

ruimtelijk uitvoeringsplan gedeeltelijke
herziening lokaal bedrijventerrein
domein van brustem

stad sint-truiden

definitief ontwerp – juni 2010

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Situering van het Domein van Brustem en het plangebied	5
1.2.	Probleemstelling.....	5
1.3.	Belangrijkste wijzigingen sinds de goedkeuring van het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem	6
1.4.	Opzet : parallel lopende RUP's	6
2.	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	8
3.	Bestaande en juridische context.....	9
3.1.	Relatie met andere structuurplannen	9
3.2.	Geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen	12
3.3.	Andere elementen uit de beleidscontext	12
3.4.	Planningscontext.....	13
4.	Bedrijvigheid	15
5.	Krachtlijnen voor een gedeeltelijk herzienings-RUP voor het lokale bedrijventerrein Domein van Brustem	20
5.1.	Situering - opzet en beperking	20
5.2.	Gedeeltelijke herziening van stedenbouwkundige voorschriften	20
5.3.	Gedeeltelijke herziening van het grafisch plan	24
5.4.	Begeleidend onteigeningsplan	24
5.5.	Planschade en planbaten.....	25
	Bijlagen	26
1.	Watertoets	26
2.	Ruimtelijke veiligheidsaspecten.....	29
3.	Plan-MER-screening.....	32

Kaartenlijst

Alle kaarten bevinden zich achteraan dit document.

Kaart 1	Situering
Kaart 2	Gewenste ruimtelijke structuur uit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Kaart 3	Gewestplan
Kaart 4	Gemeentelijk RUP 'Bedrijventerrein Domein van Brustem'
Kaart 5	Eigendomsstructuur
Kaart 7	Ruimtelijke veiligheidsrapportage en invloed van een bestaande SEVESO-bedrijf
Kaart 8	Schematische voorstelling van het grafisch plan van te herziene bestemmingszones uit het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem
Kaart 9	Situering te onteigenen perceel in ontwikkeling bedrijventerrein

1. Inleiding

Na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan startte het stadsbestuur met de opmaak van een reeks ruimtelijke uitvoeringsplannen om de opties van dit beleidsplan stapsgewijze te realiseren.

Een prioritair uitvoeringsplan betreft het voormalige militaire domein 'Domein van Brustem'. In overleg met de provincie, het toenmalige ROHM, GOM en nv BIP is in de loop van 2001-2002 een eerste gemeentelijk RUP voor de noordelijke rand van dit domein opgemaakt, in hoofdzaak ter ordening en ontwikkeling van het bedrijventerrein aldaar. Bij de opeenvolgende besprekingen hierover is gebleken dat er voor de rest van het domein aanspraken en onduidelijkheden van verschillende aard waren en bevoegdheden van verschillende niveaus interfereerden, waardoor het op dat moment niet wenselijk of mogelijk was een RUP voor het gehele domein op te maken. De opties voor de noordelijke rand zijn in het dossier evenwel reeds gekaderd binnen een visie en ontwikkelingsperspectief voor het gehele domein. Dit RUP 'Bedrijventerrein Domein van Brustem' is een aantal jaar geleden goedgekeurd (MB 31/10/2002).

Vermits er logischerwijze op meerdere punten concrete verbanden tussen de noordelijke rand en de aanleunende delen van het domein bestaan en ondertussen – in (bilateraal) overleg met de Provincie, de militaire en Vlaamse overheden en in het kader van het afbakeningproces van het kleinstedelijk gebied – de meeste toen nog resterende onduidelijkheden en in het bijzonder de belangrijkste nog onduidelijke factor, met name de toekomstige militaire activiteiten en aanspraken in het gebied, zijn uitgeklaard, acht het stadsbestuur van Sint-Truiden het wenselijk thans met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het resterende niet-militaire deel van het domein te starten. Ook voorliggende initiatieven in de economische en recent ook in de recreatieve sfeer versterken de vraag naar een dergelijk planningsinitiatief. Dit niet-militaire deel betreft ongeveer zestiende van het gehele domein. Vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening en de landschapsontwikkeling van het hele domein en van het optimaal functioneren van de noordelijke rand blijft het daarbij zinvol dat een globale visie op het gehele domein wordt ontvouwd en van daaruit de opties voor het niet-militaire deel ervan in een verordenend plan worden vastgelegd. Een eerste inhoudelijke bespreking van (een tussentijdse versie van) deze visie en voorstellen met de bevoegde overheidsinstanties heeft aan de hand van een discussienota reeds in juli 2003 plaatsgevonden. In december 2003 is dit op basis van geactualiseerde informatie en voorstellen herhaald. Na het doorlopen van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied heeft in september 2008 nieuw overleg met hogere overheden plaatsgevonden. Ter formalisering hiervan heeft het stadsbestuur in november 08 een schrijven aan de Deputatie gericht.

In vervolg hierop is eind maart 09 tussen Stad en Provincie afgesproken dat in eerste instantie zal worden toegewerkt naar twee RUP's die op elkaar zijn afgestemd :

- een gemeentelijk RUP voor de herziening van een aantal aspecten voor lokale bedrijvigheid binnen het bedrijventerrein Domein van Brustem (omzetting deel regionaal naar lokaal, aanpassingen aan een aantal voorschriften)
- een provinciaal RUP voor de herziening van een aantal aspecten voor het regionale bedrijventerrein Domein van Brustem (omzetting faciliteitenzone naar regionaal bedrijventerrein, aantal grenscorrecties i.f.v. werkbare percelen, aanpassingen aan de voorschriften, aanpassing van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied).

Een voorontwerpversie van dat gemeentelijk RUP heeft de adviesronde voor de plan-MER-screening doorlopen; de adviezen ervan zijn in voorliggend ontwerp verwerkt en de positieve beslissing erover is in bijlage opgenomen.

De plenaire vergadering heeft midden september 09 gunstig advies over dit RUP gegeven, waarna het in najaar 09 voorlopig is aanvaard en het begin 2010 een openbaar onderzoek heeft doorlopen. Hierbij is evenwel een van de adviesvragen niet bij de betrokken instantie toegekomen; om die reden heeft het stadsbestuur er voor geopteerd de laatste stappen in de procedure over te doen en het ontwerp, met enkele lichte aanpassingen in functie van wel ingediende bezwaren en adviezen, opnieuw voorlopig te aanvaarden en het openbaar onderzoek over te doen. Op basis van het GECORO-advies van juni '10 over de ingediende adviezen en bezwaarschriften is dit definitief ontwerp opgemaakt.

1.1. Situering van het Domein van Brustem en het plangebied

Kaart 1 Situering

De voormalige militaire basis van Brustem is ten zuiden van de kernstad Sint-Truiden gelegen, in een overwegend open gebied tussen de dorpen Brustem, Aalst, Kerkom en Bevingen. Daaromheen strekt zich het Haspengouwse landbouwgebied uit.

De Cicindria en de Melsterbeek stromen respectievelijk ten westen en ten oosten van het gebied. In het zuiden bij Kerkom ligt het kasteelbos van het Wit Kasteel.

De N3, N80 en N789 zijn de voornaamste verbindingswegen in de omgeving. Vanuit de binnenstad is het domein bereikbaar via de Luikersteenweg.

Van noord naar zuid is het gebied ongeveer drie kilometer lang, de oost-westas meet ongeveer een tweetal kilometer.

Centraal ligt de vliegveldinfrastructuur, waarvan de grootste startbaan, met een lengte van drie kilometer zich diagonaal over het domein uitstrekt.

Het Domein van Brustem neemt ruwweg een oppervlakte van 370 ha in. Ca. 80 ha daarvan zijn reeds vervat in het RUP 'Bedrijventerrein Domein van Brustem'. Het plangebied van het herzienings-RUP lokaal bedrijventerrein Domein van Brustem omvat, ingaand op een van de ingediende adviezen, slechts een deel van ditzelfde plangebied, namelijk de delen met een bestemming voor lokale bedrijvigheid.

1.2. Probleemstelling

Het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem (79 ha) voorziet in de noordelijke rand van het Domein van Brustem zowel regionale (36,7 ha exclusief de faciliteitenzone van 5,05 ha) als lokale (15,0 ha) bedrijvigheid. Mede door een aantal doorgevoerde, eerst niet beoogde, herlocaties zijn de lokale delen van het bedrijventerrein goed zeven jaar na de start van de uitgifte nagenoeg volledig ingenomen. Een beperkte verschuiving binnen het bedrijventerrein ter verruiming van de lokale delen wordt daarom wenselijk geacht. Ook dient nog een perceel verworven om de reeds bestemde lokale delen van het bedrijventerrein volledig te kunnen ontwikkelen.

1.3. Belangrijkste wijzigingen sinds de goedkeuring van het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem

Ten opzichte van eind 2002, de periode waarin het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem in de noordelijke rand van het domein is goedgekeurd, zijn volgende belangrijke punten op juridisch of feitelijk vlak gewijzigd of door het gevoerde overleg duidelijk geworden :

- de mogelijkheden en beperkingen van **SEVESO-bedrijven** in relatie met ontwikkelingen in de nabijheid van het bedrijventerrein zijn als problematiek in het provinciaal afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied aangeduid
- de rotonde op N3 en de nieuwe toegangsweg tot het bedrijventerrein van daaraf zijn aangelegd en in gebruik; hiervoor is meer ruimte benut dan in het goedgekeurde bedrijventerrein-RUP is voorzien
- de voorziene 15 ha lokaal bedrijventerrein in het Domein van Brustem zijn tussen 2002 en 2008 nagenoeg volledig uitgegeven; toewijzing van een nieuwe busstopplaats aan De Lijn (in functie van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden nabij het station) is hiervan een van de laatste stappen. Door de regelgeving van het RUP naar compactheid en zuinig ruimtegebruik zijn daarbij in de lokale zones ongeveer anderhalve keer zoveel bedrijven gehuisvest als op andere (lokale) bedrijventerreinen in de stad
- het stadsbestuur wenst geen nieuw **manifestatiegebouw** of evenementenhal meer in Brustem te ontwikkelen, maar wil mogelijkheden voor hergebruik van bestaande hallen in de lokale bedrijvenzone hiervoor open houden.

Meer in detail komen deze elementen in de desbetreffende hoofdstukken aan de orde, onder meer om af te lijnen in hoeverre en op welke wijze kwaliteitsvol op voornoemde elementen kan worden ingegaan.

Geconcludeerd kan alvast worden dat de situatie met betrekking tot dit gebied sinds eind 2002 grondig is veranderd. Een aantal problematieken dringen zich op waarvoor **op korte termijn een herziening van de lokale delen van het Bedrijventerrein-RUP wenselijk is**, hetgeen in een gemeentelijk RUP kan worden opgenomen.

1.4. Opzet : parallel lopende RUP's

De problematieken voor de lokale bedrijvigheid die een oplossing behoeven situeren zich binnen het goedgekeurde Bedrijventerrein-RUP. Het herzienings-RUP lokaal bedrijventerrein Domein van Brustem beperkt zich dan ook, in overeenstemming met de afspraken met de provincie, tot dat plangebied. Gelet op de wisselwerking tussen de voorschriften van het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem voor de verschillende soorten zones (bijv. voor de rondweg en het parkeren, de groene dwarsassen, ...) en sommige kleine aanpassingen die daarin wenselijk zijn, wordt ervoor geopteerd het plangebied van dit herzienings-RUP gelijk te houden met dat van het goedgekeurde RUP en het niet te beperken tot louter de lokale zones erin.

Wanneer de Provincie (iets later dan dit gemeentelijk RUP) een RUP voor het regionale bedrijventerrein Domein van Brustem zal opmaken, met eveneens herzieningen van voorschriften en met (beperkte) uitbreiding van het terrein, zal ook dat RUP delen van het

goedgekeurde RUP vervangen. Samen zullen deze beide RUP's het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem volledig vervangen.

De ordening van de noordelijke helft van de open ruimte in het Domein van Brustem valt dus buiten deze twee RUP's maar kan op korte of langere termijn in een afzonderlijk RUP worden opgenomen.

De opmaak van de twee thans afgesproken RUP's vertrekt van de inzichten en conclusies die bij de opmaak van het RUP voor de noordelijke rand tot stand zijn gekomen en in de goedgekeurde documenten zijn neergelegd. Deze zijn niet automatisch overgenomen, maar worden in het licht van de actuele situatie waar nodig bijgesteld en geactualiseerd. Achterliggend uitgangspunt voor het geheel van beide RUP's en in het bijzonder voor het voorliggend RUP voor het lokale bedrijventerrein blijven de opties die in het gemeentelijk structuurplan reeds geformuleerd zijn.

2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Kaart 2 Gewenste ruimtelijke structuur uit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Kernbeslissing 1 van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Truiden bepaalt dat de stad een B.P.A. of RUP opmaakt voor de kwaliteitsvolle en gefaseerde uitbouw van het regionale deel van het bedrijventerrein in het domein van Brustem.

Kernbeslissing 3 bepaalt dat o.m. de westelijke lokale zone in het domein van Brustem compact, aan een hoge dichtheid wordt ontwikkeld voor herlocatie van aanwezige, niet-verenigbare bedrijven uit de woonzones in de gemeente en voor nieuwe ambachtelijke productie- of verwerkingsbedrijven met een lokale reikwijdte. , maar

Maatregel 1.3 uit het richtinggevend deel verduidelijkt dat geopteerd wordt om deze zones compact, aan een hoge dichtheid (minstens een derde, bij voorkeur twee derde van elk perceel bebouwd, en waar mogelijk met gesloten of gekoppelde bebouwingen) te ontwikkelen om ze beperkt in omvang te kunnen houden. Waar er desondanks toch open ruimte in en om bedrijven aanwezig is (in buffers, parkeerterreinen, ...) is aandacht voor natuurontwikkeling en natuurlijk beheer aangewezen. De toegangen tot deze zones worden geconcentreerd en beperkt in aantal; de parkeerterreinen ervan worden zo veel mogelijk gezamenlijk en polyvalent bruikbaar gemaakt.

Het richtinggevend deel van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Truiden formuleert een specifiek conceptelement over het domein van Brustem. Ruimtelijk conceptelement nr. 11. 'Het domein van Brustem uitbouwen tot een dynamisch en open activiteitenpark omheen het amfitheater' geeft aan dat een stapsgewijze realisatie van het domein, op een kwalitatieve manier en in functie van de reële noden vooropstaat. Ruimtelijk worden daarbij vier elementen van belang aangeduid: de openheid van het centrale, komvormige amfitheater waarin de startbaan een baken in het landschap blijft; de ringweg met eraan gekoppeld een reeks afgescheiden activiteitenplekken; de Romeinse weg en de zuidelijke groene schakel als structurerende assen; een goede band en betrokkenheid met de omliggende kernen (vooral Aalst, Kerkom en Bevingen). De hoofdtoegang van het domein komt aan N 3 in de omgeving van de aantakking van Luikersteenweg en wordt representatief uitgebouwd.

De projecten en maatregelen aangaande de economische structuur in het richtinggevend deel omvatten als aanvullende maatregel de 'uitbouw van een sport- en manifestatiegebouw op schaal van Sint-Truiden, dit wil zeggen ten behoeve van de hele gemeente en de omliggende regio zuidwest-Limburg'. Hiervoor stelt die maatregel het volgende.

Een evenementenhal op een ruimere, provinciale schaal zoals de Hasseltse Grenslandhallen gaat het draagvlak van de gemeente te boven en is daarom slechts wenselijk wanneer zij in belangrijke mate themagericht is op luchtvaart en technologie (in het kader van het themapark), hetgeen als een zinvolle optie wordt aangezien. Wanneer een dergelijke hal gekoppeld wordt aan het luchtvaartgebeuren in Brustem en effectief regelmatig in functie daarvan wordt benut (shows en presentaties, tentoonstellingen en multimediale voorstellingen in het kader van een themapark rond luchtvaart en technologie, ...) fungeert dit door het unieke karakter van de vliegveldinfrastructuur evident op een ruimere (minstens provinciale) schaal. Een ruim gebouw met een grote bezoekerscapaciteit is dan waarschijnlijk aangewezen. Om dit maximaal als een versterkend element voor de stad te kunnen benutten (en niet als een uithollend element), worden er geen horeca- en handelszaken rond een luchtevenementenhal uitgebouwd, maar wordt bij manifestaties een goede collectieve verbinding met de binnenstad (en het station)

verzorgd. Deze mogelijkheden en voorwaarden worden in het B.P.A. voor de ontwikkeling van het domein van Brustem vastgelegd.

Zo een manifestatiegebouw niet kan worden gekoppeld aan het luchtvaartgebeuren, heeft ze een regionale functie. Een dergelijk gebouw heeft een middelgrote omvang (in orde van grootte 5000 m² grondoppervlakte, vergelijkbaar met soortgelijke gebouwen in andere steden, bijv. Arenahal in Deurne). Het is in de eerste plaats bedoeld voor sport; bijkomend kunnen er manifestaties zoals (ruil)beurzen, happenings, fuiven en optredens plaatsvinden, deze laatste voor zover ze de omgeving niet hinderen. Om hierbij sturend te kunnen optreden is een stedelijk beheer van een dergelijk gebouw noodzaak. Voor een dergelijk sport- en manifestatiegebouw op schaal van Sint-Truiden is het gebied van de Veemarkt door zijn ligging vlakbij de andere voorzieningen en de horeca in de binnenstad en door de ruime aanwezigheid van parkeermogelijkheden de meest geschikte plek; een inplanting in het domein van Brustem is vanuit haalbaarheidsoverwegingen eveneens een mogelijkheid (onder voornoemde beperkingen wat betreft nevenhoreca en –handelszaken).

Kaart 2 geeft de gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Truiden weer zoals die in het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is opgenomen. Hierin is gelet op het schaalniveau uiteraard geen onderscheid gemaakt naar specifieke lokale of regionale delen van het bedrijventerrein in het Domein van Brustem.

Een herzienings-RUP voor het lokaal bedrijventerrein Domein van Brustem steunt dus op het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en geeft er mee uitvoering aan.

3. Bestaande en juridische context

3.1. Relatie met andere structuurplannen

3.1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bepaalt dat de (bijkomende) regionale bedrijventerreinen in kleinstedelijke gebieden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden afgebakend; over de selectie en afbakening van lokale bedrijventerreinen in stedelijke gebieden geeft het RSV aan dat deze in gemeentelijke bestemmingsplannen kunnen worden bestemd.

Haspengouw in het RSV

Haspengouw behoort tot de grote, aaneengesloten gebieden van het buitengebied, die structurerend zijn voor de randen van Vlaanderen. Doordat de streek een grote samenhang vertoont en slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen, wordt ze beschouwd als een gaaf landschap op Vlaams niveau. Haspengouw is ook een van de belangrijkste landbouwregio's in Vlaanderen en is structurerend voor de agrarische structuur.

Het RSV doet geen specifieke uitspraken over de gewenste ruimtelijke structuur van Haspengouw. Wel stelt de Vlaamse overheid zich tot taak de agrarische structuur af te bakenen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit is voor dit herzienings-RUP niet relevant.

3.1.2. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan (definitief vastgesteld door de Provincieraad op 18 september 2002) geeft in het richtinggevend deel Sint-Truiden een belangrijke rol in de gewenste ruimtelijk-economische structuur, welke kan versterkt worden door heringebruikname van het vliegveld te Brustem. De landingsbaan biedt mogelijkheden voor occasionele vliegactiviteiten en luchtvaartgerichte bedrijvigheid. Verder wordt ook aangegeven dat de ontwikkelingen op het voormalig militair domein in relatie moeten staan tot het stedelijk gebied en niet verder uitdijen in het landschap.

Ontwikkelingsperspectieven voor de economische knooppunten

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg geeft richtinggevend kwalitatieve ontwikkelingsperspectieven per economisch knooppunt weer, zo ook voor het kleinstedelijk gebied van Sint-Truiden. Deze hebben betrekking op de planperiode die eindigt in 2007. Voor het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden is dit ontwikkelingsperspectief als volgt. 'In Haspengouw zijn Sint-Truiden en Tongeren de dragers van de industriële structuur. Beide steden hebben een structuurondersteunende economische rol ten opzichte van de regio. Sint-Truiden heeft meerdere terreinen die van strategisch belang zijn voor de regionale industriële economie. Door de recente gewestplanwijziging 'Brustem' zijn de mogelijkheden op industrieel en toeristisch-recreatief vlak bij de stad toegenomen. Het bedrijventerrein met een potentieel van 68 ha kan worden ontwikkeld met aandacht voor een kwalitatieve inrichting, dichtheid en fasering. Het industrieel weefsel van de stad kan worden versterkt door een sterkere afstemming op de verwerking en distributie van de agrarische producten van het ommeland en door de mogelijke ingebruikname van het vliegveld te Brustem. De landingsbaan biedt mogelijkheden voor occasionele vliegactiviteiten en luchtvaartgerichte bedrijvigheid. De bedrijventerreinen worden alle goed ontsloten over de bestaande wegen. De N80 in de richting van Hasselt speelt daarbij de belangrijkste rol. Sint-Truiden heeft een extra troef door de spoorlijn Hasselt - Landen.

Door het gecreëerd aanbod te Brustem is uitbreiding van de andere terreinen (ook al is er nagenoeg geen aanbod) op korte termijn niet aan de orde. Het spanningsveld tussen bedrijventerrein en landschappelijk waardevolle open ruimte wordt bijgevolg voorlopig niet onderzocht. Sint-Truiden kan waarschijnlijk een rol vervullen in de toelevering en de verwerking van het fruit en de groente uit de omgeving. De behoefte aan een bedrijventerrein voor agro-industrie moet worden onderzocht.'

In de samenvattende tabel wordt aangegeven dat Sint-Truiden een sterke rol inzake regionale bedrijventerreinen heeft te spelen, maar dat er geen mogelijkheden voor bijkomende regionale bedrijventerreinen te onderzoeken zijn vermits deze reeds zijn ingevuld met de recente gewestplanwijziging.

Visie op lokale bedrijventerreinen

De kleinstedelijke gebieden en alle gemeenten van het buitengebied hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zonevreemde) bedrijven die binnen de gemeente voorkomen.

De kleinstedelijke gebieden en de structuurondersteunende gemeenten van het buitengebied hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein voor nieuwe bedrijven te ontwikkelen.

De provincie beoordeelt de intentie van gemeenten tot het realiseren van een bijkomend lokaal bedrijventerrein op basis van het door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarbij hanteert zij volgende principes.

- Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevat een behoeftestudie voor nieuwe bedrijvigheid en voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven, getoetst aan het bestaand gemeentelijk aanbod. De gemeentelijke afweging voor de locatie wordt kwalitatief onderbouwd.
- Het bijkomend lokaal bedrijventerrein sluit in principe aan bij de stedelijke kern of bij het (structuurondersteunend) hoofddorp.
- Het bijkomend bedrijventerrein heeft een richtinggevende omvang van 5 ha. Dat aantal geldt voor heel de gemeente. Het bijkomend bedrijventerrein kan wel worden gespreid over verschillende locaties.
- De kavelgrootte op het bedrijventerrein is afgestemd op lokale bedrijven. Regionale bedrijven komen niet in aanmerking.
- Het terrein wordt landschappelijk goed ingepast en duurzaam ontwikkeld.
- De provincie stimuleert terzake grensoverschrijdende samenwerking tussen naburige gemeenten.

Afbakening kleinstedelijk gebied

Het goedgekeurde provinciale afbakenings-RUP neemt uit het Domein van Brustem alleen het plangebied van het Bedrijventerrein-RUP in het kleinstedelijk gebied op. In de voorstudie hiervoor wordt de mogelijkheid van luchtvaartgerichte bedrijvigheid in dit terrein ondersteund; verdere uitspraken of opties over de vliegveldinfrastructuur als dusdanig zijn evenwel niet opgenomen. De beperking tot exact de huidige rand van het bedrijventerrein-RUP volgt uit de constatactie, mede vanuit de geringe invulling in het bestaande terrein, dat er geen behoefte is aan bijkomende regionale bedrijventerreinen in Sint-Truiden. Voor het terrein wordt op basis van een advies van de Cel veiligheid de problematiek van Seveso-bedrijven gesignaleerd die mogelijk problemen kan geven voor verdere ontwikkelingen van naastgelegen woonzones bij cumulatie van lagedrempel-Sevesobedrijven en/of bij vestiging van een hogedrempel-Sevesobedrijf in het bedrijventerrein. Ook wordt de problematiek van de geringe aantrekkingskracht voor grotere bedrijven en de omschakeling naar het zoeken naar kleinere regionale bedrijven vermeld, waarvoor het goedgekeurde gemeentelijk RUP te weinig flexibiliteit zou bieden.

Conclusie

Het opzet van dit gemeentelijk RUP kan sporen met de opties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan en met de voorliggende provinciale uitwerkingen daarvan wanneer de behoefte ertoe afdoende kan worden aangetoond.

3.2. Geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

3.2.1. Gewestplan Sint-Truiden - Tongeren

Kaart 3 Gewestplan

Kaartblad 33/6 van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren bevat het studiegebied, maar is er voor vervangen door het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem. Kaart 3 geeft een uitsnede weer.

3.2.2. Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bedrijventerrein Domein van Brustem'

Kaart 4 Gemeentelijk RUP 'Bedrijventerrein Domein van Brustem'

Voor het bedrijventerrein in de noordelijke rand van het domein is een ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht (M.B. 31/10/2002). Kaart 4 geeft het grafisch plan ervan weer. Voor dit gebied vervangt dit het gewestplan.

3.2.3. Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden'

Dit afbakenings-RUP is op 23/12/08 door de Minister goedgekeurd. Het bedrijventerrein in de noordelijke rand van het domein is mee in het afgebakend kleinstedelijk gebied opgenomen.

3.3. Andere elementen uit de beleidscontext

3.3.1. Beschermingen uit het natuurbehouddecreet

Noch op het Domein van Brustem, noch in de ruime omgeving ervan zijn VEN-gebieden, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden goedgekeurd.

3.3.2. Regelgeving beschermd erfgoed

Noch op het Domein van Brustem, noch in de ruime omgeving ervan domein komen beschermde monumenten voor.

3.3.3. Regelgeving ruimtelijke veiligheidsrapportage

Deze betreft de zogenaamde SEVESO-bedrijven, met lage en met hoge drempelwaarden. Het Besluit van de Vlaamse regering van 26/1/07, in werking getreden op 29 juli 07, heeft nieuwe procedures en vereisten voor het voorafgaandelijk toetsen van de veiligheidsaspecten ten opzichte van (potentiële) dergelijke bedrijven bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan in gang gezet. Sindsdien dient voor elk RUP dat wordt opgemaakt tijdig voor de plenaire vergadering een advies van de Dienst Veiligheidsrapportage van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid aangevraagd. Aan de hand van een stroomschema en de informatie waarover deze dienst beschikt of waartoe zij toegang kan krijgen, beslist zij of voor het betreffende RUP al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt; in sommige gevallen kan dit vervangen worden door een (veel beperktere) veiligheidsstudie van een aanwezig SEVESO-bedrijf. Het ruimtelijk veiligheidsrapport bekijkt

zowel de mogelijkheden van inplanting en uitbreiding van SEVESO-bedrijven als van woonfuncties en kwetsbare locaties in en rond het plangebied van het RUP vanuit het oogpunt een voldoende grote afstand tussen beide te voorzien om preventief de effecten van een mogelijk ongeval in SEVESO-bedrijven te beperken. De conclusies van een dergelijk RVR dienen verplicht in het RUP te worden ingewerkt.

Daar een van de eerste bedrijven die zich in het (regionaal deel van het) Bedrijventerrein Domein van Brustem heeft gevestigd een lagedrempel SEVESO-bedrijf is, bestaat de kans dat voor elk RUP in de (directe) omgeving – dus ook voor dit herzienings-RUP – een RVR zal moeten worden opgemaakt, des te meer wanneer in een RUP nieuwe ontwikkelingen van wonen of kwetsbare locaties zouden worden voorzien. De beschikbare informatie vanwege dat bedrijf aan de Dienst VR maakt echter duidelijk dat het bedrijf normalerwijze ook in de toekomst met de thans gekende veiligheidsrisico's zal blijven functioneren; door de recent veranderde indeling van een aantal gevaarlijke stoffen is het bedrijf, zonder verandering ter plaatse, echter een hogedrempel SEVESO-bedrijf geworden. Daarom heeft het stadsbestuur ervoor gekozen thans nog geen RVR op te (laten) maken, maar een benaderende inschatting van de veiligheidsrisico's te hanteren (zie verder) en op basis hiervan en van de conclusie in de toelichtingsnota van het provinciaal afbakenings-RUP in het kader van de doorlopen plan-MER-screening advies aan de Dienst Veiligheidsrapportering te vragen. Dit advies is verleend en ingewerkt in voorliggend ontwerp. Op voorstel van de Dienst VR wordt het onderscheid tussen lage en hogedrempel SEVESO-bedrijven in het zuidelijk deel geschrapt, zal het ruimtelijk veiligheidsrapport bij het provinciaal RUP het gehele bedrijventerrein, ook de lokale delen, vatten en zal dat ruimtelijk veiligheidsrapport als basis voor de veiligheidsbeoordeling van individuele aanvragen van bedrijven worden gehanteerd.

3.3.4. Regelgeving inzake milieueffectenrapportage

Volgens de vigerende decretale bepalingen (Decreet 27/4/07, Besluit Vlaamse regering 12/10/07 en Omzendbrief LNE/2007) is bij de opmaak van een beleidsplan of ruimtelijk uitvoeringsplan de opmaak van een plan-MER verplicht indien het plan elementen bevat die MER-plichtig zijn. Voor een reeks andere situaties moet geval per geval worden afgewogen of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben (de zogenaamde screeningsplichtige plannen). Met betrekking tot het plangebied van dit herzienings-RUP is er geen enkel relevant element uit de lijst van MER-plichtige werken en handelingen. Vermoedelijk zal de opmaak van een plan-MER-screening voor dit herzienings-RUP dus volstaan. De doorlopen adviesronde van het verzoek tot raadpleging alsook de beslissing van de Dienst MER terzake (zie bijlage) bevestigen dit; voor dit RUP hoeft geen plan-MER opgemaakt.

3.4. Planningscontext

3.4.1. Eigendomsstructuur

Kaart 5 Eigendomsstructuur

Stad Sint-Truiden en nv BIP – Brustem Industriepark bezitten respectievelijk de lokale en regionale bedrijventerreinen in de noordelijke rand, behalve voor de bedrijfspercelen ervan die reeds zijn uitgegeven en voor een nog niet verworven groot perceel in de westelijke lob van het lokale bedrijventerrein. De Stad overweegt verder de aankoop van meerdere delen van het huidige regionale bedrijventerrein van nv BIP.

3.4.2. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan

Dit plan is voor het plangebied en het opzet van dit RUP niet relevant.

3.4.3. Gerealiseerde inrichtingswerken

Met het oog op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen die in het gewestplan en het RUP zijn voorzien, heeft het stadsbestuur de rondweg over het domein op zijn vroegere tracé en bedding heraangelegd met een nieuwe afwerklaag, met een kort nieuw stuk met een rotonde in de omgeving van de toegang tot het domein.

Een tweetal jaar geleden heeft het Agentschap Wegen Verkeer de nieuwe rotonde op N3 en de toegangslaan van het bedrijventerrein die daar op aantakt aangelegd.

Het merendeel van de inrichtingswerken in het bedrijventerrein (gedeeltelijke ontbossing, afbraak vliegtuigparkings, reliëfwijzigingen, ...) zijn uitgevoerd; voor de sanering van een aantal percelen (in het regionaal deel) zijn vergunningen verleend. De aanplant van de laanbeplanting langs de rondweg is tot op heden nog niet uitgevoerd.

4. Bedrijvigheid

4.1. Lokale bedrijvigheid

Voorraad

De lokale bedrijvenzones in Sint-Truiden liggen geconcentreerd rond de kernstad. Verspreid bij een aantal dorpen liggen er nog kleinere ambachtelijke zones (Milveren, Duras, Gelinden, Brustem, Zepperen): deze zijn alle nagenoeg volledig benut en blijven verder buiten beschouwing.

Volgens vroegere cijfers van G.O.M.-Limburg en eigen actualiserende waarnemingen zijn volgende oppervlakten nog ter beschikking in de grotere zones bepaald op het gewestplan, eventueel na herverkaveling of nog te ontwikkelen (zie tabel).

Tabel - Beschikbare oppervlakten in lokale bedrijvenzones rond de kernstad

<u>bestaande zones per 1/1/09 :</u>			
Sint-Truiden-West	(Fabrieksstr /	2,3 ha	volledig benut
achterstrook Tiensesteenweg)			
Sint-Truiden-West	(Tiensesteenweg)	0 ha	volledig benut
Domein van Brustem			
lokale terreinen		13 ha	volledig benut of toegewezen
		2 ha	nog te verwerven / ontwikkelen
totaal		ca. 17,3 ha	0 ha beschikbaar
			2 ha nog te verwerven

Behoeften

Uit de overzichtslijsten van het Beheerscomité voor het Bedrijventerrein Domein van Brustem blijkt dat er per 1 juni 09 veertien kandidaat-bedrijven zijn voor percelen in de zones voor lokale bedrijvigheid, die wat de aard van hun activiteiten door het Beheerscomité positief zijn geselecteerd en die ondertussen niet zelf hebben afgehaakt. Aan negen daarvan zijn opties voor percelen gegeven / compromissen getekend. Voor vijf andere kandidaat-bedrijven dienen nog percelen toegewezen; indien dit gebeurt zijn, op het speciale perceel waarop zich loods 26 bevindt na, alle percelen in de lokale zones die thans in handen zijn van het stadsbestuur benut.

In totaal hebben zich in de periode februari 2006 – mei 2009 125 bedrijven kandidaat gesteld voor de lokale delen van het bedrijventerrein, waarvan er 37 effectief een perceel gekocht, compromis getekend of een optie genomen hebben, d.w.z. ongeveer 12 per jaar. Verwacht kan worden dat dit ritme van kandidatuurstellingen en toewijzingen zich de komende jaren zal doorzetten, maar omwille van de crisis op een iets lager niveau. Gerekend aan 8 bedrijven met een gemiddelde oppervlakte van 2.500 m² betekent dit voor de komende jaren een behoefte van 2 ha per jaar.

Lokale bedrijvigheid in het Domein van Brustem

In de praktijk van de werving en de procedurebegeleiding van bedrijven zijn de voorbije jaren een aantal (veelal kleine) moeilijkheden voorgekomen, waarvoor beperkte aanpassingen aan de voorschriften vermoedelijk zinvolle oplossingen zullen bieden. Het betreft onduidelijkheden over wijzigingen in perceelsoppervlakten, over de term 'in principe', over de distributiefunctie van bedrijven en problemen met het volledige verbod aan opslagbedrijvigheid en aan conciërgewoningen bij regionale bedrijven, met de maximumoppervlakte voor lokale bedrijven. Voorstellen voor **correcties** in de voorschriften van het bedrijventerrein-RUP komen in hoofdstuk 10 aan bod.

Een beperkte uitbreiding van de lokale bedrijvenzone en de bijhorende wijzigingen kunnen zinvol zijn in functie van :

- een meer evenwichtig beeld langsheen de toegang van het bedrijventerrein
- een sterk beeld naar N3 door het vastleggen van de westelijke groene dwarsas.

Deze zinvolle wijziging aan het bedrijventerrein zorgt voor een verdere optimalisering van de kamers van het bedrijventerrein, maar heeft slechts op een zeer beperkte oppervlakte betrekking, namelijk 1,1 ha.

Deze uiterst kleine kortetermijn aanpassing van de lokale bedrijvigheid staat een eventuele later meer substantiële uitbreiding van het regionale bedrijventerrein niet in de weg. Gelet op het belang van de centrale open ruimte zal een dergelijke latere uitbreiding zich als een bijkomende schil in de rand van de centrale open ruimte moeten inpassen en noodzakelijkerwijze beperkt moeten blijven in oppervlakte, bijv. tot een ordegrootte van 7 à 10 ha. Best wordt een overgangsregeling voor stapsgewijze verschuiving van de (in deze zone relatief open) buffers in de betreffende RUP's ingebouwd.

Andere problemen aangaande een gebrek aan flexibiliteit in de perceelsoppervlakten, zoals in het afbakeningsdossier van het kleinstedelijk gebied wordt gesuggereerd, zijn overroepen. De RUP-voorschriften laten toe op eenvoudige wijze (een gewone gemeenteraadsbeslissing) bijkomend lokale wegen in het bedrijventerrein te voorzien, waardoor sommige diepere delen kunnen worden opgesplitst en vanzelf kleinere perceelsdiepten ontstaan. De toewijzing van percelen in veelvouden van 25 m kan in sommige situaties een knelpunt en een oorzaak van minder zuinig ruimtegebruik zijn – alhoewel dit in de praktijk nog niet is gebleken –, maar deze bepaling komt niet voor in het RUP, maar alleen in het aanvullende Bedrijvenreglement dat met een relatief eenvoudige procedure kan worden gewijzigd. Aanpassingen in functie van meer flexibiliteit zijn dan ook niet noodzakelijk, tenzij voor het optrekken van de maximum-oppervlakte voor lokale bedrijven (waar sommige daarvan groter dan de aangegeven 10.000 m² blijken nodig te hebben).

Seveso-inrichtingen

Kaart 7 Ruimtelijke veiligheidsrapportage en invloed van een bestaand SEVESO-bedrijf

De problematiek van Seveso-bedrijven binnen het bedrijventerrein zelf blijkt na overleg van het thans betrokken bedrijf met de bevoegde overheden en in het bijzonder met de voormalige Cel Veiligheid van AMINAL, thans Dienst Veiligheidsrapportering van LNE, minder groot dan bij de opmaak van de voorstudie voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied was gedacht. Het bedrijf heeft de intentie zijn activiteiten op het huidige niveau van veiligheidsrisico's verder te zetten. Het behoorde daarmee tot voor kort tot de categorie van de lagedrempelbedrijven, maar wordt in de gewijzigde indeling van een aantal gevaarlijke stoffen nu als hogedrempelbedrijf beschouwd. In opvolging hiervan hebben stadsbestuur en Provincie afgesproken bij wijziging van het gemeentelijk RUP voor het bedrijventerrein thans geen beperkingen inzake Seveso-

bedrijvigheid in te schrijven, maar de situatie verder stapsgewijze te beoordelen naarmate concrete aanvragen voor woonprojecten in de omgeving van het bedrijventerrein of voor inplanting van bijkomende Seveso-bedrijven zich aandienen en hierover gedetailleerde veiligheidsrapporten (veiligheidsstudies bij lagedrempelbedrijven en omgevingrapporten bij hogedrempelbedrijven) ter beschikking komen. Voor het provinciale RUP voor het regionaal bedrijventerrein zal informatief wel een ruimtelijk veiligheidsrapport worden opgemaakt; evident zal het gehele terrein, ook de lokale delen, hierdoor worden gevat.

De nodige veiligheidsrapporten en –studies voor de verschillende functies en kwetsbare locaties zullen telkens dienen opgemaakt om het nodige materiaal voor dergelijke beoordeling aan te leveren. Gelet op de nabijheid van bestaande en mogelijke nieuwe woningen nabij de noordelijke rand van het bedrijventerrein is het aangewezen de inplanting van Seveso-inrichtingen hier (ook in de lokale bedrijvenzones) in elk geval te verbieden. In het gedeelte ten zuiden van de rondweg hoeft een dergelijke drastische regeling niet, maar is per project in de dan aanwezige situatie voornoemd grondig onderzoek een noodzaak. Bijgaande kaart geeft hiervoor alvast op basis van een benaderende berekening weer hoe beperkt waarschijnlijk de mogelijkheden voor vestigingen van bijkomende Seveso-inrichtingen in deze zuidelijke strook zullen zijn, met name in functie van publiekstrekkende activiteiten in loods 26 alleen in het westelijke derde van deze strook (ten westen van de blauwe bolletjeslijn op kaart 7).

Deze voorlopige benadering gaat als volgt.

Bijgaand kaartje geeft een zeer ruwe toepassing van de methodiek met de aanwijzingsgetallen die in Ruimtelijk Veiligheidsrapporten op planniveau wordt toegepast (met name deze voor de Gentse kanaalzone) weer. Dit is een van de twee methodieken die de Dienst Veiligheidsrapportering erkent. Rond loods 26 zijn lijnen opgetekend van gelijke aanwijzingsgetallen voor explosieve stoffen en voor toxische stoffen. Een dergelijk aanwijzingsgetal komt via een ingewikkelde berekening overeen met bepaalde hoeveelheden explosieve of toxische stoffen en met de wijze waarop die worden verwerkt, opgeslagen en zo meer. De opgetekende lijnen zijn deze met het gemiddelde aanwijzingsgetal (A) van alle lagedrempel en van alle hogedrempel-SEVESO-bedrijven in de Gentse kanaalzone. Om voor een concreet bedrijf een correcte beoordeling te kunnen maken zal aan de hand van de gegevens van dat bedrijf over de aard, de hoeveelheden en de opslag- en verwerkingswijzen van de producten die het gebruikt een gedetailleerde berekening moeten worden gemaakt. Hetgeen de kaart weergeeft is dus uiteraard maar een ruwe benadering, maar ze geeft toch wel een indicatie.

Uit deze benadering blijkt dat in de zuidelijke strook bedrijven die met toxische stoffen vergiftigingsgevaar bieden van het gemiddelde niveau van een lage drempel-SEVESO-bedrijf zich in principe alleen in de kleine westelijke helft van deze strook (ten westen van de blauwe bolletjeslijn) kunnen vestigen en bedrijven van het gemiddelde niveau van een hoge drempel-SEVESO-bedrijf niet in het bedrijventerrein een passende plaats kunnen vinden. Bedrijven die explosiegevaar bieden van het gemiddelde niveau van een lage drempel-SEVESO-bedrijf kunnen zich in principe in de gehele zuidelijke strook vestigen behalve in het gedeelte recht tegenover loods 26; bedrijven met explosieve stoffen van het gemiddelde niveau van een hoge drempel-SEVESO-bedrijf moeten een iets grotere afstand tot de loods aanhouden (niet binnen de twee rode streepjeslijnen), maar vinden in het merendeel van de zuidelijke strook passende plaatsen. Kortom, voor zover deze ruwe benadering klopt, wordt de vestiging van lage drempel-SEVESO-bedrijven in de zuidelijke strook beperkt (en voor hogedrempel-SEVESO-bedrijven met alleen veiligheidsrisico's inzake explosies), maar niet onmogelijk gemaakt door het evenementengebruik van loods 26.

Hermoo is als (voormalig) lagedrempel-SEVESO-bedrijf reeds gevestigd in het bedrijventerrein en bepaalt de mogelijkheden voor de nieuwe ontwikkelingen. Er van uitgaand dat Hermoo voor de toxische stoffen (die bij dat bedrijf meest bepalend zijn) de gemiddelde waarde van een (voormalig) lagedrempel-SEVESO-bedrijf heeft en dat er geen ander SEVESO-bedrijf met een hoger aanwijzingsgetal bij komt, geeft de veiligheidsgrens aan dat nieuwe kwetsbare locaties in principe buiten een afstand van 450 m van het bedrijf moeten worden ingeplant. Door bijkomende ingrepen (meer, betere en meervoudige filters, andere en betere vormen van opslag en verwerking met dubbelwandige tanks, behandelingen in onderdruk, ...) zal deze afstand nog wel wat kunnen verkleinen (dat zal een eventuele meer gedetailleerde veiligheidsstudie moeten duidelijk maken). De informatie die provincie en de toenmalige VR-cel in de brief van 30/9/2005 aanreiken, gaat in dezelfde richting. Daarin wordt immers op basis van een veiligheidsrapport van Hermoo gesteld dat er in de zuidoostelijke hoek van het woonuitbreidingsgebied (actie nr. 6) geen kwetsbare locaties mogen worden ingeplant; afhankelijk van hoe groot die zuidoostelijke hoek wordt genomen is dat een afstand van ongeveer 350 m van Hermoo. Deze afstand zal dan ook in de andere richtingen voor kwetsbare locaties gelden. Maar voor lokale bedrijvigheid, die niet als publiekstrekkende functie kan worden beschouwd, is dit niet het geval.

Op basis van voorgaande ruwe benadering en van de aanbeveling van de Dienst VR naar aanleiding van het verzoek tot raadpleging dat in RUP's best geen onderscheid wordt gemaakt tussen lage en hogedrempel-SEVESO-bedrijven (daar een lagedrempelbedrijf niet per definitie minder risicovol is dan een hogedrempelbedrijf en daar voor beide soorten bij de milieuvergunningsaanvraag toch een onderzoek externe veiligheid onder vorm van een veiligheidsstudie of een omgevingsrapport nodig is), kunnen in het RUP ten zuiden van de rondweg SEVESO-bedrijven (lage én hogedrempel) worden toegelaten, voor zover het onderzoek externe veiligheid aantoont dat zij er op veilige wijze voor hun omgeving kunnen functioneren. In de praktijk zal dat dus vermoedelijk alleen in het westelijk deel van die zone het geval zijn.

4.2. Vormen van recreatie

Een mogelijke recreatieve functie, die occasioneel mogelijk ook luchtvaartgericht kan zijn, is een **manifestatiegebouw**. Het stadsbestuur opteert, om financiële redenen niet meer voor een nieuw gebouw, bijv. in de faciliteitzone in de noordelijke rand van het Domein van Brustem, maar veeleer voor hergebruik van een bestaand gebouw. Het karaktervolle gebouw van de loods 26, thans stadsbezit, in de lokale bedrijvenzone van de noordelijke rand komt voor dergelijke grootschalige activiteiten op schaal van Sint-Truiden en zijn onmiddellijke regio (Zuid-West-Haspengouw) in aanmerking: als grote, makkelijk bereikbare en relatief op afstand van woonkernen gelegen grote infrastructuur voor fuiven, optredens, beurzen, eventuele sportmanifestaties en luchtvaartexposities. Deze functie kan tijdelijk zijn, tot het gebouw wordt verkocht of volledig in concessie wordt gegeven aan ambachtelijke bedrijven of deze functie (deels) is overgenomen in de topsporthal van het sportrecreatiecomplex. Maar ze kan er, in combinatie met ondersteunend gebruik naar de bedrijven toe (bijv. inschakeling als tijdelijke ruimte voor opslag of welbepaalde producties die voor een kortere periode een grote ruimte behoeven), ook langere termijn aanwezig blijven. Een permanent vast en eenzijdig recreatief gebruik van de loods, bijv. als mega-dancing, is mede om die reden niet gewenst.

Het gebruik van de loods 26 voor dergelijke manifestaties interfereert weinig met de bedrijfsactiviteiten in het bedrijventerrein. De meeste van deze manifestaties vinden immers 's avonds of in de weekends plaats wanneer er weinig of geen bedrijfsactiviteiten zijn. Nagenoeg

alleen de opbouw- en afbraakwerkzaamheden voor manifestaties zullen tijdens de werkuren gebeuren en overlappen met de andere activiteiten in het bedrijventerrein, maar dat soort werkzaamheden zijn op zich een vorm van bedrijvigheid.

Wat betreft de verkeerstromen voor manifestaties zijn er dan ook geen significante overlappingsen met deze van de bedrijven te verwachten. Voor het parkeren maken dergelijke manifestaties gebruik van de in het RUP reeds voorziene parkeermogelijkheden langs de rondweg die buiten de perceelsafsluitingen van de bedrijven liggen.

Ook inzake andere aspecten, bijv. geluidsproductie, zijn er dus weinig rechtstreekse gevolgen naar de bedrijven te verwachten. Alleen indirect, door sterke of herhaaldelijke geluidshinder van manifestaties tot in de omliggende dorpen die een negatieve beeldvorming van het bedrijventerrein zou uitlokken, zou dit eventueel het geval kunnen zijn. Maar het feit dat het stadsbestuur en eigenaar is van de gebouwen en vergunningen voor de manifestaties moet verlenen en eerste aanspreekpunt is voor haar inwoners geeft hier voldoende de instrumenten om preventief en in voorkomend geval ook corrigerend en sturend op te treden. En wanneer de loods aan derden worden verkocht zullen er geen manifestaties meer toegelaten zijn.

5. Krachtlijnen voor een gedeeltelijk herzienings-RUP voor het lokale bedrijventerrein Domein van Brustem

Volgende krachtlijnen kunnen ervoor, aanvullend aan een later provinciaal RUP voor het regionale bedrijventerrein, worden geformuleerd.

5.1. Situering - opzet en beperking

Zoals in punt 4.1 aangegeven, is binnen de lokale delen van het plangebied van het goedgekeurde bedrijventerrein-RUP een soort wijziging aan de orde die met dit herzienings-RUP kan worden aangepakt.

Stad en nv BIP ervaren in het feitelijk beheer van het bedrijventerreinen op sommige detailpunten van de RUP-voorschriften onduidelijkheden of bepalingen die met kleine correcties verholpen kunnen worden. Navolgend overzicht in punt 5.2 geeft deze punten aan, met onderscheid tussen deze die ook of alleen voor de lokale delen gelden (met nummer in vet) en deze die alleen voor de regionale delen gelden (en in dit herzienings-RUP niet worden aangepast). Dit overzicht maakt tegelijk duidelijk dat de voorgestelde herziening detailelementen van de voorschriften betreft en dat de opbouw, de grote inhoudelijke lijnen en het merendeel van de detailregelingen in de voorschriften onverkort overeind blijven.

Hiervoor wordt, naar analogie met de herzienings-RUP's in de kernstad, een (zeer) gedeeltelijke herziening van het goedgekeurde Bedrijventerrein-RUP doorgevoerd, waarbij alleen de te herziene voorschriften in de procedure ter discussie zullen komen. Na goedkeuring van het herzienings-RUP vormen de voorschriften opnieuw een geheel, hetgeen uit het planregister en uit een officiële coördinatie van de voorschriften uit het vroeger goedgekeurde RUP en het huidige herzienings-RUP zal blijken. Wanneer later het provinciale RUP voor het regionale bedrijventerrein zal zijn goedgekeurd, zal dit eveneens in het planregister tot uiting komen en zal het samen met dit gemeentelijke RUP het goedgekeurde RUP bedrijventerrein Domein van Brustem volledig vervangen.

5.2. Gedeeltelijke herziening van stedenbouwkundige voorschriften

Volgende tabel geeft een overzicht van de beoogde wijzigingen en duidt voor elk aan wat het probleem of de reden van wijziging van een voorschrift is en wat de essentie van de wijziging is en. De verschillende items en probleemsituaties zijn doorheen de dossierbehandeling gedurende de voorbije jaren en maanden naar voor gekomen en verzameld. In de tabel zijn ook de wijzigingen die relevant lijken voor de regionale delen opgenomen (in schuine letters, acht items in totaal); het stadsbestuur formuleert deze als een suggestie naar de Provincie om ze mee op te nemen bij het herzienings-RUP voor de regionale delen van het bedrijventerrein.

nr	Item / probleem / reden	Voorstel
1	art. 1: definities van elke soorten bedrijven zijn onvoldoende duidelijk en	bijkomende definities toevoegen (distributie, logistiek) / <i>deze kunnen ook in het RUP voor de</i>

	leiden tot misinterpretaties en onnodige belemmeringen in toewijzing	<i>regionale delen worden opgenomen</i>
2	art. 1: de definitie van voorgevelbouwlijn blijkt in de praktijk moeilijk om toe te passen	definitie verruimen
3	art. 2: onduidelijkheid over de wijze waarop deze afwijkingsmodaliteiten die binnen het RUP zijn voorzien kunnen worden doorgevoerd (anders dan bij afwijkingen buiten een B.P.A.) en over de reikwijdte van de term perceelsafmetingen (al dan niet ook betrekking hebbend op het product ervan, namelijk de oppervlakte)	verduidelijkingen over de procedure (zonder bijkomende procedurestappen) en de perceelsoppervlakten toevoegen
4	meerdere artikels: uiteenlopende interpretaties over de term 'in principe'	vervangen van deze term door een eenduidige formulering
5	art. 3 : het verbod op reliëfwijzigingen boven het niveau van de rondweg maken het onmogelijk om in het kader van eventuele bodemsaneringsactiviteiten beperkte hoeveelheden grond op hetzelfde bedrijfsperceel ingekapseld te bergen en mee in de landschapsopbouw te benutten, hetgeen in een aantal situaties voor forse en onnodige extra-kosten kan zorgen, of om zuivere grond van elders te gebruiken	verbod nuanceren en aanleg van beplante taluds van een beperkte hoogte binnen de afgeleide niet-bebouwde delen van bedrijfspercelen toelaten (overeenkomstige aanpassingen ook in artikels 4 en 6) / <i>deze elementen kunnen ook in het RUP voor de regionale delen worden opgenomen</i>
6	art. 4: de aanwezigheid van een SEVESO-bedrijf, de nieuwe wetgeving op de ruimtelijke veiligheidsrapportage en voorstellen voor nabijgelegen sites in het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied nopen tot het toevoegen van regels inzake SEVESO-inrichtingen	inlassen, voor de lokale delen van het bedrijventerrein, van een verbod op SEVESO-inrichtingen in de noordelijke strook tussen N3 en rondweg en toelaten van SEVESO-inrichtingen in de zuidelijke strook, mits een onderzoek externe veiligheid (een ruimtelijk veiligheidsrapport) uitwijst dat het voor het betreffende bedrijf – al dan niet onder voorwaarden – toegelaten kan worden / <i>een soortgelijke nuancering wat betreft de regionale delen van het bedrijventerrein wordt als suggestie naar de provincie geformuleerd, tenzij het ruimtelijk veiligheidsrapport tot andere conclusies en nuanceringen zou aanleiding geven</i>
7	art. 4: het verbod op bedrijven met loutere opslag is te streng en sluit bijv. de vestiging van opslagbijhuizen van de	verbod nuanceren en opslag voor lokale bedrijven die hun bedrijfsactiviteiten op locatie hebben wel toelaten / <i>een soortgelijke</i>

	veilingen of vestiging van stukadoors die ter plaatse alleen materiaal en materieel opslaan en op locatie produceren uit hetgeen niet de bedoeling is	<i>nuancering wat betreft regionale bedrijven die elders in de regio productievevestigingen hebben wordt als suggestie naar de provincie geformuleerd</i>
8	art. 4: ook bij regionale bedrijven blijken beperkte conciërgewoningen soms wenselijk en deze kunnen thans niet worden toegelaten	<i>een nuancering om in de regionale delen van het bedrijventerrein ook conciërgewoningen toe te laten, maar slechts kleine tot max. 500 m³, wordt – voor zover ze combineerbaar zal zijn met de provinciale typevoorschriften voor regionale bedrijventerreinen – als suggestie naar de provincie geformuleerd</i>
9	art. 4: gelet op de toenemende interesse van dergelijke bedrijven is het zinvol een ruimer gebied aan te duiden waar luchtvaartgerichte bedrijven de voorkeur genieten, en waar – in voorkomend geval – aangepaste bebouwingsregels gelden	<i>het is zinvol naast de twee oostelijke kamers ook de verschillende kamers ten zuiden van de rondweg tussen de toegangslaan en de oostelijke rand van het bedrijventerrein hiervoor voorzien. Vermits dit regionale delen van het bedrijventerrein betreft, wordt dit als suggestie naar de provincie geformuleerd</i>
10	art. 4: enkele (clusteringen van) lokale bedrijven, met name garages en een busstelplaats van De Lijn, hebben grotere percelen van de toegelaten 10.000 m ² voor lokale bedrijven nodig	de maximum perceelsoppervlakte verhogen tot 15.000 m ² voor grotere lokale bedrijven met een duidelijk verzorgend karakter in de lokale delen van het bedrijventerrein ten oosten van de toegangsweg waar voornoemde problematiek van toepassing is
11	art. 4: de voorschriften zijn onduidelijk over de vestigingsmogelijkheden van crematoria in het bedrijventerrein (daar waar dit met de steeds strenger worden milieunormen voor een dergelijke instelling nagenoeg de enige mogelijke vestigingsplaats wordt) en eveneens voor de vestiging van een busstelplaats van De Lijn in het lokale bedrijventerrein	lokale publieke dienstverlenende bedrijven uitdrukkelijk benoemen als toelaatbare bedrijvigheid / crematoria functioneren op ene regionaal (momenteel zelfs op provinciaal) niveau; derhalve formuleert het stadsbestuur de suggestie naar de Provincie om deze problematiek te onderzoeken en ze zogewenst in het herzienings-RUP van het regionale bedrijventerrein een oplossing te bieden
12	art. 4: onduidelijkheid over de mogelijkheden en termijnen van het gebruik van de loods 26 in de zone voor lokale bedrijven voor manifestaties	verduidelijking toevoegen voor loods 27
13	art. 4: de verplichte bebouwingsindex van min. 30 % en het behoud van de waardevolle bomenrij op de huidige plaats blijken voor een busstelplaats van De Lijn te streng	uitzondering inschrijven en gefaseerde vervanging door nieuwe aanplant mogelijk maken
14	art. 4: de verplicht te voorziene buffering van hemelwater wordt voortgaande op	deze verplichting voor nieuwe structuren voor hemelwaterbuffering en –infiltratie zodat een

	het advies van de Waterinstanties best gerealiseerd in open waterstructuren zoals grachten bekkens	maximaal uitloopdebiet van 20 l/sec per ha verharde en bebouwde oppervlakte wordt gegarandeerd voor de lokale bedrijvenzones toevoegen <i>en als suggestie voor de regionale delen formuleren</i>
15	art. 4: de verplichting tot het voorzien van achtergevels richting N3 op de rand van het buffergebied is soms strijdig met de noodzaak tot aanleg van een brandweg aldaar	voor de lokale delen van het bedrijventerrein een ruimere strook achter de rand van het buffergebied omschrijven waarin de wenselijke gevelwand wordt gerealiseerd / <i>een soortgelijke nuancering wat betreft de regionale delen van het bedrijventerrein wordt als suggestie naar de provincie geformuleerd</i>
16	art. 5: beperkende en vrijwarende voorschriften van de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten zijn achterhaald	<i>als suggestie naar de provincie wordt geformuleerd een bestemming en ordening in functie van regionale bedrijvigheid enerzijds en een aantrekkelijke toegang tot het aanleunende deel van de centrale open ruimte anderzijds in te voeren. Art. 5 kan volledig worden geschrapt, met behoud van de nummering van de er op volgende artikels . In meerdere artikels kunnen verwijzen naar de zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten worden geschrapt en verwijzingen naar deze toegangsstraat ingevoerd</i>
17	art. 6: met de inplanting van de nieuwe toegangsweg door de vroegere zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten, wordt de perceelsbreedte aan de oostzijde daarvan tot aan de eerste groene dwarsas (zelfs indien die over 50 m verschoven wordt, zoals de voorschriften toelaten) voor grotere regionale bedrijven te klein en gaat hierdoor mogelijks een interessante vestigingsplaats verloren	<i>als suggestie naar de provincie wordt geformuleerd een bijkomende afwijkingsmogelijkheid toe te voegen dat deze groene dwarsas meer mag verschuiven voor grote bedrijven (meer dan 3 ha)</i>

Daarnaast worden ook enkele benamingen van diensten van de Vlaamse overheid aangepast aan deze die sinds BBB van tel zijn, enkele verduidelijkende zinsneden ingelast en enkele taal- en tikfouten gecorrigeerd.

Voor deze gedeeltelijke herziening bevat het ontwerp van RUP een grafisch plan dat aanduidt op welk gebied deze aangepaste voorschriften van toepassing zijn, een bundel stedenbouwkundige voorschriften die de beoogde wijzigingen weergeeft en een officieuze coördinatie van de oude en nieuwe voorschriften van het (gedeeltelijk herziene) RUP bedrijventerrein Domein van Brustem die een vlotte lezing van het uiteindelijke geheel toelaat.

Vermits er op vlak van archeologie geen gekend erfgoed in het plangebied aanwezig is, maar de bevoegde administratie het waarschijnlijk acht dat er nog sporen van menselijke bewoning uit het verleden aanwezig zijn, is het aangewezen bij elke vergunningsaanvraag die bodemverstoring kan teweeg brengen een voorafgaande archeologische prospectie bij middel van een proefsleuvenonderzoek te verplichten.

5.3. Gedeeltelijke herziening van het grafisch plan

Kaart 8 Schematische voorstelling van het grafisch plan van te herziene bestemmingszones uit het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem

In het bestemmings- en bebouwingsplan van het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem wordt op een plek een wijziging doorgevoerd. Het betreft de eerste kamer van bedrijvenzone langs N3 ten westen van de toegangslaan en de aanleunende groene dwarsas.

De verschillen in de behoeften die zich effectief manifesteren tussen de lokale en regionale delen van het bedrijventerrein, de betere aansluitingsmogelijkheden bij de bestaande tegenoverliggende bebouwing en de mogelijkheid tot een meer symmetrische en daardoor rustiger ruimtebeleving van de centrale inkomzone met soortgelijke bedrijvigheid aan beide zijden ervan, maken een verschuiving van de eerste kamer (tot aan de eerste groene dwarsas) van het bedrijventerrein van regionale naar lokale bedrijvigheid het overwegen waard. Het beperkte verlies aan regionale terreinen dat daarmee gepaard gaat, wordt door de andere wijziging reeds gecompenseerd.

De wijziging bestaat er in de zone voor regionale bedrijvigheid met gemengd karakter, rekening houdend met de afmetingen van de nieuw aangelegde rotonde op N3, te vervangen door een zone voor lokale bedrijven en een groene dwarsas in de westrand daarvan aan te duiden.

Voor deze gedeeltelijke herziening bevat het ontwerp van RUP een kaart met de feitelijke en juridische toestand van deze zone en hun directe omgeving en een grafisch plan van de zones zelf. Dit grafisch plan heeft GRB 2008 als ondergrond.

5.4. Begeleidend onteigeningsplan

Kaart 9 Situering te onteigenen perceel in ontwikkeling bedrijventerrein

Een groot perceel (ca. 1,75 ha) in de westelijke lob voor lokale bedrijvigheid is sinds 2001 in eigendom van een Truiens bedrijf gespecialiseerd in grondwerken dat bij middel van een bouwaanvraag in voorjaar 2003 te kennen heeft gegeven zich met die activiteit te willen herlokaliseren naar het bedrijventerrein Domein van Brustem.

Op basis van het eind 2002 goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem heeft het stadsbestuur in die westelijke lob op de andere percelen dan die van de betrokken eigenaar reeds delen van de lokale wegenis die noodzakelijk is voor een goed functioneren van die westelijke lob (met een lus, zonder doodlopende pijpenkoppen, voor de ontsluiting van alle bedrijfspercelen) aangelegd. Ook heeft zij in functie van een rationele bezetting van het terrein de omliggende gronden reeds opgedeeld in werkzame percelen en aan lokale bedrijven verkocht. Door de specifieke vorm van het thans nog private perceel zijn hierbij aan nagenoeg alle randen ervan restsnippers aanwezig die reeds eigendom zijn van de stad, maar die haast alleen voor nieuwe bedrijvigheid kunnen worden benut wanneer dit samen met dat nog private perceel kan gebeuren. Deze vijf restsnippers hebben een totale oppervlakte van ong. 0,9 ha (goed voor minstens twee lokale bedrijven volgens de RUP-voorschriften).

Voor een goed functioneren van het lokale bedrijventerrein in het Domein van Brustem is het dus wenselijk dat de aangezette straat kan worden voltooid en als een echte ontsluitingsstraat kan gaan functioneren in plaats van de veel minder overzichtelijke (en bij calamiteiten ook minder veilige) doodlopende (en ook nauwelijks afwerkbare) pijpenkoppen. En is het noodzakelijk dat het geheel van de thans nog niet uitgegeven/vergunde gronden in de westelijke lob wordt benut door lokale bedrijven die aan de voorschriften van het RUP voldoen. Dit laatste, wat ca. 2,5 ha nieuw gebruikt terrein kan opleveren, is des te belangrijker gelet op de actuele nood aan percelen voor lokale bedrijven in Sint-Truiden. Beide aspecten maken deze actie van algemeen belang en verantwoorden overheidsinitiatief ervoor.

De eigenaar van het thans nog private perceel heeft tot op heden weinig actie ondernomen om tot een dergelijke ontwikkeling van het gebied te komen. Zijn ingediende bouwaanvraag uit 2003 is zowel door het stadsbestuur als in beroep door de Deputatie in 2004 geweigerd o.m. omdat de voorziene grondwerken, breekinstallatie en wijze van buitenopslag strijdig zijn met de RUP-voorschriften. Sindsdien heeft betrokkene geen initiatief meer ondernomen (naar invulling met activiteiten die wel aan de voorschriften voldoen, naar het komen tot afspraken over de restsnippers of over de wegenis, een aangepaste aanvraag, ...). Integendeel zijn er op het perceel bouwvovertredingen vastgesteld. Aankoop in der minne van het perceel is onmogelijk gebleken.

Om een degelijke afwerking binnen afzienbare termijn mogelijk te maken, wordt dit perceel in een onteigeningsplan bij dit herzienings-RUP opgenomen.

Evenwel kan voornoemd beoogd resultaat ook worden behaald wanneer de betreffende eigenaar op korte termijn initiatieven neemt om het perceel zelf te gaan benutten en/of te gaan herverkavelen voor andere bedrijven voor activiteiten die aan de RUP-voorschriften voldoen. Evident worden daarbij dan, in afspraak met het stadsbestuur, de restsnippers omheen het perceel op een of andere wijze mee in die ontwikkeling ingeschakeld en de lokale ontsluitingsstraat vervolledigd.

Om een dergelijk initiatief van afgestemde private en publieke ontwikkeling kans te geven en te stimuleren, opteert het stadsbestuur er voor de eerste twee jaar na de goedkeuring van het onteigeningsplan geen effectieve stappen tot uitvoering van de onteigeningsmachtiging te zetten. Indien de betrokken eigenaar de nodige initiatieven neemt om binnen die periode een definitief goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning (bouw en/of verkaveling) voor de realisatie van bedrijfsactiviteiten die aan de RUP-voorschriften voldoen op het geheel van zijn perceel en de omliggende restsnippers en voor de aanleg van het resterende stuk weg te bekomen, en hij zich daarbij engageert dat aangelegde stukje weg over te dragen aan het stadsbestuur, zal het stadsbestuur aan de voorbereiding van een dergelijke ontwikkeling ten volle haar medewerking verlenen. Indien de betreffende eigenaar de bekomen vergunning binnen de decretaal voorziene termijn van twee jaar heeft gerealiseerd zal het stadsbestuur afzien van de onteigening. Indien er twee jaar na de goedkeuring van het onteigeningsplan geen stedenbouwkundige vergunning is bekomen of deze niet binnen de twee jaar is gerealiseerd, zal het stadsbestuur de voorziene onteigening geheel of gedeeltelijk uitvoeren.

Dit onteigeningsplan heeft dus geen hoogdringend karakter, maar is wel noodzakelijk ter realisatie van het bedrijventerrein gevat door dit RUP.

5.5. Planschade en planbaten

Dit gedeeltelijk herzienings-RUP creëert geen planschade of planbaten.

Bijlagen

1. Watertoets

In dit ontwerp-RUP focust de watertoets op een toets op hoofdlijn voor de aspecten de overstromingsgevoeligheid, grondwaterstromings-, erosie- en infiltratiegevoeligheid. Voor de zone waarvan het herzienings-RUP de bestemming van regionaal naar lokaal bedrijventerrein wijzigt.

Overstromingsgevoeligheid



Voor deze beknopte watertoets op planniveau kan onderscheid gemaakt worden tussen :

- de delen van het plangebied die in of in relatie tot een risicogebied voor overstromingen in een beekvallei zijn gelegen (donkerblauw op de figuur);
- de delen van het plangebied die in andere delen, met name in de historisch, van nature uit overstromde delen, van de valleien zijn gelegen (lichtblauw op de figuur);
- de delen van het plangebied die buiten de beekvalleien zijn gelegen.

Delen van het plangebied in of in relatie tot een risicogebied voor overstromingen

Dergelijke delen komen in het plangebied niet voor.

Delen van het plangebied in historisch, van nature uit overstromde delen van de valleien

Dergelijke delen komen niet voor.

Delen van het plangebied buiten de beekvalleien

Het volledige plangebied is buiten beekvalleien gelegen.

Algemeen voorzien de voorschriften van het goedgekeurde RUP reeds voor alle gebouwen de verplichting tot aansluiten van de hemelwaterafvoer op een hemelwaterput en (voor de grotere gebouwen en verharde oppervlakten) de verplichting tot het installeren van buffercapaciteit ter beperking van het lozingsdebiet in de openbare rioleringen en waterlopen. Voor de niet bebouwde delen is in alle zones slechts een zeer beperkte oppervlakte aan verharding toegelaten, dan wel een ruim aandeel aan gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen verplicht.

Grondwaterstromingsgevoeligheid

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2, aangeduid in lichtgeel op de figuur).

De matig gevoelige zone bevat een bebouwbare zone (voor lokale bedrijvigheid), waarin ook ondergrondse constructies toegelaten zijn. In dit type van terrein (type 2) kan men er van uitgaan dat de realisatie van een ondergrondse constructie geen significant negatieve invloed zal hebben op de grondwaterstroming als die constructie (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met diameter van minder dan 1 m) minder dan 5 m diep of dan 100 m lang in de grond zit. Gelet op de afmetingen en de aard van de zone is dit redelijkerwijze nooit het geval.



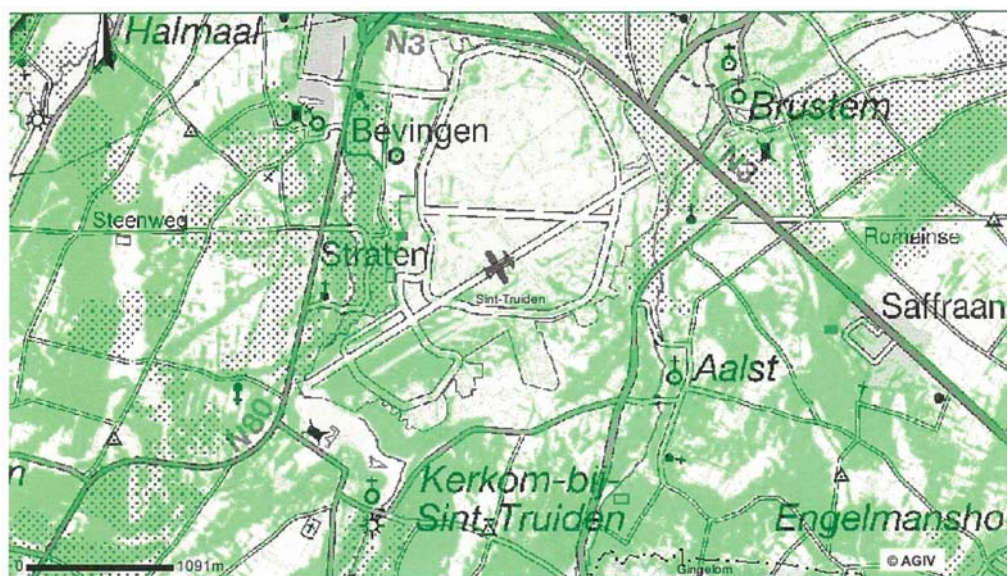
Infiltratiegevoeligheid

In het plangebied komen geen infiltratiegevoelige zones (aangeduid in geel op de figuur) voor.



Daarenboven kan er op gewezen worden dat de omzetting van ca. 1,5 ha regionale naar lokale bedrijvigheid die dit herzienings-RUP voorziet geen wijzigingen aanbrengt aan de toegelaten (en verplichte) bebouwbare en verhardbare delen van de delen met bedrijvenbestemming; deze blijven namelijk op minimaal 50 % en maximaal 80 %. Ook de reeds verplicht te realiseren hemelwaterbuffering en -infiltratie blijft behouden.

Erosiegevoeligheid



In het plangebied van het RUP komen geen erosiegevoelige zones voor (aangeduid in groen op de figuur).

Algemeen besluit

Omwille van deze opties en maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften zijn vervat, kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt veroorzaakt door de voorziene projecten in het plangebied.

2. Ruimtelijke veiligheidsaspecten

Bijgaand advies van de Dienst Veiligheidsrapportering is in dit ontwerp ingewerkt.

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Stadsbestuur Sint-Truiden
Ruimtelijke Ordening en stedenbouw
Kazernestraat 13
3800 Sint-Truiden

Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@Ine.vlaanderen.be

uw bericht van
20/08/2009

uw kenmerk
JV/GC/UT/182

ons kenmerk
AMNE/VR/VD/2009/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Vital Debroey
vitalt.debroey@Ine.vlaanderen.be

telefoonnr.
02-553.81.33

Datum

Betreft: Herziening gemRUP lokaal bedrijventerrein Brustem te Sint-Truiden

Geachte,

Naar aanleiding van uw vraag met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn (omgezet in artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord¹) dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Dit gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan betreft (a) een herbestemming van een beperkte oppervlakte (ongeveer 1,5 ha) van regionale naar lokale bedrijvigheid, en (b) een gedeeltelijke herziening van de stedenbouwkundige voorschriften voor het lokaal bedrijventerrein Brustem. Dit houdt o.m. in het verbod op de vestiging van Seveso-inrichtingen in het noordelijke deel (tussen de N3 en de rondweg, waartoe ook het gebied bedoeld in (a) behoort) en het toelaten van Seveso-inrichtingen in het zuidelijke deel, mits een "onderzoek externe veiligheid" uitwijst dat het betreffende bedrijf daar kan toegelaten worden. Het gemeentelijk RUP dekt slechts een deel van de bedrijvenzone Brustem; voor het andere deel zal een parallel lopend provinciaal RUP worden opgesteld. De toelichtingsnota vermeldt dat bij dit provinciaal RUP een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) zal opgesteld worden voor het gehele bedrijventerrein.

Gelet op feit dat het eerdere advies van de dienst VR m.b.t. het verzoek tot raadpleging is opgenomen in dit voorontwerp,

¹ Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007). Het Samenwerkingsakkoord is de omzetting in Belgisch recht van de Seveso II-richtlijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

www.Ine.be

Gelet op het feit dat artikel 48 van het decreet ruimtelijke ordening van 19 mei 1999 meldt dat:

"Als het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beantwoordt aan de criteria, bepaald in toepassing van artikel 4.4.1., §2, van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid, stellen de door de Vlaamse regering aangewezen diensten ten laatste tijdens de plenaire vergadering dat het voorontwerp het voorwerp vormt van een ruimtelijk veiligheidsrapport, tenzij het voorontwerp zo wordt gewijzigd dat het niet meer aan de bedoelde criteria beantwoordt."

Stelt de dienst VR dat hij geen bezwaar heeft tegen de herbestemming en de eerste vernoemde herziening van stedenbouwkundige voorschriften, daar hiervan geen nadelige effecten op het gebied van externe veiligheid verwacht worden. De dienst VR adviseert wel om in § 5.2. bij de gedeeltelijke herziening van de stedenbouwkundige voorschriften (nr. 6 op blz. 19 van de toelichtingsnota) bij "onderzoek externe veiligheid" een verwijzing op te nemen naar het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) dat zal worden opgemaakt in het kader van het provinciaal RUP voor het bedrijventerrein.

De dienst VR zal zijn advies toelichten op de plenaire vergadering op 18/09/2009.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

3. Plan-MER-screening

Navolgende tekst is alsdusdanig rondgestuurd voor de adviesronde van het verzoek tot raadpleging over de voorlaatste voorontwerpversie van dit RUP.

3.1. Beschrijving plan en afbakening plangebied

3.1.1. Aanleiding en opzet

Na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan startte het stadsbestuur met de opmaak van een reeks ruimtelijke uitvoeringsplannen om de opties van dit beleidsplan stapsgewijze te realiseren.

Een prioritair uitvoeringsplan betreft het voormalige militaire domein 'Domein van Brustem'. In overleg met de provincie, het toenmalige ROHM, GOM en nv BIP is in de loop van 2001-2002 een eerste gemeentelijk RUP voor de noordelijk rand van dit domein opgemaakt, in hoofdzaak ter ordening en ontwikkeling van het bedrijventerrein aldaar. Bij de opeenvolgende besprekingen hierover is gebleken dat er voor de rest van het domein aanspraken en onduidelijkheden van verschillende aard waren en bevoegdheden van verschillende niveaus interfereerden, waardoor het op dat moment niet wenselijk of mogelijk was een RUP voor het gehele domein op te maken. De opties voor de noordelijke rand zijn in het dossier evenwel reeds gekaderd binnen een visie en ontwikkelingsperspectief voor het gehele domein. Dit RUP 'Bedrijventerrein Domein van Brustem' is een aantal jaar geleden goedgekeurd (MB 31/10/2002).

Vermits er logischerwijze op meerdere punten concrete verbanden tussen de noordelijke rand en de aanleunende delen van het domein bestaan en ondertussen – in (bilateraal) overleg met de Provincie, de militaire en Vlaamse overheden en in het kader van het afbakeningproces van het kleinstedelijk gebied – de meeste toen nog resterende onduidelijkheden en in het bijzonder de belangrijkste nog onduidelijke factor, met name de toekomstige militaire activiteiten en aanspraken in het gebied, zijn uitgeklaard, acht het stadsbestuur van Sint-Truiden het wenselijk thans met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het resterende niet-militaire deel van het domein te starten. Ook voorliggende initiatieven in de economische en recent ook in de recreatieve sfeer versterken de vraag naar een dergelijk planningsinitiatief. Dit niet-militaire deel betreft ongeveer zestiende van het gehele domein. Vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening en de landschapsontwikkeling van het hele domein en van het optimaal functioneren van de noordelijke rand blijft het daarbij zinvol dat een globale visie op het gehele domein wordt ontvouwd en van daaruit de opties voor het niet-militaire deel ervan in een verordenend plan worden vastgelegd. Een eerste inhoudelijke bespreking van (een tussentijdse versie van) deze visie en voorstellen met de bevoegde overheidsinstanties heeft aan de hand van een discussienota reeds in juli 2003 plaatsgevonden. In december 2003 is dit op basis van geactualiseerde informatie en voorstellen herhaald. Na het doorlopen van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied heeft in september 2008 nieuw overleg met hogere overheden plaatsgevonden. Ter formalisering hiervan heeft het stadsbestuur in november 08 een schrijven aan de Deputatie gericht.

In vervolg hierop is eind maart 09 tussen Stad en Provincie afgesproken dat in eerste instantie zal worden toegewerkt naar twee RUP's die op elkaar zijn afgestemd :

- een gemeentelijk RUP voor de herziening van een aantal aspecten voor lokale bedrijvigheid binnen het bedrijventerrein Domein van Brustem op zeer korte termijn (omzetting deel regionaal naar lokaal, aanpassingen aan een aantal voorschriften)
- een provinciaal RUP voor de herziening van een aantal aspecten voor het regionale bedrijventerrein Domein van Brustem (omzetting faciliteitenzone naar regionaal bedrijventerrein, aantal grenscorrecties i.f.v. werkbare percelen, aanpassingen aan de voorschriften, aanpassing van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied).

Voorliggend verzoek tot raadpleging voor plan-MER-screening betreft voornoemd gemeentelijk RUP.

3.1.2. Opbouw

Dit plan-MER-screeningsdossier is als volgt opgebouwd.

Na deze situerende inleiding geeft een tweede hoofdstuk een beknopte beschrijving van het hele plan weer; ook alternatieven komen er in aan bod. Hoofdstuk drie schetst de karakteristieken van het plan en mogelijke alternatieven en in een vierde hoofdstuk wordt toepassingsgebied afgebakend. Hoofdstuk vijf beschrijft, analyseert op hoofdlijn en beoordeelt de mogelijke effecten van het RUP op de relevante disciplines. Hoofdstuk zes behandelt de afweging van de noodzaak van een passende beoordeling. Hoofdstuk zeven, tot slot, bundelt de informatie uit de vorige hoofdstukken en motiveert waarom het stadsbestuur voor dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **de opmaak van een plan-milieueffectenrapport (plan-MER) niet noodzakelijk** acht.

3.1.3. Situering

zie kaart 1 situering plangebied op topokaart

De voormalige militaire basis van Brustem is ten zuiden van de kernstad Sint-Truiden gelegen, in een overwegend open gebied tussen de dorpen Brustem, Aalst, Kerkom en Bevingen. Daaromheen strekt zich het Haspengouwse landbouwgebied uit.

De Cicindria en de Melsterbeek stromen respectievelijk ten westen en ten oosten van het gebied. In het zuiden bij Kerkom ligt het kasteelbos van het Wit Kasteel.

De N3, N80 en N789 zijn de voornaamste verbindingswegen in de omgeving. Vanuit de binnenstad is het domein bereikbaar via de Luikersteenweg.

Van noord naar zuid is het gebied ongeveer drie kilometer lang, de oost-westas meet ongeveer een tweetal kilometer.

Centraal ligt de vliegveldinfrastructuur, waarvan de grootste startbaan, met een lengte van drie kilometer zich diagonaal over het domein uitstrekt.

Het Domein van Brustem neemt ruwweg een oppervlakte van 370 ha in. Ca. 80 ha daarvan zijn reeds vervat in het RUP 'Bedrijventerrein Domein van Brustem'. Het plangebied van het gedeeltelijke herzienings-RUP lokaal bedrijventerrein Domein van Brustem omvat ditzelfde plangebied.

Dit RUP beoogt het verfijnen van het goedgekeurde RUP als vertaling van de ruimtelijke kernbeslissingen die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Sint-Truiden in het bindend deel werden opgenomen. Het gaat betreft hier onder meer de omzetting van een deel regionale bedrijvigheid naar lokale bedrijvigheid en de aanpassing van een aantal voorschriften.

De oppervlakte van deze wijzigingen blijft echter beperkt zodat niet de ganse oppervlakte van het plangebied dient beschouwd te worden als "wijziging" van de planningstoestand, maar wat de herbestemmingen betreft slechts ca. 1,5 ha.

3.1.4. Nulalternatief

zie kaart 4 goedgekeurd RUP bedrijventerrein Domein van Brustem

De ontwikkelingen die in het plangebied van het herzienings-RUP lokaal bedrijventerrein Domein van Brustem mogelijk zijn zonder dat voorliggend RUP in werking treedt, zijn de bestemmingen zoals aangeduid door het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem (dd. 31/10/2002). Kaart 2 geeft deze bestemmingen weer.

3.1.5. Referentietoestand

De bestaande toestand van het plangebied van dit RUP betreft een perceel in het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein, langs drie zijden omsloten door de infrastructuur van N3, toegangslaan en rondweg, braakliggend en zonder enige natuurwaarde of bebouwing.

3.2. Karakteristieken van het plan en mogelijke alternatieven

3.2.1. Karakteristieken van het plan

Zie kaart 8 schematisch grafisch plan

Het RUP geeft op meerdere punten uitvoering aan het goedgekeurde Ruimtelijk Structuurplan Sint-Truiden.

Daartoe zijn in het afgebakende plangebied van het RUP volgende onderdelen opgenomen om volgende doelen te realiseren:

- de kamer van het regionale bedrijventerrein vlak ten westen van de toegangslaan wordt herbestemd van regionale naar lokale bedrijvigheid om het aanbod terzake licht te verruimen
- sommige RUP-voorschriften voor de lokale delen van het bedrijventerrein worden in functie van hun werkzaamheid aangepast.

De beheers- en inrichtingsvoorschriften van de bestemmingszones in het grafisch plan (zie bijgaande kaart) van het RUP bevatten de nodige elementen en verboden om voornoemde doelen te realiseren.

Meer gedetailleerd betreft het hier voor dit RUP volgende omzettingen van het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem.

tabel 3.2.1

RUIIMTEBALANS			
Bestemmingscategorie	RUP bedrij- venterrein DvB (ha)	grafisch plan (ha)	saldo (ha)
1. wonen	-	-a	-
2. bedrijvigheid	1,5 ha	1,5 ha	- 0 ha
3. recreatie	-	-	-
4. landbouw	-	-	-
5. bos	-	-	-
6. natuur & reservaat	-	-	-
7. overig groen	-	-	-
8. lijninfrastructuur	-	-	-
9. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	-	-	-
10. ontginning en waterwinning	-	-	-
TOTAAL	1,5 ha	1,5 ha	- 0 ha

In totaal zorgt dit RUP dus voor een verschuiving van 1,5 ha binnen de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

In het totaal wijzigt dit RUP een zone met een grootte gelijk aan 1,5 ha, zodat kan besloten worden dat dit RUP slechts een **kleine wijziging** inhoudt in een klein gebied **op lokaal niveau**.

Volgende gebiedsdekkende bestemmingszones die de bestemmingen en voorschriften van het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem (dd. 31/10/2002) volledig vervangen worden in het grafisch plan van het RUP gehanteerd :

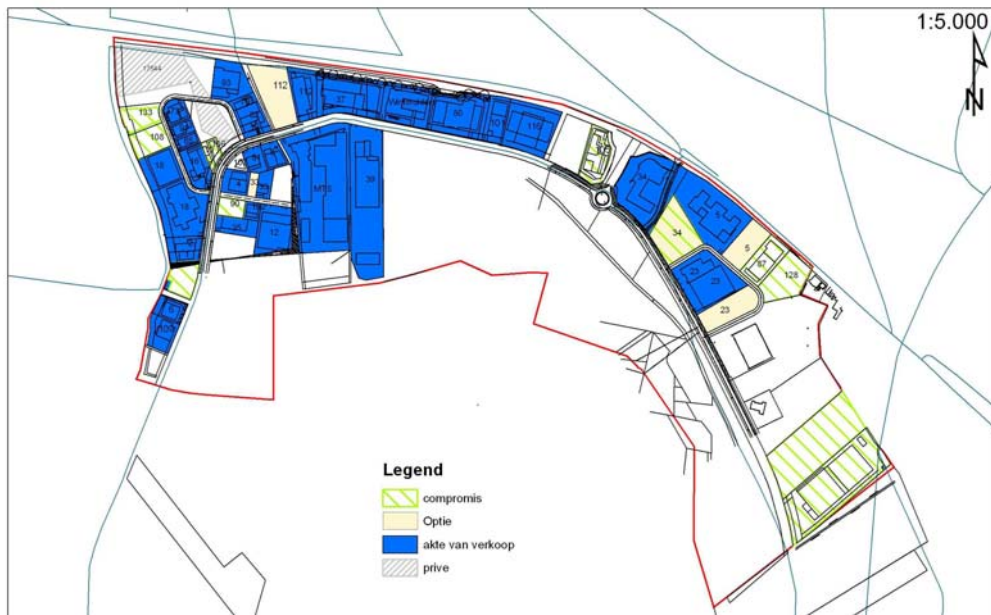
- zone voor lokale bedrijvigheid
- buffergebied
- toegangsweg.

Hiermee zijn de karakteristieken van het plan op hoofdlijn geschetst; een uitvoerige weergave ervan is te vinden in de RUP-voorstudie in digitale bijlage bij deze nota.

3.2.2. Mogelijke alternatieven

Bij de opmaak van dit RUP is onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieven voor de doelstellingen die werden voorgeschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor deze nieuwe lokale bedrijvenzone, en dit binnen het bestemd bedrijventerrein Domein van Brustem. Vermits het de bedoeling is van het RUP een aantal voorschriften van het goedgekeurde RUP te herzien en in het bestemde bedrijventerrein een beperkte verschuiving van regionale naar lokale activiteiten te doen, heeft het zoeken van alternatieven buiten het bedrijventerrein geen zin.

Ook binnen het bestemde bedrijventerrein zijn echter geen andere locaties zinvol gebleken (zie bijgaande figuur die de bezetting in de verschillende delen van het bedrijventerrein weergeeft): ofwel zijn er reeds opties van regionale bedrijven op, ofwel is het zinvoller ze te vrijwaren voor eventuele luchtvaartgerichte bedrijvigheid (ten oosten van de toegangslaan), ofwel zouden ze het terrein in de afwisseling van lokale en regionale delen te veel versnipperen (ten westen van de toegangslaan), ofwel zijn ze niet op korte termijn benutbaar (nog te saneren, nog te verwerven, ... - in westelijke lobben). Met de voorgestelde zone is geen van deze vier aspecten aan de orde.



Voor de beoogde doelstellingen zijn dus geen fundamenteel andere alternatieven mogelijk of aangewezen.

3.3. Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MERplicht

3.3.1. Definitie van plan of programma

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

1. decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld
2. het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld
3. het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening schrijft de opmaak en de vaststelling van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor. Het RUP wordt opgemaakt op initiatief van de stad Sint-Truiden. Een gemeentelijk RUP wordt vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Deputatie. Het gedeeltelijke herzienings-RUP lokaal bedrijventerrein Domein van Brustem valt onder de definitie van plan of programma.

3.3.2. Toepassingsgebied

Het betrokken plan of programma valt onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

Het toepassingsgebied wordt in twee categorieën van plannen en programma's opgesplitst:

- plannen of programma's, of de wijziging ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project;
- plannen of programma's, of de wijziging ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het RUP vormt het kader op basis waarvan stedenbouwkundig vergunningen zullen worden toegekend, zodoende is aan deze voorwaarde voldaan.

3.3.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Bij plannen en programma's die "van rechtswege" onderworpen zijn aan de plan-MERplicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

1. plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd:
 - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten
 - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden
 - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecomunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);
2. plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MERplicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, het regelt wel het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (slechts 1,5 ha wordt gewijzigd ten opzichte van het vigerende RUP) en het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

In de buurt van en binnen het plangebied bevindt zich geen Habitatrichtlijngebied of andere Speciale BeschermingsZone, zodat er **geen passende beoordeling vereist** is.

Conclusie: het RUP valt niet van rechtswege onder de plicht tot opmaak van een plan-MER.

3.3.4. Beoordeling of het plan grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden gezien de kleine wijzigingen ten opzichte van de RUP-bestemmingen welke nu geldig zijn voor het plangebied (tot de goedkeuring van dit RUP).

3.4. Gevoeligheden van het plangebied en potentiële effecten

Dit hoofdstuk beschrijft, analyseert op hoofdlijn en beoordeelt, waar nodig op basis van de beschikbare informatie en studies, de mogelijke effecten van de nieuwe projecten en ontwikkelingen die het herzienings-RUP zal toelaten/verplichten ten opzichte van de huidige mogelijkheden volgens het RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem.

Volgende (MER)disciplines komen hierbij aan de orde:

- de ruimtelijke ordening
- de mobiliteit
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- het geluid
- het licht
- de klimatologische factoren
- de fauna, flora en biodiversiteit
- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de samenhang tussen de genoemde factoren.

Het accent ligt daarbij evident op deze disciplines waar mogelijk de meeste nadelige gevolgen van de nieuwe opties in het herzienings-RUP ten opzichte van het goedgekeurde RUP zich kunnen manifesteren (welke ook uitvoeriger worden besproken).

3.4.1. Discipline ruimtelijke ordening

Beschrijving en analyse

De gebiedsdekkende bestemmingszones binnen het herzienings-RUP vervangen volledig de bestemmingen en voorschriften van het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem.

Het herzienings-RUP is een uitvoering van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De hoofdlijnen die in dit RUP worden opgenomen zijn:

- de kamer van het regionale bedrijventerrein vlak ten westen van de toegangslaan wordt herbestemd van regionale naar lokale bedrijvigheid om het aanbod terzake licht te verruimen
- sommige RUP-voorschriften voor de lokale delen van het bedrijventerrein worden in functie van hun werkzaamheid aangepast.

Beoordeling

Het RUP ondersteunt en is een uitvoering van de doelen vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het RUP verhoogt de beeldkwaliteit van de ingang van het bedrijventerrein.

Het herzienings-RUP zorgt terzake nagenoeg uitsluitend voor positieve effecten op het gebied van ruimtelijke ordening en veroorzaakt terzake zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline ruimtelijke ordening.**

3.4.2. Discipline mobiliteit

Beschrijving en analyse

De bedrijvigheid in de nieuw bestemde lokale bedrijventzone zal een vergelijkbaar niveau van automobilititeit en –aantrekking kennen als in het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem, met een maximum aantal parkeerplaatsen bepaald volgens de dezelfde bepalingen in het RUP, namelijk voor beide soorten bedrijvigheid 2 parkeerplaatsen per 3 werkende personen (evt. te verhogen aan de hand van een goedgekeurd bedrijfsvervoersplan). Gerekend aan de minimum arbeidsdichtheid van 12 personen per ha die het Bedrijvenreglement voor beide soorten bedrijvigheid oplegt, komt dit voor het perceel van het plangebied van dit RUP neer op 8,5 parkeerplaatsen. En ingeval de lokale bedrijvigheid een hogere arbeidsdichtheid van 20 personen per ha zou kunnen aanbieden, 14 parkeerplaatsen of zes meer.

Ook voor langzaam verkeer en openbaar vervoer houdt het herzienings-RUP geen wijzigingen in.

Beoordeling

Het RUP zorgt vermits eenzelfde maximum aantal wagens wordt toegelaten voor nagenoeg dezelfde, en op het geheel van het bedrijventerrein verwaarloosbare, mobiliteitseffecten als het reeds goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem.

Het herzienings-RUP veroorzaakt derhalve terzake **geen betekenisvolle negatieve effecten voor deze discipline.**

3.4.3. Discipline bodem

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de bodem veroorzaakt.

3.4.4. Discipline water

Beschrijving en analyse

Het plangebied ligt buiten valleien, overstromingsgebieden, erosiegevoelige gebieden en infiltratiegevoelige gebieden en is matig gevoelig voor grondwaterstroming.

De regels rond opvang, buffering en vertraagde afvoer van hemelwater vanaf de bebouwde en verharde oppervlakten uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (strenger dan de Vlaamse verordening) blijven van toepassing. De toegelaten bebouwing in dit kleine plangebied is van die aard dat ze geen problemen voor de grondwaterstroming kan opleveren.

Beoordeling

Het RUP geeft geen verhoogd risico op overstromingen, geeft afdoende oplossing voor een verdere infiltratie van hemelwater tegen verdroging en laat nauwelijks – en minder dan in het thans goedgekeurde RUP – aantasting van grondwaterstromingen toe.

Globaal genomen zorgt het herzienings-RUP ten opzichte van het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem hoofdzakelijk voor positieve effecten of neutraal-compenserende maatregelen voor het watersysteem en veroorzaakt bijgevolg zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline water.**

3.4.5. Discipline atmosfeer (lucht)

Beschrijving en analyse

Het herzienings-RUP laat minder zware bedrijfsactiviteiten toe dan de huidige bestemming van gemengde regionale bedrijvigheid. De maximale hoeveelheid wagens blijft overeenkomstig de RUP-voorschriften op een vergelijkbaar laag niveau.

Beoordeling

Het RUP verkleint normalerwijze dan ook de kans op luchtvervuiling en geurhinder vanwege de bedrijvigheid zelf en vergroot deze vanwege het gegenereerde verkeer nauwelijks t.o.v. het nulscenario.

Globaal genomen zorgt het herzienings-RUP ten opzichte van het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem voor nagenoeg uitsluitend positieve effecten en veroorzaakt bijgevolg zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline lucht.**

3.4.6. Discipline geluid

Beschrijving en analyse

Het herzienings-RUP laat minder zware bedrijfsactiviteiten toe dan de huidige bestemming van gemengde regionale bedrijvigheid.

Beoordeling

Het RUP verkleint normalerwijze dan ook de kans op grote geluidsproductie en geluidsoverlast.

Globaal genomen zorgt het herzienings-RUP ten opzichte van het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem voor nagenoeg uitsluitend positieve effecten en

veroorzaakt bijgevolg zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline geluid.**

3.4.7. Discipline licht

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor inzake licht veroorzaakt.

3.4.8. Discipline klimatologische factoren

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de klimatologische factoren veroorzaakt.

3.4.9. Discipline fauna, flora en biodiversiteit

Beschrijving en analyse

In dit reeds voor bedrijvigheid bestemde plangebied of vlak erbij, zijn volgens de Biologische Waarderingskaart geen waardevolle natuurelementen aanwezig.

Het herzienings-RUP fixeert een van de groene dwarsassen met de bijhorende inrichting van een dubbele bomenrij met onderbegroeiing.

Beoordeling

Het RUP geeft op niveau van een bedrijventerrein de nodige aandacht aan het inbrengen van een nieuwe groene ruimte waarin ook een (weliswaar beperkte) natuurwaarde zal ontwikkelen.

Het herzienings-RUP zorgt terzake voor weliswaar beperkte, maar nagenoeg uitsluitend positieve effecten op het gebied van fauna, flora en biodiversiteit en veroorzaakt terzake zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline fauna, flora en biodiversiteit.**

3.4.10. Discipline gezondheid en veiligheid van de mens

Beschrijving en analyse

Het herzienings-RUP voorziet in principe in lichtere bedrijfsactiviteiten dan deze die in de zone voor regionale bedrijvigheid in het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem zijn toegelaten. Ook sluit het de vestiging van SEVESO-bedrijven in alle lokale zones in het noordelijk deel van het bedrijventerrein uit en legt het voor de eventuele vestiging van dergelijke bedrijven in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein (ten zuiden van de rondweg) voorwaarden op.

Beoordeling

Het RUP zorgt voor de realisatie behoud van lichtere bedrijfsactiviteiten dan deze die thans toegelaten.

Het herzienings-RUP zorgt terzake nagenoeg uitsluitend voor positieve effecten en veroorzaakt zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten.**

3.4.11. Discipline energie- en grondstofvoorraden

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de energie- en grondstofvoorraden veroorzaakt.

3.4.12. Discipline stoffelijke goederen

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de stoffelijke goederen veroorzaakt.

3.4.13. Discipline cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

Beschrijving en analyse

Het herzienings-RUP noch zijn omgeving omvatten beschermde monumenten of landschappen, ankerplaatsen of relictzones of gebouwen beschreven in de erfgoedinventaris 'Bouwen door de eeuwen heen'.

De publiekskaarten van de Centrale Archeologische Inventaris voor Vlaanderen geven voor geen enkele periode gekende archeologische sites in en op afstand rond het plangebied aan. In elk geval zal, indien de archeologische diensten aangeven dat dit belangrijk is, voor de aanvang van grondwerken in het plangebied een prospectief onderzoek kunnen gebeuren.

Beoordeling

Gelet op de afstanden tot de dichtstbij gelegen elementen van cultureel erfgoed, heeft het RUP er geen effect op.

Het herzienings-RUP zorgt terzake voor geen effecten en veroorzaakt terzake zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline cultureel erfgoed**.

3.4.14. Discipline landschap

Beschrijving en analyse

Het herzienings-RUP neemt de landschappelijke structuur van het bedrijventerrein, zoals vastgelegd in het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem, over en versterkt deze (beperkt) door het vastleggen van een groene dwarsas.

Beoordeling

Het RUP verhoogt de kwaliteit van het landschap in het bedrijventerrein in beperkte mate.

Het herzienings-RUP zorgt terzake voor weliswaar beperkte maar hoofdzakelijk positieve effecten op het landschap binnen het plangebied en veroorzaakt terzake **geen betekenisvolle negatieve effecten voor deze discipline**.

3.4.15. De samenhang tussen de genoemde factoren

De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

3.5. Toetsing of een passende beoordeling relevant is

In het plangebied is geen Habitatrichtlijngebied of Vogelrichtlijngebied aanwezig. De dichtstbijzijnde Speciale BeschermingsZones zijn op ca. 5 km ten noordwesten en ten oosten van het plangebied gelegen.

Daar er dus op geen enkele wijze betekenisvolle effecten op een Speciale Beschermingszone van projecten in het RUP-plangebied kunnen zijn, is een **passende beoordeling niet relevant**.

3.6. Motivatie waarom er geen plan-MER wordt opgemaakt

Vermits het gemeentelijk gedeeltelijke herzienings-RUP lokaal bedrijventerrein Domein van Brustem:

1. geen kader vormt voor bijlage I of bijlage II projecten (overeenkomstig art. 4.23. § 2.1 van DABM)
2. geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling behoeven (overeenkomstig art. 4.2.1 van DABM)
3. waar de effectieve wijzigingen het gebruik regelen in een klein gebied op lokaal niveau
4. en waar de effectieve wijzigingen alleen een kleine wijziging inhoudt, voldoet dit RUP (in zijn huidige voorontwerpvorm) meerdere malen niet aan de derde voorwaarde voor plan-m.e.r.-plichtigheid.

De opmaak van een plan-MER is bijgevolg niet noodzakelijk.

3.7. Verzoek tot raadpleging van de adviesinstanties

Dit is een verzoek tot raadpleging van de verschillende, relevante adviesinstanties om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs van de initiatiefnemer.

3.8. Beslissing van de Dienst MER

De Dienst MER heeft beslist dat voor dit RUP geen plan-MER dient opgemaakt (zie navolgend document)

+

Vlaamse overh



V2009N010094

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen
Administratief centrum
Kazernestraat 13
3800 SINT-TRUIDEN

**Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid**
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
www.mervlaanderen.be

uw bericht van
25 augustus 2009

uw kenmerk
RT/NS/BR/189

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0432/
09/

vragen naar / e-mail

Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 03 53

Datum

23 SEP. 2009

Bijlagen ST.-TRUIDEN	
INGEKOMEN	
24.09.2009	
AFD.	INF.

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: gemeentelijk RUP "gedeeltelijke herziening lokaal
bedrijventerrein domein te Brustem" te Sint-Truiden.
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-MER-decreet") en Besluit van de
Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen
en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit")
Beslissing

Geachte

Met de brief van 25 augustus 2009 heeft de gemeente Sint-Truiden voor bovenvermeld plan
overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het plan-MER-decreet het screeningsdossier ingediend
teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-
MER. Het dossier is onder het nummer OHPL0432 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de
milieueffectrapportage. Het RUP wenst een beperkt deel van het bestaande, niet ingevulde
regionale bedrijventerrein te herbestemmen naar lokaal bedrijventerrein. Tevens wenst men
de stedenbouwkundige voorschriften van het bestaande RUP 'bedrijventerrein domein van
Brustem' gedeeltelijk aan te passen.

Het screeningsdossier (i.e. het "verzoek tot raadpleging") bevat de nodige informatie over het
voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken. De screeningsnota
werd ter advies verstuurd naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte
Planprocessen opgemaakte selectie van adviesinstanties.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen
concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen
onjuist zou zijn. In de adviezen van het Agentschap R-O Ruimtelijke Ordening Limburg, het
Agentschap Ondernemen, de dienst VR en de provincie Limburg wordt geen bezwaar
gemaakt tegen een ontheffing van plan-MER-plicht voor dit dossier. Wel worden een aantal
aandachtspunten meegegeven voor de verdere RUP-procedure, zo onder meer:

- dat het niet wenselijk is om een indeling te maken in lage- en Hogedrempel Seveso-
activiteiten in het zuidelijk deel van het plangebied;
- dat de duurzame inrichtingsprincipes, zoals vermeld in het GRS, mee dienen
opgenomen te worden in het RUP.

Afdeling Toezicht Volksgezondheid Limburg en Dienst Lucht en Klimaat hebben, zelfs na het sturen van een herinneringsbrief, geen advies verstrekt.

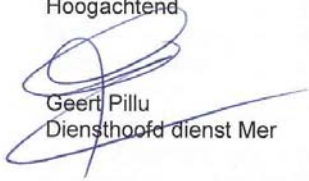
Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient het screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen (voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en) uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer : www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis van Sint-Truiden.

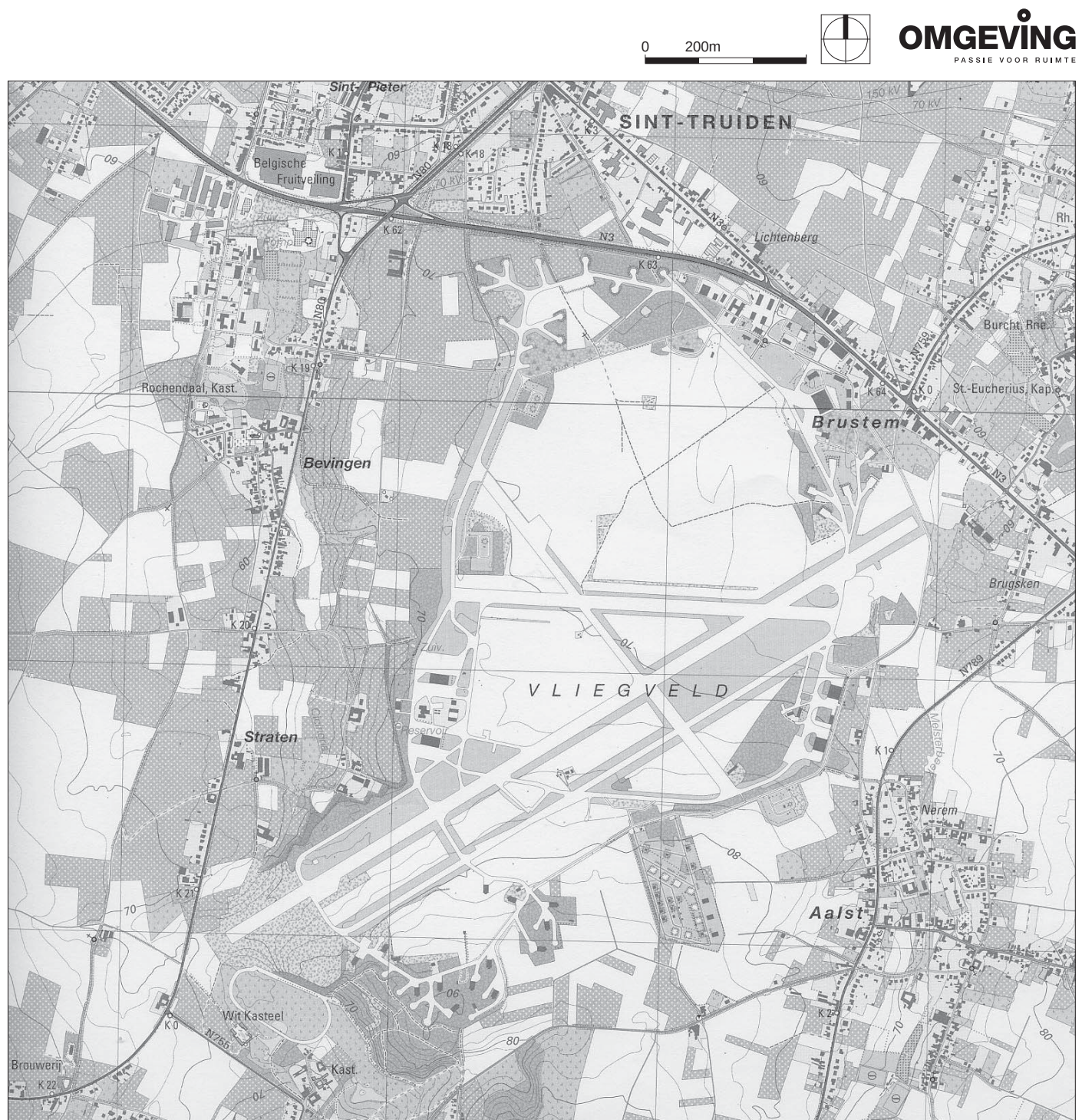
Hoogachtend



Geert Pillu
Diensthoofd dienst Mer

situering

gemeente sint-truiden - rup lokaal bedrijventerrein domein van brustem - kaart 1



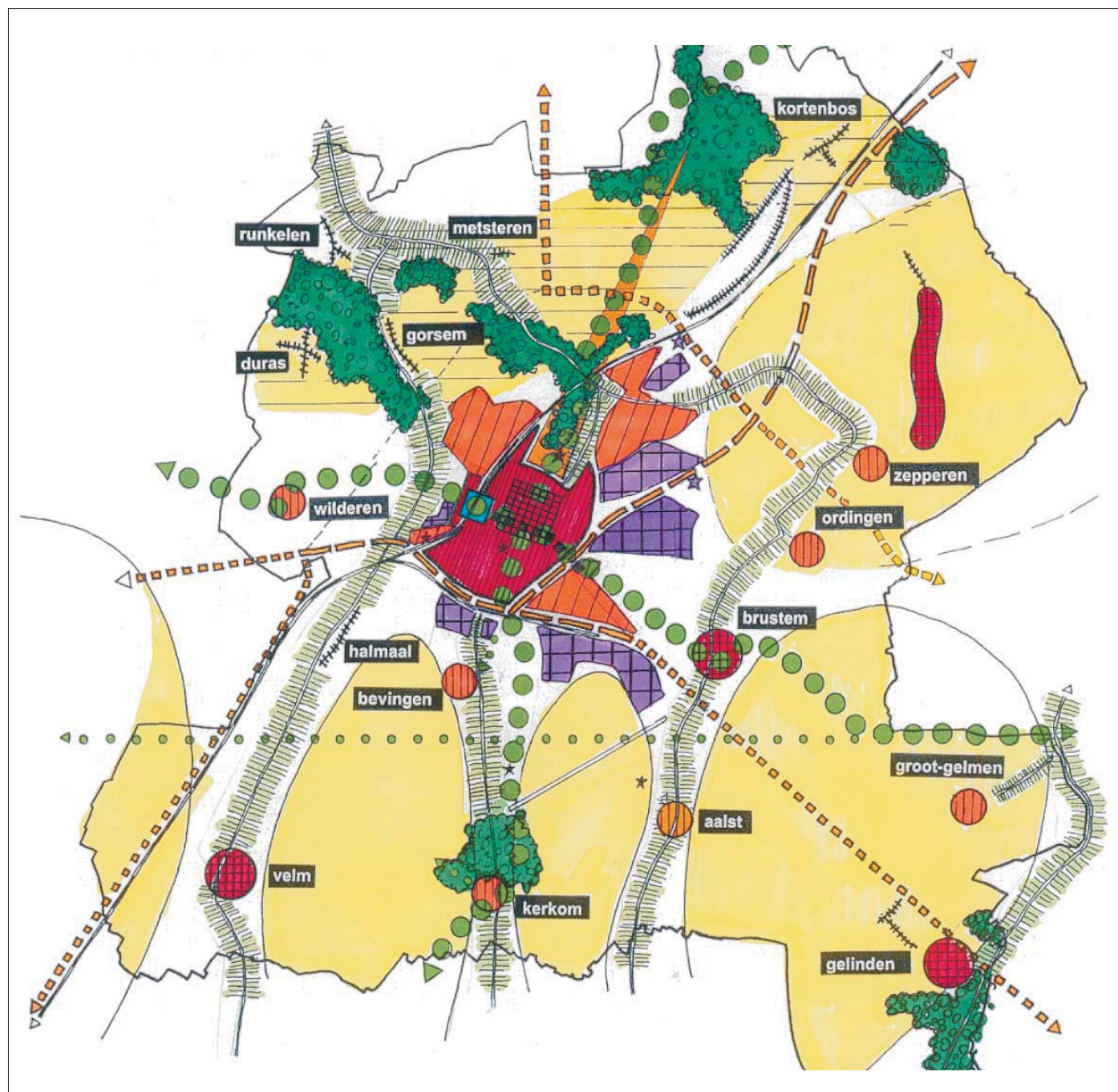
gewenste ruimtelijke structuur uit het gemeenstelijk ruimtelijk structuurplan

gemeente sint-truiden - rup lokaal bedrijventerrein domein van brustem - kaart 2

	te versterken binnenstad / kernstad als woon- en verzorgingscentrum		reserveplekken voor hoogwaardige bedrijvigheid		baan voor occasionele vliegactiviteiten en luchtvaartgerichte bedrijvigheid
	kwalitatief op te waarderen buitenwijken		recreatieplekken op stedelijk niveau / te ordenen recreatieve as		primaire verbindingsweg met laaanplanting
	te versterken grote dorpen (voorzieningen, volkshuisvesting-)		beekvalleien te ontwikkelen als natuurlijke dragers met verweving van natuur en geïntegreerde fruitteelt te beschermen en te versterken grote gehelen natuur		secundaire verbindingsweg met laaanplantingen
	op te waarderen gewone concentrische dorpen en straatdorpen				spoorweg
	regionaal openbaar vervoerscentrum als A-locatie		te vrijwaren plateaus voor grondgebonden landbouw en fruitteelt / landbouwgebied in laag haspengouw gericht te ontwikkelen en te beheren gebied met natuurverbindingscorridor tussen de grote gehelen natuur aan te leggen groene schakels voor zacht verkeer / regionale fietsas		reserve voor eventuele secundaire verbindingsweg op lange termijn
	te versterken regionale handelsas				
	te verdichten bedrijvzones				

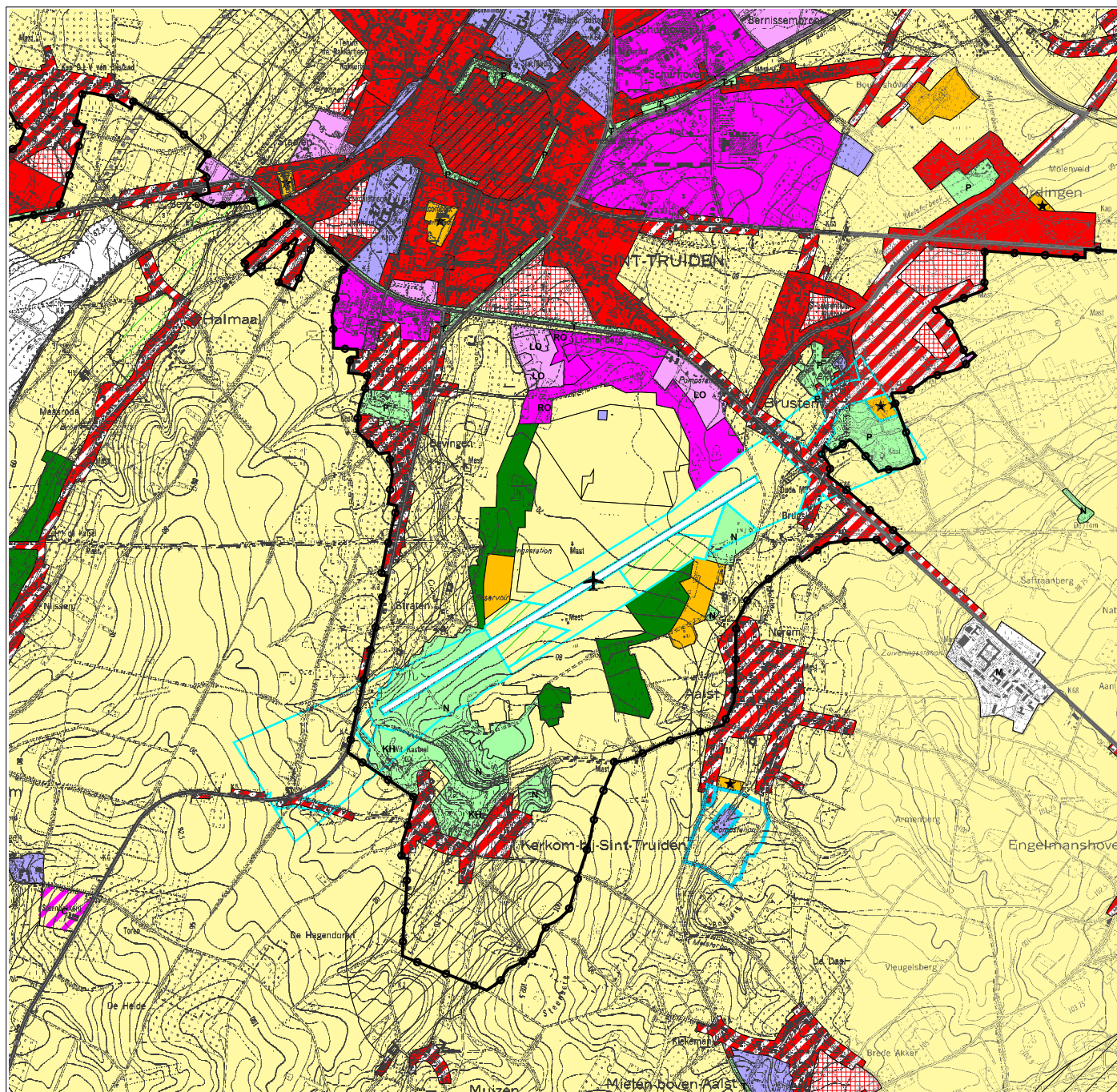


OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE



gewestplan: toestand 01/01/2002

gemeente sint-truiden - rup lokaal bedrijventerrein domein van brustem - kaart 3



afbakening en bestemmingszones gemeentelijk rup bedrijventerrein domein van brustem

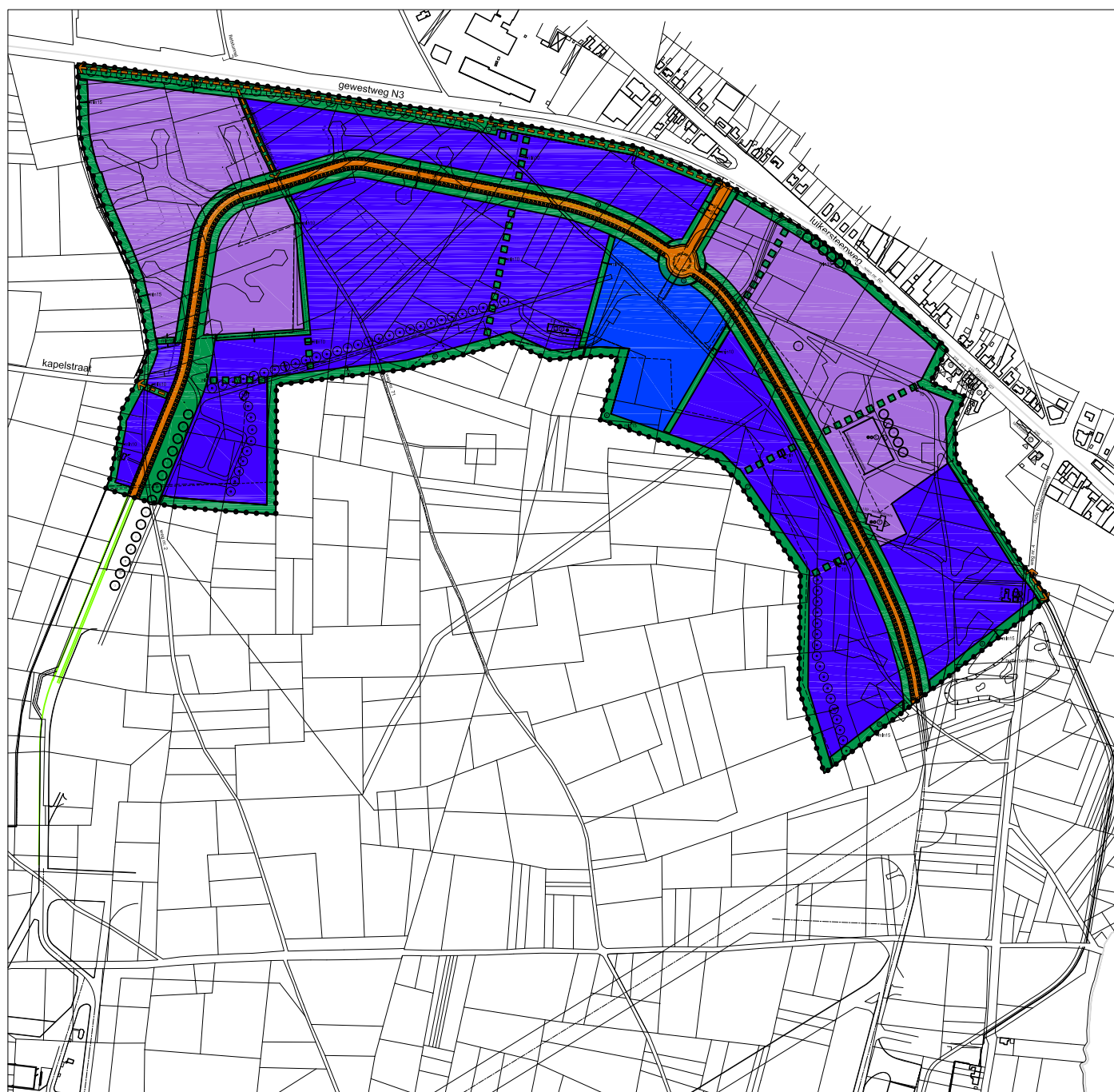
gemeente sint-truiden - rup lokaal bedrijventerrein domein van brustem - kaart 4

zones voor bedrijvigheid	art.4	openbaar domein	art.7
 zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter	art.4.2	 rondweg en toegangsweg	art.7.1
 zone voor lokale bedrijven	art.4.3	 te bebomen groene bermen	art.7.1
 bomengroep zuidelijke rand	art.4	 fietsassen	art.7.3
 zone voor faciliteiten en gemeenschappelijke diensten	art.5	 waardevolle boom / bomengroep	
 buffergebied	art.6		
 indicatieve groene dwarsas	art.6		

0 100 200m



OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE



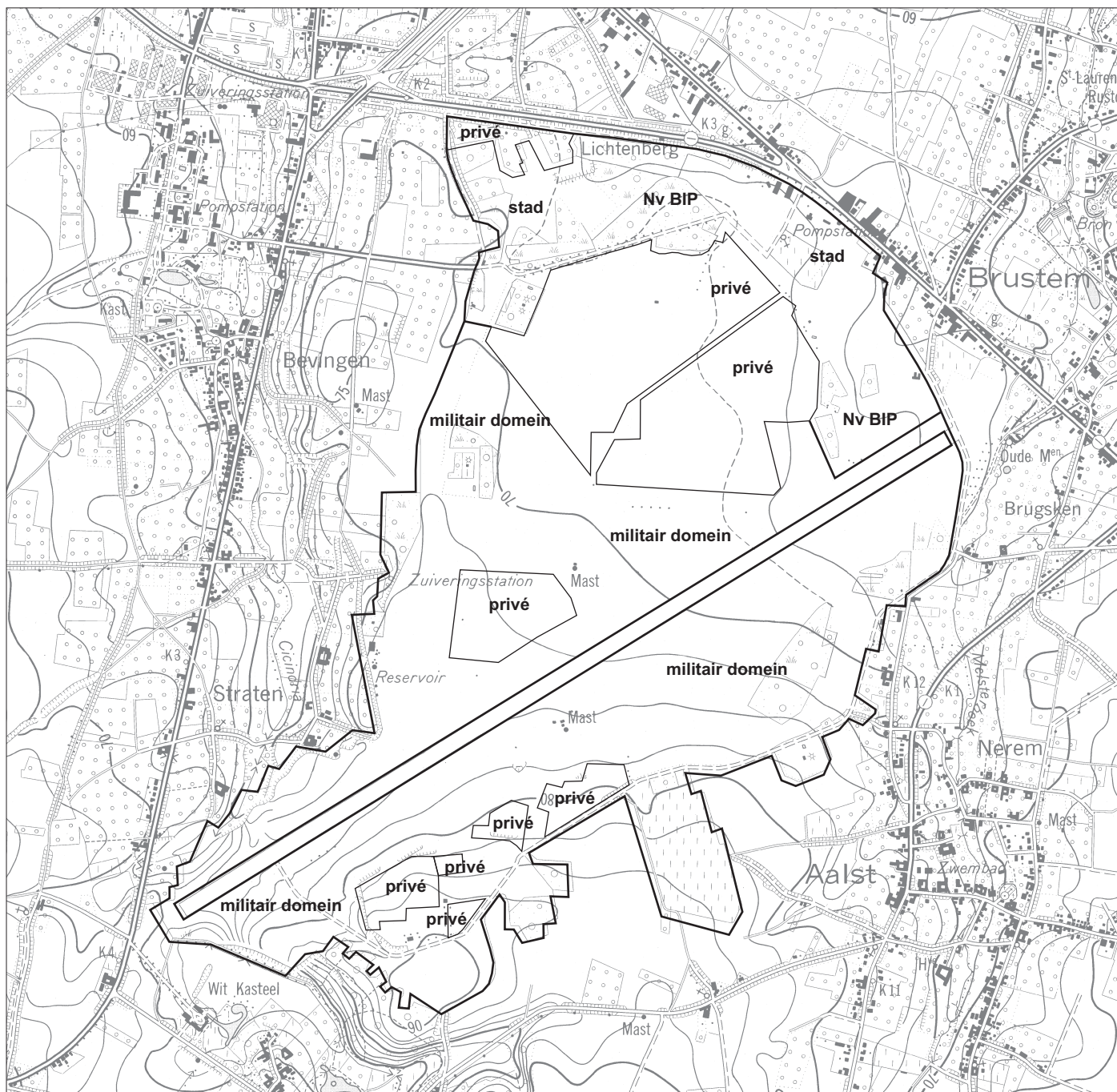
eigendomsstructuur

gemeente sint-truiden - rup lokaal bedrijventerrein domein van brustem - kaart 5

0 200 400m



OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE



ruimtelijke veiligheidsrapportage en invloed van een bestaand seveso-bedrijf

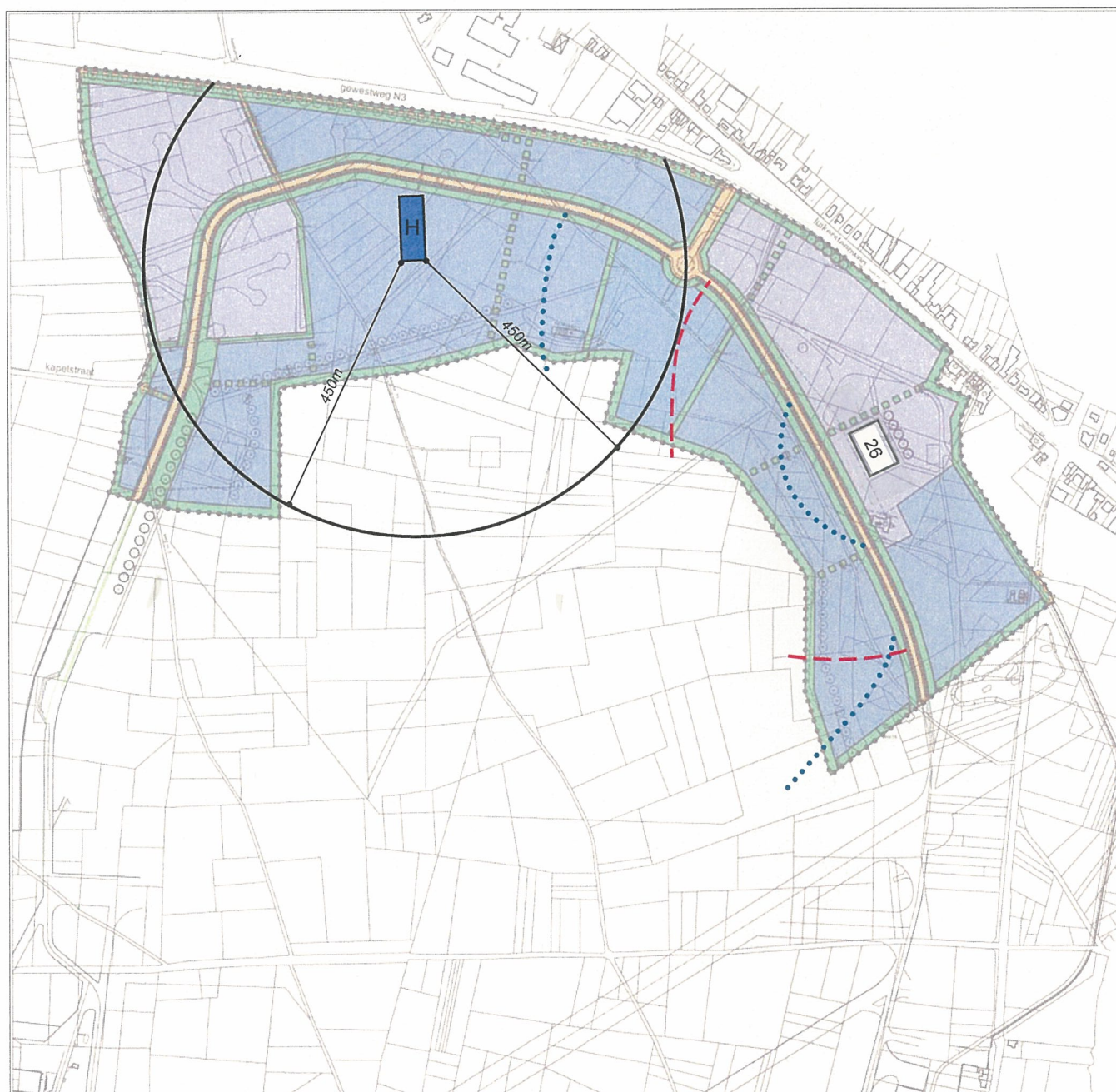
gemeente sint-truiden - rup lokaal bedrijventerrein domein van brustem - kaart 7

-  A Expl. lage drempel (4)
-  A Tox. lage drempel (9)
-  A Expl. hoge drempel (25)
-  veiligheidsgrens i.f.v. x T (9) ($\pm 450m$)
-  bestaande lagedrempel SEVESO-bedrijf
-  loods 26 - manifestatiegebouw

0 100 200m



OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE



schematische voorstelling van het grafisch plan van te herziene bestemmingszones uit het RUP bedrijventerrein domein van brustem

gemeente sint-truiden - rup lokaal bedrijventerrein domein van brustem - kaart 8

- | | | |
|---|---|----------|
|  | zone voor lokale bedrijven | art. 4.3 |
|  | buffergebied | art. 6 |
|  | toegangsweg | art. 7.1 |
|  | grens RUP bedrijventerrein domein van brustem (MB 13/10/02) | |
|  | grens van het gedetailleerd grafisch plan | |

0 30m



OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE



situering te onteigenen perceel in ontwikkeling bedrijventerrein

gemeente sint-truiden - rup lokaal bedrijventerrein domein van brustem - kaart 9

 privaat perceel in onteigeningsplan opgenomen

0 1 2km



OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE

