

Afweging in functie van de ruimtelijke draagkracht

VAN MARCKE B.V.B.A.

(plannr. 95)

Categorie:

Het bedrijf werd opgenomen in categorie 2.

Activiteiten:

Vlasvezelbereiding en vlasverwerking- groothandel en stockage vlasproducten

Historiek:

Het bedrijf is opgestart in 1945 en werd tot 1984 geleid door de gebroeders Van Marcke. In 1984 werd de BVBA Van Marcke gesticht, onder leiding van Philippe Van Marcke.

De tewerkstelling is de laatste tien jaar op hetzelfde niveau gebleven. Er wordt gewerkt met twee arbeiders. Het bedrijf maakt gebruik van een volwaardig productieproces. De export is sterk gericht op England.

Momenteel heeft het bedrijf een grote nood aan renovatie van de bestaande bedrijfsgebouwen, met eventueel volledige afbraak en nieuwbouw van een gedeelte van de gebouwen tot gevolg.

Economische gegevens:

	1994	1995	1996	1997	1998
Tewerkstelling	2	2	2	2	2
Investerings	865.000	142.319	1.083.285	1.286.276	20.012
Omzet	14.660.846	13.051.773	9.379.506	8.045.883	15.557.626
Bedrijfsresultaat	890.307	2.204.757	1.067.655	767.195	2.180.790

Opties gewenste ruimtelijke structuur

Zie individuele fiche in deel I.

Ruimtelijke draagkracht:

De voorgestelde uitbreiding van het historisch bedrijf sluit op compacte wijze aan bij de bestaande site. Ruimtelijk maakt het bedrijf en bij deze de uitbreiding geen deel meer uit van de agrarische structuur. De uitbreiding wordt voorzien op gronden die reeds eigendom zijn van het bedrijf. Het bestaande oude gebouwencomplex vraagt bovendien om vernieuwing. Het BPA moet daarom de mogelijkheid bieden om eventueel gebouwen volledig af te breken en te herbouwen. De randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke integratie van het bedrijf zijn in het BPA vastgelegd.

Het betreft een agrarisch verwerkend bedrijf dat gezien de aard van de activiteit geen noemenswaardige hinder ten opzichte van de omgeving veroorzaakt. Het bedrijf maakt deel uit van een kleine woon- en bedrijfskorrel binnen het open-ruimte gebied van Waregem. In de onmiddellijke omgeving ligt het bedrijf Hacienda waarvoor in het verleden reeds een BPA werd opgemaakt. Het bedrijf Vandeputte Paul (nr154) is momenteel opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. In de voorschriften voor het bedrijf Van Marcke BVBA wordt aan een nieuw bedrijf blijvende beperkingen opgelegd zodat de bedrijvigheid op deze plek zich steeds binnen de landbouwsfeer blijft ontwikkelen.

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

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

A. ALGEMEEN

1. Bestemming

- 1.1. Binnen het bestemmingsplan is één economische entiteit toegelaten.
- 1.2. Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: enkel laagdynamische activiteiten OF agrarische, aan landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven EN geen activiteiten toegelaten die qua verkeersgeneratie de draagkracht van de ontsluiting zouden overschrijden.
- 1.3. Detailhandel is niet toegelaten.

2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

- 2.1. Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerterrein aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- 2.2. 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 hoofdbestemming van deze zone is agrarische OF aan landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven.
- 1.2. Het bedrijfsmaterieel kan in beperkte mate gebruikt worden voor bedrijvigheden die niet beantwoorden aan 1.1. Voor nieuwe investeringen in de bedrijfsgebouwen dient gemotiveerd te worden dat deze bestemd zijn voor activiteiten onder 1.1.
- 1.3. Aan gebouwen gelegen buiten de bouwzone voor bedrijfsgebouwen zijn enkel instandhoudingwerken toegestaan. Bij afbraak mogen deze niet herbouwd worden.
- 1.4. Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op plan, ingeplant worden.
- 1.5. Binnen de bouwzone voor bedrijfswoning en burelen is één bedrijfswoning toegelaten.
- 1.6. Het uitbreiden van de bestaande vergunde bedrijfswoning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, is toegelaten tot een maximum bouwvolume van 700m³.
Vebouwen kan slechts toegelaten worden voor zover minstens de volgende elementen worden behouden: 60% van de buitenmuren, de dakvorm en het aantal bouwlagen.
Het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande vergunde woning binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten op voorwaarde dat op het moment van de bouwaanvraag de woning niet verkrot is en het bestaande bouwvolume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 700m³.
- 1.7. De maximale bouwhoogte bedraagt:
voor de bouwzone voor bedrijfsgebouwen: 8m,
voor de bouwzone voor bedrijfswoning en burelen: maximale nokhoogte: 8m, maximale kroonlijsthoogte: 5m.
- 1.8. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, groenschermen en tuin.
- 1.9. De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 4m.

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.
- 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 landbouw

- 3.1. De zone is bestemd voor het verbouwen van land- en tuinbouwproducten en dient te voldoen aan de voorschriften m.b.t. agrarisch gebied opgenomen in het gewestplan.
- 3.2. Gebouwen gelegen binnen deze zone zijn enkel instandhoudingwerken toegestaan. Bij afbraak mogen deze niet herbouwd worden.

bestemmingsplan

plannr. 95

-  bouwzone voor bedrijfsgebouwen
-  bouwzone voor bedrijfswoning
-  zone voor bedrijvigheid
-  zone voor groenscherm
-  zone voor landbouw
-  bpa-grens
- opp. bpa : 2ha 16a
-  van goedkeuring onthouden

