

Afweging in functie van de ruimtelijke draagkracht

Profillin NV

(plannr. 29)

Categorie:

Het bedrijf werd opgenomen in categorie 2.

Activiteiten:

Verwerking en groothandel van natuurlijke en synthetische vezels.

Het bedrijf heeft momenteel nood aan bijkomende overdekte stapelruimte.

Het bedrijf zal in de nabije toekomst groen aanplanten t.o.v. het recreatiegebied.

Economische gegevens:

	1994	1995	1996	1997	1998
Tewerkstelling	10	9	9	9	9
Investerings	8.457.000	6.628.000	12.453.000	6.347.000	2.219.000
Omzet	256.541.000	220.386.000	142.936.000	225.702.000	212.547.000
Bedrijfsresultaat	13.961.000	5.416.800	2.731.000	4.668.000	1.480.000
Toegevoegde waarde	50.963.000	61.713.470	61.644.000	55.248.000	55.599.000

Opties gewenste ruimtelijke structuur

Zie individuele fiche in deel I.

Ruimtelijke draagkracht:

De voorgestelde uitbreiding van het bedrijf sluit op compacte wijze aan bij de bestaande site. Ruimtelijk tast de voorgestelde uitbreiding de agrarische structuur niet aan. De randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke integratie van het bedrijf zijn in het BPA vastgelegd.

Gezien de weing kwaliteitsvolle ruimtelijke inrichting van het lint, waarvan het bedrijf deel uitmaakt, wordt de bestaande toestand van het bedrijf niet louter bevestigd, maar wordt een gewenste toestand weergegeven. Volgende knelpunten worden aangepakt:

- Er wordt slechts één toerit voorzien naar het bedrijf voor het vrachtvervoer vanuit de Gentseweg. De bestaande toestand van laden en lossen voldoet en wordt behouden. De tweede toerit naar het achterliggende stapelplaats wordt geschrapt. De parking vooraan, aansluitend op de burelen, wordt behouden. Op deze parking is laden, lossen en stapelen van goederen niet toegelaten.
- De woningen, die momenteel geklemd zitten tussen de oude bedrijfsgebouwen worden opgenomen in de bouwzone voor bedrijfsgebouwen. Dit biedt potenties naar bedrijfsuitbreiding en -reorganisatie toe, en maakt het mogelijk de versnipperde toestand van het huidige bedrijf aan te pakken.
- T.o.v. van de woonhuizen, aansluitend op het bedrijf, wordt bij uitbreiding van het bedrijf een groenscherm opgelegd.

Het betreft een agrarisch verwerkend bedrijf dat gezien de aard van de activiteit geen noemenswaardige hinder ten opzichte van de omgeving veroorzaakt.

Als conclusie kan gesteld worden dat zowel bij de huidige toestand als bij de voorgestelde uitbreiding de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

A. ALGEMEEN

1. Bestemming

- 2.1. Binnen het bestemmingsplan is één economische entiteit toegelaten.
- 2.2. Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: de toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving.
- 2.3. Detailhandel is niet toegestaan.
- 2.4. Er is geen bedrijfswoning toegelaten.

3. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

- 3.1. Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- 3.2. Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen in hun omgeving. De beoordeling gebeurt op basis van de eerstvolgende bouwaanvraag die een globaal inrichtingsplan voor het plangebied van het BPA moet bevatten.

B. ZONEVOORSCHRIFTEN

1. Zone voor bedrijvigheid

- 1.1. De zone is bestemd voor bedrijvigheid.
- 1.2. Aan gebouwen gelegen buiten de bouwzone voor bedrijfsgebouwen zijn enkel instandhoudingwerken toegestaan. Bij afbraak mogen deze niet herbouwd worden.
- 1.3. Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op plan, ingeplant worden.
- 1.4. De maximale bouwhoogte voor de bouwzone voor bedrijfsgebouwen bedraagt 9m.
- 1.5. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, groenschermen en tuin.
- 1.6. De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 5m.

2. Zone voor groenscherm

- 2.1. Binnen deze zone dient een effectief groenscherm te worden aangelegd, zoals beschreven onder stedenbouwkundige voorschriften algemeen - typologieën voor groenschermen en in functie van de breedte aangeduid op het plan.
- 2.2. In de groenschermen zijn aarden bermen toegelaten. Verhardingen binnen deze zone zijn niet toegelaten.
- 2.3. De ontworpen groenschermen dienen volledig aangelegd te zijn voor de ingebruikname van de nieuwe gebouwen.
- 2.4. Aan gebouwen gelegen binnen deze zone zijn enkel instandhoudingwerken toegestaan. Bij afbraak mogen deze niet herbouwd worden.

3. Zone voor parking

- 3.1. De zone is louter bestemd voor het parkeren van wagens. Het parkeren van vrachtwagens en stapelen in open lucht zijn niet toegelaten.

bestemmingsplan

bouwzone voor bedrijfsgebouwen

- zone voor bedrijvigheid
- zone voor groenscherm
- zone voor parking

bpaagrens

opp. bpa : 1ha 62a

