden aan lokale ondernemers die nu geen plaats hebben om zich te vestigen. Het RUP zelf spreekt zich niet uit over eventuele herbestemming van de huidige sites van deze zonevreemde bedrijven daar dit buiten de planperimeter van dit RUP valt.</i>
4.5	De bezwaarindiener stelt dat er geen overkoepelende verkeerstudie is voor de verkeersbelasting richting Essen en Nieuwmoer in een situatie waarbij zowel Rijkmaker Fase 2 , alsook de industriegronden in Kalmthout geactiveerd zijn.	<i>In het onderzoek naar de milieueffecten (zie scopingnota goedgekeurd door Team Omgevingseffecten) werd volgende aangetoond: “De bijkomende verwachte vervoersbewegingen zijn vergelijkbaar met de normale werking van een lokaal bedrijventerrein. De te verwachten bijkomende pae van circa 558 tot 684 pae per piekmoment (tijdsblok van 2u) blijft onder de drempelwaarde van bijlage 2 van het MER-besluit 10b, waarbij een MER-ontheffing aangevraagd moet worden vanaf een verkeer generende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van</i>

		<i>2 uur. Het mobiliteitsprofiel van KMO en ambachtelijke activiteiten voorziet geen grote verkeersbelasting tijdens de spitsuren, bovendien is de omgeving niet gekenmerkt door files. De cijfers zijn gebaseerd op de bestaande ontwikkelingen van Kalmthout en Essen en maken een inschatting van de toekomstige ontwikkelingen van Essen. Op dit moment kan niet ingeschat worden wat de toekomstige ontwikkelingen van Kalmthout aan verkeer zullen meebrengen daar het RUP nog niet is vastgesteld.</i> <i>Op basis van de gekende cijfers stelt men vast dat hierdoor zowel in de ochtend- als de avondspits een vlotte afwikkeling gegarandeerd blijft. Ondanks de toename van de belasting van de verschillende ontsluitende wegen kan er toch algemeen gesteld worden dat het bijkomend verkeer vanuit het planvoornemen de afwikkeling van deze wegen niet in het gedrang brengt.</i> <i>Het plangebied is centraal gelegen langs de N133 met aansluiting op de snelweg E19. Met de ontsluiting op het hoger wegennetweg en het vrachtverkeer dat niet door woonwijken of binnenwegen moet rijden, zullen de effecten op de verkeersafwikkeling niet aanzienlijk zijn."</i> <i>Belangrijk is dat er dus nog ruimte blijft voor verkeersafwikkeling van bijkomende ontwikkelingen zoals in Kalmthout.</i>
4.6	De bezwaarindiener wijst op het feit dat de ingetekende groenbuffer erg verschilt tussen fase 1 en 2, ze is sterk verkleind. Men vraagt zich af hoe een groenstrook van 5m zorgt voor enige landschappelijke inkadering en buffering, als deze herleidt wordt tot een bomenrij zonder ondergroei.	<i>Het vrijblijvende schetsontwerp uit de toelichtingsnota van RUP Uitbreiding industrieterrein werd opgemaakt zonder kennis van de waterproblematiek en voorzag de groenbuffering samen met waterbuffering. Om de reden uitgelegd i.v.m. de opvang van hemelwater werd de buffering van water losgekoppeld van de groenbuffer. Zie behandeling bezwaar 1 - punt 1.18 en 1.19.</i>
4.7	De bezwaarindiener merkt op dat de groenbuffers die opgelegd zijn in fase 1, onbestaande zijn. Tussen Schriek en het projectgebied zou een groenbuffer van 5m moeten zijn.	<i>De uitvoering van groenbuffers in fase 1 behoort niet tot de scope van het RUP Rijkmakers (fase 2) dat bestemming en inrichtingsvoorwaarden vast legt voor toekomstige groenbuffers/-stroken.</i> <i>Wat het huidige groenscherm voor fase 1 betreft, kan er enkel verwezen worden naar wat destijds in de voorschriften van fase 1 stond. De voorschriften die nu vermeldt staan, gelden voor de toekomstige aanplanting. Voor fase 2 wordt een degelijke onderhoud van het</i>

		<i>groenscherm verzekert via de parkmanagementvereniging waar ook de POM deel van zal uitmaken. Via de POM kan de gemeente hierop controle uitvoeren.</i>
<i>De gecoro beslist het bezwaar niet te aanvaarden. Zie ook bezwaar 2</i>		

Bewaar nr. 5

Onderdeel	Voorwerp van bezwaar	Behandeling
5.1	De bezwaarindiener wijst op het feit dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP tegenstrijdig zijn met de doelstelling om (visuele) hinder te beperken. Als voorbeeld haalt men aan dat bedrijfsgebouwen hoger gebouwd mogen worden dan de bomen op het talud, alsook het aanmoedigen van dakparkings. Men stelt dat dit een inbreuk is om de privacy van omwonenden.	<i>Naast het opleggen van een groenbuffer met talud voorzien de voorschriften ook meer bepaald binnen artikel 5.2.3 'Inrichting' het beperken van visuele hinder: "Inplanting van gebouwen: Om mogelijke visuele overlast naar omwonenden van het plangebied (gehucht Schriek) tot een minimum te beperken worden bedrijven die hoge bedrijfsgebouwen nodig hebben, ingeplant in het midden van de bedrijvenzone of in aansluiting op fase 1 van het bedrijventerrein. Deze bedrijven worden geweerd van de zone die aanleunt bij de bewoning."</i> <i>Door de afstand ten opzichte van de woonbebouwing wordt inkijk gemilderd en privacy gegarandeerd.</i>
5.2	De bezwaarindiener wijst op het feit dat de licht-, geluid- en geurhinder al reeds uit de hand loopt na de uitvoering van fase 1.	<i>In de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP Rijkmaker (fase 2) zijn maatregelen opgenomen om hinder voor de omgeving te bufferen. (zie ook punt 4.1 en bezwaar 1 punt 1.10). Daarnaast zal bij het afleveren van omgevingsvergunningen (inclusief milieu-luik) de vergunning ook moeten voldoen aan de Vlaremwetgeving en alle componenten ivm hinder ter zake.</i>
5.3	De bezwaarindiener heeft bedenkingen bij de afwatering naar de Postbaan. Zoals voorgesteld op plan lijkt het ideaal maar ter hoogte van de gracht aan de Nieuwmoersesteenweg moet het water bergop lopen om in de beek te geraken.	<i>Deze gracht valt echter niet in binnen de contouren van het RUP Rijkmaker (fase 2). Zoals blijkt uit bijlage 1 van de toelichtingsnota (mail en advies Fluvius) wordt de voorgestelde afwatering door Fluvius zelf opgelegd. De aanpak van deze problematiek maakt deel uit van het aanvraagdossier tot bekomen van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van de bedrijvenzone.</i>

5.4	De bezwaarindiener stelt dat er geen compensatie is voor de waardevermindering van huizen van de omwonenden.	<i>Het eisen van een compensatie voor de mogelijke waardevermindering betreft een juridische aangelegenheid die niet door het RUP op zich beslist of geregeld kan worden. Dit aspect valt daardoor buiten de scope van voorliggend RUP.</i>
5.5	De bezwaarindiener haalt aan in het inrichtingsplan van 2010 reeds een groenbuffer met bosgebied aangelegd zou worden grenzend aan de woningen, dit lijkt een valse belofte in het huidige RUP Rijkemakers fase 2.	<i>Het inrichtingsplan van 2010 vermeldt niet de aanleg van een bosgebied maar de gezamenlijke aanleg van groen- en waterbuffering. Ondertussen is visie i.v.m. opvang van hemelwater bijgesteld, de waterbuffering werd naar het centrum van het gebied gebracht en losgekoppeld van de groenbuffer. Zie ook bezwaar 1 punt 1.18 en bezwaar 2 punt 2.6.</i> <i>Voor de uitbreiding van de bedrijvenszone zal de groenbuffer door de projectontwikkelaar worden aangelegd voor het gehele bedrijventerrein en niet door de bouwheer van een individueel perceel. Het beheer van deze groenbuffer gebeurt door het parkmanagement.</i>
<i>De gecoro beslist het bezwaar niet te aanvaarden.</i>		