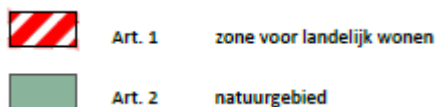


4.5.7. CONCEPT GRAFISCH PLAN



Afbeelding [23] Concept grafisch plan deelplan Krepelstraat

4.6. DEELPLAN LEOPOLDSTRAAT

4.6.1. BESCHRIJVING GRS

20. Het gebied van 3 ha langs Leopoldstraat sluit aan bij een lint vanuit de voorzieningenkern Okegem. Het gebied omsluit een **actief bedrijf**. Het betreft de schrijnwerkerij De Roose nv. De opslagruimte is ten dele buiten het bestemmingsgebied gesitueerd en heeft, ook door de aard van de activiteiten, een extensief karakter. Het gebied ligt op de valleiflank naar Dendervallei op een plaats waar een trage weg aantakt op Leopoldstraat. Ten noorden van het terrein is het vervolg van deze trage weg afgesloten. Vanuit de vallei hebben de noordoostelijke bedrijfsgebouwen een beeldbepalend karakter. De openheid van de opslagruimte is aan deze rol aangepast. Tussen het bedrijf en de woningen langs Hofstad licht achterin een woning. Eind vorige eeuw is de principiële goedkeuring gegeven voor de inplanting van een werkplaats bij deze woning. Zodoende werd een verweving van wonen en bedrijvigheid mogelijk. In de bestaande toestand is deze werkplaats afwezig en bestaat enkel de woning.

Omwille van de oppervlakte van het bedrijf is een bijkomend **ontwerpend vooronderzoek** gevoerd in verband met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen van dit lokaal bedrijf. Structuurbepalend hierbij zijn:

- de toegankelijkheid van de trage weg in het noorden
- de aard van de noordwestelijke gebouwen als blikvanger vanuit het valleigebied
- de afwerking naar Leopoldstraat
- de eenduidigheid van de toegang tot het bedrijf
- de overgang naar de woonomgeving langs Hofstad, met mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid.

4.6.2. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

In het zuidwesten van de site is een woning opgetrokken die vergund werd als bedrijfswoning bij een te bouwen atelier (B/2002/78). Dit atelier is op heden echter nog niet gebouwd.

Schrijnwerkerij De Roose heeft zijn activiteiten stopgezet. Er zijn plannen om de site op te delen in bedrijfsunits.

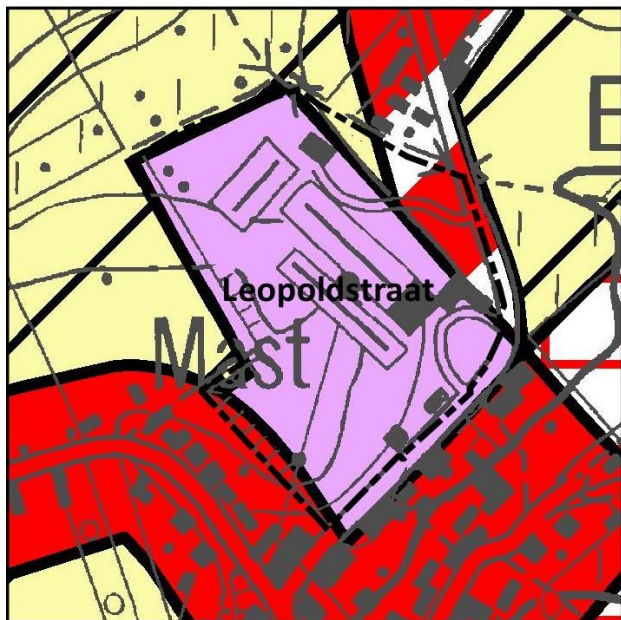


Afbeelding [24] Orthofoto deelplan Leopoldstraat

4.6.3. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

De site is op het gewestplan aangeduid als zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO en ligt op de grens van landschappelijk waardevol agrarisch gebied enerzijds het woongebied (met landelijk karakter) van Okegem anderzijds. De site zelf is niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. Langs de linkerkant is een woning gelegen vergund als toezichtswoning bij een atelier. Het atelier is echter

nooit gebouwd. Naast de woonfunctie is in het gebouw ook een agentschap voor verzekeringen gevestigd en een immobiliënnootschap.



In 1961 is een rooilijnplan opgemaakt voor de Leopoldstraat. Deze rooilijn is echter nog niet gerealiseerd.

4.6.4. SITUERING BINNEN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET GRS

De site is gelegen langs een uitloper van de kern van Okegem. De kern van Okegem wordt aangeduid als te versterken voorzieningencentrum waarbij het aanbod aan voorzieningen versterkt wordt. De reeds bestaande concentratie aan voorzieningen en de centrale situering in de gemeente laat een verdere versterking van deze dorpskern toe. Nieuwe ontwikkelingen op schaal van het centrum kunnen bijgevolg opgenomen worden. Een verdere verdichting in het woongebied wordt

mogelijk gemaakt waarbij op projectniveau dichtheden van 25 woningen per hectare wordt nagestreefd. Ook vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt wordt Okegem beschouwd als te versterken voorzieningencentrum. Aanwezige lokale bedrijvigheid krijgt optimale mogelijkheden om zich verder te ontplooiën en te verweven met of aansluitend bij de kern. Er wordt gestreefd naar een samenhangende hedendaagse kern. Bijzondere aandacht gaat naar het voorkomen van verdere verlinting. Ontwikkelingen die zorgen voor bijkomende druk (zowel ruimtelijk als functioneel) op deze kernen zijn niet gewenst. Ingrepen die de samenhang en de identiteit van de kern versterken kunnen wel. Zo wordt bijzondere aandacht besteed aan de aanleg in het onderhoud van het publiek domein en de opwaardering van historische elementen om de herkenbaarheid van de kern te versterken.

4.6.5. CATEGORISERING VOLGENS AFWEGINGSKADER GRS


Categorie 2 (aansluitend bij de samenhangende kern in de open ruimte), 2a (indien geen problemen)


4.6.6. GEWENSTE ONTWIKKELING

De site is geschikt voor nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid voor zover deze (i) geen hinder veroorzaakt voor de omliggende woonconcentratie en (ii) deze beter dan vandaag gebufferd wordt naar de omliggende percelen. Voorgesteld wordt de gehele site te bestendigen als zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO. Hierbij wordt een snipper van het woongebied (gelegen ten noordoosten van de site) mee opgenomen. Bij de voorziene bedrijfsunits kan één toezichtswoning opgetrokken worden.

4.6.7. CONCEPT GRAFISCH PLAN



 Art. 1 zone voor lokale bedrijvigheid

 Art. 2 zone voor groenbuffer (overdruk)

Afbeelding [25] Concept grafisch plan deelplan Leopoldstraat