

Deel 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 :	Grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan	3
Artikel 2 :	Verordenende kracht	3
Artikel 3 :	Geldigheid van deze algemene bepalingen	3
Artikel 4 :	Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	3
Artikel 5 :	Beplantingen	3
Artikel 6 :	Publiciteit	3
Artikel 7 :	Opvang van hemelwater en behandeling afvalwater	4
Artikel 8 :	Rooilijn	4
Artikel 9 :	Grens der bestemmingszone	4
Artikel 10 :	Verplichte bouwlijn op rooilijn	4
Artikel 11 :	Grens hoofdgebouw	4
Artikel 12 :	Terminologie	4
Deel 2 :	BESTEMMINGS -, INRICHTINGS - EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	6
Artikel 13 :	Zone voor herbestemming voormalige landbouwnederzetting "Hoeve Wezerenstraat" A	6
Artikel 14 :	Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting "Hoeve Wezerenstraat" B	6
Artikel 15 :	Zone voor tuinen	7
Artikel 16 :	Zone voor binnenkoer	7

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

Artikel 2 : Verordenende kracht

Het bestemmingsplan, deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP.

Artikel 3 : Geldigheid van deze algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet worden tegengesproken in de bestemmings – inrichtings – en bebouwingsvoorschriften.

Artikel 4 : Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Deze voorschriften vormen één geheel met het bestemmingsplan. Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke het opzet van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing op elke afbraak van bebouwing, elke toekomstige bebouwing, elke verbouwing en verandering van uitzicht van bestaande bebouwing zoals door het decreet bepaald, de bestemming van elke bestaande en toekomstige bebouwing, de basisinrichting van alle privé – gronden zoals voortuinen, tuinen en open ruimten wat betreft materialen, verharding en hoogstammig groen en alle straten, binnenkoeren en erven.

Artikel 5 : Beplantingen

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse bomen en struiken. Het betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in deze streek en/of op deze specifieke plaats voordoen. Deze planten kunnen zowel van autochtone oorsprong zijn, dan wel in het verleden ingevoerd en inmiddels geïntegreerd in het natuurlijk milieu. De oorspronkelijke erfbeplanting bij hoeves is die, die zich aanpast aan de seizoenen. Vooral de linde, vaak als beklemtoning van de toegang, de meidoornhaag als lineair landschapselement, boomgaarden kunnen beschouwd worden als oorspronkelijke en verantwoorde landschapsinkleding. De te gebruiken plantensoorten zijn:

Wat betreft hagen:

Acer campestre (veldesdoorn), Cornus mas (kornoelje), Crataegus monogyna (meidoorn), Carpinus betulus (haagbeuk), Fagus sylvatica (beuk), Rosa canina (hondsroos), Prunus spinosa (sleedoorn).

Wat betreft hoogstambomen:

Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Castanea sativa, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Pyrus communis, Quercus petraea, Quercus robur, Salix alba, Salix nigra, Tilia cordata, Ulmus carpinifolia.

Wat betreft fruitbomen:

De soort is vrij te bepalen, het gebruik van hoogstambomen is verplicht.

Bij iedere vergunningsaanvraag maakt het beplantingsplan en/of landschapsinrichtingsplan inherent deel uit van de aanvraag.

Artikel 6 : Publiciteit

De publiciteit zal beperkt blijven tot een aankondiging, de naam van de zaak. De aankondiging zal bescheiden zijn, uitgewerkt in materialen – letters die in harmonie zijn met het bestaande waardevolle patrimonium. Lichtreclames en neonverlichting zijn niet toegestaan.

Artikel 7 : Opvang van hemelwater en behandeling afvalwater

Hierbij wordt verwezen naar de omzendbrief; besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie – voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. B.S. 08/11/2004. Het besluit is van toepassing vanaf 1 februari 2005.

De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken geldt.

De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater, afkomstig van dakvlakken is van kracht.

De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten is van kracht. De provinciale verordening inzake het voorkomen van wateroverlast geldt.

Artikel 8 : Rooilijn

Dit is de grenslijn van het openbaar wegdomain

Artikel 9 : Grens der bestemmingszone

Dit is een grenslijn tussen twee verschillende bestemmingszones.

Artikel 10 : Verplichte bouwlijn op rooilijn

Dit is de lijn waarop het gebouw verplicht op de rooilijn moet opgericht worden.

Artikel 11 : Grens hoofdgebouw

Dit is de lijn waarop de voor - , zij – of achtergevel van een gebouw effectief is opgericht.

Artikel 12 : TerminologieBestaande bebouwing

Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

Hoeve

Oorspronkelijke bebouwing die voor wat Landen betreft in een aantal types voorkomt. Het vaakst voorkomend is de gesloten monumentale vierkantshoeve. De vierkantshoeve herbergt de woning, de stallen, de bergplaatsen en de schuur onder één zadeldak gelegen rond een rechthoekig erf of binnenkoer.

Gebouwencomplex

Gebaseerd op het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone (B.S. 10/02/2004)

Fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen.

Gebouwengroep

Gebaseerd op het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone (B.S. 10/02/2004)

Minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.

Bebouwingscoëfficiënt

De verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte (exclusief verharding, parkeerruimte en buitenopslagruimte) in een bestemmingszone t.o.v. de totale potentiële bouwoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.

Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand. (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Constructie

Elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Vloeroppervlakte

De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

DEEL 2 : BESTEMMINGS -, INRICHTINGS - EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 13 : Zone voor herbestemming voormalige landbouwnederzetting "Hoeve Wezerenstraat" A

Bestemmingsvoorschriften

In deze zone is één volwaardige woonegelegenheid verplicht.

Bebouwingsvoorschriften

Inplanting:

De zone zoals op het bestemmingsplan aangegeven, geeft de bebouwbare zone aan. De bebouwingscoëfficiënt is 1, dit wil zeggen dat de zone volledig mag dicht gebouwd worden. Er worden geen uitbreidingen van de bebouwbare zone toegestaan.

Gevelopbouw:

De bestaande gevelopeningen in de gevelwand moeten overwegend behouden blijven, zij zijn richtinggevend voor de opbouw van te vernieuwen gevels. De ingrepen moeten met respect voor het bestaande gebeuren.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

Het bestaande waardevolle volume moet volledig bewaard blijven. De oorspronkelijke en authentieke dakvorm blijft behouden.

Materialen:

De oorspronkelijke materialen moeten zoveel als haalbaar gehanteerd worden bij restauratie. Het gebruik van hedendaagse sobere materialen is toegestaan indien ze geen afbreuk doen aan de historiciteit van het pand. Historisch onderzoek zal mede het aangewezen materiaalgebruik bepalen.

Artikel 14 : Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting "Hoeve Wezerenstraat" B

Bestemmingsvoorschriften

In deze zone is verplicht: minimum één volwaardige woonegelegenheid en maximum twee woonegelegenheden.

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan, complementaire functies toegelaten, zoals een landbouwbedrijf, artisanale bedrijvigheid gekoppeld aan verwerking en verkoop van eigen producten (vb. een artisanale schrijnwerkerij, een beeldhouwer, een pottenbakker,...). Verder zijn een kunstatelier, tentoonstellingsruimten, cafétaria, vergaderruimten en een kantoor voor een vrij beroep toegestaan.

De toegelaten bestemmingen moeten laagdynamisch zijn en van lokale aard. Ze mogen de draagkracht van de omgeving niet overstijgen. Ze zijn van beperkte omvang. Ze mogen wat aard betreft het lokaal gemeentelijk niveau niet overstijgen.

Onder laagdynamisch wordt verstaan: de activiteiten die omwille van hun intrinsieke aard, in hun onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengen in de bestaande ruimtelijke en sociaal – economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik.

Lokaal karakter wil zeggen dat de activiteit een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft de activiteit aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.

Bebouwingsvoorschriften

Inplanting:

De zone zoals op het bestemmingsplan aangegeven, geeft de bebouwbare zone aan. De bebouwingscoëfficiënt is 1, dit wil zeggen dat de zone volledig mag dicht gebouwd worden. Er worden geen uitbreidingen van de bebouwbare zone toegestaan, tenzij bouwhistorisch onderzoek anders uitwijst of in uitzonderlijke gevallen kan een uitbreiding van het volume worden toegestaan. Een verruiming van het pand is toegestaan enkel in functie van de verbetering van de functionaliteit van het pand. Kwaliteitsvolle ingrepen ter verbetering van de leefbaarheid moeten verantwoord worden in functie van een optimaliseren van de interne organisatie van het oorspronkelijk pand. Ze hebben betrekking op het verbeteren van de circulatie, het beogen van minimaal comfort eigen aan de toegelaten functie.

Gevelopbouw:

De historisch authentieke gevelopeningen in de gevelwand moeten overwegend behouden blijven, zij zijn bepalend voor de opbouw van de te vernieuwen gevels. De gevelopeningen en toegangen richten zich voornamelijk naar de binnenkoer. De ingrepen moeten met respect voor het bestaande gebeuren.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

Het bestaande waardevolle volume moet volledig bewaard blijven. De oorspronkelijke en authentieke dakvorm blijft behouden.

Materialen:

De oorspronkelijke materialen moeten zoveel als haalbaar gehanteerd worden bij restauratie. Het gebruik van hedendaagse sobere materialen is toegestaan indien ze geen afbreuk doen aan de historiciteit van het pand. Historisch onderzoek zal mede het aangewezen materiaalgebruik bepalen.

Artikel 15 : Zone voor tuinen

Dit is de zone voor tuinen bij de woongelegenheden. Deze tuinzone heeft een privé karakter en kan door middel van een haag, draad met klimopbegroeiing worden afgeschermd van het landschap. Hier kunnen bijgebouwen in de vorm van een tuinhuis of tuinberging voorkomen. De oppervlakte van de bebouwing moet beperkt blijven tot 40m². De tuingebouwen moeten geïntegreerd worden in de tuinaanleg wat materiaalgebruik en kleur betreft.

De ontsluitingspunten worden beperkt tot de bestaande ontsluitingen. ?

Artikel 16 : Zone voor binnenkoer

In deze zone mag geen bebouwing voorkomen. De binnenkoer kan voorzien worden met begroening. Verder mag de binnenkoer volledig verhard worden. Er kan een terras bij het café – restaurant ingericht worden.

Aanduiding "te behouden muur"

Op de plaats waar de code " te behouden muur" is aangegeven dient de bestaande muur behouden te blijven. Dit visueel scherm is gesloten en voldoende dicht om de binnenkoer af te schermen. Andere doorbrekingen dan de bestaande zijn niet toegestaan.

234c

236c

236d

237b

6e

315g

Bortombestraat

315h

310e

305n

Wezerenstraat

299i

A

B

298d

297f

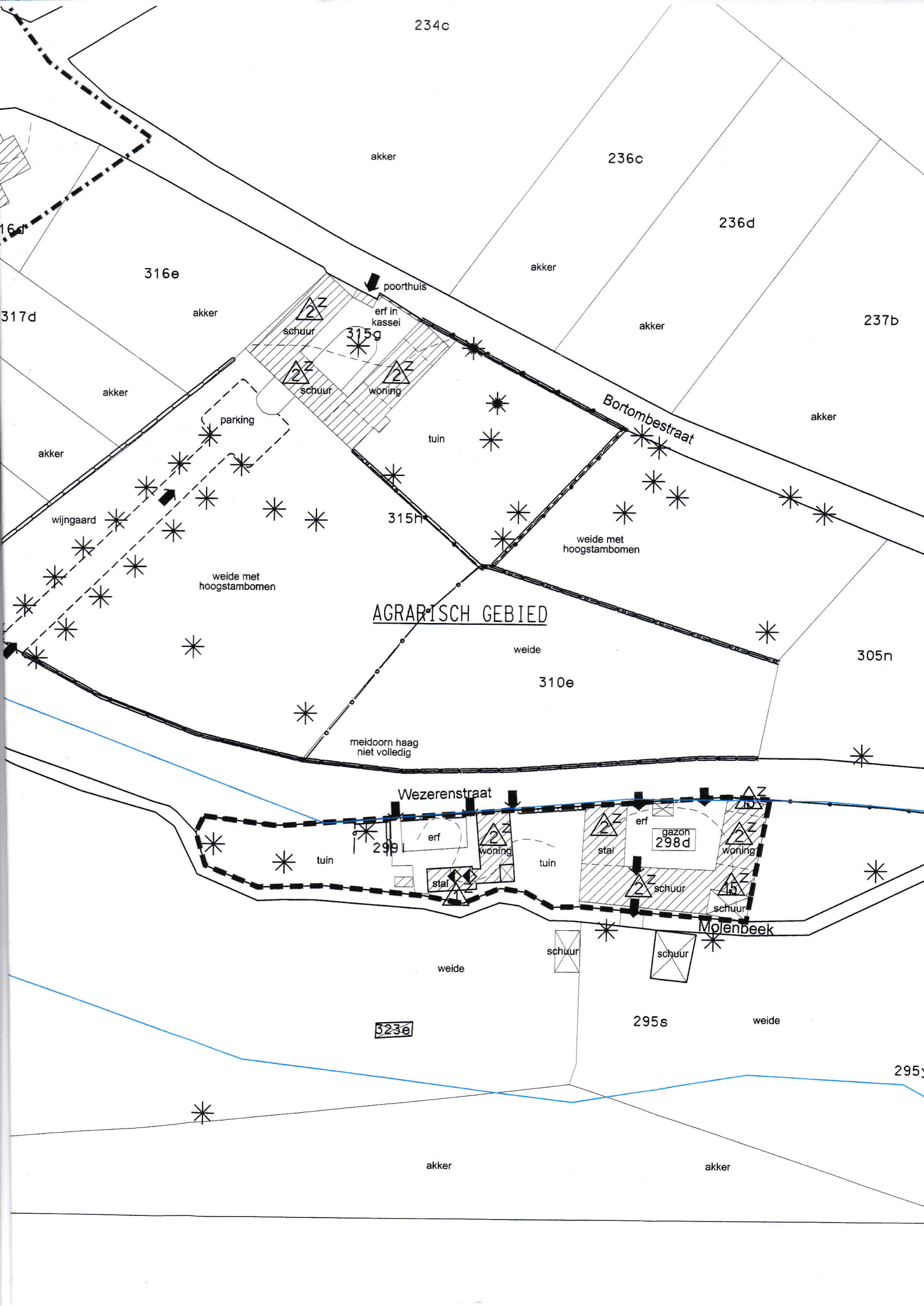
5236

295s

295y

NOORD





234c

akker

236c

236d

akker

237b

316e

akker

akker

akker

317d

akker

poorthuis

schuur

erf in kassei

schuur

315g

woning

Bortombestraat

tuin

akker

parking

wijngaard

315h

weide met hoogstambomen

weide met hoogstambomen

AGRARISCH GEBIED

weide

305n

310e

meidoorn haag niet volledig

Wezerenstraat

tuin

299

erf

woning

tuin

stal

erf

gazon 298d

woning

schuur

schuur

Molenbeek

weide

schuur

schuur

523e

295s

weide

295

akker

akker

architectengroep
Borchi



TECHNUM HASSELT

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - dienst ruimtelijke ordening
Kenmerk / ist-ro-rup-lan-060522-zonevreedwonen-def
om gevoegd te worden bij het besluit van de deputatie van 1 JUNI 2006

Tom LAGAST
Diensthofid ruimtelijke ordening



03-33300

**PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
STAD LANDEN**

GEMEENTELIJK RUP "ZONEVREEMDE WONINGEN LANDEN"

14. 9/106 Hoeve Wezerenstraat

Op basis van artikel 37, 38 en 39 ea van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening met zijn wijzigingen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door TECHNUM N.V.
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 4 maart 2005
12 september 2005
7 maart 2006

Inge Gorissen, Ruimtelijke Planner opgenomen in het register BVR 5/5/2000, gewijzigd 7/7/2000,
7/11/2003, 23/04/2004

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 27 SEP. 2005
De Burgemeester,
De Secretaris,

Renaat KAMERS

Pierre CARTUYVELS

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van 14 OKT. 2005 tot 12 DEC. 2005
De Secretaris,

Renaat KAMERS

Pierre CARTUYVELS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 21 MAART 2006
De Burgemeester,
De Secretaris,

Renaat KAMERS

Pierre CARTUYVELS

Indie BILSEN
011/880315