

Deel 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	3
Artikel 2 :	Verordenende kracht	3
Artikel 3 :	Geldigheid van deze algemene bepalingen	3
Artikel 4 :	Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	3
Artikel 5 :	Bepantingen	3
Artikel 6 :	Publiciteit	3
Artikel 7 :	Opvang van hemelwater en behandeling afvalwater	4
Artikel 8 :	Rooilijn	5
Artikel 9 :	Grens der bestemmingszone	5
Artikel 10 :	Verplichte bouwlijn op rooilijn	5
Artikel 11 :	Grens hoofdgebouw	5
Artikel 12 :	Terminologie	5
Deel 2 :	BESTEMMINGS -, INRICHTINGS - EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	7
Artikel 13 :	Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting	7
Artikel 14 :	Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte	8
Artikel 15 :	Zone voor tuinen	8
Artikel 16 :	Zone voor binnenkoer	8
Artikel 17 :	Zone voor voorgebied	8

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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 BPA.

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 : Bepantingen

De voorgeschreven bepantingen 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 erfbepanting 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, Carpinus betulus, Castanea sativa, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Pyrus communis, Quercus petraea, Quercus robur, 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 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

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Waar niet aangesloten kan worden op de riolering is de aanleg van een kleinschalige waterzuivering voor de behandeling van afvalwater verplicht. Deze aanleg mag gebeuren geïntegreerd in het omliggende landschap. Er dient steeds een buffering van hemelwater te gebeuren bij een minimale verharde oppervlakte van 1000m² (daken inbegrepen).

Artikel 8 : Rooilijn

Dit is de grenslijn van het openbaar wegdomein

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 Riemst betreft in een aantal types voorkomt: in de minderheid is het langgestrekte type = de langgevelhoeve. Het vaakst komen voor: de L - of de U - vormige hoeve en 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 waardevolle voormalige landbouwnederzetting

Bestemmingsvoorschriften

In deze zone is verplicht: minimum één volwaardige woongelegenheden en maximum drie woongelegenheden.

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan, complementaire functies toegelaten. Eén van die functies heeft betrekking op het gebruik als een logiesverstrekkend bedrijf met hotelkamers en de daarbij horende ondersteuningsfuncties: zoals een keuken, een gemeenschappelijke leefruimte en een café - restaurant. Dit café en restaurant kunnen ook publiek toegankelijk zijn. Verder zijn een kunstatelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten en een kantoor voor een vrij beroep toegestaan.

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 gevels met de codering "gesloten karakter" aangegeven op het bestemmingsplan moeten een overwegend gesloten karakter hebben. Dit betekent:

- De gevelopeningen in de gevelwand die zich richt naar de Kasteelstraat moeten beperkt blijven tot de bestaande.
- De wand naar de steeg moet overwegend gesloten zijn.
- De oostelijke gevel die uitgaat op het landschap mag van openingen voorzien zijn die perspectief bieden op het landschap, doch hij moet een gesloten karakter hebben.

De voorgevel die niet aangegeven is met de code gesloten karakter: hier zijn de bestaande gevelopeningen richtinggevend voor eventuele vernieuwingen in het gevelvlak.

De noordelijke gevel is die, die zich richt naar de tuinzone, dit is een gevel die de relatie met de tuinzone kan uitdrukken. De gevelvlakken kunnen in die zin van openingen voorzien worden.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

Het bestaande vergunde volume moet volledig behouden blijven. De oorspronkelijke en authentieke dakvorm blijft zoveel als haalbaar behouden. De oostelijk gelegen vleugel moet in harmonie met de rest van het volume opgezet worden. De dakvorm ervan moet aansluiten bij de rest van het volume.

Dakkapellen, dakvlakvensters en inpandige terrassen in het dak zijn niet toegestaan.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven:

- baksteen in bestaande donkere bruinrode tint;
- al dan niet natuursteen;
- dakbedekking in gebakken pannen donker rode - zwarte tint;
- De oostelijk gelegen vleugel die niet oorspronkelijk is en zich moet inpassen in het geheel wordt geconcipeerd in baksteen of afgewerkt met een materiaal als hout of een kalei - laag in neutrale grijze tint;
- Een gevelbepoistering is niet toegestaan;
- De ramen mogen in hout, staal, metaal of aluminium voorkomen. Ingeval van hout is een natuurlijke kleur, wit, grijs, zwart of donkergroen aangewezen. In geval van staal, metaal of aluminium zijn de te hanteren kleuren grijs of zwart. Het gebruik van PVC is niet toegestaan.

Artikel 14 : Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. Dit wil zeggen:

- Het zicht op het noord - oostelijk gelegen landschap moet bewaard blijven. Indien het perceel begrensd wordt dan moet het gebeuren door middel van een haag of houten palen met draad al dan niet begeleid door een levende haag waarvan de maximum hoogte 1.50 m bedraagt.
- De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die aangegeven zijn in artikel 5 van de voorafgaandelijke bepalingen. Zij mogen echter het zicht op het landschap niet belemmeren. De inrichting moet gebeuren met een hoogstamboomgaard, waarbij één boom per are ingeplant wordt.
- Er mag geen bebouwing voorkomen;
- Er mag geen parking worden ingericht;
- Er mag geen terras voorkomen;

Aanduiding bolletjeslijn

Deze lijn geeft aan dat op deze plaats een voetgangers – en fietspad moet ingericht worden.

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 bebouwing moet beperkt blijven tot de bestaande bebouwing. De tuingebouwen moeten geïntegreerd worden in de tuinaanleg wat materiaalgebruik en kleur betreft.

De gearceerde zone:

Op de op het bestemmingsplan aangeduide plaats dient een beplanting voor te komen, in de vorm van hoogstammen, die de tuinberging inkleedt en camoufleert. Dus het moet hoog opgaand groen zijn.

Artikel 16 : Zone voor binnenkoer

In deze zone mag geen bebouwing voorkomen. Er kan een terras bij het café – restaurant ingericht worden. Deze koer mag volledig verhard worden.

Artikel 17 : Zone voor voorgebied

Deze zone is het voorgebied van het waardevol gebouw. Deze zone moet als een voortuin met de nodige begroeiing voorzien worden doch het zicht op het gebouw moet behouden blijven. Er kunnen in deze zone parkeerplaatsen ingericht worden. De inrichting van de parking moet gebeuren in duurzame waterdoorlatende materialen.

INHOUDSOPGAVE

Deel 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	3
Artikel 2 :	Verordenende kracht	3
Artikel 3 :	Geldigheid van deze algemene bepalingen	3
Artikel 4 :	Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	3
Artikel 5 :	Bepantingen	3
Artikel 6 :	Publiciteit	3
Artikel 7 :	Opvang van hemelwater en behandeling afvalwater	4
Artikel 8 :	Grens der bestemmingszone	5
Artikel 9 :	Grens hoofdgebouw	5
Artikel 10 :	Beschermd monument en dorpsgezicht	5
Artikel 11 :	Terminologie	5
Deel 2 :	BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	7
Artikel 12 :	Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting	7
Artikel 13 :	Zone voor landschappelijk transparant voorgebied	7
Artikel 14 :	Zone voor binnenkoer	8

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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 BPA.

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, Carpinus betulus, Castanea sativa, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Pyrus communis, Quercus petraea, Quercus robur, 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 inherent deel uit van de aanvraag. gaarden

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. Dit wordt in overleg met monumenten en landschappen bepaald.

Artikel 7 : Opvang van hemelwater en behandeling afvalwater

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Waar niet aangesloten kan worden op de riolering is de aanleg van een kleinschalige waterzuivering voor de behandeling van afvalwater verplicht. Deze aanleg mag gebeuren geïntegreerd in het omliggende landschap. Er dient steeds een buffering van hemelwater te gebeuren bij een minimale verharde oppervlakte van 1000m² (daken inbegrepen).

Artikel 8 : Grens der bestemmingszone

Dit is een grenslijn tussen twee verschillende bestemmingszones.

Artikel 9 : Grens hoofdgebouw

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

Artikel 10 : Beschermd monument en dorpsgezicht

Monument beschermd volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads - en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995.

Artikel 11 : 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 Riemst betreft in een aantal types voorkomt: in de minderheid is het langgestrekte type = de langgevelhoeve. Het vaakst komen voor: de L - of de U - vormige hoeve en 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 12 : Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting

Bestemmingsvoorschriften

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

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan, complementaire functies toegelaten, zoals een landbouwbedrijf, ambachtelijke bedrijvigheid gekoppeld aan verwerking en verkoop van eigen producten. Verder zijn een logiesverstrekking bedrijf en de daarbij horende ondersteuningsfuncties toegestaan: zoals een keuken, een gemeenschappelijke leefruimte en een café – restaurant. Dit café en restaurant kunnen ook publiek toegankelijk zijn. Verder zijn een kunstatelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten en een kantoor voor een vrij beroep toegestaan. Ook kunnen hier faciliteiten voor ruitertoerisme ingericht worden.

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 gevels met de codering "gesloten karakter" aangegeven op het bestemmingsplan moeten een overwegend gesloten karakter hebben. Dit betekent:

- De bestaande gevelopeningen in de gevelwand zijn richtinggevend voor de opbouw van de te vernieuwen gevels. Het gesloten karakter van de hoeve naar het landschap moet behouden blijven. De gevelopeningen en toegangen richten zich naar binnenkoer. De ingrepen moeten met respect voor het bestaande gebeuren.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

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

Dakkapellen zijn niet toegestaan, tenzij ze authentiek en oorspronkelijk zijn. Dakvlakvensters en inpandige terrassen in het dak zijn niet toegestaan. Uitzonderingsbepaling: indien het onmogelijk is om licht en lucht te vangen kan in uitzonderlijke omstandigheid een opening in het dakvlak voorzien worden, die volledig geïntegreerd is in dit dakvolume.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven: baksteen afgewerkt met een witte kalei – of een witte verflaag. De dakbedekking zijn donkere natuurleien, gebakken pannen in een donker grijze of zwarte tint.

De ramen mogen enkel in hout uitgewerkt worden.

Artikel 13 : Zone voor landschappelijk transparant voorgebied

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. Dit wil zeggen:

- Het zicht vanuit het oostelijk gelegen landschap op de hoeve moet bewaard blijven. Het perceel mag niet begrensd worden door een groen scherm, een haag of paal met draad en begroeiing die het zicht beperkt.

- De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die uit inheemse bomen bestaan. 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. Zij mogen echter het zicht op het landschap niet belemmeren. Er wordt een hoogstamboomgaard aangelegd.
- Er mag geen bebouwing voorkomen.
- De inrichting van een parking die geïntegreerd is in het groen voorgebied is toegestaan. Die moet in duurzame waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd, geïntegreerd in de hoogstamboomgaard. Max 45% verharding in waterdoorlatende materialen inclusief oprijlaan.

Artikel 14 : Zone voor binnenkoer

Dit is een zone die niet bebouwd mag worden. De binnenkoer kan voorzien worden met begroening, een boom op het erf. Er kan een grasveld voorkomen. Verder mag de binnenkoer verhard worden.

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "HERBESTEMMING WAARDEVOLLE
LANDBOUWNERZETTINGEN"

HERDEREN

03 – HE1 – HOEVE VRINDTS (A) en 03 – HE2 HOEVE KUESSES (B)

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

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

Hasselt, 27 februari 2004
12 maart 2004
17 februari 2005

De Stedenbouwkundige, Inge Gorissen, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19 _____,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van tot
De Secretaris, De Burgemeester,

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

INHOUDSOPGAVE

Deel 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	3
Artikel 2 :	Verordenende kracht	3
Artikel 3 :	Geldigheid van deze algemene bepalingen	3
Artikel 4 :	Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	3
Artikel 5 :	Bepantingen	3
Artikel 6 :	Publiciteit	3
Artikel 7 :	Opvang van hemelwater en behandeling afvalwater	4
Artikel 8 :	Grens der bestemmingszone	5
Artikel 9 :	Grens hoofdgebouw	5
Artikel 10 :	Beschermd monument	5
Artikel 11 :	Terminologie	5
Deel 2 :	BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	7
Artikel 12 :	Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting HOEVE VRINDTS A	7
Artikel 13 :	Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting HOEVE KUESSES B	8
Artikel 14 :	Zone voor transparant voorgebied	9
Artikel 15 :	Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte	9
Artikel 16 :	Zone voor tuinen	9
Artikel 17 :	Zone voor binnenkoer	9
Artikel 18 :	Zone voor Romeinse weg	10

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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 BPA.

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, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *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 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. Het aanbrenge van publiciteit gebeurt altijd in overleg met Monumenten en Landschappen.

Artikel 7 : Opvang van hemelwater en behandeling afvalwater

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Waar niet aangesloten kan worden op de riolering is de aanleg van een kleinschalige waterzuivering voor de behandeling van afvalwater verplicht. Deze aanleg mag gebeuren geïntegreerd in het omliggende landschap. . Er dient steeds een buffering van hemelwater te gebeuren bij een minimale verharde oppervlakte van 1000m² (daken inbegrepen).

Artikel 8 : Grens der bestemmingszone

Dit is een grenslijn tussen twee verschillende bestemmingszones.

Artikel 9 : Grens hoofdgebouw

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

Artikel 10 : Beschermd monument

Monument beschermd volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995.

Artikel 11 : 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 Riemst betreft in een aantal types voorkomt: in de minderheid is het langgestrekte type = de langgevelhoeve. Het vaakst komen voor: de L – of de U – vormige hoeve en 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 12 : Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting HOEVE VRINDTS A

Bestemmingsvoorschriften

In deze zone is verplicht: minimum één volwaardige woongelegenheden en maximum drie volwaardige woongelegenheden.

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan, complementaire functies toegelaten, zoals een landbouwbedrijf, een logiesverstrekking bedrijf en de daarbij horende ondersteuningsfuncties: zoals een keuken, een gemeenschappelijke leefruimte en een café – restaurant, zijn toegestaan. Dit café en restaurant kunnen ook publiek toegankelijk zijn. Verder zijn een kunstatelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten en een kantoor voor een vrij beroep toegestaan.

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 behouden blijven, zij zijn bepalend voor de opbouw van de te vernieuwen gevels. *Codering gesloten karakter*: de gevels met deze aanduiding moeten een gesloten karakter naar De La Brassinestraat behouden. De ingrepen moeten met respect voor het bestaande gebeuren.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

De bestaande vergunde volumes moeten volledig bewaard blijven.

De oorspronkelijke en authentieke dakvorm blijft behouden.

Dakkapellen, dakvlakvensters en inpandige terrassen in het dak zijn niet toegestaan.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven:

- baksteen al dan niet afgewerkt met een witte kalei - laag of wit geverfd;
- Mergel indien authentiek;
- Al dan niet natuursteen;
- Een gevelbepoetsing is niet toegestaan;
- De dakbedekking zijn donkere natuurleien, gebakken pannen in een donker grijze of zwarte tint;
- De ramen mogen enkel in hout worden uitgewerkt.

Artikel 13 : Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting HOEVE KUESSES B**Bestemmingsvoorschriften**

In deze zone is verplicht: minimum één volwaardige woongelegenheden en maximum drie volwaardige woongelegenheden.

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan, complementaire functies toegelaten, zoals een logiesverstrekking bedrijf en de daarbij horende ondersteuningsfuncties: zoals een keuken, een gemeenschappelijke leefruimte en een café – restaurant, zijn toegestaan. Dit café en restaurant kunnen ook publiek toegankelijk zijn. Verder zijn een kunstatelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten en een kantoor voor een vrij beroep toegestaan.

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.

Gevelopbouw:

De bestaande gevelopeningen in de gevelwand moeten behouden blijven, zij zijn bepalend voor de opbouw van de te vernieuwen gevels. *Codering gesloten karakter*: de gevels met deze aanduiding moeten een gesloten karakter naar De La Brassinestraat en zuidelijk gelegen landschap behouden. De ingrepen moeten met respect voor het bestaande gebeuren.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

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

Dakkapellen, dakvlakvensters en inpandige terrassen in het dak zijn niet toegestaan.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven:

- mergel en baksteen al dan niet afgewerkt met een witte kalei – laag;
- baksteen in een donkere bruinrode tint;
- een gevelbepleistering is niet toegestaan;
- de dakbedekking zijn donkere natuurleien, gebakken pannen in een donker grijze of zwarte tint;
- De ramen mogen enkel in hout uitgewerkt worden.

Restant kapel

Als beschermd monument te behouden.

Artikel 14 : Zone voor transparant voorgebied

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. Dit wil zeggen:

- Het perceel mag niet begrensd worden door een groen scherm die het zicht beperkt. De afscheiding die parallel loopt met de weg is bij voorkeur een meidoornhaag.
- De inrichting van de zone – met de nadruk op transparantie - gebeurt met beplantingen die uit inheemse bomen bestaan. 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. Er wordt bij voorkeur een hoogstamboomgaard aangelegd.
- Er mag geen bebouwing voorkomen.

Artikel 15 : Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. Dit wil zeggen:

- Er mag geen bebouwing voorkomen, enkel uitzonderlijk voor de inplanting van een tuinpergola of een tuinterras in open lucht.
- Afwisseling van dichte beplanting met doorkijk naar het zuidelijk gelegen landschap. Namelijk de aanduiding visuele as aangegeven op het bestemmingsplan stelt dat op die plaats het zicht op het landschap moet mogelijk zijn. De inrichting van de buitenruimte wordt voorzien van een as naar de open ruimte.
- Integratie van de grafheuvel in het geheel;
- De zone moet, bekeken van uit het landschap en ondanks het feit dat dit terrein uit meerdere percelen bestaat, aanzien worden als één geheel.
- De inrichting van de zone gebeurt in twee delen. Het grootste gedeelte van deze zone wordt ingericht met inheemse bomen. 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. Zij mogen echter het zicht op het landschap niet belemmeren. Het op het bestemmingsplan afgebakend gedeelte is de tuinzone aansluitend aan de bebouwing van Hoeve Vrindts. Bestaande exoten kunnen behouden blijven, nieuwe exoten worden niet meer aangeplant. De overgang tussen de twee zones moet geleidelijk gebeuren.

Artikel 16 : 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 40 m². De tuingebouwen moeten geïntegreerd worden in de tuinaanleg wat materiaalgebruik en kleur betreft.

Aanduiding visueel scherm

Op de plaats waar een visueel scherm is aangegeven moet een muur worden opgericht. Dit visueel scherm moet gesloten zijn en voldoende dicht om de tuinzone af te schermen naar het openbaar domein.

Artikel 17 : Zone voor binnenkoer

Dit is een zone die niet bebouwd mag worden. De binnenkoer wordt voorzien met begroening. Er kan een grasveld voorkomen. Verder mag de binnenkoer verhard worden.

Artikel 18 : Zone voor onverharde landweg

Dit is een lineair landschapselement met een haag als begeleiding. Dit pad mag niet verhard worden.

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "HERBESTEMMING WAARDEVOLLE
LANDBOUWNERZETTINGEN"

MEMBRUGGEN

06 – ME1 – HOEVE FAGARD

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

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

Hasselt, 27 februari 2004
12 maart 2004
17 februari 2005

De Stedenbouwkundige, Inge Gorissen, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van tot
De Secretaris, De Burgemeester,

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

INHOUDSOPGAVE

Deel 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	3
Artikel 2 :	Verordenende kracht	3
Artikel 3 :	Geldigheid van deze algemene bepalingen	3
Artikel 4 :	Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	3
Artikel 5 :	Bepantingen	3
Artikel 6 :	Publiciteit	3
Artikel 7 :	Opvang van hemelwater en behandeling afvalwater	4
Artikel 8 :	Grens der bestemmingszone	5
Artikel 9 :	grens hoofdgebouw	5
Artikel 10 :	Terminologie	5
Deel 2 :	BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	6
Artikel 11 :	Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting	6
Artikel 12 :	Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte	6
Artikel 13 :	Zone voor groen voorgebied	7
Artikel 14 :	Zone voor half – open en open bebouwing	7
Artikel 15 :	Zone voor voortuin	8
Artikel 16 :	Zone voor tuin	9
Artikel 17 :	Zone voor binnenkoer	9

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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 BPA.

Artikel 3 : Geldigheid van deze algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet worden tegengesproken in de bestemmingen – 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, Carpinus betulus, Castanea sativa, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Pyrus communis, Quercus petraea, Quercus robur, 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 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

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Waar niet aangesloten kan worden op de riolering is de aanleg van een kleinschalige waterzuivering voor de behandeling van afvalwater verplicht. Deze aanleg mag gebeuren geïntegreerd in het omliggende landschap. . Er dient steeds een buffering van hemelwater te gebeuren bij een minimale verharde oppervlakte van 100m² (daken inbegrepen).

Artikel 8 : Grens der bestemmingszone

Dit is een grenslijn tussen twee verschillende bestemmingszones

Artikel 9 : grens hoofdgebouw

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

Artikel 10 : 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 Riemst betreft in een aantal types voorkomt: in de minderheid is het langgestrekte type = de langgevelhoeve. Het vaakst komen voor: de L – of de U – vormige hoeve en 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 11 : Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting

Bestemmingsvoorschriften

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

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan, complementaire functies toegelaten. Eén van die functies heeft betrekking op het gebruik als een logiesverstrekking bedrijf met hotelkamers en de daarbij horende ondersteuningsfuncties: zoals een keuken, een gemeenschappelijke leefruimte en een café - restaurant. Dit café en restaurant kunnen ook publiek toegankelijk zijn. Verder zijn een kunstatelier, beperkte artisanale bedrijvigheid en tentoonstellingsruimten toegestaan.

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 gevels met de *codering "gesloten karakter"* aangegeven op het bestemmingsplan moeten een overwegend gesloten karakter hebben. Dit betekent:

- De gevelopeningen in de gevelwanden moeten beperkt blijven tot de bestaande.

De voorgevel die niet is aangegeven met de code gesloten karakter: de bestaande opbouw van de gevel en de gevelopeningen moeten behouden blijven. Er kunnen geen nieuwe gevelopeningen voorzien worden.

Hoogte bebouwing en daken:

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

Dakkapellen, dakvlakvensters en inpandige terrassen in het dak zijn niet toegestaan.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven:

- een egale donkere roodbruine baksteen;
- al dan niet natuursteen en mergel; De mergel moet zoveel als haalbaar behouden blijven;
- De dakbedekking zijn gebakken pannen in een rode, donker grijze of zwarte tint.
- De ramen zijn toegelaten in hout: donker groen of wit geverfd.

Artikel 12 : Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. Dit wil zeggen:

- Het zicht op het oostelijk gelegen landschap moet bewaard blijven. Indien het perceel begrensd wordt dan moet het gebeuren door middel van een haag of houten palen met draad al dan niet begeleid door een levende haag waarvan de maximum hoogte 1.50 m bedraagt.
- De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die aangegeven zijn in artikel 5 van de voorafgaandelijke bepalingen. Zij mogen echter het zicht op het landschap niet belemmeren. De bestaande hoogstamboomgaard moet behouden en versterkt worden.
- Er mag geen bebouwing voorkomen.

Artikel 13 : Zone voor groen voorgebied

Deze zone is het noodzakelijke voorgebied voor de waardevolle vierkantshoeve die er aan gelegen is. Dit gebied mag ingericht worden als een voortuinzone of als hoogstamboomgaard. Het voorgebied is er hoofdzakelijk om het zicht op de hoeve te behouden. De bebouwing moet beperkt blijven tot de inplanting van een garage, tuinberging met een oppervlakte van maximum 40.00 m². Dit gebouw moet volledig geïntegreerd zijn in de tuinaanleg en mag het zicht op de waardevolle landbouwnederzetting niet hypothekeren. Max 25% van de oppervlakte mag verhard worden.

Artikel 14 : Zone voor half – open en open bebouwing**Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming	zuivere woonfunctie in de vorm van eengezinswoningen in half open en/of open bouwvorm;
Nevenbestemming	Er is geen nevenbestemming toegestaan, behalve een vrij beroep. Deze functie mag niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie;

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften*Verkaveling*

Het perceel wordt verkaveld in percelen die zich lenen voor half open of een open bouwvorm.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone (bouwstrook = bouwzone) op het bestemmingsplan.

Achtergevelbouwlijn	maximum grens tot waar het gebouw (achtergevel) mag worden opgericht;
Voorgevelbouwlijn	uiterste grens voor hoofdgebouwen;
Zijgevelbouwlijn	afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens is aangeduid op het bestemmingsplan;

Niet bebouwde delen van de zone = bouwstrook dienen zich te richten naar de voorschriften van de aangrenzende zones, namelijk zone voor tuinen en zone voor voortuinen. Ze worden ingericht op basis van de voorschriften van deze zones.

Er dient geparkeerd te worden op eigen terrein.

Volume

Volume	Alle volumes dienen als één harmonisch geheel naar voor te komen. Het tweede gebouwde volume dient wat dakhelling, voorgevelaansluiting en kroonlijsthoogte betreft aan te sluiten op het eerste gebouwde volume. De volumewerking moet refereren naar bestaande maatvoeringen in de omgeving, eentonigheid en grootschaligheid moeten vermeden worden;
Hoogte	maximum 2 volwaardige bouwlagen toegelaten tot aan dakrand of kroonlijst; De hoogte bedraagt maximum 7.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand; De nokhoogte wordt bepaald op maximum 11.00 m te meten vanaf de kroonlijst of goot; Er dient aangesloten te worden op de kroonlijsthoogte van het hoofdvolume van de eerst bouwende of reeds bestaande pand; De hoogte van het bouwdeel dat de meerdiepte van het gelijkvloers inhoudt mag maximum 3.00 m bedragen te meten vanaf de as van de voorliggende weg tot bovenkant van de dakrand of de kroonlijst;
Diepte	Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte maximum 15.00 m; Op verdieping bedraagt de maximum bouwdiepte 12.00 m;

Dak

Dakvorm	Een zadeldak is verplicht. de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdieping, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
---------	---

Materialen

- Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegestaan. Het kleurgebruik dient het gevolg te zijn van materiaaleigen kleuren.
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.
- De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. Dit kunnen dezelfde materialen zijn als die wat voor de voorgevel zijn gebruikt of een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende.

Artikel 15 : Zone voor voortuin

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin met streekeigen beplantingen.

Inritten naar garages zijn mogelijk.

Het bestaande maaiveld moet zo veel als mogelijk behouden blijven.

Ook parkeergelegenheden mogen worden voorzien.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

bepanting	Verplicht en streekeigen
verharding	max. 35% van de zoneoppervlakte per perceel toegangen naar garages zijn toegelaten

Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient het beplantingsplan de aard, de wijze en de soort verhardingen en groenvoorzieningen aan te geven.

Artikel 16 : Zone voor tuin

Dit is de zone die een privé – tuinkarakter heeft bij de woning. Deze zone mag volledig omheind worden om het privé – karakter te bewaren. De omheining kan in de vorm van een beukenhaag of een draad begroeid met klimop. Er mag een terras in de tuinzone bij de woning voorkomen. Er mag geen bebouwing in de tuinzone voorkomen.

De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die uit inheemse bomen bestaan. 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.

Artikel 17 : Zone voor binnenkoer

Dit is een zone die niet bebouwd mag worden. De binnenkoer mag volledig verhard worden.

PROVINCIE LIMBURG
GEMEENTE RIEMST

63-33761

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "HERBESTEMMING WAARDEVOLLE
LANDBOUWNERZETTINGEN"

MILLEN

08 - MI3 - TOLHUIS

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

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

Hasselt, 27 februari 2004
12 maart 2004
17 februari 2005

De Stedenbouwkundige, Inge Gorissen, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van tot
De Secretaris, De Burgemeester,

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

INHOUDSOPGAVE

Deel 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	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 :	Grens hoofdgebouw	5
Artikel 9 :	Beschermd monument	5
Artikel 10 :	Terminologie	5
Deel 2 :	BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	6
Artikel 11 :	Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting	6
Artikel 12 :	Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte	7
Artikel 13 :	Zone voor binnenkoer	7

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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 BPA.

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 erfbepanting 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, Carpinus betulus, Castanea sativa, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Pyrus communis, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Ulmus carpiniifolia.

Wat betreft fruitbomen:

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

Bij iedere vergunningsaanvraag maakt het beplantingsplan 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

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Waar niet aangesloten kan worden op de riolering is de aanleg van een kleinschalige waterzuivering voor de behandeling van afvalwater verplicht. Deze aanleg mag gebeuren geïntegreerd in het omliggende landschap. . Er dient steeds een buffering van hemelwater te gebeuren bij een minimale verharde oppervlakte van 1000m² (daken inbegrepen).

Artikel 8 : Grens hoofdgebouw

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

Artikel 9 : Beschermd monument

Monument beschermd volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995.

Artikel 10 : 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 Riemst betreft in een aantal types voorkomt: in de minderheid is het langgestrekte type = de langgevelhoeve. Het vaakst komen voor: de L – of de U – vormige hoeve en 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 11 : Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting

Bestemmingsvoorschriften

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

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan complementaire functies toegelaten. Eén van die functies heeft betrekking op het gebruik als een logiesverstrekking bedrijf met hotelkamers en de daarbij horende ondersteuningsfuncties: zoals een keuken, een gemeenschappelijke leefruimte en een café - restaurant. Dit café en restaurant kunnen ook publiek toegankelijk zijn. Verder zijn een kunstatelier, tentoonstellingsruimten, vergaderingen en een kantoor voor een vrij beroep toegestaan. Ook kunnen hier faciliteiten voor ruitertoerisme ingericht worden.

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 gevels met de codering "gesloten karakter" aangegeven op het bestemmingsplan moeten een overwegend gesloten karakter hebben. Dit betekent:

- De gevelopeningen die zich richten naar het landschap en de oostelijke gevel (aan de Peperstraat) moeten beperkt blijven tot de bestaande.

De voorgevel die niet is aangegeven met de code gesloten karakter: de gevelopeningen moeten beperkt blijven tot de bestaande.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

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

Dakkapellen, dakvlakvensters en inbandige terrassen in het dak zijn niet toegestaan.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven:

- een egale donkere roodbruine baksteen;
- vakwerk – constructie waar nog origineel aanwezig;
- mergel en natuursteen; mergel moet zo veel als haalbaar behouden blijven;
- dakbedekking in gebakken pannen in een rode tint;
- de ramen zijn toegelaten in hout in natuurkleur;

Artikel 12 : Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. Dit wil zeggen:

- Het zicht op het noordelijk gelegen landschap moet bewaard blijven. Het perceel mag niet begrensd worden door een hoog groen scherm, wel door bijv. een lage meidoorn – of beukenhaag of haagbeuk.
- De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die aangegeven zijn in artikel 5 van de voorafgaandelijke bepalingen. Zij mogen echter het zicht op het landschap niet belemmeren. De inrichting moet gebeuren met een hoogstamboomgaard, die behouden en uitgebreid dient te worden.
-
- Er mag geen bebouwing voorkomen.

Artikel 13 : Zone voor binnenkoer

Dit is een zone die niet bebouwd mag worden. De binnenkoer mag volledig verhard worden.

(Veranda)

PROVINCIE LIMBURG
GEMEENTE RIEMST

63-33761

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "HERBESTEMMING WAARDEVOLLE
LANDBOUWNERZETTINGEN"

MILLEN

09 - MI4 - DE SERVOSWINNING

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

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

Hasselt, 27 februari 2004
12 maart 2004
17 februari 2005

De Stedenbouwkundige, Inge Gorissen, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van tot
De Secretaris, De Burgemeester,

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

INHOUDSOPGAVE

Deel 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	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 :	Grens der bestemmingszone	5
Artikel 9 :	Grens hoofdgebouw	5
Artikel 10 :	Terminologie	5
Deel 2 :	BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	6
Artikel 11 :	Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting	6
Artikel 12 :	Zone voor landschappelijk geïntegreerde agrarisch gebied	6
Artikel 13 :	Zone voor binnenkoer	6
Artikel 14 :	Zone voor voorgebied	7

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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 BPA.

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 erfbepanting 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, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*, *Ulmus carpiniifolia*.

Wat betreft fruitbomen:

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

Bij iedere vergunningsaanvraag maakt het beplantingsplan 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

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Waar niet aangesloten kan worden op de riolering is de aanleg van een kleinschalige waterzuivering voor de behandeling van afvalwater verplicht. Deze aanleg mag gebeuren geïntegreerd in het omliggende landschap. Er dient steeds een buffering van hemelwater te gebeuren bij een minimale verharde oppervlakte van 1000m² (daken inbegrepen).

Artikel 8 : Grens der bestemmingszone

Dit is een grenslijn tussen twee verschillende bestemmingszones.

Artikel 9 : Grens hoofdgebouw

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

Artikel 10 : 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 Riemst betreft in een aantal types voorkomt: in de minderheid is het langgestrekte type = de langgevelhoeve. Het vaakst komen voor: de L - of de U - vormige hoeve en 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 11 : Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting

Bestemmingsvoorschriften

In deze zone is verplicht: minimum één volwaardige woongelegenheid en maximum twee woongelegenheden.

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan complementaire functies toegestaan, zoals: een landbouwbedrijf, een logiesverstrekkend bedrijf en de daarbij horende ondersteuningsfuncties: zoals een keuken, een gemeenschappelijke leefruimte, een café – restaurant en feestzaal zijn toegestaan. Dit café en restaurant kunnen ook publiek toegankelijk zijn. Verder zijn een kunstatelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten en een kantoor voor een vrij beroep toegestaan.

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.

Gevelopbouw:

De bestaande gevelopeningen in de gevelwand zijn richtinggevend voor de opbouw van de te vernieuwen gevels. Het oorspronkelijke en authentieke volume moet volledig bewaard blijven. De ingrepen moeten met respect voor het bestaande gebeuren.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

De bestaande vergunde gebouwen geven de maximaal aan te houden hoogte aan. De oorspronkelijke en authentieke dakvorm blijft behouden.

Dakkapellen, dakvlakvensters en inpandige terrassen in het dak zijn niet toegestaan.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven:

- baksteen in donkerbruine – rode tint;
- dakbedekking in gebakken pannen in een rode tint;
- De ramen mogen in hout, staal, metaal, PVC of aluminium voorkomen. De te hanteren kleuren zijn natuurkleur hout, wit, grijs of groen;

Artikel 12 : Zone voor landschappelijk geïntegreerde agrarisch gebied

In deze zone is landbouwbedrijvigheid de hoofdactiviteit, maar dit gebied maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die uit inheemse bomen bestaan. 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 bestaande gebouwen moeten landschappelijk ingekleed worden. Een hoogstamboomgaard kan die rol vervullen; gecombineerd met de geïntegreerde en beperkte bezoekersparking.

Artikel 13 : Zone voor binnenkoer

Dit is een zone die niet bebouwd mag worden. De binnenkoer mag verhard worden en wordt verfraaid met groen.

Artikel 14 : Zone voor voorgebied

Deze zone is het noodzakelijke voorgebied voor de waardevolle vierkantshoeve die er aan gelegen is. Dit gebied mag ingericht worden als een voortuinzone, deels verhard en met begroening. Er mag geen bebouwing voorkomen.

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "HERBESTEMMING WAARDEVOLLE
LANDBOUWNERZETTINGEN"

VLIJTINGEN

11 – VL3 HOEVE KLEIN LAFELT A – VL4 DE HENNUSHOEVE B

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

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

Hasselt, 27 februari 2004
11 maart 2004
17 februari 2005

De Stedenbouwkundige, Inge Gorissen, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van tot
De Secretaris, De Burgemeester,

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

INHOUDSOPGAVE

Deel 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	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 :	Grens der bestemmingszone	5
Artikel 9 :	Grens hoofdgebouw	5
Artikel 10 :	Terminologie	5
Deel 2 :	BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	6
Artikel 11 :	Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting de hoeve Klein Lafelt A 6	
Artikel 12 :	Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting De Hennushoeve B 7	
Artikel 13 :	Zone voor landschappelijk geïntegreerd agrarisch gebied	8
Artikel 14 :	Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte	8
Artikel 15 :	Zone voor binnenkoer	8

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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 BPA.

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.

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, Carpinus betulus, Castanea sativa, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Pyrus communis, Quercus petraea, Quercus robur, 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 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

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Waar niet aangesloten kan worden op de riolering is de aanleg van een kleinschalige waterzuivering voor de behandeling van afvalwater verplicht. Deze aanleg mag gebeuren geïntegreerd in het omliggende landschap. Er dient steeds een buffering van hemelwater te gebeuren bij een minimale verharde oppervlakte van 1000m² (daken inbegrepen).

Artikel 8 : Grens der bestemmingszone

Dit is een grenslijn tussen twee verschillende bestemmingszones.

Artikel 9 : Grens hoofdgebouw

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

Artikel 10 : 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 Riemst betreft in een aantal types voorkomt: in de minderheid is het langgestrekte type = de langgevelhoeve. Het vaakst komen voor: de L - of de U - vormige hoeve en 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 11 : Zone voor herbestemming waardevolle landbouwnederzetting de hoeve Klein Lafelt A****Bestemmingsvoorschriften**

In deze zone is verplicht: minimum één volwaardige woongelegenheden en maximum drie volwaardige woongelegenheden.

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan, complementaire functies toegelaten, zoals een landbouwbedrijf, een logiesverstrekkend bedrijf en de daarbij horende ondersteuningsfuncties: zoals een keuken, een gemeenschappelijke leefruimte, een café – restaurant zijn toegestaan. Dit café en restaurant kunnen ook publiek toegankelijk zijn. Verder zijn een kunstatelier, tentoonstellingsruimten en een kantoor voor een vrij beroep toegestaan.

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 gevels met de codering "gesloten karakter" aangegeven op het bestemmingsplan moeten een overwegend gesloten karakter hebben. Dit betekent:

- De openingen in de straatwand en de oostelijke gevelwand moeten beperkt blijven tot de bestaande.

Voor de overige gevels zijn de bestaande gevels richtinggevend voor eventuele vernieuwingen in het gevelvlak.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

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

Dakkapellen, dakvlakvensters en inbandige terrassen in het dak zijn niet toegestaan.

Uitzonderingsbepaling: indien het echt onmogelijk is om licht en lucht te vangen kan in uitzonderlijke omstandigheid een opening in het dakvlak voorzien worden die volledig geïntegreerd is in dit dakvolume.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven:

- baksteen in donkerbruine – rode tint;
- al dan niet natuursteen;
- mergel moet zo veel als haalbaar behouden blijven;
- de gevels mogen bewerkt worden met een grijze of witte kallei – laag;
- dakbedekking in gebakken pannen in een rode of donker grijze tint ofwel natuurleien;
- De ramen mogen enkel in hout uitgewerkt worden.

Artikel 12 : Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting De Hennushoeve B

Bestemmingsvoorschriften

In deze zone is verplicht: minimum één volwaardige woongelegenheden en maximum drie woongelegenheden.

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan, complementaire functies toegelaten, zoals: een logiesverstrekking bedrijf en de daarbij horende ondersteuningsfuncties: zoals een keuken, een gemeenschappelijke leefruimte, een café – restaurant zijn toegestaan. Dit café en restaurant kunnen ook publiek toegankelijk zijn. Verder zijn een kunstatelier, tentoonstellingsruimten, kantoor voor een vrij beroep toegestaan.

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 gevels met de codering "gesloten karakter" aangegeven op het bestemmingsplan moeten een overwegend gesloten karakter hebben. Dit betekent:

- De openingen in de straatwand, de westelijke en zuidelijke gevelwand moeten beperkt blijven tot de bestaande.

Voor de overige geveldelen en gevels zijn de bestaande gevelopeningen richtinggevend voor eventuele vernieuwingen in het gevelvlak.

Volume, hoogte bebouwing en daken:

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

Dakkapellen, dakvlakvensters en inpandige terrassen in het dak zijn niet toegestaan.

Uitzonderingsbepaling: indien het echt onmogelijk is om licht en lucht te vangen kan in uitzonderlijke omstandigheid een opening in het dakvlak voorzien worden die volledig geïntegreerd is in dit dakvolume.

De bestaande vergunde gebouwen geven de maximaal aan te houden hoogte aan. De oorspronkelijke en authentieke dakvorm blijft behouden.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven:

- baksteen in donkerbruine – rode tint;
- al dan niet natuursteen;
- mergel moet zoveel als haalbaar behouden blijven;
- de gevels mogen bewerkt worden met een grijze of witte kallei –laag;
- de dakbedekking zijn gebakken pannen in een rode of donker grijze tint ofwel natuurleien;
- de ramen mogen enkel in hout uitgewerkt worden.

Artikel 13 : Zone voor landschappelijk geïntegreerd agrarisch gebied

In deze zone is landbouwbedrijvigheid toegestaan, maar dit gebied maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. De gebouwen moeten landschappelijk ingekleed worden. De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die uit inheemse bomen bestaan. 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 bestaande gebouwen moeten landschappelijk ingekleed worden. Een hoogstamboomgaard kan die rol vervullen.

Artikel 14 : Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. Dit wil zeggen:

- Het zicht op het zuidelijk gelegen landschap moet bewaard blijven. Het perceel mag niet begrensd worden door een hoog groen scherm, wel door bijv een lage meidoorn – of beukenhaag, haagbeuk.
- De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die uit inheemse bomen en struiken bestaan. 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 inrichting moet gebeuren met een boomgaard waarbij zowel hoogstambomen als struiken worden gebruikt. Zij mogen echter het zicht op het landschap niet belemmeren. De bestaande kweeperen dienen behouden te worden.
- Er mag geen bebouwing voorkomen.

Artikel 15 : Zone voor binnenkoer

Dit is een zone die niet bebouwd mag worden. De binnenkoer kan verhard worden.

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "HERBESTEMMING WAARDEVOLLE
LANDBOUWNERZETTINGEN"

ZICHEN – ZUSSEN - BOLDER

13 – ZZB1 – HUIS LEMME

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

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

Hasselt, 27 februari 2004
11 maart 2004
17 februari 2005

De Stedenbouwkundige, Inge Gorissen, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van tot
De Secretaris, De Burgemeester,

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

INHOUDSOPGAVE

Deel 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan	3
Artikel 2 :	Verordenende kracht	3
Artikel 3 :	Geldigheid van deze algemene bepalingen	3
Artikel 4 :	Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	3
Artikel 5 :	Bepalingen	3
Artikel 6 :	Publiciteit	3
Artikel 7 :	Opvang van hemelwater en behandeling afvalwater	4
Artikel 8 :	Rooilijn	5
Artikel 9 :	grens der bestemmingszone	5
Artikel 10 :	grens hoofdgebouw	5
Artikel 11 :	monument	5
Artikel 12 :	Terminologie	5
Deel 2 :	BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	7
Artikel 13 :	Zone voor herbestemming waardevolle voormalige landbouwnederzetting	7
Artikel 14 :	Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte	7
Artikel 15 :	Zone voor landschappelijk geïntegreerd agrarisch gebied	8
Artikel 16 :	Zone voor voorgebied	8
Artikel 17 :	Zone voor wegen	8

DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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 BPA.

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 en 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, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*, *Ulmus carpiniifolia*.

Wat betreft fruitbomen:

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

Bij iedere vergunningsaanvraag maakt het beplantingsplan 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. De uitwerking zal altijd gebeuren in overleg met de afdeling Monumenten en Landschappen.

Artikel 7 : Opgang van hemelwater en behandeling afvalwater

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Waar niet aangesloten kan worden op de riolering is de aanleg van een kleinschalige waterzuivering voor de behandeling van afvalwater verplicht. Deze aanleg mag gebeuren geïntegreerd in het omliggende landschap. Er dient steeds een buffering van hemelwater te gebeuren bij een minimale verharde oppervlakte van 1000m² (daken inbegrepen).

Artikel 8 : Rooilijn

Dit is de grenslijn van het openbaar wegdomein.

Artikel 9 : grens der bestemmingszone

Dit is een grenslijn tussen twee verschillende bestemmingszones.

Artikel 10 : grens hoofdgebouw

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

Artikel 11 : monument

Monument beschermd volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995.

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 Riemst betreft in een aantal types voorkomt: in de minderheid is het langgestrekte type = de langgevelhoeve. Het vaakst komen voor: de L – of de U – vormige hoeve en 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 waardevolle voormalige landbouwnederzetting

Bestemmingsvoorschriften

In deze zone is verplicht: minimum en maximum één volwaardige woongelegenheden.

Daarbij zijn in dit pand, zoals afgebakend op het bestemmingsplan, complementaire functies toegelaten, zoals maximum 1 vakantiewoongelegenheden; een logiesverstrekking bedrijf (bed and breakfast) met maximum 1 hotelkamer en de daarbij horende ondersteuningsfunctie: zoals een keuken voor kamer en ontbijt. Verder zijn een kunstatelier en een tentoonstellingsruimte toegestaan.

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.

De voormalige schuur moet van binnen open gehouden worden, er mag maar maximum voor 50 % een verdiepingvloer ingericht worden.

Gevelopbouw:

De gevels met de codering "gesloten karakter" aangegeven op het bestemmingsplan moeten een overwegend gesloten karakter hebben. Dit betekent:

- De gevelopeningen moeten beperkt blijven tot de bestaande.

De openingen in de voorgevel moeten beperkt blijven tot de bestaande openingen.

Hoogte bebouwing en daken:

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

De ingrepen moeten met respect voor het bestaande gebouw gebeuren.

Materialen:

De bestaande materialen moeten behouden blijven:

- mergel moet overal behouden blijven;
- een egale donkere roodbruine baksteen;
- al dan niet natuursteen. De mergel moet overal behouden blijven;
- de dakbedekking zijn gebakken pannen in een rode tint;
- de ramen zijn toegelaten in hout, geverfd in groen en/of wit;

Artikel 14 : Zone voor landschappelijk geïntegreerde buitenruimte

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap. Er is geen enkele bebouwing in deze zone toegestaan. Het zicht op het noord-westelijk gelegen landschap moet bewaard blijven.

De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die uit inheemse bomen bestaan. 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. Bij voorkeur wordt een boomgaard ingericht.

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap en moet daarom zo benaderd worden. Dit wil zeggen:

- Het zicht op het noord-westelijk gelegen landschap moet bewaard blijven. Indien het perceel begrensd wordt dan moet het gebeuren door middel van een meidoornhaag of houten palen

met draad al dan niet begeleid door een levende haag waarvan de maximum hoogte 1.50 m bedraagt.

- De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die aangegeven zijn in artikel 5 van de voorafgaandelijke bepalingen. Zij mogen echter het zicht op het landschap niet belemmeren. De inrichting moet gebeuren met een hoogstamboomgaard, waarbij één boom per are ingeplant wordt.
- Er mag geen bebouwing voorkomen;
- Er mag geen parking worden ingericht;

De bomen en de meidoornhaag, die weergegeven zijn op het bestemmingsplan zijn beschermd. Zij dienen behouden te blijven, bij afsterven dienen ze door dezelfde soort vervangen te worden.

Artikel 15 : Zone voor landschappelijk geïntegreerd agrarisch gebied

Deze zone maakt integraal deel uit van het landschap. Er is geen enkele bebouwing in deze zone toegestaan. Het zicht op de waardevolle voormalige landbouwnederzetting gelegen in het landschap moet bewaard blijven.

De inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die uit inheemse bomen bestaan. 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. Bij voorkeur wordt een boomgaard ingericht.

Artikel 16 : Zone voor voorgebied

Deze zone is het noodzakelijke voorgebied voor de waardevolle lang - gevelhoeve. Dit gebied mag ingericht worden als een voortuinzone, ze mag enkel verhard worden met half - verharding, en ter hoogte van de voordeur en de toegangen (poorten) met duurzame waterdoorlatende materialen. Er mag geen bebouwing voorkomen.

De bomen die weergegeven zijn op het bestemmingsplan zijn beschermd. Zij dienen behouden te blijven, bij afsterven dienen ze door dezelfde soort vervangen te worden.

Artikel 17 : Zone voor wegen

Dit is de zone waar de inrichting van de openbare weg is toegelaten.