

*stad St.-Truiden  
juli 2002*

# ***stedenbouwkundige voorschriften***

**ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijventerrein  
Domein van Brustem  
definitief ontwerp**

studiegroep  
 **omgeving**  
*architectuur  
ruimtelijke planning  
landmeekunde*

## Stedenbouwkundige voorschriften

---

### A. Inleiding

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, en meer in het bijzonder in uitvoering van de artikelen 37 tot 40 en 48 tot 53 van dat decreet.

De inhoud van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bedrijventerrein Domein van Brustem' steunt op het ontwikkelingsperspectief voor het gehele Domein zoals dat in overleg met de hogere overheden en betrokken partijen is uitgewerkt en is weergegeven in de Memorie van Toelichting. Daaruit worden die elementen geselecteerd die op dit moment binnen de gemeentelijke bevoegdheid liggen en die in een werkbaar samenhangend geheel voor dit noordelijke deel van het Domein kunnen worden bijeengezet.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bedrijventerrein Domein van Brustem' focust op de uitbouw van een kwaliteitsvol, gedifferentieerd en compact bedrijventerrein met zorg voor het milieu en landschap en zo mogelijk met een gemeenschappelijke uitbouw van een aantal ondersteunende diensten en voorzieningen. Hiertoe geeft het binnen vastgelegde marges ontwerpers en bouwheren een grote flexibiliteit en dus ook een grotere verantwoordelijkheid naar het ontwerp toe.

Voor bijna alle aspecten (bestemmingen, bebouwingsregels, parkeervoorschriften) hanteert dit R.U.P. eenzelfde basisstramien. Telkens is een **normaal gewenste situatie** aangegeven en is een **tolerantiemarge** daarvan met duidelijk omschreven grenzen vastgelegd. Bouwinitiatieven die aan de normaal gewenste situaties beantwoorden, kunnen een vergunning bekomen langs de normale procedure van een bouwaanvraag. Bouwinitiatieven die van een normaal gewenste situatie willen afwijken om voor die plek een hogere kwaliteit te verwezenlijken zijn welkom; in die gevallen wordt de afwijking vooraf gemotiveerd in een **omgevingsrapport**. De ruimere discussie die hierover binnen het Beheerscomité en de stedelijke GECORO (of een gemandateerde werkgroep daarvan) wordt gevoerd, zal een stimulans zijn om daadwerkelijk een hoge kwaliteit die inspeelt op de omgeving na te streven.

### B. Algemene bepalingen - voorafgaande artikels

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikels ressorterend onder de bijzondere bepalingen.

#### Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;

bebouwingsindex (B/T): de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent. De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin (100 - B/T) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven;

bedrijfsvervoersplan: een beknopte nota, op te maken door een bedrijf in uitvoering van het gemeentelijk mobiliteitsplan, wanneer het bedrijf meer dan 30 werkende personen vooropstelt of in alle gevallen waarin het van de afwijkingsregels m.b.t. het aantal parkeerplaatsen (zie art 3.2) gebruik wil maken. Het bedrijfsvervoersplan beschrijft de wijze waarop het bedrijfspceel met de verschillende vervoersmodi bereikbaar is (aard van de modi en niveau van hun infrastructuur, frequenties, loopafstanden, reeds aanwezige systemen van gezamenlijk of collectief vervoer, eventueel te signaleren knelpunten, ...), de te verwachten aard en omvang van het vervoer dat het

bedrijf zal te weeg brengen (aantal, frequentie en hoofdrichtingen van het vrachtvervoer, raming van aantallen, frequenties, tijdstippen en modi van verplaatsing van werkende personen en bezoekers) en de maatregelen die het bedrijf vooropstelt of de verwachtingen ten aanzien van derden die het wenst te formuleren om tot een duurzame mobiliteit te komen. Deze laatste kunnen onder meer betrekking hebben op informatie- en sensibiliseringsacties naar personeel en bezoekers, extra faciliteiten of (financiële) stimuli voor fietsgebruik, gebruik van openbaar vervoer, gebruik van evt. collectieve parkeerplaatsen op loopafstand, (deelname aan) collectief bedrijfsvervoer, carpooling, thuiswerk, ... gebundeld of gecombineerd vrachtvervoer samen met andere bedrijven, ... alsook op vragen en verwachtingen naar betere bediening met openbaar vervoer of spoor;

bedrijvenzones: verzamelnaam voor de zones voor regionale bedrijvigheid met gemengd karakter en de zones voor lokale bedrijvigheid;

Beheerscomité: bestaand Beheerscomité (met Stad, GOM en LRM) dat de ontwikkelingsfase van het bedrijventerrein begeleidt en dat hiertoe naast het aansturen van de ontwikkeling en inrichting van het gehele terrein hoofdzakelijk focust op de toewijzing van bedrijfspercelen en het bewaren van een doelmatig uitgiftebeleid. In de fase van dagelijks beheer wordt deze beheersrol overgenomen door een Beheersvennootschap;

beplantingsplan: plan dat voor een of enkele percelen de krachtlijnen van de beplanting op dat perceel of die percelen aangeeft en dus de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting en de te verhardende delen situeert;

Beheersvennootschap: nieuw op te richten orgaan, waaraan de bedrijven op het terrein gestimuleerd worden te participeren, dat in de fase van dagelijks beheer van het terrein de beheersrol van het Beheerscomité overneemt, tweede of latere toewijzingen en verkopen aanstuurt en ook de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen organiseert;

bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die – tenzij anders aangeduid – moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst;

bouwlijn: grens tussen bouwvrije strook en bouwstrook;

bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht;

bruto-vloeroppervlakte van een gebouw: de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld.

bruto-vloeroppervlakte van een bestemming: de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen of delen ervan die voor die bestemming effectief worden gebruikt, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is.

gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gebouwen gedeeltelijk worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;

harmonische samenhang: met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen;

inrichtingsplan: plan dat de krachtlijnen van de inrichting van het perceel (de percelen) aangeeft en dus de gebouwen en constructies, toegangen, wegen en parkeerplaatsen, eventuele taluds, afsluitingen, groenmassa's situeert;

kantoorachtigen: bedrijven met een (veelal hoogtechnologische) activiteit inzake productie, onderzoek en ontwikkeling of laboratoria die gevestigd zijn in aantrekkelijke bedrijfsgebouwen die op kantoorgebouwen lijken, en waarbinnen ook een beperkter aandeel kantoren als onderdeel van het bedrijf aanwezig kan zijn;

landschapsplan: een plan dat voor het gehele gebied, vertrekkend vanuit aanwezige landschappelijk en/of ecologisch waardevolle natuurelementen, een samenhangend, uitnodigend, kwaliteitsvol en krachtig gewenst landschapsbeeld voor het gebied weergeeft, in het bijzonder wat het reliëf, het watersysteem en de structuur van de beplanting betreft;

maximum-gabarit: een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van schouwen, erkers, balkons en verluchtingspijpen, moet passen;

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

parkeerhavens: op het openbaar domein aanwezige autostandplaatsen in open lucht;

rondweg: de aanwezige en reeds heraangelegde weg die het Bedrijventerrein centraal met een boogvormig tracé van west naar oost dwarsst en die aan beide zijden buiten het bedrijventerrein doorloopt tot aan de zuidelijke delen van het Domein van Brustem;

rooilijn: grens tussen privaat en openbaar terrein;

toegangsweg: de nieuw aan te leggen weg tussen N3 en de aanwezige rotonde op de rondweg die als hoofdtoegang voor het autoverkeer tot het bedrijventerrein zal functioneren;

uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;

uitsprong: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel;

vergund gebouw: gebouw dat niet in overtreding werd opgericht;

verhardingen: alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels en half-verhardingen zoals bijv. betonklinkers met afwateringsprofielen, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken). Daarnaast zijn er ook waterdoorlatende elementen die de grond kunnen versterken, zoals bijv. betonnen of kuststoffen grasdals;

vloerindex (V/T): de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van gebouwen op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De vloerindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal.

voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder buffergebied op het perceel samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen het buffergebied en de bouwstrook;

bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;

vrijstaande bebouwing: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;

vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd;

winkels: alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een "open deur"-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.

#### Afwijkingsmodaliteiten

Het College van Burgemeester en Schepenen kan, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantie marges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, en de voorschriften met betrekking tot de welstand 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.

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

Algemeen geldende voorschriften

#### **1. Wijziging van het bodemreliëf**

In de zones voor regionale en lokale bedrijvigheid en in de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten 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.

In alle zones kan een wijziging van het bodemreliëf worden toegelaten om grachten, vijvers en andere onderdelen van een wateropvangsysteem te realiseren of om toegelaten parkeerplaatsen of –pleinen of fiets- of wandelwegen aan te leggen. Bij deze aanleg is verhoging van het maaiveld boven het niveau van de rondweg alleen in beperkte mate toegelaten in functie van noodzakelijke afwateringshellingen naar de grachten van de rondweg of het buffergebied.

### **Parkeer-, laad- en losplaatsen**

De aanleg van parkeer-, laad- en losplaatsen is vergunningsplichtig. De terreinaanleg wordt door de aanvrager weergegeven in het inrichtingsplan dat deel uitmaakt van de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.

De parkeerruimte die niet in een gebouw is voorzien, moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd zoals voorzien in het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

De autostandplaatsen en laad- en losplaatsen in open lucht hebben minimale afmetingen van 5,00 m x 2,50 m. Deze moeten op het grondplan – dat bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is gevoegd – als genummerde rechthoekjes met hun afmetingen duidelijk worden opgetekend.

Per bedrijfsp perceel wordt parkeerruimte voorzien a rato van minimaal 1 plaats per 3 werkende personen. Parkeerplaatsen boven 1 plaats per 3 werkende personen kunnen door het College van Burgemeester en Schepenen worden vergund op basis van een motiverende nota, die voor advies aan het Beheerscomité en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgelegd. Parkeerplaatsen, zowel ten behoeve van werknemers als bezoekers, boven 2 plaatsen per 3 werkende personen kunnen toegelaten op basis van een goedgekeurd bedrijfsvervoersplan, dat een bereikbaarheidsprofiel van de plek, een mobiliteitsprofiel van de activiteit en een nota met het vooropgezette duurzame mobiliteitsbeleid dat het bedrijf wenst te voeren omvat; dit bedrijfsvervoersplan, waarvoor het stadsbestuur een standaardformulier ter beschikking stelt, wordt beoordeeld door de GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO. De maatregelen in het bedrijfsvervoersplan moeten in dat geval het streven van het bedrijf invullen dat minstens 1/3 van de werknemers effectief op andere wijze naar het bedrijf komt dan alleenrijdend per wagen.

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen worden –als stimulans voor compacter bouwen– de parkeerplaatsen die ondergronds of op het dak worden voorzien niet meegeteld.

Gebruik van de gemeenschappelijke parkeermogelijkheden op het openbaar domein van de rondweg is afzonderlijk te bekijken, aanvullend en regulerend in functie van het mobiliteitsbeleid van de stad; de stad past deze mogelijkheden regelmatig aan aan de goedgekeurde particulieren initiatieven en aan het gewenste mobiliteitsbeleid.

Stallings- en laad- en losmogelijkheden voor vrachtwagens en typische bedrijfswagens zoals camionetten zijn, los van de regeling in voorgaand punt, op de bedrijfsp percelen in functie van de aard van de bedrijvigheid toegelaten mits gepaste architecturale en landschappelijke inpassing.

Elk bedrijf voorziet overdekte fietsenstallingsplaatsen voor werknemers en bezoekers à rato van het aantal parkeerplaatsen voor auto's en met een minimum van 1 plaats per 3 werkende personen, evenals de nodige omkleed- en douchefaciliteiten.

### **3. Inrichtingsplan**

Een inrichtingsplan dient opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is in de volgende zones:

zones voor bedrijvigheid (cfr. artikel 4);

zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten (cfr. artikel 5);

buffergebied (cfr. artikel 6).

Dit inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een **ontwerp van inrichting** weer met aanduiding op het betrokken perceel en alle aanliggende percelen (voor zover door vergunningen gekend) de bestaande en gewenste toestand van:

de omliggende bestaande, de ontworpen en de eventueel te slopen gebouwen;

toegangen, ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;

- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ... (beplantingsplan op schaal 1/200 of groter);

situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;

situering en types van afsluitingen en verlichting;

inplanting van straat- en parkmeubilair.

Het inrichtingsplan wordt bij het aanvraagdossier gevoegd.

Het stadsbestuur zal de indieners van een inrichtingsplan op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie over de vergunde elementen bezorgen.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van de bouwvergunning het betalen van een waarborg koppelen, voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen en parkeerplaatsen. Het kan ook toelaten dat dergelijke waarborg door de Beheersvennootschap wordt gevraagd en opgevolgd.

#### **4. Omgevingsrapport**

Een omgevingsrapport dient opgemaakt te worden voorafgaand aan elke ontwikkeling in de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten en – in voorkomend geval – voor bouwwerken in de andere bestemmingszones van dit R.U.P. waarvoor men gebruik wenst te maken van de aangegeven tolerantiemarges.

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over :

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten van het project voor de omgeving.

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest, klaarheid geven in :

de bestaande toestand, met een analyse van de percelen in de projectzone zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten en relaties. Alle vergunde elementen worden hierbij, op basis van de informatie verstrekt door het stadsbestuur, mee opgenomen;

het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;

het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake ontsluiting, bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal en minimaal gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P. en een expliciete motivatie voor de gewenste toleranties en de wijze waarop zij binnen de vooropgezette tolerantiemarges blijven;

een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op :

de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);

de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;

aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik;

de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...);

de eventuele kosten voor de overheid, ondermeer de precieze aanduiding en kostenraming van het over te dragen openbaar domein.

Ook bij bouwprojecten die slechts op één onderdeel (bijv. de bouwhoogte) afwijken van de normale voorschriften, moet het omgevingsrapport over de vijf voornoemde aspecten klaarheid geven, maar dan enkel wat betreft het onderdeel waarvoor de afwijking wordt aangevraagd.

Het omgevingsrapport onderbouwt en motiveert een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning. Het omgevingsrapport wordt opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van de ontwerper; het kan worden uitgewerkt door gespecialiseerde studie bureaus en deskundigen.

Het stadsbestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie daarvoor (bijv. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen met betrekking tot die omgeving) bezorgen.

Het dossier wordt ter beoordeling van inhoud en volledigheid voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en ter beoordeling van de inhoud aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) of aan de hiertoe gemandateerde werkgroep binnen GECORO. De GECORO of de hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO zorgt er voor dat advies

wordt verleend uiterlijk binnen de dertig dagen nadat een omgevingsrapport of een bouwaanvraag aan de leden werd bezorgd, zoniet wordt het advies geacht gunstig te zijn.

Om de aanvrager een grotere rechtszekerheid te bezorgen zal het College van Burgemeester en Schepenen, op aanvraag van de indiener en na advies van de GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO, volgens de decretaal voorziene procedure een stedenbouwkundig attest met de eventuele principiële goedkeuring en/of voorwaarden van het project afleveren.

### **5. Bedrijvenreglement**

Om flexibiliteit in langetermijnontwikkelingen toe te laten, worden een reeks meer gedetailleerde voorschriften (vooral naar organisatorische aspecten, maar ook naar de aard van bedrijvigheden) niet verordenend in het R.U.P. zelf opgenomen, maar in een afzonderlijk Bedrijvenreglement dat door het Beheerscomité en de Beheersvennootschap dient gehanteerd en dat integraal onderdeel uitmaakt van elke koop- of concessieacte. 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.

### **6. Elementen van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**

Om flexibiliteit in langetermijnontwikkelingen toe te laten, worden een reeks meer gedetailleerde voorschriften (naar ruimtelijke aspecten) niet verordenend in dit R.U.P. opgenomen, maar in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Een volledig bundel van alle van toepassing zijnde verordenende documenten aangaande het Bedrijventerrein Domein van Brustem (de voorschriften van dit R.U.P., het bedrijvenreglement en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening), in hun meest actuele versie, is ter inzage van alle geïnteresseerden bij het Beheerscomité resp. Beheersvennootschap en bij het stadsbestuur. Aanvullend bepaalt het Bedrijvenreglement de wijze waarop het Beheerscomité resp. Beheersvennootschap de kandidaat-bedrijven begeleidt en ondersteunt bij de opmaak van hun vergunningsdossiers.

### **7. Globaal landschapsplan**

Het Beheerscomité kan een globaal landschapsplan voor het Bedrijventerrein Domein van Brustem met de bijhorende randen en buffergebieden (laten) uitwerken. Een dergelijk globaal landschapsplan geeft, vertrekkend vanuit aanwezige landschappelijk en/of ecologisch waardevolle natuurelementen, een samenhangend, uitnodigend, kwaliteitsvol en krachtig gewenst landschapsbeeld voor het gebied weer, in het bijzonder wat het reliëf, het watersysteem en de structuur van de beplanting betreft. Inzake beplanting bepaalt het voor het geheel en voor de verschillende deelruimten en bestemmingszones zoals voorkomend in dit R.U.P. de wenselijke en niet-gewenste aan te planten plantensoorten, hoogten, doorzichtbaarheid, de wijzen van onderhoud en eventuele vervanging. Voor de aan te planten delen voorziet het een actieplan met aanduiding van fasering en uitvoerder(s). De opmaak van dit globaal landschapsplan wordt mede begeleid door AROHM en AMINAL-Afdeling Bos en Groen.

Een dergelijk globaal landschapsplan verfijnt de landschappelijke voorschriften van dit R.U.P. (desbetreffende paragrafen in de artikelen 4, 5, 6 en 7). Het kan op de aangeduide punten in deze artikelen ook gemotiveerd aanpassingen aan deze landschappelijke voorschriften voorstellen wanneer deze tot een grotere samenhang of meer kwaliteit van het landschap binnen en buiten het bedrijventerrein leiden.



Een dergelijk globaal landschapsplan kan door de Gemeenteraad worden goedgekeurd na verplicht advies van de GECORO en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Eens goedgekeurd wordt het samen met de andere voorschriften van dit R.U.P. gehanteerd als beoordelingskader voor alle bouwaanvragen binnen de afbakening van het R.U.P.

Wanneer het globaal landschapsplan na de inwerkingtreding van het R.U.P. wordt goedgekeurd, heeft het geen uitwerking voor die percelen waarvoor reeds een stedenbouwkundige vergunning is verleend.

Voor het gehele gebied van het R.U.P. wordt gewerkt met een groenbalans die door de Stad permanent wordt opgevolgd en die een eerste maal bij de uitwerking van het eventuele landschapsplan wordt berekend. Deze groenbalans geeft de aanwezigheid van kwalitatief groen in het gehele gebied weer (situatie op het moment, in vergelijking met de situatie bij definitieve vaststelling van het R.U.P. door de Gemeenteraad).

## **8. Bedrijfsvervoersplan**

Het bedrijfsvervoersplan is een beknopte nota, op te maken door een bedrijf in uitvoering van het gemeentelijk mobiliteitsplan, wanneer het bedrijf meer dan 30 werkende personen vooropstelt of in alle gevallen waarin het van de afwijkingsregels m.b.t. het aantal parkeerplaatsen (zie art 3.2) gebruik wil maken. Het bedrijfsvervoersplan bestaat uit drie onderdelen.

Het beschrijft :

de wijze waarop het bedrijfsperceel op het tijdstip van de aanvraag met de verschillende vervoersmodi bereikbaar is: de aard van de modi (te voet, per fiets, wagen, Lijnbus, (gemeenschappelijk) bedrijfsvervoer, ...) en niveau van hun infrastructuren, frequenties, loopafstanden, reeds aanwezige systemen van gezamenlijk of collectief vervoer, eventueel te signaleren knelpunten, ...;

de te verwachten aard en omvang van het vervoer dat het bedrijf zal te weeg brengen: aantal, frequentie en hoofdrichtingen van het vrachtvervoer, raming van aantallen, frequenties, tijdstippen en modi van verplaatsing van werkende personen en bezoekers;

de maatregelen die het bedrijf vooropstelt of de verwachtingen ten aanzien van derden die het wenst te formuleren om tot een duurzame mobiliteit te komen. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op informatie- en sensibiliseringsacties naar personeel en bezoekers, extra faciliteiten of (financiële) stimuli voor fietsgebruik, gebruik van openbaar vervoer, gebruik van evt. collectieve parkeerplaatsen op loopafstand, (deelname aan) collectief bedrijfsvervoer, carpooling, thuiswerk, ... gebundeld of gecombineerd vrachtvervoer samen met andere bedrijven, ... alsook op vragen en verwachtingen naar betere bediening met openbaar vervoer of spoor.

C. Bijzondere bepalingen inzake bestemming, inrichting en bebouwing

Volgende bestemmingszones worden gehanteerd om de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor dit gedeelte van het domein te realiseren:

Zones voor bedrijvigheid

zone voor regionale bedrijvigheid met gemengd karakter

zone voor lokale bedrijvigheid

Zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten

Buffergebied

Openbaar domein

rondweg en toegangsweg

lokale wegen

fietsassen

## Zones voor bedrijvigheid

### Bepalingen voor alle zones voor bedrijvigheid

#### Bestemming

De zones voor bedrijvigheid hebben een openbaar karakter. Zij zijn bestemd voor bedrijven in de verwerking, productie, distributie, 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. Worden expliciet verboden: hotels, motels, discotheken, kantoren met loketfunctie, supermarkten, winkels in detail- en kleinhandel, opslag van schroot, storten van afval, breekinstallaties, bedrijven voor de aanmaak van substraat, mestbanken, intensieve veekwekerijen alsook alle land- en tuinbouwactiviteiten.

Volgende complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere bedrijven op het bedrijventerrein kunnen, mits motivatie in een omgevingsrapport en positief advies van de GECORO of zijn hiertoe gemandateerde werkgroep worden toegestaan: bankagentschappen, benzinestations met bijhorende shop met basisassortiment, (bedrijfs)restaurants, vergader- en conferentieaccommodatie en bijhorende drankgelegenheden, ontspannings- en fitnessinfrastructuur, fietsenherstel- of verhuurplaats, autoverhuurbedrijf, centraal onthaal en secretariaat voor kleine en startende bedrijven, onderhoudsfirma's, bewakings- en veiligheidsfirma's, inrichtingen voor energie- en nutsvoorzieningen, eventuele kinderopvang. 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 de redenen waarom zij niet centraal in de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten, die daarvoor best geschikt is, kunnen worden ingeplant. De beoordeling richt zich op deze aspecten.

Zodra een van voornoemde complementaire diensten centraal voor het bedrijventerrein in de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten is vergund (of aan voldoende capaciteit is vergund wanneer het onderhoudsfirma's, bewakings- en veiligheidsfirma's, inrichtingen voor energie- en nutsvoorzieningen betreft), is deze op afzonderlijke bedrijfspercelen niet meer toegelaten. Bedrijfsrestaurants en vergaderlokalen van beperkte oppervlakte (minder dan 5% van de hoofdfunctie en louter ten behoeve van eigen werknemers en bezoekers) en inrichtingen voor energie- en nutsvoorzieningen vormen een uitzondering op deze regel.

#### Orderingsmaatregelen en ontwikkelingsmodaliteiten

De ordening en ontwikkeling wordt per deelgebied (een 'kamer' begrepen tussen twee groene dwarsassen in de zones voor regionale bedrijvigheid, een straatdeel in de zones voor lokale bedrijven) als een samenhangend geheel beoordeeld en gestuurd. Daartoe wordt er rekening gehouden met de reeds gerealiseerde en vergunde ontwikkelingen op het terrein in functie van een globale ruimtelijke samenhang: de inrichting, gabarieten en materialen van de omliggende gebouwen en percelen wordt gehanteerd als toetssteen bij de beoordeling van nieuwe vergunningen.

De wijze waarop elk deelgebied in bedrijfspercelen wordt opgedeeld wordt, met in achtnaam van de voorschriften van artikel 4 van dit R.U.P., bepaald in het Bedrijvenreglement.

Elk bedrijfsperceel heeft (al dan niet door de naastgelegen buffergebied) een rechtstreekse ontsluiting tot het openbaar domein van de rondweg of van een lokale straat. Geen enkele ontsluiting voor autoverkeer van een individueel bedrijf rechtstreeks vanaf N3 is toegelaten.

Zowel de bebouwing, de beplanting als de overige perceelsinrichting gebeuren met minstens een gemiddelde aandacht voor de beeldkwaliteit. Deze aandacht wordt ook doorgetrokken in een zeer regelmatig onderhoud van het gehele perceel.

In de bedrijvzones kunnen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd (zie ook artikel 7). Het tracé ervan wordt door de Gemeenteraad vastgelegd na verplicht advies van de GECORO.

#### Bebouwing

Minimum 50% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de bedrijvzone is gelegen, wordt benut voor bebouwde volumes; minstens 30% dient binnen de geldigheidstermijn van de verleende bouwvergunning te worden gerealiseerd. Voor de realisatie van de andere delen dient de fasering die voorzien is in het Bedrijvenreglement gevolgd en dienen tijdig nieuwe vergunningen aangevraagd.

Deze latere fasen dienen evenwel ten informatieve titel reeds op de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning van het eerste deel te zijn ingetekend en desgevallend in de motiverende nota of het omgevingsrapport mee zijn behandeld.

Voor specifieke bedrijven die meer in de hoogte bouwen of die een werkgelegenheidsgraad realiseren die meer dan het dubbele bedraagt van deze die in het Bedrijvenreglement als minimum wordt aangegeven, kan als bebouwingsindex voor het gehele bedrijf een index lager dan 50% worden toegelaten, maar evenwel nooit lager dan 30%; deze mogelijkheid wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd. In dat geval dient het geheel in één fase te worden gerealiseerd.

Het geheel van bebouwde volumes en verharde oppervlakten bedraagt maximum 80% van het gedeelte van het bedrijfsperceel in de bedrijvenzone. In uitzonderlijke situaties (bijv. aaneengesloten bebouwing, een bedrijfsverzamelgebouw, ...) kan op basis van een gemotiveerd omgevingsrapport een grotere bebouwingsindex worden toegelaten, in gevallen van gekoppelde bebouwing is dit zonder meer toegelaten.

Van alle gebouwen en constructies gericht naar N3, de toegangsweg, de rondweg en de centrale open ruimte wordt een verzorgde en aantrekkelijke architectuur (in volumes, materialen, gevelcompositie- en/of –detaillering of in een combinatie van deze elementen) verwacht.

Gevels en daken, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's en masten moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Een compact bouwvolume is verplicht. De hoofdgebouwen hebben een hoogte die de inpassing van minstens twee bouwlagen toelaat; voor een kleinere oppervlakte (maximum een kwart van de bebouwde oppervlakte) kan een lagere bouwhoogte met slechts één bouwlaag worden toegestaan. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden. Dit is evenmin het geval voor parkeerplaatsen die op het dak worden voorzien.

Inrichting van de percelen

De inrichting is het voorwerp van het inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen - voorafgaande artikels, art. 3) dat bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, wordt gevoegd.

Voor werken die betrekking hebben op een leidingenstraat, dienen de plannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de beheerder van de installaties. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond in het gedrang zouden kunnen brengen zijn verboden.

In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel worden de waardevolle bomen (solitair) die zijn aangeduid in dit R.U.P. of in het goedgekeurde globaal landschapsplan behouden en daartoe oordeelkundig onderhouden

In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel wordt behoud van andere bestaande beplanting nagestreefd in de delen waarvan met grote waarschijnlijkheid kan gesteld worden dat er geen gebouwen, constructies of verhardingen zullen worden voorzien. Het goedgekeurde landschapsplan kan vervanging van deze andere bestaande beplanting door een meer samenhangende en kwaliteitsvolle landschappelijke inrichting van het bedrijfsperceel voorzien. Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één (potentieel) hoogstammige boom per 200 m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde of verharde oppervlakte van een bedrijfsperceel dient minstens een kwart aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.

De bestaande bomengroepen en -rijen op de zuidelijke rand van het bedrijventerrein die het zicht vanuit de centrale open ruimte bepalen (aangeduid op het bestemmingsplan) en die in een zone voor bedrijven zijn bestemd, blijven gedurende een termijn van minstens tien jaar na de goedkeuring van dit R.U.P. over een breedte van minstens 15 m en met hun onderbegroeiing als een dicht groenscherm behouden, zodat nieuw te voorziene begroeiing en bomenrijen in het bestemde buffergebied gelegenheid krijgen naar een volwaardig alternatief toe te groeien. In een omgevingsrapport kan een afwijking voor sneller geheel of gedeeltelijk rooien van deze bestaande

bomengroepen en –rijen op een bepaald perceel worden gemotiveerd wanneer het de inplanting van een bedrijf met belangrijke uitstraling voor het bedrijventerrein en/of met een groot aantal arbeidsplaatsen (zoals bepaald in het Bedrijvenreglement) betreft dat niet op andere plaatsen in het bedrijventerrein kan worden ingeplant; voorwaarden hiervoor zijn dat het nieuwe bufferscherm op een degelijke manier conform het globaal landschapsplan is aangeplant en dat het al voldoende is gegroeid om als een volwaardig vervangend scherm te fungeren.

Verhardingen gebeuren zoveel als mogelijk met geheel of gedeeltelijk waterdoorlatende materialen zodat rechtstreekse infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk blijft, of met niet-waterdoorlatende verharding in combinatie met opvang in bezinkingsgrachten of in een waterbekken voor herbruik van het water op het perceel zelf. Uitzonderingen met aansluiting op waterbekkens buiten het perceel of op de publieke gescheiden riolering voor regenwater kunnen, met in achtnaam van de bepaling en uit de milieuwetgeving, in een omgevingsrapport worden gemotiveerd.

Waar er geen gekoppelde bebouwing voorkomt dient langs de achter- en zijperceelsgrenzen een minimum bouwvrije strook van 4 m te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd (bouwvrije brandweerdoorrit met een draagvermogen van 10 ton per wielas). De aanleg van waterdoorlatende verharde oppervlakten in deze strook is toegelaten, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de oppervlakte rond het gebouw mogelijk is.

Het gemeenschappelijk gebruik van de zij- en /of achterperceelsgrens door de aanpalende bedrijven (bijv. voor een gezamenlijke ontsluitingsweg en groenaanleg, voor gekoppelde of stapelbouw) kan worden toegelaten mits voorlegging van duidelijke onderlinge schriftelijke afspraken.

Het stapelen van materialen en het stallen van niet in gebruik zijnde voertuigen en werktuigen in open lucht is in principe uitgesloten. In functie van tijdelijke of bijzondere situaties kan op basis van een motiverende nota die voor advies aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgelegd een uitzondering op deze regel worden toegestaan; voor permanente situaties gebeurt dit stapelen of stallen dan in een ommuurde open ruimte of in een open ruimte die door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangeplant talud wordt omgeven.

Stallings- en laad- en losmogelijkheden voor vrachtwagens zijn op het perceel in functie van de aard van de bedrijvigheid toegelaten mits gepaste architecturale en landschappelijke inpassing.

Voor bedrijven gelegen langs de rondweg worden op het bedrijfsp perceel parkeermogelijkheden in de bedrijvenzone en in het aansluitende buffergebied (langsheen de rondweg) tezamen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bij voorrang in dit aansluitend buffergebied gesitueerd; parkeerplaatsen in de bedrijvenzone zelf sluiten aan bij deze in het buffergebied. Tussen de parkeerplaatsen in de zone voor bedrijven wordt minimum 1 hoogstammige boom per 8 parkeerplaatsen aangeplant (voor zover niet aanwezig). Wanneer deze plaatsen aan de straatzijde van het perceel onvoldoende mogelijkheden bieden bij latere uitbreiding of omschakeling van het bedrijf, kunnen bijkomende parkeerplaatsen meer inliggend op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd.

Parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers van de bedrijven langsheen de eventuele lokale straten in de bedrijvenzones worden in principe op de strook tussen rooilijn en voorgevel voorzien. Wanneer deze strook onvoldoende mogelijkheden in verhouding tot het toegelaten aantal plaatsen (zie artikel 3 punt 2) zou bieden, kunnen bijkomende parkeerplaatsen op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd.

Waterafvoer en -herbruik

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Dakbegroeiing en/of het gebruik van groene daken worden aanbevolen.

Regenwaters van de verhardingen en daken worden in een (blus)waterrecipiënt, een eigen regenwateropvang, de open gracht en/of de regenwaterriool geloosd; regenwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt ondergaan daarbij eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende wetgeving. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende wetgeving.

De aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel van het openbaar domein zal voor de beide aansluitingen gebeuren via een toezichtputje op het eigen perceel, met minimale binnenafmetingen van 40 x 40 cm, om een eenvoudige en snelle controle van de lozingen mogelijk te laten.

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 2 l/sec/ha verharde- en/of dakoppervlakte gebeurt. De te bufferen capaciteit is minimaal 150 m<sup>3</sup>/ha verharde- en/of dakoppervlakte; aanwezige grondlagen van dakbegroeiing en eigen regenwateropvang-recipienten tellen hierin mee. De aanleg van deze buffer gemeenschappelijk op de perceelsscheiding is toegelaten op voorwaarde dat er hiervoor een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar. In het andere geval is de buffer te voorzien buiten de zone van 4 m vanaf de perceelsgrens.

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

Het maximaal herbruiken van het gebufferde water (voor sanitair spoelwater en eventuele plantenbesproeiingssystemen) is verplicht; voor productietoepassingen, wasinstallaties en brandbeveiligingssystemen is het aangewezen.

**Deze gegevens zijn duidelijk in de bundel van de bouwaanvraag te vermelden.**

Perceelsomheiningen en –afbakening

Op de rooilijn mogen geen perceelsomheiningen worden aangebracht. Poorten of andere afsluitbare hekwerken of vaste draadafsluitingen mogen slechts worden aangebracht op of achter de grens van de zone voor bedrijven.

Zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter

Bestemming

De zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter is uitsluitend bestemd voor grote bedrijven, met een regionale, nationale of internationale reikwijdte. Naast verwerking, productie, onderzoek en ontwikkeling, is er ook distributie en logistiek toegelaten, wanneer het accent ligt op productbehandeling en pre-assemblage; loutere opslag en transport is niet toegelaten. Een gemiddelde arbeidsdichtheid dient gerealiseerd; de modaliteiten naar deze arbeidsdichtheid wordt niet in het R.U.P., maar in het Bedrijvenreglement concreet gesteld. Zonder exclusief te zijn, genieten bedrijven in onderzoek en ontwikkeling van technologisch geavanceerde producten (met minstens een middelhoge arbeidsdichtheid) de voorkeur; zo ook, zonder exclusief te zijn, zijn in het gedeelte ten oosten van de toegangsweg bedrijven gericht op luchtvaart en/of die inspelen op de mogelijkheden van de aanwezige vliegveldinfrastructuur gewenst.

De zone is bestemd voor nieuwe bedrijvigheden en niet voor herlocaties uit de regio zonder substantiële uitbreiding in werkgelegenheid of in effectief gebruikte oppervlakte.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, opslagplaatsen en verkoop die verband houdt met de hoofdactiviteit van het bedrijf, lokalen uitgerust voor bewakings- en veiligheidspersoneel. Het kan de ondernemingen worden toegestaan om een beperkte, van buitenaf niet herkenbare en in het bedrijfsgeheel geïntegreerde ruimte te reserveren voor de tentoonstelling van de producten van het bedrijf of de demonstratie van hoogtechnologische procédés of producten. Toonzalen toegankelijk voor particulieren en detailhandel zijn uitgesloten, zo ook woonegelegenheden voor eigenaars, uitbaters of conciërges. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de hoofdfunctie.

Orderingsmaatregelen en ontwikkelingsmodaliteiten

**Het regionaal bedrijventerrein heeft een gemengd karakter. Het Beheerscomité (en nadien de Beheersvennootschap) ziet er bij het toewijzingsbeleid op toe dat bedrijven per groep van activiteiten worden gebundeld en dat de ontwikkeling van het terrein niet willekeurig maar gebundeld per cluster plaatsvindt.**

De regionale bedrijven hebben een minimum perceelsoppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup>. Een maximum perceelsoppervlakte is niet vastgelegd. In een omgevingsrapport bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning kan voor kleinere bedrijven (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>) met een duidelijke regionale uitstraling een afwijking worden gemotiveerd.

In de twee meest oostelijke kamers en in twee smalle meest westelijke kamers van de zone voor regionale bedrijvigheid is in afwijking van voorgaande paragraaf de minimum oppervlakte per bedrijfsperceel niet van tel (geen minimum).

In de twee meest oostelijke kamers kunnen ook toegangen tot de startbaan voor luchtvaartgerichte bedrijven worden aangelegd. In afwachting dat de Gemeenteraad hiervoor tracés bepaalt wordt voorlopig, gedurende maximum vijf jaar of tot een eerdere beslissing van de bevoegde instantie dat er geen burgerlijke luchtvaartactiviteiten in Brustem doorgaan, in de meeste oostelijke kamer een reservatiestrook van 15 m bouwrijpe breedte voor toegang tot de bestaande startbaan vrijgehouden, met name de strook naast de noordoostelijke zonegrens met het buffergebied.

#### Bebouwing

Zowel vrijstaande en gekoppelde bebouwing als aaneengesloten bebouwing zijn toegelaten.

De minimale gebouwhoogte van de hoofdgebouwen in deze zone bedraagt 7 m boven het maaiveld, zodat de inbreng van een tweede bouwlaag in principe steeds mogelijk is. Afwijkingen met een lagere gebouwhoogte (bijv. aan perceelsgrenzen i.f.v. brandweereisen) kunnen over kleinere oppervlakten (tot max. een kwart van de bebouwde oppervlakte op het bedrijfsperceel), worden toegelaten op basis van motivatie in een omgevingsrapport.

Gebouwen en constructies met een hoogte van meer dan 15 m kunnen worden toegelaten op basis van een omgevingsrapport dat hun kwaliteitsvolle bijdrage tot het landschap binnen en buiten het bedrijventerrein, hun landschappelijke inpassing en hun relatie tot de burens op voldoende wijze motiveert.

Minstens 40% van de oppervlakte aan kantoren, dienstlokalen en evt. producttentoonstellingsruimten wordt in een tweede (of hogere) bouwlaag voorzien. Wanneer slechts een beperkte oppervlakte aan dergelijke nevenfuncties wordt voorzien (minder dan 100 m<sup>2</sup>) kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport dit percentage worden verlaagd of wegvallen. Dienstlokalen zoals omkleedruimten, refter en keukens, vergaderzalen, ... zijn qua oppervlakte afgestemd op het vooropgestelde aantal werkende personen.

De voorgevel(s) van de bedrijven worden vrij op het bedrijfsperceel ingeplant maar bevinden zich langsheen de rondweg bij voorkeur vlak achter de parkeermogelijkheden aan de grens van de zone voor bedrijven met het buffergebied en langsheen eventuele lokale straten bij voorkeur vlak achter de strook voor parkeren en groenaanleg.

De vrijstaande zijgevels en achtergevels bevinden zich minstens 4 m van de perceelsgrens (bouwrijpe brandweerdoorrit).

In de twee meest oostelijke kamers van de zone voor regionale bedrijvigheid geldt in afwijking van artikel 4.1.3. een lager minimum te bebouwen deel van het perceel (minimum 25 %) voor bedrijven gericht op luchtvaart en/of die inspelen op de mogelijkheden van de aanwezige vliegveldinfrastructuur.

#### Zone voor lokale bedrijven

##### Bestemming

De zone voor lokale bedrijven is bestemd voor kleinere en middelgrote bedrijven met een lokaal verzorgend karakter voor de stad en de verschillende woonkernen in de omgeving of voor het bedrijventerrein. Naast verwerking, productie, onderzoek en ontwikkeling, is er ook distributie, logistiek en transport toegelaten; loutere opslag is niet toegelaten. Een gemiddelde arbeidsdichtheid dient gerealiseerd. Het Bedrijvenreglement bepaalt dit element van arbeidsdichtheid nader. In de zone kunnen ook herlocaties van lokale kleine en middelgrote bedrijven die niet op hun huidige plaats kunnen blijven functioneren plaatsvinden.

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.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, opslagplaatsen en verkoop die verband houdt met de hoofdactiviteit van het bedrijf, toonzalen toegankelijk voor

particulieren en een eventuele bedrijfswoning (bij bedrijven met een perceelsoppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>). Detailhandel is uitgesloten. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25 % van de hoofdfunctie. Voor autoherstelwerkplaatsen kan een grotere oppervlakte aan toonzaal toegankelijk voor particulieren worden toegelaten, mits de totale vloeroppervlakte van de nevenfuncties beperkt tot blijft maximum 50 % van de hoofdfunctie. Het totale bruto-volume van de eventuele bedrijfswoning, met inbegrip van alle kelders, bergingen, zolders en circulatieruimten, is steeds kleiner dan 1.000 m<sup>3</sup>.

Orderingsmaatregelen en ontwikkelingsmodaliteiten

De lokale bedrijven hebben in principe een maximum perceelsoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>; zij hebben een minimum perceelsoppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. Op basis van motivering in een omgevingsrapport kan, alle uitbreidingen inbegrepen, een perceelsoppervlakte tot 10.000 m<sup>2</sup> worden toegelaten voor grotere bedrijven met een duidelijk verzorgend karakter.

Bebouwing

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 bedrijvzone. In principe gebeurt deze koppeling in de zone aansluitend bij de voorgevelbouwlijn en heeft ze betrekking op een kroonlijsthoogte van 7 m. In een gezamenlijk omgevingsrapport kunnen de beide bedrijven een andere plaats of hoogte van koppeling van de gebouwen motiveren. Op basis van motivatie in een omgevingsrapport kan, afhankelijk van de perceelsconfiguratie van een bedrijf, ook een volledig vrijstaande bebouwing worden toegelaten (voor zover dit bij de buurpercelen geen vrijblijvende wachtgevels oplevert) of aaneengesloten bebouwing.

In principe 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. Deze wordt op passende wijze in de gehele architectuur van de gebouwen ingewerkt en tijdelijk door de eerste bouwer afgewerkt. Wanneer het voor een goede indeling van de percelen of voor de uitbouw van het bedrijventerrein noodzakelijk is, kan het Beheerscomité van dit ritme van om beurt twee gekoppelde gebouwen afwijken en meerdere opeenvolgende koppelingen tot aaneengesloten bebouwing of meerdere kavels voor volledig vrijstaande bebouwing voorzien. Het Beheerscomité of een van de instanties die er deel van uitmaken dient hiertoe een verkavelingsaanvraag in. Zodra hiertoe beslist is, meldt het Beheerscomité deze optie aan alle volgende geïnteresseerde kandidaten.

De minimale gebouwhoogte van de hoofdgebouwen in deze zone bedraagt 7 m boven het maaiveld, zodat de inbreng van een tweede bouwlaag in principe steeds mogelijk is. Afwijkingen met een lagere gebouwhoogte (bijv. aan perceelsgrenzen i.f.v. brandweereisen) kunnen over kleinere oppervlakten (tot max. een kwart van de bebouwde oppervlakte op het bedrijfsperceel), worden toegelaten op basis van motivatie in een omgevingsrapport.

Gebouwen en constructies met een hoogte van meer dan 15 m kunnen worden toegelaten op basis van een omgevingsrapport dat hun kwaliteitsvolle bijdrage tot het landschap binnen en buiten het bedrijventerrein, hun landschappelijke inpassing en hun relatie tot de burelen op voldoende wijze motiveert.

Minstens 40% van de oppervlakte aan kantoren, dienstlokalen en evt. producttentoonstellingsruimten of bedrijfswoning wordt in een tweede (of hogere) bouwlaag voorzien. Wanneer slechts een beperkte oppervlakte aan dergelijke nevenfuncties wordt voorzien (minder dan 100 m<sup>2</sup>) kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport dit percentage worden verlaagd of wegvallen. Dienstlokalen zoals omkleedruimten, refter en keukens, vergaderzalen, ... zijn qua oppervlakte afgestemd op het vooropgestelde aantal werkende personen.

De eventuele bedrijfswoning dient geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, namelijk door één architecturaal geheel vormen, zowel qua volume, vorm en materiaalgebruik. Zij wordt in een tweede (of evt. hogere) bouwlaag voorzien en beschikt over een aansluitend dakterras van minstens 100 m<sup>2</sup> dat wordt ingepast in een zogenaamd groen dak. Zij wordt per onderdeel van het bouwproces telkens na de bouw van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd.

De voorgevel(s) van de bedrijven worden vrij op het bedrijfsperceel ingeplant maar bevinden zich langsheen de rondweg minstens voor twee derde op de grens van de zone voor bedrijvigheid met het buurbuffergebied en langsheen eventuele lokale straten minstens voor twee derde op de grens op 6 m

achter de rooilijn, dit is vlak achter de strook voor parkeren en groenaanleg. Uitzonderingsmogelijkheden met een groter gedeelte dieper in gelegen voorgevel kunnen op basis van een motiverende nota, in het bijzonder over een goede overgang naar het buurperceel/de buurpercelen, ten behoeve van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar worden toegelaten. De vrijstaande zijgevels en achtergevels van de gebouwen bevinden zich minstens 4 m van de perceelsgrens (bouwvrije brandweerdoornit).

De achtergevels gericht naar N3 worden in principe op de rand van de bedrijvenzone en het buffergebied voor groenvoorziening en landschapsopbouw ingeplant. Op basis van voldoende motivering in een omgevingsrapport, in het bijzonder over een goede overgang naar het buurperceel/de buurpercelen, kan in deze situatie worden toegelaten dat deze achtergevels zich over maximum een kwart van de perceelsbreedte meer achterin gelegen op het bedrijfsperceel bevinden.

#### Zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten

##### Bestemming

De zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten is bestemd voor collectieve en ondersteunende diensten ten aanzien van de bedrijven in de bedrijvenzones. Als faciliteiten en gemeenschappelijke diensten worden beschouwd: bankagentschappen, benzinestations, (bedrijfs)restaurants, vergader- en conferentie-accommodatie en bijhorende drankgelegenheden, ontspannings- en fitnessinfrastructuur, fietsenherstel-of verhuurplaats, autoverhuurbedrijf, centraal onthaal en secretariaat voor kleine en startende bedrijven, onderhoudsfirma's, bewakings- en veiligheidsfirma's, inrichtingen voor energie- en nutsvoorzieningen, eventuele kinderopvang.

Na bestemming als dusdanig in een ruimtelijk uitvoeringsplan van het passende niveau kunnen er ook voorzieningen ten behoeve van een themapark luchtvaart en/of een eersteklassevoetbalstadion die de faciliteiten medegebruiken worden gerealiseerd.

In afwachting van deze bestemmingen vanuit het bevoegde niveau, worden de faciliteiten en diensten met de nodige omzichtigheid en op een beperkt deel van deze zone ingeplant om combinatie-mogelijkheden niet te hypothekeren.

##### Orderingsmaatregelen en ontwikkelingsmodaliteiten

In afwachting van eventuele nadere regels in latere ruimtelijke uitvoeringsplannen van bevoegde overheden zijn over maximaal een tiende van deze zone en aansluitend op de randen van deze zone (met name in de hoeken aan de groene dwarsassen en de rondweg) gebouwen voor ondersteunende faciliteiten mogelijk, volgens de bebouwingsvoorschriften voor de zone voor regionale bedrijvigheid met gemengd karakter. Een omgevingsrapport dat onder meer met een vlekkenplan de combinatiemogelijkheden hiervan met eventuele andere functies in deze zone aanduidt is noodzakelijk.

Zowel de bebouwing als de beplanting en de overige perceelsinrichting gebeuren met grote aandacht voor de beeldkwaliteit. Deze aandacht wordt ook doorgetrokken in een zeer regelmatig onderhoud van het gehele perceel.

Over alle vergunningen in deze zone wordt het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gevraagd.

In de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten kunnen ontsluitingsstraten worden aangelegd (tracé door de Gemeenteraad vast te leggen na verplicht advies van de GECORO), evenals parkeermogelijkheden voor de toegelaten functies, in het gedeelte van deze zone langs de rondweg. Hierbij worden de relevante hoogstammige bomen(groepen) behouden en geïntegreerd in een beplantingsplan voor eventuele bijkomende aanplantingen die de parkeerfaciliteiten het karakter van parkeren onder het bladerdek geven (dichtheid van minimaal 1 hoogstammige boom per 8 parkeerplaatsen); de parkeerfaciliteiten en hun toegangen worden uitsluitend met waterdoorlatende verharding uitgevoerd of met niet-waterdoorlatende verharding in combinatie met opvang in bezinkingsgracht(en) ter plaatse of eventueel in een waterbekken voor herbruik van het water op het perceel zelf.

##### Bebouwing



Behoudens andere voorschriften die ruimtelijke uitvoeringsplannen van hogere overheden voor deze zone opleggen, zijn de voorschriften van artikel 4.2.3 van tel.

Buffergebied

Bestemming

Het buffergebied is bestemd voor landschapsopbouw en groenaanleg met maximaal behoud van de bestaande landschappelijk en/of natuurkundig interessante beplanting of met gefaseerde vervanging daarvan; parkeren en verkeersinfrastructuren (o.m. voor openbaar vervoer en aanzetten van lokale straten), fiets- en wandelpaden zijn er beperkt en ingepast toegelaten. Doorlopende langzaamverkeersassen kunnen als openbaar domein worden gerealiseerd.

In het gedeelte van deze strook dat aansluit op de rondweg kunnen parkeerplaatsen en inritten tot de bedrijfspercelen worden aangelegd.

#### Orderingsmaatregelen en ontwikkelingsmodaliteiten

In het buffergebied voor groenvoorziening en landschapsopbouw zijn volgende **algemene bepalingen** van kracht.

Het globaal landschapsplan dat het Beheerscomité kan (laten) opmaken geeft in het bijzonder een gedetailleerde landschappelijke inrichting en een actieplan daartoe voor deze zone weer.

Zolang het globaal landschapsplan zoals beschreven in artikel 3 punt 7 voor het gehele terrein niet is opgemaakt en goedgekeurd, dienen de initiatiefnemers, rekening houdend met de bepalingen van dit artikel, voor het geheel van deze zone of voor samenhangende delen ervan een inrichtingsplan uit te werken dat het beoogde sterke landschappelijke beeld concreetiseert. Dit inrichtingsplan onderbouwt de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor ontbossingen of bijkomende verhardingen in het betreffende samenhangend deel van de zone.

Bestaande hoogstammige bomen in deze zone, die buiten noodzakelijke verhardingen zijn ingeplant, worden maximaal behouden en geïntegreerd in de inrichting om ook op korte termijn landschappelijk een voldoende groen karakter te kunnen bieden; wanneer passend in het globaal landschapsplan voor het bedrijventerrein kan het toegelaten worden deze bestaande bomen op termijn gefaseerd te vervangen door nieuwe.

Per strook ingetekend buffergebied mag, bovenop eventuele doorgangen voor lokale straten waarvan het tracé door de Gemeenteraad wordt vastgelegd, max. 10% van de oppervlakte en max. 3 m breedte van deze zone worden verhard en gebruikt voor wandel- of fietswegen. Uitzondering hierop vormt de strook langs de rondweg en lokale wegen waar max. 80 % mag worden verhard en gebruikt voor wandel- of fietswegen, inritten of parkeren, en waar twee rijen hoogstammige bomen dienen aangeplant. De verhardingen gebeuren ofwel in waterdoorlatende materialen ofwel met niet-waterdoorlatende verharding in combinatie met plaatselijke bezinkingsgrachten. De aanplanting van de rijen hoogstammige bomen langs de rondweg gebeuren ten laatste het eerste plantseizoen na aanleg van de hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen van het naastgelegen openbaar domein. De oppervlakte van het buffergebied die op privé-grond van een bedrijfsperceel is gelegen, kan door het bedrijf mee in rekening worden gebracht voor de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van de betreffende zone voor bedrijven.

In het niet-verharde gedeelte van het buffergebied dient minimum 1 streekeigen hoogstam (cfr. lijst in gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) per 100 m<sup>2</sup> aanwezig te zijn en desnoods bij te worden aangeplant. In de stroken buffergebied waarvoor verderop in dit artikel (bij de specifieke ontwikkelingsmodaliteiten) expliciet een dichte begroeiing wordt vooropgesteld, wordt deze verplichting verhoogd tot minimum 1 streekeigen hoogstam per 50 m<sup>2</sup> om een maximaal groen karakter te verkrijgen.

In de zone worden elementen van het systeem voor regenwateropvang en -herbruik (vijvers, grachten, bekkens, leidingen, eventuele pomphuisen) voorzien en landschappelijk geïntegreerd. De regenwaters van de verhardingen (parkeerplaatsen, inritten,...) worden in een bluswaterrecipiënt, open gracht of regenwaterriool geloosd; regenwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt ondergaan daarbij eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende wetgeving.

Voor werken die betrekking hebben op een leidingenstraat, dienen de plannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de beheerder van de installaties. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond in het gedrang zouden kunnen brengen zijn verboden.

In deze zone gelden per deelzone zoals aangeduid op het bestemmingsplan volgende **specifieke ontwikkelingsmodaliteiten**, waarvan de elementen over de aard van de beplanting door aanpassingen in een goedgekeurd globaal landschapsplan kunnen worden gewijzigd. De nummering komt overeen met deze op het plan.

In de strook (met een breedte van min. 15 m en van min. 25 m ten westen van de tweede groene dwarsas) langs N3 ten westen van de toegangsweg wordt een dichte begroeiing met struiken,

heesters en bomen behouden en versterkt. De bestaande fietsweg naast een gedeelte van N3 wordt behouden. Een eventuele ontsluitende spoorlijn kan in deze zone tot aan de tweede groene dwarsas worden ingepast. Parkeren is hier verboden.

In de strook (met een breedte van min. 15 m) langs N3 ten oosten van de toegangsweg worden meerdere hoogstammige bomenrijen aangeplant. Hieronder bevindt zich een lage beplanting die doorkijk vanaf N3 op de bedrijfsgebouwen toelaat. Parkeren is hier verboden.

In de centrale inkomzone wordt aanvullend aan het openbaar domein in principe een inkomdreef met meerdere hoogstammige bomenrijen aangeplant (het globaal landschapsplan kan hiervoor een andere representatieve landschapsopbouw voorstellen); hieronder bevindt zich een lage beplanting die een goede doorkijk op de bedrijfsgebouwen toelaat. In deze zone kan ook een waterpartij, die zo mogelijk ingeschakeld wordt als bluswaterreservoir, worden aangelegd; het gedeelte van deze zone aansluitend bij N3 kan beperkt ook voor de ontsluitingsinfrastructuur naar N3 worden benut. Individuele toegangen tot bedrijven en parkeren zijn in de centrale inkomzone verboden.

In de strook langsheen de rondweg (stroken van 12,5 m aan beide zijden van het openbaar domein tot een totale breedte van 45 m rondom de as van de rondweg) worden, aanvullend op de eventueel te behouden bestaande begroeiing, aan elke zijde 2 hoogstammige bomenrijen aangeplant. Hieronder bevindt zich een lage beplanting die doorkijk vanaf de rondweg op de bedrijfsgebouwen toelaat. Deze stroken behoren tot het aanpalende bedrijfsperceel en kunnen inritten, keerpunten en parkeerplaatsen bevatten (tot 80 % en met waterdoorlatende verharding of met niet-waterdoorlatende verharding aangesloten op een bezinkingsgracht ter plekke). Samen met de parkeermogelijkheden in de bedrijvzones zelf realiseren deze parkeerplaatsen de benodigde en toegelaten parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers.

In deze strook worden de relevante hoogstammige bomen(groepen) behouden en geïntegreerd in een beplantingsplan voor eventuele bijkomende aanplantingen.

De aanplanting van de rijen hoogstammige bomen langs de rondweg gebeuren ten laatste het eerste plantseizoen na de aanleg van de hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen van het naastgelegen openbaar domein.

Voor het uiterste zuidwestelijke gedeelte van de rondweg, aan de waardevolle eikenrij (aangegeven op het bestemmingsplan) wordt een breder buffergebied slechts aan één zijde van de rondweg voorzien, waarbij de eikenrij als waardevolle bomengroep te behouden en natuurgericht te beheren is en de strook tussen rondweg en eikenrij voor parkeerplaatsen (tot 80 % en met waterdoorlatende verharding of met niet-waterdoorlatende verharding aansluitend op een bezinkingsgracht ter plekke) kan worden benut. De voorwaarden met betrekking tot de waardevolle eikenrij worden expliciet in de overeenkomsten van overdracht van elk zakelijk recht opgenomen.

In de strook op de rand van de centrale open ruimte ten westen van de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten (breedte van min. 15 m binnen dit R.U.P.) wordt de bestaande begroeiing waar nodig aangevuld met hoogstammige bomen (tot minimaal drie geschrante bomenrijen) en gelaagde onderbegroeiing zodat een dichte groene wand naar de centrale open ruimte aanwezig blijft; deze bomenrijen en groene wand bevatten minstens een kwart groenblijvende planten. Parkeren is hier verboden.

In de strook op de rand van de centrale open ruimte ter hoogte van de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten (breedte van min. 15 m binnen dit R.U.P.) wordt, in afwachting van eventuele bepalingen in een ruimtelijk uitvoeringsplan voor onder meer deze zone en de aangrenzende relevante delen van de centrale open ruimte, de bestaande begroeiing waar nodig aangevuld met hoogstammige bomen (tot minimaal drie geschrante bomenrijen) en gelaagde onderbegroeiing zodat een dichte groene wand naar de centrale open ruimte aanwezig blijft; deze bomenrijen en groene wand bevatten minstens een kwart groenblijvende planten. Parkeren is hier verboden.

In de strook op de rand van de centrale open ruimte ten oosten van de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten (met een breedte van min. 15 m binnen dit R.U.P.) worden meerdere hoogstammige bomenrijen (met een maximale groeihoogte van 12 m) aangeplant, zodat het

vergezicht vanuit de centrale open ruimte richting Brustem en de torens van Genk open aanwezig blijft. Hieronder bevindt zich een beplanting van heesters en struiken die doorkijk vanuit de centrale open ruimte op de bedrijfsgebouwen kan toelaten. Parkeren is hier verboden.

In de strook op de oostelijke rand parallel aan de startbaan (met een breedte van min. 15 m binnen dit R.U.P.) worden meerdere hoogstammige bomenrijen (met een maximale groeihoogte van 10 m) aangeplant, zodat het vergezicht vanuit de centrale open ruimte richting Brustem en de torens van Genk open aanwezig blijft. Hieronder bevindt zich een beplanting van heesters en struiken die doorkijk vanuit de centrale open ruimte op de bedrijfsgebouwen kan toelaten. Parkeren is hier verboden. Wanneer de naastgelegen delen van het regionale bedrijventerrein effectief voor luchtvaartgerichte bedrijvigheid die gebruik maakt van de startbaan wordt gebruikt, is het toegelaten deze bufferstrook geheel of gedeeltelijk niet aan te planten.

In de groene dwarsassen (breedte min. 10 m) worden (zo mogelijk voortbouwend op de bestaande begroeiing) twee rijen hoogstammige bomen aangeplant, alsook een gelaagde onderbegroeiing zodat groene wanden met doorkijkmogelijkheden naar naastgelegen bedrijven ontstaan. De groene dwarsassen die volledig in de zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter zijn gelegen zijn alleen indicatief aangegeven en kunnen over een breedte van 50 m in beide richtingen verschuiven mits dit aan beide zijden van de rondweg op eenzelfde manier gebeurt; op basis van een omgevingsrapport dat aantoont dat dwarsassen die aan de rondweg verspringen een even sterke landschappelijke belevingswaarde aan de rondweg bieden kan in functie van een optimale perceelsverdeling van deze opstelling op één lijn worden afgeweken. Parkeren is in de groene dwarsassen verboden.

#### Bebouwing

Met uitzondering van cabines voor nutsleidingen, constructies voor waterhuishouding, straatverlichting en beperkt straatmeubilair langs wandel- of fietspaden zijn geen bebouwing of constructies in deze zone toegelaten.

#### Inrichting van de percelen

De zone van het buffergebied behoort tot de private percelen, met uitzondering van 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. De aanleg en het beheer van deze als uitzondering genoemde zones zijn onderdeel van de gemeenschappelijke voorzieningen die door het Beheerscomité en in een latere fase de Beheersvennootschap worden georganiseerd. Ook de basisgroenaanleg (hoogstammige bomen, ...) van de strook buffergebied met parkeerplaatsen omheen de rondweg is hiervan een onderdeel. De andere private delen van het buffergebied worden door de respectievelijke bedrijven aangelegd en beheerd in het kader van hun goedgekeurd inrichtingsplan en van het eventueel goedgekeurde globaal landschapsplan. De Beheersvennootschap zal dit opvolgen en kan, na minstens twee voorafgaande verwittigingen per aangetekend schrijven, bij storende en langdurige nalatigheid bij deze aanleg of beheer voor de stroken buffergebied aan de randen van het bedrijventerrein en langsheen de rondweg, met inbegrip van de strook van de waardevolle eikenrij, het beheer van deze private delen uitvoeren op last van het betrokken bedrijf; deze mogelijkheid wordt in het Bedrijvenreglement en in elke overeenkomst van overdracht van een zakelijk recht ingeschreven.

De paden in het buffergebied kunnen, zo dit in een omgevingsrapport wordt gemotiveerd, ook benut worden als toegangen voor de brandweer tot de naastgelegen bedrijvenpercelen.

#### Openbaar domein

Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd. Alle constructies zijn verboden behalve verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorende bij de nutsleidingen.

Regenwaters van de verhardingen worden in een bluswaterrecipiënt, open gracht of regenwaterriool geloosd tenzij bij bezoedeling. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende wetgeving.

#### Rondweg en toegangsweg; buffergebied op openbaar domein

De rondweg en toegangsweg, als centrale ontsluitingsinfrastructuur van het Domein en het bedrijventerrein, bevatten een (voor het vrachtverkeer) voldoende brede rijweg met in principe 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 berm 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; in principe wordt op elke berm een doorlopende rij hoogstambomen aangeplant.

De aanleg van rijstroken en eventuele parkeerstroken van de toegangsweg gebeurt op een dergelijke manier dat een derde rijstrook aansluitend op de rotonde op gewestweg N3 kan aangelegd worden. De wegenis van de toegangsweg wordt in het openbaar domein ingepast; de rest van het openbaar domein wordt er in samenhang met het naastgelegen buffergebied tot een hoogwaardige en representatieve inkomdreef (of de alternatieve inrichting aangereikt in het globaal landschapsplan) aangelegd.

#### Lokale straten

De lokale straten in de zones voor lokale en regionale bedrijvigheid laten met een 2x1 profiel lokaal (vracht)verkeer in twee richtingen toe. Hun tracé wordt door de Gemeenteraad vastgelegd op basis van een verantwoordingsrapport van het Beheerscomité en na verplicht advies van de GECORO en een openbaar onderzoek.

#### Fietsassen

De op het bestemmingsplan aangeduide fietsassen worden als openbaar domein gerealiseerd, met een voldoende brede fietsstrook en bijhorende berm; de breedte van het openbaar domein wordt hiervoor op min. 8 m genomen. De aangeduide fietsassen kunnen ook worden benut voor openbaar vervoer en in dat geval wordt het openbaar domein door de Gemeenteraad vastgelegd op min. 12 m breedte.

### D. Bepalingen inzake beheer

#### Beheers- en faseringsregels

Er wordt een beheersstructuur opgericht die instaat voor het management voor het geheel van de lokale en regionale bedrijventerreinen, waarvan de samenstellende instanties en de belangrijkste taken en verantwoordelijkheden zijn aangegeven. In de ontwikkelingsfase van het bedrijventerrein neemt het Beheerscomité (met Stad, GOM 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 de fase van dagelijks beheer wordt deze overgenomen door een Beheersvennootschap samengesteld uit de geïnteresseerde bedrijven, een representatieve vertegenwoordiging van de economische sector, het stadsbestuur en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn afgevaardigde. Deze Beheersvennootschap neemt alle adviestaken die in dit R.U.P. aan het Beheerscomité worden toevertrouwd over. Tot de effectieve inwerkingtreding van deze Beheersvennootschap neemt het Beheerscomité de haar toegewezen taken ten volle op; ook na de effectieve inwerkingtreding van deze Beheersvennootschap blijft het Beheerscomité actief om alle eerste toewijzingen van bedrijfspercelen uit te voeren. Beide instanties kunnen dus een bepaalde periode gelijktijdig werkzaam zijn; in dat geval maken beide instanties bij het begin van deze periode afspraken over de onderlinge taakverdeling en afstemming. De concrete taken en werkwijze van deze instanties wordt vastgelegd in een Bedrijvenreglement.

Alle verhuringen, verleningen van concessies, rechten van opstal, erfpachten, onroerende leasings, verkopen en alle andere vormen van overdracht van zakelijke rechten gebeuren onder opschortende voorwaarde van verlening van de benodigde stedenbouwkundige vergunningen.

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 GOM-Limburg.

In functie van een blijvend beheer gericht op kwaliteit en een optimale blijvende uitbouw van de gewenste bestemming wordt voor alle verkochte bedrijfspercelen in het bedrijventerrein bij wederverkoop een recht van voorkoop en een blokkeringsrecht bij doorverkoop aan ongewenste bedrijven, waarvan rederlijkerwijze kan worden uitgegaan dat zij niet aan het profiel en/of de

kwaliteitseisen die dit R.U.P. met betrekking tot dit bedrijventerrein stelt zullen voldoen, ingesteld. Dit recht kan in volgorde worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden, 2. GOM-Limburg. De ontwikkelaars en verkopers zijn verplicht deze clausules mee in alle overeenkomsten voor overdracht van zakelijke rechten op te nemen.

Gelet op het openbare karakter van het bedrijventerrein is er, cfr. art. 88 van het Decreet Ruimtelijke Ordening, geen planbatenheffing verschuldigd voor de drie kleine gebieden in de zuidelijke rand van het R.U.P.-gebied (gelegen op delen van in totaal zes percelen) waar bebouwing mogelijk wordt.

#### E. Procedure

Aanvragen van sloop- en bouwvergunningen voor normale situaties

Naast de documenten die volgens de stedenbouwwetgeving verplicht zijn, moeten bij de aanvraag van sloop- en bouwvergunningen binnen de grenzen van dit R.U.P. ook volgende gegevens worden versterkt :

aanduiding van **het geheel van de bebouwing en de open ruimte** op het betrokken perceel of percelen, en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand;

aanduiding van de **B/T**, in elk van de vooropgestelde fasen (art. 4.1.3);

- aanduiding op de grondplannen van de **huidige en voorziene autoparkeerplaatsen** (met rechthoeken volgens de afmetingen die in artikel 3.2 zijn aangegeven) en een beknopte nota met de **verhouding** van de aantallen parkeerplaatsen en werkende personen (art. 3.2);

behoudens bij aanvraagdossiers waarbij volgens de stedenbouwwetgeving geen uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, een **inrichtingsplan** (art. 3.3);

een beknopte maar precieze omschrijving van de **bedrijfsactiviteiten** (art. 4);

bij **gemeenschappelijk gebruik van zij- of achterperceelsgrens**: de onderlinge schriftelijke afspraken (art. 4.1.4);

een beknopte **berekeningsnota volumes buffercapaciteit en herbruik oppervlaktewater** (art. 4.1.5);

en

alle informatieve vereisten die in het goedgekeurde **Bedrijvenreglement** zijn opgenomen.

Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie marges van de bebouwingsvoorschriften: omgevingsrapport en motiverende nota

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in volgende gevallen uiterst strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier. De wettelijk voorziene elementen en de elementen waaruit een omgevingsrapport bestaat (zie artikel 3.4) moeten voor 100 % in het dossier aanwezig zijn. Deze dossiers worden ter beoordeling van hun inhoud voorgelegd aan de GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO (zie art. 11). Het betreft :

alle aanvragen met meer dan 2 parkeerplaatsen per 3 werkende personen, waarbij het omgevingsrapport onder meer het bedrijfsvervoerplan bevat (art. 3.2);

alle aanvragen in de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten (art. 5);

alle aanvragen voor complementaire dienstverlenende bedrijven in de zones voor bedrijvigheid (art. 4.1.1);

alle aanvragen met een grotere B/T dan 80% (art. 4.1.3);

alle aanvragen waarbij de bestaande en voorlopig te behouden bomengroepen en –rijen in de strook van 15 m op de zuidelijke rand van het bedrijventerrein geheel of gedeeltelijk sneller zouden worden gerooid (art. 4.1.4);

regionale bedrijven met een kleinere perceelsoppervlakte (art. 4.2.2);

afwijkingen met lagere bouwhoogten (art. 4.2.3 en 4.3.3);

constructies hoger dan 15 m (art. 4.2.3 en 4.3.3);

groter aandeel nevenfuncties op gelijkvloers (art. 4.2.3 en 4.3.3);

lokale bedrijven met een grotere perceelsoppervlakte (art. 4.3.2);

andere wijzen van koppeling van lokale bedrijfsgebouwen (art. 4.3.3);

aanvragen voor volledig vrijstaande of aaneengesloten lokale bedrijfsgebouwen of met minder gevel op de bouwlijn (art. 4.3.3);

gebruik van paden in buffergebied als toegangen voor brandweer tot bedrijfspcelen (art. 6.1.4).

Voor een aantal gevallen met kleinere impact wordt de ingediende motiverende nota (met dezelfde inhoud als een omgevingsrapport) niet aan de GECORO of zijn gemandateerde werkgroep voorgelegd maar door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beoordeeld. Het betreft :  
alle aanvragen met tussen 1 en 2 parkeerplaatsen per 3 werkende personen, waarbij het omgevingsrapport onder meer het bedrijfsvervoerplan bevat (art. 3.2);  
tijdelijke of bijzondere situaties van stapelen en stallen in open lucht (art. 4.1.4);  
parkeerplaatsen op het bedrijfsperceel buiten een strook aanleunend bij het buffergebied langs de rondweg of buiten de strook tussen rooilijn en bouwlijn langs een lokale straat (art. 4.1.4).

Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie marges van de bebouwingsvoorschriften:  
GECORO en gemandateerde werkgroep van GECORO

Om het beoordelen van de tolerantie marges in de voorschriften van dit R.U.P. op een ruimere, onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid de nodige continuïteit te bezorgen, zal het stadsbestuur van Sint-Truiden ook voor dit R.U.P. de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) met adviserende bevoegdheid inschakelen; voor sommige aspecten kan deze adviesbevoegdheid worden gedelegeerd naar een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO.

Taak en bevoegdheid

De GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het bedrijventerrein Domein van Brustem waarvoor volgens art. 10 van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en het aangeraden is dit vooraf te doen. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen.

De GECORO geeft advies over (wijzigingen in) het Bedrijvenreglement, het globaal landschapsplan en de traces van lokale straten.

Op vraag van de leden kan de GECORO of de hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO ook andere adviezen m.b.t. het bouwen in het bedrijventerrein Domein van Brustem geven.

De GECORO of de hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO geeft advies over (de voorwaarden voor) het toelaten van bouwprojecten; het College van Burgemeester en Schepenen beslist erover. In principe volgt het College bij die beslissingen het advies van de GECORO of de hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO.

Samenstelling

Om vlot en zinvol werk te leveren, is de eventueel te mandateren werkgroep binnen de GECORO een kleine, deskundige groep die met volgende brede achtergrond wordt samengesteld.

Ambtshalve leden zijn:

- de schepenen voor ruimtelijke ordening, als niet-stemgerechtigd voorzitter;
- de stadsarchitect, als niet-stemgerechtigd secretaris.

Gewone, stemgerechtigde leden zijn:

- twee leden van de GECORO die voorgedragen zijn door maatschappelijke geledingen en die over een goede kennis van Sint-Truiden en kennis van stedenbouw en monumentenzorg beschikken;
- twee leden van de GECORO die als deskundigen zijn aangeduid. Een van deze personen is effectief lid, de andere is globaal plaatsvervanger van al de gewone leden.

De cel Ruimtelijke Ordening van de Provinciale Afdeling R.O.H.M. wordt op de hoogte gehouden van de werkzaamheden en kan, indien gewenst, niet-stemgerechtigd op de bijeenkomsten aanwezig zijn. Stadsambtenaren met verantwoordelijkheid voor aspecten van het ruimtelijk beleid kunnen, indien zij dat wensen, niet-stemgerechtigd aan de bijeenkomsten deelnemen.

De samenstelling van de eventueel gemandateerde werkgroep binnen de GECORO wordt telkens voor een periode van twee jaar bekrachtigd door de Gemeenteraad. In toerbeurt kunnen bij het begin van elke tweejaarlijkse periode -op gemotiveerde voordracht van GECORO - telkens twee van de gewone leden worden vervangen (of herbevestigd).

Gewone leden kunnen tijdens de periode van twee jaar ontslag nemen en krijgen automatisch ontslag wanneer zij drie keer na mekaar ongemotiveerd afwezig zijn. In deze gevallen wordt hun plaats voor de rest van die periode volwaardig ingenomen door de aangeduide plaatsvervanger; bij de daaropvolgende bekrachtiging van de samenstelling wordt hun plaats opnieuw ingevuld.

Voor de leden mogen er bij de behandeling van een dossier geen onverenigbaarheden van tel zijn (architect van project, belanghebbende, familie van initiatiefnemer,...). Zij kunnen hiervoor worden gewraakt.