

## stedebouwkundige voorschriften

PRUP regionaal bedrijventerrein domein van brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied sint-truiden

provincie limburg, voorbereid door stad sint-truiden | mei 2015 | DEFINITIEF ONTWERP



OMGEVING

colofon

- project: voorbereiding provinciaal RUP regionaal bedrijventerrein domein van brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied sint – truiden
- opdrachtgever: STAD SINT – TRUIDEN voor PROVINCIE LIMBURG
- opdrachtnemer: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 | 2600 berchem-antwerpen |  
t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

## Inhoud

Inleiding .....	- 4 -	Deel III – Procedure .....	- 75 -
Deel I – Algemene bepalingen.....	- 5 -	Artikel 15. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties.....	- 76 -
Artikel 1. Terminologie .....	- 6 -	Artikel 16. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: omgevingsrapport en motiverende nota -	76 -
Artikel 2. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementering .....	- 8 -	Artikel 17. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: GECORO en gemandateerde werkgroep van GECORO .....	- 77 -
Artikel 3. Algemeen geldende voorschriften.....	- 9 -		
Deel II – Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer .....	- 15 -		
Artikel 4. Zones voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid .....	- 16 -		
Artikel 5. Zones voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid ...	- 28 -		
Artikel 6. Zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter.....	- 39 -		
Artikel 7. Bijzondere en reservezones voor regionaal bedrijventerrein .....	- 49 -		
Artikel 8. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer.....	- 60 -		
Artikel 9. Straten en pleinen.....	- 66 -		
Artikel 10. Zone voor vliegtuiggerichte activiteiten .....	- 68 -		
Artikel 11. (overdruk) erfdienstbaarheidszone voor luchtvaartactiviteiten .....	- 70 -		
Artikel 12. (overdruk) veiligheidscontour.....	- 71 -		
Artikel 13. Bepalingen inzake beheer - beheers- en faseringregels.....	- 71 -		
Artikel 14. Afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied sint-truiden.....	- 73 -		

# Inleiding

## Algemene opvatting

Dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), en meer in het bijzonder in uitvoering van de artikelen 2.2.1 tot 2.2.5 en 2.2.9 tot 2.2.12 van de VCRO. Het vervangt grote delen van het gemeentelijk RUP bedrijventerrein domein van brustem (MB 22/10/2002).

Dit uitvoeringsplan regionaal bedrijventerrein domein van brustem heeft een verruimd karakter. Binnen vastgelegde marges geeft het ontwerpers, bouwheren en gebruikers een grote flexibiliteit en dus ook een grotere verantwoordelijkheid naar het ontwerp toe.

Voor bijna alle aspecten (bestemmingen, inrichtingsregels, beheersregels) hanteert dit PRUP eenzelfde basisstramien, zoals dat ook in de goedgekeurde Truiense RUP's is toegepast. Telkens is een normaal gewenste situatie aangegeven en is een tolerantie marge daarvan met duidelijk omschreven grenzen vastgelegd. Bouwinitiatieven die aan de normaal gewenste situaties beantwoorden, kunnen een vergunning bekomen langs de normale procedure van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Bouwinitiatieven die van een normaal gewenste situatie willen afwijken om voor die plek een hogere kwaliteit te verwezenlijken zijn welkom; in die gevallen wordt de afwijking vooraf gemotiveerd in een omgevingsrapport. De ruimere discussie die hierover binnen het Beheerscomité Domein van Brustem en de stedelijke GECORO (of een gemandateerde werkgroep daarvan) wordt gevoerd, zal een stimulans zijn om daadwerkelijk een hoge kwaliteit die inspeelt op de omgeving na te streven.

## Deel I – Algemene bepalingen

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

## Artikel 1. Terminologie

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van het College of het College van Burgemeester en Schepenen, zijn de betreffende bepalingen in voorkomend geval eveneens van toepassing voor alle andere vergunningverlenende overheden.

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

1. aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst
2. bebouwingsindex (B/T): de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent. De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin ( $100 - B/T$ ) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven
3. bedrijfsvervoersplan: een beknopte nota, op te maken door een bedrijf in uitvoering van het gemeentelijk mobiliteitsplan, wanneer het bedrijf meer dan 30 werkende personen vooropstelt of in alle gevallen waarin het van de afwijkingsregels m.b.t. het aantal parkeerplaatsen (zie art 3.2) gebruik wil maken. Het bedrijfsvervoersplan beschrijft de wijze waarop het bedrijfsp perceel met de verschillende vervoersmodi bereikbaar is (aard van de modi en niveau van hun infrastructuur, frequenties, loopafstanden, reeds aanwezige systemen van gezamenlijk of collectief vervoer, eventueel te signaleren knelpunten, ...), de te verwachten aard en omvang van het vervoer dat het bedrijf zal te weeg brengen (aantal, frequentie en hoofdrichtingen van het vrachtvervoer, raming van aantallen, frequenties, tijdstippen en modi van verplaatsing van werkende personen en bezoekers) en de maatregelen die het bedrijf vooropstelt of de verwachtingen ten aanzien van derden die het wenst te formuleren om tot een duurzame mobiliteit te komen. Deze laatste kunnen onder meer betrekking hebben op informatie- en sensibiliseringsacties naar personeel en bezoekers, extra faciliteiten of (financiële) stimuli voor fietsgebruik, gebruik van openbaar vervoer, gebruik van evt. collectieve parkeerplaatsen op loopafstand, (deelname aan) collectief bedrijfsvervoer, carpooling, thuiswerk, ... gebundeld of gecombineerd vrachtvervoer samen met andere bedrijven, ... alsook op vragen en verwachtingen naar betere bediening met openbaar vervoer of spoor
4. bedrijvzones of zones voor bedrijvigheid: verzamelnaam voor de drie categorieën zones voor regionale bedrijvigheid (luchtvaartgerichte, faciliteiten en hoogwaardige, reserve)
5. Beheerscomité: bestaand Beheerscomité (met Stad, POM-Limburg en LRM) dat de ontwikkelingsfase van het bedrijventerrein begeleidt en dat hiertoe naast het aansturen van de ontwikkeling en inrichting van het gehele terrein hoofdzakelijk focust op de toewijzing van bedrijfspercelen en het bewaren van een doelmatig uitgiftebeleid. In de fase van dagelijks beheer kan deze beheersrol worden overgenomen door een Beheersvennootschap of kan de samenstelling van het Beheerscomité worden gewijzigd
6. beplantingsplan: plan dat voor een of enkele percelen de krachtlijnen van de beplanting op dat perceel of die percelen aangeeft en dus de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting en de te verhardende delen situeert
7. Beheersvennootschap: nieuw op te richten orgaan, waaraan de bedrijven op het terrein gestimuleerd worden te participeren, dat in de fase van dagelijks beheer van het terrein de beheersrol van het Beheerscomité kan overnemen, tweede of latere toewijzingen en verkopen aansturen en ook de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen organiseren
8. bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die – tenzij anders aangeduid – moet worden gemeten van de drempel van de inkom

- van de gelijkvloerse verdieping tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst
9. bouwlijn: grens tussen bouwvrije strook en bouwstrook
  10. bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht
  11. bruto-vloeroppervlakte van een gebouw: de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld
  12. bruto-vloeroppervlakte van een bestemming: de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen of delen ervan die voor die bestemming effectief worden gebruikt, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is
  13. distributie: het brengen van goederen van producten naar consument
  14. gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gebouwen gedeeltelijk worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen
  15. harmonische samenhang: met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen;
  16. inrichtingsplan: plan dat de krachtlijnen van de inrichting van het perceel (de percelen) aangeeft en dus de gebouwen en constructies, toegangen, wegen en parkeerplaatsen, eventuele taluds, afsluitingen, groenmassa's situeert
  17. kantoorachtigen: bedrijven met een (veelal hoogtechnologische) activiteit inzake productie, onderzoek en ontwikkeling of laboratoria die gevestigd zijn in aantrekkelijke bedrijfsgebouwen die op kantoorgebouwen lijken, en waarbinnen ook een beperkter aandeel kantoren als onderdeel van het bedrijf aanwezig kan zijn
  18. landschapsplan: een plan dat voor het gehele gebied, vertrekkend vanuit aanwezige landschappelijk en/of ecologisch waardevolle natuurelementen, een samenhangend, uitnodigend, kwaliteitsvol en krachtig gewenst landschapsbeeld voor het gebied weergeeft, in het bijzonder wat het reliëf, het watersysteem en de structuur van de beplanting betreft
  19. logistiek: het beheersingsproces van de goederenbewegingen logistiek, waaronder in Truiense context zowel ketenlogistiek (regionale distributie, zogenaamde 'Value Added Logistics' en Europese Distributiecentra) als industriële logistiek (specifieke logistieke dienstverlening voor de industrie) begrepen is. Als onderdelen van de logistieke keten kunnen in het bijzonder het transport, de overslag, de (al dan niet langdurige) opslag, de productbehandeling (met onder meer het her- of anders verpakken, het aanbrengen van etiketten, handleidingen, bijsluiters en dergelijke meer, het opdelen of bundelen van de producten naargelang hun herkomst of bestemming) en de pre-assemblage (het samenbrengen van bepaalde onderdelen vooraleer die in een latere stap in het productieproces tot het eindproduct worden samengevoegd of geassembleerd) worden beschouwd
  20. maximum-gabarit: een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdooersnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van schouwen, erkers, balkons en verluchtingspijpen, moet passen
  21. motiverende nota: nota met eenzelfde inhoud als een omgevingsrapport (zie art. 3 punt 4), maar die voor adviesgeving in principe niet aan de GECORO of een gemandateerde werkgroep binnen de GECORO wordt voorgelegd, maar aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar
  22. parkeerhavens: op het openbaar domein aanwezige autostandplaatsen in open lucht

23. rondweg: de aanwezige en reeds heraangelegde weg die het bedrijventerrein centraal met een boogvormig tracé van west naar oost dwarsst en die aan beide zijden buiten het bedrijventerrein doorloopt tot aan de zuidelijke delen van het Domein van Brustem;
24. rooilijn: grens tussen privaat en openbaar terrein
25. stadsdistributiebedrijf: bedrijf dat goederen die geleverd moeten worden in de stad groepeerd in een centraal depot aan de rand van de stad en de pakketten gebundeld levert bij de handelaars en/of consumenten met kleine vrachtwagens, met elektrische of hybride bestelwagens of cargo bikes. Een stadsdistributiebedrijf kan ook aanvullende diensten aanbieden, zoals het controleren en stockeren van goederen
26. toegangsdreef: de deels nieuw aan te leggen weg tussen N3, de rotonde op de rondweg en de centrale open ruimte die als hoofdtoegang voor het autoverkeer tot het bedrijventerrein zal functioneren
27. uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping
28. uitsprong: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel
29. vergund gebouw: gebouw dat niet in overtreding werd opgericht
30. verhardingen: alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Zowel *waterdichte verhardingen*, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatten, klinkers, dals, tegels als half-verhardingen zoals bijv. betonklinkers met afwateringsprofielen, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken) horen bij de verhardingen. Daarnaast zijn er ook waterdoorlatende elementen die de grond zonder verharding kunnen versterken, zoals bijv. betonnen of kunststoffen grasdals
31. vloerindex (V/T): de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van gebouwen op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De vloerindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal
32. voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder onbebouwde zone voor open ruimte en buffer op het perceel samenvalt met de rooilijn of er achter kan liggen, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer en de bouwstrook of er achter kan liggen; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel
33. vrijstaande bebouwing: bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst
34. vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd
35. winkels: alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een "open deur"-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.

## Artikel 2. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementering

### 2.1. Afwijkingsmodaliteiten

De afwijkingsmogelijkheden voor de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen kunnen volgens de bepalingen van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, worden toegepast.

### 2.2. Bestaande reglementeringen

Alle vroegere reglementeringen en besluiten blijven van toepassing, voor zover zij niet gewijzigd worden door deze nieuwe voorschriften.



### 2.3. Overgangsregelingen voor bestaande bedrijven

Vergunde gebouwen, installaties, constructies en perceelsinrichtingen in het plangebied die op het ogenblik van het van kracht worden van dit PRUP vergund zijn, kunnen worden behouden en mogen gedurende de eerste tien jaar na het van kracht worden van dit PRUP worden verbouwd volgens de voorschriften van het goedgekeurde RUP Bedrijventerrein Domein van Brustem. Voor latere verbouwingen, voor herbouwingen en uitbreidingen en voor functiewijzigingen zijn de bepalingen van dit PRUP van toepassing.

## Artikel 3. Algemeen geldende voorschriften

### 3.1. Wijziging van het bodemreliëf

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

In alle zones kan een wijziging van het bodemreliëf worden toegelaten om grachten, vijvers en andere onderdelen van een wateropvangsysteem te realiseren of om toegelaten parkeerplaatsen of –pleinen of fiets- of wandelwegen aan te leggen. Bij deze aanleg is verhoging van het maaiveld

boven het niveau van de rondweg alleen in beperkte mate toegelaten in functie van noodzakelijke afwateringshellingen naar de grachten van de rondweg of de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer.

### 3.2. Parkeer-, laad- en losplaatsen

- De aanleg van parkeer-, laad- en losplaatsen is vergunningsplichtig. De terreinaanleg wordt door de aanvrager weergegeven in het inrichtingsplan dat deel uitmaakt van de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.
- De parkeerruimte die niet in een gebouw is voorzien, moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd zoals voorzien in het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.
- De autostandplaatsen en laad- en losplaatsen in open lucht hebben minimale afmetingen van 5,00 m x 2,50 m. Deze moeten op het grondplan – dat bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is gevoegd – als genummerde rechthoekjes met hun afmetingen duidelijk worden opgetekend.
- Per bedrijfsperceel wordt parkeerruimte voorzien a rato van minimaal 1 plaats per 3 werkende personen. Parkeerplaatsen, zowel ten behoeve van werknemers als bezoekers, boven 2 plaatsen per 3 werkende personen kunnen toegelaten op basis van een goedgekeurd bedrijfsvervoersplan, dat een bereikbaarheidsprofiel van de plek, een mobiliteitsprofiel van de activiteit en een nota met het vooropgezette duurzame mobiliteitsbeleid dat het bedrijf wenst te voeren omvat; dit bedrijfsvervoersplan, waarvoor het stadsbestuur een standaard-formulier ter beschikking stelt, wordt beoordeeld door de GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO. De maatregelen in het bedrijfsvervoersplan moeten in dat geval het streven van het bedrijf invullen dat minstens 1/3 van de werknemers effectief op andere wijze naar het bedrijf komt dan alleenrijdend per wagen.

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

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

- Stallings- en laad- en losmogelijkheden voor vrachtwagens en typische bedrijfswagens zoals camionetten zijn, los van de regeling in voorgaand punt, op de bedrijfspcelen in functie van de aard van de bedrijvigheid toegelaten mits gepaste architecturale en landschappelijke inpassing.
- Elk bedrijf voorziet overdekte fietsenstallingsplaatsen voor werknemers en bezoekers à rato van het aantal parkeerplaatsen voor auto's en met een minimum van 1 plaats per 3 werkende personen, evenals de nodige omkleed- en douchefaciliteiten.

### 3.3. Inrichtingsplan

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

- zones voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid (cfr. artikel 4)
- zones voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid (cfr. artikel 5)
- bijzondere en reservezones voor regionaal bedrijventerrein (cfr. artikel 6)
- onbebouwde zone voor open ruimte en buffer (cfr. artikel 11).

Dit inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een **ontwerp van inrichting** weer met aanduiding op het betrokken

perceel en alle aanliggende percelen (voor zover door vergunningen gekend) de bestaande en gewenste toestand van:

- de omliggende bestaande, de ontworpen en de eventueel te slopen gebouwen
- toegangen, ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ... (beplantingsplan op schaal 1/200 of groter)
- situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...
- situering en types van afsluitingen en verlichting
- inplanting van straat- en parkmeubilair.

Het inrichtingsplan wordt bij het aanvraagdossier gevoegd.

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

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

### 3.4. Omgevingsrapport

Een omgevingsrapport dient – in voorkomend geval – opgemaakt te worden voor bouwwerken in de bestemmingszones van dit PRUP waarvoor men gebruik wenst te maken van de aangegeven tolerantie marges.

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over :

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

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

1. de bestaande toestand, met een analyse van de percelen in de projectzone zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten en relaties. Alle vergunde elementen worden hierbij, op basis van de informatie verstrekt door het stadsbestuur, mee opgenomen
2. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen
3. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake ontsluiting, bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal en minimaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit PRUP en een expliciete motivatie voor de gewenste toleranties en de wijze waarop zij binnen de vooropgezette tolerantiemarges blijven
4. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op :
  - . de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...)
  - . de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik
  - . aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik
  - . de beleevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...)

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

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

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

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

Het dossier wordt ter beoordeling van inhoud en volledigheid voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en ter beoordeling van de inhoud aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) of aan de hiertoe gemandateerde werkgroep binnen GECORO. De GECORO of de hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO zorgt er voor dat advies wordt verleend uiterlijk binnen de dertig dagen nadat een omgevingsrapport of een bouwaanvraag aan de leden werd bezorgd, zoniet wordt het advies geacht gunstig te zijn.

Om de aanvrager een grotere rechtszekerheid te bezorgen zal het College van Burgemeester en Schepenen, op aanvraag van de indiener en na advies van de GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen

de GECORO, volgens de decretaal voorziene procedure een stedenbouwkundig attest met de eventuele principiële goedkeuring en/of voorwaarden van het project afleveren.

Een omgevingsrapport dat door het College van Burgemeester en Schepenen is bevestigd als leidraad voor de verdere ontwikkeling van een zone kan met de in dit artikel aangegeven werkwijze en inhoud zogewenst worden bijgesteld. Bij dergelijke bijstelling wordt rekening gehouden met de reeds vergunde en gerealiseerde elementen van het bevestigde omgevingsrapport.

### 3.5. Bedrijvenreglement

Om flexibiliteit in langetermijnontwikkelingen toe te laten, kunnen een reeks meer gedetailleerde voorschriften (vooral naar organisatorische aspecten, maar ook naar de aard van bedrijvigheden) niet verordenend in het PRUP zelf worden opgenomen, maar in een afzonderlijk Bedrijvenreglement dat door het Beheerscomité en de Beheersvennootschap dient gehanteerd en dat integraal onderdeel uitmaakt van elke koop- of concessieacte. Wijzigingen aan dit Bedrijvenreglement zijn met een gewone Collegebeslissing mogelijk en voor de artikels die het louter administratieve en organisatorische overstijgen (bijv. met betrekking tot fasering en vestigingsvoorwaarden inzake werkgelegenheid) met een gewone Gemeenteraadsbeslissing, na verplicht advies van het Beheerscomité en van de GECORO.

### 3.6. Globaal landschapsplan

Het Beheerscomité en de eventuele Beheersvennootschap kunnen een globaal landschapsplan voor het Bedrijventerrein Domein van Brustem met de bijhorende randen en buffergebieden (laten) uitwerken. Een dergelijk globaal landschapsplan geeft, vertrekkend vanuit aanwezige

landschappelijk en/of ecologisch waardevolle natuurelementen, een samenhangend, uitnodigend, kwaliteitsvol en krachtig gewenst landschapsbeeld voor het gebied weer, in het bijzonder wat het reliëf, het watersysteem en de structuur van de beplanting betreft. Inzake beplanting bepaalt het voor het geheel en voor de verschillende deelruimten en bestemmingszones zoals voorkomend in dit PRUP de wenselijke en niet-gewenste aan te planten plantensoorten, hoogten, doorzichtbaarheid, de wijzen van onderhoud en eventuele vervanging. Voor de aan te planten delen voorziet het een actieplan met aanduiding van fasering en uitvoerder(s). De opmaak van dit globaal landschapsplan wordt mede begeleid door de diensten van de Vlaamse overheid bevoegd voor ruimtelijke ordening, voor bos en groen en voor erfgoed.

Een dergelijk globaal landschapsplan verfijnt de landschappelijke voorschriften van dit PRUP (desbetreffende paragrafen in de artikelen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11). Het kan op de aangeduide punten in deze artikelen ook gemotiveerd aanpassingen aan deze landschappelijke voorschriften voorstellen wanneer deze tot een grotere samenhang of meer kwaliteit van het landschap binnen en buiten het bedrijventerrein leiden.

Een dergelijk globaal landschapsplan kan door de Gemeenteraad worden goedgekeurd, gewijzigd en ingetrokken na verplicht advies van de GECORO en, zolang Sint-Truiden op vlak van ruimtelijke ordening niet is ontvoegd, van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Zolang het van kracht is, wordt het samen met de andere voorschriften van dit PRUP gehanteerd als beoordelingskader voor alle bouwaanvragen binnen de afbakening van het PRUP.

Het globaal landschapsplan heeft geen uitwerking voor die percelen waarvoor voor de goedkeuring ervan reeds een stedenbouwkundige vergunning is verleend.

### 3.7. Bedrijfsvervoersplan

Het bedrijfsvervoersplan is een beknopte nota, op te maken door een bedrijf in uitvoering van het gemeentelijk mobiliteitsplan, wanneer het bedrijf meer

dan 30 werkende personen vooropstelt of in alle gevallen waarin het van de afwijkingsregels m.b.t. het aantal parkeerplaatsen (zie art. 3.2) gebruik wil maken. Het bedrijfsvervoersplan bestaat uit drie onderdelen.

Het beschrijft :

- de wijze waarop het bedrijfsp perceel op het tijdstip van de aanvraag met de verschillende vervoersmodi bereikbaar is: de aard van de modi (te voet, per fiets, wagen, Lijnbus, (gemeenschappelijk) bedrijfsvervoer, ...) en niveau van hun infrastructures, frequenties, loopafstanden, reeds aanwezige systemen van gezamenlijk of collectief vervoer, eventueel te signaleren knelpunten, ...
- de te verwachten aard en omvang van het vervoer dat het bedrijf zal te weeg brengen: aantal, frequentie en hoofdrichtingen van het vrachtvervoer, raming van aantallen, frequenties, tijdstippen en modi van verplaatsing van werkende personen en bezoekers
- de maatregelen die het bedrijf vooropstelt of de verwachtingen ten aanzien van derden die het wenst te formuleren om tot een duurzame mobiliteit te komen. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op informatie- en sensibiliseringsacties naar personeel en bezoekers, extra faciliteiten of (financiële) stimuli voor fietsgebruik, gebruik van openbaar vervoer, gebruik van evt. collectieve parkeerplaatsen op loopafstand, (deelname aan) collectief bedrijfsvervoer, carpooling, thuiswerk, ... gebundeld of gecombineerd vrachtvervoer samen met andere bedrijven, ... alsook op vragen en verwachtingen naar betere bediening met openbaar vervoer of spoor.

### 3.8. Nutsvoorzieningen

Het aanleggen van openbaar domein met inbegrip van rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen wordt toegelaten in alle bestemmingszones, voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in het betreffende artikel met voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

### 3.9. Terreininrichting bedrijfsp percelen

Het College kan bij de vergunningverlening een waarborg instellen voor de tijdige realisatie van de buitenaanleg op het bedrijfsp perceel.



## Deel II – Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

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

1. Zones voor bedrijvigheid
  - a. zone voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid
  - b. zone voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid
  - c. zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter
  - d. bijzondere en reservezone voor regionaal bedrijventerrein
2. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer
3. Openbaar domein
  - a. rondweg en toegangsdreef
  - b. lokale wegen
  - c. fietsassen
4. Zone voor vliegtuiggerichte activiteiten
5. (Overdruk) erfdienstbaarheidszone voor luchtvaartactiviteiten

Daarnaast worden ook voorschriften gekoppeld aan de afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied sint-truiden en aan de veiligheidscontour die wordt ingesteld.

In ieder van deze zones is er een hoofdbestemming verplicht en zijn bepaalde nevenbestemmingen onder welomschreven voorwaarden toegelaten. Het grafisch plan duidt voor elk perceel of gedeelte van een perceel de desbetreffende zone aan.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en bij elk omgevingsrapport zal de aanvrager een berekeningsnota voegen met de bruto-vloeroppervlakte van de verschillende bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief.

## Artikel 4. Zones voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

---

*verordenende stedenbouwkundige voorschriften*

*richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen*    *essentiële inhoudelijke elementen*

---



<p><b>4.1. Bestemming</b></p> <p>In de zones voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid hebben, zonder exclusief te zijn, bedrijven gericht op luchtvaart en/of die inspelen op de mogelijkheden van de aanwezige vliegveldinfrastructuur de voorkeur. Verder zijn deze zones bestemd voor bedrijven in de verwerking, productie, distributie en logistiek wanneer het accent ligt op productbehandeling en pre-assemblage, onderzoek en ontwikkeling, met uitsluiting van loutere handelsactiviteiten en loutere kantoren. Kantoorachtigen waarbij de ruimten voor productie en laboratoria meer dan de helft van de vloeroppervlakte innemen, zijn toegelaten. Worden expliciet verboden: hotels, motels, discotheken, kantoren met loketfunctie, supermarkten, winkels in detail- en kleinhandel, opslag van schroot, storten van afval, breekinstallaties, mestbanken, intensieve veekwekerijen alsook alle land- en tuinbouwactiviteiten.</p> <p>De zones voor luchtvaartgerichte regionale bedrijven zijn uitsluitend bestemd voor grote bedrijven, met een regionale, nationale of internationale reikwijdte. Zij zijn bestemd voor nieuwe bedrijvigheden en niet voor herlocaties uit de regio zonder substantiële uitbreiding in werkgelegenheid of in effectief gebruikte oppervlakte.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, opslagplaatsen en verkoop die verband houdt met de hoofdactiviteit van het bedrijf, lokalen uitgerust voor bewakings- en veiligheidspersoneel en een eventuele bedrijfswoning (kleiner dan 200 m<sup>2</sup>, geïntegreerd in het gebouw). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de hoofdfunctie.</p>	<p>Distributie en logistiek zijn er toegelaten, wanneer het accent ligt op productbehandeling en pre-assemblage; loutere opslag en transport is niet toegelaten, tenzij het opslag betreft van regionale bedrijven die elders in de regio productievevestigingen hebben. Stadsdistributiebedrijven zijn als vorm van logistieke bedrijven toegelaten. Een gemiddelde arbeidsdichtheid dient gerealiseerd; de modaliteiten naar deze arbeidsdichtheid worden niet in het PRUP, maar in een eventueel Bedrijvenreglement concreet gesteld. Zonder exclusief te zijn, genieten bedrijven in onderzoek en ontwikkeling van technologisch geavanceerde producten (met minstens een middelhoge arbeidsdichtheid) de voorkeur.</p> <p>Landbouwactiviteit, zonder de bouw van constructies en gebouwen, is op een perceel in de zone toegelaten tot de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijf of infrastructuur op dat perceel.</p> <p>Het kan de ondernemingen worden toegestaan om een beperkte, van buitenaf niet herkenbare en in het bedrijfsgeheel geïntegreerde ruimte te reserveren voor de tentoonstelling van de producten van het bedrijf of de demonstratie van hoogtechnologische procedés of producten.</p>	<p>gericht op grote, regionale bedrijven</p> <p>voorkeur voor hoogtechnologische en luchtvaartgerichte bedrijven</p> <p>geen milieubelastende bedrijven</p> <p>alleen duidelijk ondergeschikte nevenfuncties</p>
--	---	--

<p>In de zones voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid kan inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>Toonzalen toegankelijk voor particulieren en detailhandel zijn uitgesloten, zo ook andere woongelegenheden dan die voor een conciërge.</p> <p>Volgende complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere bedrijven op het bedrijventerrein kunnen ondergeschikt, mits motivatie in een omgevingsrapport en positief advies van de GECORO of zijn hiertoe gemandateerde werkgroep worden toegestaan: bankagentschappen, benzinestations met bijhorende shop met basisassortiment, (bedrijfs)restaurants, vergader- en conferentie-accommodatie en bijhorende drankgelegenheden, ontspannings- en fitnessinfrastructuur, fietsenherstel- of verhuurplaats, autoverhuurbedrijf, centraal onthaal en secretariaat voor kleine en startende bedrijven, onderhoudsfirma's, bewakings- en veiligheidsfirma's, inrichtingen voor energie- en nutsvoorzieningen, eventuele kinderopvang.</p> <p>Het goedgekeurd ruimtelijk veiligheidsrapport voor het bedrijventerrein Domein van Brustem wordt dat als basis voor dit onderzoek gehanteerd. Voor de beoordeling van dit onderzoek wordt het advies ingewonnen van de betrokken dienst voor veiligheidsrapportering van de voor het leefmilieu bevoegde administratie van de Vlaamse overheid, de Dienst Veiligheidsrapportering.</p>	<p>complementaire dienstverlenende bedrijven bij voorkeur niet in de zones voor regionale bedrijven</p> <p>omzichtigheid met en differentiatie in Seveso-inrichtingen</p>
--	--	---

<p><b>4.2. Ordeningsmaatregelen en ontwikkelingsmodaliteiten</b></p> <p>Het regionaal bedrijventerrein heeft een gemengd maar hoogwaardig karakter.</p> <p>De ordening en ontwikkeling wordt per deelgebied (een 'kamer' begrepen tussen twee groene dwarsassen in de zones voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid) als een samenhangend geheel beoordeeld en gestuurd.</p> <p>De regionale bedrijven hebben een minimum perceelsoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Een maximum perceelsoppervlakte is niet vastgelegd. In een omgevingsrapport bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning kan voor kleinere bedrijven (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>) met een duidelijke regionale uitstraling of wanneer de perceelsconfiguratie daartoe noodzaakt een afwijking worden gemotiveerd.</p>	<p>Het Beheerscomité (en nadien de eventuele Beheersvennootschap) ziet er bij het toewijzingsbeleid op toe dat bedrijven per groep van activiteiten worden gebundeld en dat de ontwikkeling van het terrein niet willekeurig maar gebundeld per cluster plaatsvindt.</p> <p>Daartoe wordt er rekening gehouden met de reeds gerealiseerde en vergunde ontwikkelingen op het terrein in functie van een globale ruimtelijke samenhang: de inrichting, gabarieten en materialen van de omliggende gebouwen en percelen wordt gehanteerd als toetssteen bij de beoordeling van nieuwe vergunningen. De wijze waarop elk deelgebied in bedrijfspercelen wordt opgedeeld kan, met in achtnaam van de voorschriften van artikel 4 van dit PRUP, worden bepaald in het Bedrijvenreglement.</p>	<p>zo mogelijk clustering van bedrijfstypen</p> <p>gericht op grotere bedrijven</p>
--	---	---

<p>Elk bedrijfsperceel heeft (al dan niet door de naastgelegen onbebouwde zone voor open ruimte en buffer) een rechtstreekse ontsluiting tot het openbaar domein van de rondweg of van een lokale straat.</p> <p>Zowel de bebouwing, de beplanting als de overige perceelsinrichting gebeuren met minstens een gemiddelde aandacht voor de beeldkwaliteit. Deze aandacht wordt ook doorgetrokken in een zeer regelmatig onderhoud van het gehele perceel.</p> <p>In de bedrijvenzones kunnen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd (zie ook artikel 10). Het tracé ervan wordt door de Gemeenteraad vastgelegd na verplicht advies van de GECORO.</p>	<p>In de oostelijke kamers ten zuiden van de rondweg kunnen ook toegangen tot de startbaan voor luchtvaartgerichte bedrijven worden aangelegd.</p>	<p>geen rechtstreekse bedrijfsontsluitingen vanaf N3</p>
<p><b>4.2.1. Bebouwing</b></p> <p>Minimum 50% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de zone voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid is gelegen, wordt benut voor bebouwde volumes; minstens 30% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de zone voor bedrijvigheid is gelegen dient binnen de geldigheidstermijn van de verleende bouwvergunning te worden gerealiseerd.</p>	<p>Voor de realisatie van de andere delen dient de fasering die voorzien is in het eventuele Bedrijvenreglement gevolgd en dienen tijdig nieuwe vergunningen aangevraagd. Deze latere fasen dienen evenwel ten informatieve titel reeds op de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning van het eerste deel te zijn ingetekend en desgevallend in de motiverende nota of het omgevingsrapport mee zijn behandeld.</p>	<p>compacte bebouwing</p> <p>hanteerbaar beperkte bedrijfsreserves</p>

<p>Het geheel van bebouwde volumes en verharde oppervlakten bedraagt maximum 80% van het gedeelte van het bedrijfsperceel in de zone voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid. In uitzonderlijke situaties (bijv. aaneengesloten bebouwing, een bedrijfsverzamelgebouw, ...) kan op basis van een gemotiveerd omgevingsrapport een grotere bebouwingsindex worden toegelaten, in gevallen van gekoppelde bebouwing is dit zonder meer toegelaten.</p> <p>Gevels en daken, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's en masten moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.</p> <p>Van alle gebouwen en constructies gericht naar de rondweg, de centrale open ruimte en de startbaan wordt een verzorgde en aantrekkelijke architectuur (in volumes, materialen, gevelcompositie- en/of –detaillering of in een combinatie van deze elementen) verwacht.</p> <p>Zowel vrijstaande en gekoppelde bebouwing als aaneengesloten bebouwing zijn toegelaten.</p> <p>De vrijstaande zijgevels en achtergevels bevinden zich minstens 4 m van de perceelsgrens (bouwvrije brandweerdoornit).</p> <p>Een compact bouwvolume is verplicht. De minimale gebouwhoogte van de hoofdgebouwen in deze zone bedraagt 7 m boven het maaiveld, zodat de inbreng van een tweede bouwlaag – tenzij in de hierna beschreven omstandigheden – steeds mogelijk is.</p>	<p>Voor specifieke bedrijven die meer in de hoogte bouwen of die een werkgelegenheidsgraad realiseren die meer dan het dubbele bedraagt van deze die in het eventuele Bedrijvenreglement als minimum wordt aangegeven, kan als bebouwingsindex voor het gehele bedrijf een index lager dan 50% worden toegelaten, maar evenwel nooit lager dan 30% (en 25 % voor bedrijven gericht op luchtvaart en/of die inspelen op de mogelijkheden van de aanwezige vliegveldinfrastructuur); deze mogelijkheid wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd. In dat geval dient het geheel in één fase te worden gerealiseerd.</p> <p>De voorgevel(s) van de bedrijven worden vrij op het bedrijfsperceel ingeplant maar bevinden zich langsheen de rondweg bij voorkeur vlak achter de parkeermogelijkheden aan de grens van de zone voor bedrijven met de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer en langsheen eventuele lokale straten bij voorkeur vlak achter de strook voor parkeren en groenaanleg.</p> <p>Minstens de helft van de platte daken worden met zonnepanelen of met een groen dak afgewerkt.</p> <p>Afwijkingen met een lagere gebouwhoogte (bijv. aan perceelsgrenzen i.f.v. brandweereisen) kunnen over kleinere oppervlakten (tot max. een kwart van de bebouwde oppervlakte op het bedrijfsperceel), worden toegelaten op basis van motivatie in een omgevingsrapport. Het</p>	<p>dichte bebouwing met mogelijks ruime verharding</p> <p>afgewerkte wanden aan de randen en hoofdstraten van het bedrijventerrein</p> <p>opvangen, hergebruiken, bufferen, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater</p> <p>compacte, hogere bebouwing</p>
--	---	--

<p>Minstens 40% van de oppervlakte aan kantoren, dienstlokalen en evt. product-tentoonstellingsruimten wordt in een tweede (of hogere) bouwlaag voorzien. Wanneer slechts een beperkte oppervlakte aan dergelijke nevenfuncties wordt voorzien (minder dan 100 m<sup>2</sup>) kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport dit percentage worden verlaagd of wegvallen. Dienstlokalen zoals omkleedruimten, refter en keuken, vergaderzalen, ... zijn qua oppervlakte afgestemd op het vooropgestelde aantal werkende personen.</p>	<p>realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden. Dit is evenmin het geval voor parkeerplaatsen die op het dak worden voorzien.</p> <p>Gebouwen en constructies met een hoogte van meer dan 15 m kunnen worden toegelaten op basis van een omgevingsrapport dat hun kwaliteitsvolle bijdrage tot het landschap binnen en buiten het bedrijventerrein, hun landschappelijke inpassing en hun relatie tot de burens en de veiligheidsvoorschriften van het vliegveld op voldoende wijze motiveert. De nationale, Europese en internationale regelgeving bevat bepalingen die beperkingen opleggen voor het oprichten van obstakels in de omgeving van vliegvelden. Het oprichten van obstakels (in dit geval o.m. gebouwen en bomen) dient getoetst te worden aan de hindernis beperkende vlakken rond het vliegveld. Bij ieder bouwaanvraag moet sowieso advies gevraagd aan het DGLV, dat een gecoördineerd advies aflevert voor landsverdediging, Belgocontrol en de vliegvelduitbater.</p> <p>De eventuele bedrijfswoning dient geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, namelijk door één architecturaal geheel vormen, zowel qua volume, vorm en materiaalgebruik. Zij wordt in een tweede (of evt. hogere) bouwlaag voorzien en beschikt</p>	<p>nevenfuncties in de hoogte</p>
---	---	-----------------------------------

	<p>over een aansluitend dakterras van minstens 100 m<sup>2</sup> dat wordt ingepast in een zogenaamd groen dak. Zij wordt per onderdeel van het bouwproces telkens na de bouw van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd.</p>	
<p><b>4.2.2. Inrichting van de percelen</b></p> <p>De inrichting is het voorwerp van het inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen - voorafgaande artikels, art. 3) dat bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, wordt gevoegd.</p> <p>Voor werken die betrekking hebben op een leidingenstraat, dienen de plannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de beheerder van de installaties. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond in het gedrang zouden kunnen brengen zijn verboden.</p> <p>In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel worden de waardevolle bomen (solitairen) die zijn aangeduid in dit PRUP of in het goedgekeurde globaal landschapsplan behouden en daartoe oordeelkundig onderhouden.</p> <p>Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen. Van de totale niet-bebouwde of verharde oppervlakte van een bedrijfsperceel dient minstens een kwart aangeplant te zijn met struiken, heesters of bomen.</p> <p>In de niet bebouwde delen van een bedrijfsperceel is de aanleg van taluds voor grondberging afkomstig van op dat kadastrale perceel toegelaten, mits de hoogte ervan beperkt blijft tot max. 2 m boven het maaiveld.</p> <p>Verhardingen gebeuren zoveel als mogelijk met geheel of gedeeltelijk waterdoorlatende materialen zodat rechtstreekse infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk blijft, of met niet-waterdoorlatende verharding in combinatie met</p>	<p>In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel wordt behoud van andere bestaande beplanting nagestreefd in de delen waarvan met grote waarschijnlijkheid kan gesteld worden dat er geen gebouwen, constructies of verhardingen zullen worden voorzien. Het goedgekeurde landschapsplan kan vervanging van deze andere bestaande beplanting door een meer samenhangende en kwaliteitsvolle landschappelijke inrichting van het bedrijfsperceel voorzien.</p>	<p>selectieve aanwezigheid hoogstammige bomen</p>

<p>opvang in bezinkingsgrachten of in een waterbekken voor herbruik van het water op het perceel zelf. Uitzonderingen met aansluiting op waterbekkens buiten het perceel of op de publieke gescheiden riolering voor regenwater kunnen, met in achtname van de bepaling en uit de milieuwetgeving, in een omgevingsrapport worden gemotiveerd.</p> <p>Waar er geen gekoppelde bebouwing voorkomt dient langs de achter- en zijperceelsgrenzen een minimum bouwrijke strook van 4 m te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd (bouwrijke brandweerdoornit met een draagvermogen van 10 ton per wielas). De aanleg van waterdoorlatende verharde oppervlakten in deze strook is toegelaten, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is.</p> <p>Het stapelen van materialen en het stallen van niet in gebruik zijnde voertuigen en werktuigen in open lucht is uitgesloten, tenzij in de hierna beschreven omstandigheden. In functie van tijdelijke of bijzondere situaties kan op basis van een motiverende nota die voor advies aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgelegd een uitzondering op deze regel worden toegestaan; voor permanente situaties gebeurt dit stapelen of stallen dan in een ommuurde open ruimte of in een open ruimte die door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangeplant talud wordt omgeven.</p> <p>Stallings- en laad- en losmogelijkheden voor vrachtwagens zijn op het perceel in functie van de aard van de bedrijvigheid toegelaten mits gepaste architecturale en landschappelijke inpassing.</p> <p>Voor bedrijven gelegen langs de rondweg worden op het bedrijfsperceel parkeermogelijkheden in de zone voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid en in de aansluitende onbebouwde zone voor open ruimte en buffer (langsheen de rondweg) tezamen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bij voorrang in deze aansluitend onbebouwde zone voor open ruimte en buffer gesitueerd; parkeerplaatsen in de zone voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid zelf</p>	<p>Het gemeenschappelijk gebruik van de zij- en /of achterperceelsgrens door de aanpalende bedrijven (bijv. voor een gezamenlijke ontsluitingsweg en groenaanleg, voor gekoppelde of stapelbouw) kan worden toegelaten mits voorlegging van duidelijke onderlinge schriftelijke afspraken.</p> <p>Wanneer deze plaatsen aan de straatzijde van het perceel onvoldoende mogelijkheden bieden bij latere uitbreiding of omschakeling van het bedrijf, kunnen bijkomende parkeerplaatsen meer inliggend op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota</p>	<p>beperkte bouwrijke stroken</p> <p>beperkt en afgeschermd stapelen in open lucht</p> <p>parkeren vooraan op het perceel in een strook die ruimtelijk / visueel het openbaar domein vergroot</p>
---	--	---



<p>sluiten aan bij deze in de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer. Tussen de parkeerplaatsen in de zone voor bedrijven wordt minimum 1 hoogstammige boom per 8 parkeerplaatsen aangeplant (voor zover niet aanwezig). Parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers van de bedrijven langsheen de eventuele lokale straten in de bedrijvzones worden op de strook tussen rooilijn en voorgevel voorzien tenzij in de hiernaast beschreven omstandigheden.</p> <p>Bedrijven met inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, voorzien aan de beide zijperceelsgrenzen in het patroon van de groene dwarsassen op het terrein een bufferstrook met een doorlopende rij hoogstammige bomen.</p> <p><b>4.2.3. Waterafvoer en -herbruik</b></p> <p>De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Hemelwaters van de verhardingen en daken worden in een (blus)waterrecipiënt, een eigen hemelwateropvang, een eigen waterbuffervijver of –bekken, een open gracht en/of een hemelwaterriool geloosd; hemelwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt ondergaan daarbij eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende wetgeving. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende wetgeving.</p> <p>De aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel van het openbaar domein zal voor de aansluiting van het afvalwater gebeuren via een toezichtputje op het</p>	<p>die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd. Wanneer deze strook onvoldoende mogelijkheden in verhouding tot het toegelaten aantal plaatsen (zie artikel 3 punt 2) zou bieden, kunnen bijkomende parkeerplaatsen op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd.</p> <p>Op de bedrijfspercelen zijn hemelwaterrioleringen onder en nabij gebouwen en verhardingen mogelijk, maar genieten open grachten de voorkeur.</p>	
---	--	--

<p>eigen perceel, met minimale binnenafmetingen van 40 x 40 cm, om een eenvoudige en snelle controle van de lozingen mogelijk te laten. De hemelwaterafvoer (gracht of riolering) wordt aangesloten op de open gracht voor hemelwaterafvoer op het openbaar domein.</p> <p>Het spreiden, bufferen en/of laten infiltreren van het oppervlaktewater op het perceel is verplicht zodat er in de openbare gracht telkens slechts een maximale lozing van 20 l/sec/ha verharde- en/of dakoppervlakte gebeurt. De te bufferen capaciteit is minimaal 250 m<sup>3</sup>/ha verharde- en/of dakoppervlakte wanneer deze kleiner is dan 1 hectare en minimaal 330 m<sup>3</sup>/ha wanneer ze groter is; aanwezige grondlagen van dakbegroeiing en eigen regenwateropvangrecipiënten tellen in deze buffercapaciteit mee. De aanleg van deze waterbuffer gemeenschappelijk op de perceelsscheiding is toegelaten op voorwaarde dat er hiervoor een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar. In het andere geval is de waterbuffer te voorzien op minstens 4 m vanaf de perceelsgrens.</p> <p>De buffer voor het hemelwater is te realiseren als integraal onderdeel van de groenvoorziening en in een open waterstructuur. De aanleg van de waterbuffer moet blijken uit het voorgestelde beplantings- en inrichtingsplan.</p> <p>Het maximaal herbruiken van het gebufferde water (voor sanitair spoelwater en eventuele plantenbesproeiingssystemen) is verplicht; voor productie-toepassingen, wasinstallaties en brandbeveiligingssystemen is het aangewezen.</p> <p>Deze gegevens, inclusief de oppervlakte en gemiddelde nuttige hoogte van elke waterbuffervijver of –bekken, zijn duidelijk in de bundel van de bouwaanvraag te vermelden.</p> <p><b>4.2.4. Perceelsomheiningen en –afbakeningen</b></p> <p>Op de rooilijn mogen geen perceelsomheiningen worden aangebracht. Poorten of andere afsluitbare hekwerken of vaste draadafsluitingen mogen slechts worden</p>	<p>Wanneer de sectorale eisen naar infiltratie, buffering en lozing in de toekomst strenger zouden worden, dienen die normen uiteraard gevolgd.</p>	
--	---	--

aangebracht op of achter de grens van de zone voor luchtvaartgerichte regionale bedrijvigheid.		
--	--	--

## Artikel 5. Zones voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

<i>verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen</i>	<i>essentiële inhoudelijke elementen</i>
<p><b>5.1. Bestemming</b></p> <p>De zones voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid zijn bestemd voor bedrijven in de verwerking, productie, distributie en logistiek, onderzoek en ontwikkeling, met uitsluiting van loutere handelsactiviteiten en loutere kantoren. Kantoorachtigen waarbij de ruimten voor productie en laboratoria meer dan de helft van de vloeroppervlakte innemen, zijn toegelaten. In deze zone kunnen echter alleen hoogwaardige bedrijven worden toegelaten (bedrijven in onderzoek en ontwikkeling, technologisch geavanceerde producten, verwerkingen, behandelingswijzen of logistiek zoals stadsdistributiebedrijven); bedrijfsverzamelgebouwen en complementaire dienstverlenende bedrijven zijn er ook toegelaten.</p> <p>Worden expliciet verboden: hotels, motels, discotheken, kantoren met loketfunctie, supermarkten, winkels in detail- en kleinhandel, opslag van schroot, storten van afval, breekinstallaties, mestbanken, intensieve veekwekerijen alsook alle land- en tuinbouwactiviteiten.</p> <p>De zones voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid zijn uitsluitend bestemd voor bedrijven met een regionale, nationale of internationale reikwijdte. Zij zijn bestemd voor nieuwe bedrijvigheden en niet voor herlocaties uit de regio zonder substantiële uitbreiding in werkgelegenheid of in effectief gebruikte oppervlakte.</p>	<p>Distributie en logistiek zijn er toegelaten, wanneer het accent ligt op productbehandeling en pre-assemblage van hoogwaardige producten; loutere opslag en transport is niet toegelaten, tenzij het opslag betreft van regionale bedrijven die elders in de regio productievervestigingen hebben. Stadsdistributiebedrijven zijn als vorm van logistieke bedrijven toegelaten. Een gemiddelde arbeidsdichtheid dient gerealiseerd; de modaliteiten naar deze arbeidsdichtheid worden niet in het PRUP, maar in een eventueel Bedrijvenreglement concreet gesteld. Zonder exclusief te zijn, genieten bedrijven in onderzoek en ontwikkeling van technologisch geavanceerde producten (met minstens een middelhoge arbeidsdichtheid) de voorkeur. Zo ook hebben, zonder exclusief te zijn, bedrijven kaderend in of gericht op een wetenschapspark en/of die inspelen op de mogelijkheden van de aanwezige vliegveldinfrastructuur de voorkeur.</p>	<p>voorkeur voor hoogwaardige bedrijvigheid aan de centrale toegang</p> <p>gericht op grote, regionale bedrijven</p> <p>voorkeur voor hoog-technologische bedrijven</p> <p>geen milieubelastende bedrijven</p>

<p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, opslagplaatsen en verkoop die verband houdt met de hoofdactiviteit van het bedrijf, lokalen uitgerust voor bewakings- en veiligheidspersoneel en een eventuele bedrijfswoning (kleiner dan 200 m<sup>2</sup>, geïntegreerd in het gebouw). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de hoofdfunctie.</p>	<p>Landbouwactiviteit, zonder de bouw van constructies en gebouwen, is op een perceel in de zone toegelaten tot de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijf of infrastructuur op dat perceel.</p> <p>Het kan de ondernemingen worden toegestaan om een beperkte, van buitenaf niet herkenbare en in het bedrijfsgeheel geïntegreerde ruimte te reserveren voor de tentoonstelling van de producten van het bedrijf of de demonstratie van hoogtechnologische procedés of producten. Toonzalen toegankelijk voor particulieren en detailhandel zijn uitgesloten, zo ook andere woongelegenheden dan die voor een conciërge.</p> <p>Volgende complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere bedrijven op het bedrijventerrein kunnen ondergeschikt, mits motivatie in een omgevingsrapport en positief advies van de GECORO of zijn hiertoe gemandateerde werkgroep worden toegestaan: bankagentschappen, benzinestations met bijhorende shop met basisassortiment, (bedrijfs)restaurants, vergader- en conferentie-accommodatie en bijhorende drankgelegenheden, ontspannings- en fitnessinfrastructuur, fietsenherstel- of verhuurplaats, autoverhuurbedrijf, centraal onthaal en secretariaat voor kleine en startende bedrijven, onderhoudsfirma's, bewakings- en</p>	<p>alleen duidelijk ondergeschikte nevenfuncties</p> <p>complementaire dienstverlenende bedrijven bij voorkeur niet in de zones voor regionale bedrijven</p>
--	--	--

<p>In de zones voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid, zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken niet toegelaten.</p>	<p>veiligheidsfirma's, inrichtingen voor energie- en nutsvoorzieningen, eventuele kinderopvang.</p> <p>Het goedgekeurd ruimtelijk veiligheidsrapport voor het bedrijventerrein Domein van Brustem wordt dat als basis voor deze optie gehanteerd. Seveso-inrichtingen in de stroken van 70 m aan beide zijden van de toegangsdreef zijn uitgesloten en de delen van deze zones in de zuidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein zijn niet onderzocht en worden daarom ook niet mee opgenomen.</p>	<p>omzichtigheid met en differentiatie in Seveso-inrichtingen</p>
<p><b>5.2. Inrichting en beheer</b></p>		
<p>Het regionaal bedrijventerrein heeft een gemengd maar hoogwaardig karakter.</p> <p>De ordening en ontwikkeling wordt per deelgebied (een 'kamer' begrepen tussen een groene dwarsas en de toegangsdreef of de rand van de zone voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid) als een samenhangend geheel beoordeeld en gestuurd.</p>	<p>Het Beheerscomité (en nadien de eventuele Beheersvennootschap) ziet er bij het toewijzingsbeleid op toe dat bedrijven per groep van activiteiten worden gebundeld en dat de ontwikkeling van het terrein niet willekeurig maar gebundeld per cluster plaatsvindt.</p> <p>Daartoe wordt er rekening gehouden met de reeds gerealiseerde en vergunde ontwikkelingen op het terrein in functie van een globale ruimtelijke samenhang: de inrichting, gabarieten en materialen van de omliggende gebouwen en percelen wordt gehanteerd als toetssteen bij de beoordeling van nieuwe vergunningen.</p> <p>De wijze waarop elk deelgebied in bedrijfspercelen wordt opgedeeld kan, met in achtnaam van de voorschriften van artikel 4 van</p>	<p>zo mogelijk clustering van bedrijfstypen</p>

<p>De regionale bedrijven hebben een minimum perceelsoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Een maximum perceelsoppervlakte is niet vastgelegd. In een omgevingsrapport bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning kan voor kleinere bedrijven (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>) met een duidelijke regionale uitstraling of wanneer de perceelsconfiguratie daartoe noodzaakt een afwijking worden gemotiveerd.</p> <p>Elk bedrijfsperceel heeft (al dan niet door de naastgelegen onbebouwde zone voor open ruimte en buffer) een rechtstreekse ontsluiting tot het openbaar domein van de rondweg, van dit gedeelte van de toegangsdreef of van een lokale straat.</p> <p>Zowel de bebouwing, de beplanting als de overige perceelsinrichting gebeuren met een hoge aandacht voor de beeldkwaliteit. Deze aandacht wordt ook doorgetrokken in een zeer regelmatig onderhoud van het gehele perceel.</p> <p>In de bedrijvenzones kunnen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd (zie ook artikel 10). Het tracé ervan wordt door de Gemeenteraad vastgelegd na verplicht advies van de GECORO.</p> <p><b>5.2.1. Bebouwing</b></p> <p>Minimum 50% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de zone voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid is gelegen, wordt benut voor bebouwde volumes; minstens 30% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de zone voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid is gelegen dient binnen de geldigheidstermijn van de verleende bouwvergunning te worden gerealiseerd.</p>	<p>dit PRUP, worden bepaald in het Bedrijvenreglement.</p> <p>Voor de realisatie van de andere delen dient de fasering die voorzien is in het eventuele Bedrijvenreglement gevolgd en dienen tijdig nieuwe vergunningen aangevraagd. Deze latere</p>	<p>gericht op grotere bedrijven</p> <p>compacte bebouwing</p> <p>hanteerbaar beperkte bedrijfsreserves</p>
---	--	--

<p>Het geheel van bebouwde volumes en verharde oppervlakten bedraagt maximum 80% van het gedeelte van het bedrijfsperceel in de bedrijvenzone. In uitzonderlijke situaties (bijv. aaneengesloten bebouwing, een bedrijfsverzamelgebouw, ...) kan op basis van een gemotiveerd omgevingsrapport een grotere bebouwingsindex worden toegelaten, in gevallen van gekoppelde bebouwing is dit zonder meer toegelaten.</p> <p>Gevels en daken, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's en masten moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.</p> <p>Van alle gebouwen en constructies gericht naar de randen van het bedrijventerrein, de rondweg, de toegangsdreef en de centrale open ruimte wordt een uiterst verzorgde en aantrekkelijke architectuur (in volumes, materialen, gevelcompositie- en/of –detaillering of in een combinatie van deze elementen) verwacht.</p> <p>Zowel vrijstaande en gekoppelde bebouwing als aaneengesloten bebouwing zijn toegelaten.</p>	<p>fasen dienen evenwel ten informatieve titel reeds op de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning van het eerste deel te zijn ingetekend en desgevallend in de motiverende nota of het omgevingsrapport mee zijn behandeld.</p> <p>Voor specifieke bedrijven die meer in de hoogte bouwen of die een werkgelegenheidsgraad realiseren die meer dan het dubbele bedraagt van deze die in het eventuele Bedrijvenreglement als minimum wordt aangegeven, kan als bebouwingsindex voor het gehele bedrijf een index lager dan 50% worden toegelaten, maar evenwel nooit lager dan 30%; deze mogelijkheid wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd. In dat geval dient het geheel in één fase te worden gerealiseerd.</p> <p>De voorgevel(s) van de bedrijven worden vrij op het bedrijfsperceel ingeplant maar bevinden zich langsheen de rondweg bij voorkeur vlak achter de parkeermogelijkheden aan de grens van de zone voor bedrijven met de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer en langsheen eventuele lokale straten bij voorkeur vlak achter de strook voor parkeren en groenaanleg.</p> <p>Minstens de helft van de platte daken worden met zonnepanelen of met een groen dak afgewerkt.</p>	<p>dichte bebouwing met mogelijks ruime verharding</p> <p>afgewerkte wanden aan de randen en hoofdstraten van het bedrijventerrein</p> <p>opvangen, hergebruiken, bufferen, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater</p>
--	---	--



<p>De vrijstaande zijgevels en achtergevels bevinden zich minstens 4 m van de perceelsgrens (bouwvrije brandweerdoornit).</p> <p>Een compact bouwvolume is verplicht. De minimale gebouwhoogte van de hoofdgebouwen in deze zone bedraagt 7 m boven het maaiveld, zodat de inbreng van een tweede bouwlaag – tenzij in de hierna beschreven omstandigheden – steeds mogelijk is.</p>	<p>Afwijkingen met een lagere gebouwhoogte (bijv. aan perceelsgrenzen i.f.v. brandweereisen) kunnen over kleinere oppervlakten (tot max. een kwart van de bebouwde oppervlakte op het bedrijfsperceel), worden toegelaten op basis van motivatie in een omgevingsrapport. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden. Dit is evenmin het geval voor parkeerplaatsen die op het dak worden voorzien.</p> <p>Gebouwen en constructies met een hoogte van meer dan 15 m kunnen worden toegelaten op basis van een omgevingsrapport dat hun kwaliteitsvolle bijdrage tot het landschap binnen en buiten het bedrijventerrein, hun landschappelijke inpassing en hun relatie tot de burens op voldoende wijze motiveert. De nationale, Europese en internationale regelgeving bevat bepalingen die beperkingen opleggen voor het oprichten van obstakels in de omgeving van vliegvelden. Het oprichten van obstakels (in dit geval o.m. gebouwen en bomen) dient getoetst te worden aan de hindernis beperkende vlakken rond het vliegveld. Bij ieder bouwaanvraag moet sowieso advies gevraagd aan het DGLV, dat een gecoördineerd advies</p>	<p>compacte, hogere bebouwing</p>
--	---	-----------------------------------

<p>Minstens 40% van de oppervlakte aan kantoren, dienstlokalen en evt. product-tentoonstellingsruimten wordt in een tweede (of hogere) bouwlaag voorzien. Wanneer slechts een beperkte oppervlakte aan dergelijke nevenfuncties wordt voorzien (minder dan 100 m<sup>2</sup>) kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport dit percentage worden verlaagd of wegvallen. Dienstlokalen zoals omkleedruimten, refter en keuken, vergaderzalen, ... zijn qua oppervlakte afgestemd op het vooropgestelde aantal werkende personen.</p> <p><b>5.2.2. Inrichting van de percelen</b></p> <p>De inrichting is het voorwerp van het inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen - voorafgaande artikels, art. 3) dat bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, wordt gevoegd.</p> <p>Voor werken die betrekking hebben op een leidingenstraat, dienen de plannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de beheerder van de installaties. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond in het gedrang zouden kunnen brengen zijn verboden.</p> <p>Langsheen de toegangsdreef is een bouwrijpe voortuinstrook van 12,5 m breedte voorzien. In de 6 meter hiervan aansluitend bij de toegangsdreef mogen geen wagens worden geparkeerd. De aanplant van een hoogstammige bomenrij,</p>	<p>aflevert voor landsverdediging, Belgocontrol en de vliegvelduitbater.</p> <p>De eventuele bedrijfswoning dient geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, namelijk door één architecturaal geheel vormen, zowel qua volume, vorm en materiaalgebruik. Zij wordt in een tweede (of evt. hogere) bouwlaag voorzien en beschikt over een aansluitend dakterras van minstens 100 m<sup>2</sup> dat wordt ingepast in een zogenaamd groen dak. Zij wordt per onderdeel van het bouwproces telkens na de bouw van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd.</p> <p>In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel wordt behoud van andere bestaande beplanting nagestreefd in de delen waarvan met grote waarschijnlijkheid kan gesteld worden dat er geen gebouwen, constructies of verhardingen zullen worden voorzien. Het goedgekeurde landschapsplan kan vervanging van deze andere bestaande beplanting door een meer samenhangende en kwaliteitsvolle landschappelijke inrichting van het bedrijfsperceel voorzien.</p>	<p>nevenfuncties in de hoogte</p> <p>ondersteuning van de aantrekkelijke toegang en de</p>
--	---	--

<p>aansluitend aan die op het openbaar domein, is verplicht. In deze voortuinstrook kan maximum 10 % per perceel worden verhard en benut voor één toegang per perceel.</p> <p>In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel worden de waardevolle bomen (solitairen) die zijn aangeduid in dit PRUP of in het goedgekeurde globaal landschapsplan behouden en daartoe oordeelkundig onderhouden.</p> <p>Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één (potentieel) hoogstammige boom per 200 m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde of verharde oppervlakte van een bedrijfsperceel dient minstens een kwart aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.</p> <p>In de niet bebouwde delen van een bedrijfsperceel is de aanleg van taluds voor grondberging afkomstig van op dat kadastrale perceel toegelaten, mits de hoogte ervan beperkt blijft tot max. 2 m boven het maaiveld en de taluds volledig met een dichte groenaanplanting worden afgewerkt.</p> <p>Verhardingen gebeuren zoveel als mogelijk met geheel of gedeeltelijk waterdoorlatende materialen zodat rechtstreekse infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk blijft, of met niet-waterdoorlatende verharding in combinatie met opvang in bezinkingsgrachten of in een waterbekken voor herbruik van het water op het perceel zelf. Uitzonderingen met aansluiting op waterbekkens buiten het perceel of op de publieke gescheiden riolering voor regenwater kunnen, met in achtnaam van de bepaling en uit de milieuwetgeving, in een omgevingsrapport worden gemotiveerd.</p> <p>Waar er geen gekoppelde bebouwing voorkomt dient langs de achter- en zijperceelsgrenzen een minimum bouwvrije strook van 4 m te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd (bouwvrije brandweedorrit met een draagvermogen van 10 ton per wielas). De aanleg van waterdoorlatende verharde oppervlakten in deze strook is toegelaten, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is.</p>	<p>Het gemeenschappelijk gebruik van de zij- en /of achterperceelsgrens door de aanpalende bedrijven (bijv. voor een gezamenlijke ontsluitingsweg en groenaanleg, voor gekoppelde of stapelbouw) kan worden toegelaten mits voorlegging van duidelijke onderlinge schriftelijke afspraken.</p>	<p>doorkijk naar de achterliggende centrale open ruimte</p> <p>gerichte aanwezigheid hoogstammige bomen</p> <p>beperkte bouwvrije stroken</p>
---	--	---

<p>Het stapelen van materialen en het stallen van niet in gebruik zijnde voertuigen en werktuigen in open lucht is uitgesloten, tenzij in de hierna beschreven omstandigheden. In functie van tijdelijke of bijzondere situaties kan op basis van een motiverende nota die voor advies aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgelegd een uitzondering op deze regel worden toegestaan; voor permanente situaties gebeurt dit stapelen of stallen dan in een ommuurde open ruimte of in een open ruimte die door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangeplant talud wordt omgeven.</p> <p>Stallings- en laad- en losmogelijkheden voor vrachtwagens zijn op het perceel in functie van de aard van de bedrijvigheid toegelaten mits gepaste architecturale en landschappelijke inpassing.</p> <p>Voor bedrijven gelegen langs de rondweg worden op het bedrijfsperceel parkeermogelijkheden in de zone voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid en in de aansluitende onbebouwde zone voor open ruimte en buffer (langsheen de rondweg) tezamen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bij voorrang in deze aansluitend onbebouwde zone voor open ruimte en buffer gesitueerd; parkeerplaatsen in de zone voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid zelf sluiten aan bij deze in de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer. Tussen de parkeerplaatsen in de zone voor bedrijven wordt minimum 1 hoogstammige boom per 8 parkeerplaatsen aangeplant (voor zover niet aanwezig).</p> <p>Parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers van de bedrijven langsheen de eventuele lokale straten in de bedrijvzones worden op de strook tussen rooilijn en voorgevel voorzien tenzij in de hiernaast beschreven omstandigheden.</p>	<p>Wanneer deze plaatsen aan de straatzijde van het perceel onvoldoende mogelijkheden bieden bij latere uitbreiding of omschakeling van het bedrijf, kunnen bijkomende parkeerplaatsen meer inliggend op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd.</p> <p>Wanneer deze strook onvoldoende mogelijkheden in verhouding tot het toegelaten aantal plaatsen (zie artikel 3 punt 2) zou bieden, kunnen bijkomende parkeerplaatsen op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd.</p>	<p>beperkt en afgeschermd stapelen in open lucht</p> <p>parkeren vooraan op het perceel in een strook die ruimtelijk / visueel het openbaar domein vergroot</p>
---	--	---

<p><b>5.2.3. Waterafvoer en -herbruik</b></p> <p>De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.</p> <p>Hemelwaters van de verhardingen en daken worden in een (blus)waterrecipiënt, een eigen hemelwateropvang, een eigen waterbuffervijver of –bekken, een open gracht en/of een hemelwaterriool geloosd; hemelwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt ondergaan daarbij eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende wetgeving. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende wetgeving.</p> <p>De aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel van het openbaar domein zal voor de aansluiting van het afvalwater gebeuren via een toezichtputje op het eigen perceel, met minimale binnenafmetingen van 40 x 40 cm, om een eenvoudige en snelle controle van de lozingen mogelijk te laten. De hemelwaterafvoer (gracht of riolering) wordt aangesloten op de open gracht voor hemelwaterafvoer op het openbaar domein.</p> <p>Het spreiden, bufferen en/of laten infiltreren van het oppervlaktewater op het perceel is verplicht zodat er in de openbare gracht telkens slechts een maximale lozing van 20 l/sec/ha verharde- en/of dakoppervlakte gebeurt. De te bufferen capaciteit is minimaal 250 m<sup>3</sup>/ha verharde- en/of dakoppervlakte wanneer deze kleiner is dan 1 hectare en minimaal 330 m<sup>3</sup>/ha wanneer ze groter is; aanwezige grondlagen van dakbegroeiing en eigen regenwateropvangrecipiënten tellen in deze buffercapaciteit mee. De aanleg van deze waterbuffer gemeenschappelijk op de perceelsscheiding is toegelaten op voorwaarde dat er hiervoor een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar. In het andere geval is de waterbuffer te voorzien op minstens 4 m vanaf de perceelsgrens.</p>	<p>Op de bedrijfspcelen zijn hemelwaterrioleringen onder en nabij gebouwen en verhardingen mogelijk, maar genieten open grachten de voorkeur.</p> <p>Wanneer de sectorale eisen naar infiltratie, buffering en lozing in de toekomst strenger zouden worden, dienen die normen uiteraard gevolgd.</p>	
---	---	--

<p>De buffer voor het hemelwater is te realiseren als integraal onderdeel van de groenvoorziening en in een open waterstructuur. De aanleg van de waterbuffer moet blijken uit het voorgestelde beplantings- en inrichtingsplan.</p> <p>Het maximaal herbruiken van het gebufferde water (voor sanitair spoelwater en eventuele plantenbesproeiingssystemen) is verplicht; voor productie-toepassingen, wasinstallaties en brandbeveiligingssystemen is het aangewezen.</p> <p>Deze gegevens, inclusief de oppervlakte en gemiddelde nuttige hoogte van elke waterbuffervijver of –bekken, zijn duidelijk in de bundel van de bouwaanvraag te vermelden.</p> <p><b>5.2.4. Perceelsomheiningen en –afbakening</b></p> <p>Op de rooilijn mogen geen perceelsomheiningen worden aangebracht. Poorten of andere afsluitbare hekwerken of vaste draadafsluitingen mogen slechts worden aangebracht op of achter de grens van de zone voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijvigheid.</p>		
--	--	--

## Artikel 6. Zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

*verordenende stedenbouwkundige voorschriften*

*richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen*

*essentiële inhoudelijke elementen*

### 6.1. Bestemming

De zones voor regionale bedrijven met gemengd karakter zijn bestemd voor bedrijven in de verwerking, productie, distributie en logistiek, onderzoek en ontwikkeling, met uitsluiting van loutere handelsactiviteiten en loutere kantoren. Kantoorachtigen waarbij de ruimten voor productie en laboratoria meer dan de helft van de vloeroppervlakte innemen, zijn toegelaten.

Worden expliciet verboden: hotels, motels, discotheken, kantoren met loketfunctie, supermarkten, winkels in detail- en kleinhandel, opslag van schroot, storten van afval, breekinstallaties, mestbanken, intensieve veekwekerijen alsook alle land- en tuinbouwactiviteiten.

De zones voor regionale bedrijven met gemengd karakter zijn uitsluitend bestemd voor bedrijven met een regionale, nationale of internationale reikwijdte. Zij zijn bestemd voor nieuwe bedrijvigheden en niet voor herlocaties uit de regio zonder substantiële uitbreiding in werkgelegenheid of in effectief gebruikte oppervlakte.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, opslagplaatsen en verkoop die verband houdt met de hoofdactiviteit van het bedrijf, lokalen uitgerust voor bewakings- en veiligheids personeel en een eventuele bedrijfswoning (kleiner dan 200 m<sup>2</sup>, geïntegreerd in het gebouw). De

Distributie en logistiek zijn er toegelaten, wanneer het accent ligt op productbehandeling en pre-assemblage van hoogwaardige producten; loutere opslag en transport is niet toegelaten, tenzij het opslag betreft van regionale bedrijven die elders in de regio productievervestigingen hebben. Stadsdistributiebedrijven zijn als vorm van logistieke bedrijven toegelaten. Een gemiddelde arbeidsdichtheid dient gerealiseerd; de modaliteiten naar deze arbeidsdichtheid worden niet in het PRUP, maar in een eventueel Bedrijvenreglement concreet gesteld. Zonder exclusief te zijn, genieten bedrijven in onderzoek en ontwikkeling van technologisch geavanceerde producten (met minstens een middelhoge arbeidsdichtheid) de voorkeur.

Het kan de ondernemingen worden toegestaan om een beperkte, van buitenaf niet herkenbare en in het bedrijfsgeheel geïntegreerde ruimte te reserveren voor de tentoonstelling van de producten van het bedrijf of de demonstratie van

voorkeur voor hoogwaardige bedrijvigheid aan de centrale toegang

gericht op grote, regionale bedrijven

voorkeur voor hoog-technologische bedrijven

geen milieubelastende bedrijven

<p>vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de hoofdfunctie.</p> <p>In de zones voor regionale bedrijven met gemengd karakter kan inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>hoogtechnologische procedés of producten. Toonzalen toegankelijk voor particulieren en detailhandel zijn uitgesloten, zo ook andere woongelegenheden dan die voor een conciërge.</p> <p>Volgende complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere bedrijven op het bedrijventerrein kunnen ondergeschikt, mits motivatie in een omgevingsrapport en positief advies van de GECORO of zijn hiertoe gemandateerde werkgroep worden toegestaan: bankagentschappen, benzinestations met bijhorende shop met basisassortiment, (bedrijfs)restaurants, vergader- en conferentie-accommodatie en bijhorende drankgelegenheden, ontspannings- en fitnessinfrastructuur, fietsenherstel- of verhuurplaats, autoverhuurbedrijf, centraal onthaal en secretariaat voor kleine en startende bedrijven, onderhoudsfirma's, bewakings- en veiligheidsfirma's, inrichtingen voor energie- en nutsvoorzieningen, eventuele kinderopvang.</p> <p>Het goedgekeurd ruimtelijk veiligheidsrapport voor het bedrijventerrein Domein van Brustem wordt dat als basis voor dit onderzoek gehanteerd. Voor de beoordeling van dit onderzoek wordt het advies ingewonnen van de betrokken dienst voor veiligheidsrapportering van de voor het leefmilieu bevoegde administratie van de Vlaamse overheid, de Dienst Veiligheidsrapportering.</p>	<p>alleen duidelijk ondergeschikte nevenfuncties</p> <p>complementaire dienstverlenende bedrijven bij voorkeur niet in de zones voor regionale bedrijven</p> <p>omzichtigheid met en differentiatie in Seveso-inrichtingen</p>
---	--	--



6.2. Inrichting en beheer		
<p>Het regionaal bedrijventerrein heeft een gemengd maar hoogwaardig karakter.</p> <p>De ordening en ontwikkeling wordt per deelgebied (een 'kamer' begrepen tussen een groene dwarsas en de toegangsdreef of de rand van de zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter) als een samenhangend geheel beoordeeld en gestuurd.</p> <p>De regionale bedrijven hebben een minimum perceelsoppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup>. Een maximum perceelsoppervlakte is niet vastgelegd. In een omgevingsrapport bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning kan voor kleinere bedrijven (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>) met een duidelijke regionale uitstraling of wanneer de perceelsconfiguratie daartoe noodzaakt een afwijking worden gemotiveerd.</p> <p>Elk bedrijfsperceel heeft (al dan niet door de naastgelegen onbebouwde zone voor open ruimte en buffer) een rechtstreekse ontsluiting tot het openbaar domein van de rondweg, van dit gedeelte van de toegangsdreef of van een lokale straat.</p>	<p>Het Beheerscomité (en nadien de eventuele Beheersvereniging) ziet er bij het toewijzingsbeleid op toe dat bedrijven per groep van activiteiten worden gebundeld en dat de ontwikkeling van het terrein niet willekeurig maar gebundeld per cluster plaatsvindt.</p> <p>Daartoe wordt er rekening gehouden met de reeds gerealiseerde en vergunde ontwikkelingen op het terrein in functie van een globale ruimtelijke samenhang: de inrichting, gabarieten en materialen van de omliggende gebouwen en percelen wordt gehanteerd als toetssteen bij de beoordeling van nieuwe vergunningen.</p> <p>De wijze waarop elk deelgebied in bedrijfspercelen wordt opgedeeld kan, met in achtname van de voorschriften van artikel 4 van dit PRUP, worden bepaald in het Bedrijvenreglement.</p>	<p>zo mogelijk clustering van bedrijfstypen</p> <p>gericht op grotere bedrijven</p>

<p>Zowel de bebouwing, de beplanting als de overige perceelsinrichting gebeuren met een hoge aandacht voor de beeldkwaliteit. Deze aandacht wordt ook doorgetrokken in een zeer regelmatig onderhoud van het gehele perceel.</p> <p>In de bedrijvzones kunnen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd (zie ook artikel 10). Het tracé ervan wordt door de Gemeenteraad vastgelegd na verplicht advies van de GECORO.</p> <p><b>6.2.1. Bebouwing</b></p> <p>Minimum 50% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter is gelegen, wordt benut voor bebouwde volumes; minstens 30% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter is gelegen dient binnen de geldigheidstermijn van de verleende bouwvergunning te worden gerealiseerd.</p> <p>Het geheel van bebouwde volumes en verharde oppervlakten bedraagt maximum 80% van het gedeelte van het bedrijfsperceel in de bedrijvzone. In uitzonderlijke situaties (bijv. aaneengesloten bebouwing, een bedrijfsverzamelgebouw, ...) kan op basis van een gemotiveerd omgevingsrapport een grotere bebouwingsindex worden toegelaten, in gevallen van gekoppelde bebouwing is dit zonder meer toegelaten.</p>	<p>Voor de realisatie van de andere delen dient de fasering die voorzien is in het eventuele Bedrijvenreglement gevolgd en dienen tijdig nieuwe vergunningen aangevraagd. Deze latere fasen dienen evenwel ten informatieve titel reeds op de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning van het eerste deel te zijn ingetekend en desgevallend in de motiverende nota of het omgevingsrapport mee zijn behandeld.</p> <p>Voor specifieke bedrijven die meer in de hoogte bouwen of die een werkgelegenheidsgraad realiseren die meer dan het dubbele bedraagt van deze die in het eventuele Bedrijvenreglement als minimum wordt aangegeven, kan als bebouwingsindex voor het gehele bedrijf een index lager dan 50% worden toegelaten, maar evenwel nooit lager dan 30%; deze mogelijkheid wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd. In dat geval dient het geheel in één fase te worden gerealiseerd.</p>	<p>compacte bebouwing</p> <p>hanteerbaar beperkte bedrijfsreserves</p> <p>dichte bebouwing met mogelijks ruime verharding</p>
--	--	---

<p>Gevels en daken, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's en masten moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.</p> <p>Van alle gebouwen en constructies gericht naar de randen van het bedrijventerrein, de rondweg, de toegangsdrif en de centrale open ruimte wordt een uiterst verzorgde en aantrekkelijke architectuur (in volumes, materialen, gevelcompositie- en/of –detaillering of in een combinatie van deze elementen) verwacht.</p> <p>Zowel vrijstaande en gekoppelde bebouwing als aaneengesloten bebouwing zijn toegelaten.</p> <p>De vrijstaande zijgevels en achtergevels bevinden zich minstens 4 m van de perceelsgrens (bouwrijke brandweerdorrit).</p> <p>Een compact bouwvolume is verplicht. De minimale gebouwhoogte van de hoofdgebouwen in deze zone bedraagt 7 m boven het maaiveld, zodat de inbreng van een tweede bouwlaag – tenzij in de hierna beschreven omstandigheden – steeds mogelijk is.</p>	<p>De voorgevel(s) van de bedrijven worden vrij op het bedrijfsperceel ingeplant maar bevinden zich langsheen de rondweg bij voorkeur vlak achter de parkeermogelijkheden aan de grens van de zone voor bedrijven met de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer en langsheen eventuele lokale straten bij voorkeur vlak achter de strook voor parkeren en groenaanleg.</p> <p>Minstens de helft van de platte daken worden met zonnepanelen of met een groen dak afgewerkt.</p> <p>Afwijkingen met een lagere gebouwhoogte (bijv. aan perceelsgrenzen i.f.v. brandweereisen) kunnen over kleinere oppervlakten (tot max. een kwart van de bebouwde oppervlakte op het bedrijfsperceel), worden toegelaten op basis van motivatie in een omgevingsrapport. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden. Dit is evenmin het geval</p>	<p>afgewerkte wanden aan de randen en hoofdstraten van het bedrijventerrein</p> <p>opvangen, hergebruiken, bufferen, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater</p> <p>compacte, hogere bebouwing</p>
---	--	---

<p>Minstens 40% van de oppervlakte aan kantoren, dienstlokalen en evt. product-tentoonstellingsruimten wordt in een tweede (of hogere) bouwlaag voorzien. Wanneer slechts een beperkte oppervlakte aan dergelijke nevenfuncties wordt voorzien (minder dan 100 m<sup>2</sup>) kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport dit percentage worden verlaagd of wegvallen. Dienstlokalen zoals omkleedruimten, refter en keuken, vergaderzalen, ... zijn qua oppervlakte afgestemd op het vooropgestelde aantal werkende personen.</p>	<p>voor parkeerplaatsen die op het dak worden voorzien.</p> <p>Gebouwen en constructies met een hoogte van meer dan 15 m kunnen worden toegelaten op basis van een omgevingsrapport dat hun kwaliteitsvolle bijdrage tot het landschap binnen en buiten het bedrijventerrein, hun landschappelijke inpassing en hun relatie tot de burens op voldoende wijze motiveert. De nationale, Europese en internationale regelgeving bevat bepalingen die beperkingen opleggen voor het oprichten van obstakels in de omgeving van vliegvelden. Het oprichten van obstakels (in dit geval o.m. gebouwen en bomen) dient getoetst te worden aan de hindernis beperkende vlakken rond het vliegveld. Bij ieder bouwaanvraag moet sowieso advies gevraagd aan het DGLV, dat een gecoördineerd advies aflevert voor landsverdediging, Belgocontrol en de vliegvelduitbater.</p> <p>De eventuele bedrijfswoning dient geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, namelijk door één architecturaal geheel vormen, zowel qua volume, vorm en materiaalgebruik. Zij wordt in een tweede (of evt. hogere) bouwlaag voorzien en beschikt over een aansluitend dakterras van minstens 100 m<sup>2</sup> dat wordt ingepast in een zogenaamd groen dak. Zij wordt per onderdeel van het bouwproces telkens na de bouw van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd.</p>	<p>nevenfuncties in de hoogte</p>
---	--	-----------------------------------

<p><b>6.2.2. Inrichting van de percelen</b></p> <p>De inrichting is het voorwerp van het inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen - voorafgaande artikels, art. 3) dat bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, wordt gevoegd.</p> <p>Voor werken die betrekking hebben op een leidingenstraat, dienen de plannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de beheerder van de installaties. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond in het gedrang zouden kunnen brengen zijn verboden.</p> <p>In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel worden de waardevolle bomen (solitair) die zijn aangeduid in dit PRUP of in het goedgekeurde globaal landschapsplan behouden en daartoe oordeelkundig onderhouden.</p> <p>Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één (potentieel) hoogstammige boom per 200 m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde of verharde oppervlakte van een bedrijfsperceel dient minstens een kwart aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.</p> <p>In de niet bebouwde delen van een bedrijfsperceel is de aanleg van taluds voor grondberging afkomstig van op dat kadastrale perceel toegelaten, mits de hoogte ervan beperkt blijft tot max. 2 m boven het maaiveld en de taluds volledig met een dichte groenaanplanting worden afgewerkt.</p> <p>Verhardingen gebeuren zoveel als mogelijk met geheel of gedeeltelijk waterdoorlatende materialen zodat rechtstreekse infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk blijft, of met niet-waterdoorlatende verharding in combinatie met opvang in bezinkingsgrachten of in een waterbekken voor herbruik van het water op het perceel zelf. Uitzonderingen met aansluiting op waterbekkens buiten het perceel of op de publieke gescheiden riolering voor regenwater kunnen, met in</p>	<p>In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel wordt behoud van andere bestaande beplanting nagestreefd in de delen waarvan met grote waarschijnlijkheid kan gesteld worden dat er geen gebouwen, constructies of verhardingen zullen worden voorzien. Het goedgekeurde landschapsplan kan vervanging van deze andere bestaande beplanting door een meer samenhangende en kwaliteitsvolle landschappelijke inrichting van het bedrijfsperceel voorzien.</p>	<p>gerichte aanwezigheid hoogstammige bomen</p>
---	---	---

<p>achtnaam van de bepaling en uit de milieuwetgeving, in een omgevingsrapport worden gemotiveerd.</p> <p>Waar er geen gekoppelde bebouwing voorkomt dient langs de achter- en zijperceelsgrenzen een minimum bouwvrije strook van 4 m te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd (bouwvrije brandweeroorrit met een draagvermogen van 10 ton per wielas). De aanleg van waterdoorlatende verharde oppervlakten in deze strook is toegelaten, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is.</p> <p>Het stapelen van materialen en het stallen van niet in gebruik zijnde voertuigen en werktuigen in open lucht is uitgesloten, tenzij in de hierna beschreven omstandigheden. In functie van tijdelijke of bijzondere situaties kan op basis van een motiverende nota die voor advies aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgelegd een uitzondering op deze regel worden toegestaan; voor permanente situaties gebeurt dit stapelen of stallen dan in een ommuurde open ruimte of in een open ruimte die door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangeplant talud wordt omgeven.</p> <p>Stallings- en laad- en losmogelijkheden voor vrachtwagens zijn op het perceel in functie van de aard van de bedrijvigheid toegelaten mits gepaste architecturale en landschappelijke inpassing.</p> <p>Voor bedrijven gelegen langs de rondweg worden op het bedrijfsperceel parkeermogelijkheden in de zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter en in de aansluitende onbebouwde zone voor open ruimte en buffer (langsheen de rondweg) tezamen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bij voorrang in deze aansluitend onbebouwde zone voor open ruimte en buffer gesitueerd; parkeerplaatsen in de zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter zelf sluiten aan bij deze in de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer. Tussen de parkeerplaatsen in de zone voor bedrijven wordt minimum 1 hoogstammige boom per 8 parkeerplaatsen aangeplant (voor zover niet aanwezig).</p>	<p>Het gemeenschappelijk gebruik van de zij- en /of achterperceelsgrens door de aanpalende bedrijven (bijv. voor een gezamenlijke ontsluitingsweg en groenaanleg, voor gekoppelde of stapelbouw) kan worden toegelaten mits voorlegging van duidelijke onderlinge schriftelijke afspraken.</p> <p>Wanneer deze plaatsen aan de straatzijde van het perceel onvoldoende mogelijkheden bieden bij latere uitbreiding of omschakeling van het bedrijf, kunnen bijkomende parkeerplaatsen meer inliggend op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd. Wanneer deze strook onvoldoende mogelijkheden in verhouding tot het toegelaten</p>	<p>bepaalde bouwvrije stroken</p> <p>bepaald en afgeschermd stapelen in open lucht</p> <p>parkeren vooraan op het perceel in een strook die ruimtelijk / visueel het openbaar domein vergroot</p>
--	--	---

<p>Parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers van de bedrijven langsheen de eventuele lokale straten in de bedrijvenszones worden op de strook tussen rooilijn en voorgevel voorzien tenzij in de hiernaast beschreven omstandigheden.</p> <p><b>6.2.3. Waterafvoer en -herbruik</b></p> <p>De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.</p> <p>Hemelwaters van de verhardingen en daken worden in een (blus)waterrecipiënt, een eigen hemelwateropvang, een eigen waterbuffervijver of –bekken, een open gracht en/of een hemelwaterriool geloosd; hemelwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt ondergaan daarbij eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende wetgeving. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende wetgeving.</p> <p>De aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel van het openbaar domein zal voor de aansluiting van het afvalwater gebeuren via een toezichtputje op het eigen perceel, met minimale binnenafmetingen van 40 x 40 cm, om een eenvoudige en snelle controle van de lozingen mogelijk te laten. De hemelwaterafvoer (gracht of riolering) wordt aangesloten op de open gracht voor hemelwaterafvoer op het openbaar domein.</p> <p>Het spreiden, bufferen en/of laten infiltreren van het oppervlaktewater op het perceel is verplicht zodat er in de openbare gracht telkens slechts een maximale lozing van 20 l/sec/ha verharde- en/of dakoppervlakte gebeurt. De te bufferen capaciteit is minimaal 250 m³/ha verharde- en/of dakoppervlakte wanneer deze kleiner is dan 1 hectare en minimaal 330 m³/ha wanneer ze groter is; aanwezige grondlagen van dakbegroeiing en eigen regenwateropvangrecipiënten tellen in deze buffercapaciteit mee. De aanleg van deze waterbuffer gemeenschappelijk</p>	<p>aantal plaatsen (zie artikel 3 punt 2) zou bieden, kunnen bijkomende parkeerplaatsen op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd.</p> <p>Op de bedrijfspercelen zijn hemelwater-rioleringen onder en nabij gebouwen en verhardingen mogelijk, maar genieten open grachten de voorkeur.</p> <p>Wanneer de sectorale eisen naar infiltratie, buffering en lozing in de toekomst strenger zouden worden, dienen die normen uiteraard gevolgd.</p>	
---	---	--

<p>op de perceelsscheiding is toegelaten op voorwaarde dat er hiervoor een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar. In het andere geval is de waterbuffer te voorzien op minstens 4 m vanaf de perceelsgrens.</p> <p>De buffer voor het hemelwater is te realiseren als integraal onderdeel van de groenvoorziening en in een open waterstructuur. De aanleg van de waterbuffer moet blijken uit het voorgestelde beplantings- en inrichtingsplan.</p> <p>Het maximaal herbruiken van het gebufferde water (voor sanitair spoelwater en eventuele plantenbesproeiingssystemen) is verplicht; voor productie-toepassingen, wasinstallaties en brandbeveiligingssystemen is het aangewezen.</p> <p>Deze gegevens, inclusief de oppervlakte en gemiddelde nuttige hoogte van elke waterbuffervijver of –bekken, zijn duidelijk in de bundel van de bouwaanvraag te vermelden.</p> <p><b>6.2.4. Perceelsomheiningen en –afbakening</b></p> <p>Op de rooilijn mogen geen perceelsomheiningen worden aangebracht. Poorten of andere afsluitbare hekwerken of vaste draadafsluitingen mogen slechts worden aangebracht op of achter de grens van de zone voor regionale bedrijven met gemengd karakter.</p>		
---	--	--



## Artikel 7. Bijzondere en reservezones voor regionaal bedrijventerrein

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

*verordenende stedenbouwkundige voorschriften*

*richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen*

*essentiële inhoudelijke elementen*

### 7.1. Bestemming

De bijzondere en reservezones voor regionaal bedrijventerrein zijn bestemd voor bedrijven in de verwerking, productie, distributie en logistiek, onderzoek en ontwikkeling, met uitsluiting van loutere handelsactiviteiten en loutere kantoren. Kantoorachtigen waarbij de ruimten voor productie en laboratoria meer dan de helft van de vloeroppervlakte innemen, zijn toegelaten. Worden expliciet verboden: hotels, motels, discotheken, kantoren met loketfunctie, supermarkten, winkels in detail- en kleinhandel, opslag van schroot, storten van afval, breekinstallaties, mestbanken, intensieve veekwekerijen alsook (na de start van de bedrijfsontwikkeling in de zone) alle land- en tuinbouwactiviteiten.

De bijzondere en reservezones voor regionaal bedrijventerrein zijn uitsluitend bestemd voor grote bedrijven, met een regionale, nationale of internationale reikwijdte. Zij zijn bestemd voor nieuwe bedrijvigheden en niet voor herlocaties uit de regio zonder substantiële uitbreiding in werkgelegenheid of in effectief gebruikte oppervlakte.

Zonder exclusief te zijn, genieten in deze reservezones hoogwaardige bedrijven gericht op de fruitsector (bedrijven in onderzoek en ontwikkeling, technologisch geavanceerde fruitverwerking, -behandeling- of -logistiek, productie duurzame en milieuvriendelijke gewasbeschermingsproducten en -materieel, ...) de voorkeur. Zij kunnen ten alle tijde in de reservezones worden toegelaten. Andere bedrijven worden eerst, zolang daar geschikte percelen aanwezig zijn, in de zones voor regionale bedrijvigheid opgevangen. Zij kunnen in de reservezones maar worden toegelaten nadat dit niet meer het geval is.

Distributie en logistiek zijn er toegelaten, wanneer het accent ligt op productbehandeling en pre-assemblage; loutere opslag en transport is niet toegelaten, tenzij het opslag betreft van regionale bedrijven die elders in de regio productieveestigingen hebben. Stadsdistributie-bedrijven zijn als vorm van logistieke bedrijven

uitbreidingen bij voorkeur voor hoogwaardige fruitgerichte bedrijven

gericht op grote, regionale bedrijven

voorkeur voor hoog-technologische bedrijven

geen milieubelastende bedrijven

<p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, opslagplaatsen en verkoop die verband houdt met de hoofdactiviteit van het bedrijf, lokalen uitgerust voor bewakings- en veiligheidspersoneel en een eventuele bedrijfswoning (kleiner dan 200 m<sup>2</sup>, geïntegreerd in het gebouw). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de hoofdfunctie.</p>	<p>toegelaten. Een gemiddelde arbeidsdichtheid dient gerealiseerd; de modaliteiten naar deze arbeidsdichtheid worden niet in het PRUP, maar in een eventueel Bedrijvenreglement concreet gesteld. Zonder exclusief te zijn, genieten bedrijven in onderzoek en ontwikkeling van technologisch geavanceerde producten (met minstens een middelhoge arbeidsdichtheid) de voorkeur.</p> <p>Landbouwactiviteit, zonder de bouw van constructies en gebouwen, is op een perceel in de zone toegelaten tot de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijf of infrastructuur op dat perceel.</p> <p>Het kan de ondernemingen worden toegestaan om een beperkte, van buitenaf niet herkenbare en in het bedrijfsgeheel geïntegreerde ruimte te reserveren voor de tentoonstelling van de producten van het bedrijf of de demonstratie van hoogtechnologische procedés of producten. Toonzalen toegankelijk voor particulieren en detailhandel zijn uitgesloten, zo ook andere woongelegenheden dan die voor een conciërge.</p> <p>Volgende complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere bedrijven op het bedrijventerrein kunnen ondergeschikt en beperkt in omvang, mits motivatie in een omgevingsrapport en positief advies van de GECORO of zijn hiertoe gemandateerde</p>	<p>alleen duidelijk ondergeschikte nevenfuncties</p> <p>complementaire dienstverlenende bedrijven bij voorkeur niet in de zones voor regionale bedrijven</p>
--	--	--

<p>In de lob ten zuiden van Kapelstraat en in een strook van 70 m aan de noordzijde van Kapelstraat, zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken niet toegelaten.</p> <p>In de andere delen van de bijzondere en reservezones voor regionaal bedrijventerrein kan inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>werkgroep worden toegestaan: bankagentschappen, benzinestations met bijhorende shop met basisassortiment, (bedrijfs)restaurants, vergader- en conferentie-accommodatie en bijhorende drankgelegenheden, ontspannings- en fitnessinfrastructuur, fietsenherstel- of verhuurplaats, autoverhuurbedrijf, centraal onthaal en secretariaat voor kleine en startende bedrijven, onderhoudsfirma's, bewakings- en veiligheidsfirma's, inrichtingen voor energie- en nutsvoorzieningen, eventuele kinderopvang.</p> <p>Het goedgekeurd ruimtelijk veiligheidsrapport voor het bedrijventerrein Domein van Brustem wordt dat als basis voor dit onderzoek gehanteerd. Voor de beoordeling van dit onderzoek wordt het advies ingewonnen van de betrokken dienst voor veiligheidsrapportering van de voor het leefmilieu bevoegde administratie van de Vlaamse overheid, de Dienst Veiligheidsrapportering.</p>	<p>omzichtigheid met en differentiatie in Seveso-inrichtingen</p>
<p><b>7.2. Inrichting en beheer</b></p>		
<p>Het regionaal bedrijventerrein heeft een gemengd maar hoogwaardig karakter.</p>	<p>Het Beheerscomité (en nadien de eventuele Beheersvennootschap) ziet er bij het toewijzingsbeleid op toe dat bedrijven per groep van activiteiten worden gebundeld en dat de</p>	<p>zo mogelijk clustering van bedrijfstypen</p>

<p>De ordening en ontwikkeling wordt per deelgebied (een 'kamer' aan beide zijden van Kapelstraat in de bijzondere en reservezone voor regionaal bedrijventerrein) als een samenhangend geheel beoordeeld en gestuurd.</p> <p>De regionale bedrijven hebben een minimum perceelsoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Een maximum perceelsoppervlakte is niet vastgelegd. In een omgevingsrapport bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning kan voor kleinere bedrijven (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>) met een duidelijke regionale uitstraling of wanneer de perceelsconfiguratie daartoe noodzaakt een afwijking worden gemotiveerd.</p> <p>Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot het openbaar domein van Kapelstraat of van een lokale straat.</p> <p>Zowel de bebouwing, de beplanting als de overige perceelsinrichting gebeuren met minstens een gemiddelde aandacht voor de beeldkwaliteit. Deze aandacht wordt ook doorgetrokken in een zeer regelmatig onderhoud van het gehele perceel.</p> <p>In de bijzondere en reservezones voor regionaal bedrijventerrein kunnen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd (zie ook artikel 10). Het tracé ervan wordt door de Gemeenteraad vastgelegd na verplicht advies van de GECORO.</p>	<p>ontwikkeling van het terrein niet willekeurig maar gebundeld per cluster plaatsvindt.</p> <p>Daartoe wordt er rekening gehouden met de reeds gerealiseerde en vergunde ontwikkelingen op het terrein in functie van een globale ruimtelijke samenhang: de inrichting, gabarieten en materialen van de omliggende gebouwen en percelen wordt gehanteerd als toetssteen bij de beoordeling van nieuwe vergunningen.</p> <p>De wijze waarop elk deelgebied in bedrijfspercelen wordt opgedeeld kan, met in achtnaam van de voorschriften van artikel 4 van dit PRUP, worden bepaald in het Bedrijvenreglement.</p>	<p>gericht op grotere bedrijven</p>
---	--	-------------------------------------

<p><b>7.2.1. Bebouwing</b></p> <p>Minimum 50% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de bijzondere en reservezone voor regionaal bedrijventerrein is gelegen, wordt benut voor bebouwde volumes; minstens 30% van het gedeelte van een bedrijfsperceel dat in de bijzondere en reservezones voor regionaal bedrijventerrein is gelegen dient binnen de geldigheidstermijn van de verleende bouwvergunning te worden gerealiseerd.</p> <p>Het geheel van bebouwde volumes en verharde oppervlakten bedraagt maximum 80% van het gedeelte van het bedrijfsperceel in de bijzondere en reservezone voor regionaal bedrijventerrein. In uitzonderlijke situaties (bijv. aaneengesloten bebouwing, een bedrijfsverzamelgebouw, ...) kan op basis van een gemotiveerd omgevingsrapport een grotere bebouwingsindex worden toegelaten, in gevallen van gekoppelde bebouwing is dit zonder meer toegelaten.</p> <p>Gevels en daken, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's en masten moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.</p> <p>Van alle gebouwen en constructies gericht naar de randen van het bedrijventerrein, in het bijzonder naar de groene schakel ten westen van de reservezone, en naar de centrale open ruimte wordt een verzorgde en</p>	<p>Voor de realisatie van de andere delen dient de fasering die voorzien is in het eventuele Bedrijvenreglement gevolgd en dienen tijdig nieuwe vergunningen aangevraagd. Deze latere fasen dienen evenwel ten informatieve titel reeds op de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning van het eerste deel te zijn ingetekend en desgevallend in de motiverende nota of het omgevingsrapport mee zijn behandeld.</p> <p>Voor specifieke bedrijven die meer in de hoogte bouwen of die een werkgelegenheidsgraad realiseren die meer dan het dubbele bedraagt van deze die in het eventuele Bedrijvenreglement als minimum wordt aangegeven, kan als bebouwingsindex voor het gehele bedrijf een index lager dan 50% worden toegelaten, maar evenwel nooit lager dan 30%; deze mogelijkheid wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd. In dat geval dient het geheel in één fase te worden gerealiseerd.</p> <p>De voorgevel(s) van de bedrijven worden vrij op het bedrijfsperceel ingeplant maar bevinden zich langsheen Kapelstraat en langsheen eventuele</p>	<p>compacte bebouwing</p> <p>hanteerbaar beperkte bedrijfsreserves</p> <p>dichte bebouwing met mogelijks ruime verharding</p> <p>afgewerkte wanden aan de randen en</p>
--	---	---

<p>aantrekkelijke architectuur (in volumes, materialen, gevelcompositie- en/of – detaillering of in een combinatie van deze elementen) verwacht.</p> <p>Zowel vrijstaande en gekoppelde bebouwing als aaneengesloten bebouwing zijn toegelaten.</p> <p>De vrijstaande zijgevels en achtergevels bevinden zich minstens 4 m van de perceelsgrens (bouwvrije brandweerdoornit).</p> <p>Een compact bouwvolume is verplicht. De minimale gebouwhoogte van de hoofdgebouwen in deze zone bedraagt 7 m boven het maaiveld, zodat de inbreng van een tweede bouwlaag – tenzij in de hierna beschreven omstandigheden – steeds mogelijk is.</p>	<p>lokale straten bij voorkeur vlak achter de strook voor parkeren en groenaanleg.</p> <p>Minstens de helft van de platte daken worden met zonnepanelen of met een groen dak afgewerkt.</p> <p>Afwijkingen met een lagere gebouwhoogte (bijv. aan perceelsgrenzen i.f.v. brandweereisen) kunnen over kleinere oppervlakten (tot max. een kwart van de bebouwde oppervlakte op het bedrijfsperceel), worden toegelaten op basis van motivatie in een omgevingsrapport. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden. Dit is evenmin het geval voor parkeerplaatsen die op het dak worden voorzien.</p> <p>Gebouwen en constructies met een hoogte van meer dan 15 m kunnen worden toegelaten op basis van een omgevingsrapport dat hun kwaliteitsvolle bijdrage tot het landschap binnen en buiten het bedrijventerrein, hun landschappelijke inpassing en hun relatie tot de bureen op voldoende wijze motiveert.</p> <p>De eventuele bedrijfswoning dient geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, namelijk door één</p>	<p>hoofdstraten van het bedrijventerrein</p> <p>opvangen, hergebruiken, bufferen, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater</p> <p>compacte, hogere bebouwing</p>
--	--	--

<p>Minstens 40% van de oppervlakte aan kantoren, dienstlokalen en evt. product-tentoonstellingsruimten wordt in een tweede (of hogere) bouwlaag voorzien. Wanneer slechts een beperkte oppervlakte aan dergelijke nevenfuncties wordt voorzien (minder dan 100 m<sup>2</sup>) kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport dit percentage worden verlaagd of wegvallen. Dienstlokalen zoals omkleedruimten, refter en keuken, vergaderzalen, ... zijn qua oppervlakte afgestemd op het vooropgestelde aantal werkende personen.</p> <p><b>7.2.2. Inrichting van de percelen</b></p> <p>De inrichting is het voorwerp van het inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen - voorafgaande artikels, art. 3) dat bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, wordt gevoegd.</p> <p>Voor werken die betrekking hebben op een leidingenstraat, dienen de plannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de beheerder van de installaties. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond in het gedrang zouden kunnen brengen zijn verboden.</p> <p>In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel worden de waardevolle bomen (solitairen) die zijn aangeduid in dit PRUP of in het goedgekeurde globaal landschapsplan behouden en daartoe oordeelkundig onderhouden.</p> <p>Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één (potentieel) hoogstammige boom per 200 m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde of verharde oppervlakte van een bedrijfsperceel dient minstens een kwart aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.</p> <p>In de niet bebouwde delen van een bedrijfsperceel is de aanleg van taluds voor grondberging afkomstig van op dat kadastrale perceel toegelaten, mits de hoogte</p>	<p>architecturaal geheel vormen, zowel qua volume, vorm en materiaalgebruik. Zij wordt in een tweede (of evt. hogere) bouwlaag voorzien en beschikt over een aansluitend dakterras van minstens 100 m<sup>2</sup> dat wordt ingepast in een zogenaamd groen dak. Zij wordt per onderdeel van het bouwproces telkens na de bouw van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd.</p> <p>In de niet bebouwde delen van elk bedrijfsperceel wordt behoud van andere bestaande beplanting nagestreefd in de delen waarvan met grote waarschijnlijkheid kan gesteld worden dat er geen gebouwen, constructies of verhardingen zullen worden voorzien. Het goedgekeurde landschapsplan kan vervanging van deze andere bestaande beplanting door een meer samenhangende en kwaliteitsvolle landschappelijke inrichting van het bedrijfsperceel voorzien.</p>	<p>nevenfuncties in de hoogte</p> <p>gerichte aanwezigheid hoogstammige bomen</p>
--	--	---

<p>ervan beperkt blijft tot max. 2 m boven het maaiveld en de taluds volledig met een dichte groenaanplanting worden afgewerkt.</p> <p>Verhardingen gebeuren zoveel als mogelijk met geheel of gedeeltelijk waterdoorlatende materialen zodat rechtstreekse infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk blijft, of met niet-waterdoorlatende verharding in combinatie met opvang in bezinkingsgrachten of in een waterbekken voor herbruik van het water op het perceel zelf. Uitzonderingen met aansluiting op waterbekkens buiten het perceel of op de publieke gescheiden riolering voor regenwater kunnen, met in achtname van de bepaling en uit de milieuwetgeving, in een omgevingsrapport worden gemotiveerd.</p> <p>Waar er geen gekoppelde bebouwing voorkomt dient langs de achter- en zijperceelsgrenzen een minimum bouwvrije strook van 4 m te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd (bouwvrije brandweerdoornit met een draagvermogen van 10 ton per wielas). De aanleg van waterdoorlatende verharde oppervlakten in deze strook is toegelaten, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is.</p> <p>Het stapelen van materialen en het stallen van niet in gebruik zijnde voertuigen en werktuigen in open lucht is uitgesloten, tenzij in de hierna beschreven omstandigheden. In functie van tijdelijke of bijzondere situaties kan op basis van een motiverende nota die voor advies aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgelegd een uitzondering op deze regel worden toegestaan; voor permanente situaties gebeurt dit stapelen of stallen dan in een ommuurde open ruimte of in een open ruimte die door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangeplant talud wordt omgeven.</p> <p>Stallings- en laad- en losmogelijkheden voor vrachtwagens zijn op het perceel in functie van de aard van de bedrijvigheid toegelaten mits gepaste architecturale en landschappelijke inpassing.</p>	<p>Het gemeenschappelijk gebruik van de zij- en /of achterperceelsgrens door de aanpalende bedrijven (bijv. voor een gezamenlijke ontsluitingsweg en groenaanleg, voor gekoppelde of stapelbouw) kan worden toegelaten mits voorlegging van duidelijke onderlinge schriftelijke afspraken.</p> <p>Wanneer deze plaatsen aan de straatzijde van het perceel onvoldoende mogelijkheden bieden</p>	<p>beperkte bouwvrije stroken</p> <p>beperkt en afgeschermd stapelen in open lucht</p>
--	---	--



<p>Parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers van de bedrijven langsheen de eventuele lokale straten in de bedrijvzones worden op de strook tussen rooilijn en voorgevel voorzien tenzij in de hiernaast beschreven omstandigheden.</p> <p>Bedrijven met inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, voorzien aan de beide zijperceelsgrenzen in het patroon van de groene dwarsassen op het terrein een bufferstrook met een doorlopende rij hoogstammige bomen.</p> <p><b>7.2.3. Waterafvoer en -herbruik</b></p> <p>De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Hemelwaters van de verhardingen en daken worden in een (blus)waterrecipiënt, een eigen hemelwateropvang, een eigen waterbuffervijver of –bekken, een open gracht en/of een hemelwaterriool geloosd; hemelwaters van verhardingen waar</p>	<p>bij latere uitbreiding of omschakeling van het bedrijf, kunnen bijkomende parkeerplaatsen meer inliggend op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd.</p> <p>Wanneer deze strook onvoldoende mogelijkheden in verhouding tot het toegelaten aantal plaatsen (zie artikel 3 punt 2) zou bieden, kunnen bijkomende parkeerplaatsen op het eigen perceel worden toegestaan, op basis van een motiverende nota die aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies wordt voorgelegd.</p> <p>Op de bedrijfspercelen zijn hemelwater-rioleringen onder en nabij gebouwen en verhardingen mogelijk, maar genieten open grachten de voorkeur.</p>	<p>parkeren vooraan op het perceel in een strook die ruimtelijk / visueel het openbaar domein vergroot</p>
--	---	--

<p>mogelijk bezoedeling voorkomt ondergaan daarbij eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende wetgeving. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende wetgeving.</p> <p>De aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel van het openbaar domein zal voor de aansluiting van het afvalwater gebeuren via een toezichtputje op het eigen perceel, met minimale binnenafmetingen van 40 x 40 cm, om een eenvoudige en snelle controle van de lozingen mogelijk te laten. De hemelwaterafvoer (gracht of riolering) wordt aangesloten op de open gracht voor hemelwaterafvoer op het openbaar domein.</p> <p>Het spreiden, bufferen en/of laten infiltreren van het oppervlaktewater op het perceel is verplicht zodat er in de openbare gracht telkens slechts een maximale lozing van 20 l/sec/ha verharde- en/of dakoppervlakte gebeurt. De te bufferen capaciteit is minimaal 250 m<sup>3</sup>/ha verharde- en/of dakoppervlakte wanneer deze kleiner is dan 1 hectare en minimaal 330 m<sup>3</sup>/ha wanneer ze groter is; aanwezige grondlagen van dakbegroeiing en eigen regenwateropvangreceptiënten tellen in deze buffercapaciteit mee. De aanleg van deze waterbuffer gemeenschappelijk op de perceelsscheiding is toegelaten op voorwaarde dat er hiervoor een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar. In het andere geval is de waterbuffer te voorzien op minstens 4 m vanaf de perceelsgrens.</p> <p>De buffer voor het hemelwater is te realiseren als integraal onderdeel van de groenvoorziening en in een open waterstructuur. De aanleg van de waterbuffer moet blijken uit het voorgestelde beplantings- en inrichtingsplan.</p> <p>Het maximaal herbruiken van het gebufferde water (voor sanitair spoelwater en eventuele plantenbesproeiingssystemen) is verplicht; voor productie-toepassingen, wasinstallaties en brandbeveiligingssystemen is het aangewezen.</p> <p>Deze gegevens, inclusief de oppervlakte en gemiddelde nuttige hoogte van elke waterbuffervijver of -bekken, zijn duidelijk in de bundel van de bouwaanvraag te vermelden.</p>	<p>Wanneer de sectorale eisen naar infiltratie, buffering en lozing in de toekomst strenger zouden worden, dienen die normen uiteraard gevolgd.</p>	
---	---	--

<p><b>7.2.4. Perceelsomheiningen en –afbakeningen</b></p> <p>Op de rooilijn mogen geen perceelsomheiningen worden aangebracht. Poorten of andere afsluitbare hekwerken of vaste draadafsluitingen mogen slechts worden aangebracht op of achter de grens van de bijzondere en reservezone voor regionaal bedrijventerrein.</p>		
--	--	--

## Artikel 8. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

<i>verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen</i>	<i>essentiële inhoudelijke elementen</i>
<p><b>8.1. Bestemming</b></p>		
<p>De onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer is bestemd voor landschapsopbouw en groenaanleg met maximaal behoud van de bestaande landschappelijk en/of natuurkundig interessante beplanting of met gefaseerde vervanging daarvan; fiets- en wandelpaden zijn er beperkt en ingepast toegelaten. Doorlopende langzaamverkeersassen kunnen als openbaar domein worden gerealiseerd.</p> <p>In het gedeelte van deze strook dat aansluit op de rondweg (aangeduid als deelzone 4 op het grafisch plan) kunnen parkeerplaatsen en inritten tot de bedrijfspercelen worden aangelegd.</p>		<p>groene randafwerking en interne structurering van het terrein</p>

## 8.2. Ordeningsmaatregelen en ontwikkelingsmodaliteiten

In de onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer zijn volgende **algemene bepalingen** voor groenvoorziening en landschapsopbouw van kracht.

- Zolang het globaal landschapsplan zoals beschreven in artikel 3 punt 7 voor het gehele terrein niet is opgemaakt en goedgekeurd, dienen de initiatiefnemers, rekening houdend met de bepalingen van dit artikel, voor het geheel van deze zone of voor samenhangende delen ervan een inrichtingsplan uit te werken dat het beoogde sterke landschappelijke beeld concreetiseert. Dit inrichtingsplan onderbouwt de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor ontbossingen of bijkomende verhardingen in het betreffende samenhangend deel van de zone.
- Bestaande hoogstammige bomen in deze zone, die buiten noodzakelijke verhardingen zijn ingeplant, worden maximaal behouden en geïntegreerd in de inrichting om ook op korte termijn landschappelijk een voldoende groen karakter te kunnen bieden.
- Per strook ingetekende onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer mag, bovenop eventuele doorgangen voor lokale straten waarvan het tracé door de Gemeenteraad wordt vastgelegd, max. 10% van de oppervlakte en max. 3 m breedte van deze zone worden verhard en gebruikt voor wandel- of fietswegen.  
Een eerste uitzondering hierop vormt de strook langs de rondweg en lokale wegen waar max. 80 % mag worden verhard en gebruikt voor wandel- of fietswegen, inritten of parkeren, en waar twee rijen hoogstammige bomen dienen aangeplant. De verhardingen gebeuren ofwel in waterdoorlatende materialen ofwel met niet-waterdoorlatende verharding in combinatie met plaatselijke bezinkingsgrachten. De aanplanting van de rijen hoogstammige bomen langs de rondweg gebeuren ten laatste het eerste plantseizoen na

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

Wanneer passend in het globaal landschapsplan voor het bedrijventerrein kan het toegelaten worden deze bestaande bomen op termijn gefaseerd te vervangen door nieuwe.

De oppervlakte van de onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer die op privé-grond van een bedrijfsperceel is gelegen, kan door het bedrijf mee in rekening worden gebracht voor de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van de betreffende zone voor bedrijven.

maximaal behoud  
bestaande  
hoogstammige  
bomen

beperkte  
verhardingen

<p>aanleg van de hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen van het naastgelegen openbaar domein.</p> <p>Een tweede uitzondering hierop vormt de strook in de zuidrand van het bedrijventerrein gevat door de overdruk 'erfdienstbaarheid voor luchtvaartactiviteiten'. Hier mag de binnenste 10,5 m van de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer voor de aanleg van een verharde vliegtuigrolbaan worden gebruikt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het niet-verharde gedeelte van de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer dient minimum 1 streekeigen hoogstam (cfr. lijst in gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) per 100 m<sup>2</sup> aanwezig te zijn en desnoods bij te worden aangeplant. In de stroken onbebouwde zone voor open ruimte en buffer waarvoor verderop in dit artikel (bij de specifieke ontwikkelingsmodaliteiten) expliciet een dichte begroeiing wordt vooropgesteld, wordt deze verplichting verhoogd tot minimum 1 streekeigen hoogstam per 50 m<sup>2</sup> om een maximaal groen karakter te verkrijgen. In de strook in de zuidrand van het bedrijventerrein gevat door de overdruk 'erfdienstbaarheid voor luchtvaartactiviteiten' is deze verplichting niet van toepassing.</li> <li>- In de zone worden elementen van het systeem voor hemelwateropvang en – herbruik (vijvers, grachten, bekkens, leidingen, eventuele pomphuizen) voorzien en landschappelijk geïntegreerd. De hemelwaters van de verhardingen (parkeerplaatsen, inritten, ...) worden in een bluswaterrecipiënt, waterbuffervijver of –bekken of een open gracht geloosd; hemelwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt ondergaan daarbij eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende wetgeving.</li> <li>- Voor werken die betrekking hebben op een leidingenstraat, dienen de plannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de beheerder van de installaties. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond in het gedrang zouden kunnen brengen zijn verboden.</li> </ul>	<p>Met in achtname van deze beplantingsverplichtingen, kan in het niet-verharde gedeelte van de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer de aanleg van taluds voor grondberging afkomstig van op dat kadastrale perceel toegelaten, mits de hoogte ervan beperkt blijft tot max. 2 m boven het maaiveld en de taluds volledig met een dichte groenaanplanting worden afgewerkt.</p>	<p>dichte aanplant hoogstambomen, behalve aan de taxibaan</p>
---	---	---

<p>In deze zone gelden per deelzone zoals aangeduid op het bestemmingsplan volgende <b>specifieke ontwikkelingsmodaliteiten</b>, waarvan de elementen over de aard van de beplanting door aanpassingen in een goedgekeurd globaal landschapsplan kunnen worden gewijzigd. De nummering komt overeen met deze op het grafisch plan.</p> <p>3. Het gedeelte van de toegangsdreef tussen de rotonde met de rondweg en de centrale open ruimte krijgt een laanaanleg met minimaal een dubbele hoogstammige bomenrij.</p> <p>4. In de strook langsheen de rondweg (stroken van 12,5 m aan beide zijden van het openbaar domein tot een totale breedte van 45 m rondom de as van de rondweg) worden, aanvullend op de eventueel te behouden bestaande begroeiing, aan elke zijde 2 hoogstammige bomenrijen aangeplant. Hieronder bevindt zich een lage beplanting die doorkijk vanaf de rondweg op de bedrijfsgebouwen toelaat. In deze strook worden de relevante hoogstammige bomen(groepen) behouden en geïntegreerd in een beplantingsplan voor eventuele bijkomende aanplantingen. De aanplanting van de rijen hoogstammige bomen langs de rondweg gebeurt ten laatste het eerste plantseizoen na de aanleg van de hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen van het naastgelegen openbaar domein.</p> <p>5. In de strook op de rand van de centrale open ruimte ten westen van de toegangsdreef (breedte van min. 25 m binnen dit PRUP) wordt de bestaande begroeiing waar nodig aangevuld met hoogstammige bomen (tot minimaal drie geschrante bomenrijen) en gelaagde onderbegroeiing zodat een dichte groene wand naar de centrale open ruimte aanwezig blijft. Parkeren is hier verboden. In het gedeelte dat aanleunt bij de zone voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijven zijn alleen de bomenrijen verplicht en niet de gelaagde onderbegroeiing.</p>	<p>De (zuidelijke) buffers gericht naar de centrale open ruimte zijn 25 m breed; deze in westelijke richting (voor de hoogwaardige bedrijvigheid) 15 m.</p> <p>Deze stroken behoren tot het aanpalende bedrijfsperceel en kunnen inritten, keerpunten en parkeerplaatsen bevatten (tot 80 % en met waterdoorlatende verharding of met niet-waterdoorlatende verharding aangesloten op een bezinkingsgracht ter plekke). Samen met de parkeermogelijkheden in de bedrijvenzones zelf realiseren deze parkeerplaatsen de benodigde en toegelaten parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers.</p> <p>Deze bomenrijen en groene wand bevatten minstens een kwart groenblijvende planten.</p> <p>In deze strook is landbouwactiviteit, zonder de bouw van constructies en gebouwen, op een perceel in de zone toegelaten tot de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor</p>	<p>sterke groenstructuur langs de rondweg</p> <p>dichte groene westelijke rand naar de centrale open ruimte, doorkijkbaar aan het wetenschapspark</p>
---	---	---

<p>6. In de strook op de rand van de centrale open ruimte ten oosten van de toegangsdreef (met een breedte van min. 25 m binnen dit PRUP) worden meerdere hoogstammige bomenrijen. Hieronder bevindt zich een beplanting van heesters en struiken die doorkijk vanuit de centrale open ruimte op de bedrijfsgebouwen kan toelaten. Parkeren is hier verboden. In het gedeelte gevat door de overdruk 'erfdienstbaarheid voor luchtvaartactiviteiten' zijn deze bomenrijen, heesters en struiken niet verplicht om de bewegingen van taxiënde vliegtuigen niet te hinderen.</p> <p>- In de groene dwarsassen (breedte min. 10 m) worden (zo mogelijk voortbouwend op de bestaande begroeiing) twee rijen hoogstammige bomen aangeplant, alsook een gelaagde onderbegroeiing zodat groene wanden met doorkijkmogelijkheden naar naastgelegen bedrijven ontstaan.</p>	<p>een bedrijf of infrastructuur of bufferaanleg op dat perceel.</p> <p>De hoogstammige bomenrijen hebben een maximale groeihogte van 12 m zodat het vergezicht vanuit de centrale open ruimte richting Brustem en de torens van Genk open aanwezig blijft.</p> <p>In deze strook is landbouwactiviteit, zonder de bouw van constructies en gebouwen, op een perceel in de zone toegelaten tot de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijf of infrastructuur of bufferaanleg op dat perceel.</p> <p>De groene dwarsassen die volledig in de zone voor luchtvaartgerichte regionale bedrijven of volledig in de zone voor faciliteiten en hoogwaardige regionale bedrijven zijn gelegen zijn alleen indicatief aangegeven en kunnen over een breedte van 50 m in beide richtingen verschuiven mits dit aan beide zijden van de rondweg op eenzelfde manier gebeurt; op basis van een omgevingsrapport dat aantoont dat dwarsassen die aan de rondweg verspringen een even sterke landschappelijke belevingswaarde aan de rondweg bieden kan in functie van een optimale perceelsverdeling van deze opstelling op één lijn worden afgeweken.</p>	<p>doorkijkbare oostelijke groene rand naar de centrale open ruimte</p> <p>medestructurerende groene dwarsassen</p>
--	--	---



<p><b>8.3. Bebouwing</b></p> <p>Met uitzondering van cabines voor nutsleidingen, constructies voor waterhuishouding, straatverlichting en beperkt straatmeubilair langs wandel- of fietspaden zijn geen bebouwing of constructies in deze zone toegelaten.</p>		
<p><b>8.4. Inrichting en beheer van de percelen</b></p> <p>De zone van de onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer behoort tot de private percelen, met uitzondering van (delen van) de stroken waar openbaar domein in het grafisch plan is ingetekend of waar de Gemeenteraad het tracé van lokale straten vastlegt en de volledige zone op de zuidelijke rand van het bedrijventerrein. De aanleg en het beheer van deze als uitzondering genoemde zones zijn onderdeel van de gemeenschappelijke voorzieningen die door het Beheerscomité en in een latere fase de eventuele Beheersvennootschap worden georganiseerd. Ook de basisgroenaanleg (hoogstammige bomen, ...) van de strook onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer met parkeerplaatsen omheen de rondweg is hiervan een onderdeel. De andere private delen van de onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer worden door de respectievelijke bedrijven aangelegd en beheerd in het kader van hun goedgekeurd inrichtingsplan en van het eventueel goedgekeurde globaal landschapsplan.</p>	<p>De eventuele Beheersvennootschap zal dit opvolgen en kan, na minstens twee voorafgaande verwittigingen per aangetekend schrijven, bij storende en langdurige nalatigheid bij deze aanleg of beheer voor de stroken onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer aan de randen van het bedrijventerrein en langsheen de rondweg het beheer van deze private delen uitvoeren op last van het betrokken bedrijf; deze mogelijkheid wordt in het Bedrijvenreglement en in elke overeenkomst van overdracht van een zakelijk recht ingeschreven.</p> <p>De paden in de binnenste vijf meter van de onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer kunnen, zo dit in een omgevingsrapport wordt gemotiveerd, ook benut worden als toegangen voor de brandweer tot de naastgelegen bedrijvenpercelen.</p>	<p>hoofdgroen gemeenschappelijk beheerd</p>

## Artikel 9. Straten en pleinen

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

<i>verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen</i>	<i>essentiële inhoudelijke elementen</i>
<p>Binnen de zone voor straten en pleinen kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd. Alle constructies zijn verboden behalve verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorende bij de nutsleidingen.</p> <p>Hemelwaters van de verhardingen worden tenzij bij bezoedeling in open grachten afgevoerd en in een bluswaterreceptiënt en/of een gemeenschappelijke waterbuffervijver of -bekken geloosd. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende wetgeving.</p>		
<p><b>9.1. Rondweg en toegangsdreef; buffergebied op openbaar domein</b></p> <p>De rondweg en toegangsdreef, als centrale ontsluitingsinfrastructuur van het Domein en het bedrijventerrein, bevatten een (voor het vrachtverkeer) voldoende brede rijweg met in principe een 2x1 profiel (rijweg tussen 6 en 6,5 m breedte) en afscheiden fietspaden. Op het openbaar domein langsheen de rondweg kan het stadsbestuur in functie van de concrete situatie en behoeften per perceel en van het mobiliteitsbeleid van de Stad parkeerhavens voorzien. De bermen van de rondweg worden bestemd als buffergebied op openbaar domein. Zij worden op een natuurlijke wijze ingericht volgens dezelfde bepalingen als deze die voor de onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer in het algemeen (cfr. deelzone 4</p>	<p>De wegenis van de toegangsdreef wordt in het openbaar domein ingepast; de rest van het openbaar domein wordt er in samenhang met de naastgelegen onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer tot een hoogwaardige en representatieve inkomdreef (of de alternatieve inrichting aangereikt in het globaal landschapsplan) aangelegd.</p>	

<p>in artikel 8.2) gelden; volgens deze bepalingen wordt op de bermen een doorlopende rij hoogstambomen aangeplant.</p> <p>Het meest zuidelijk deel van de toegangsdreef is op het grafisch plan indicatief (met blokjes) weergegeven. Mocht uit de evolutie van andere RUP's in het Domein van Brustem blijken dat definitief wordt afgezien van een auto-ontsluiting van de centrale open ruimte van het domein via deze toegangsdreef, kan het College, na advies van de GECORO, beslissen dat de auto-rijweg in dit deel niet wordt aangelegd.</p>	<p>De eventueel hierdoor vrijkomende oppervlakte kan dan voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein of van de naastgelegen bedrijfspercelen worden ingeschakeld.</p> <p>De dreef die voor visuele relatie van de inkom naar de centrale open ruimte van het domein zorgt en een verbinding voor voetgangers en fietsers en eventuele landbouwvoertuigen, o.m. voor de omleiding van de fietsroute van de Romeinse weg rond de startbaan, blijven in elk geval aanwezig en te realiseren.</p>	
<p><b>9.2. Lokale straten</b></p> <p>De lokale straten in de zones voor bedrijvigheid laten met een 2x1 profiel lokaal (vracht)verkeer in twee richtingen toe. Hun tracé wordt door de Gemeenteraad vastgelegd op basis van een verantwoordingsrapport van het Beheerscomité en na verplicht advies van de GECORO en een openbaar onderzoek.</p>		
<p><b>9.3. Fietsassen</b></p> <p>De op het grafisch plan aangeduide fietsassen worden als openbaar domein gerealiseerd, met een voldoende brede fietsstrook en bijhorende bermen; de breedte van het openbaar domein wordt hiervoor op min. 3 m genomen.</p>		

## Artikel 10. Zone voor vliegtuiggerichte activiteiten

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

	<i>richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen</i>	<i>essentiële inhoudelijke elementen</i>
<i>verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen</i>	<i>essentiële inhoudelijke elementen</i>
<b>10.1. Bestemming</b>		
<p>De zone voor vliegtuiggerichte activiteiten is bestemd voor vliegveldgerichte activiteiten en voor vliegtuiggerichte bedrijfsactiviteiten.</p> <p>In de zones voor vliegtuiggerichte activiteiten, zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken niet toegelaten.</p>	<p>Het goedgekeurd ruimtelijk veiligheidsrapport voor het bedrijventerrein Domein van Brustem wordt dat als basis voor deze optie gehanteerd. Bij het onderzoek daarin zijn Seveso- inrichtingen in deze zone uitdrukkelijk uitgesloten.</p>	<p>noodzakelijke band tussen vliegveld-infrastructuur en bedrijventerrein</p>

<p><b>10.2. Ordeningsmaatregelen en ontwikkelingsmodaliteiten</b></p> <p>Met in achtnaam van de veiligheidsvoorschriften kunnen er in de zone voor vliegtuiggerichte activiteiten kleine en lage gebouwtjes en verhardingen van luchtvaartgerichte bedrijven en voorzieningen voor het functioneren als vliegveld worden ingeplant. De gebouwen hebben elk een maximum grondoppervlakte van 500 m<sup>2</sup>; samen nemen ze maximaal 10 % van de zone voor vliegtuiggerichte activiteiten in. Op een gebouw na waarvan de hoogte bepaald wordt door de luchtvaartveiligheidsvoorschriften, hebben de gebouwen een maximale bouwhoogte van 5 m.</p> <p>Van alle gebouwtjes en constructies in de zone wordt een verzorgde en aantrekkelijke architectuur (in volumes, materialen, gevelcompositie- en/of – detaillering of in een combinatie van deze elementen) verwacht.</p> <p>De bepalingen inzake opvang, buffering en afvoer van hemelwater van artikel 4.2.3 zijn er van toepassing en worden binnen deze zone gerealiseerd.</p>		bruikbare maar beperkt bebouwde, afgewerkte rand
--	--	--

---

## Artikel 11. (overdruk) erfdienstbaarheidszone voor luchtvaartactiviteiten

Gebiedscategorie: geen

---

<i>verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen</i>	<i>essentiële inhoudelijke elementen</i>
De overdruk voor vliegveldinfrastructuur garandeert de mogelijkheid van aanleg, vervanging en gebruik van de startbaan, noodzakelijke taxibanen en bijhorende installaties. De hoogtebeperkingen voor de veiligheid van de burgerlijke luchtvaart zijn er op alle gebouwen en installaties van toepassing.		

## Artikel 12. (overdruk) veiligheidscontour

Gebiedscategorie: geen

<i>verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen</i>	<i>essentiële inhoudelijke elementen</i>
In de (overdruk) veiligheidscontour zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken niet toegelaten.		omzichtigheid met Seveso-inrichtingen

## Artikel 13. Bepalingen inzake beheer - beheers- en faseringregels

<i>verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen</i>	<i>essentiële inhoudelijke elementen</i>
Een beheersstructuur staat in voor het management voor het geheel van de lokale en regionale bedrijventerreinen, waarvan de samenstellende instanties en de belangrijkste taken en verantwoordelijkheden zijn aangegeven. In de ontwikkelingsfase van het bedrijventerrein neemt het Beheerscomité (met Stad, POM-Limburg en LRM) deze rol op, die naast de ontwikkeling en inrichting hoofdzakelijk de toewijzing van bedrijfsterreinen en het bewaren van een doelmatig uitgiftebeleid betreft. In de fase van dagelijks beheer kan deze worden overgenomen door een Beheersvennootschap samengesteld uit de geïnteresseerde bedrijven, een representatieve vertegenwoordiging van de economische sector, het stadsbestuur en de gemeentelijke stedenbouwkundige		

<p>ambtenaar of zijn afgevaardigde. Deze Beheersvennootschap neemt alle adviestaken die in dit PRUP aan het Beheerscomité worden toevertrouwd over. De concrete taken en werkwijze van deze instanties wordt vastgelegd in een eventueel Bedrijvenreglement.</p> <p>Alle verhuringen, verleningen van concessies, rechten van opstal, erfpachten, onroerende leasings, verkopen en alle andere vormen van overdracht van zakelijke rechten gebeuren onder opschortende voorwaarde van verlening van de benodigde stedenbouwkundige vergunningen.</p> <p>In functie van een blijvend beheer gericht op kwaliteit en een optimale blijvende uitbouw van de gewenste bestemming wordt voor alle verkochte bedrijfspercelen in het bedrijventerrein bij wederverkoop een recht van voorkoop en een blokkeringsrecht bij doorverkoop aan ongewenste bedrijven, waarvan redelijkerwijze kan worden uitgegaan dat zij niet aan het profiel en/of de kwaliteitseisen die dit PRUP met betrekking tot dit bedrijventerrein stelt zullen voldoen, ingesteld. Dit recht kan in volgorde worden uitgeoefend door 1. POM-Limburg en 2. Stad Sint-Truiden. De ontwikkelaars en verkopers zijn verplicht deze clausules mee in alle overeenkomsten voor overdracht van zakelijke rechten op te nemen.</p>		
--	--	--



## Artikel 14. Afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied sint-truiden

Gebiedscategorie: geen

*verordenende stedenbouwkundige voorschriften*

*richtinggevende essentiële ruimtelijke elementen*

*essentiële inhoudelijke elementen*

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden.	Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied wordt aangeduid met een afbakeningslijn met een verordenende betekenis. Deze lijn bepaalt het gebied waarbinnen de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden van toepassing zijn.	vastleggen van de afbakeningslijn
Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften vastlegt blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.	Binnen de afbakeningslijn blijven (met uitzondering van het gebied waarvoor in dit PRUP een grafisch plan is uitgewerkt) de voorschriften van de geldende plannen van aanleg (gewestplan, B.P.A. en RUP) van kracht. Het vergunningenbeleid in het stedelijk gebied wordt verder gevoerd op basis van de bestaande plannen van aanleg; De verantwoordelijkheid voor het afleveren van vergunningen blijft ongewijzigd.	afbakeningslijn wijzigd voorschriften vigerende plannen niet
Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van de ruimtelijke structuurplannen.	Conform de decretale bepalingen werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden, zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk	In relatie met ruimtelijke structuurplannen

---

structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan, niet rechtstreeks door op het vergunningenbeleid. Ze werken wel door naar de plannen die binnen de grenslijn worden opgemaakt. Dit geldt zowel voor gewestelijke, provinciale als gemeentelijke uitvoeringsplannen. Ook bij de opmaak van structuurplannen en andere overheidsprojecten wordt rekening gehouden met die ontwikkelingsperspectieven.

---

## Deel III – Procedure

## Artikel 15. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

Naast de documenten die volgens de stedenbouwwetgeving verplicht zijn, moeten bij de aanvraag van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen binnen de grenzen van dit PRUP ook volgende gegevens worden versterkt:

- aanduiding van het geheel van de bebouwing en de open ruimte op het betrokken perceel of percelen, en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand
  - aanduiding van de **B/T**, in elk van de vooropgestelde fasen (arts. 4.2.1, 5.2.1, 6.2.1, 7.2.1)
  - aanduiding op de grondplannen van de **huidige en voorziene autoparkeerplaatsen** (met rechthoeken volgens de afmetingen die in artikel 3.2 zijn aangegeven) en een beknopte nota met de **verhouding** van de aantallen parkeerplaatsen en werkende personen (art. 3.2)
  - behoudens bij aanvraagdossiers waarbij volgens de stedenbouwwetgeving geen uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, een **inrichtingsplan** (art. 3.3)
  - een beknopte maar precieze omschrijving van de **bedrijfsactiviteiten** (arts. 4, 5, 6, 7)
  - bij **gemeenschappelijk gebruik van zij- of achterperceelsgrens**: de onderlinge schriftelijke afspraken (arts. 4.2.2, 5.2.2, 6.2.2, 7.2.2)
  - een beknopte berekeningsnota volumes buffercapaciteit en herbruik oppervlaktewater (arts. 4.2.3, 5.2.3, 6.2.3, 7.2.3)
- en
- alle informatieve vereisten die in het eventuele goedgekeurde **Bedrijvenreglement** zijn opgenomen.

## Artikel 16. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie-marges van de bebouwingsvoorschriften: omgevingsrapport en motiverende nota

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in volgende gevallen uiterst strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier. De wettelijk voorziene elementen en de elementen waaruit een omgevingsrapport bestaat (zie artikel 3.4) moeten voor 100 % in het dossier aanwezig zijn. Deze dossiers worden ter beoordeling van hun inhoud voorgelegd aan de GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO (zie art. 17).

Het betreft :

- alle aanvragen met meer dan 2 parkeerplaatsen per 3 werkende personen, waarbij het omgevingsrapport onder meer het bedrijfsvervoerplan bevat (art. 3.2)
- alle aanvragen voor complementaire dienstverlenende bedrijven in de zones voor bedrijvigheid (arts. 4.1, 5.1, 6.1, 7.1)
- alle aanvragen met een grotere B/T dan 80% (arts. 4.2.1, 5.2.1, 6.2.1, 7.2.1)
- alle aanvragen waarbij de bestaande en voorlopig te behouden bomengroepen en –rijen in de strook van 15 m op de zuidelijke rand van het bedrijventerrein geheel of gedeeltelijk sneller zouden worden gerooid (arts. 4.2.2, 5.2.2, 6.2.2, 7.2.2)
- regionale bedrijven met een kleinere perceelsoppervlakte (arts. 4.2, 5.2, 6.2, 7.2)
- afwijkingen met lagere bouwhoogten (arts. 4.2.1, 5.2.1, 6.2.1, 7.2.1)
- constructies hoger dan 15 m (arts. 4.2.1, 5.2.1, 6.2.1, 7.2.1)
- groter aandeel nevenfuncties op gelijkvloers (arts. 4.2.1, 5.2.1, 6.2.1, 7.2.1)

- gebruik van paden in onbebouwde zone voor open ruimte en buffer als toegangen voor brandweer tot bedrijfspercelen (art. 5.4).

Voor een aantal gevallen met kleinere impact wordt de ingediende motiverende nota (met dezelfde inhoud als een omgevingsrapport) niet aan de GECORO of zijn gemandateerde werkgroep voorgelegd maar door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beoordeeld. Het betreft :

- alle aanvragen met tussen 1 en 2 parkeerplaatsen per 3 werkende personen, waarbij het omgevingsrapport onder meer het bedrijfsvervoerplan bevat (art. 3.2)
- tijdelijke of bijzondere situaties van stapelen en stallen in open lucht (arts. 4.2.2, 5.2.2, 6.2.2, 7.2.2)
- parkeerplaatsen op het bedrijfsperceel buiten een strook aanleunend bij de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer langs de rondweg of buiten de strook tussen rooilijn en bouwlijn langs een lokale straat (arts. 4.2.2, 5.2.2, 6.2.2, 7.2.2).

## Artikel 17. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie-marges van de bebouwingsvoorschriften: GECORO en gemandateerde werkgroep van GECORO

Om het beoordelen van de tolerantie-marges in de voorschriften van dit PRUP op een ruimere, onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid de nodige continuïteit te bezorgen, zal het stadsbestuur van Sint-Truiden overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening voor dit PRUP de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)

met adviserende bevoegdheid inschakelen; voor sommige aspecten kan deze adviesbevoegdheid worden gedelegeerd naar een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO. Dezelfde werkgroep behandelt ook de bouwdoSSIERS in de lokale delen van het bedrijventerrein Domein van Brustem.

De GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen de GECORO geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het bedrijventerrein Domein van Brustem waarvoor volgens art. 15 van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en het aangeraden is dit vooraf te doen. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen.

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

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

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