

>Afweging in functie van de ruimtelijke draagkracht

plan 8

Categorie

Het bedrijf DELOLIN werden opgenomen in categorie 2.

Activiteit

In juli worden de vlasrollen aangevoerd. Deze rollen worden verwerkt tot klodden, lemen en lijnzand. De eindproducten (papier, platen, oliën en zepen) worden niet ter plaatse geproduceerd. Het bedrijf stelt 4 arbeiders en 1 bediende tewerk. Gezien vlasverwerking seizoengebonden is, is veel stapelruimte noodzakelijk. De verwerking gebeurt in het oudste gedeelte van het bedrijf. Modernisering is noodzakelijk vandaar dat een nieuwe bedrijfsruimte noodzakelijk is (lengte, productieband 70 m). Het bedrijf is dynamisch gezien de schaal van de accommodaties.

Historiek

Het bedrijf is opgestart in 1928 en vloeit voort uit een landbouwbedrijf. Sedert al die jaren werd de landbouwactiviteit verder gezet voor het kweken van vlas, alsook het verwerken van de oogst.

Optie gewenste ruimtelijke structuur

Zie individuele fiche in deel I.

Ruimtelijke draagkracht

De voorgestelde uitbreiding van de gebouwen is op compacte wijze voorzien aansluitend op de bestaande accommodatie. Ruimtelijk en functioneel maken de gronden gelegen binnen het BPA geen deel meer uit een landbouwbedrijf. De gronden zijn eigendom van het bedrijf en zijn reeds effectief onttrokken aan de agrarische functie. Gezien de aard van de activiteiten (locatiegebonden karakter) moet het bedrijf plaatselijk kunnen uitbreiden. Gezien de ontsluiting langs lokale wegen dienen naar toekomstige bedrijvigheden wel beperkingen te worden opgelegd. De randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke integratie van het bedrijf zijn in het BPA vastgelegd.

Het betreft een middelgroot bedrijf verwant aan de landbouw. Gezien de aard van de activiteit veroorzaakt het bedrijf geen noemenswaardige hinder. De voorziene uitbreiding zal gezien de aard van de activiteiten (stapelen) een beperkte bijkomende dynamiek met zich meebrengen.

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

plan 8

1. Bestemming : zone voor bedrijvigheid

1.1. De zone is bestemd voor één economische entiteit.

1.2. Voor nieuwe economische activiteiten geldt de voorwaarde: 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. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, groenscherm en / of tuin.

1.4. Er is geen bedrijfswoning toegelaten.

2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

2.1. Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op plan, ingeplant worden.

2.2. De maximum bouwhoogte bedraagt:
voor de zone van bedrijfsgebouwen: 9 m

2.3. De maximum stapelhoogte bedraagt:
binnen de zone voor bedrijvigheid: 4 m

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

2.5. 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.

Voor het inrichten van de groenschermen moet gekozen worden uit de typologieën zoals vermeld onder "stedenbouwkundige voorschriften algemeen" in functie van de beschikbare ruimte, in functie van de breedte van de bouwvrije strook en in functie van de locatie. In de groenschermen zijn aarden bermen toegelaten. De ontworpen groenschermen dienen volledig aangelegd te zijn voor de ingebruikname van de nieuwe gebouwen.

2.6. 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 de bepalingen van de voorschriften 2.5

3. Afwijking

Een beperkte afwijking van de bouwzone, die aangeduid is op plan, is toegelaten op voorwaarde dat dit noodzakelijk is voor de interne organisatie van het bedrijf en de totale oppervlakte van de bouwzone gelijk blijft. De vraag tot afwijking moet gemotiveerd zijn en wordt beoordeeld op basis van de bouwaanvraag.