

provincie	limburg	
gemeente	sint-truiden	
project	<p>herzienings-RUP lokaal bedrijventerrein domein van brustem</p> <p>stedenbouwkundige voorschriften definitief ontwerp</p> <p>in zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van</p> <p>de secretaris de voorzitter</p> <p>het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot</p> <p>de secretaris de burgemeester</p> <p>gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van</p> <p>de secretaris de voorzitter</p>	
ontwerper	<p>OMGEVING cvba uitbreidingstraat 390 2600 berchem-antwerpen t 03 448 22 72 www.omgeving.be f 03 440 13 93</p> <p>guy vloebergh jan baelus ruimtelijk planner ruimtelijk planner</p>	
verantwoordelijk ambtenaar	<p>rob timmermans stadsarchitect, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar</p>	
datum	juni 2010	

ruimtelijk uitvoeringsplan gedeeltelijke
herziening lokaal bedrijventerrein
domein van brustem

definitief ontwerp

stad sint-truiden – juni 2010

Inhoud

Inleiding – leeshandleiding	2
1. Plangebied	3
2. Inhoudelijke wijzigingen van voorschriften	3

Inleiding – leeshandleiding

Deze voorschriften bestaan uit twee delen.

Deel 1 omschrijft het gebied waarvoor deze voorschriften van toepassing zijn.

Deel 2 geeft al de inhoudelijke wijzigingen aan artikels of paragrafen van artikels van het goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan bedrijventerrein Domein van Brustem weer. Voor de leesbaarheid wordt steeds een gehele paragraaf weergegeven; de effectief gewijzigde tekstdelen staan in vet.

De artikels van deze stedenbouwkundige voorschriften zijn met romeinse cijfers genummerd om duidelijk het onderscheid met de artikelnummering uit het R.U.P. bedrijventerrein Domein van Brustem aan te geven. Wanneer verwezen wordt naar artikels met een nummering in arabische cijfers betreft het steeds artikels uit het goedgekeurd R.U.P. bedrijventerrein Domein van Brustem (M.B. 31/10/2002).

1. Plangebied

Artikel i Begrenzing van het gebied

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen, samen met de niet gewijzigde voorschriften van het goedgekeurd R.U.P. bedrijventerrein Domein van Brustem (M.B. 31/10/2002) de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van alle gronden en gebouwen de lokale bedrijvenzones en bijhorende buffers in het noordelijk deel van het Domein van Brustem, begrensd door N3 in het noorden, op afstand de reservatiestrook van de landingsbaan in het oosten, de rondweg en de centrale open ruimte van het Domein in het zuiden en voetweg nr. 174 in het westen. Het grafisch plan geeft dit weer.

2. Inhoudelijke wijzigingen van voorschriften

Artikel ii Inleiding

De eerste alinea van A. Inleiding wordt als volgt vervangen :

‘Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt op basis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen daaraan, **zoals actueel vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** en meer in het bijzonder in uitvoering van **artikel 2.2 van die Vlaamse Codex.**’

Artikel iii Terminologie

Artikel 1, punt 4) wordt als volgt vervangen :

‘4) bedrijvenzones **of zones voor bedrijvigheid**: verzamelnaam voor de zones voor regionale bedrijvigheid met gemengd karakter en de zones voor lokale bedrijvigheid.’

In artikel 1, punt 5) wordt de eerste regel als volgt vervangen :

‘5. Beheerscomité: bestaand Beheerscomité (met Stad, **POM-LIMBURG (voorheen GOM)** en LRM) dat de’

In artikel 1 wordt een nieuw punt 13) als volgt toegevoegd :

‘13) **distributie: het brengen van goederen van producten naar consument.**’

Overeenkomstig worden de nummers van punt 13) en de daaropvolgende punten in artikel 1 opgeschoven.

In artikel 1 wordt een nieuw punt 19) als volgt toegevoegd :

‘19) **logistiek: het beheersingsproces van de goederenbewegingen logistiek, waaronder in Truiense context zowel ketenlogistiek (regionale distributie, zogenaamde ‘Value Added Logistics’ en Europese Distributiecentra) als industriële logistiek (specifieke logistieke dienstverlening voor de industrie) begrepen is. Als onderdelen van de logistieke keten kunnen in het bijzonder het transport, de overslag, de (al dan niet langdurige) opslag, de productbehandeling (met onder meer het her- of anders verpakken, het aanbrennen van etiketten, handleidingen, bijsluiters en dergelijke meer, het opdelen of bundelen van de producten naargelang hun herkomst of bestemming) en de pre-assemblage (het samenbrengen van bepaalde onderdelen vooraleer die in een latere stap in het productieproces tot het eindproduct worden samengevoegd of geassembleerd) worden beschouwd.**’

Overeenkomstig worden de nummers van punt 19) en de daaropvolgende punten in artikel 1 opgeschoven.

Artikel 1, punt 19) wordt als volgt vervangen :

'21) motiverende nota: nota met eenzelfde inhoud als een omgevingsrapport (zie art. 3 punt 4), maar die voor **adviesgeving niet** aan de GECORO of een gemandateerde werkgroep binnen de GECORO wordt voorgelegd, maar aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.'

Artikel 1, punt 30) wordt als volgt vervangen :

'30) voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder buffergebied op het perceel samenvalt met de rooilijn **of er achter kan liggen**, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen het buffergebied en de bouwstrook **of er achter kan liggen**; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;'

Artikel iv Uitzonderingsmodaliteiten

Artikel 2 wordt, met inbegrip van zijn titel, als volgt vervangen :

'Artikel 2 **Uitzonderingsmodaliteiten**

Het College van Burgemeester en Schepenen kan **bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning als onderdeel van dit R.U.P. en zonder bijkomende procedurestappen**, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantie marges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat de perceels-**oppervlakten en -grenzen** en de voorschriften met betrekking tot de welstand, **andere dan over de gebruikte materialen**, betreft. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hiervoor vergezeld te zijn van een motiverende nota en de stedenbouwkundige vergunning dient aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten. **Deze mogelijkheid is ook bij eventueel beroep van tel. De afwijkingmogelijkheden voor de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen kunnen volgens de bepalingen van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voorheen artikel 111bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen daaraan, worden toegepast.**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan op dezelfde wijze afwijkingen toestaan voor aanvragen van publiekrechtelijke instanties met betrekking tot het gebied.'

Artikel v Algemeen geldende voorschriften

In artikel 3.1 wordt de eerste alinea als volgt vervangen :

'In de zones voor regionale en lokale **bedrijvigheid is** een wijziging van het bodemreliëf toegelaten om het maaiveld te laten aansluiten op het niveau van de rondweg, mits de aansluiting op het maaiveld van eventuele aanleunende buffergebieden met een geleidelijke helling en binnen de voornoemde zones plaatsvindt. Een verhoging van het maaiveld boven het niveau dat de rondweg ter hoogte van het perceel heeft kan niet worden toegelaten, met uitzondering van taluds die in bijzondere situaties open ruimten voor het stapelen van materialen en het stallen van niet in gebruik zijnde voertuigen of werktuigen (zie art. 4, punt 4.1.4) afschermen en van het bepaalde in volgende alinea's.'

In artikel 3.1, tweede alinea wordt een tweede deel als volgt toegevoegd :

'In de zones voor lokale bedrijvigheid kan de aanleg van taluds voor grondberging worden toegelaten, mits de hoogte ervan beperkt blijft tot max. 2 m boven het maaiveld en de taluds volledig met een dichte groenaanplanting worden afgewerkt.'

In artikel 3.7, eerste alinea, eerste paragraaf wordt de laatste zin als volgt vervangen :
 'De opmaak van dit globaal landschapsplan wordt mede begeleid **door de diensten van de Vlaamse overheid bevoegd voor ruimtelijke ordening en voor bos en groen.**'

Artikel vi Zones voor bedrijvigheid

*In de aanhef van artikel 4.1.1 Bestemming wordt volgende categorie aanduiding toegevoegd :
 'categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid'*

In artikel 4.1.1, eerste alinea worden de eerste drie zinnen als volgt vervangen :
 'De zones voor bedrijvigheid hebben een openbaar karakter. Zij zijn bestemd voor bedrijven in de verwerking, productie, distributie **en logistiek**, onderzoek en ontwikkeling, met uitsluiting van loutere handelsactiviteiten en loutere kantoren. Kantoorachtigen waarbij de ruimten voor productie en laboratoria meer dan de helft van de vloeroppervlakte innemen, zijn toegelaten.'

In artikel 4.1.1, tweede alinea worden de laatste drie zinnen als volgt vervangen :
 'Dergelijke complementaire dienstverlenende bedrijven worden bij voorkeur in een van de zones voor lokale bedrijven ingepast. Het omgevingsrapport motiveert in het bijzonder de behoefte aan deze diensten voor de specifieke bedrijven in het terrein en de complementariteit ervan met de eventueel reeds aanwezige voorzieningen op het bedrijventerrein en in zijn omgeving, alsook – **in voorkomend geval** – de redenen waarom zij niet centraal in de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten **of in een van de zones voor lokale bedrijven, die** daarvoor best geschikt zijn, kunnen worden ingeplant. De beoordeling richt zich op deze aspecten.'

In artikel 4.1.3, eerste alinea wordt de eerste zin als volgt vervangen :
 'Minimum 50% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de **zone voor bedrijvigheid** is gelegen, wordt benut voor bebouwde volumes; minstens 30% **van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de zone voor bedrijvigheid is gelegen** dient binnen de geldigheidstermijn van de verleende bouwvergunning te worden gerealiseerd.'

In artikel 4.1.4, zevende alinea wordt de eerste zin als volgt vervangen :
 'Het stapelen van materialen en het stallen van niet in gebruik zijnde voertuigen en werktuigen in open lucht **is uitgesloten, tenzij in de hierna beschreven omstandigheden.**'

In artikel 4.1.4, achtste alinea, tweede paragraaf wordt de eerste zin als volgt vervangen :
 'Parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers van de bedrijven langsheen de eventuele lokale straten in de bedrijvenszones **worden op** de strook tussen rooilijn en voorgevel voorzien **tenzij in de hierna beschreven omstandigheden.**'

In artikel 4.1.5, tweede alinea, tweede paragraaf wordt de eerste zin als volgt vervangen :
 'Het spreiden en/of bufferen van het oppervlaktewater op het perceel is verplicht zodat er in de gracht en de regenwaterriool telkens slechts een maximale lozing van **20 l/sec/ha** verharde- en/of dakoppervlakte gebeurt.'

In artikel 4.1.5, tweede alinea wordt de derde paragraaf als volgt vervangen :

'De buffer voor het regenwater is te realiseren **in een open waterstructuur en** als integraal onderdeel van de groenvoorziening. De aanleg van de buffer moet blijken uit het voorgestelde beplantings- en inrichtingsplan.'

In artikel 4.2.2, vierde alinea, tweede zin wordt het woord 'meeste' vervangen door '**meest**' (taalcorrectie).

In artikel 4.2.3, tweede alinea wordt de eerste zin als volgt vervangen :

'De minimale gebouwhoogte van de hoofdgebouwen in deze zone bedraagt 7 m boven het maaiveld, zodat de inbreng van een tweede bouwlaag – **tenzij in de hierna beschreven omstandigheden** – steeds mogelijk is.'

In artikel 4.2.3 wordt een nieuwe zesde alinea als volgt toegevoegd :

'In de niet bebouwde delen van een bedrijfsp perceel is de aanleg van taluds voor grondberging afkomstig van op dat kadastrale perceel toegelaten, mits de hoogte ervan beperkt blijft tot max. 2 m boven het maaiveld en de taluds volledig met een dichte groenaanplanting worden afgewerkt.'

In artikel 4.2.3 wordt een nieuwe zevende alinea als volgt toegevoegd :

'De bestaande bomenrij ten noordoosten van loods 26 (aangeduid op het bestemmingsplan) en die in een zone voor bedrijven is bestemd, kan gefaseerd worden vervangen door een nieuwe bomenrij op hetzelfde perceel.'

In artikel 4.3.1, eerste alinea worden de eerste twee zinnen als volgt vervangen :

'De zone voor lokale bedrijven is bestemd voor kleinere en middelgrote bedrijven met een lokaal verzorgend **en dienstverlenend** karakter voor de stad en de verschillende woonkernen in **Zuid-West-Haspengouw** of voor het bedrijventerrein. Naast verwerking, productie, onderzoek en ontwikkeling, is er ook distributie, logistiek en transport **en opslag in functie van bedrijfsactiviteiten op locatie (bijv. een opslag van een stukadoor)** toegelaten; loutere opslag is niet toegelaten.'

In artikel 4.3.1 wordt de tweede alinea als volgt vervangen :

'Zonder exclusief te zijn, genieten in het gedeelte ten oosten van de toegangsweg bedrijven in de productie, verwerking, onderzoek en ontwikkeling van technologisch geavanceerde producten of gericht op luchtvaart de voorkeur. In de zone kunnen ook herlocaties van lokale kleine en middelgrote bedrijven die niet op hun huidige plaats kunnen blijven functioneren plaatsvinden. **Het gebouw van loodsen 26-27 en de directe omgeving ervan kan zolang het in eigendom is van de stad Sint-Truiden ook als manifestatiegebouw worden benut. Het karaktervolle gebouw kan daarbij worden gebruikt voor grote tentoonstellings- of manifestatiezalen voor verschillende types occasionele activiteiten zoals fuiven, karting, optredens, beurzen, eventuele sportmanifestaties en luchtvaartexposities op schaal van Sint-Truiden en zijn onmiddellijke regio (Zuid-West-Haspengouw); een permanent recreatief gebruik, bijv. als mega-dancing of kartinghal, is niet toegelaten. Tijdelijk gebruik voor ondersteunende diensten naar het bedrijventerrein, zoals tijdelijke extra-opslag of productieruimten is er eveneens toegelaten.'**

In artikel 4.3.1. wordt een nieuwe derde alinea als volgt toegevoegd :

'In het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein, begrepen tussen N 3 enerzijds en de rondweg / verbinding naar Kapelstraat anderzijds, zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende

de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken niet toegelaten.

Voor de andere delen van het bedrijventerrein dient bij de mogelijke toekomstige inplanting van dergelijke inrichtingen een onderzoek gevoerd of er voldoende afstand is tussen het in te planten bedrijf en woongebieden enerzijds en tussen het in te planten bedrijf en kwetsbare locaties anderzijds. Zodra een ruimtelijk veiligheidsrapport voor het bedrijventerrein Domein van Brustem beschikbaar is, wordt dat als basis voor dit onderzoek gehanteerd. Voor de beoordeling van dit onderzoek wordt het advies ingewonnen van de betrokken dienst voor veiligheidsrapportering van de voor het leefmilieu bevoegde administratie van de Vlaamse overheid, de Dienst Veiligheidsrapportering.'

In artikel 4.3.2 wordt de enige alinea als volgt vervangen:

'De lokale bedrijven **hebben een** maximum perceelsoppervlakte van 5.000 m², **tenzij in de hierna beschreven omstandigheden**; zij hebben een minimum perceelsoppervlakte van 500 m². Op basis van motivering in een omgevingsrapport kan **in de zones voor lokale bedrijvigheid ten oosten van de toegangslaan**, alle uitbreidingen inbegrepen, een perceelsoppervlakte tot 15.000 m² worden toegelaten voor grotere bedrijven met een duidelijk verzorgend karakter.'

In artikel 4.3.2, enige alinea wordt een nieuwe tweede paragraaf als volgt toegevoegd :

'**Voor specifieke publieke dienstverlenende bedrijven met een verzorgend karakter en met een perceelsoppervlakte van meer dan 10.000 m², kan – in afwijking van de bepalingen in artikel 4.1.3 – als bebouwingsindex voor het gehele bedrijf een index lager dan 50% worden toegelaten, maar evenwel nooit lager dan 10%; deze mogelijkheid wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd. In dat geval dient het geheel in één fase te worden gerealiseerd.**

In artikel 4.3.3, eerste alinea, eerste paragraaf worden de eerste twee zinnen als volgt vervangen :

'De bedrijfsbebouwing wordt, tenzij anders gemotiveerd kan worden (zie hierna), minstens per twee bedrijven gekoppeld over minstens de helft van de gemeenschappelijke perceelsgrens in de bedrijvenzone. **Behoudens in de hierna beschreven omstandigheden**, gebeurt deze koppeling in de zone aansluitend bij de voorgevelbouwlijn en heeft ze betrekking op een kroonlijsthoogte van 7 m.'

In artikel 4.3.3, eerste alinea, tweede paragraaf wordt de eerste zin als volgt vervangen :

'**Behoudens in de hierna beschreven omstandigheden**, wordt om de twee gebouwen gekoppeld en voorziet de eerste bouwer op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens van gekoppelde bedrijfsgebouwen bovendaks een brandremmende muur van minimaal 1 m hoogte.'

In artikel 4.3.3, tweede alinea, eerste paragraaf wordt de eerste zin als volgt vervangen :

'De minimale gebouwhoogte van de hoofdgebouwen in deze zone bedraagt 7 m boven het maaiveld, zodat de inbreng van een tweede bouwlaag – **tenzij in de hierna beschreven omstandigheden** – steeds mogelijk is.'

In artikel 4.3.3, vijfde alinea wordt de eerste zin als volgt vervangen :

'De achtergevels gericht naar N3 worden – **tenzij in de hierna beschreven omstandigheden – binnen de 4 m van de rand van de bedrijvenzone en het buffergebied voor groenvoorziening en landschapsopbouw** ingeplant.'

Artikel vii Zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten

*In de aanhef van artikel 5.1.1 Bestemming wordt volgende categorie aanduiding toegevoegd :
'categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid'*

Artikel viii Buffergebied

*In de aanhef van artikel 6.1.1 Bestemming wordt volgende categorie aanduiding toegevoegd :
'categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid'*

In artikel 6.1.2, eerste alinea, vierde opsommingspunt wordt een nieuwe tweede zin als volgt toegevoegd:

'Met in achtname van deze beplantingsverplichtingen, kan in het niet-verharde gedeelte van het buffergebied de aanleg van taluds voor grondberging afkomstig van op dat kadastrale perceel toegelaten, mits de hoogte ervan beperkt blijft tot max. 2 m boven het maaiveld en de taluds volledig met een dichte groenaanplanting worden afgewerkt.'

In artikel 6.1.2, tweede alinea, derde opsommingspunt wordt de eerste zin als volgt vervangen :

^{3.} 'In de centrale inkomzone wordt aanvullend aan het openbaar **domein een** inkomdreef met meerdere hoogstammige bomenrijen aangeplant (het globaal landschapsplan kan hiervoor **evenwel** een andere representatieve landschapsopbouw voorstellen); hieronder bevindt zich een lage beplanting die een goede doorkijk op de bedrijfsgebouwen toelaat.'

In artikel 6.1.2, tweede alinea wordt aan het negende opsommingspunt (aangeduid met een streepje) een nieuwe laatste zin als volgt toegevoegd :

In de meest westelijke groene dwarsas (deze in de omgeving van Kapelstraat) wordt bij aanleg van de dwarsas een voet- en fietspad tussen de rondweg en de eventuele recreatieve activiteiten aanleunend bij het bedrijventerrein gerealiseerd. Deze verbinding heeft een openbare erfdienstbaarheid van doorgang.'

Artikel ix Openbaar domein

*In de aanhef van artikel 7.1.1 Bestemming wordt volgende categorie aanduiding toegevoegd :
'categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur'*

Artikel 7.1, eerste alinea wordt als volgt vervangen :

'De rondweg en toegangsweg, als centrale ontsluitingsinfrastructuur van het Domein en het bedrijventerrein, bevatten een (voor het vrachtverkeer) voldoende brede rijweg **met een** 2x1 profiel (rijweg tussen 6 en 6,5 m breedte) en afscheiden fietspaden. Op het openbaar domein langsheen de rondweg kan het stadsbestuur in functie van de concrete situatie en behoeften per perceel en van het mobiliteitsbeleid van de Stad parkeerhavens voorzien. De bermen van de rondweg worden bestemd als buffergebied op openbaar domein. Zij worden op een natuurlijke wijze ingericht volgens dezelfde bepalingen als deze die voor het buffergebied in het algemeen gelden; **volgens deze bepalingen** wordt op **de bermen** een doorlopende rij hoogstambomen aangeplant.'

In artikel 7.3 wordt een nieuwe tweede zin als volgt toegevoegd :

'De fietsas tussen de rondweg en Kapelstraat dient verplicht te worden aangelegd gelijktijdig met de ontwikkeling van het eerste van de naastgelegen bedrijfspcelen.'

Artikel x Beheers- en faseringsregels

In artikel 8, eerste alinea wordt de tweede zin als volgt vervangen :

'In de ontwikkelingsfase van het bedrijventerrein neemt het Beheerscomité (met Stad, **POM-Limburg** en LRM) deze rol op, die naast de ontwikkeling en inrichting hoofdzakelijk de toewijzing van bedrijfspercelen en het bewaren van een doelmatig uitgiftebeleid betreft.'

In artikel 8 wordt de derde alinea als volgt vervangen :

'Voor de nog te verwerven percelen, zoals aangeduid op het plan bestaande en juridische toestand, wordt een recht van voorkoop ingesteld. Dit recht kan voor al de aangeduide zones in volgorde worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden, 2. Provincie Limburg en 3. in zover dit decretaal wordt toegestaan **POM-Limburg**.'

In artikel 8, vierde alinea wordt de tweede zin als volgt vervangen :

'Dit recht kan in volgorde worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden, 2. **POM-Limburg**.'

**Artikel xi Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie-
marges van de bebouwingsvoorschriften**

In artikel 11.2, tweede alinea wordt de eerste zin als volgt vervangen :

De cel Ruimtelijke Ordening van **het Agentschap R.O.-Vlaanderen** Afdeling **Limburg** wordt op de hoogte gehouden van de werkzaamheden en kan, indien gewenst, niet-stemgerechtigd op de bijeenkomsten aanwezig zijn.

+