




gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
CENTRUM OTEGEM – NOORD

Stedenbouwkundige voorschriften

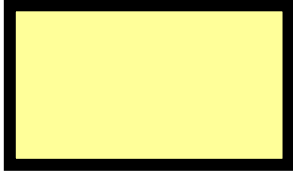
1 Stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Deelgebied 1: Lokaal woongebied

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>In aansluiting bij de bestaande bebouwing wordt de aanpalende zonevreemde bebouwing opgenomen en herbestemd worden tot woongebied. Op deze manier kan een logische en leesbare randafwerking van kernen verwezenlijkt worden.</p> <p>Het lokaal woongebied blijft hoofdzakelijk op wonen gericht. In functie van de leefbaarheid is verweving van activiteiten mogelijk, waarbij de aan wonen verwante functies beperkt blijven tot het lokaal niveau. Dit betekent dat winkels voor dagelijkse aankopen, nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen, recreatieve infrastructuur, horeca en niet-hinderlijke lokale bedrijven een plaats kunnen vinden binnen het samenhangend woongebied. Deze activiteiten kunnen zich alleen ontwikkelen langs bestaande hoofdstraten (Zolderstraat – Ingooigemstraat — Sint-Annastraat). Andere functies dan “wonen” zijn niet toegelaten in de dwarsstraten.</p> <p>De open ruimte ten noorden van plangebied is uiterst waardevol. De grens tussen het woonlint en deze open ruimte dient met de nodige zorg vorm gegeven te worden. In deze zin is het aangewezen een groene invulling te geven aan deze noordelijke perceelsranden voor een kwalitatieve randafwerking t.o.v. de open ruimte.</p>	<div data-bbox="1064 491 1352 663" style="text-align: center;"> </div> <p>ARTIKEL 1. LOKAAL WOONGEBIED</p> <p>1.1 Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen, zoals winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkings, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De aan het wonen verwante functies moeten beperkt blijven tot het lokaal niveau.</p> <p>1.2 De inbreng van aan het wonen verwante voorzieningen is beperkt tot de bestaande hoofdstraten. In de dwarsstraten zijn geen andere functies dan “wonen” toegelaten.</p> <p>1.3 Percelen palend aan het open landschap kunnen enkel afgesloten worden met een levende afsluiting, een begroeide draad, houtwallen e.d.</p>


	 <p><i>(indicatieve aanduiding)</i></p> <p>1.6 Nieuw aan te leggen openbare weg</p> <p>In functie van een kwalitatieve inrichting van dit gebied kan een nieuwe openbare weg en/of plein aangelegd worden. De nieuwe openbare weg moet aansluiten op de bestaande Ingooigemstraat. Deze nieuw aan te leggen weg geeft tevens ontsluiting aan de bestaande achtergelegen woning. Deze infrastructuur mag geen aanleiding geven tot doorgaand verkeer tussen de Zolderstraat en de Ingooigemstraat, met uitzondering van een doorgang voor voetgangers en fietsers.</p>
<p>Het historisch wegenpatroon in de kern is plaatselijk gering qua breedte. In functie van een eventuele herinrichting en verbreding van het openbaar domein in de Sint-Annastraat is het aangewezen een nieuwe rooilijn en verplichte bouwlijn vast te leggen.</p>	 <p><i>(symbolische aanduiding)</i></p> <p>1.7 Rooilijn – verplichte bouwlijn</p> <p>Aanvragen voor grondige verbouwingswerken of nieuwbouwprojecten ter hoogte van de Sint-Annastraat dienen rekening te houden met een ontworpen breedte van het openbaar domein van 10m, te meten vanaf de westelijke rooilijn.</p>
<p>De oude kerkwegels zijn belangrijk in kleinere dorpskernen en vormen een onderdeel van de ruimtelijke structuur. De aanwezige doorsteken zijn functioneel gebruikte zachte verbindingen in de kern en dienen behouden te blijven.</p>	 <p><i>(indicatieve aanduiding)</i></p> <p>1.8 Voetgangers- en fietsersdoorgang</p> <p>De bestaande doorsteken voor zachte weggebruikers moeten maximaal behouden blijven. Deze doorsteken kunnen verhard worden. De minimale breedte voorbehouden voor zachte weggebruikers is 90 cm. Ter hoogte van deze doorgangen is de aanleg van ondergrondse en bovengrondse leidingen toegelaten voor zover de doorgang niet belemmerd wordt.</p>

1.2 Deelgebied 2: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het gebied sluit ruimtelijk aan bij de oostelijke weilanden. In functie van de woonkwaliteit en een duidelijke begrenzing van het woongebied wordt dit gebied toegevoegd aan het aanpalende landbouwgebied.</p> <p>Bebouwing op deze restzone is storend voor de woonkwaliteit van de centrumzone en dient beperkt te worden tot tijdelijke schuilhokken voor dieren. De impact en schaal van deze bebouwing dient tot een minimum beperkt te worden.</p>	<div data-bbox="1055 352 1346 523" style="text-align: center;">  </div> <p>ARTIKEL 2. LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED</p> <p>2.1 Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw en hobbylandbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, waterbeheersing en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p> <p>2.2 Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schuilhokken voor dieren, met een beperkte ruimtelijke impact, - beperkte waterhuishoudingswerken, - kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek, - kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik, - de aanleg, inrichting of uitrusting van paden voor landbouwgebruik en recreatief verkeer. - afbraak van bestaande gebouwen en/of constructies.

1.3 Deelgebied 3: Gebied met cultuurhistorische waarde

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De gedesaffekteerde hoeve wordt ingeschakeld in het dorpsgebeuren door het creëren van ruime mogelijkheden naar gebruik. Op deze manier zullen de gebouwen, die deel uitmaken van het dorpsgeheugen, behouden blijven als onderdeel van het cultuurhistorisch patrimonium in het dorpscentrum.</p> <p>Omwille van de nabijheid van het centrum en de bebouwde omgeving, is het niet meer aangewezen landbouwactiviteiten te laten plaatsvinden. Bestemming van het wonen is – gelet op de ruimtelijke context – wel aanvaardbaar.</p> <p>Naast de woonfunctie zijn nevenbestemmingen toegelaten, voor zover deze beperkt blijven tot handel, diensten en kantoren van lokaal belang. In functie van het behoud van de site als cultuurhistorisch erfgoed, is een uitbouw van het bestaande bouwpatrimonium tot horeca en/of toerisme aanvaardbaar.</p> <p>Verbouwings- of uitbreidingswerken kunnen slechts toegelaten worden voor zover het verbouwingswerken betreft met respect voor de typische verschijningsvorm en het architecturaal karakter van de site. De meest authentieke gebouwen met beeldbepalende architectuur zijn de oostelijke schuren; het woonhuis en de westelijk gelegen stallingen zijn minder waardevol en kunnen verbouwd of herbouwd worden. Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone worden voor advies voorgelegd aan een gemeentelijke erfgoedcommissie.</p>	<div data-bbox="1064 359 1355 526" style="text-align: center;"> </div> <p>ARTIKEL 3. GEBIED MET CULTUURHISTORISCHE WAARDE</p> <p>3.1 Het gebied is bestemd voor wonen, openbare en private groene en verharde ruimten. Naast de woonfunctie kunnen volgende functies toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en beperkt blijven tot het lokaal niveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ gemeenschapsvoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en activiteiten van openbaar nut; ▪ handel, diensten en kantoren met lokale impact; ▪ horeca en recreatieve voorzieningen; ▪ dag- en/of verblijfstoerisme. <p>3.2 Verbouwings- en uitbreidingswerken aan bestaande gebouwen kunnen toegelaten worden voor zover de typische verschijningsvorm en het architecturaal karakter van de site behouden blijven. Afbraak van minder waardevolle delen kan toegelaten worden. Beperkte uitbreiding van de bestaande bouwvolumes kan toegelaten worden mits deze beperkt blijft tot 10% van het bestaande volume en qua gabarit aansluiting vindt bij de bestaande volumes.</p>

<p>De uitbreiding is beperkt tot 10% van het bestaande volume en dient qua gabarit aan te sluiten met de bestaande bouwvolumes. Het oprichten van nieuwe, losstaande gebouwen die de typische verschijningsvorm schade toebrengen, is niet toegelaten.</p>	<p>3.3 De oprichting van nieuwe, losstaande gebouwen is, behoudens herbouwen van bestaande volumes met respect voor de typische verschijningsvorm en het architecturaal karakter van de site, niet toegelaten.</p> <p>3.4 De onbebouwde ruimte rond de hoeve dient maximaal open gehouden te worden in functie van de erfgoedwaarde van de hoeve. Gebruik van de gronden voor landbouw, natuurontwikkeling of landschapszorg is mogelijk. De niet-bebouwde delen van de zone kunnen ingericht worden voor wegen en paden, toeritten, parkings, terrassen en/of tuin. De totale verharding, bebouwing inbegrepen, bedraagt maximaal 10% van de totale oppervlakte van de zone.</p>
	<p> (indicatieve aanduiding)</p> <p>3.5 Nieuw aan te leggen openbare wegen</p> <p>Binnen deze zone kan, ter ontsluiting van de bestaande, achtergelegen woningen in de Sint-Annastraat, een nieuwe openbare weg aangelegd worden voor zover deze de cultuurhistorische waarde van de voormalige hoeve niet aantast. Tussen deze nieuw aan te leggen weg en de Klijtekopstraat mag enkel voorzien worden in een doorgang voor voetgangers en fietsers.</p>