

PRUP 'Prioritair regionaal bedrijventerrein Opglabbeek
Stedenbouwkundige voorschriften

Provincie Limburg

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,	
Dirk Bosmans	
Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 19 april 2017	
De Provinciegriffier, Renata Camps	De Voorzitter, Gilbert Van Baelen
De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Opglabbeek werd neergelegd van 5 mei 2017 tot en met 3 juli 2017	
De Provinciegriffier, Renata Camps	Gedeputeerde, Inge Moors
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 20 december 2017	
De Provinciegriffier, Renata Camps	De Voorzitter, Gilbert Van Baelen

COLOFON

Opdracht:

PRUP Prioritair regionaal bedrijventerrein Opglabbeek

Opdrachtgever:

Provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4210143016/dbo

Datum:

november 2017

status / revisie:

Definitieve vaststelling

Projectmedewerkers:

Dirk Bosmans, Projectleider Ruimtelijk planner

Eline Mulkens, Ruimtelijk Planner

Fabian Debeer, Ruimtelijk Planner

© Antea Belgium nv 2017

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

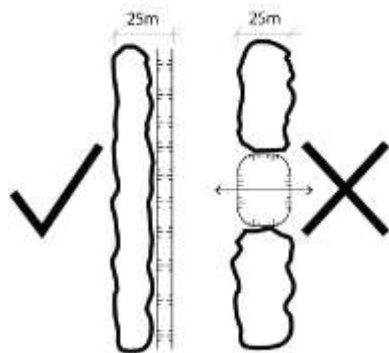
Art. 0.	Algemene bepalingen	4
Art. 1.	Gemengd regionaal bedrijventerrein	8
	• Deelzone: zone met mogelijkheid voor lokale bedrijvigheid' (overdruk)	
Art. 2.	Zone voor groenbuffer	12
Art. 3.	Zone voor wegenis en openbaar domein	13
Art. 4.	Indicatieve aanduiding voor ontsluiting	14
Art. 5.	Hoogspanningsleiding	16

Toelichting (niet-verordenend)	Algemene bepalingen (verordenend)
	<p>Art. 0. Algemene bepalingen</p> <p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p>0.3 Gebruik van de gronden</p> <p>Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond, tenzij anders bepaald.</p> <p>0.4 Duurzaamheid</p> <p>Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik; - gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit. - de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...

Toelichting (niet-verordenend)

Bestaande infrastructuur voor waterhuishouding in het plangebied, zoals het aanwezige infiltratiebekken, kunnen verplaatst worden in functie van het optimaliseren van het terreingebruik en het optimaliseren van het waterhuishoudingssysteem.

De inrichting van hemelwatervoorzieningen is bovendien toegestaan in alle bestemmingszones, eveneens in de zone voor groenbuffer. Hemelwaterretenties kan bijvoorbeeld gebeuren in grachten in de groenbuffer, voor zover aangetoond wordt dat infiltratie mogelijk is. De visueel bufferende werking van de groenbuffer mag evenwel niet in het gedrang gebracht worden:



Aantonen dat de aanvraag de nodige maatregelen omvat om de (potentiële) invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen, gebeurt best door middel van een

Algemene bepalingen (verordenend)

- efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, ...
- gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

0.5 Waterhuishouding

Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat (zowel de tijdelijke maatregelen tijdens de werken als de permanente maatregelen na realisatie van de werken) om de (potentiële) invloed van het project op de het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen:

- het waterbergend vermogen van de in de aanvraag betrokken gronden en van het plangebied in zijn totaliteit, inzonderheid moet tenminste behouden worden;
- de hemelwatervoorzieningen (buffering, infiltratie, zuivering, etc.) moeten ingeplant worden op de daarvoor meest geschikte locatie binnen het plangebied van dit PRUP. Zowel collectieve als individuele voorzieningen zijn toegelaten, echter moet maximaal gestreefd worden naar collectieve voorziening voor het gehele bedrijventerrein. Volgende regels gelden:
 - hemelwater moet maximaal hergebruikt worden, vervolgens maximaal geïnfilteerd, en in laatste instantie gebufferd;
 - hemelwatervoorzieningen moeten steeds bestaan uit open waterstructuren zoals grachten of bekken;
 - de nieuwe constructies, inclusief verhardingen, moeten afwateren naar deze open hemelwatervoorzieningen. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totale aangesloten oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aangetoond kan worden dat afkoppelen van de bestaande constructies niet mogelijk is;
 - buffervoorzieningen moeten voorzien worden van zandvang en afsluitklep, in functie van de afsluitbaarheid van de voorziening bij calamiteiten;
- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het plangebied wordt nagestreefd;
 - de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,... Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van art. 2 'Zone voor groenbuffer', ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving, en voor zover deze de realisatie van de bestemmingen volgens de

Toelichting (niet-verordenend)	Algemene bepalingen (verordenend)
<p><i>inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de inrichting en ontwikkeling van het volledige plangebied wat betreft bebouwing, functies, onbebouwde ruimtes, hemelwaterinfiltratie, buffering, toegangen, parkeren, collectieve voorzieningen, enz.</i></p>	<p>voorschriften van deze bestemmingszones niet in het gedrang brengen.</p> <p>Dit voorschrift is slechts van toepassing op art. 2 ‘Zone voor groenbuffer’, voor zover dit beperkt wordt tot open grachten, en voor zover de visueel bufferende functie niet in het gedrang wordt gebracht;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het regenwater moet op een gepaste manier afgevoerd worden zonder de aanpalende percelen te bezwaren, d.m.v. het gebruik van waterdoorlatende materialen of het voorzien van nieuwe afwateringsgrachten. Afvoer van hemelwater dient maximaal gravitair te gebeuren. <p>- de voorzieningen in het kader van de goede waterhuishouding moeten, in geval van collectieve buffering, gerealiseerd zijn voorafgaand aan de uitgifte van de bedrijfskavels. Dit kan gefaseerd verlopen.</p> <p>Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering.</p> <p>0.6 Materiaalgebruik en vormgeving</p> <p>Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststofpanelen is niet toegelaten.</p> <p>Alle buitengevels van gebouwen dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.</p> <p>0.7 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - Bruto vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van tenminste 2,20m, inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse en halfondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend. - Complementaire (bedrijf)activiteiten: activiteiten die ondersteunend zijn aan een binnen de bestemmingszone gevestigde industriële activiteit. - Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte

Toelichting (niet-verordenend)	Algemene bepalingen (verordenend)
	<p>vormt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. - Lokaal bedrijf: een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is in omvang. - Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan. - Regionaal bedrijf: een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving. - Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Toelichting (niet-verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)

Het regionaal bedrijventerrein is bestemd voor de vestiging van regionale bedrijven volgens de begrippen gedefinieerd in art. 0.7 van dit PRUP. Een kavelgrootte van minimum 5.000m² is richtinggevend en is niet verordenend. Het regionaal karakter van het bedrijf wordt bepaald volgens de criteria van art. 0.7.

Aantonen dat aan de vereisten voor m.b.t. het regionaal karakter en ander vestigingsvoorwaarden wordt voldaan, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

Breekinstallaties kunnen toegestaan worden onder de bestemming 'afvalverwerking met inbegrip van recyclage'.

De gelijkvloerse bedrijfsruimte wordt bij voorkeur gereserveerd voor de hoofdactiviteiten. Complementaire activiteiten zoals wonen en kantoorruimten, worden op de verdieping ingericht, zodat de gelijkvloerse ruimte maximaal gereserveerd blijft voor de hoofdactiviteiten.

Er wordt niet beoogd nieuwe Seveso-inrichtingen toe te laten in het plangebied. Het PRUP neemt de op het moment van inwerkingtreding van het PRUP geldende drempelwaarden als referentie voor het bepalen van toelaatbare inrichtingen.

Een lokaal bedrijf wordt gedefinieerd volgens


Art. 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein
1.1. Bestemming


De gronden zijn bestemd voor regionale bedrijvigheid met volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- productie van energie;

en volgende complementaire activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteiten:

- complementaire diensten, kantoorruimten, handelsruimten en/of toonzalen voor zover deze gekoppeld zijn aan bedrijvigheid die gevestigd is binnen deze bestemmingszone en voor wat betreft de vloeroppervlakte ondergeschikt zijn aan deze bedrijfsactiviteit. Uitgezonderd de bezoekersgeoriënteerde ruimten (bv. toonzalen, ...), bevinden de complementaire activiteiten zich volledig op de verdieping;
- het inrichten van één enkele wooneenheid voor bedrijfsleider, conciërge of bewakingspersoneel per bedrijfsvestiging, voor zover deze fysisch geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw, en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m². De wooneenheid bevindt zich volledig op de verdieping;
- gemeenschappelijke functies inherent aan het functioneren van een regionaal bedrijventerrein (bv. vrachtwagentankstation, weegbrug, koerierdienst, medische dienstverlening ...)

Hoofdactiviteiten en complementaire activiteiten kunnen zowel uitgeoefend binnen hetzelfde bedrijf, als binnen een bedrijvencluster, voor zover aangetoond wordt dat de bedrijven binnen de bedrijvencluster op elkaar zijn aangewezen voor hun individuele bedrijfsexploitatie.

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>de begrippen in art. 0.7 van dit PRUP. Een kavelgrootte van minder dan 5.000m² is richtinggevend en is niet verordenend. Het lokaal karakter van het bedrijf wordt bepaald volgens de criteria van art. 0.7.</i></p> <p><i>Bestaande infrastructures in het plangebied, zoals het aanwezige infiltratiebekken, kunnen verplaatst worden in functie van het optimaliseren van het terreingebruik en het waterhuishoudingssysteem.</i></p> <p><i>Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de inrichting en ontwikkeling van het volledige plangebied wat betreft bebouwing, functies, onbebouwde ruimtes, hemelwaterinfiltratie, buffering, toegangen, parkeren, collectieve voorzieningen, enz.</i></p> <p><i>In uitvoering van het PRUP zal een beheersreglement worden opgemaakt. Het beheersreglement is een gemeentelijk reglement, bij besluit van de Gemeenteraad, dat het uitgiftebeleid en de werking van het beheerscomité vastlegt. De gemeente Opglabbeek zal hiertoe initiatief nemen. De samenstelling van het uitgiftecomité zal minimaal bestaan uit de gemeente Opglabbeek en de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM), en bij voorkeur uit te breiden met de provincie Limburg, Vlaams Agentschap Innoveren en</i></p>	<p>De inplanting van nieuwe inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (Seveso-inrichtingen), volgens de op het moment van inwerkingtreding van het PRUP geldende regelgeving, zijn niet toegestaan.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zuivere kleinhandel; - zuivere agrarische productie; - autonome kantoren; - verwerking en bewerking van mest of slib. <p></p> <p>De deelzone op het grafisch plan aangeduid als 'zone met mogelijkheid voor lokale bedrijvigheid' (overdruk) is bovendien bestemd voor de vestiging van lokale bedrijven.</p> <p>1.2. Inrichting</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, rekening houdend met onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gegeneerde mobiliteitseffecten; - zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan: <ul style="list-style-type: none"> • binnen het plangebied aanwezige bedrijven dienen zich maximaal te herstructureren in functie van de optimale benutting van de reeds ingenomen percelen, vooraleer een uitbreiding op andere percelen binnen het plangebied kan goedgekeurd worden; • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • Zowel vrijstaande als gekoppelde bebouwing is toegestaan. In geval van gekoppeld bouwen, moet verplicht aangesloten worden op de wachtgevels van reeds bestaande gebouwen. • het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden;

Toelichting (niet-verordenend)

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)

Ondernemen (VLAIO),...

Het beheer van de totaliteit van het plangebied wordt begeleid door het beheerscomité. Het beheerscomité staat in voor de uitvoering van de beheersreglementen, stuurt derhalve de ontwikkeling en de inrichting van het plangebied aan, en staat in voor de toewijzing van de bedrijfsperven en het bewaken van een doelmatig uitgiftebeleid.

De taken van het beheerscomité omvatten de selectie van en de onderhandeling met kandidaat-bedrijven, de verenigbaarheid van het kandidaat-bedrijf, algemeen binnen de globale ontwikkeling van het bedrijventerrein, en specifiek voor de betrokken percelen, tenminste de vereisten m.b.t. het regionaal karakter, de bedrijfsactiviteiten, de tewerkstellingsgegevens van het bedrijf, het ruimtegebruik en de financiële situatie van het kandidaat-bedrijf.


Het beheerscomité adviseert het gemeentebestuur bij elk ontwikkelingsinitiatief, inclusief private initiatieven, met betrekking tot de toewijzing van de bedrijfsperven volgens de geldende reglementering.

Aandachtspunten voor het uitgiftebeleid zijn


- de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van het bedrijf. Een duidelijke verkeersreglementering als begeleidende maatregel en de uitwerking van bedrijfvervoersplannen is aangewezen;
- de geluidsbelasting voor de totaliteit van het bedrijventerrein moet voldoen aan de

- de gemeenschappelijke organisatie van voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie en –retentie;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor gebruikers en bezoekers:
 - elke bedrijfsvestiging dient in de opvang van de eigen parkeerbehoefte voor wagens en vrachtwagens voorzien op de eigen bedrijfskavel. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein. Hiertoe dient de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning aan te tonen dat de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de dagelijkse parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien;
 - bij gezamenlijk of gedeeld parkeren (collectieve voorzieningen) dient de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen kwantitatief aangetoond te worden aan de hand van de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen;
 - laden en lossen gebeurt verplicht op de eigen bedrijfskavels en niet op het openbaar domein;
 - het voorzien van voldoende wachtparkeerplaatsen voor vrachtwagens, tenminste voor kortparkeren.
- het beperken van de geluidsemisatie ten aanzien van de omliggende functies. De vigerende milieuregelgeving is van toepassing.
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen (bv. gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, gedeelte vrachtwagenwasplaats ...);
- het scheiden van de bereikbaarheidsstructuur voor fietsers en vrachtverkeer, en het voorzien van continue fietsers- en voetgangersverbindingen doorheen de site, tenminste met de omliggende openbaar vervoersknooppunten;
- ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- het is verplicht:
 - via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving te streven naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving;
 - materialen te gebruiken die vanuit esthetisch standpunt verantwoord zijn en van duurzame aard zijn;
 - alle buitengevels permanent af te werken als volwaardige gevels, uitgezonderd gemeenschappelijke gevels;
- de voorgevelbouwlijn is gelegen op minimum 12m uit de rooilijn. Constructies en afsluitingen zijn niet toegestaan in de strook tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn. De strook tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn dient ingericht


Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
<p><i>voorwaarden van het Vlare II. Het beperken van geluidsemissie kan bereikt worden door een aangepaste inrichting of indeling van het bedrijventerrein, aangepaste ordening van de inrichtingen, het voorzien van geluidswerende maatregelen. Industrieën met een geluidsvermogeniveau hoger dan 65dB(A) per m² worden uitgesloten. Dit betreft de emissie naar de omliggende woningen en gaat over de totaliteit van het bedrijventerrein. Dit wil zeggen dat een specifieke inrichting een hogere emissie kan hebben, voor zover de emissie van de totaliteit van het bedrijventerrein wordt beperkt door inrichtingsmaatregelen zoals een geluidswal, ommuring.</i></p> <p><i>Ter bestrijding van eventuele lichthinder is het aan te raden om geschikte armaturen te gebruiken, waarbij het licht naar onder schijnt in plaats van naar boven of horizontaal. Bolle verlichting dient daarbij vermeden te worden. Ook moet de vraag gesteld worden of de verlichting echt wel nuttig is. Zo kan verlichting bedoeld om ongewenste bezoekers af te schrikken beter gekoppeld worden aan een bewegingsmelder, zodat deze enkel gaat branden als het nodig is.</i></p>	<p>als representatieve voortuinstrook met inbegrip van de noodzakelijke toegangen, circulatie- of parkeerruimte. De voortuinstroken moeten een samenhangend geheel vormen binnen het bedrijventerrein, en moeten bijdragen tot de algemene beeldkwaliteit en aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein;</p> <ul style="list-style-type: none"> - kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeergebeuren en voor voldoende groene ruimtes. Groene ruimtes moeten een samenhangend geheel vormen binnen het bedrijventerrein, en moeten bijdragen tot de algemene beeldkwaliteit en aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein; - publiciteit wordt beperkt tot een max. van 10m² per bedrijfsvestiging en geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. Publiciteit moet steeds betrekking hebben op de op het perceel gevestigde activiteiten; - parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in of op het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat. Ondergronds parkeren wordt hierbij toegelaten, en indien technisch mogelijk vooropgesteld; - elke bedrijfsvestiging dient in de opvang van de eigen parkeerbehoefte voor wagens en vrachtwagens voorzien op de eigen bedrijfskavel. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein. Hiertoe dient de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning aan te tonen dat de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de dagelijkse parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien. Bij gezamenlijk of gedeeld parkeren dient de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen kwantitatief aangetoond te worden aan de hand van de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen. - laden en lossen gebeurt verplicht op de eigen bedrijfskavels en niet op het openbaar domein. <p>Een aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding, kan slechts worden verleend voor zover deze eveneens betrekking heeft op de realisatie de groenbuffer voor de totaliteit van het art. 4 'zone voor groenbuffer', of voor zover deze aantoont dat deze groenbuffer reeds gerealiseerd werd. Daarbij geldt dat uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op de stedenbouwkundige vergunning, de bufferstroken integraal beplant moeten zijn.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
	 <p>Art. 2. Zone voor groenbuffer</p> <p>2.1. Bestemming</p> <p>De gronden zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een groenbuffer bestaande uit hoog- en laagstammig streekeigen bomen, struiken en heesters met als doel een visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's van de bedrijvigheid t.a.v. de omgeving.</p> <p>2.2. Inrichting</p> <p>De gronden worden ontwikkeld in samenhang met de zone art. 1 voor regionaal bedrijventerrein. De realisatie moet in één geheel gebeuren, en gezamenlijk met de aanleg van het openbaar domein.</p> <p>De zone voor groenbuffer wordt beplant voor de volledige lengte en breedte zodanig dat een dichte beplanting ontstaat, en dient als dusdanig gehandhaafd. De aanplanting dient te bestaan uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, ondergroei en schermbeplanting. Het groenscherm dient minimaal 6 meter hoog te zijn.</p> <p>De groenbuffer dient aangeplant te worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle constructies en gebouwen verboden, uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) onder de vorm van open grachten, volgens de voorschriften van art. 0.5, en voor zover de visueel bufferende functie niet in het gedrang wordt gebracht; - de inrichting van wegen volgens de voorschriften van art. 4, alsook de inrichting van één of meerdere doorgangen voor zwakke weggebruikers tussen de Weg naar Zwartberg en het bedrijventerrein, én voor zover de bestemming of functie als groenbuffer niet in het gedrang wordt gebracht. <p>In de bufferzone geldt een verbod op verkeer, uitgezonderd onderhoudsverkeer en noodzakelijke toegangen voor hulpdiensten, en uitgezonderd de delen ingericht volgens art. 4.</p> <p>Afsluitingen zijn verplicht op de zonegrens met art. 1 met een hoogte van tenminste 2,00m.</p>


Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid (verordenend)
	<p>Stroken die rechtstreeks grenzen aan percelen met een woonfunctie moeten voorzien worden van een ondoordringbaar groenscherm en/of afsluiting met een hoogte van tenminste 2,00m, al dan niet voorzien met een aarden wal in functie van een visuele afscherming.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen en toegangswegen voor hulpdiensten in waterdoorlatende verharding voor zover dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegestaan.</p> <p>Een aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding, kan slechts worden verleend voor zover deze eveneens betrekking heeft op de realisatie de groenbuffer voor de totaliteit van het art. 4 'zone voor groenbuffer', of voor zover deze aantoont dat deze groenbuffer reeds gerealiseerd werd. Daarbij geldt dat uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op de stedenbouwkundige vergunning, de bufferstroken integraal beplant moeten zijn.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur (verordenend)
	 <p>Art. 3. Zone voor wegenis en openbaar domein</p> <p>3.1. Bestemming</p> <p>Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeersfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.</p> <p>Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van het openbaar domein gebruikt worden, kunnen gebruikt worden volgens de voorschriften van de naastliggende bestemming en op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd worden t.a.v. de aanpalende functies.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur (verordenend)
	<p>3.2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, e.d.</p> <p>Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</p> <p>De aanleg van beplantingen is tevens mogelijk.</p> <p>De keuze voor het verharden van rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan. Voetpaden en parkeerstroken worden aangelegd in een waterdoorlatende elementverharding.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur (verordenend)
<p><i>Het mobiliteitsplan van de gemeente Opglabbeek, goedgekeurd door de RMC van 25.10.2016, voorziet op termijn in een ontsluiting van het bedrijventerrein via de Weg naar Zwartberg, met het oog op de afwikkeling van de bedrijfspercelen thv. Industrierweg Zuid in noordelijke richting via het PRUP, langsheen een nieuwe verbinding die kruist met de Weg naar Zwartberg.</i></p>	<p></p> <p>Art. 4. Indicatieve aanduiding voor ontsluiting</p> <p>4.1. Bestemming</p> <p>Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg van ontsluitingsinfrastructuur voor de toegang van het gemengd regionaal bedrijventerrein (art.1) en voor de noodzakelijke wegverbindingen en toegangen behorend tot het openbaar domein.</p> <p>4.2. Inrichting</p> <p>De ontsluiting van het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt indicatief weergegeven op het grafisch plan, de realisatie hiervan is evenwel verplicht. Van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan kan max. 25m afgeweken worden.</p> <p>De hoofdontsluiting van het plangebied gebeurt via de noordelijke ontsluiting, via de N76 Weg naar Meeuwen en de Bedrijfsstraat. Een nieuwe secundaire ontsluiting op de Weg naar Zwartberg is slechts toegestaan wanneer de huidige ontsluiting ter hoogte van Industrierweg Noord en Industrierweg Zuid herbekeken wordt. Twee volwaardige ontsluitingen op</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur (verordenend)
	<p>dergelijke korte onderlinge afstand zijn niet toegestaan.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van deze weginfrastructuur zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenszone toegelaten.</p>

Toelichting (niet-verordenend)	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur (verordenend)
	 <p>Art. 5. Hoogspanningsleiding</p> <p>5.1. Bestemming</p> <p>De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>De hoogspanningsleidingen moeten steeds toegankelijk zijn voor controle en onderhoud, incl. zwaar materieel, bij voorkeur via de kortste weg vanaf de openbare weg. Hiermee dient steeds rekening gehouden te worden bij inrichting en gebruik van de terreinen, o.m. bij materiaalstockage.</p> <p>De stabiliteit van de masten mag niet in gevaar gebracht worden bij wijzigingen van de grondwatertafel of eventuele graafwerkzaamheden, en dienen veiligheidsafstanden in acht genomen te worden. Per dossier dient er desgevallend een studie uitgevoerd te worden.</p> <p>Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders de wettelijke bepalingen en de veiligheidsvoorschriften te eerbiedigen.</p>