

# Bedrijventerrein Domein van Brustem – definitief ontwerp bedrijvenreglement

St. ...  
15 ...  
D. ...



## 1. Statuut

Dit bedrijvenreglement detailleert een aantal voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijventerrein Domein van Brustem en voegt er vooral een aantal procedure-aspecten aan toe. Dit bedrijvenreglement dient door het Beheerscomité Brustem Industriepark –en in een latere fase de Beheersvennootschap- bij het dagelijks beheer van het terrein gehanteerd en maakt integraal onderdeel uit van elke koop- of concessieacte. Om tot een samenhangende ontwikkeling en integraal beheer van het gehele bedrijventerrein te komen, zijn de bepalingen van dit bedrijvenreglement voor alle bedrijvenzones in het Domein van Brustem van tel.

Dit bedrijvenreglement wordt voorbereid door overleg binnen het Beheerscomité Brustem Industriepark en de wettelijk voorziene overlegmomenten aangaande het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het wordt tezamen met het ruimtelijk uitvoeringsplan ter goedkeuring aan de Gemeenteraad van Sint-Truiden voorgelegd.

Wijzigingen aan dit Bedrijvenreglement zijn met een gewone Collegebeslissing mogelijk en voor de artikels die het louter administratieve en organisatorische overstijgen (bijv. met betrekking tot fasering en vestigingsvoorwaarden inzake werkgelegenheid) met een gewone Gemeenteraadsbeslissing, na verplicht advies van het Beheerscomité en van de GECORO.

## 2. Beheerscomité: samenstelling en werking

Het Beheerscomité Brustem Industriepark is samengesteld uit telkens een gelijk aantal vertegenwoordigers van de Stad Sint-Truiden enerzijds en GOM-Limburg en de Limburgse Reconversie Maatschappij anderzijds. Onder de vertegenwoordigers van de Stad Sint-Truiden is er steeds een afgevaardigde van de Dienst Stadsontwikkeling of van de daartoe gemandateerde werkgroep van de GECORO.

Het Beheerscomité :

- fungeert als aanspreekpunt voor kandidaat-bedrijven en begeleidt hen bij de opmaak van hun vergunningsdossiers (verplichte voorlegging voor de officiële indiening);

- onderzoekt alle kandidaatstellingen van bedrijven en wijst bedrijfspercelen toe in functie van de wensen van bedrijven, de beschikbare percelen en geldende opties, de vooropgezette fasering, de gewenste clustering van types van bedrijven en de te verwachten blijvende aandacht vanwege het bedrijf voor de kwaliteit van zijn gebouwen en perceel. De eerste toewijzing van elk bedrijfsperceel blijft de exclusieve taak van het Beheerscomité;
- bepaalt bij twijfelgevallen de inpassing van een bedrijf in een lokale dan wel een regionale bedrijvenzone;
- stelt eventueel bijzondere voorwaarden of mogelijkheden voorop die in de koop- of concessieovereenkomst worden opgenomen;
- bepaalt aan de hand van de vragen en toewijzingen van bedrijfspercelen de ligging van de indicatieve groene dwarsassen in de zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter;
- organiseert de promotie en stimuleert alle andere initiatieven voor de uitbouw van een kwaliteitsvol bedrijventerrein;
- bereidt de spoedige oprichting van de Beheersvennootschap voor en neemt voornoemde taken verder waar tot deze Beheersvennootschap effectief in werking is getreden.

Het Beheerscomité beslist hierover in consensus en bepaalt zelf zijn werkingsmodaliteiten.

### 3. Beheersvennootschap: samenstelling en werking

De Beheersvennootschap Bedrijventerrein Domein van Brustem wordt gevormd door uit de geïnteresseerde bedrijven die op het bedrijventerrein zijn gevestigd, eventueel aangevuld met andere initiatiefnemers in het Domein van Brustem, en met betrokkenheid van een representatieve vertegenwoordiging van de economische sector, het stadsbestuur en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn afgevaardigde. Onder de vertegenwoordigers van de Stad Sint-Truiden is er steeds een afgevaardigde van de daartoe gemandateerde werkgroep van de GECORO.

De rechtsvorm, de vertegenwoordigings- en de besluitvormingsregels waaronder de Beheersvennootschap werkt, zijn bij de concrete voorbereiding nader te bepalen.

De Beheersvennootschap :

- neemt alle taken van het Beheerscomité over, met uitzondering van de eerste toewijzing van elk bedrijfsperceel;
- onderhoudt en beheert alle groen in de zone van het buffergebied die niet tot de private percelen behoren, met name de strook aan N3 ten westen van de toegangsweg, de strook in de inkomzone en van (delen van) de stroken waar openbaar domein in het bestemmingsplan is ingetekend of waar de Gemeenteraad het tracé van lokale straten vastlegt, alsook de delen van buffergebied die op privé-percelen van geïnteresseerde bedrijven zijn gelegen die het beheer aan de Beheersvennootschap wensen toe te vertrouwen. Zij volgt ook het beheer van de stroken buffergebied aan de randen van het bedrijventerrein en langsheen de rondweg, met inbegrip van de strook van de waardevolle eikenrij, op;

- onderhoudt en beheert alle systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer in het bedrijventerrein zoals grachten, waterpartijen en -bekkens, eventuele leidingen, pompen en toezichtsapparatuur voor waterherbruik (ten behoeve van brandblusvoorzieningen, sanitair, ...);
- voert het vervoersmanagement in het bedrijventerrein, geeft hierover advies aan bedrijven, organiseert eventuele vormen van medevervoer en gemeenschappelijk vervoer;
- kan alle noodzakelijk geachte bijkomende gemeenschappelijke diensten ter ondersteuning van een kwaliteitsvol hedendaags bedrijventerrein (bijv. inzake beveiliging, conferentieaccommodatie, centraal onthaal en secretariaat voor startende en kleine bedrijven, fitness- en ontspanningsaccommodatie, ...) organiseren;
- neemt de toewijzingsbevoegdheid bij concessies en een adviesbevoegdheid ten aanzien van het stadsbestuur (bijv. inzake toepassing van het voorkeepsrecht), de koper en de verkoper bij doorverkoop van bedrijfspercelen van het Beheerscomité over nadat dit laatste is opgeheven;
- ....

Om deze taken op te nemen, verkrijgt de Beheersvennootschap onder meer middelen uit een vergoeding van alle geïnteresseerde bedrijven uit het bedrijventerrein, uit inkomsten van de cliënten van bijkomend aangeboden gemeenschappelijke diensten en uit een dotatie vanwege het stadsbestuur (die minimaal de kostende prijs van het groenonderhoud en het waterbeheer langs het openbaar domein dekt).

Wanneer de Beheersvennootschap en het Beheerscomité een periode gelijktijdig werkzaam zouden zijn, maken zij voorafgaand alle nodige afspraken voor onderlinge taakverdeling en afstemming gedurende deze periode.

#### **4. Kandidatuurstelling, bijzondere voorwaarden en toewijzing van bedrijfspercelen**

##### **4.1. Te verstrekken informatie bij kandidatuurstelling**

Elke kandidatuurstelling zal minstens bevatten :

- de naam van de kandidaat-koper (bedrijf);
- de coördinaten van de bedrijfsleiding;
- de coördinaten van de dossierverantwoordelijke van de kandidaat (contactpersoon voor de verwerving van de grond en de realisatie van het investeringsproject);
- de gevraagde oppervlakte;
- een gedetailleerde beschrijving van de bedrijfsactiviteiten die men op het perceel wenst op te zetten (aard van de activiteiten, te realiseren producten en/of diensten, te verwachten milieu-effecten, waaronder verkeersbelasting);
- een omschrijving van de redenen waarom het bedrijf zich in het Bedrijventerrein Domein van Brustem wenst te vestigen;

- een eventuele fasering van de realisatie en de eventuele wenselijkheid van opties op bijkomende percelen;
- een beknopte beschrijving van de gewenste benutting van het gevraagde perceel: ideale afmetingen perceel, productie-, verwerkings- en opslaghallen en gebouwen, kantoren, verharding, parking, groenaanleg, met inbegrip van de vooropgestelde hoogten, dichtheden, materialen en van het globale beeld dat men beoogt;
- (in de zones voor regionale bedrijven) de eventuele interesse voor een gekoppelde bebouwingwijze;
- zodra er voldoende duidelijkheid is over een welbepaald mogelijk perceel, een schetsontwerp dat voorgaande beschrijving concreetiseert en het functioneren en de architectuur van het bedrijf aangeeft; dit schetsontwerp wordt aangevuld met een ingevuld formulier dat het voorgestelde project en gebouw aan de vijf elementen van een omgevingsrapport beschrijft en toetst;
- de huidige werkgelegenheid binnen het bedrijf en de bijkomend te realiseren werkgelegenheid bij verwezenlijking van het project;
- een zo correct mogelijke raming van de investering (behalve de grondaankoop);
- een eventuele behoefte aan risicokapitaal;
- een eventuele interesse aan gemeenschappelijke diensten en faciliteiten, en een omschrijving van een eventueel eigen aanbod terzake;
- de eventuele bereidheid om deel te nemen aan de Beheersverenootschap;
- in voorkomend geval (kleine bedrijven in zone voor lokale bedrijven): of men een bedrijfswoning wenst te voorzien.

Het Beheerscomité werkt een standaard invulbundel uit waarin kandidaten op makkelijke en overzichtelijke wijze de gevraagde gegevens (en bijkomende suggesties) kunnen formuleren. Het stadsbestuur stelt hiervoor telkens een basiskaart met de vergunde toestand van alle omliggende percelen ter beschikking.

## 4.2. Bijzondere voorwaarden

Elk bedrijf garandeert een bepaald pakket voltijdse werkgelegenheid op zijn vestiging in het Bedrijventerrein Domein van Brustem in functie van zijn perceelsoppervlakte. De bedrijven in de zones voor lokale en regionale bedrijven realiseren een werkgelegenheid van minstens 12 personen per ha; bedrijven die een werkgelegenheid realiseren van minstens 20 personen per ha, waaronder minstens de helft hogergeschoolde medewerkers (diploma hoger onderwijs) genieten de voorkeur.

Deze werkgelegenheid is te realiseren vanaf het derde jaar van de activiteiten op het bedrijventerrein en dit gedurende minstens tien jaar.

Mits goede motivatie vanwege het bedrijf kan het Beheerscomité hierop een tijdelijke of definitieve afwijking toestaan.

Bedrijven die de minimum arbeidsdichtheid van 12 personen per ha niet halen, kunnen zo lang dit het geval is in dit bedrijventerrein geen opties op percelen nemen of lichten of geen bijkomende percelen verwerven.

Bij bedrijven die het oorspronkelijk opgegeven aantal arbeidsplaatsen (het verplichte minimum of hoger opgegeven aantal) niet realiseren worden dit aangezien als een foute basis voor de vergunningverlening, vermits zowel het aantal parkeerplaatsen (art. 3.2 van de RUP-

voorschriften) als de omvang van de dienstlokalen (art. 4.2.3) hieraan uitdrukkelijk is gekoppeld. Een lager aantal effectieve arbeidsplaatsen kan dus betekenen dat de gebouwde dienstlokalen en vooral de aangelegde parkeerplaatsen te ruim zijn bemeten volgens hetgeen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan wenselijk wordt geacht. Bedrijven nemen er kennis van dat dit een blijvende bouwvoertreding is, waartegen het stadsbestuur te allen tijde kan optreden, een proces-verbaal laten opstellen en de afbraak van de 'overtollige en verkeerdelijk aangegeven' ruimten en plaatsen vorderen.

Een bedrijf wordt in functie van artikel 4.1.4 van de voorschriften van het R.U.P. (sneller rooien van bomengroepen aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein) als een bedrijf met een groot aantal arbeidsplaatsen aangezien wanneer het minstens 80 werknemers in dienst heeft.

Bedrijven die schade kunnen berokkenen aan de producten of het productieproces van naburige ondernemingen d.m.v. emissies, vibraties, lawaai of andere storende invloeden, kunnen geweigerd worden. De kandidaat-kopers van het bedrijventerrein dienen een overzicht op te stellen van de hinder die hun activiteiten kunnen veroorzaken en dienen zich te engageren tot maatregelen ter beperking van alle vormen van hinder met de best beschikbare technologie.

Het te realiseren project beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijventerrein Domein van Brustem en aan de gedetailleerde bepalingen die in dit Bedrijvenreglement zijn opgenomen.

Elk bedrijf dat bedrijfspercelen wil benutten waarvan een strook buffergebied op de rand van het bedrijventerrein deel uitmaakt, verbindt zich in het verkoops- of erfpachtcontract er toe deze strook buffergebied met de grootste zorg aan te leggen en te onderhouden en machtigt hierbij de Beheersvennootschap (en in afwachting van de inwerktreding daarvan het Beheerscomité) om dit op te volgen en zo nodig, na minstens twee voorafgaande verwittigingen per aangetekend schrijven, bij storende en langdurige nalatigheid bij deze aanleg of beheer voor deze stroken buffergebied het beheer van deze private delen uitvoeren op last van het betrokken bedrijf. Voor de bedrijfspercelen waarvan een strook buffergebied langsheen de rondweg deel uitmaakt, geldt eenzelfde regeling maar dan louter naar het onderhoud en beheer toe.

### **4.3. Toewijzing van bedrijfspercelen**

De toewijzing van bedrijfspercelen gebeurt door het Beheerscomité en verloopt minstens in twee stappen. Elke verkoop- of concessie-compromis bevat de opschortende clausule van het bekomen van alle noodzakelijke stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor het project dat men bij de start van het bedrijf wenst op te zetten. Na het bekomen van deze vergunningen kan de definitieve verkoop- of concessie-overeenkomst worden getekend.

## 5. Realisatieverplichting, fasering en opties

### 5.1. Realisatieverplichting

Het door de kandidaat te verwezenlijken project zal volledig zijn gerealiseerd uiterlijk drie jaar na het ondertekenen van de verkoop- of concessie-overeenkomst. Bij niet-realiseren binnen deze termijn heeft de verkoper een beding van wederinkoop (Burgerlijk Wetboek) tegen 90 % van de oorspronkelijke verkoopprijs, niet geïndexeerd.

Dit beding van wederinkoop kan ook betrekking hebben op delen van een perceel die niet voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt en waarvan de gedeeltelijke wederinkoop de gebruiksmogelijkheden van de wel in gebruik zijnde delen van het perceel niet in het gedrang brengt.

### 5.2. Fasering

Een fasering in de realisatie van bebouwde volumes en verharde oppervlakten op de bedrijfspercelen is toegelaten. Minstens drie vijfde van de vergunde bebouwde volumes wordt binnen de twee jaar na het ondertekenen van verkoop- of concessie-overeenkomst gerealiseerd. De resterende twee vijfden worden in principe in de loop van het derde jaar gerealiseerd; op gemotiveerde aanvraag van het bedrijf kan het Beheerscomité toelaten dat dit (in afwijking van punt 5.1) in de loop van het vierde of vijfde jaar gebeurt.

### 5.3. Opties

Door een kandidaat kan, mits goedkeuring van het Beheerscomité, een optie op een bedrijfsperceel worden genomen. Deze optie is onderworpen aan de volgende voorwaarden :

- de optie is op naam en niet overdraagbaar;
- de kandidaat is een vergoeding verschuldigd van 10 % van de koop- of concessieprijs op jaarbasis, aftrekbaar bij definitieve aankoop of concessieneming door de kandidaat; deze vergoeding is verworven door nv BIP, respectievelijk de Stad Sint-Truiden indien de definitieve aankoop of concessieneming binnen de optieperiode geen doorgang vindt. Deze vergoeding wordt bij het ingaan van de optieperiode betaald;
- de duur van de optie is in tijd beperkt tot 6 maanden. Mits goedkeuring van het Beheerscomité kan een optie tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd voor een tweede periode van 6 maanden. De kandidaat toont hiervoor in een omstandig gemotiveerd dossier aan dat hij tijdens de eerste optieperiode te goeder trouw heeft gehandeld en dat zijn investeringsplannen realiseerbaar zijn binnen de vooropgestelde termijn.

Bij de definitieve aankoop of in concessieneming van een perceel kan de kandidaat, mits goedkeuring van het Beheerscomité, een optie op een naastliggend bedrijfsperceel nemen. Deze optie is onderworpen aan de volgende voorwaarden :

- de optie is op naam en niet overdraagbaar;

- de oppervlakte van de optie is beperkt tot maximum 50 % van de oppervlakte van het aangekochte of in concessie genomen perceel;
- de kandidaat is een vergoeding verschuldigd van 5 % van de koop- of concessieprijs op jaarbasis, aftrekbaar bij definitieve aankoop of concessieneming door de kandidaat; deze vergoeding is verworven door nv BIP, respectievelijk de Stad Sint-Truiden indien de definitieve aankoop of concessieneming binnen de optieperiode geen doorgang vindt. Deze vergoeding wordt bij het ingaan van de optieperiode betaald;
- de duur van de optie is in tijd beperkt tot 18 maanden. Mits goedkeuring van het Beheerscomité kan een optie tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd voor een tweede periode van 18 maanden. De kandidaat toont hiervoor in een omstandig gemotiveerd dossier aan dat hij tijdens de eerste optieperiode te goeder trouw heeft gehandeld en dat zijn investeringsplannen realiseerbaar zijn binnen de vooropgestelde termijn.

## 6. Waarborg

De Beheersvennootschap respectievelijk Stad Sint-Truiden kunnen een waarborg vragen ter garantie van de realisatie van de groenaanleg en van de aanleg van parkeerplaatsen die het bedrijf zelf moet uitvoeren op zijn bedrijfsperceel.

## 7. Perceelsverdeling

De percelen in de zones voor regionale bedrijven, met uitzondering van de meest westelijke kamers, worden verkocht of in concessie gegeven met een minimum perceelsbreedte aan de rondweg van 50 m en in principe per veelvoud van 50 m (behoudens bij opties op naastgelegen percelen; percelen binnen aan te duiden groepen van bedrijfspercelen waarvan de gezamenlijke perceelsbreedte een veelvoud is 50 m en bij de laatste percelen binnen elke 'kamer' langsheen de rondweg). Voor deze laatste bepaalt het Beheerscomité de perceelsbreedten in functie van optimaal ruimtegebruik.

De perceelsgrenzen staan in principe haaks op de rondweg.

De percelen in de zones voor lokale bedrijven worden verkocht of in concessie gegeven met een minimum perceelsbreedte aan de rondweg of straat van 25 m. Binnen elke 'kamer' langsheen de rondweg of aangeduid straatdeel kan de breedte van de verschillende percelen (en van de eventuele tussenliggende optie-percelen) variëren per 5 m, zodat bij de eerste toewijzingen in elke kamer/straatdeel in zekere mate een flexibel aanbod inspelend op de behoeften van de bedrijven mogelijk is. Voor de laatste twee percelen in elke kamer/straatdeel bepaalt het Beheerscomité de perceelsbreedten in functie van optimaal ruimtegebruik.

De perceelsgrenzen staan in principe haaks op de rondweg of lokale straat.