

## Afweging in functie van de ruimtelijke draagkracht

### NV PLATTEAU-SANTENS

(plannr. 137)

#### Categorie:

Het bedrijf werd opgenomen in categorie 2.

#### Activiteiten:

Bewerking van natuursteen.

#### Historiek:

Het bedrijf was vroeger gevestigd in de Vennestraat.

Vanaf 1955 werd de zaak geleidelijk verhuisd naar de huidige locatie. De eerste gebouwen in Desselgemseweg waren werkplaatsen ('54).

In 1960 werden nog stapelplaatsen bijgebouwd.

In 1965 werd het bedrijf volledig overgebracht naar de Desselgemseweg, waar de woning in 1965 werd gebouwd.

Het aantal personen in dienst in de jaren '60 en '70 bedroeg 4. Dit waren geschoolde arbeiders die niet allemaal konden vervangen worden in de jaren '80 (wegens geen geschoolde arbeiders te vinden) zodoende blijven er nog 1 à 2 over (jong zelf opgeleide werknemers).

#### Economische gegevens:

|                    | 1994       | 1995       | 1996       | 1997       | 1998       |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Tewerkstelling     | 2          | 2          | 2          | 1          | 1          |
| Investerings       | 741.630    | 90.638     | 228.795    | 1.104.327  | 2.388.068  |
| Omzet              | 24.023.896 | 23.625.369 | 22.307.346 | 18.257.353 | 18.896.782 |
| Bedrijfsresultaat  | 983.576    | 861.540    | 1.121.439  | 972.494    | 1.148.482  |
| Toegevoegde waarde | 7.176.004  | 6.819.865  | 4.164.914  | 3.494.222  | 3.726.344  |

#### Opties gewenste ruimtelijke structuur

Zie individuele fiche in deel I.

#### Ruimtelijke draagkracht:

De voorgestelde uitbreiding van de gebouwen is beperkt en op compacte wijze voorzien, aansluitend op de bestaande accommodatie. Ruimtelijk en functioneel maken de gronden gelegen binnen het BPA deel uit van een lint en tasten de structuur van het gebied niet aan. De gronden zijn eigendom van het bedrijf. De randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke integratie van het bedrijf zijn in het BPA vastgelegd.

Gezien de aard van de activiteit veroorzaakt het bedrijf geen noemenswaardige hinder ten opzichte van de omgeving. Het bedrijf wenst geen uitbreiding van de bedrijvigheid. Men wenst zekerheid dat indien de milieuwetgeving verstrengt, i.c. en er bepaalde bewerkingen binnen dienen te gebeuren, dit ook mogelijk is.

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: de toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving.
- 1.3. Detailhandel is niet toegestaan.

#### 2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

- 3.6. Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- 3.7. 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

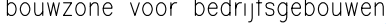
- 1.1. De zone is bestemd voor bedrijvigheid.
- 1.2. Aan gebouwen gelegen buiten de bouwzones zijn instandhoudingswerken toegestaan. Bij afbraak dienen deze voorzien te worden binnen een bouwzone.
- 1.3. Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op plan, ingeplant worden.
- 1.4. Binnen de bouwzone voor bedrijfswoning en burelen is één bedrijfswoning toegestaan.
- 1.5. 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 700m<sup>3</sup>. Verbouwen 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 700m<sup>3</sup>.
- 1.6. De maximale bouwhoogte bedraagt:  
voor de bouwzone voor bedrijfsgebouwen: 8 m,  
voor de bouwzone voor bedrijfswoningen en burelen: maximale nokhoogte: 8m – maximale kroonlijsthoogte: 6m.
- 1.7. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, groenschermen en tuin.
- 1.8. De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 4 m.


#### 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. Waar de zone paalt aan een perceel dat bestemd is voor wonen, wordt de hoogte van de afsluitingen beperkt tot 2m. Op de andere plaatsen is de keuze van de afsluitingen vrij voor zover voldaan wordt aan aan de bepalingen van de voorschriften 2.1 .
- 2.3. In de groenschermen zijn aarden bermen toegelaten. Verhardingen binnen deze zone zijn niet toegelaten.
- 2.4. De ontworpen groenschermen dienen volledig aangelegd te zijn voor de ingebruikname van de nieuwe gebouwen.


# bestemmingsplan

plannr. 137

bouwzone voor bedrijfsgebouwen  


bouwzone voor bedrijfswoning en burelen  


 zone voor bedrijvigheid

 zone voor groenscherm

bpaarens  


opp. bpa : 35a

