

**PROVINCIE VLAAMS - BRABANT**

**STAD LANDEN**

**GEMEENTELIJK            RUIMTELIJK  
‘ZONEVREEMDE WONINGEN’**

**UITVOERINGSPLAN**

**TOELICHTINGSNOTA BIJ HET R.U.P.**

**TECHNUM NV  
OPGESTELD**

**AFDELING RUIMTELIJKE PLANNING HASSELT**  
4 maart 2005, voorontwerp  
12 september 2005 ontwerp  
7 maart 2006 definitief dossier

<b>0.</b>	<b>INHOUD</b>	
<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding: opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan	3
1.2	Doel van de opdracht en programma	6
1.3	Plan van aanpak	6
<b>2.</b>	<b>SITUERING</b>	<b>19</b>
2.1	Landen en zijn ruimere omgeving	19
<b>3.</b>	<b>RANDVOORWAARDEN VANUIT PLANNINGSCONTEXT</b>	<b>21</b>
3.1	Beleidsdocumenten	21
3.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	21
3.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams - Brabant	23
3.1.3	Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven gesitueerd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Landen	29
3.1.4	Afwijkingen ten opzichte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: verantwoording (artikel 19)	35
3.1.5	Watertoets	36
3.1.6	Hoogspanningsleiding	37
3.1.7	Planbaten	37
<b>4.</b>	<b>PERIMETERPLANNEN MET AANVULLEND VOORSCHRIFT</b>	<b>38</b>
4.1.1	Situering en beschrijving van elk perimeterplan	38
4.1.2	Conclusie	101
<b>5.</b>	<b>GEBIEDSDEKKENDE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN</b>	<b>102</b>
5.1.1	Inleiding	102
5.1.2	Bespreking van de gebiedsdekkende RUP's	104

# 1. INLEIDING

## 1.1 INLEIDING: OPMAAK VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

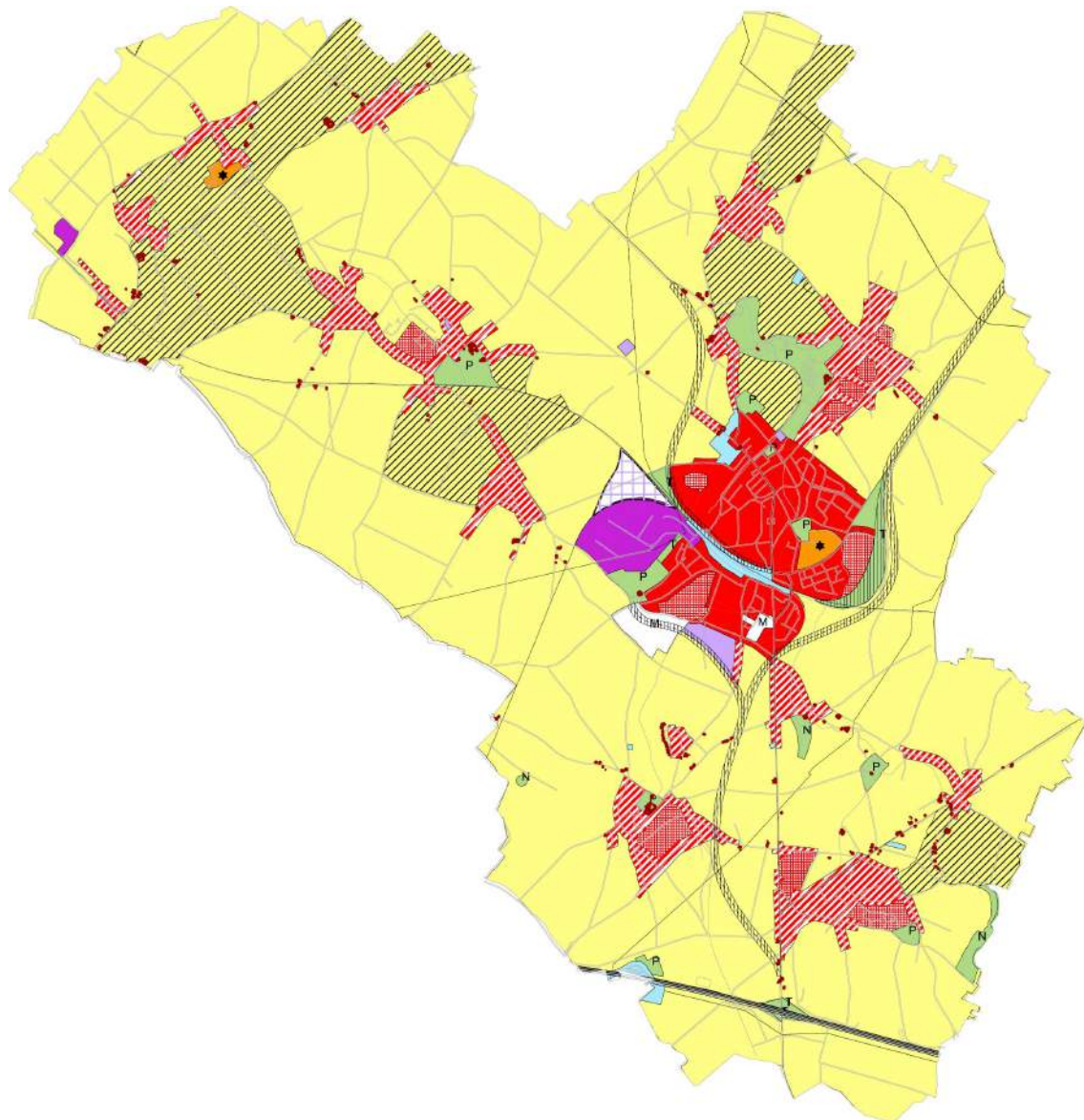
De stad Landen heeft aan Technum nv de opdracht gegeven om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen voor alle zonevreemde woningen – gebouwen op haar grondgebied. De stad heeft zelf een inventaris gemaakt van alle gebouwen die niet in de geëigende bestemmingszones zijn gelegen. Deze lijst is opgedeeld in zonevreemde woningen, landbouwbedrijven (hoeves) en andere gebouwen. Tijdens de terreinopnames is deze lijst geconcretiseerd.

- Globaal gemeentelijke lijst met alle zonevreemde woningen, het handelt niet alleen over woningen maar ook over bijgebouwen.
- Globaal gemeentelijke lijst met alle zonevreemde hoeves, dit zijn alle landbouwbedrijven al dan niet waardevol. De historisch waardevolle hoeves worden opgenomen, de niet waardevolle die een actief landbouwbedrijf herbergen worden niet in de inventaris bij het plan opgenomen.
- Globaal gemeentelijke lijst met alle zonevreemde gebouwen (andere gebouwen) die geen woonfunctie hebben, die zijn uitgeselecteerd. De woningen die er nog in voorkwamen zijn opgenomen. De kapellen, recreatievoorzieningen ... maken al dan niet deel uit van een ander plan.

Het totaaloverzicht van deze woningen is gesitueerd op het gewestplan en de wegenkaart.



situering zonevreemde woningen



situering zonevreemde woningen - gewestplan

## 1.2 DOEL VAN DE OPDRACHT EN PROGRAMMA

Deze studie kan opgedeeld worden in drie hoofddelen:

1. de totaal –inventaris: 7 perimeterplannen, dit is een inventaris die geactualiseerd is tot op 7 maart 2006, de woningen die in deze inventaris zijn opgenomen zijn door middel van een index gesitueerd op een plan bestaande toestand.
2. het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: een grafisch plan met een aanvullend voorschrift op het gewestplan voor de "gewone" zonevrije woningen
3. de gebiedsdekkende ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de waardevolle gebouwen en de uitzonderlijke specifieke gevallen

Er zijn "gewone" zonevrije woningen waarvoor een aanvullend voorschrift op het gewestplan geldt. Het gewestplan wijzigt niet.

Er zijn waardevolle sites en specifieke uitzonderlijke situaties, die gemotiveerd zijn, waarvoor het gewestplan wordt gewijzigd. Hiervoor is een gebiedsdekkend RUP opgemaakt.

In het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn geen beschermde monumenten opgenomen, daar zij op basis artikel 195 bis § 2 van het decreet een wijziging van een functie kunnen bekomen.

## 1.3 PLAN VAN AANPAK

De woningen moeten zoals in het afwegingskader van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is gesitueerd gebiedsgericht benaderd worden. Het GRS heeft de gemeente opgedeeld in "deelruimten". Zie kaart bij dit document gevoegd. Het GRS spreekt van:

- Landen Centrum
- De kleine kernen –de randzones van woonkernen
- Open velden
- Gebieden met KLE's
- Valleigebieden

De groene pijlen op deze kaart (GRS – deelruimten) pleiten voor het behoud van open ruimte verbindingen.

In inventarisfase van de zonevrije woningen zijn op basis van de deelruimten in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan perimeterplannen afgebakend. Deze perimeterplannen zijn op de kaart aangegeven en het betreft de volgende plannen:

- Perimeterplan 1: de vallei van de Kleine Gete
- Perimeterplan 2: de Waarbeekvallei
- Perimeterplan 3: het noordelijk akkerland
- Perimeterplan 4: het westelijk akkerland
- Perimeterplan 5: de Molenbeekvallei Neerlanden –Attenhoven
- Perimeterplan 6: de stad Landen
- Perimeterplan 7: de Molenbeekvallei Walshoutem

Het perimeterplan 1 omvat de vallei van de Kleine Gete in de kernen Ezemaal, Eliksem en Wange. Het betreft een valleigebied, het is een gebied met KLE's, er situeren zich de kleine kernen Ezemaal, Eliksem en Wange. Verder wordt op drie plaatsen voor het behoud van een open ruimte verbinding gepleit.

Het perimeterplan 2 omvat de Waarbeekvallei in de kernen Laar, Neerwinden en Overwinden. Het betreft een valleigebied, het is een gebied met KLE's, er situeren zich de kleine kernen Laar, Neerwinden en Overwinden. Tussen Neerwinden en Overwinden wordt gepleit voor het behoud van een open ruimte verbinding.

Het perimeterplan 3 is het noordelijk akkerland. Dit is het noordelijk deel van de deelruimte "Open veld" gelegen tussen Neerwinden en Rumsdorp.

Het perimeterplan 4 is het westelijk akkerland van Overwinden en Waasmont. De kleine kern Waasmont ligt hier middenin. Hier bevindt zich het valleigebied van de Zeype. Het betreft de deelruimte "Open veld". Ten noorden van Waasmont treffen we een Open ruimteverbinding aan.

Het perimeterplan 5 is de Molenbeekvallei Neerlanden – Attenhoven. Dit plan bevat de kleine kernen Neerlanden, Rumsdorp en Attenhoven. Het is een gebied met KLE's en het valleigebied van de Molenbeek.

Het perimeterplan 6 valt samen met de deelruimte "Landen – centrum".

Het perimeterplan 7 is de Molenbeekvallei Walshoutem. Dit plan bevat het valleigebied van de Molenbeek. Hier situeren zich de kleine kernen Walsbets, Wezeren en Walshoutem. We treffen er open ruimteverbindingen aan. Het is tevens een gebied met KLE's.

De afbakening in perimeterplannen gebeurt om alle zonevrije woningen gebiedsgericht te benaderen. De voorschriften bij het plan geven inrichtingsprincipes van de tuinen en de buitenruimte aan naargelang de ligging van de woning in het open akkerland of in het valleigebied.

Er zijn dus twee verschillende perimeterplan situaties:

1. Beekvallei (perimeterplan 1,2,5,7): de aanwezigheid van een beekvallei speelt in dit soort perimeterplannen de hoofdrol. Ook is er meestal een hogere natuurwaarde aanwezig, in vergelijking met de open akkerlandschappen. Deze natuurwaarde dient beschermd, verzorgd, ontwikkeld en waar nodig hersteld te worden. Ingrepen in dit perimeterplan hebben een grote impact op deze natuurwaarde. Visueel ruimtelijk storende elementen vormen een minder grote hinderbron.
2. De open akkerlandschappen (perimeterplan 3,4,6): in deze open akkerlandschappen vormen visueel, ruimtelijke ingrepen eerder het probleem. Een ingreep met gevolgen voor het milieu speelt een minder belangrijke rol.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan spreekt in het afwegingskader van verschillende situaties, namelijk: gemeentelijke kwetsbare gebieden of open ruimteverbinding, woongebiedskenmerken of volgens GRS in woonlint gelegen, verspreidliggend aansluitbaar, verspreidliggend niet aansluitbaar, . In de benadering voor opname in het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de toets gedaan aan dit afwegingskader. De juridische benadering wordt uitgedrukt in de voorschriften bij het RUP.

Zoals eerder gesteld kunnen we twee perimeterplan - situaties onderscheiden: namelijk de valleigebieden en de open akkerlanden.

In ieder perimeterplan situeren zich wat de "gewone" zonevrije woningen betreft vier soorten woningen. Dit is een beoordeling die gebeurt op basis van het afwegingskader in het GRS en een ruimtelijke afweging. We onderscheiden:

- Woningen in kwetsbaar gebied
- Verspreid liggende woningen
- Groepen woningen: clusters of linten
- Woningen direct aansluitbaar aan het (landelijk) woongebied

Verder treffen we 15 waardevolle gebouwen – sites aan. Deze waardevolle gebouwen kunnen gebouwen zijn die als bakens in het GRS zijn opgenomen.

Er zijn nog een zeer beperkt aantal onbebouwde percelen die als een gebiedsdekkend RUP in dit plan worden opgenomen. Dit zijn percelen aan de Tiensestraat, de St – Gillistraat en de Droogveldstraat.

Ook de Sonvalwijk wordt wat de hele wijk betreft in landelijk woongebied opgenomen.

De "gewone" zonevrije woningen krijgen een aanvullend voorschrift op het gewestplan. Er wordt een verschil gemaakt of deze woningen gelegen zijn in een valleigebied of dat ze zich situeren in het open akkerlandschap. Er bestaan immers twee soorten perimeterplannen: het valleigebied en het open akkerland.

Er zijn een aantal "gewone" zonevrije woningen (15 –tal) die direct aansluiten bij het landelijk woongebied. Hier wordt het gewestplan gewijzigd in landelijk woongebied. Deze percelen krijgen de voorschriften van het landelijk woongebied.

We onderscheiden met betrekking tot het valleigebied:

- Woningen gelegen in gemeentelijk kwetsbaar gebied: aanvullend voorschrift op het gewestplan – aanduiding groene parabool. Er kunnen geen nieuwe zonevrije woningen bijkomen.
- Verspreid liggende woningen aanvullend voorschrift op het gewestplan: alle woningen binnen blauwe contour, ook nieuwe zonevrije woningen die nu nog niet in de inventaris zitten
- Verspreid liggende clusters / linten: aanvullend voorschrift op het gewestplan –aanduiding rode parabool. Er kunnen geen nieuwe zonevrije woningen bijkomen.
- De woningen die aansluitbaar zijn aan de dorpsrand /lintrand: gebiedsdekkend RUP onderdeel van RUP zonevrije woningen
- De waardevolle sites: gebiedsdekkend RUP als onderdeel van RUP zonevrije woningen



We onderscheiden met betrekking tot het open akkerland:

- Woningen gelegen in gemeentelijk kwetsbaar gebied: aanvullend voorschrift op het gewestplan – aanduiding groene parabool. Er kunnen geen nieuwe zonevrije woningen bijkomen.
- Verspreid liggende woningen aanvullend voorschrift op het gewestplan: alle woningen binnen blauwe contour, ook nieuwe zonevrije woningen die nu nog niet in de inventaris zitten
- Verspreid liggende clusters / linten: aanvullend voorschrift op het gewestplan – aanduiding rode parabool. Er kunnen geen nieuwe zonevrije woningen bijkomen.
- De woningen die aansluitbaar zijn aan de dorpsrand / lintrand: gebiedsdekkend RUP onderdeel van RUP zonevrije woningen
- De waardevolle sites: gebiedsdekkend RUP als onderdeel van RUP zonevrije woningen

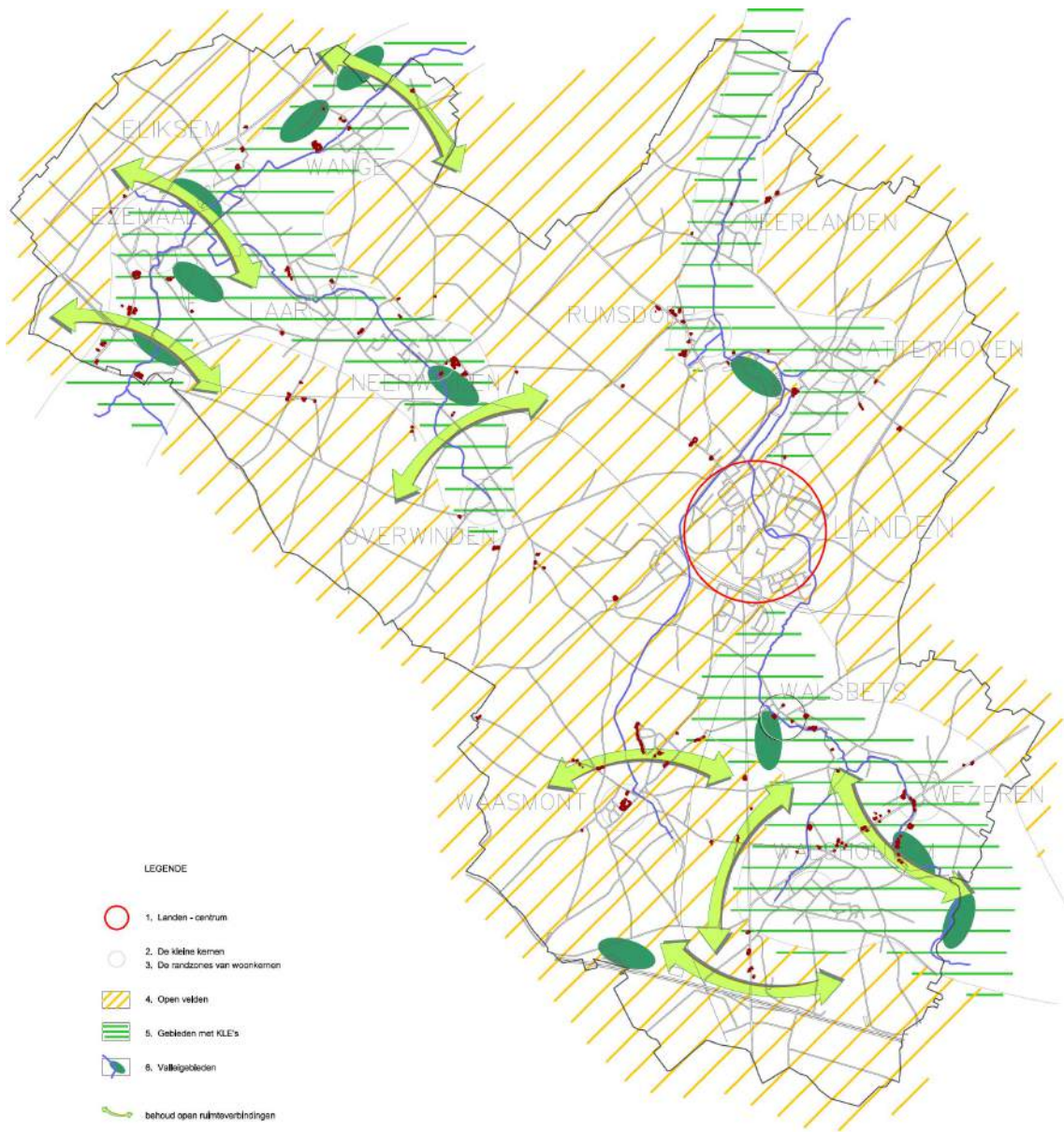
De "waardevolle gebouwen" (15 sites), al dan niet een baken in het GRS, worden opgenomen omdat ze historisch, landschappelijk en architecturaal waardevol zijn. Zij hebben betekenis voor kernen, sites in de open ruimte. Zij moeten voor de toekomst bewaard blijven. Daarom moet er voor velen een nieuwe functie gezocht worden. Deze bestemming reikt verder dan wonen. Er kunnen meer woongelegenheden worden toegestaan. Er kunnen verschillende mogelijke hoofd – en nevenfuncties in aanmerking komen. Deze panden zijn zeer waardevol en hebben een grote volumecapaciteit. Op dit moment zijn nog geen concrete initiatieven en concrete vragen tot bestemmingswijziging aan de orde, op enkele uitzonderingen na, nl. hoeve Avermaete daar is op dit moment al hoevetoerisme, de hoeve aan de Sint – Jobstraat, hier heeft de nieuwe eigenaar de vraag geuit om overnachtingen te kunnen voorzien in functie van het stallen van paarden, ruitertoerisme. Er wordt door het gemeentebestuur gekozen om een zo breed mogelijk gamma aan bestemmingen mogelijk te maken. Om de toekomstmogelijkheden van de sites niet te hypothekeren, en zoveel mogelijk open te laten. De toekomst van de panden, het behoud van het waardevol patrimonium hangt immers af van een rendabele herbesteding. Uiteraard moet de bestemming ook afgewogen worden op basis van de ligging. Het moet gebiedsgericht bekeken worden. In alle voorschriften bij de waardevolle panden is ingeschreven dat de toegelaten bestemmingen laagdynamisch moeten zijn en van lokale aard. Ze mogen de draagkracht van de omgeving niet overstijgen. Ze zijn van beperkte omvang. Ze mogen wat aard betreft het lokaal gemeentelijk niveau niet overstijgen.

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

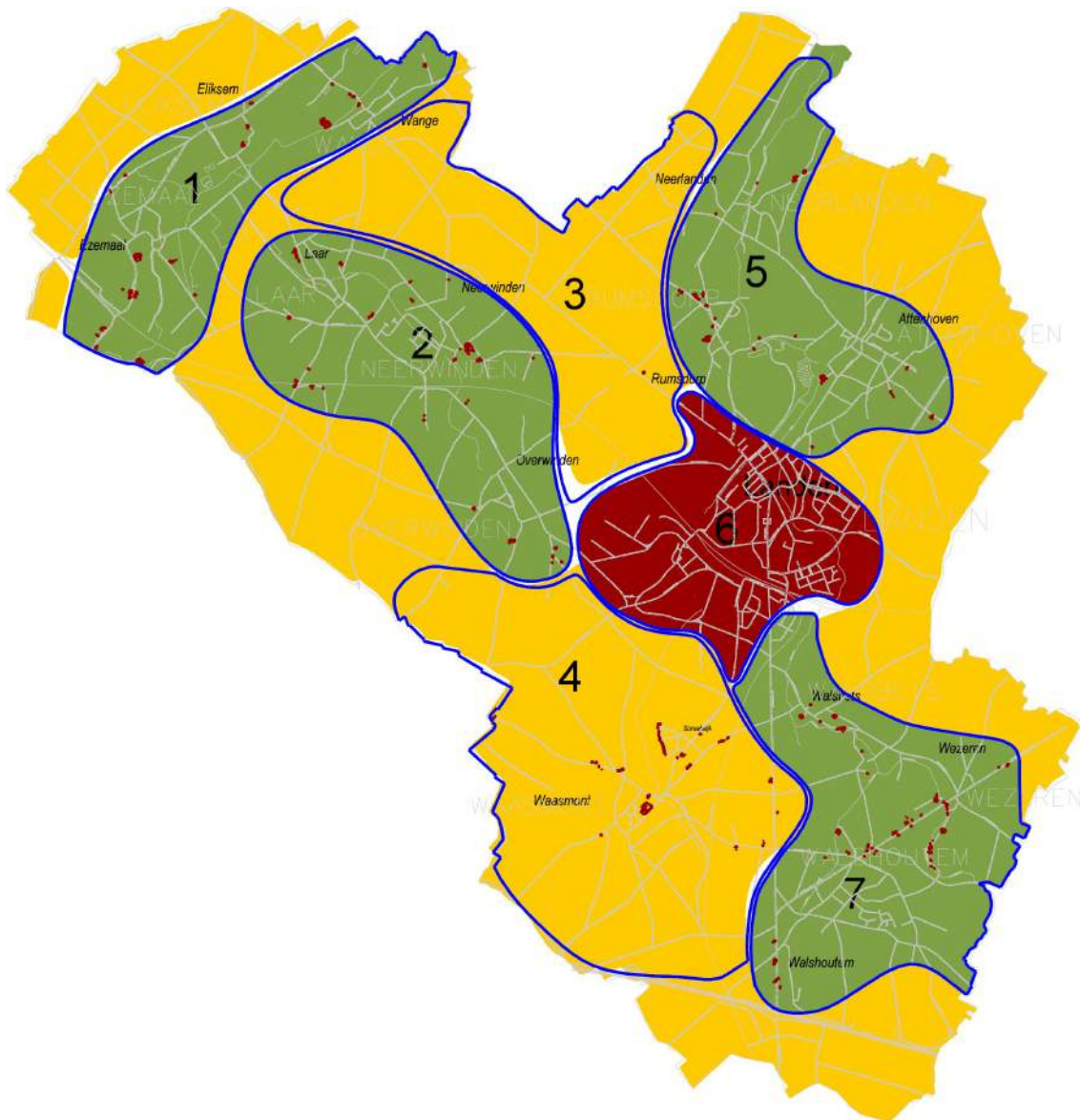
Lokaal karakter wil zeggen dat de activiteit een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft de activiteit aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.

Voor de waardevolle panden wordt voorgesteld een gebiedsdekkend RUP op te maken als een specificering – afwijking van het gewestplan. Dit altijd met het behoud van het patrimonium voor ogen. Alle nieuwe invullingen moeten gebeuren met respect voor alle karakteristieke architecturale en landschappelijke kwaliteiten van het gebouw. In de voorschriften is ingeschreven dat een bouwhistorisch onderzoek moet uitwijzen hoe er met het pand moet worden omgegaan als er sprake is van een nieuwe invulling.

Hoe wordt beoordeeld of een gebouw waardevol is of niet? Alle gebouwen die als bakens in het GRS zijn vastgelegd krijgen het statuut van "waardevol gebouw." Tijdens het onderzoek op het terrein zijn meerdere panden ontdekt die in aanmerking komen voor dit statuut.



situering zonevreemde woningen - GRS / deelruimten



Perimeterplannen

1. De vallei van de Kleine Gete
2. De Waarbeekvallei
3. Het noordelijk akkerland
4. Het westelijk akkerland
5. De Molenbeekvallei Neerlanden - Aftenhoven
6. De stad Landen
7. De Molenbeekvallei Walshoutem

situering zonevreemde woningen - Perimeterplannen

## Hoe wordt het statuut "waardevol karakter" bepaald?

### Beoordeling en selectie

#### Beoordelings methodiek

De beoordeling doorloopt een selectieve eliminatie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de methodiek van het trechtermodel. Dit is een techniek die betrekking heeft op het ontwikkelen van een heldere en navolgbare redenering.

Eerst worden de condities met betrekking tot de authenticiteit en het ruimtelijk voorkomen beoordeeld, hierbij wordt naar de ouderdom, de architectonische kenmerken, het historisch waardevol karakter, de site als merkwaardig geheel gekeken. Verder worden de graad van intactheid, de herkenbaarheid van het erf (indien van toepassing) en de inpasbaarheid in de omgeving bekeken.

#### Selectiecriteria

De beoordeling en de selectie gebeuren op basis van:

##### **CONDITIES = HOOFDSELECTIECRITERIA**

Aan de condities, hoofdselectiecriteria of onvoorwaardelijke voorwaarden moet zeker voldaan worden. Een positieve beoordeling zal leiden tot selectie, bij een negatieve evaluatie, wanneer de nederzetting niet voldoet aan de gestelde kenmerken zal deze uitgesloten zijn van selectie. Indien de waardering neutraal is zal de nederzetting naar de volgende trechter overgaan.

De afwegingsmotieven worden gewaardeerd van positief over neutraal naar negatief.

De tabel geeft dit aan:

Rood = negatief (-)

Geel = is neutraal (+)

Groen = positief (+/-)

Wanneer een rode = negatieve beoordeling voorkomt met betrekking tot het pand is de uiteindelijke evaluatie van de condities negatief. Dan komt dit pand niet in aanmerking voor opname als waardevol pand of gebiedsdekkend RUP. Het wordt opgenomen in de categorie : 'gewone' zonevrije woningen.

Wanneer de meerderheid van de zeven (= vier) condities neutraal wordt beoordeeld dan krijgt het bij de evaluatie van de condities een gele beoordeling en moet het pand verder geëvalueerd worden in de serie nevenselectiecriteria.

Wanneer het bij de evaluatie van de condities groen wordt beoordeeld = positief dan wordt het pand zeker opgenomen als waardevol pand en wordt er een gebiedsdekkend RUP voor opgemaakt.

## HOOFDSELECTIECRITERIA

### AUTHENTICITEIT

- Ouderdom:

Er wordt geprobeerd de ouderdom en het bouwjaar te achterhalen uit geschreven documenten, inscripties op de gevel, interviews met de bewoners, verschijning op oude historische kaarten (Ferraris ±1775, Vandermaelen ±1820, Atlas der buurwegen, ±1840, Militaire kaart 1939 ,...),... Een tijdslimiet voor de bouwperiode is niet strikt vastgelegd, de architectonische kenmerken en typologie geven de referentie aan, waar het exacte bouwjaar niet achterhaald kan worden.
- Architectonische kenmerken:

de gegevens met betrekking tot de oorspronkelijkheid van de typologie, en authenticiteit van de bouwstijl, de volumes en het materiaalgebruik. Zowel het woongedeelte als het bedrijfsgedeelte moeten dezelfde stijlkenmerken vertonen. Bij afzonderlijke volumes moeten beiden tot dezelfde bouwperiode en -stijl behoren. Een nederzetting met een recentere woning en nog oude bedrijfsruimte wordt maximum neutraal geselecteerd.
- Historisch waardevol:

bepaalde nederzettingen zijn belangrijk geweest in de geschiedenis van de gemeente Landen. Historisch waardevolle nederzettingen die beschermd zijn als monument worden zonder verdere beoordeling opgenomen. Deze voorwaarde is doorslaggevend voor een positieve selectie. Ook het feit dat als de hoeves opgenomen zijn in het fietsroutenetwerk, als ze belangrijk zijn voor het toerisme, of als ze voorkomen in boekwerken,... wordt naar waarde beoordeeld.
- Merkwaardig geheel:

hoeves met een esthetische waarde die door hun bouwstijl, volumes en materiaalgebruik zodanig beeldbepalend zijn in hun omgeving worden hier opgenomen. Voorbeelden zijn complexen van meerdere oude landbouwnederzettingen.

## RUIMTELIJK VOORKOMEN

- Graad van intactheid:

de graad van oorspronkelijkheid en intactheid van het geheel van de site wordt geëvalueerd. De detaillering van de architectonische kenmerken wordt beoordeeld. Hierbij wordt er getoetst aan de beschreven evolutie van de architectuur uit het vorige hoofdstuk. Ongeschonden nederzettingen krijgen een positieve evaluatie.

De beoordeling zal neutraal zijn in geval dat er kleine aanpassingen plaats vonden bv. nieuwe ramen in ander materiaal, kleine vergrotingen van gevelopeningen, schuurpoorten die vervangen werden door ramen, een vernieuwde voorgevelsteen (vb. van mergel naar baksteen) of andere (vreemde) materialen die aangebracht werden... m.a.w. de wijzigingen zijn van die aard dat ze het oorspronkelijk karakter niet beïnvloeden of geen fundamentele stijlkenmerken hebben aangetast of niet onomkeerbaar zijn. In het andere geval zal de evaluatie negatief zijn. Zo zal de beoordeling negatief zijn indien een doorgedreven renovatie het oorspronkelijk karakter van de hoeve heeft aangetast. (vb. duidelijke verhoging van het volume met een extra bouwlaag, aanpassing van de dakvorm,...).

- Herkenbaarheid van het erf:

Het erf wordt als onderdeel van de hoeve geëvalueerd naar zijn typische kenmerken en de relatie met de bouwvolumes en de omgeving. Een goed erf ondersteunt immers de gebouwen. De verplaatsing van de oorspronkelijke mestvaalt naar buiten het erf wordt niet meer als criterium beschouwd, aangezien dit een logisch en bijna overal toegepast gevolg is van de hedendaagse hygiënische eisen. Wel kan hierbij de verdwijning of vervanging van eventuele traditionele elementen rondom de hoeve geëvalueerd worden (vb. van hoogstam naar laagstam, al dan niet aanwezigheid van linde of meidoornhaag,...). Dit criterium is niet altijd van toepassing, als dit het geval is wordt het als neutraal beoordeeld.

- Inpasbaarheid in de omgeving:

De inpasbaarheid in de omgeving heeft betrekking op de positieve of negatieve bijdrage van de nederzetting in zijn omgeving met name de open ruimte. De invloed van (recente) site - vreemde constructies of nieuwe inplantingen, b.v. een naastliggende nieuwe woning of hedendaagse stallingen, op de oorspronkelijkheid van de hoeve behoort tot deze voorwaarde. De klassering als dorpsgezicht is kenmerkend voor een waardevolle inpassing in de omgeving.

## NEVENSELECTIECRITERIA

Aan de meeste items in de hoofdgroep moet een positieve bijdrage geleverd worden om verder voor selectie in aanmerking te komen. De afwegingsmotieven kunnen ook hier gewaardeerd worden van positief over neutraal naar negatief.

Dit is niet van toepassing voor de waardevolle panden in Landen. Er is geen pand neutraal beoordeeld bij de evaluatie van de hoofdselectiecriteria.

## BOUWFYSISCHE TOESTAND

De beoordeling van de bouwfysische toestand van het gebouw gebeurt op basis van de uitwendige schouwing van de nederzettingen naar onderstaande gebouwelementen. Woongedeelte en bedrijfs gedeelte (stallingen, schuren, opslagruimten,...) worden afzonderlijk beschouwd. Indien er aan de te onderzoeken bouwvolumes recente verbouwings- of vernieuwingswerken zijn uitgevoerd wordt dit aangegeven.

### - dakbedekking

De dichtingslaag wordt hier beoordeeld, niet de drager of de dakrandafwerking. Is het dakbedekkingsmateriaal nog geschikt voor zijn functie, bestaat het uit sterk verweerde materialen, is het geheel, gedeeltelijk of plaatselijk te vervangen,...

### - dakgebinte

Algemeen zal de vlakheid van de volledige draagconstructie onder de dakbedekking beoordeeld worden (gestrektheid van de nokken, doorbuigen van dakvlak, intactheid van draagbalken,...)

### - goten, randen en doorboringen

Goten, aflopen, dakranden, aansluitingen met opgaande muren, oversteken, geulen, dakdoorbrekingen, schouwen, dakkapellen, dakvlakramen krijgen een globale beoordeling.

### - gevelvlak

De volle wand van de gevel wordt bedoeld, niet de constructieve elementen. In de mate van het mogelijke (indien goed zichtbaar) worden al de gevels en gevelvlakken beoordeeld op uitbuikingen, ernstige verwerings, onstabielheid, (grote) barsten, (te vervangen) voegwerk,...

### - gevelelementen

Dit zijn de constructieve elementen die deel uitmaken van de gevel zoals kolommen, balken, lintelen, console, uitkragende of inspringende constructies, raamomlijstingen, dorpels... In principe zijn gevelelementen meestal aanwezig. Ze worden geëvalueerd op eventuele gebreken, noodzakelijke (gehele of gedeeltelijke) vervangingen of afbraak.

### - ramen en deuren

Zowel ramen als deuren en poorten of de invulling van de gevelopeningen worden beoordeeld op hun bestaande toestand, nood aan vervanging, kleine herstellingen,...

De verschillende gebouwelementen worden afzonderlijk beoordeeld en krijgen een codering van volledig te vervangen tot geen gebreken. De uiteindelijke selectie gebeurt door het beschouwde landbouwgebouw toe te kennen aan één van volgende categorieën:



- ruïne /bouwvallig:  
De hoeve is volledig vervallen en verkrot en is naar renovatie of herbestemming volledig onbruikbaar. Ze is onverbeterbaar of toch nog herstelbaar maar met een te hoge kostprijs in verhouding tot de totale waarde. Dit heeft een negatieve evaluatie tot gevolg (met uitzondering van historische waarde of merkwaardig geheel).
- zware gebreken:  
De hoeve vertoont veel constructieve en vormelijke mankementen aan meerdere elementen, maar is nog renoveerbaar op een financieel haalbare en verantwoorde manier.
- lichte of geen gebreken:  
De hoeve verkeert in een goede bouwfysische toestand of vertoont geen noemenswaardige gebreken. Kleine verbeterings - of aanpassings - of onderhoudswerken werken zijn eventueel nodig.

#### **LANDSCHAPPELIJKE TOESTAND**

- natuurgebied volgens het gewestplan
- gemeentelijk kwetsbaar gebied
- ROG

#### **HINDERBRONNEN**

De site en de omgeving wordt onderzocht naar eventueel aanwezige hinderbronnen, die betrekking hebben op visuele hinder, geluidshinder, reukhinder,... niet eigen aan het beroep, zoals (drukke) verkeerswegen, bedrijventerreinen, wateroverlast, ruilverkaveling.

**Tabel**

**LEGENDE**

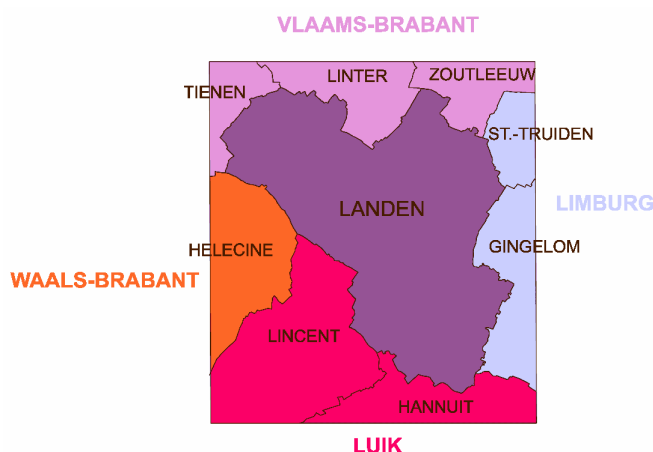
Negatief  
Neutraal  
Positief  
Niet van toepassing

Waardevolle site	Straatnaam	Nr.	Nr. Perimeterplan	Hoofdselectiecriteria					Nevenselectiecriteria					EIND EVALUATIE
				Authenticiteit			ruimtelijk voorkomen		ROG	natuurgebied volgens GWP	Gem. kwetsbaar geb.	visuele hinder	geluidshinder	
		historisch waardevol		merkwaardig geheel		graad van intactheid		herkenbaarheid erf						inpasbaarheid in omgeving
		ouderdom	architectonische kenmerken	historisch waardevol	merkwaardig geheel	graad van intactheid	herkenbaarheid erf	inpasbaarheid in omgeving	ruïne/bouwvallig	volume te beperkt	versnipperd geheel			
Woning	Gildestr. 15	04/15	1											
Kasteelhoeve Avermaete	Eiksemstr. 26	09/26	1											
Hoeve	Konijnenbergstr. 33	10/33	1											
Paenhuis	Grote Steenweg 44	14/44	1											
Hoeve	St.- Jobstr. 17	27/17	1											
Hoeve	Ardevoorstr. 12	35/12	1											
	Ardevoorstr. 10	36/10	1											
	Ardevoorstr. 8	37/8	1											
	Kruiskensstr. 6	40/6	2											
Kasteelpark likeurstokerij van Neerwinden														
Hoeve	Keibergstraat 2	41/2	2											
Hoeve	Pellenstr. 10	53/10	2											
Hoeve	Pellenstr. 14	54/14	2											
Hoeve	Racourhalle 2	04/2	4											
Hoeve	Dr. A. Goffinstr. 38	09/38	4											
Kasteelpark te Waasmont	Dr. A. Goffinstr. 1 + 3	39/1&3	4											
	Hoevestraat 2	40/2	4											
Oude pastorie	Rumsdorpstr. 195	34/195	5											
Goffinhoeve	Goffinstraat 16	35/16	5											
	Goffinstraat 18	36/18	5											
Watermolenhoeve in Attenhoven	Molenhoevestr. 7	51/7	5											
	Attenhovenstr. 209	52/209	5											
	Attenhovenstr. 211	53/211	5											
Hoeve	Sint- Gitterplein	03/1	6											
Hoeve	Beekstr. 3	04/3	7											
Hoeve de Roeck	Bortombestraat 11	07/11	7											
Hoeve	Wezerenstr. 106	09/106	7											
Tulleamolen	Waasmontstr. 7	13/7	7											
Hoeve Vandevelde	Wezerenstr. 369	45/369	7											

## 2. SITUERING

### 2.1 'LANDEN' EN ZIJN RUIMERE OMGEVING

De stad Landen is gelegen in het uiterste zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant, aan de grens met de provincies Limburg, Luik en Waals-Brabant. Ten zuidwesten van Landen loopt de taalgrens. De buurgemeenten van Landen zijn Tienen, Linter en Zoutleeuw (Vlaams-Brabant), Sint-Truiden en Gingelom (Limburg), Hannuit en Lincint (Luik) en Hélécine (Waals-Brabant).



**Figuur 1:** Buurgemeenten van Landen

Landen is, na Tongeren en Doornik, één der oudste steden van België en bestaat uit 14 deelgemeenten. Landen was en is een landbouwgebied met in de valleigebieden een aantal kernen. Het is dan ook één van de beste landbouwstreken van Vlaanderen. Alleen de kern Landen onderging een verandering door de komst van het spoor (1838). De nieuwe functie als spoorwegknooppunt bracht een zekere verstedelijking met zich mee.

Er is dan ook een sterk contrast tussen het centrum van Landen met haar stedelijk karakter en de omliggende landelijke kernen gelegen in het open landschap. Het stedelijk karakter van de deelgemeente Landen wordt bepaald door haar omvang en de concentratie van functies zoals handel, nijverheid, onderwijs, diensten en het station. Het uitzicht van de kern wordt getypeerd door overwegend gesloten bebouwing.

De stad Landen kan in grote mate in haar eigen behoeften voorzien. Ze heeft een lokaal verzorgend centrum met een basis aan voorzieningen. Voor een aantal behoeften is Landen echter aangewezen op de omliggende steden: o.a.: medische verzorging (Tienen, St.-Truiden?), Hoger onderwijs (Leuven, Hasselt, ...) bioscoop (Leuven – Hasselt), ... Landen oefent ten voordelen van Tienen, St.-Truiden en Hannuit een beperkte aantrekkingskracht uit op de omliggende gemeenten en steden.

Brussel oefent een grote aantrekkingskracht uit op de beroepsbevolking van Landen. Vanuit Landen (en omstreken) pendelen iedere dag duizenden mensen naar de hoofdstad. De betekenis van Landen in de regio op vlak van tewerkstelling is vrij klein.

Tienen en St.-Truiden hebben grootschalige industrieterreinen. Hannuit is op dit vlak vergelijkbaar met Landen.

Landbouw is een sterke economische pool in Haspengouw.

Het station in Landen is tevens een belangrijk knooppunt in het spoorverkeer. Het station van Landen bevindt zich op de lijn Knokke/Blankenberge - Hasselt/Genk of Luik/Maastricht.

Op regionaal niveau wordt Landen voor het wegverkeer ontsloten via de E40 (Brussel –Luik) en het op- en afrittencomplex ter hoogte van Walshoutem, de N80 die Hasselt met Namen verbindt en in het noorden de N3 Tienen –St. –Truiden.

### 3. RANDVOORWAARDEN VANUIT PLANNINGSCONTEXT

#### 3.1 BELEIDSDOCUMENTEN

##### 3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>1</sup>

De gemeente Landen is niet gelegen in het stedelijk gebied. Landen is dus een buitengebiedgemeente. Het buitengebied zijn die gebieden waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. De fysische structuur is structurerend voor toekomstige ontwikkelingen. Voor het buitengebied worden volgende krachtlijnen uitgezet:

- in het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied) aan te tasten
- door bundeling van de ontwikkeling in kernen wordt de verdere versnippering van de open ruimte vermeden d.w.z. dat met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten de ruimtelijke ontwikkeling in de kernen van het buitengebied worden geconcentreerd
- een versterking van de functies die van oudsher de open ruimte open houden (landbouw, bos en natuur)
- bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit in het buitengebied
- afstemmen van ruimtelijke ordening en milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- streven naar een buffering van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies

Specifiek voor Landen zijn de volgende doelstellingen rechtstreeks van belang:

- groei wonen concentreren in de woonkernen (= de verschillende kerndorpen) van het buitengebied. Geen (verdere) groei van linten en verspreide bebouwing. De eigen groei van de kernen kan worden opgevangen binnen de vooropgestelde verdelingscriteria voor de bouw van nieuwe woningen. Wel wordt de trend tot verschuiving van de stad naar het buitengebied gestopt. Het gaat dus niet op dat inwijking in de kernen van het buitengebied nog verder wordt gestimuleerd. Als principe wordt gesteld dat het buitengebied maar kan blijven opnemen wat er nu aan relatieve verdeling van de groei bestaat, zowel naar de woonfunctie toe (50% van de nieuwe woningen in het buitengebied), als voor de economische activiteiten. Groei blijft dus mogelijk, maar grotere toevloed dan deze verdeling zal niet worden toegelaten. Daarnaast wordt in de kernen van het buitengebied een woningdichtheid van 15 woningen per hectare nagestreefd
- in het RSV wordt een onderscheid gemaakt in verschillende soorten gebieden: grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO),

---

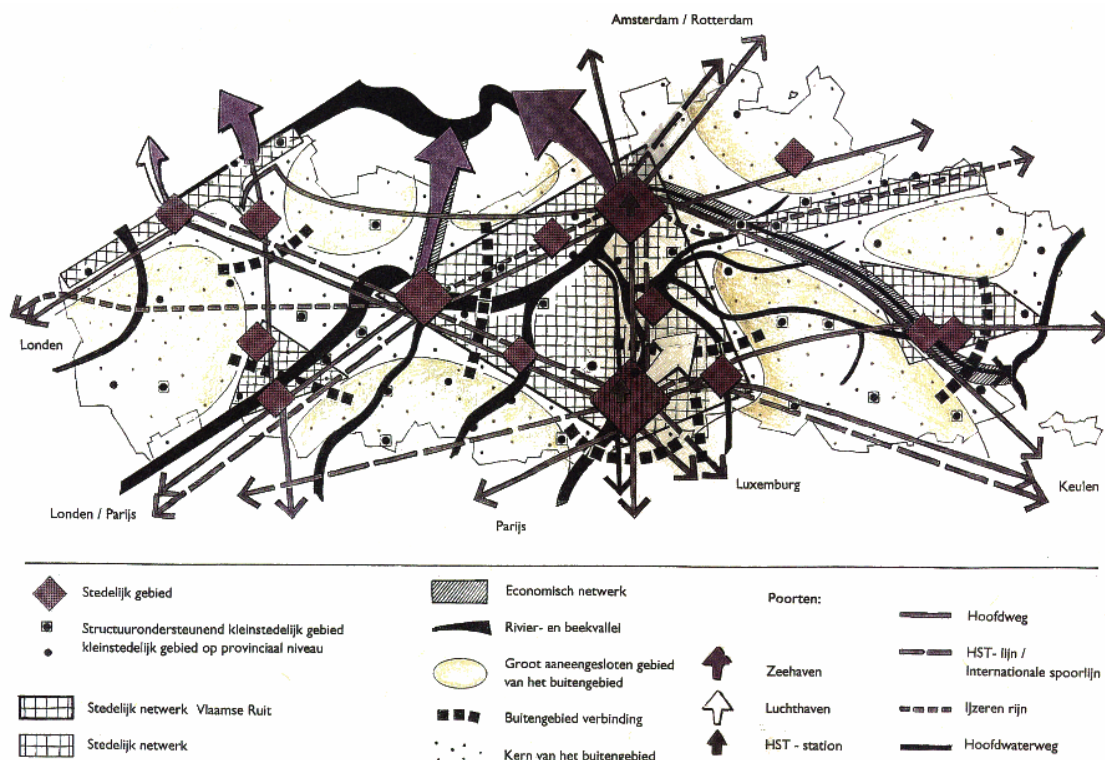
<sup>1</sup> RSV, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997, herziening van het RSV vastgesteld door de Vlaamse Regering op 12 december 2003

- bosgebieden, agrarische gebieden (AG), verwevingsgebieden en natuurverbingsgebieden (NVG)
- q de beekvalleien worden als structuurbepalend gezien
  - q Landen is een regio met gemengde landbouw
  - q integraal waterbeheer en Europese richtlijnen worden onder andere als instrumenten voor de ontwikkeling van het buitengebied gebruikt

Landen is niet geselecteerd als economisch knooppunt dit betekent dat het bedrijventerrein verder mag uitgebreid worden voor lokaal verzorgende bedrijven.

De E40 is geselecteerd als onderdeel van het hoofdwegenet.

Het Vlaams Gewest selecteert tevens de bestaande spoorwegvakken die als hoofdspoorweg in aanmerking komen. Met betrekking tot Landen wordt het tracé van de Hoge-Snelheids-Lijn Brussel-Luik op een nieuwe spoorlijn parallel aan de A3/E40 geselecteerd als hoofdspoorweg voor het personenvervoer. Binnen het net van de (inter)nationale verbindingen en de verbindingen van Vlaams niveau worden ook de lijnen Brussel-Luik en Brussel-Leuven-Landen/Aarschot-Hasselt-Genk geselecteerd als hoofdspoorwegen voor het personenvervoer.



**Figuur 4:** Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen, uit het RSV p326

## 3.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams - Brabant<sup>2</sup>

### RICHTINGGEVEND DEEL

In het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant start men met een beschrijving van de uitgangspunten en kernprincipes. Deze vormen dan ook de rode draad doorheen het volledige ruimtelijke structuurplan. De provincie wenst hierbij de ruimtelijke principes van het Vlaams Gewest te verfijnen en gebiedsgericht te vertalen. De kernprincipes zijn:

- Herwaardering van het fysisch systeem
- Een centrumprovincie met Brussel
- Een provincie met diverse stedelijke kernen
- De Vlaamse ruit biedt een duidelijke structuur
- Mobiliteit als structurerend gegeven

De bovengenoemde uitgangspunten worden vanuit twee invalshoeken vertaald in een geheel van doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven: een deelstructuurbenadering en een deelruimtebenadering.

Wat de deelstructuurbenadering betreft wordt vooral gefocust op de nederzettingsstructuur, deels op de ruimtelijk-economische structuur en deels op de mobiliteitsstructuur.

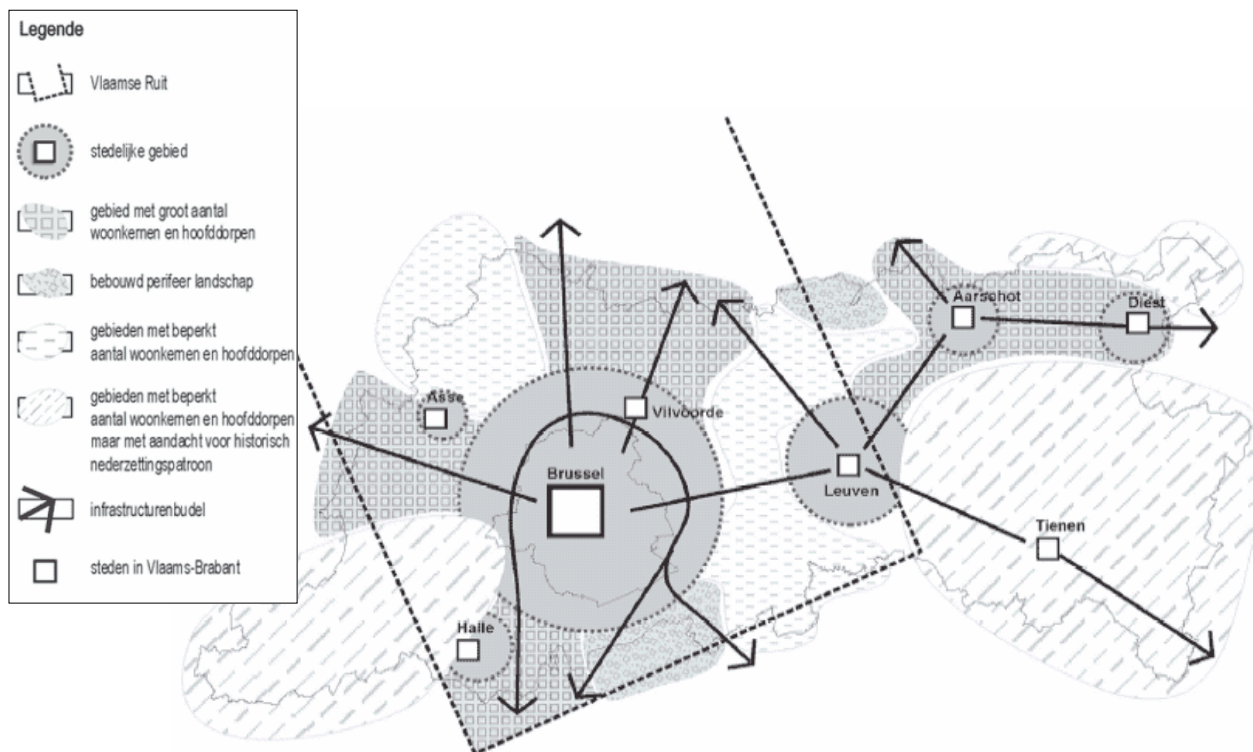
### DEELSTRUCTUURBENADERING

Wat betreft de nederzettingsstructuur wenst de provincie prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebiedkernen te ontwikkelen en dit volgens de volgende ruimtelijke principes:

- Prioritaire ontwikkeling van de stedelijke gebieden en de geselecteerde kernen in het buitengebied met goede ontsluiting
- Aandacht voor kwalitatieve ontwikkeling
- Verdichting van het bestaande weefsel
- Versterken van de relatie met de open ruimte
- Herwaarderen van historische nederzettingvormen
- Aandacht voor nieuwe woontypologieën
- Tegengaan van verdere verlinting
- Nood aan een inhaalbeweging voor het sociaal woonbeleid
- Aandacht voor de woonnood van specifieke doelgroepen

---

<sup>2</sup> Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, versie conform het besluit van 11 mei 2004 van de provincieraad van Vlaams-Brabant, definitieve vaststelling.



**Figuur 5:** *Bebouwde ruimte; gewenste nederzettingsstructuur, ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, kaart 37*

Belangrijk voor Landen wordt gesteld dat in de gebieden die minder goed ontsloten zijn en een vrij open karakter hebben wordt de uitbouw van de woonkernen beperkt. Dit geldt ook voor de eerder landelijke gebieden van het Hageland en Haspengouw. Een bijzondere aandacht gaat hier naar de historische nederzettingsspatronen. In het buitengebied zijn het de hoofddorpen (Landen) die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen. Nieuwe woonontwikkelingen worden hierbij steeds afgestemd op de schaal van de kern. Lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp.

De volledige uiteenzetting van de ruimtelijk-economische structuur zou ons in het kader van de opdracht te ver leiden, daarom beperken we ons tot uitspraken betreffende de visie op de kleinhandel –handel:

*De provincie streeft naar een optimale verweving van kleinhandel en de bebouwde ruimte. Kleinhandelsactiviteiten maken immers intrinsiek deel uit van de hoofddorpen, woonkernen, en kernen-in-het-buitengebied en de stedelijke gebieden. De kleinhandelsfunctie bevestigt de centrumrol die deze kernen en stedelijke gebieden voor hun omgeving vervullen. Het aanbieden van ruimte voor kleinhandelsactiviteiten is een belangrijk aspect in het realiseren van het op kernversterking gericht ruimtelijk beleid. Nieuwe kleinhandelszaken in Landen dienen dan ook afgestemd te worden op het schaalniveau van het hoofddorp. Principieel wordt er van uitgegaan dat de kleinhandelsactiviteiten verweven worden met de andere activiteiten in de kernen. Enkel wanneer verweving niet mogelijk is, bijvoorbeeld omwille van het grootschalig karakter of omwille van de sterk verkeersgenererende functie, acht de provincie het aangewezen om kleinhandelsactiviteiten af te zonderen op specifiek daartoe afgebakende terreinen.*



Bedrijvigheid in een hoofddorp is steeds van lokaal niveau. In het kader van gedeconcentreerde bundeling worden terreinen voor lokale bedrijvigheid gebundeld binnen de hoofdorpen.

Vlaams-Brabant wordt in belangrijke mate geconfronteerd met de congestieproblematiek op de verkeerswegen. De provincie wenst de mobiliteit te verbeteren d.m.v. de volgende ruimtelijke principes:

- q Multimodaliteit
- q Intermodaliteit

Er wordt gestreefd naar een vlotte overstapwijze tussen de verschillende vervoersmodi. Een goede onderlinge verknoping is complementair aan de uitbouw van verschillende vervoersnetwerken. Het functioneren van deze knooppunten, overstapplaatsen of overslagplaatsen, bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van het volledige netwerk. Daarom gaat er bijzondere aandacht uit naar zowel de inplantingsplaats van de knooppunten (deze worden gekozen i.f.v. de gewenste ruimtelijke ontwikkeling er rond) als de vormgeving en de functionaliteit van de knooppunten. Aan openbare vervoerhalten moeten daarnaast ook voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien worden, i.f.v. de categorisering van de openbaarvervoershalte.

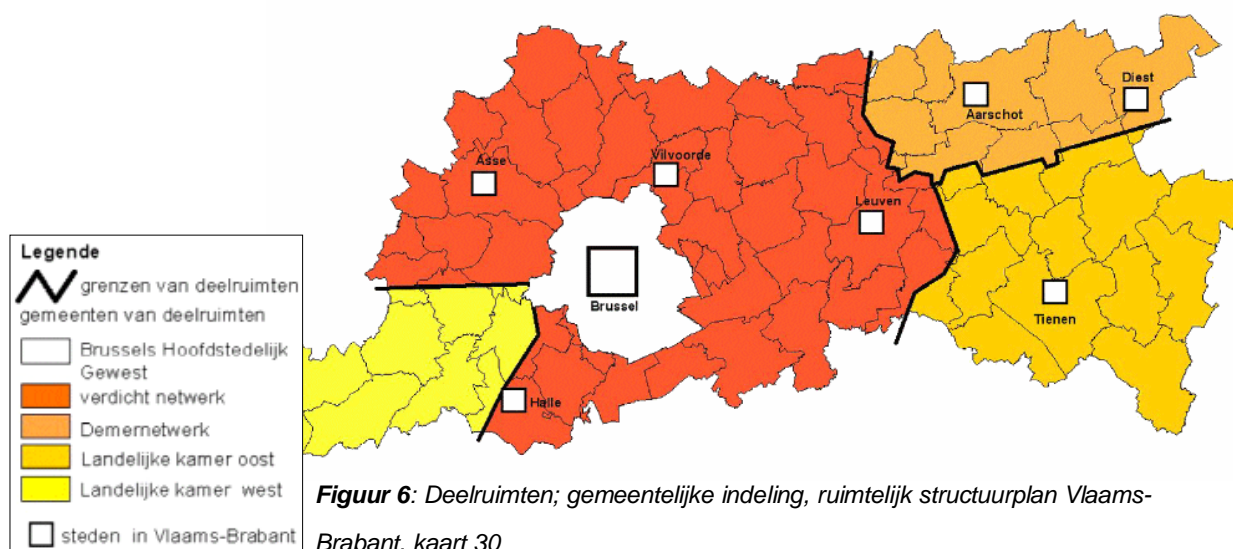
In het bijzonder wenst de provincie de intermodaliteit tussen fiets en openbaar vervoer te versterken.

*Een bijzondere aandacht gaat naar de uitbouw van de **stationsomgevingen**. Omwille van de multimodale mogelijkheden die dergelijke locaties bieden, wordt de ontwikkeling van personeelsintensieve functies en het wonen er gestimuleerd. De verschillende functies dienen zoveel mogelijk gemengd voor te komen.*

- q Gelaagde netwerken
- q Compartimentering
- q Landschappelijke inpassing van lijninfrastructuren

## DEELRUIMTENBENADERING

De provincie Vlaams-Brabant onderscheidt 4 deelruimten. De stad Landen is gelegen in de deelruimte "Landelijke Kamer Oost". Deze regio omvat het Hageland en Haspengouw. Algemeen uitgangspunt voor deze deelruimte is tweeledig, ten eerste een maximaal behoud van het landelijk karakter ervan, met grote openruimte gehelen en nadrukkelijk aanwezige landbouw. Hierbij krijgen rivier- en beekvalleien een belangrijke structurende rol. Ten tweede wenst de provincie de karakteristieken van een dun bezaaid en verspreid nederzettingspatroon te behouden en te versterken; enkel in goed ontsloten geselecteerde kernen wordt wonen gestimuleerd. Tienen krijgt een centrumrol binnen het gebied. De infrastructuurbundel (E40, N3, spoorweg, hoogspanningsleiding) ondersteunt de link naar Limburg en Luik en naar het achterliggende Duitse Ruhrgebied.



**Figuur 6:** Deelruimten; gemeentelijke indeling, ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, kaart 30

In de deelruimte 'Landelijke Kamer Oost' worden volgende ruimtelijke principes gehanteerd:

- Blijven nastreven van het landelijk karakter
  - Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur kunnen 3 landschappelijke eenheden onderscheiden worden. Landen bevindt zich in het Haspengouws Sproetenlandschap. Hier heeft de agrarische functie een bepalende rol in het unieke openveldlandschap
- Uitbouwen van Tienen tot centrum van de regio
- **Een specifieke rol voor Landen**
  - Landen heeft een aantal onmiskenbare troeven, waardoor de gemeente zich onderscheidt van de andere buitengebiedgemeenten binnen de 'Landelijke Kamer Oost'. De aanwezigheid van een aantal functies (het station en het industrieterrein, ...) zorgt ervoor dat de kern Landen een aantal eerder regionaal georiënteerde bedrijven uit de agro-sector kan aantrekken.*
- Landelijk wonen mogelijk houden maar sturen naar goed ontsloten geselecteerde kernen
- Maximaal benutten van de toeristisch-recreatieve potenties

SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

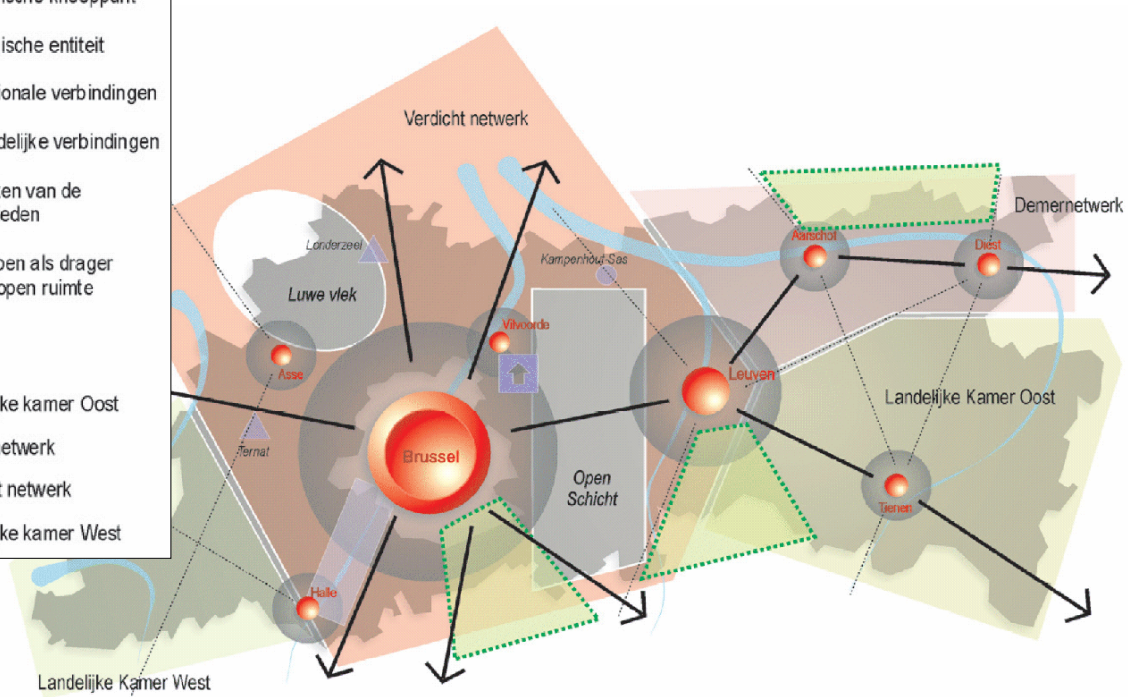
**Legende**

-  versterking van de stedelijke gebieden
-  luchthaven als economische motor
-  economisch netwerk zuidelijke zennevallei
-  economische knooppunt
-  economische entiteit
-  internationale verbindingen
-  interstedelijke verbindingen
-  versterken van de bosgebieden
-  waterlopen als drager van de open ruimte

**deelruimten**

-  Landelijke kamer Oost
-  Demernetwerk
-  Verdicht netwerk
-  Landelijke kamer West

**Figuur 7: Syntehese, Gewenste Ruimtelijke Structuur, ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, kaart 57**



## BINDEND GEDEELTE

Selecties en bindende bepalingen met betrekking tot het centrum van Landen en de stationsomgeving in het bijzonder:

- De kern Landen is geselecteerd als hoofddorp
- Landen geselecteerd als regionaal knooppunt
- Hiërarchie van de wegeninfrastructuur
  - N80 (van A3/E40 tot N283) en N283 (van N80 tot centrum Landen) geselecteerd als secundaire wegen type II.
- De provincie selecteert, in het kader van toerisme en recreatie 'Landen richting Wallonië' als gebundeld lijnelement.

### 3.1.3 Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven gesitueerd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan<sup>3</sup> van de stad Landen

#### **Kader integratie zonevrije woningen en hun zonevrije bijgebouwen.**

Een gebouw met woonfunctie kan pas als zonevrij beschouwd worden, wanneer de woonfunctie niet in overeenstemming is met de bestaande voorschriften van de bestemmingsplannen of goedgekeurde verkaveling. Zo zijn in Landen bijvoorbeeld nogal wat woningen gelegen in het agrarisch gebied op het gewestplan.

Art. 193, §3, 3de alinea van het decreet op de ruimtelijke ordening geeft de gemeenten de mogelijkheid om ten laatste voor 30 april 2006 (6 jaar na 1 mei 2000) een RUP op te stellen voor de zonevrije woningen, zoniet verschuift het vergunningenbeleid naar het provinciaal niveau. Dit artikel is bij de laatste herziening van het decreet gewijzigd. Deze verplichting is uit het decreet geschrapt.

De gemeente Landen zal voor de integratie of opname van de zonevrije woningen één of meerdere gemeentelijke uitvoeringsplannen uitwerken. Ze hebben tot doel om geleidelijk tot een betere en duidelijkere integratie te komen van de zonevrije woningen en hun zonevrije bijgebouwen. Ze zullen een kader aangeven voor het bouwvolume, de bouwwijze maar ook het beheer en de inrichting van het perceel. Het is in principe niet de bedoeling om bijkomende bebouwbare percelen te creëren (bvb. nieuwe bouwpercelen tussen twee gereguleerde zonevrije woningen). Het op te stellen RUP moet de functie opnemen van de bijgebouwen en uitspraken doen over wat kan en mag in de zonevrije bijgebouwen.

Het kader voor de afweging van de verschillende woningen en hun bijgebouwen wordt weergegeven in *het schema* en in de *tabel met selectiecriteria en ontwikkelingsperspectieven en de kaart Kader ontwikkelingsperspectieven*. De opgesomde straten zijn ter indicatieve titel. Aan de afweging ligt de volgende idee ten grondslag:

- § Bij de afweging wordt geen verschil gemaakt tussen cluster of individuele woning. Randvoorwaarden worden opgesteld naargelang de aansluitbaarheid op het woongebied, de ligging in bepaalde kwetsbare gebieden of specifiek per deelruimte. De regeling voor zonevrije woningen kan specifiek zijn per woning (bv. als bakken) maar zal steeds geëvalueerd worden vanuit het deelruimtebeleid. De regelgeving kan, al naargelang de situatie, streng zijn of soepel.
- § De opname in woongebied geldt in principe voor het ganse perceel voor zover deze niet opdeelbaar is (geen vermomde opvulregel). Voor de bakken wordt de regel gehanteerd dat alleen de bestaande bebouwing (woningen en bijgebouwen) opgenomen kunnen worden in woongebied, met beperkte uitbreidingen in functie van de leefbaarheid.
- § De gemeente legt zelf geen beperkingen op aangaande bouwvolume en hanteert als maximaal bouwvolume de 850 m<sup>3</sup> die voorzien is in het decreet. De gemeente legt wel restricties op aangaande de bouwwijze, de perceelsinrichting en beheer.

---

<sup>3</sup> Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Landen werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 5 juni 2003

§ Er zijn drie bijzondere situaties die een uitzondering vragen:

- De bestaande woonsituatie is op termijn ongewenst. Hierbij moet gedacht worden aan mutaties van wonen naar een ander bestemming op termijn: vb. woningen in overstromingsgebied, woningen aan knooppunten van autosnelwegen of in bedrijventerreinen
- Clusters die visueel inpasbaar zijn bij de bestaande dorpsrand (in woongebied op het gewestplan) en die duidelijk woongebiedskenmerken vertonen (aaneengesloten bebouwing, regelmatig kavelpatroon, goed ontsloten, uitgeruste weg,...).
- De bestaande woning is een bakken (historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevol). Hier kunnen als mogelijke hoofd- en nevenfuncties in aanmerking komen:
  - wonen,
  - landbouw,
  - handel of dienstverlening, bij voorkeur aanleunend bij de landbouw,
  - horeca,
  - ambacht en kleinbedrijf,
  - socio-culturele voorziening (sociale activiteiten in verband met zorgverstrekking of scholing (vb. Schoolboerderijen, ...))
  - activiteiten uit de recreatiesfeer (vb. hoevertoerisme, kampeerboerderij, vakantieverblijf, manege, zie verder ook toeristische structuur 4.2.7...),
  - activiteiten in verband met beheer van landschap en natuur (vb. Zetel vereniging voor het onderhoud van natuurwaarden en landschapselementen dmv beheersovereenkomsten, ...),
  - Recreatief toeristische voorziening

De inpasbaarheid in het deelruimtebeleid is afhankelijk van de dynamiek van de vooropgestelde activiteit en van de koppeling aan het functioneren van het gebied.

§ Indien de woning of de cluster gelegen is in een kwetsbaar gebied zijn er twee mogelijkheden:

- Het gebied is kwetsbaar volgens het Vlaamse Gewest (habitatrichtlijnen, GEN en GENO). Het Vlaams gewest bepaalt het beleid, gaande tot het niet verlenen van vergunning met vergoede afbraak tot gevolg. Indien blijkt dat na de afbakening van de natuurlijke structuur (GEN, GENO) en de agrarische structuur op Gewestelijk niveau, kwetsbare gebieden op het gewestplan (volgens het decreet op de ruimtelijke ordening art.145 bis) niet opgenomen werden in deze Vlaamse selectie, dan gaat de gemeente er van uit dat voor deze gebieden een gemeentelijke beleid kan gevoerd worden. De gemeente kan een uitvoeringsplan opstellen voor die gebieden. Eventueel hierin gelegen zonevrije woningen worden dan geregeld via het gemeentelijk kader.
- Het gebied is kwetsbaar volgens de gemeente of ligt in een bijzondere deelruimte. De gemeente geeft mogelijkheden zoals voorzien in het decreet tot 850 m<sup>3</sup> maar stelt een aantal gebiedsgerichte randvoorwaarden aangaande bouwwijze en perceelsinrichting.

- § Indien de woning of de cluster integreerbaar is in de dorpsrand of lintrand, wordt het gebied opgenomen in het woongebied waardoor het gebouw kan gebruikt worden aan de regelgeving of condities voor woongebieden.
- § Indien de woning of de cluster niet integreerbaar is in de dorpsrand worden ze gebiedsgericht geïntegreerd. Er worden geen voorwaarden opgelegd aan de bouwwijze, wel aan de perceelsinrichting.

*De tabel selectiecriteria en ontwikkelingsperspectieven* geeft de criteria aan voor de integratie van de zonevrije woningen en clusters en geeft ook aan hoe de juridische toestand zal bepaald worden. Ter verduidelijking worden ook een aantal type-situaties afgebeeld. De tabel geeft ook reeds een indicatie van de te nemen maatregelen.

Een specifieke situatie doet zich voor mbt de Sonvalwijk: een aantal woningen vallen, wegens een materiële fout bij de opmaak van het gewestplan, buiten het woongebied met landelijk karakter. Deze woningen moeten onderworpen blijven aan de bepalingen van het woongebied met landelijk karakter, conform de verkavelingsvoorschriften. De gemeente Landen zal hiertoe aandringen bij de hogere overheid en desgevallend zelf een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan opstellen.

### **Bebouwbare percelen in overstromingsgebieden**

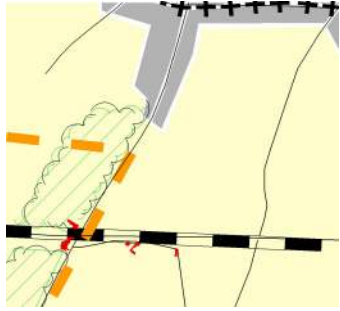
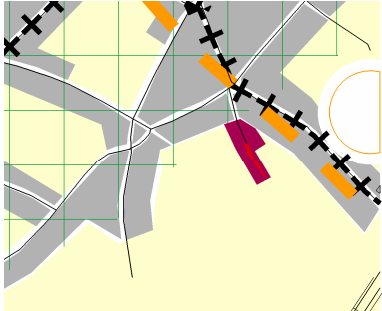
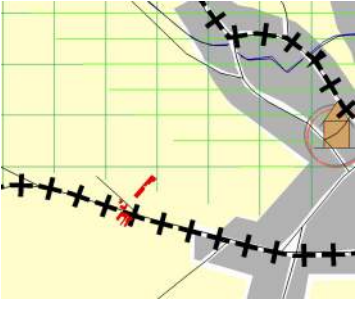
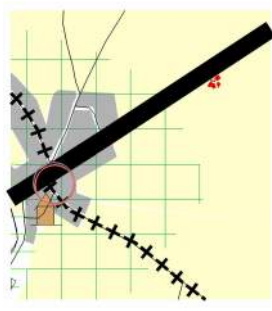
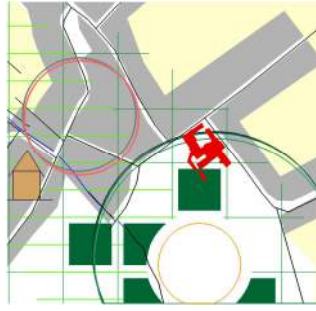
In de gemeente zijn, bij zware regenval, een aantal gebieden onderhevig aan wateroverlast. Het milieubeleidsplan voorziet hiervoor reeds maatregelen, maar ruimtelijk zullen volgende maatregelen genomen worden:

- De gebieden met een verhoogde kans tot overstroming worden geïnventariseerd, zodat een goed beeld verkregen wordt waar de problemen zich juist situeren. Deze kaart is consulteerbaar door oa eigenaars van bouwpercelen, potentiële kopers, ... en andere geïnteresseerden. Bovendien wordt bij het afleveren van een bouwvergunning de ligging in een gebied met verhoogde kans tot overstroming gemeld.
- Bouwprojecten mogen geen bijkomende wateroverlast bezorgen aan lagergelegen bewoonde gebieden. Bij nieuwe bouwprojecten moet aandacht gaan naar opvangmogelijkheden van water door het voorzien van bv.: wateropvangbekkens, infiltratiemogelijkheden voorzien door oa het beperken van verhardingen, het gebruik van aangepast verhardingsmateriaal, ...
- Bestaande opvangbekkens moeten een zo groot mogelijke capaciteit bereiken. De mogelijkheid moet opengelaten worden om, in extreme omstandigheden, de omliggende niet bebouwde percelen tijdelijk te laten overstromen. Ophogen van percelen rechtstreeks grenzend aan opvangbekkens is niet gewenst.

## **Afwegingskader uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**



Tabel: selectiecriteria en ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen en bijgebouwen in de gemeente Landen

SITUATIE	RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN EN BIJZONDERE DEELRUIMTEN		Woongebiedjes of –lintjes	DORPSRAND OF LINTRAND		BEDREIDGDE WOONSITUATIES	BAKENS
	VL. GEWEST + PROVINCIE	GEMEENTE	Woongebieds-kenmerken	AANSLUITBAAR of reeds dicht bebouwd	NIET AANSLUITBAAR	Nabijheid van hinderbron (afhankelijk van toekomstvisie N80)	Gelegen in
perimeter	In of aan de rand van	In of aan de rand van					
afwegingskader	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewestplanbestemmingen natuur, enz.</li> <li>- Habitatrichtlijngebieden</li> <li>- Natuurverbindingen provincie</li> <li>- Landbouw (niet bebouwbare zones)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeentelijke kwetsbare gebieden en bijzondere deelruimten</li> <li>- openruimteverbinding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aaneengesloten bebouwing,</li> <li>- regelmatig kavelpatroon,</li> <li>- goed ontsloten, uitgeruste weg</li> <li>- niet gelegen in kwetsbaar gebied</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bestaande woonzones in gewestplan: woongebied, landelijk woongebied,</li> <li>- bestaande verkavelingen,</li> <li>- bestaande woonzones in BPA of uitvoeringsplannen,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woningen met lawaai- en geurhinder (autosnelweg, bedrijventerrein,</li> <li>- overstromingsgebied</li> <li>- traces geplande wegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geselecteerd als gemeentelijke baken monument</li> <li>- dorpsgezicht</li> <li>- ankerplaats Vlaams Gewest</li> </ul>	
situering in Landen (indicatief)	verspreidliggende woningen	verspreidliggende woningen clusters <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ardevoorstraat</li> <li>- Konijnenbergstraat</li> <li>- Gildestraat</li> <li>- Schabergstraat</li> <li>- Spoorweg</li> <li>- St.-Truidenstraat</li> <li>- A. Goffinstraat</li> <li>- Wezerenstraat</li> </ul>	clusters : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rumsdorpstraat / Neerlandenstraat</li> </ul>	verspreidliggende woningen clusters: <ul style="list-style-type: none"> <li>- August Robijnstraat</li> </ul>	verspreide bebouwing in gebieden met KLE en dorpsranden clusters: <ul style="list-style-type: none"> <li>- St.-Jobstraat</li> <li>- Grote Steenweg</li> <li>- Hunsbergstraat</li> <li>- Wingbergstraat</li> </ul>	Een beperkt aantal verspreidliggende woningen (langs de N283 en N80)	Verspreidliggend o.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kasteelhoeve</li> <li>- Likeurstokerij (Neerwinden)</li> <li>- Pitsaermolen</li> <li>- ...</li> </ul>
categorie	geen opname in woongebied	geen opname in woongebied	opname in woongebied	geen opname in woongebied	Mutatie uit woongebied	Opname in bijzonder woongebied	
<b>Volumebeperking</b> 1 = instandhouding 2 = binnen bestaande bouwvolume 3 = ontwikkelingsperspectieven decretaal vastgelegd 4 = meer ontwikkelingsperspectieven dan decretaal vastgelegd	-----↑ (*)----- - of aankoop door Vlaams Gewest of Provincie	3(*)	4(*)	3(*)	-----↑ (*)----- of aankoop door gemeente, of aankoop door andere bij mutatie van woning	2(*)	
Voorwaarden bouwwijze	Mogelijk	Ja, lokatiegericht	Neen,	Neen	Niet relevant	Ja	
Mogelijke randvoorwaarden perceelsinrichting	Nog onduidelijk beleid. Waarschijnlijk bepaald door het natuurrichtplan van het Vlaams Gewest.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwzi,</li> <li>- Buffering,</li> <li>- Soorteigen beplanting, erfbeplanting,</li> <li>- Boomplicht,</li> <li>- Hagen,</li> </ul>	Verordening dorpsrand van toepassing	KLE-functie in open ruimte - grote boomrecht - streekeigen beplanting - struweelontwikkeling  KWZI	Niet relevant	Zeer specifiek per baken ifv de ligging in een bepaalde deelruimte of afgebakend gebied	
Meerdere wooneenheden	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Mogelijk (ifv voorschriften woongebied, verkaveling, of BPA)	Neen	Neen	Mogelijk	
functiewijziging	Niet toegelaten	Niet toegelaten (enkel wonen)	Mogelijk (ifv voorschriften woongebied, verkaveling of BPA)	Enkel toegelaten naar landbouwfunctie (of wonen)	Enkel toegelaten naar nieuwe bestemming	Enkel in functie van behoud van het waardevol gebouw / steeds laagdynamisch	
typevoorbeeld							
Type RUP ZONEVREEMDE WONINGEN		RUP: zonevreemd wonen in kwetsbare gebieden	RUP: opname zonevreemde woningen in woongebied	RUP: zonevreemde woningen in gebieden met KLE en dorpsranden	RUP: bedrijventerrein of andere	RUP: opname in bijzonder woongebied	

(\*) : aangevuld met kader over zonevreemde bijgebouwen

## **BINDENDE BEPALING 2 IN HET GRS: SELECTIE VAN BAKENS**

- q **De motten en tumuli:**
  - Onmiddellijke omgeving tumulus van Waasmont
  - Onmiddellijke omgeving tumulus van Walsbets
  - Ruimere omgeving tombe van Overwinden
  - Ruimere omgeving motte van St. Gitter
  - Ruimere omgeving motte van Rumsdorp
  
- q **Alle holle wegen; in het bijzonder de holle weg 'Longa';**
- q **De graften en taluds;**
- q **De huidige en de oude spoorwegbermen;**
- q **Kleinere erfgoedjes;**
- q **Kastelen en parken:**
  - Kasteelpark Hooleyk Landen/Rumsdorp,
  - Kasteelpark likeurstokerij van Neerwinden,
  - Kasteelpark te Waasmont,
  - Kasteelpark Pierco Walshoutem,
  
- q **Kerken:**
  - St. Jan-de-Doperkerk Walsbets
  - - Heilige Kruiskerk Neerwinden,
  - - St. Pietersbandenkerk Attenhoven,
  - - St. Amanduskerk Wezeren,
  - - St. Gilliskerk Rumsdorp,
  - - St. Gertrudiskerk Landen,
  - - St. Norbertuskerk Landen,
  - - St. Aldegondiskerk Overwinden,
  - - St. Pancratiuskerk Waasmont,
  - - St. Trudokerk Laar,
  - - Maria Magdalenakerk Neerlanden,
  - - St. Lambertuskerk Waslhoutem,
  - - St. Martinuskerk Eliksem,
  - - St. Aldegondiskerk Ezemaal,
  - Christus-Koningkerk Wange,
  
- q **Kapellen:**
  - Alle kapellen
  
- q **Oude landbouwnederzettingen (overwegend vierkantshoeven):**
  - Neerlanden: Abdijhoeve –Hoeve Carlens
  - Attenhoven: Hoeve Ingebos , St. Petrushoeve, Hoeve Lindestraat
  - Walsbets: hoeve De Roeck , hoeve Humblet, hoeve Janshoven

- Walshoutem: Hoeve Coppejans , Hoeve Bogaerts en Colin , Hoeve Aulnenhof
- Waasmont: kasteelhoeve , hoeve Lecocq
- Overwinden: hoeve naast kerk
- Wange: Kasteelhoeve
- Ezemaal: hoeve Vangoitsenhoven
- Wezeren: hoeve Vandevelde
- Rumsdorp: hoeve Pitsaer, Hoeve Blavier, Goffinhoeve

q **Molens:**

- Molen in Walsbets
- Rufferdinge molen
- molenhoeve in Attenhoven
- Tulteamolen in Walshoutem

q **Merkwaardige gebouwen:**

- De Koningsmolen met de chicoreitoren in Eliksem
- Pastorie van Laar
- Pastorie van Neerlanden
- Tiendschuur in Laar
- Pastorie van Walsbets
- Watertoren
- AVEVE-gebouw

De bakens vergen bijzondere punt- of lijnelementen die onmiskenbaar zijn voor de eigenheid van de gemeente.

De gemeente voert een eigentijds beleid in functie van het behoud en beheer van de eigenheid van deze markante elementen.

## **BINDENDE BEPALING 8 IN HET GRS: NOG UIT TE VOEREN SELECTIES AANGAANDE ZONEVRIJEMDE WONINGEN EN BIJGEBOUWEN**

- q De gemeente selecteert de zonevrije woningen en bijgebouwen die aansluitbaar zijn aan het woongebied
- q De gemeente selecteert alle zonevrije gebouwen, die geselecteerd zijn als bakens, als bijzonder woongebied. Voor deze gebouwen kan een specifieke bakengericht en gebiedsgericht beleid (ook ad-hoc) uitgewerkt worden.
- q De gemeente selecteert alle zonevrije woningen die gelegen zijn in lokaal kwetsbare gebieden (open veld / valleigebieden) als te behouden maar te conditioneren woning.
- q De gemeente selecteert alle zonevrije woningen die gelegen zijn in de dorpsranden, gebieden met KLE en open veld
- q De gemeente selecteert alle zonevrije woningen die gelegen zijn in voor wonen bedreigde locaties

## **BINDENDE BEPALING 13 IN HET GRS: OPSTELLEN RUP ZONEVRIJE WONINGEN**

De gemeente stelt één of meerdere Ruimtelijk Uitvoeringsplannen op de voor de zonevrije woningen en woonlintjes die aansluitbaar zijn aan het woongebied of die geselecteerd werden als bakken en voor alle geselecteerde zonevrije woningen die gelegen zijn in lokaal kwetsbare gebieden en die gelegen zijn aan de dorpranden, in gebieden met KLE en in het open veld. Hierbij is het in principe niet de bedoeling om bijkomende bouw mogelijkheden te creëren.

Indien geen andere oplossing geboden wordt door de hogere overheid, zal de gemeente eveneens de materiële fout op het gewestplan i.v.m. de Sonvalwijk in Waasmont via (eventueel afzonderlijk) RUP rechtzetten.

### **3.1.4 Afwijkingen ten opzichte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: verantwoording (artikel 19)**

#### **Volumebepaling**

§ *De gemeente legt zelf geen beperkingen op aangaande bouwvolume en hanteert als maximaal bouwvolume de 850 m<sup>3</sup> die voorzien is in het decreet. De gemeente legt wel restricties op aangaande de bouw wijze, de perceelsinrichting en beheer."*

Het gemeentebestuur legt geen volumebepalingen op zoals in het GRS is aangegeven. Het maximaal bouwvolume van 850 m<sup>3</sup> wordt niet aangehouden omdat het decreet ondertussen gewijzigd is en spreekt van een maximaal bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Deze volumebepaling wenst het gemeentebestuur enkel in de gemeentelijk kwetsbare gebieden te hanteren. Dit zijn de woningen gelegen in de groene parabool. Voor de overige 'gewone' woningen (blauwe contour en rode parabool) worden volumebepalingen opgelegd door middel van een harmonieregel omdat de gemeente het niet zinvol acht zich vast te pinnen op een getal, dat decretaal ook al gewijzigd is. Het voorschrift inzake volumebepaling is in de stedenbouwkundige voorschriften bij de grafische plannen als volgt geformuleerd:

Het totale volume van de woning (inclusief de uitbreiding) dient in harmonie te zijn met de omgevende bebouwing en de plaatselijk courante woningen. De grootschalige waardevolle panden of monumenten in de omgeving zijn hiervoor geen referentie. Ook de bebouwing in de omgeving, die niet voldoet aan de minimum comfortnorm inzake volume, is geen referentie."

Door de beperking op deze manier in te schrijven wordt een onbeperkte ontwikkeling van het wonen, zoals in woongebied voorkomen.

De gemeente wil zich niet vastpinnen op een getal, dat in het decreet ook kan wijzigen. Daarom wordt gewerkt met de harmonieregel en verwezen naar de volumes van de plaatselijk courante woningen. De geest van de benadering van het RUP is in een toelichting van het kabinet van de Vlaamse minister dd. 24 juni 2005 aan alle gemeenten duidelijk gemaakt. De gemeente baseert zich op deze toelichting bij de decreetswijziging van 22 april 2005.

#### **Deelruimtebenadering**

De analyse van en de visie op de verschillende deelruimten uit het GRS wordt niet expliciet vertaald in de uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften. De gebiedsgerichte aanpak beperkt zich tot het onderscheid in valleigebieden en open akkerlanden of de landbouwgebieden op de plateaus. Het staat de gemeente vrij om de mate van verfijning aan te geven omdat de

woningen in de valleigebieden juridisch niet vallen onder de ruimtelijk kwetsbare (natuurgebieden) zoals afgebakend door het Vlaams gewest. Daarom blijft het onderscheid in voorschrift beperkt tot twee identiteiten met een eigen benadering van de buitenruimte en de tuinen.

Het verschil tussen de stedenbouwkundige voorschriften situeert zich vooral op het vlak van de inrichting van de tuinen. Er wordt gestreefd naar een betere harmonie van de tuinen met de omgeving. De inrichting van de tuinen moet het landschappelijk karakter van de omgeving versterken. Voor woningen gelegen in de kwetsbare gebieden (groene parabool) zijn de mogelijkheden veel stringenter, er mogen geen losstaande bijgebouwen worden ingeplant.

### 3.1.5 Watertoets

Het betreft allen bestaande woningen. Er worden geen nieuwe woningen toegelaten. De impact van de bestaande woningen en van de uitbreidingsmogelijkheden die worden toegestaan in het aanvullend voorschrift bij de perimeterplannen is te negeren.

Er zijn een aantal zonevreemde woningen in ROG – gebied gelegen. Gezien het hier gaat om bestaande constructies is de impact op de waterhuishouding nihil.

In de voorschriften is wat de waterhuishouding betreft telkens verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 1 oktober 2004. Dit besluit is sowieso van toepassing van 1 februari 2005.

Ook naar de provinciale verordening wordt in de stedenbouwkundige voorschriften verwezen:

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

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

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

Er wordt een bijkomende kavel aan de **Droogveldstraat** toegelaten door middel van het RUP deelplan: NE –02 Droogveldstraat 61.

Dit is een perceel dat in ROG – gebied is gelegen. Er is een nieuwe bebouwingsmogelijkheid voorzien:

- Het niveau van het terrein:
- Het waterniveau van de laatste overstroming:
- De oppervlakte van het terrein –de bebouwing, het verlies aan komberging
- Waar kan dit elders gecompenseerd worden?
- De negatieve impact voor dit ene perceel is zeer minimaal

### 3.1.6 Hoogspanningsleiding

Elia Noord vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsleiding, gelegen Wingbergstraat en de ondergrondse hoogspanningsleiding gelegen in de Deleydstraat (cat5) en de Sint – Gertrudisstraat (3/1). Ter wille van de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsleidingen enkele wettelijke bepalingen strikt te eerbiedigen. Het gemeentebestuur wordt geacht deze richtlijnen mede te delen aan iedereen die in de omgeving werken uitvoert. Dit wordt bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag bekeken.

### 3.1.7 Planbaten

De planbaten zijn van toepassing maar nog niet van kracht.

## 4. PERIMETERPLANNEN MET AANVULLEND VOORSCHRIFT

### 4.1.1 Situering en beschrijving van elk perimeterplan

---

## PERIMETERPLAN 1 (PP01)

---

### Lijst van figuren:

PP01 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN

PP01 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART

PP01 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

PP01 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

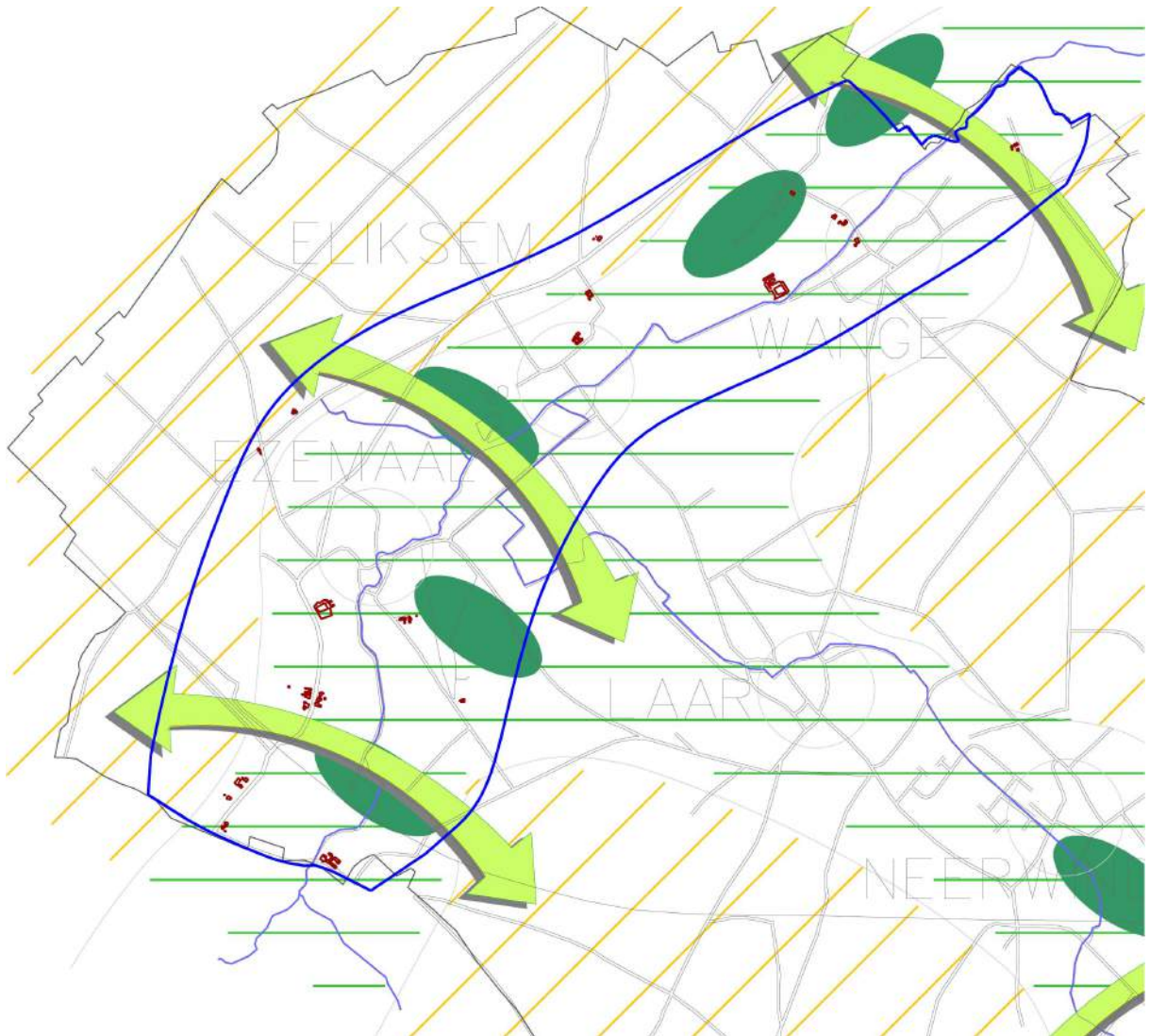
PP01 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)

PP01 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)

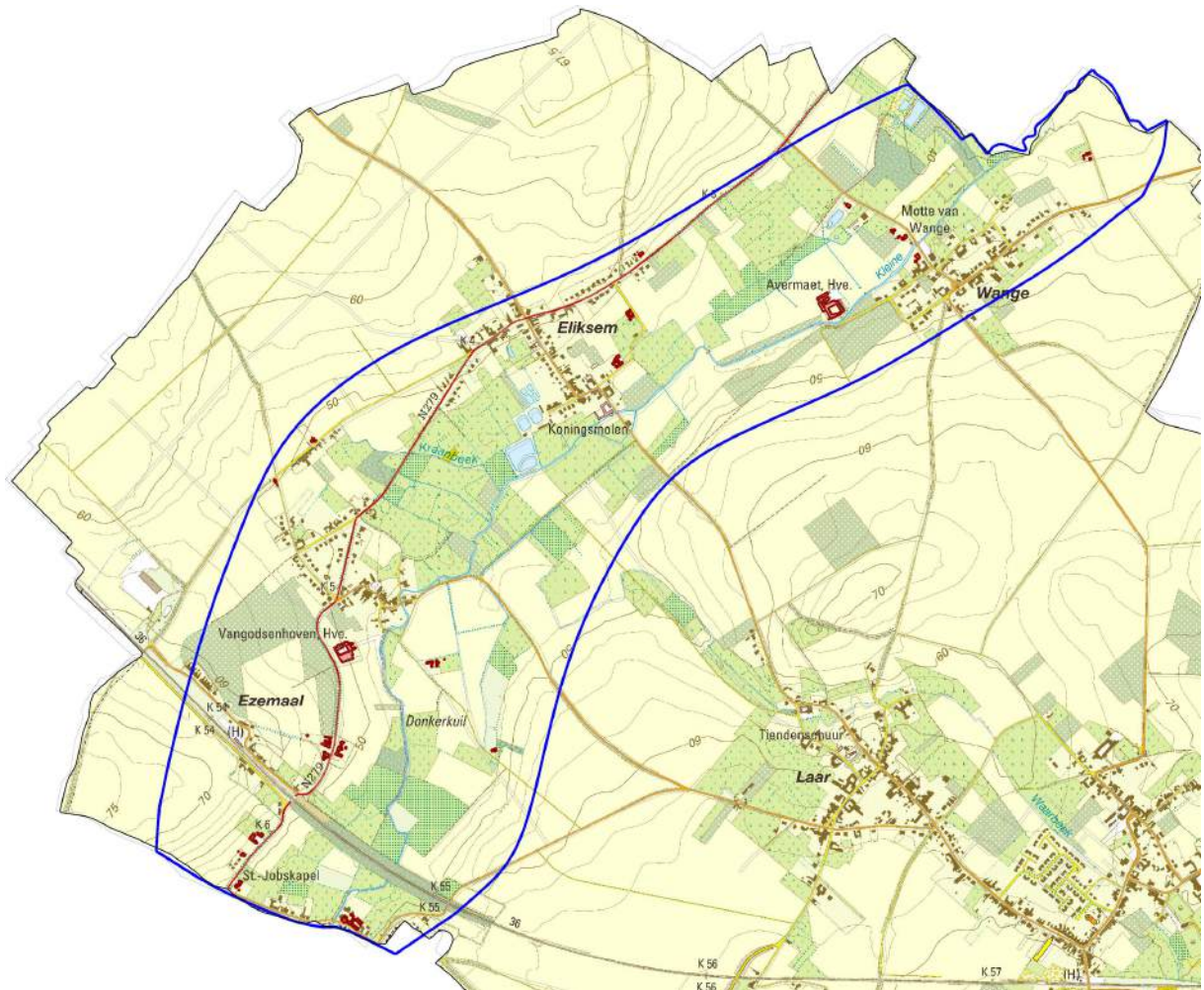
PP01 - BESCHRIJVING



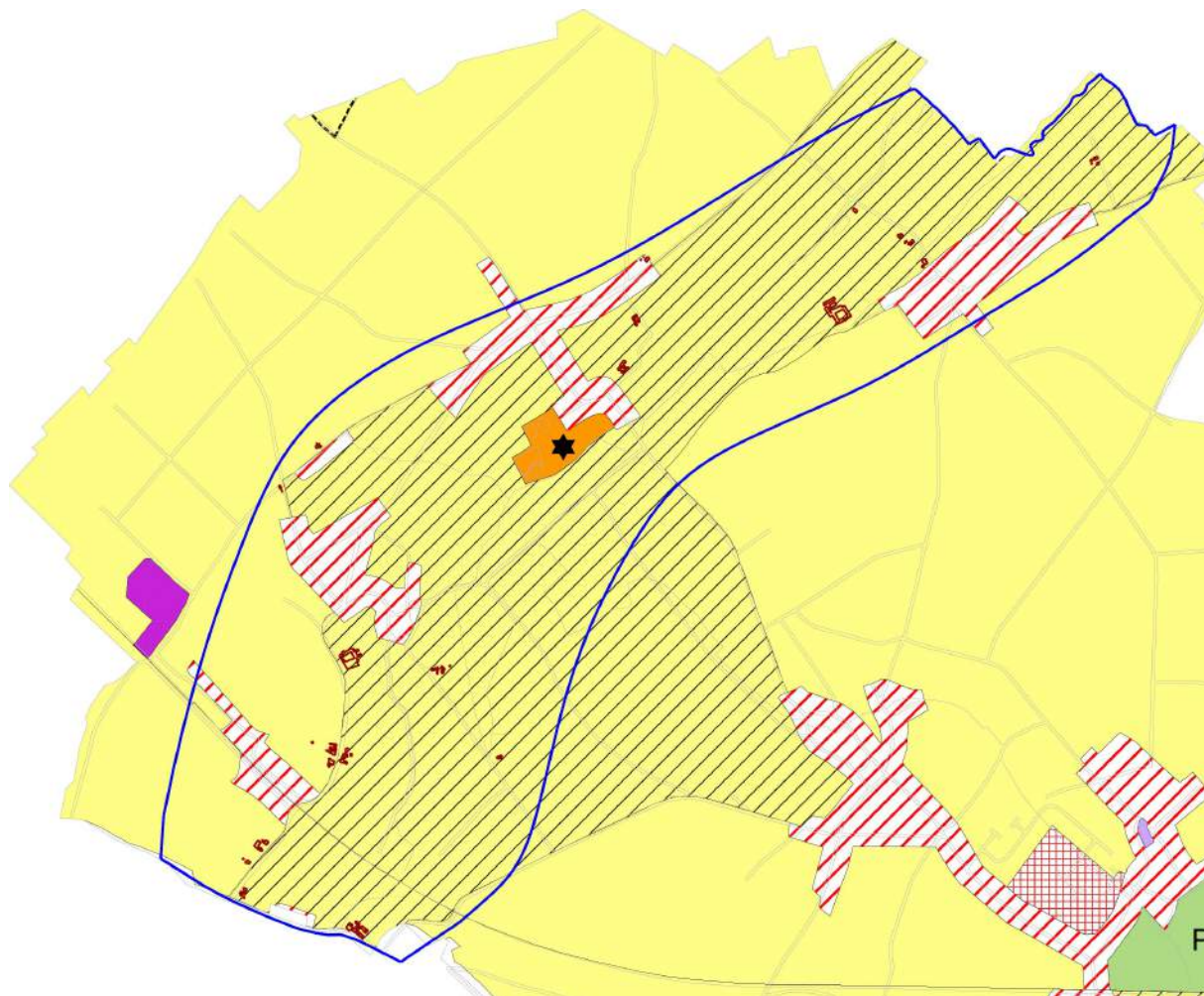
PP01 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN



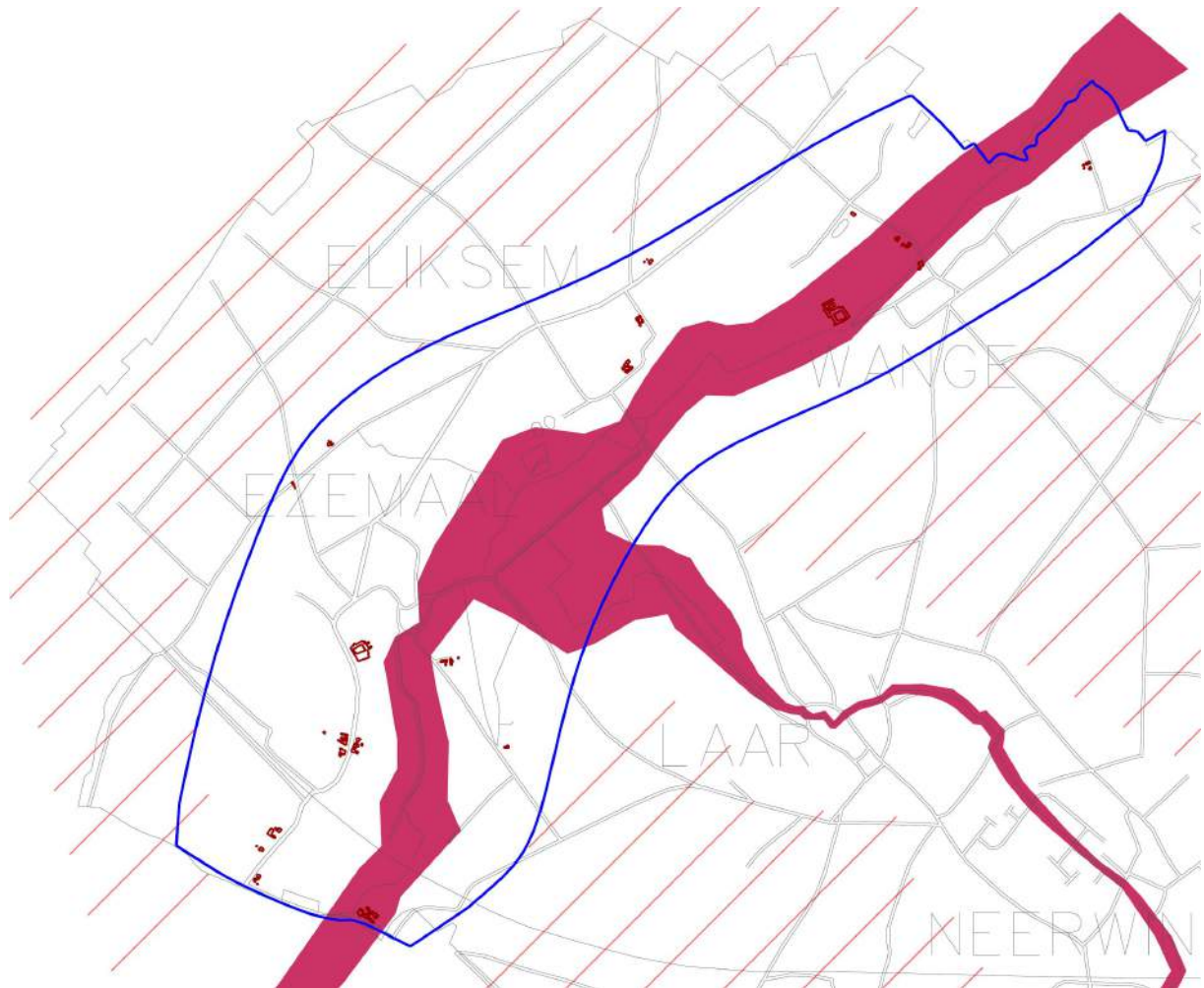
PP01 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART



PP01 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN



## PP01 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

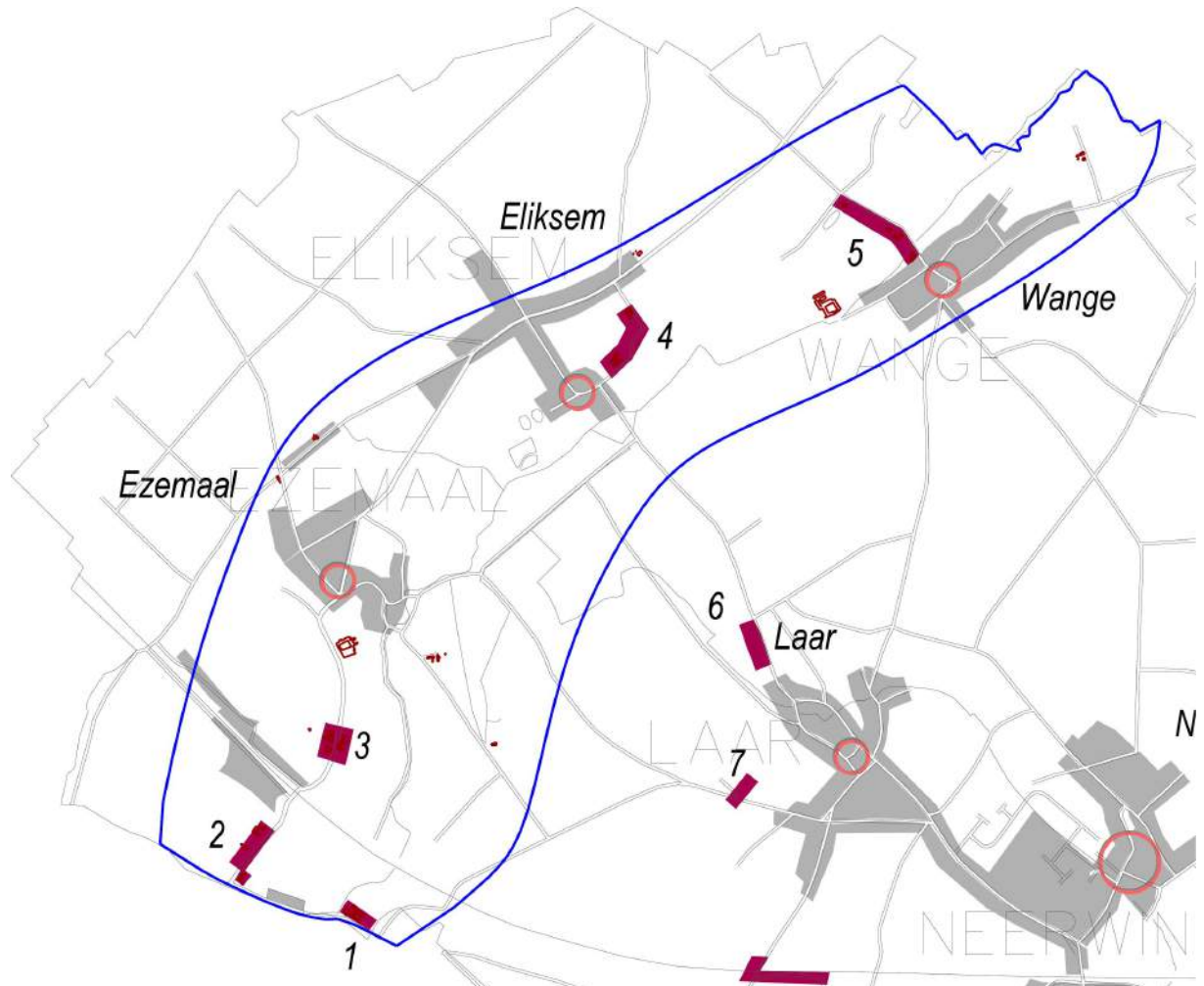


*rood* = kwetsbare gebieden natuur  
*gearceerd* = bijzondere deelruimten

PP01 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)



## PP01 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)



*grijs* = *bestaande woongebieden*

**o** = *kernen*

*rood* = *woonlinten*

## PP01 – BESCHRIJVING

Deze deelruimte omvat het gebied van de vallei van de Kleine Gete, omgeven door een open akkerlandschap met golvende plateaus. De deelruimte wordt sterk bepaald door zijn topografie en zijn situering in een dal.

Ze vormt een klein gestructureerde ruimte met veel kleine landschapselementen.

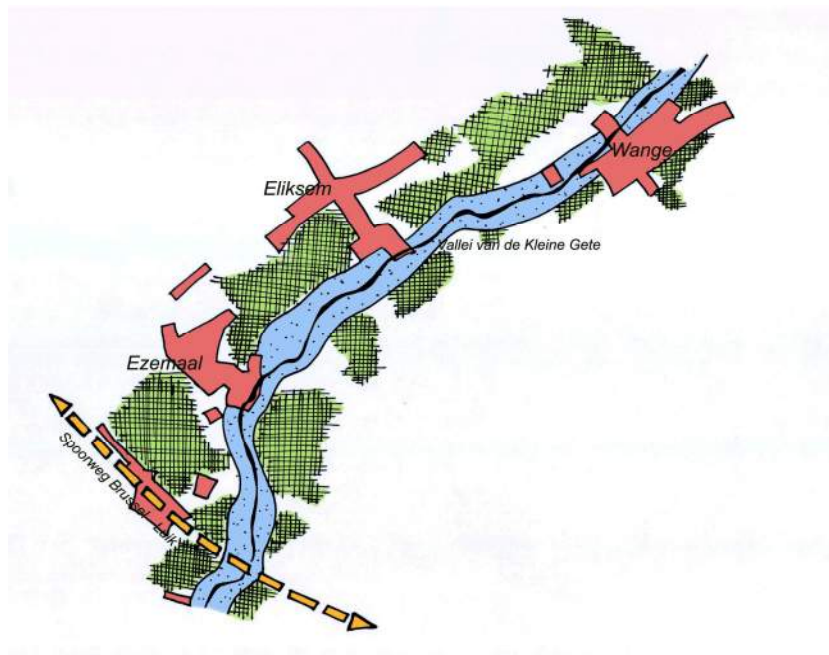
Het betreft een gesloten landschap.

Ten noorden wordt de deelruimte begrensd door de Grote Steenweg N279 en in het zuiden door de spoorweg Brussel –Luik.

Aan de flanken van de vallei bevinden zich drie kleine landelijke dorpen; Eliksem, Wange, Ezemaal. In deze dorpen bevinden zich zowel de traditionele landelijke woningen als ook grotere vierkantshoeves. De aan de dorpsranden gelegen grotere vierkantshoeves, kasteelhoeves of molenhoeves staan in een sterke relatie tot de Kleine Gete.

De vallei van de kleine Gete en de Deysbeek is doorgaans biologisch waardevol door de afwisseling aan weilanden en kleine landschapselementen en beken. In de vallei zijn er een aantal zeer waardevolle elementen: een aantal bosjes, een kwelgebied langs de spoorlijn in Ezemaal, een aantal extensief begraaide weilanden.

Wat de avifauna betreft is de vallei van de kleine Gete het meest waardevol en uitgestrekt gebied met voorkomen van de grauwe Gors en de gele kwik, ijsvogel, Rietgors, Wielewaal, enz. Wat roofvogels betreft, zijn de sperwer, de buizerd en de torenvalk hier terug te vinden. In deze vallei broedt de steenuil en de ransuil. De beek herbergt een aantal bedreigde vissoorten. Soorten als reiger, ijsvogel, aalscholver, visarend komen voor aan de vijvers in Eliksem."<sup>4</sup>



<sup>4</sup> GRS Landen, 17 juni 2003, Technum N.V.

**KNELPUNTEN:**

- § het natuurlijk karakter van de Kleine Gete is op vele plaatsen beschadigd
- § een deel van de woningen ligt in kwetsbaar valleigebied (volgens GRS Landen)
- § het ver binnendringen van privé-tuinen in het landschap
- § geen gebruik van exoten voor het afbakenen van de tuinen

**POTENTIES:**

- § de bebouwing is veelal geconcentreerd of gelegen aan de rand van de bestaande bebouwing
- § waardevol patrimonium: deel uitmakend van het landschap
- § waardevolle, natuurlijke vallei



---

## PERIMETERPLAN 2 (PP02)

---

### Lijst van figuren:

PP02 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN

PP02 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART

PP02 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

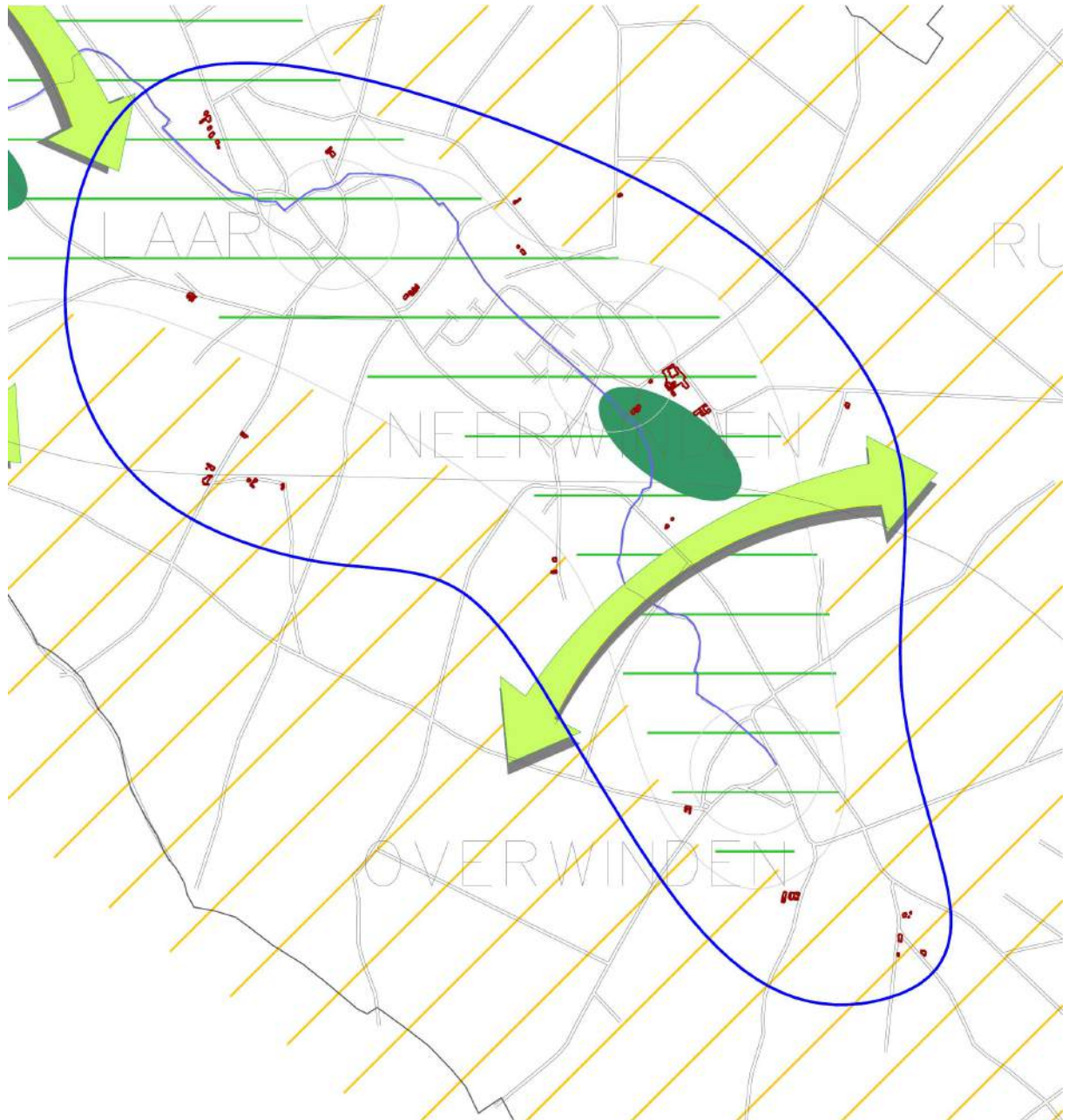
PP02 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

PP02 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)

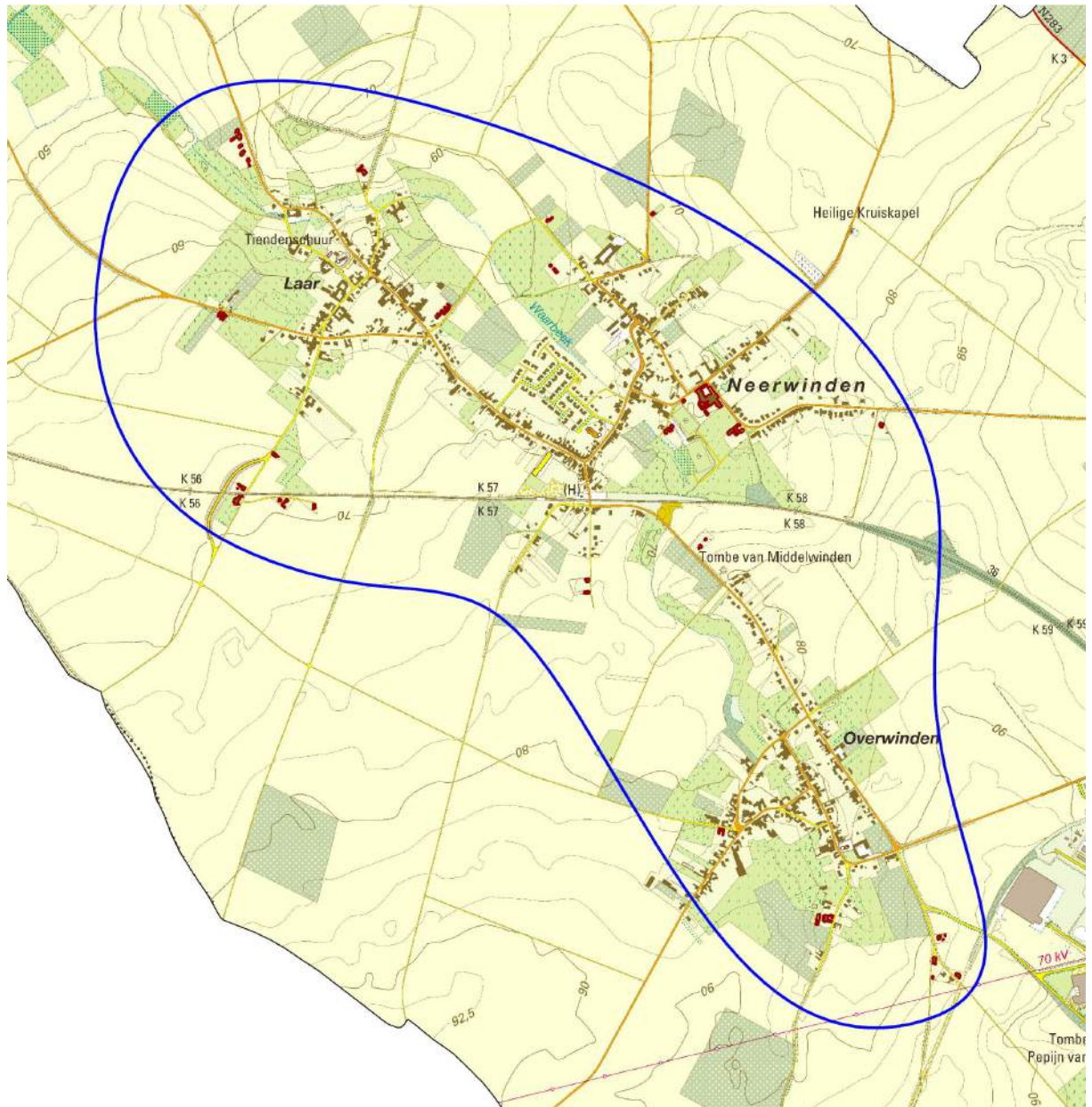
PP02 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)

PP02 - BESCHRIJVING

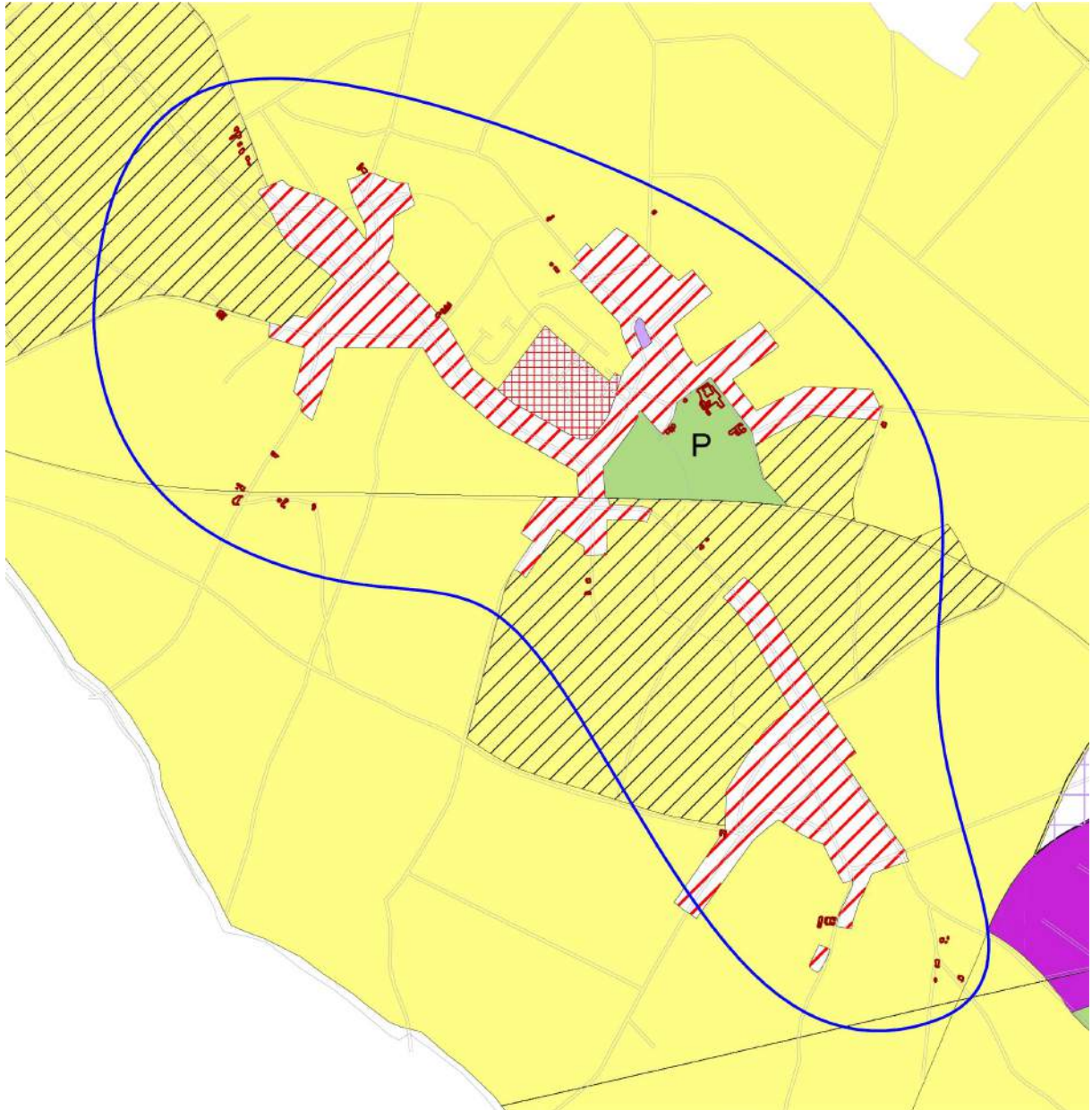
PP02 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN



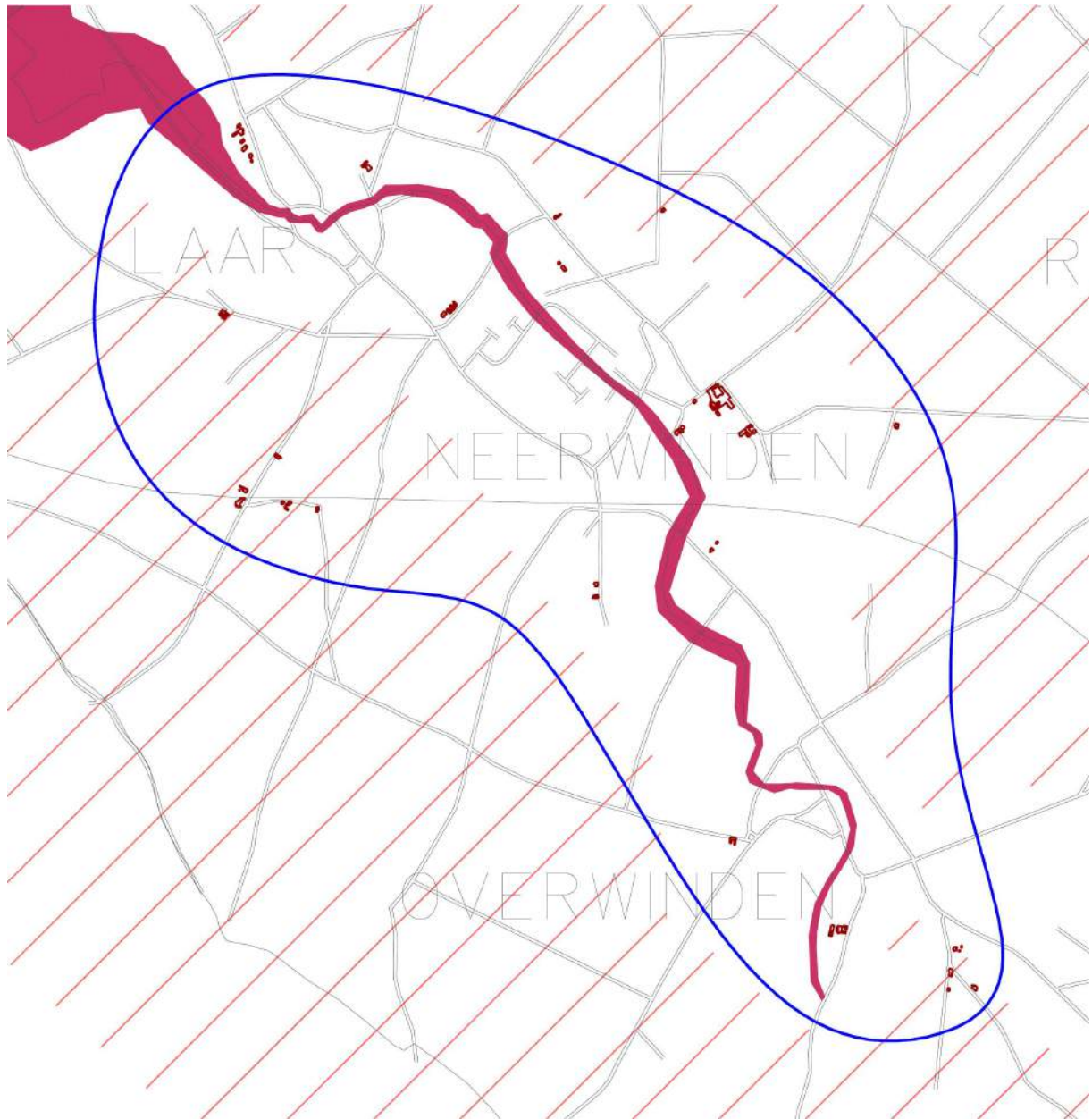
PP02 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART



PP02 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

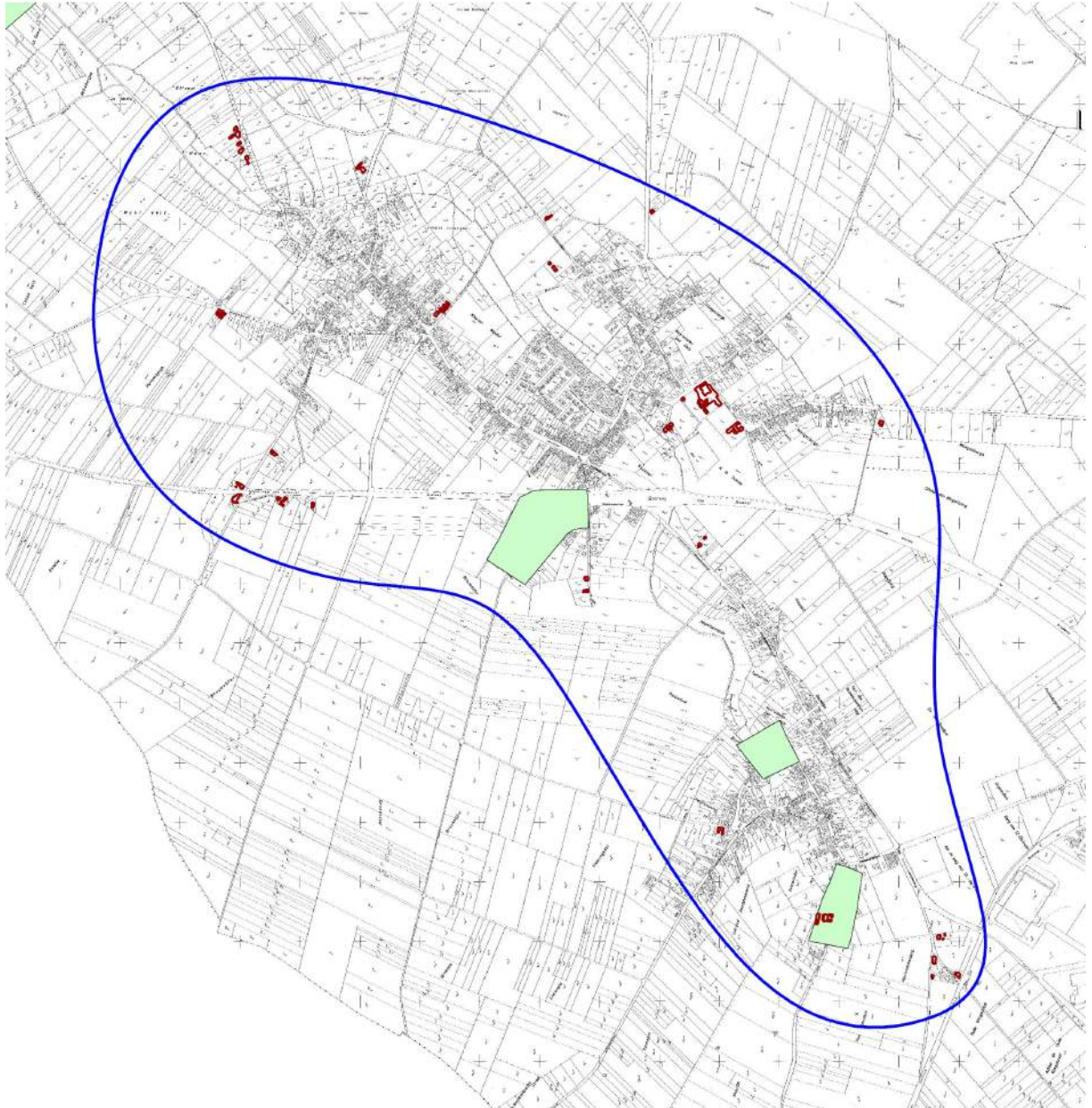


## PP02 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

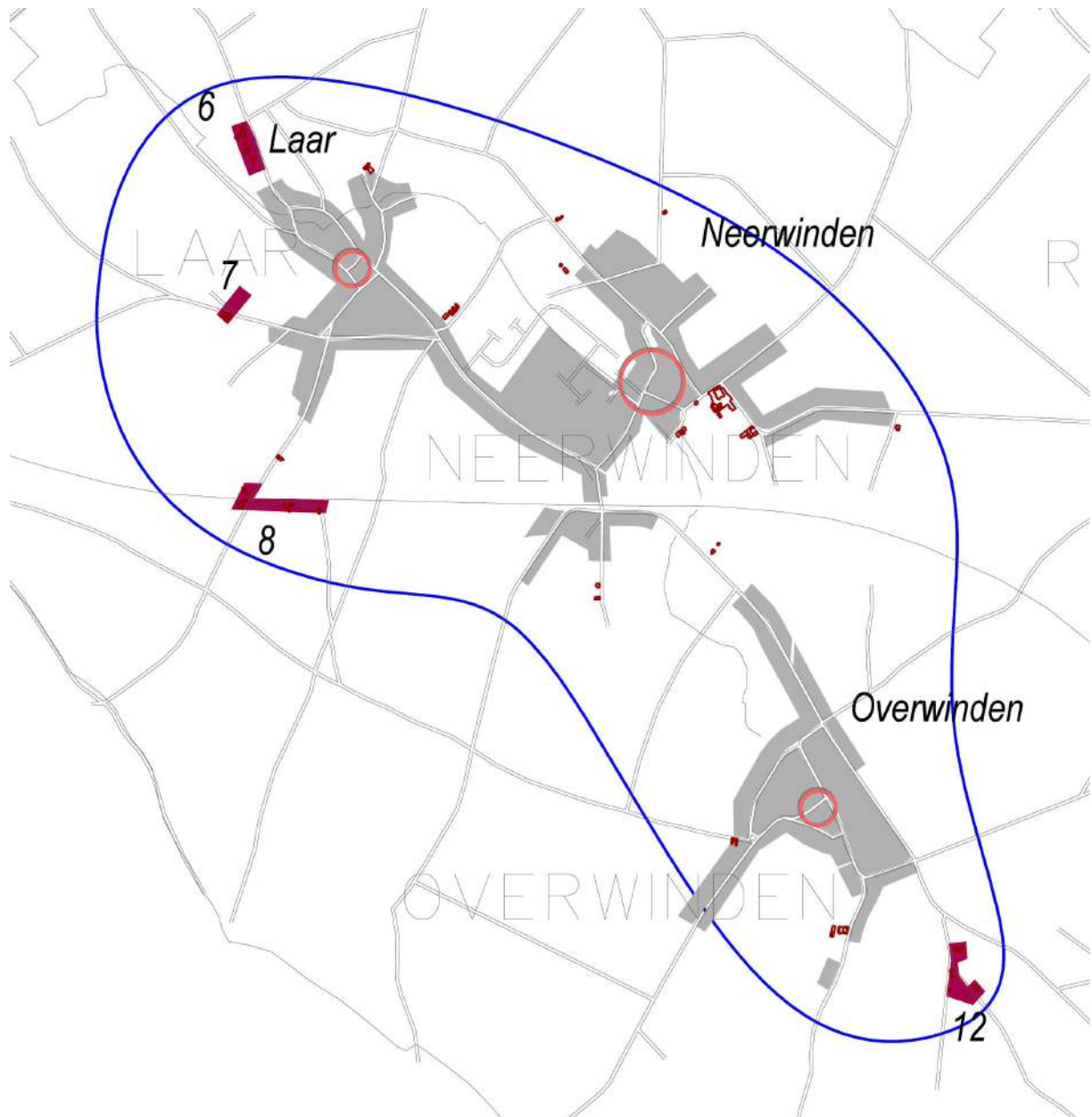


*rood* = kwetsbare gebieden natuur  
*gearceerd* = bijzondere deelruimten

PP02 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)



## PP02 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)



*grijs* = *bestaande woongebieden*

**○** = *kernen*

*rood* = *woonlinten*

## PP02 – BESCHRIJVING

Deze deelruimte wordt hoofdzakelijk bepaald door:

- § drie dorpen, Laar, Neerwinden en Overwinden, gelegen aan de Waarbeek.
- § de dorpen zijn omgeven van kleine landschapselementen
- § de vallei van de Waarbeek
- § de vallei van de Waarbeek is over het algemeen niet zichtbaar in de kernen, slechts ten noorden van Laar heeft ze het gewenste beeld
- § de spoorweg Brussel –Luik, die de ruimte in twee delen deelt
- § de spoorweg heeft hoge begroeide taluds
- § omgeven door akkerland
- § met glooiingen, kleinere structurerende beelddragende elementen
- § het parkgebied bij de likeurstokerij

**Laar** is een compact dorp, door lintbebouwing vergroeid met Neerwinden.

Het dorp bevat nog een aantal vierkantshoeves.

De kern van Laar is een beschermd gebied.

Rond Laar bevinden zich nog veel holle wegen en graften, waardoor de dorpsrand vrij goed gedefinieerd is.

Aan de rand van het dorp stroomt de Waarbeek, waarvan de vallei met beekbegeleidende groenstructuren herkenbaar is. Knotwilgen en andere bomenrijen in de vallei geven het dorp een mooi kader. Een negatieve factor is dat in de Waarbeek geloodst wordt.

Ten zuiden van het dorp werd een nieuwe brug over de spoorweg gebouwd.

**Neerwinden** is duidelijk opgebouwd in verschillende fasen; twee kernen kunnen onderscheiden worden: de oude, historische kern en de nieuwe kern meer naar het station toe. Ze onderscheiden zich van elkaar door een verschillend bebouwingstype.

Het oude Neerwinden is ontstaan aan de huidige Donkerstraat en enkele zijstraten. De oude dorpskern bevat enkele zeer mooie, beeldbepalende gebouwen, maar veelal in vervallen toestand.

De Waarbeek stroomt dwars door het dorp en is niet zichtbaar in de kern, het beekwater is zeer zwaar vervuild.

Ten noorden wordt het dorp begrensd door het enorme bouwvolume van een kasteel en de bijhorende hoeve. Ten zuiden begrenst de spoorweg het dorp. In het oosten waaiert twee bouwlinten uit in het landschap. In het westen vloeit het dorp door lintbebouwing over in Laar.

De grote hoeve (kasteel) aan de oostzijde van het dorp is bewoond, maar het merendeel van de gebouwen staat leeg. Het enorme park er rond is privé-eigendom en dus niet toegankelijk. Aan de rand van het dorp, naast het park bevinden zich de voetbalvelden van F.C. Neerwinden.

De Heilige Kruiskapel ligt alleen in het landschap, omringd met een aantal oude bomen, en vormt een goed herkenningspunt voor Neerwinden.



**Overwinden** is een klein dorpje.

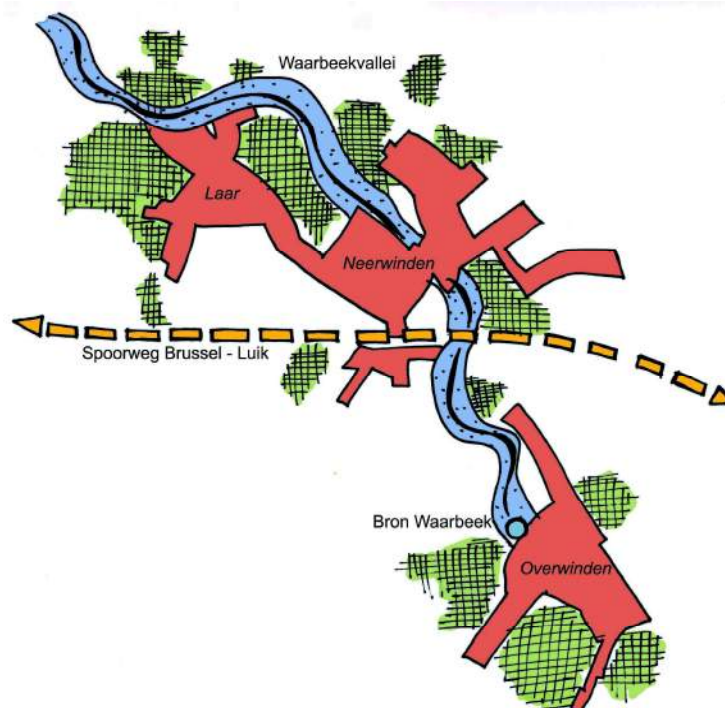
Ten noorden van Overwinden ontspringt de Waerbeek. De vallei van de Waerbeek is niet goed zichtbaar. Een aantal boomgaarden bepalen voor een deel de dorpsrand.

In de Lindenhofstraat waaiert de open bebouwing, afgewisseld door hoogstamboomgaarden, uit in het landschap. In het zuiden van het dorp loopt de oude spoorwegberm Landen – Gembloux.

Het brongebied ten noordwesten van de dorpskern van Overwinden is een vochtig tot nat gebied bestaand uit een populieraanplanting met ondergroei van els.

Het is een biologisch waardevolle zone.

In het brongebied in Overwinden zijn op vochtige plaatsen amfibieën terug te vinden.



#### KNELPUNTEN:

- § een deel van de woningen ligt in gemeentelijk kwetsbaar gebied (volgens GRS Landen)
- § veel privé-tuinen dringen ver binnen het valleigebied en landschap,
- § geen gebruik van inheemse beplanting, vooral als afbakening van de tuin,
- § de bron van de Waerbeek is in haar natuurlijk karakter beschadigd

#### POTENTIES:

- § waardevol patrimonium: dat deel uitmaakt van het landschap,
- § de zonevreemd gelegen bebouwing is veelal geconcentreerd of aan de rand van bestaande bebouwing gelegen,
- § toeristische attractiviteit

---

## PERIMETERPLAN 3 (PP03)

---

### Lijst van figuren:

PP03 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN

PP03 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART

PP03 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

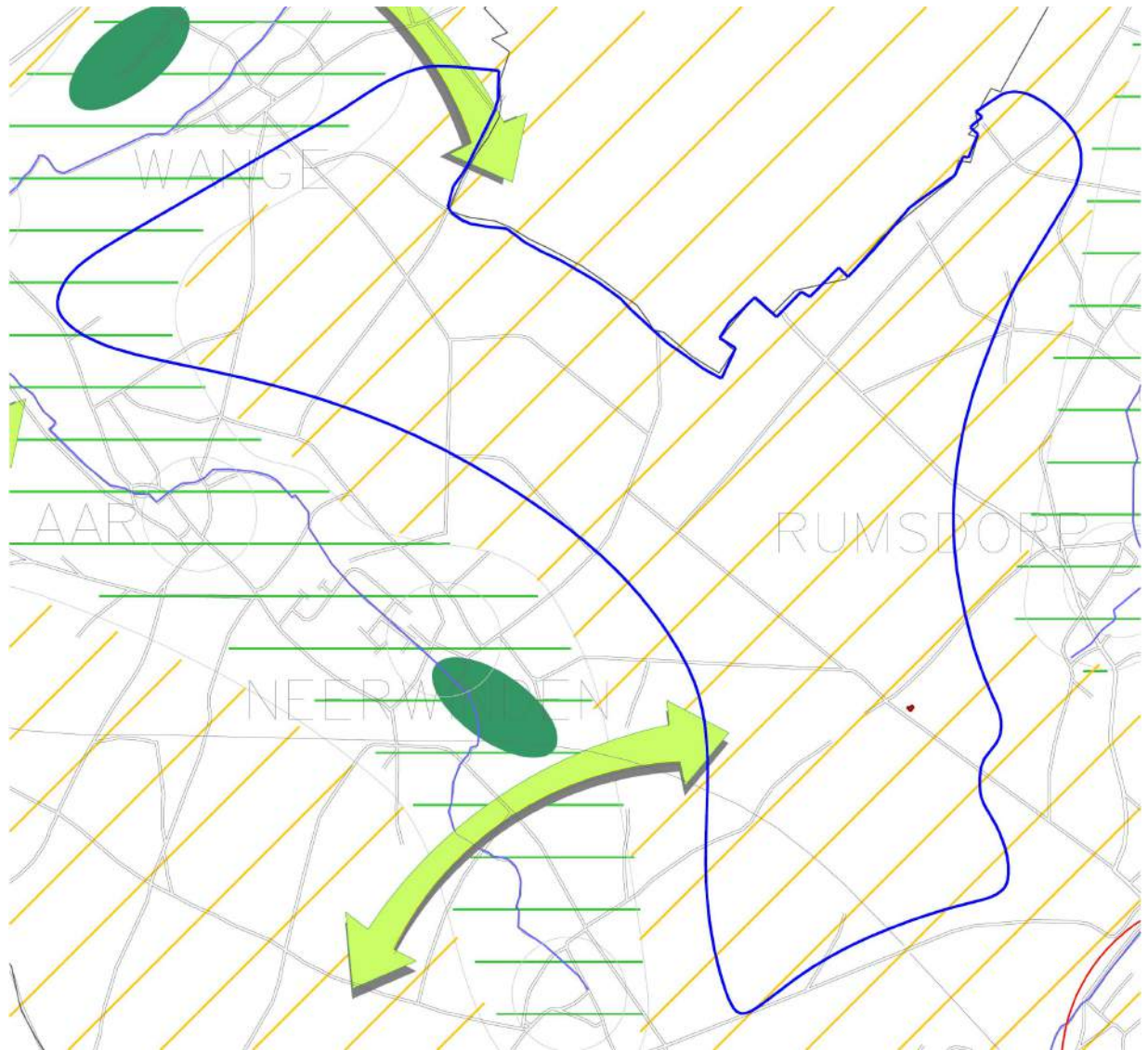
PP03 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

PP03 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)

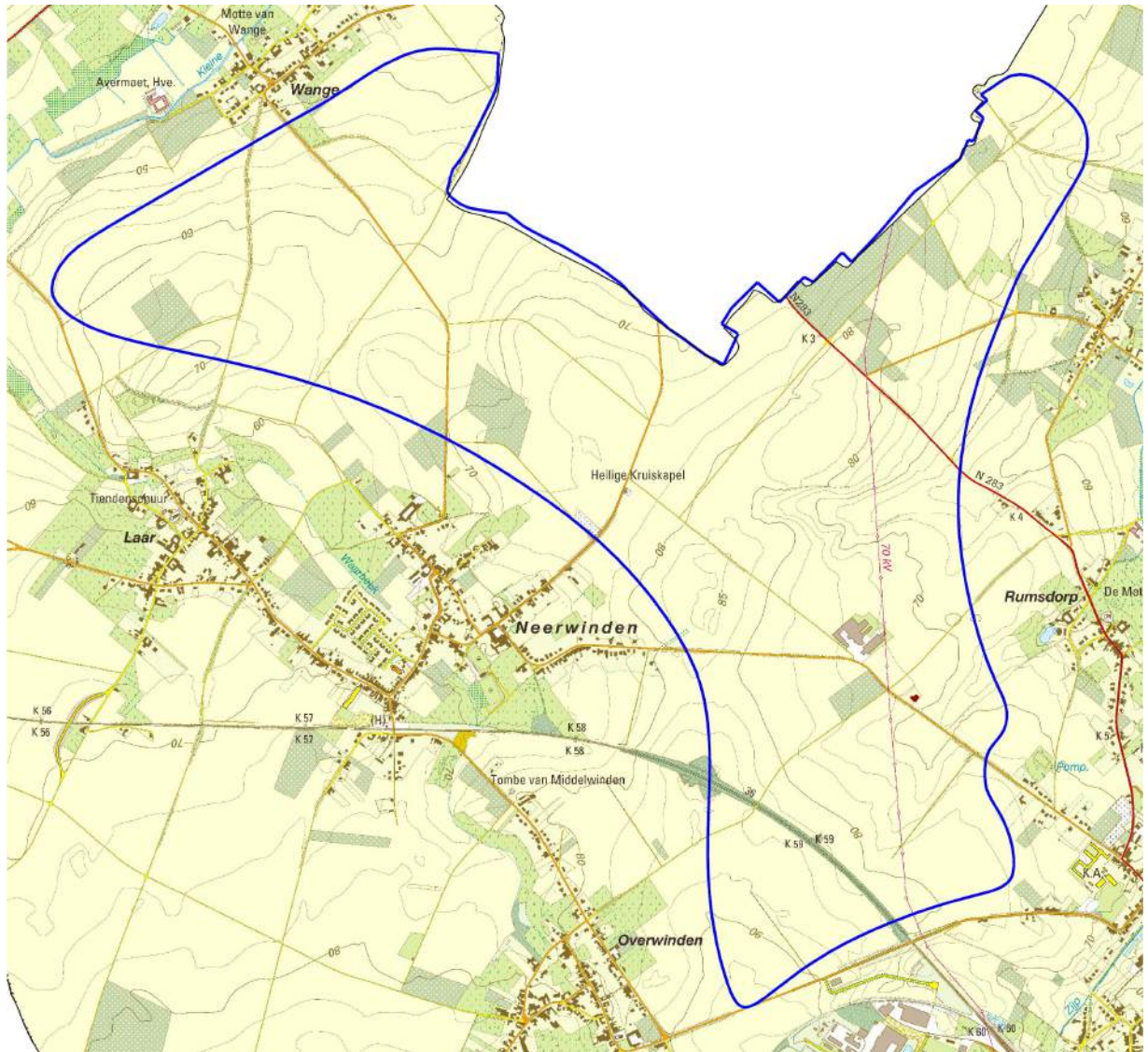
PP03 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)

PP03 - BESCHRIJVING

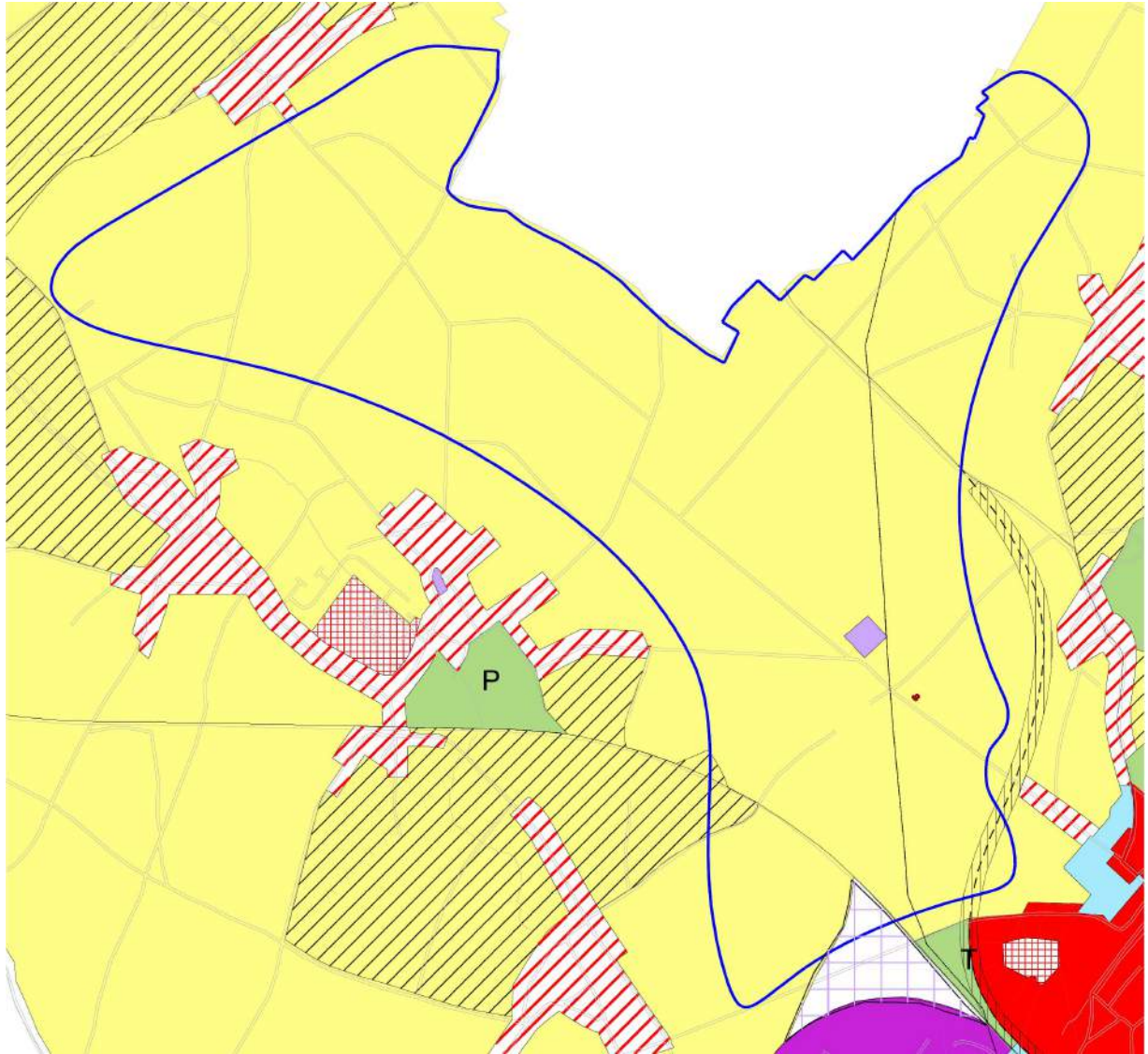
PP03 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN



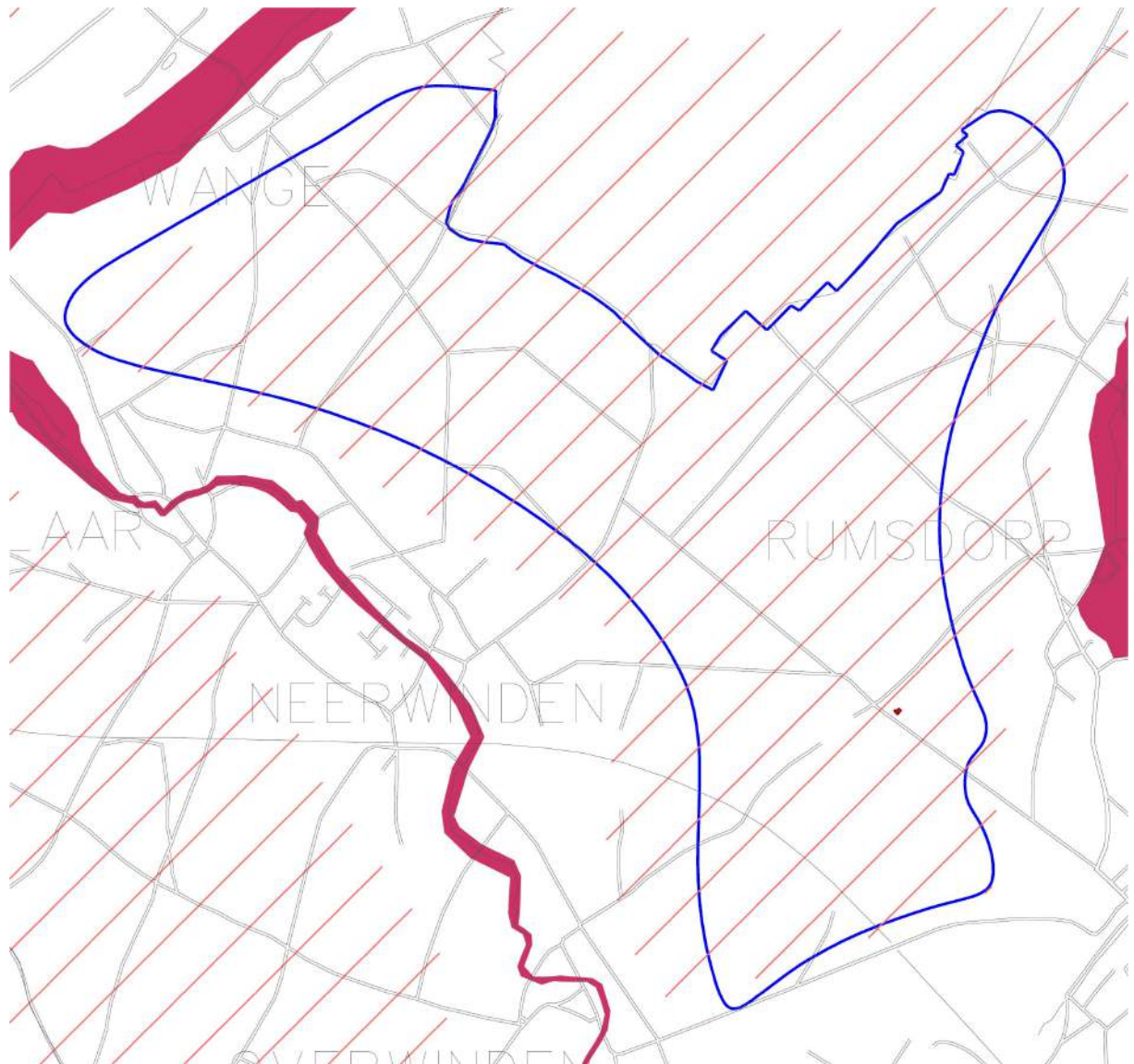
PP03 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART



PP03 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

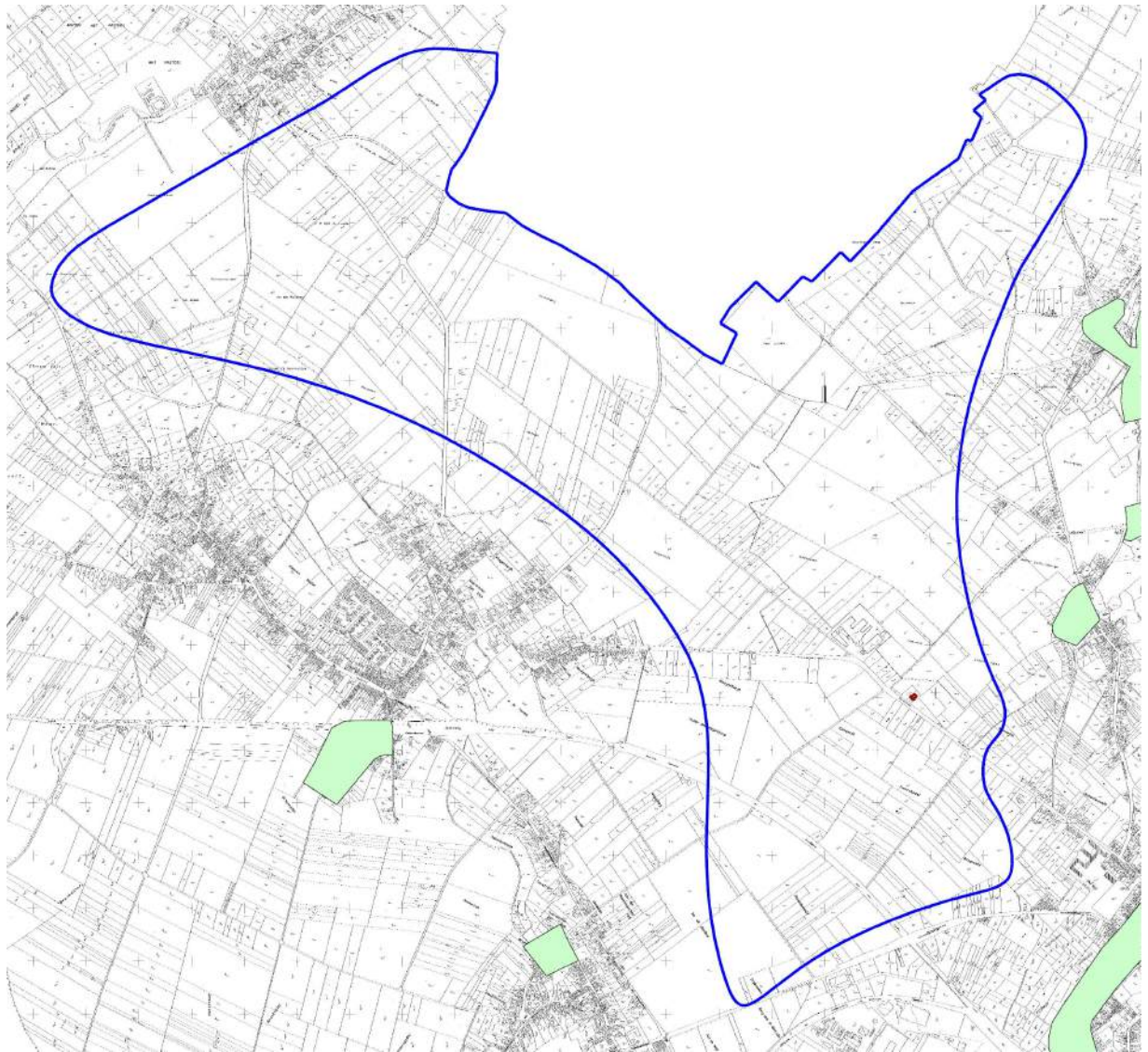


## PP03 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

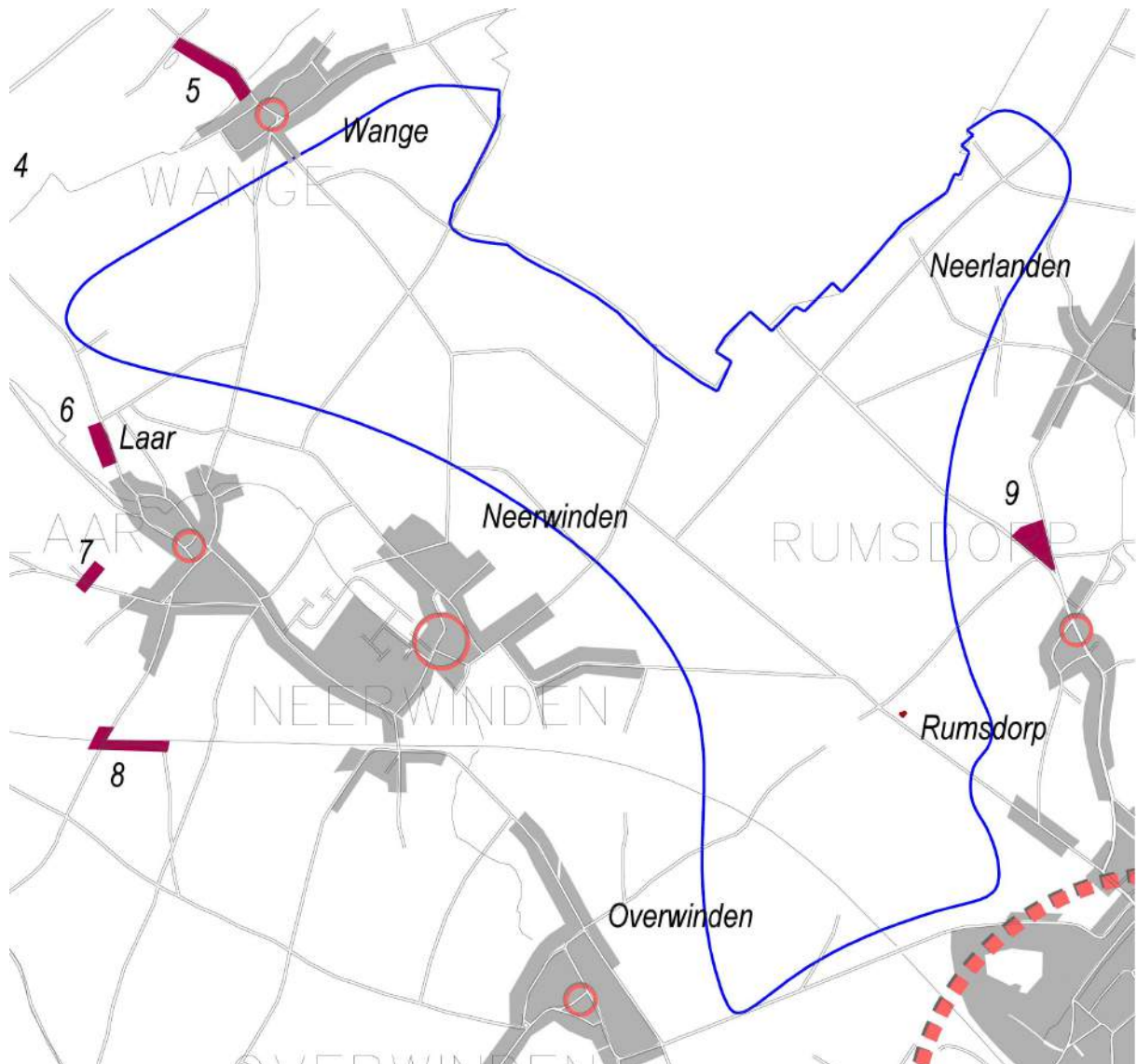


*rood* = kwetsbare gebieden natuur  
*gearceerd* = bijzondere deelruimten

PP03 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)



## PP03 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)



*grijs* = *bestaande woongebieden*

**○** = *kernen*

*rood* = *woonlinten*



### PP03 – BESCHRIJVING

Dit perimeterplan wordt hoofdzakelijk bepaald door het golvend plateau tussen de valleien van de Kleine Gete en de Molenbeek. Het is een open landbouwgebied. In dit landschap zijn vele KLE's verdwenen toen de ruilverkavelingen en de rooipremies het landschap egaliseerden.

De openheid van dit landschap moet bewaard en beheerd worden. Visuele aantasting moet voorkomen, geminimaliseerd of zelfs hersteld worden. De sporadisch kleine landschapselementen (graften, holle wegen, motten, ...) in deze deelruimte moeten behouden en hersteld en beter beheerd worden. Er wordt niet gestreefd om ze substantieel uit te breiden maar er kan wel gezocht worden naar inplantingplaatsen voor solitairbomen.<sup>5</sup>

In dit perimeterplan is de ambachtelijke zone aan de Keibergstraat, waar de boerenbond (AVEVE) gevestigd is, gelegen. Ze vormt een visueel storende factor in het open landschap.

#### KNELPUNTEN:

- § visuele hinder van het bedrijventerrein
- § tuinen bij de woning storen in het landschap

#### POTENTIES:

- § open landschap, golvende plateaus

---

<sup>5</sup> GRS LANDEN, Richtinggevend deel, blz. II-11

---

## PERIMETERPLAN 4 (PP04)

---

### Lijst van figuren:

PP04 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN

PP04 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART

PP04 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

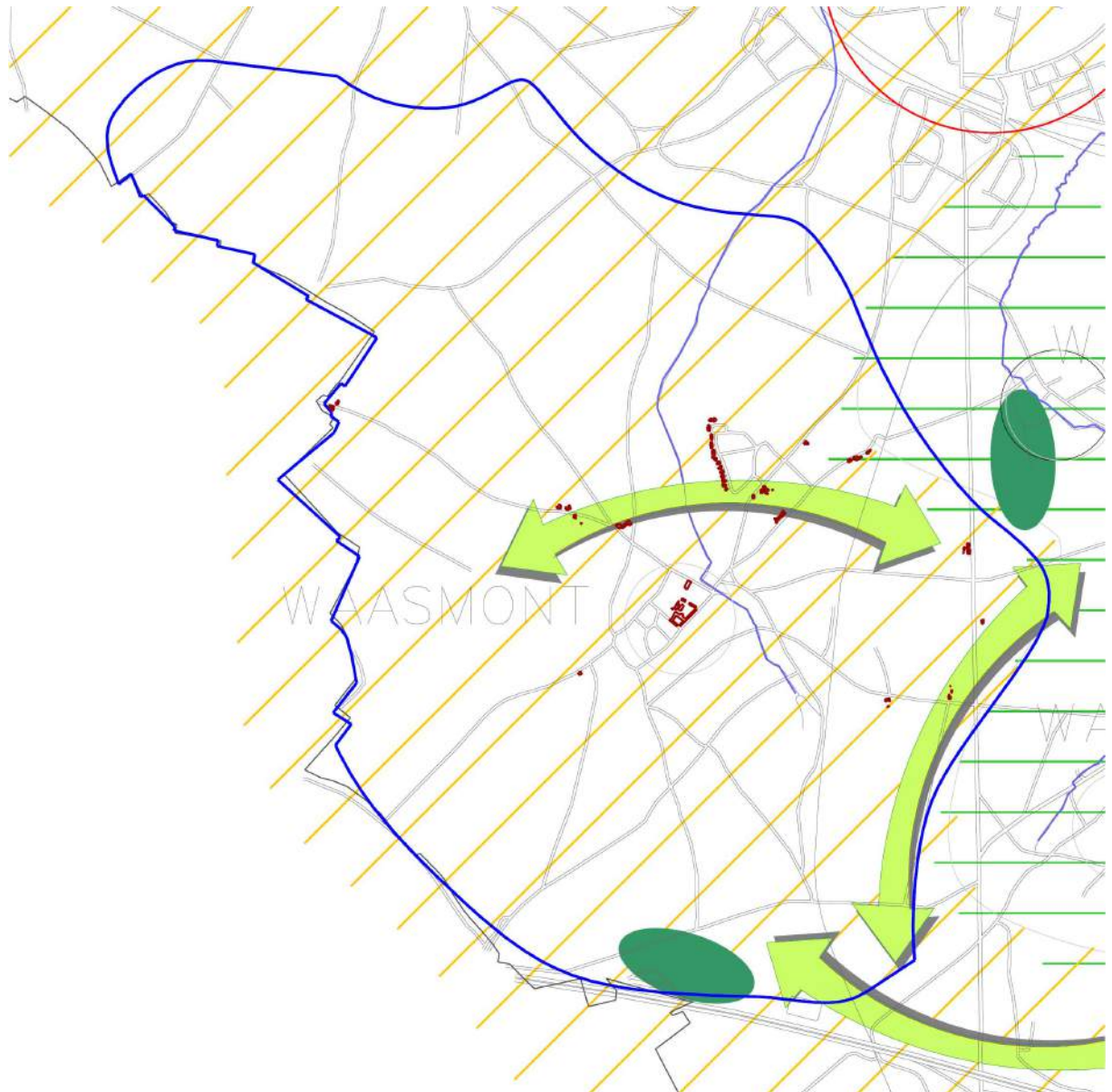
PP04 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

PP04 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)

PP04 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)

PP04 - BESCHRIJVING

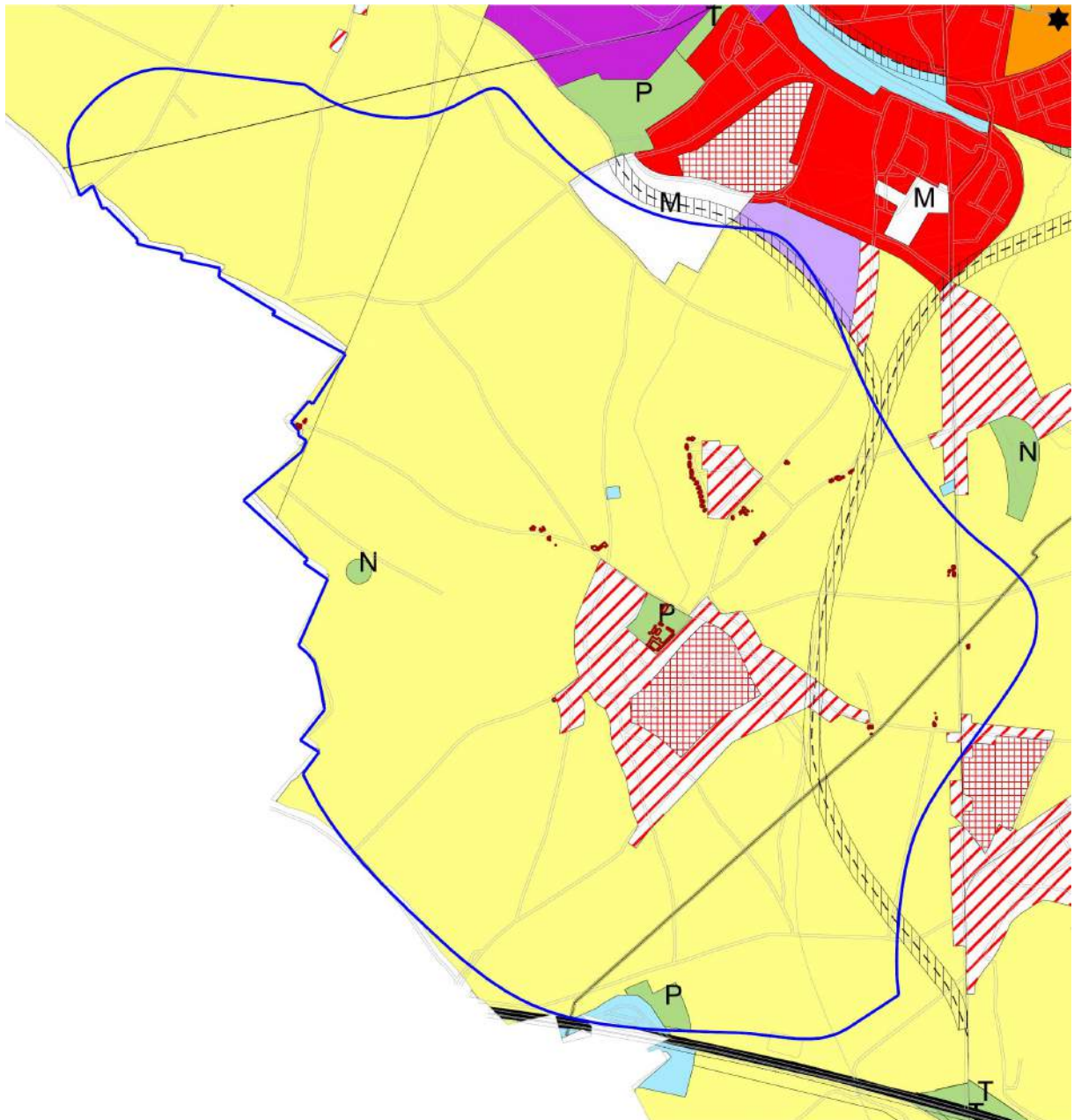
PP04 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN



PP04 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART



PP04 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

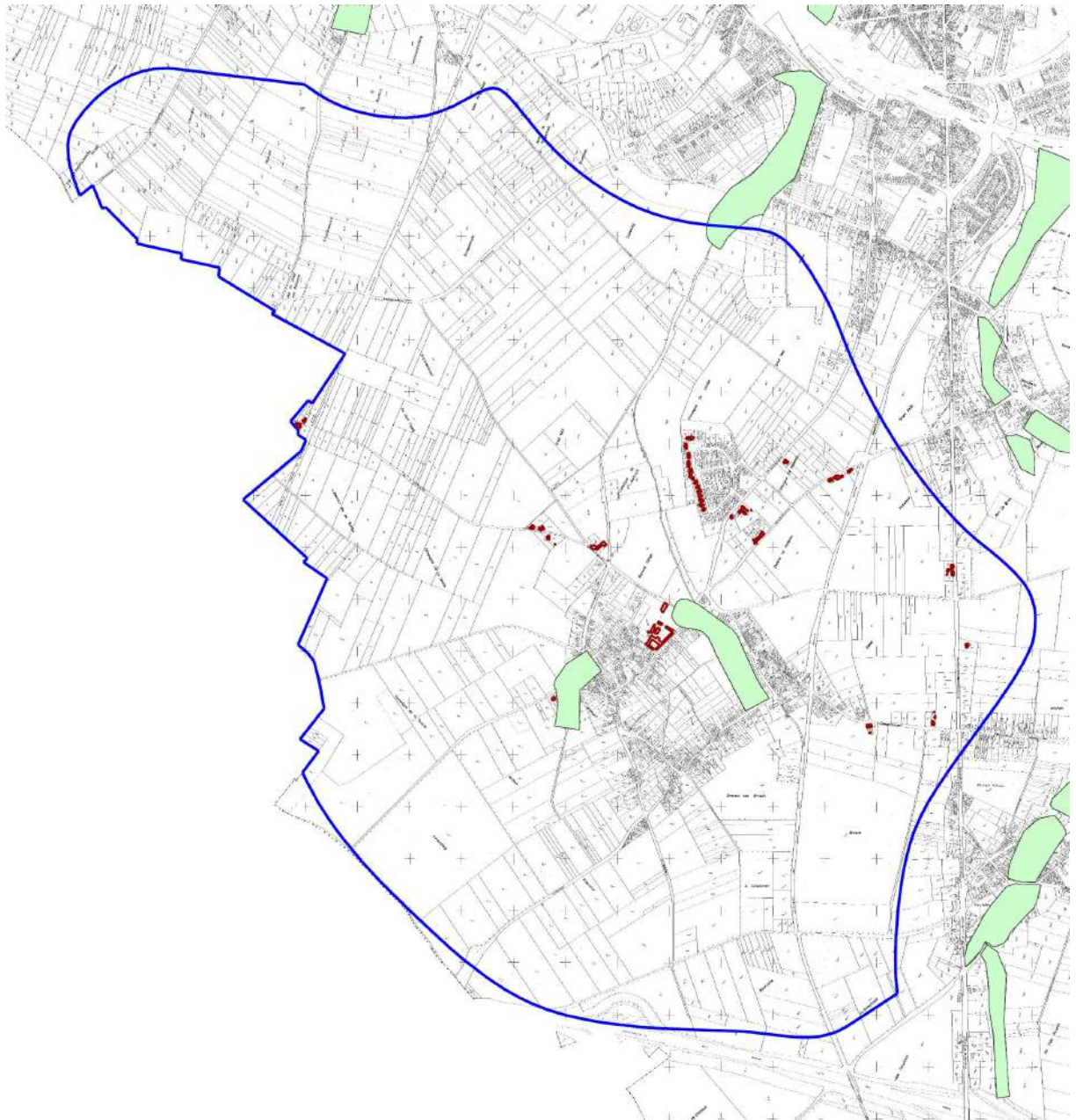


## PP04 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)



*rood* = kwetsbare gebieden natuur  
*gearceerd* = bijzondere deelruimten

PP04 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGBIEDEN VLAANDEREN (ROG)



## PP04 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)



*grijs* = *bestaande woongebieden*

**○** = *kernen*

*rood* = *woonlinten*



## PP04 – BESCHRIJVING

Dit perimeterplan wordt hoofdzakelijk bepaald door het dorp, Waasmont dat in het open akkerlandschap gelegen is.

De opvallendste plek van **Waasmont** is het ommuurde kasteel, de Sint - Pancratiuskerk en de hoeve die een aaneengesloten en omvangrijk volume vormen. Hierrond is het dorp ontstaan. Het straatbeeld in de dichtbebouwde dorpskern wordt sterk bepaald door bakstenen muren. Het straatprofiel is zeer smal hetgeen de dorpskern compact maakt en een Waals accent geeft.

De eigenlijke kern kan beschouwd worden als twee delen die perfect in evenwicht zijn: enerzijds de grootschalige structuur van de kasteelmuren met binnenin een oud park, anderzijds de kleinschalige woningen en straten waar weinig groen te bespeuren valt. Het kasteeldomein is niet openbaar toegankelijk hetgeen de relatie versterkt.

In Waasmont kunnen drie bebouwingstypes onderscheiden worden: gesloten bebouwing in de kern, errond open bebouwing in de vorm van linten en wijkbebouwing volledig los van het dorp (= Sonvalwijk).

De jonge lintbebouwing is nog zeer open; overal is er zicht op het landschap. Door middel van een voetpad, doorheen de weilanden, is er een verbinding met de dorpskern.

De Sonvalwijk is een eiland in het landschap. Er wordt enkel gewoond.

Ten zuidoosten van het dorp bevindt zich een open ruimte ter grote van de kern en vormt een contrast met de dichte bebouwing van het dorp. In het gewestplan is dit gebied voorzien als woonuitbreidingsgebied.

De Zeijpe ontspringt in een populierenbosje ten zuidoosten van Waasmont en stroomt verder langs de rand van het dorp in noordelijke richting. Verderop, vanaf het kasteel, stroomt de Zeijpe tussen weilanden en boomgaarden; hier is nog de oorspronkelijke vegetatie terug te vinden evenals KLE's en groenstructuren die eigen zijn aan een beekvallei.

Noordelijk wordt het dorp begrensd door enkele beeldbepalende huizen en hoogstamboomgaarden. Samen met het kerkhof vormt dit een poort naar Waasmont. Ten oosten geeft de oude spoorweg een grens aan het dorp. De westelijke begrenzing van het dorp gebeurt door bomenrijen langs de Zuurbeemdenstraat.

Het doorgaand verkeer wordt rond het dorp geleid met weinig verkeersconflicten in het dorp.

### KNELPUNTEN:

- § een deel van de woningen ligt in gemeentelijk kwetsbaar gebied (volgens GRS Landen)
- § veel privé-tuinen dringen ver binnen het valleigebied en landschap,
- § geen gebruik van inheemse beplanting, vooral als afbakening van de tuin,
- § bron van de Zeijpe als kwetsbaar element

### POTENTIES:

- § waardevol patrimonium: dat deel uitmaakt van het landschap,
- § de zonevrijd gelegen bebouwing is veelal geconcentreerd of aan de rand van bestaande bebouwing gelegen,
- § toeristische attractiviteit

---

## PERIMETERPLAN 5 (PP05)

---

### Lijst van figuren:

PP05 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN

PP05 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART

PP05 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

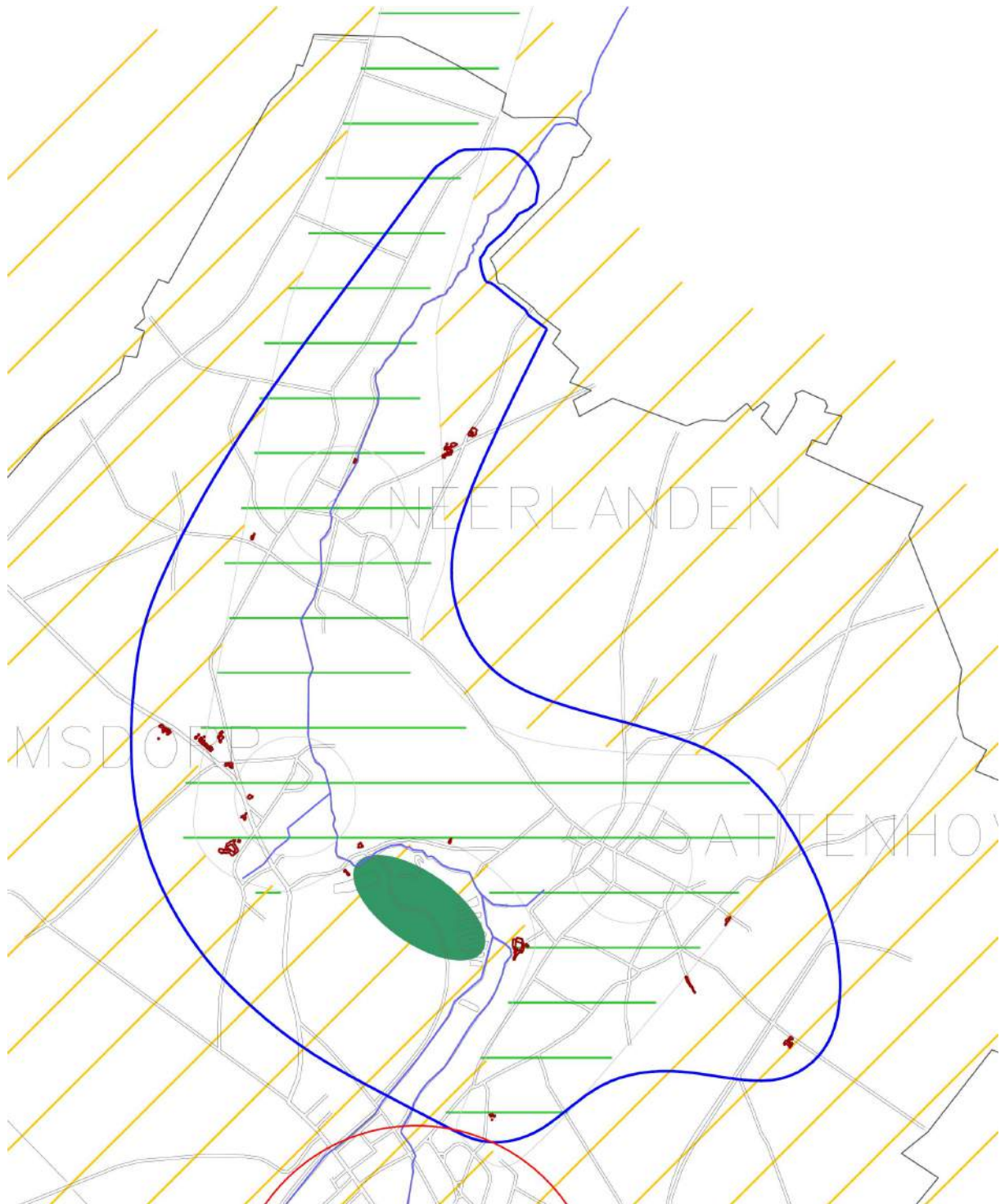
PP05 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

PP05 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)

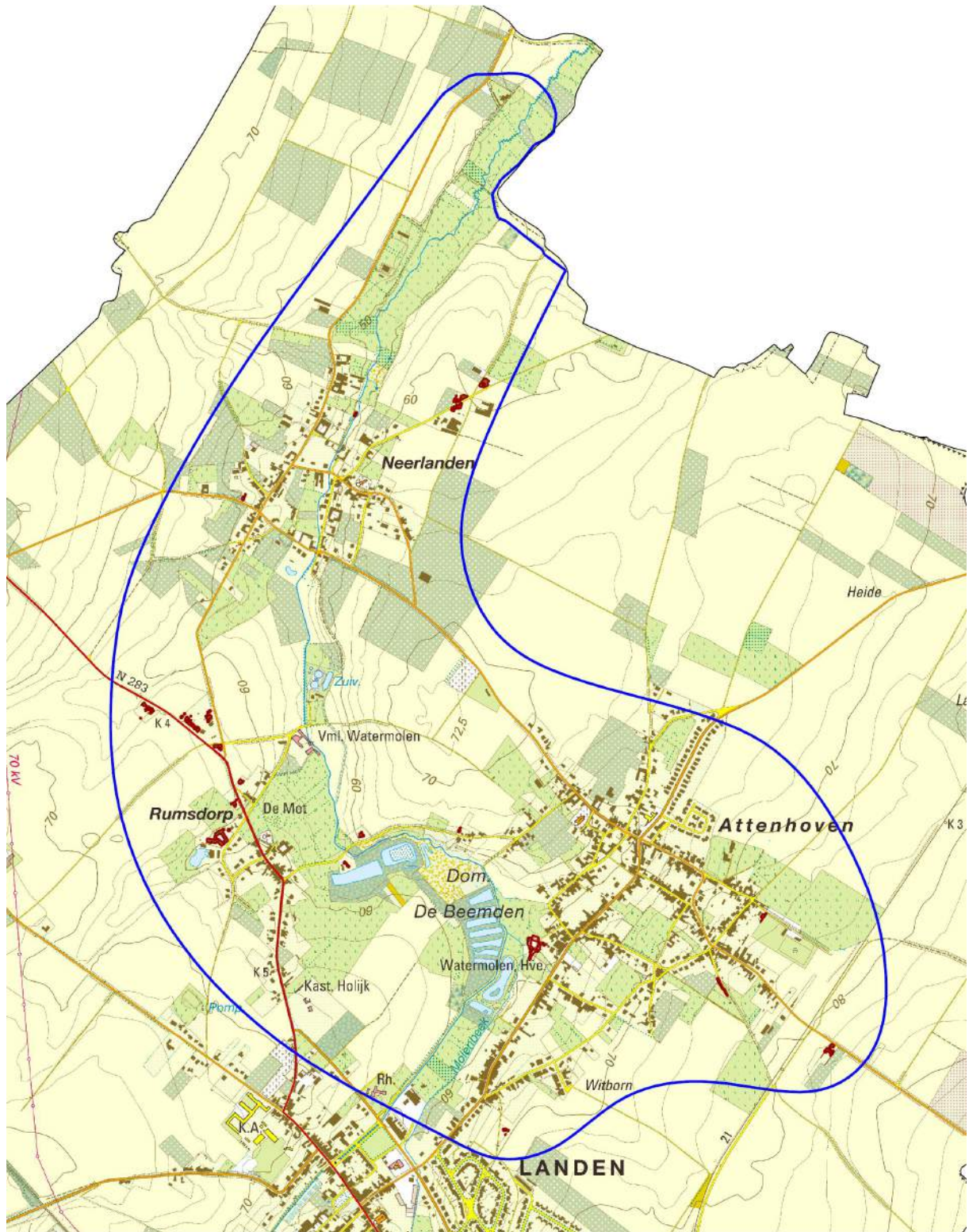
PP05 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)

PP05 - BESCHRIJVING

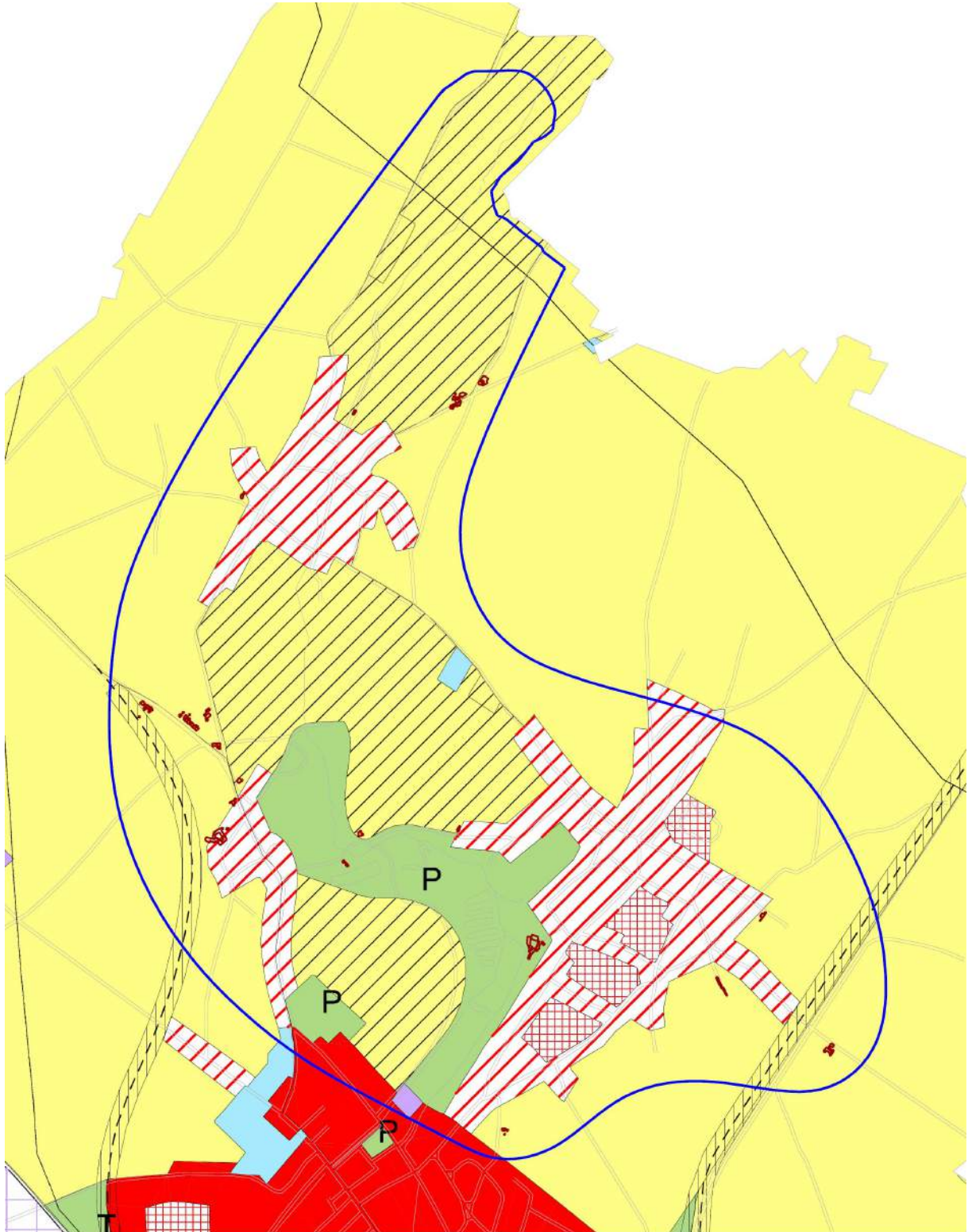
PP05 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN



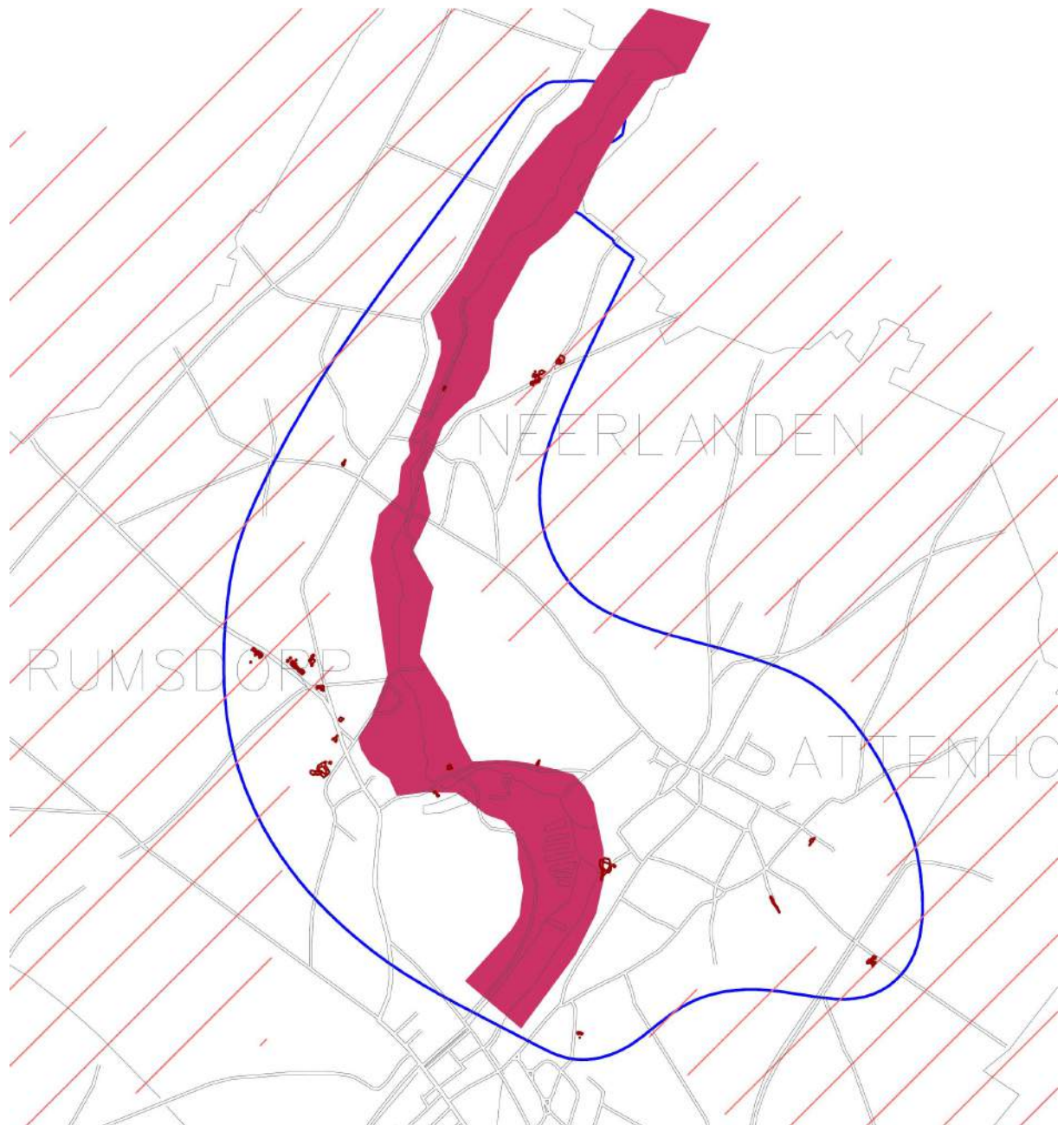
PP05 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART



PP05 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN



## PP05 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

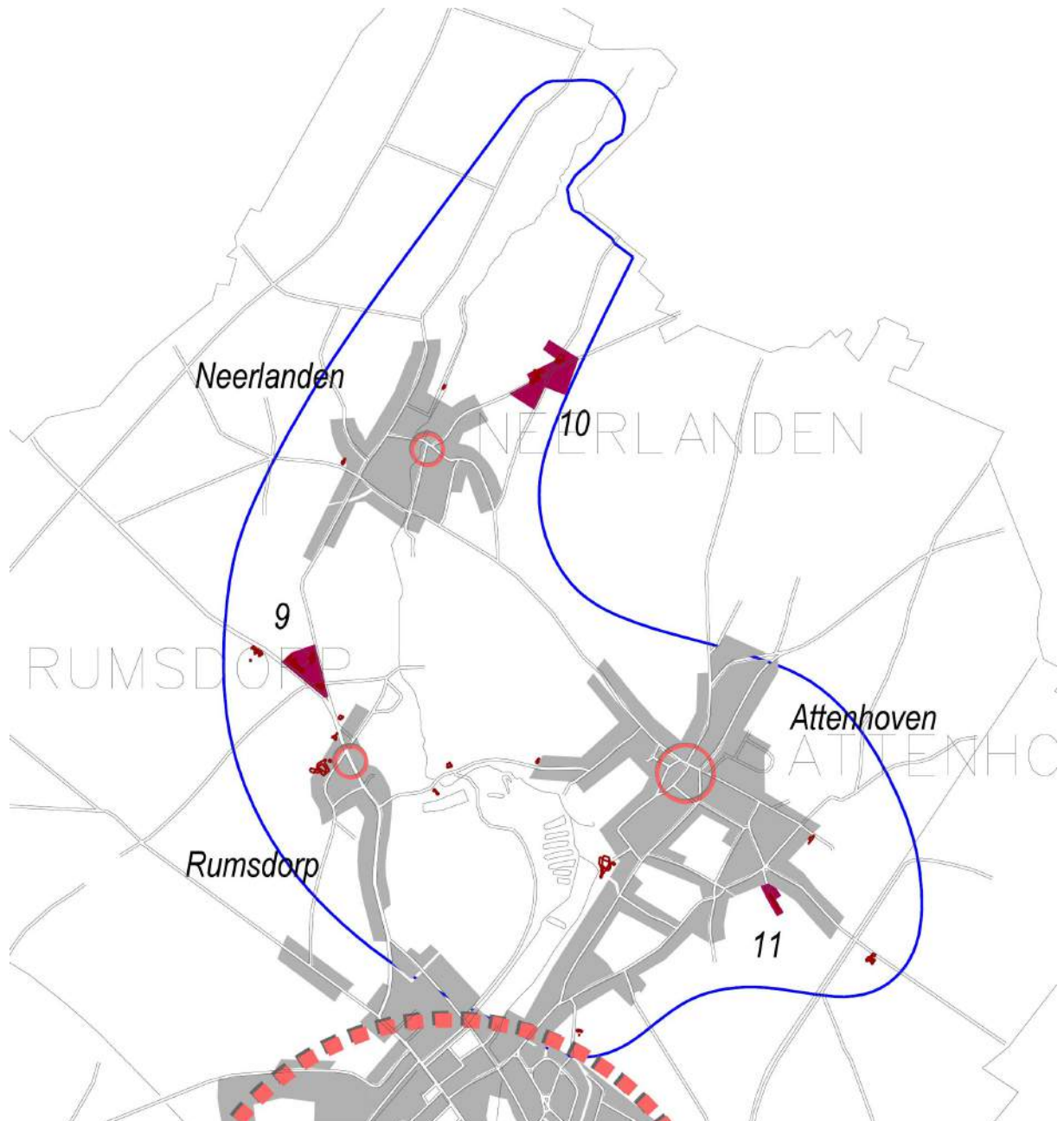


*rood* = kwetsbare gebieden natuur  
*gearceerd* = bijzondere deelruimten

PP05 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)



## PP05 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)



*grijs* = *bestaande woongebieden*

**○** = *kernen*

*rood* = *woonlinten*



## PP05 – BESCHRIJVING

Dit perimeterplan wordt hoofdzakelijk bepaald door de vallei van de Molenbeek met het natuurgebied De Beemden. Het is een gebied met vele kleine landschapselementen omgeven van akkerland. Aan de oevers van de Molenbeek liggen drie dorpen (Neerlanden, Rumsdorp, Attenhoven). Ten zuiden sluit de deelruimte aan de stadskern van Landen aan.

In de **Molenbeekvallei** is het gebied 'De beemden' het meest waardevolle gebied. Er zijn vijf verschillende deelgebieden: populieraanplantingen, vijvers, elzenbroekbos, stortplaats en een rietveld. Door het aangepast beheer stijgt de natuurwaarde. In de Beemden vindt men vogelsoorten die ook teruggevonden worden in de kleine Getevallei. Het rietland in de beemden is van bijzonder avifaunistisch belang.

Er zijn aanplantingen van populieren met ontwikkeling naar elzenbroekbossen.

Buiten de valleigebieden wordt het landschap bepaald door akkerbouw en fruitteelt. In dit sterk golvend landschap zijn vele KLE's verdwenen door de ruilverkaveling en de rooipremies. Er zijn geen open ruimteverbindingen terug te vinden.

In de deelruimte zijn drie dorpen terug te vinden:

Vanuit het landschap wordt het dorp **Neerlanden** gekenmerkt door de opvallend hooggebouwde kerk ten opzichte van de vallei. Naast woningen van allerlei typen, bevinden zich in dit dorp nog vierkantshoeven die het dorp karakter geven.

Enkele elementen zijn bepalend voor Neerlanden: talrijke boomgaarden rond het dorp, het bedrijfje 'Fructus'. Fruit speelt hier duidelijk een grote rol.

Het dorp ligt in de Molenbeekvallei en wordt omringd door de groenstructuren (hagen, houtkanten, bomerijen,...) van die vallei. De Molenbeek geeft een lineaire structuur aan het dorp. Rond het dorp liggen nog een aantal boomgaarden, ze versterken de dorpsrand. Het pad achter de vervallen hoeve loopt langs de Molenbeek en is een mooi gegeven.

**Rumsdorp** is een lintdorp, ontstaan langs de huidige N 283. Enkele goedverzorgde vierkantshoeves en een watermolen vormen samen met de St.-Gilliskerk het (historisch) bouwkundig patrimonium. De rest van de bebouwing heeft minder uitstraling of is in minder goede staat.

Achter de kerk ligt een 10e eeuwse motheuvel verscholen in het groen.

Recent werd de Molen van Pitsaer en de St.-Gilliskapel en omgeving geklasseerd.

Aan de westelijke zijde wordt de dorpsrand bepaald door de hoogstamboomgaarden en het uitlopen van straten in holle en smalle wegen. De oostelijke zijde wordt begrensd door de KLE's van de Molenbeekvallei. In het zuiden vormt het Kasteelpark Holeijk de toegang tot het dorp.

De N 283 doorsnijdt het kleine dorpje

Het dorp grenst aan het natuurgebied 'De Beemden'.

Oorspronkelijk was **Attenhoven** een landbouwersdorp. De vierkantshoeves in het dorp zijn hiervan getuige. De aaneenschakeling van grote, bontgeschilderde poorten, geeft het dorp een fraai straatbeeld. Het centrum is dicht bebouwd met voornamelijk oude (oorspronkelijke) en beeldbepalende gebouwen (woningen), voorzien van een kleine en compacte achtertuin, hetgeen een sterk contrast vormt met de grootschaligheid van het omliggende ruilverkavelingslandschap.

De boomgaarden in de directe omgeving van het dorp zijn goed vertegenwoordigd.

Attenhoven heeft als dorp een rijk verleden: het dorp is rijk aan mooie en beschermde gebouwen, maar er bevinden zich ook een aantal vervallen hoeves.

De Dorpsstraat en enkele zijstraten kunnen beschouwd worden als de kern van Attenhoven. Ze bevatten kernbepalende elementen, nl. de kerk en het kerkhof, met eromheen een boomgaard die het dorp met het landschap verbindt, het parochiecentrum, de school, het vroegere gemeentehuis, enkele voorzieningen zoals een café, bakker,... en niet te vergeten de mooie centrumbebouwing. De grote boom naast het oud gemeentehuis is beeldbepalend. Achter het oud gemeentehuis werd recent een sociale woonwijk gerealiseerd.

Het natuurgebied "De Beemden" en de Molenbeek bepalen fysisch en ruimtelijk de westelijke grens. In het noorden waaiert de recente open bebouwing in linten uit in het landschap.

Attenhoven staat in verbinding met Rumsdorp door middel van een zeer mooie weg langs het natuureservaat "De Beemden". Deze weg is precies op maat van fietsers en wandelaars.

Net buiten het dorp, langs de Attenhovenstraat in het parkgebied "de Beemden" werd een grote speeltuin gebouwd. Vanop straat is dit park goed zichtbaar en trekt de aandacht.<sup>6</sup>

#### KNELPUNTEN:

- § een deel van de woningen ligt in gemeentelijk kwetsbaar gebied (volgens GRS, Landen),
- § veel privé-tuinen dringen ver binnen het valleigebied en landschap,
- § het natuurlijk karakter van de Mollenbeek is op vele plaatsen sterk beschadigd,
- § geen gebruik van inheemse beplanting, vooral als afbakening van de tuin,

#### POTENTIES:

- § waardevol patrimonium: dat deel uit maakt van het landschap,
- § de zonevrijde gelegen bebouwing is veelal geconcentreerd of aan de rand van de bestaande bebouwing gelegen,
- § ecologisch waardevolle beekvalleien, De Beemden
- § toeristische attractiviteit

---

<sup>6</sup> Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Informatief Deel - p 38.

---

## PERIMETERPLAN 6 (PP06)

---

### Lijst van figuren:

PP06 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN

PP06 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART

PP06 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

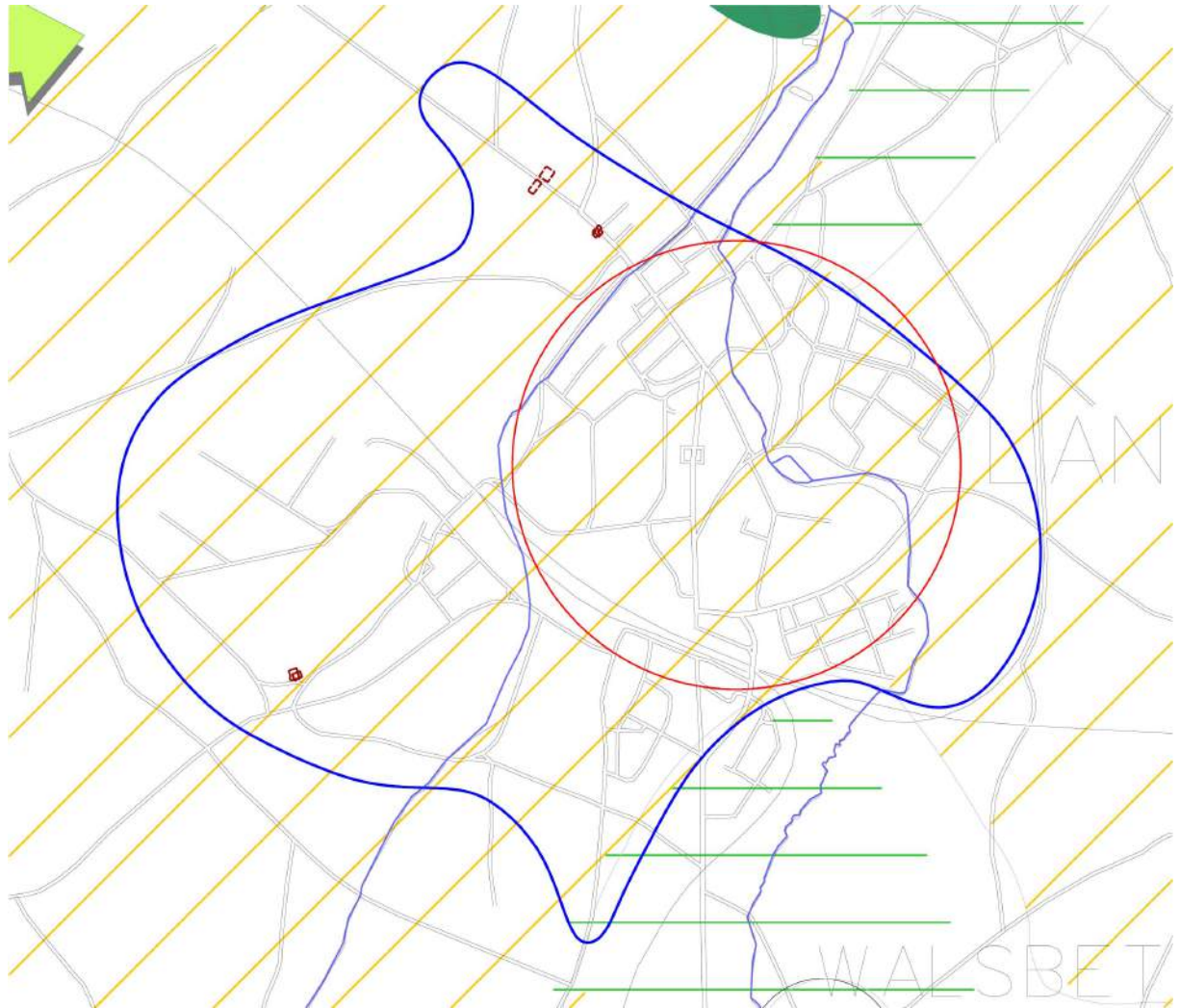
PP06 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

PP06 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)

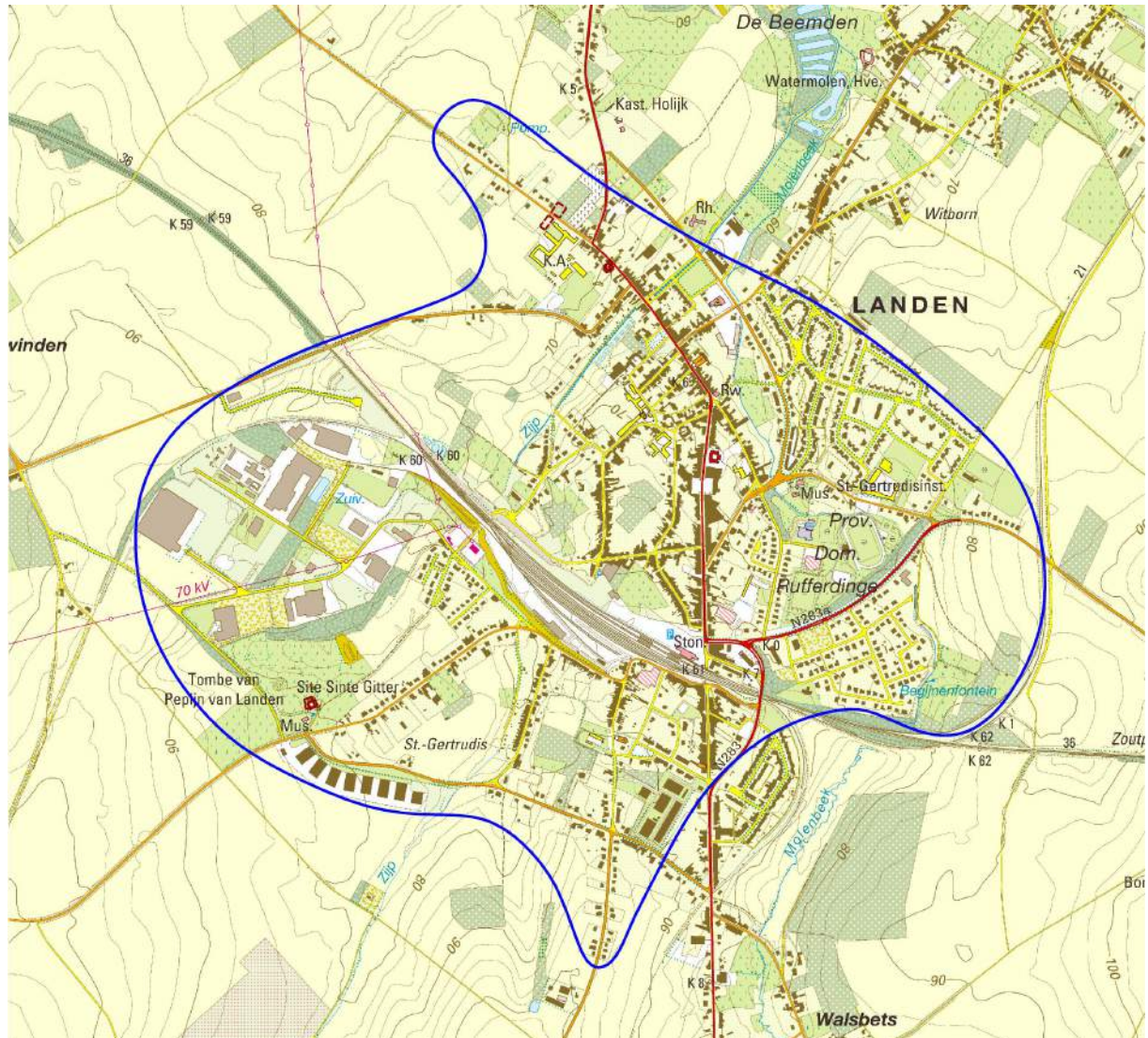
PP06 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)

PP06 - BESCHRIJVING

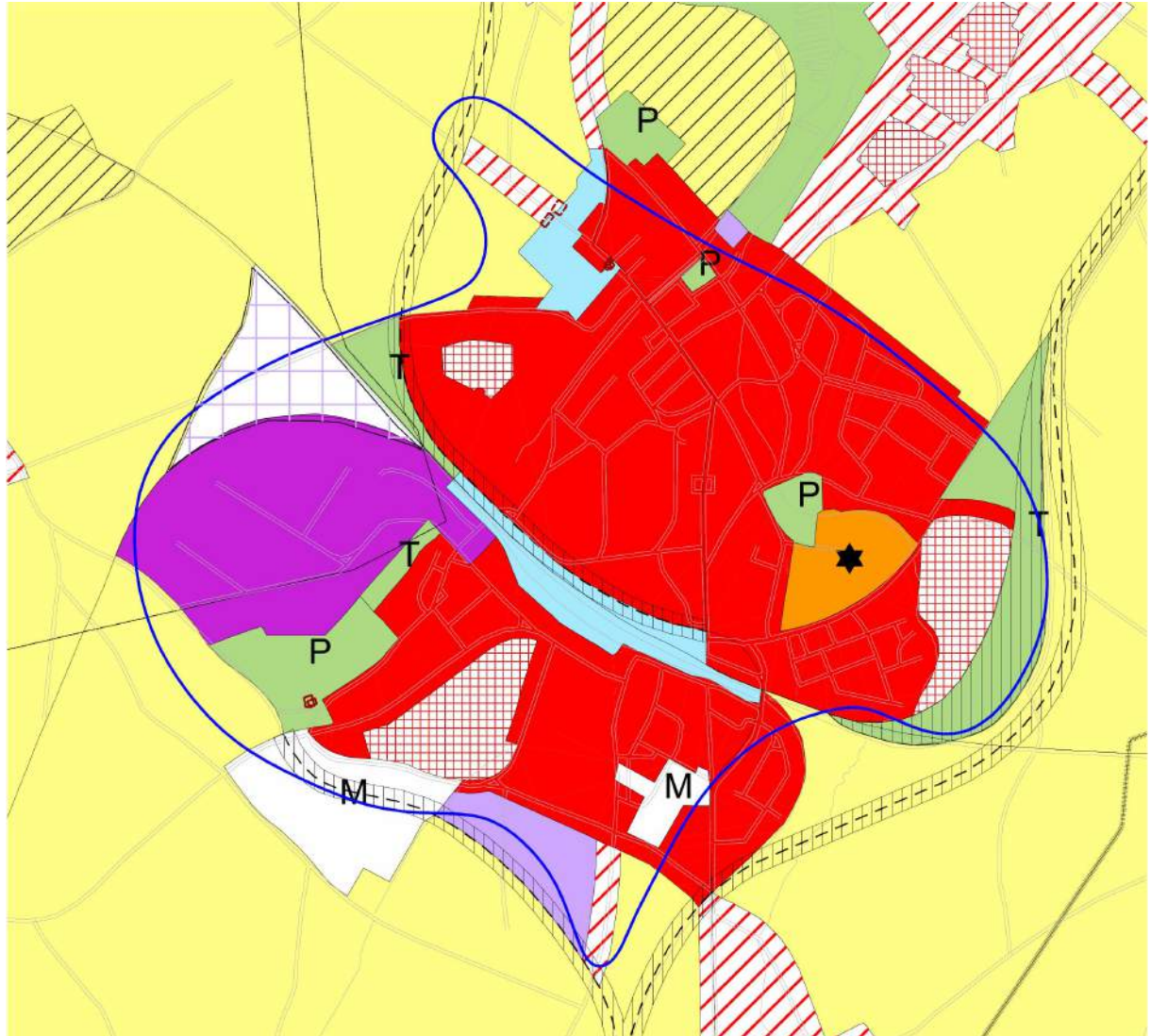
PP06 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN



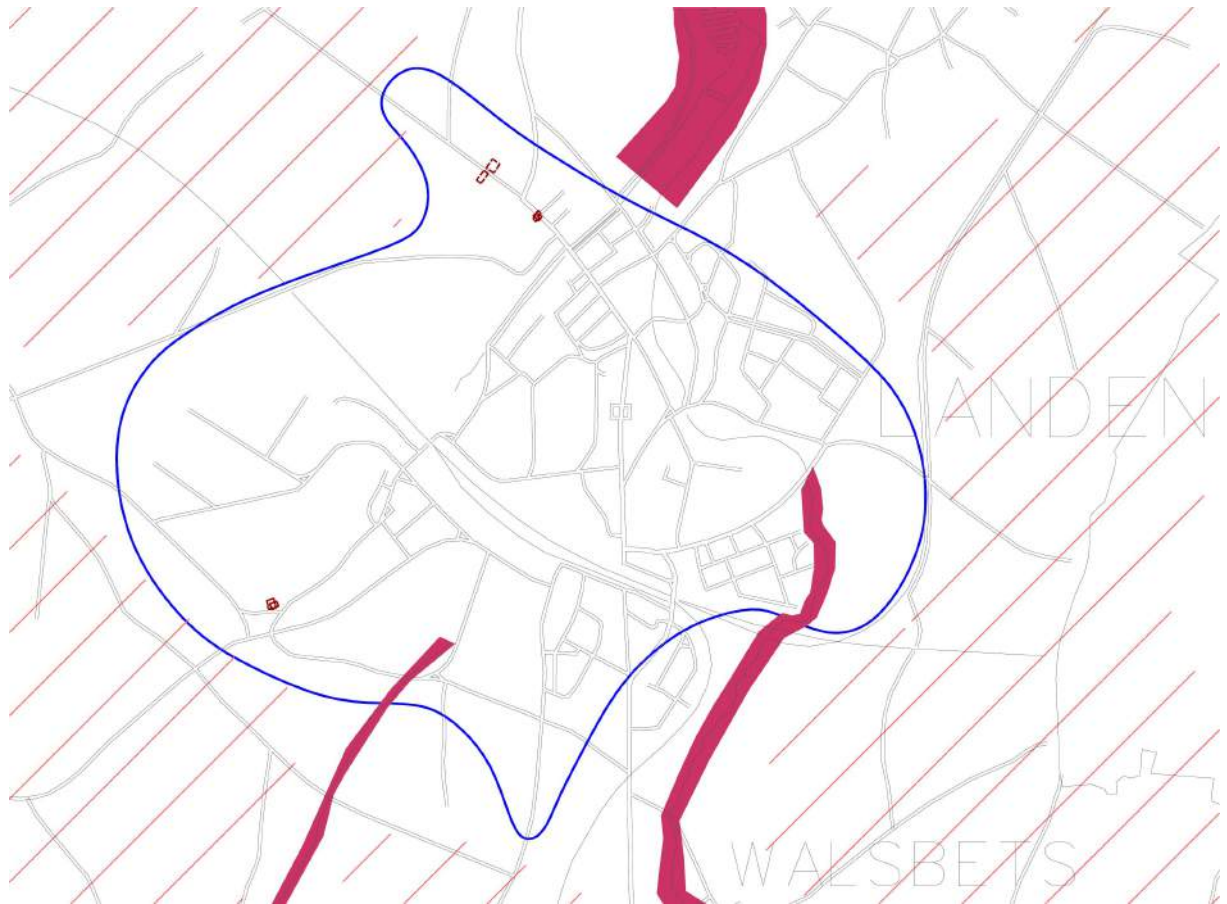
PP06 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART



PP06 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN



## PP06 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)



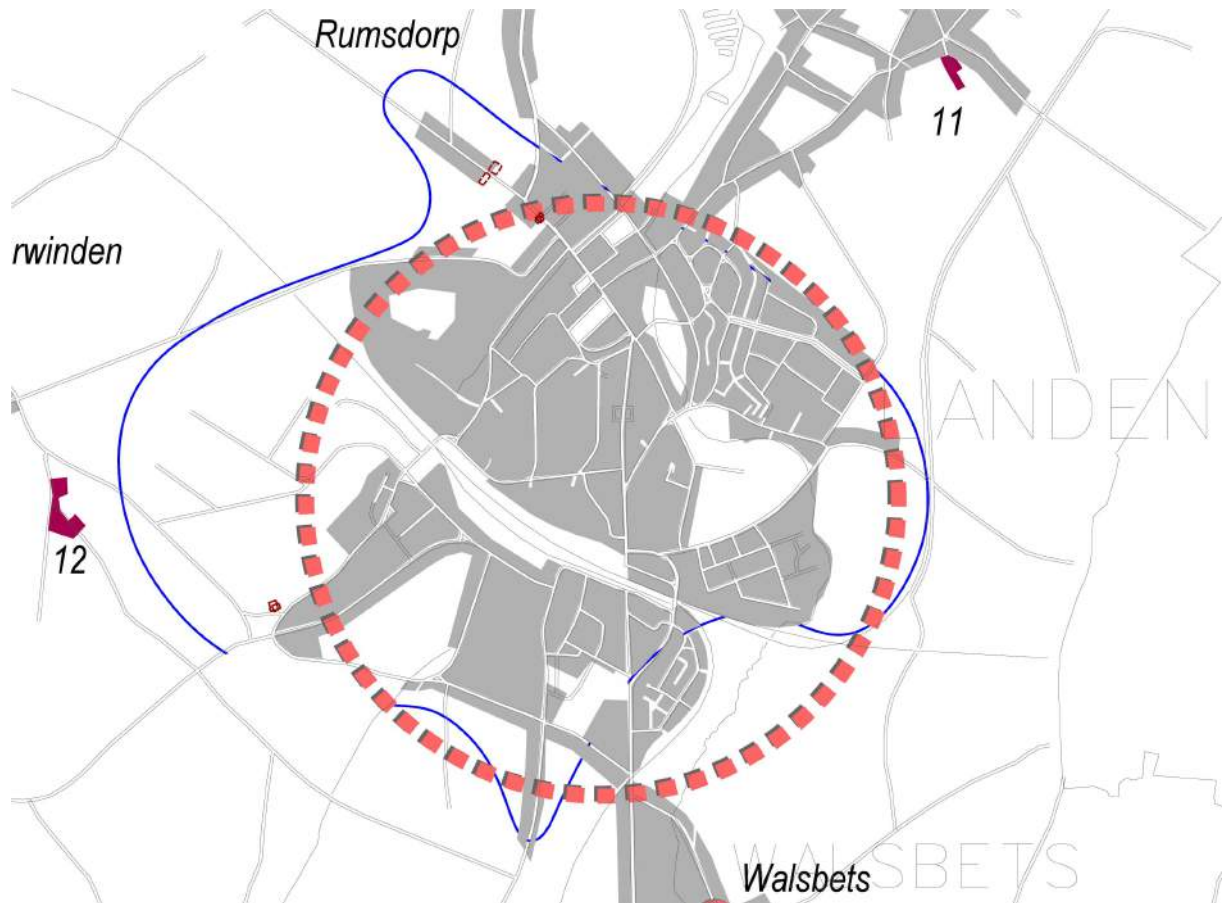
*rood* = kwetsbare gebieden natuur  
*gearceerd* = bijzondere deelruimten

PP06 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)





## PP06 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)



- grijs* = *bestaande woongebieden*  
**○ (stippellijn)** = *hoofddorp Landen*  
*rood* = *woonlinten*

## PP06 – BESCHRIJVING

De deelruimte wordt gedefinieerd door het stadscentrum van Landen omgeven door akkerland, weides en boomgaarden. Door het stadscentrum stromen de Zeype en de Molenbeek. Ten noorden sluiten Rumsdorp en Attenhoven, ten zuiden Waslbets, aan de kern van Landen aan.

Het **centrum van Landen** is compact en dicht bebouwd. De nederzettingen uit het midden van deze eeuw in het centrum hebben een gesloten bouwtype (dit is 50% van de bebouwing). De recentere wijkstructuren in de periferie van de stad bestaan uit halfopen en gesloten bebouwing. Hiermee is Landen ontsnapt aan de suburbane bouwwoede van de jaren 60 en 70. Enkel ten zuidwesten van het centrum bevindt zich een wijk met open bebouwing; ook in de Interleuvenlaan vindt men dit bouwtype terug. Hierdoor is Landen stedelijk gebleven met een densiteit die eigen is aan een (kleine) stad. Enkele (binnen)gebieden, op het gewestplan aangeduid als woongebied, zijn nog steeds onbebouwd.

De appartementsgebouwen in de Steenbergwijk en ten noorden van het station kenmerken het silhouet van het centrum. Het zijn voor Landen zeer hoge gebouwen. Ze bepalen het silhouet van de stad. Verspreid liggende, openbare gebouwen (vnl. scholen) nemen door hun grote omvang ook grotere percelen in de stad in.

De as door het centrum wordt ondersteund door een aantal pleinen: Slachthuisplein, Bronplein, Marktplein en Stationsplein die telkens een weerspiegeling zijn van een bepaalde historische ontwikkeling van de stad.

Het meest markante element van Landen is de watertoren die vanuit elke zijde van Landen steeds opvalt. De kerktoren van Landen is vrijwel niet te zien.

De stadsrand van Landen centrum is grotendeels goed gedefinieerd.

Dwars door het centrum, in oost-westelijke richting, loopt de spoorweg. Het station van Landen bevindt zich ter hoogte van het centrum, en scheidt het noordelijk en zuidelijk deel van het centrum van elkaar. Enkel een smalle onderdoorgang vormt de verbinding. De N283 doorkruist de stad in noordzuidelijke richting.

Door de dichtheid van de bebouwing is er vanop de centrumstraten in Landen niet veel groen te bespeuren. Nochtans is er nog zeer veel groen in de stad.

In Landen heeft bijna iedere woning een achtertuin. De gesloten binnengebieden zijn nog relatief onbebouwd. Bovendien bevinden zich in nog enkele open binnengebiedjes in het centrum akkers of boomgaarden. Langs de Molenbeek ter hoogte van de Hertog van Brabantlaan liggen een aantal kleinschalige weilanden. Ter hoogte van Landen is de Molenbeek deels overwelfd.

De wijk Steenberg ten noordoosten van de kern werd gebouwd, met veel openbaar groen, in navolging van de filosofie van de tuinwijkgedachte.

Een aantal pleintjes zoals het Slachthuisplein en het buurtparkje ten zuiden van het station zijn groene vlekken in de stad al of niet omringd door bomen. Enkele verharde pleinen werden voorzien van bomenrijen. Het park Rufferdinge vormt, door haar ligging in de kern, een groene long voor de stad.

De Zeype wordt ter hoogte van de Eikkapellaan door knotwilgen begeleid.

Spoorwegbermen en een aantal wegbermen geven op hun manier een groene tint aan Landen.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> GRS, LANDEN, Informatief deel, blz. I - 26

Het beleid voor het centrum concentreert zich op het versterken van deze compactheid en het behoud van de historische stedelijkheid.<sup>8</sup>

**KNELPUNTEN:**

- § het natuurlijk karakter van de beekvalleien (Zeype, Molenbeek) is sterk beschadigd

**POTENTIES:**

- § geen suburbane uitwaaieringen via lintbebouwing
- § groenstructuren voorhanden in de stad
- § de zonevreemd liggende woningen liggen aan de rand van de stad

---

<sup>8</sup> GRS LANDEN, Richtinggevend deel, blz. II - 10

---

---

## PERIMETERPLAN 7 (PP07)

---

### Lijst van figuren:

PP07 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN

PP07 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART

PP07 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN

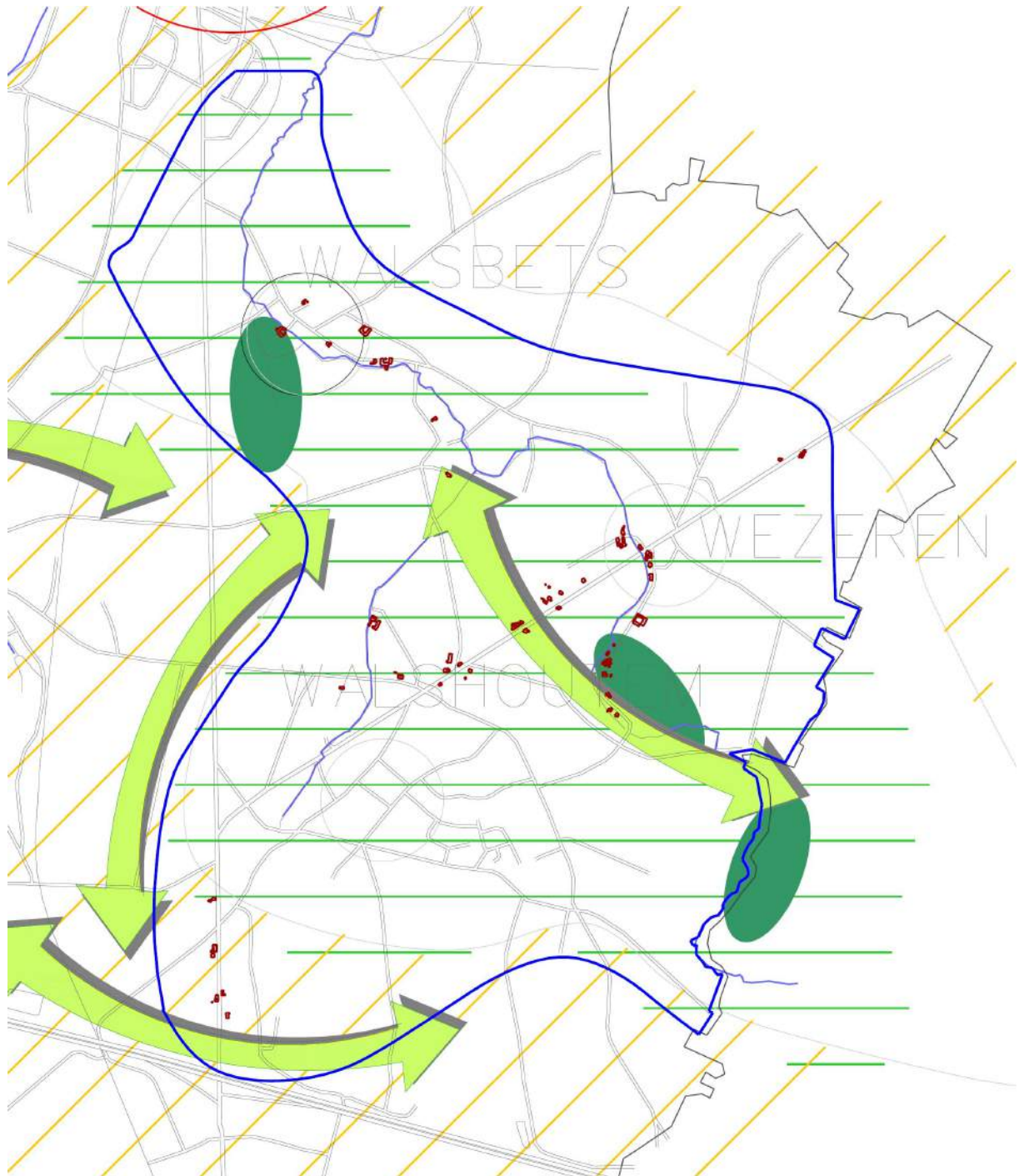
PP07 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

PP07 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)

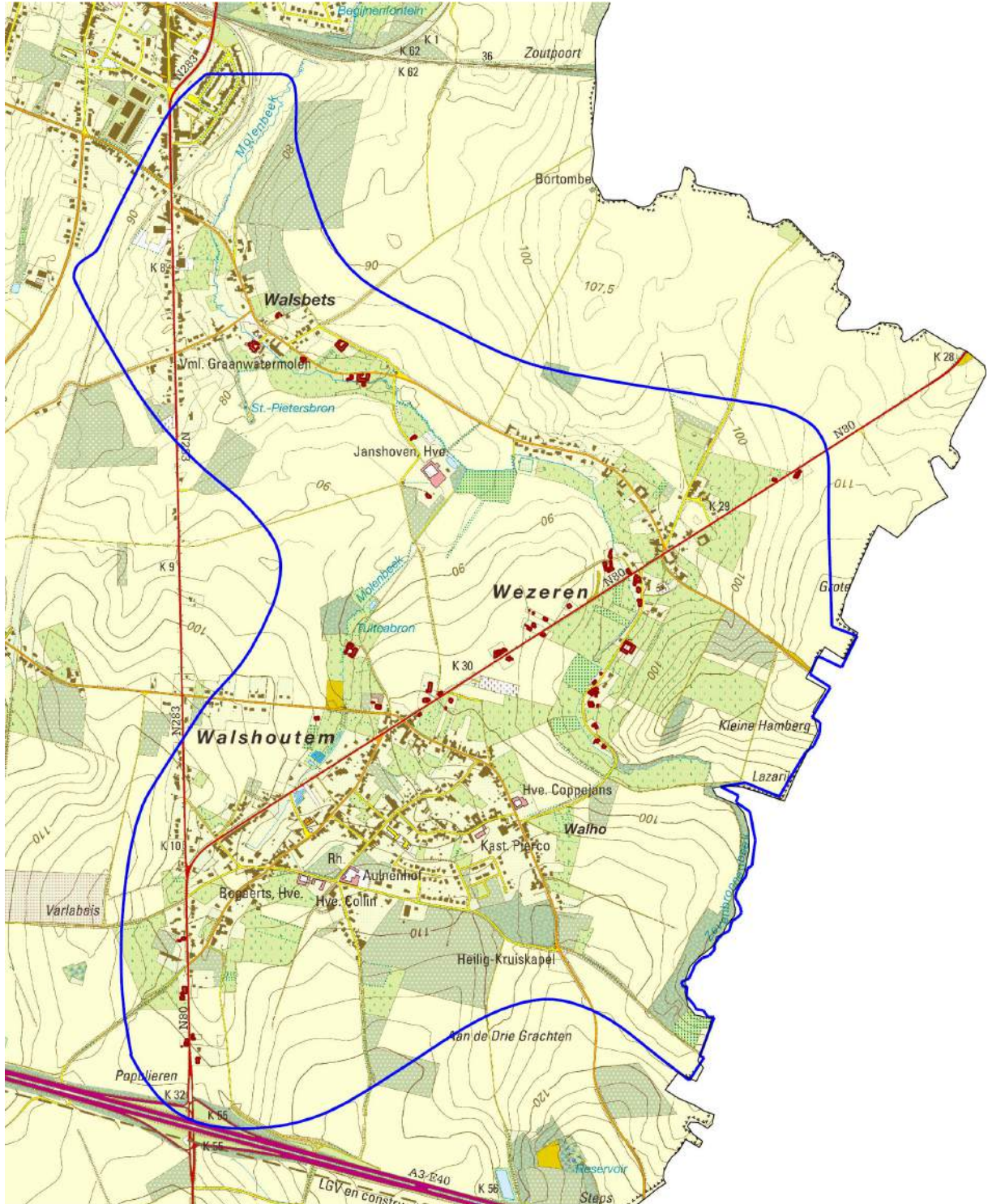
PP07 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)

PP07 - BESCHRIJVING

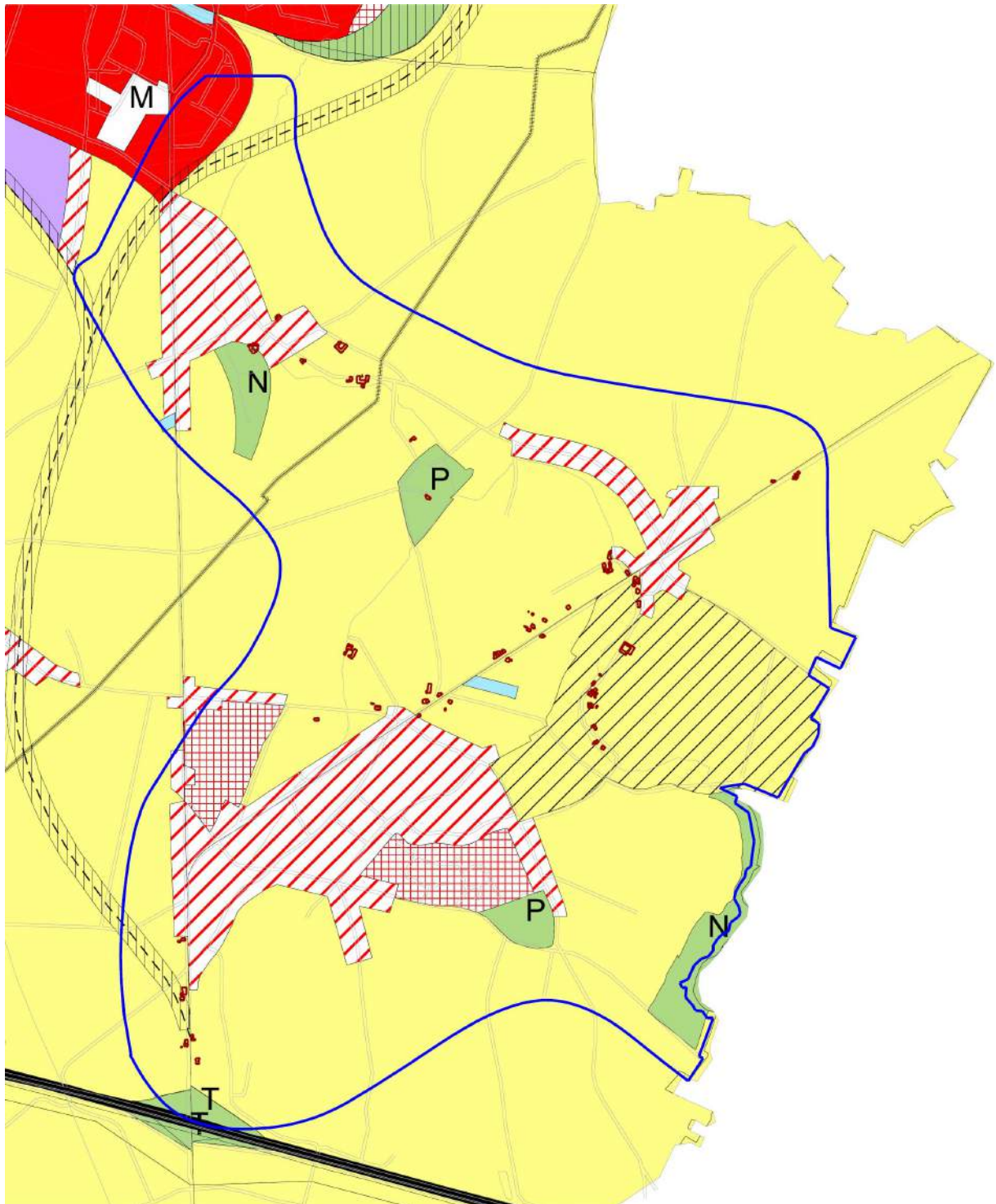
PP07 – DEELRUIMTEN VOLGENS GRS LANDEN



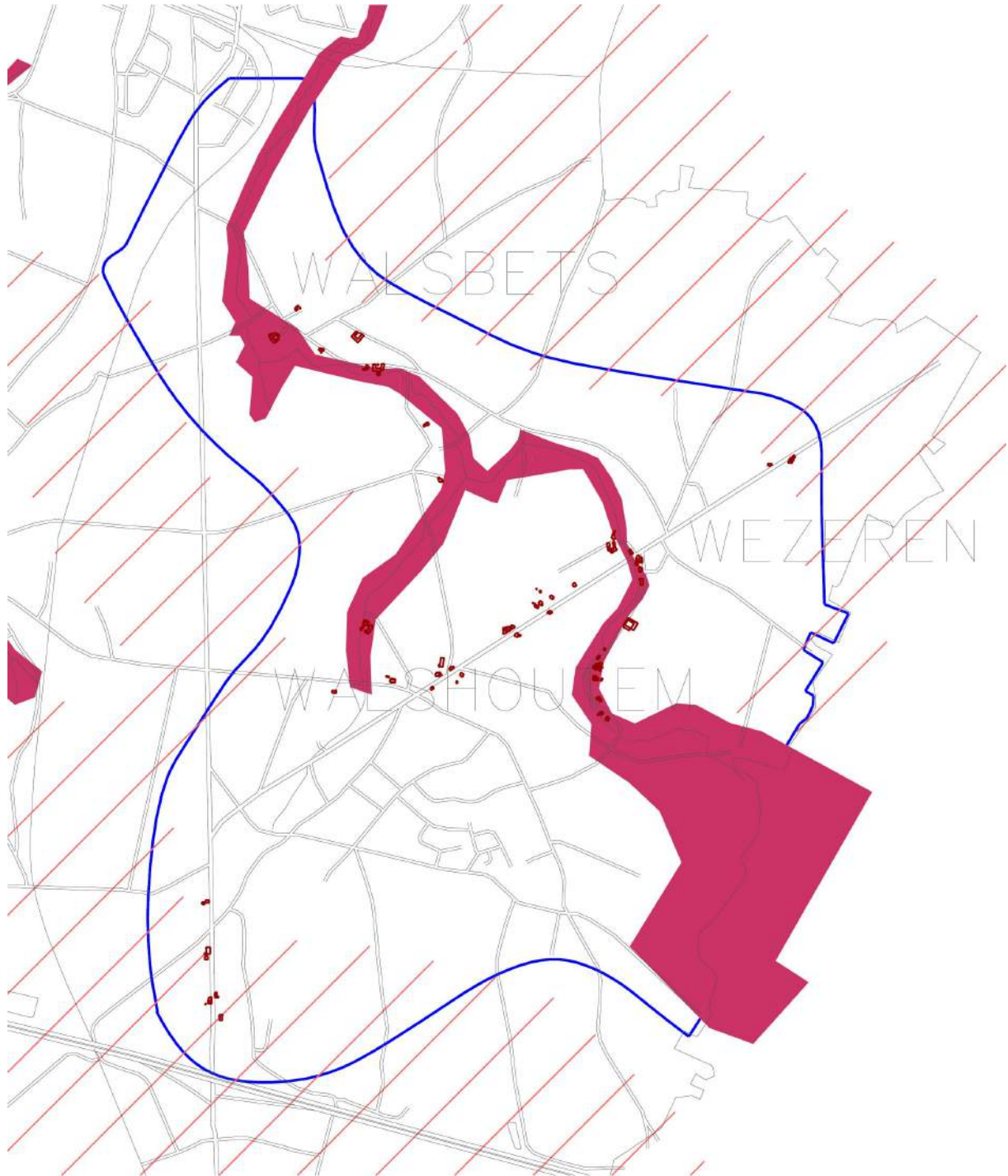
PP07 – SITUERING BINNEN DE TOPOGRAFISCHE KAART



PP07 – SITUERING BINNEN HET GEWESTPLAN



PP07 – SITUERING BINNEN DE GEMEENTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN (CFR. GRS)

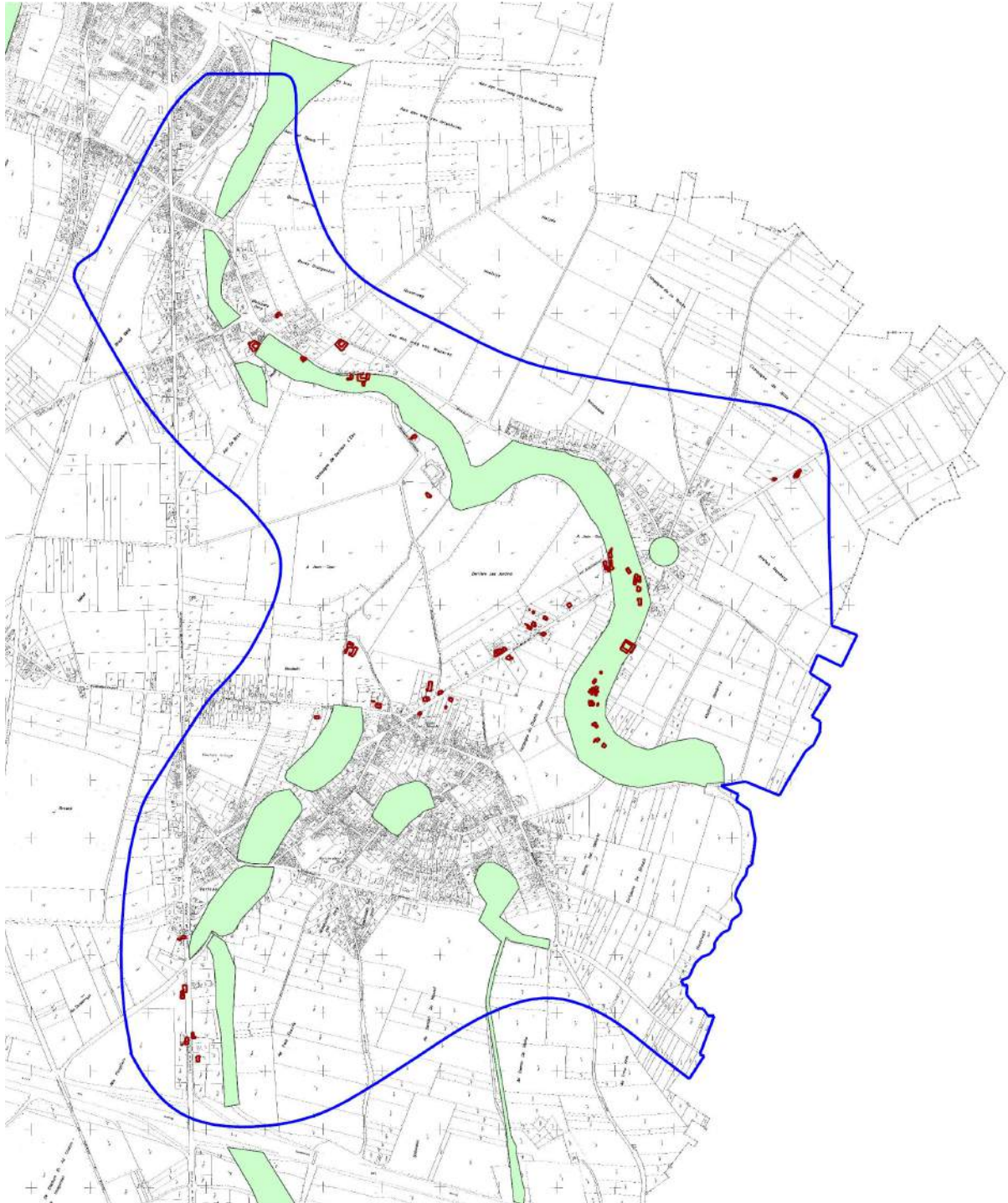


*rood* = kwetsbare gebieden natuur

*gearceerd* = bijzondere deelruimten



PP07 – SITUERING BINNEN DE RECENTE OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN (ROG)



PP07 – SITUERING BINNEN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (CFR. GRS)



*grijs* = bestaande woongebieden

**O** = kernen

*rood* = woonlinten

## PP07 – BESCHRIJVING

Deze deelruimte wordt hoofdzakelijk bepaald door de valleien, van de Molenbeek en de Zevenbronnenbeek, en het omgevende golvende akkerlandschap. Aan de oevers van de beken zijn drie dorpen gelegen. De deelruimte wordt ten noorden begrensd door de stad Landen en ten zuiden door de autosnelweg E40. De deelruimte wordt ten noorden begrensd door de stad Landen en ten zuiden door de autosnelweg E40.

In de vallei zijn veel Kleine Landschapselementen terug te vinden zoals solitaire bomen, hoogstamboomgaarden, holle wegen, hagen, houtkanten en graften. De Zevenbronnenbeek, waar al lang geen zeven bronnen meer zichtbaar zijn, ontstaat in een bosrijk gebied, aan de grens met Montenaken en vloeit bij de boerderij Janshoven in de Molenbeek. Deze beekvallei (met inbegrip van de Molenbeekvallei stroomopwaarts van Landen) is waardevol met op sommige plaatsen indicatoren van vochtige graslanden (dotterbloemgraslanden). Een deel van de beekvallei, dat grens met Montenaken, is natuurgebied (volgens GWP).

De Molenbeek ontspringt te Walshoutem en kronkelt van zuid naar noord doorheen de gemeent. Te Helenbos vloeit ze in de Kleine Gete. De St. Pietersbron en de Tulteabron monden beiden uit in de Molenbeek. De St. Pietersbron te Walsbets is één van de meest rustieke plaatsjes in Walsbets. Deze bron loopt via de St. Pietersbeek naar de Molenbeek. In het GWP is ze als natuurgebied aangeduid. De Tulteabron is gelegen aan de Tulteamolen te Walshoutem. Het is een open en stil gebied.

Buiten de valleigebieden wordt het landschap bepaald door akkerbouw en fruitteelt. In dit sterk golvend landschap zijn vele KLE's verdwenen door de ruilverkaveling en de rooipremies. Er zijn drie open ruimteverbindingen terug te vinden. Deze situeren zich tussen:

1. Waasmont en Walshoutem (tot aan de N283),
2. Walshoutem en Wezeren (over de n80),
3. Walshoutem en kruispunt autosnelweg (over de N80),

Open ruimteverbindingen mogen niet verder toeslibben of bebouwd worden.

In de deelruimte zijn drie dorpen terug te vinden, die in de beekvalleien gelegen zijn.

**Walsbets** is een klein lintdorp waarvan de kern bepaald wordt door de 13e eeuwse Sint-Jan-de-Doperkerk, de pastorij en de molen. De kerk is beschermd en in goede staat; de toegang is duidelijk en goed opgevat. De toegang naar de kerk met een brede trap, past in het dorpsbeeld.

Door lintbebouwing is het dorp met Landen vergroeid. De vallei van de Molenbeek scheidt de twee bebouwingsstructuren.

Er zijn nog een aantal kasseiwegen, hetgeen positief bijdraagt tot het landelijke dorpskarakter. De rand van het dorp wordt afgewerkt door boomgaarden en andere groenstructuren. De in het landschap verspreid liggende hoeves introduceren het herenhuis Janshoven en het omliggend park.

In het landschap is de vallei van de Molenbeek herkenbaar door de KLE's.

De Sint-Pietersbron die als waardevol wordt beschouwd ligt mooi in het landschap en is te voet bereikbaar vanuit het dorp. In het gewestplan heeft deze omgeving een bestemming als natuurgebied.

**Wezeren** is een straatdorp parallel gelegen aan de vallei van de Zevenbronnenbeek.

De N 80 loopt dwars door de kern van het kleine dorp.

Tussen het deel ten noorden van de N 80 en dat ten zuiden is een duidelijk contrast terug te vinden. Ten noorden van de N 80 werd de oude dichtere bebouwing gebouwd met zicht op de Zevenbronnenbeekvallei; achteraf werd de lintbebouwing vervuld met open bebouwing aan de andere zijde van de straat (het zicht op de vallei is gebleven.). Ten zuiden van de N 80 wordt het lint aan de oostzijde geflankeerd door steile hellingen, extra versterkt door hagen en bomerijen, hetgeen een sterk ruimtelijk beeld geeft. Dit deel van het dorp ligt vlak naast de Zevenbronnenbeek. De enkele huizen die het lint vormen, hebben een goede ruimtelijke begrenzing, gevormd door de groenstructuren van de beek.

De gerestaureerde Sint-Amanduskerk in Wezeren is het mooiste plekje van heel het dorp: de oude paardekastanjes aan de achteringang plaatsen het kerkje in een sprookjesachtig kader. De weide vrijwaart het zicht vanaf de N 80 op de kerk.

Vanuit het dorp loopt een pad naar het zevenbronnengebied. Fietsen naar Landen verloopt via Walsbets.

**Walshoutem** is het meest zuidelijk gelegen dorp van Landen. Enkele beschermde hoeses (Aulnenhof, Collin, Coppejans en Bogaerts) en mooie gebouwen geven het dorp een typisch beeld. De kern van Walshoutem is zeer compact en relatief groot in tegenstelling tot de ver uitdeinende lintbebouwing en recente wijkstructuur. In de kern is dan ook zeer weinig groen te bespeuren. Enkele oude en nieuwe voetpaden maken het dorp voor een stuk doorwandelaarbaar.

De nieuwe kerk ligt aan de minst goed afgewerkte rand van het dorp, buiten de eigenlijke kern. Het kerkhof ligt aan de oostzijde van het dorp en is enkel te bereiken via de N80.

In het gewestplan zijn twee woonuitbreidingsgebieden voorzien. Het meest zuidelijk gelegen gebied is recent aangesneden, maar nog niet volledig bebouwd. Het consequent aanplanten van groene hagen, bezorgt de wijk een vrij uniform en gesloten straatbeeld hetgeen past in het algemeen beeld van Walshoutem. De wijk staat rechtstreeks en op een veilige manier in verbinding met de school via een voetpad. Langs deze weg is ook de dorpskern snel te bereiken.

De N 80 doorsnijdt het dorp maar vormt tegelijkertijd een begrenzing van de eigenlijke woonkern.

De boomgaard ten zuiden van het dorp vormt een duidelijke begrenzing van het woongebied en een buffer naar de E40.

Het dorp wordt aan de oostelijke zijde ruimtelijk begrensd door bomerijen en houtkanten; uitlopers van de Zevenbronnenbeekvallei. Enkele alleenstaande bomen vormen prachtige silhouetten in het landschap (treurbeuk,...).

Vanuit het dorp is het natuurgebied De Zevenbronnen<sup>9</sup> vrij goed bereikbaar.

De kapel op de kruising van de Bormansstraat en de Walhostraat vormt een poort naar de open ruimte. Het is een herkenbaar en idyllisch plekje aan de rand van het dorp waar vijf holle wegen samenkomen.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> GRS LANDEN, Informatief deel, blz. 26

**KNELPUNTEN:**

- § een deel van de woningen ligt in gemeentelijk kwetsbaar gebied (volgens GRS, Landen),
- § veel privé-tuinen dringen ver binnen het valleigebied en landschap,
- § het natuurlijk karakter van de Mollenbeek en de Zevenbronnenbeek is op vele plaatsen sterk beschadigd,
- § geen gebruik van inheemse beplanting, vooral als afbakening van de tuin,
- § sterke verkeersaders m.n. E40, N80, N283, als storende factor

**POTENTIES:**

- § waardevol patrimonium: dat deel uit maakt van het landschap,
- § de zonevreemd gelegen bebouwing is veelal geconcentreerd of aan de rand van de bestaande bebouwing gelegen,
- § ecologisch waardevolle beekvalleien
- § toeristische attractiviteit

## 4.1.2 Conclusie

Per perimeterplan worden onderscheiden we volgende situaties:

- Woningen gelegen in gemeentelijk kwetsbaar gebied: aanvullend voorschrift op het gewestplan – aanduiding groene parabool. Er kunnen geen nieuwe zonevrije woningen bijkomen.
- Verspreid liggende woningen aanvullend voorschrift op het gewestplan: alle woningen binnen blauwe contour, ook nieuwe zonevrije woningen die nu nog niet in de inventaris zitten
- Verspreid liggende clusters / linten: aanvullend voorschrift op het gewestplan – aanduiding rode parabool. Er kunnen geen nieuwe zonevrije woningen bijkomen.
- De woningen die aansluitbaar zijn aan de dorpsrand / lintrand: gebiedsdekkend RUP onderdeel van RUP zonevrije woningen. Zij krijgen het voorschrift van het KB van 1972 met betrekking tot de landelijke woongebieden.
- De waardevolle sites: gebiedsdekkend RUP als onderdeel van RUP zonevrije woningen

Voor het grondgebied van Landen bestaan er twee soorten perimeterplannen, twee identiteiten:

1. het valleigebied: hierin situeren zich de vallei van de Kleine Gete (peri 1), de Waarbeekvallei (peri 2), de Molenbeekvallei Neerlanden – Attenhoven (peri 5) en de Molenbeekvallei (peri 7)
2. het open akkerland: hierin situeren zich het noordelijk akkerland (peri 3), het westelijk akkerland (peri 4) en de stad Landen (peri 6)

Voor beide perimeterplan –identiteiten worden typische voorschriften ingeschreven wat de tuin en de buitenruimte betreft: specifieke buitenruimte vallei –specifieke buitenruimte open akkerland.

Valleigebied: de tuinen moeten qua inrichting inspelen op het valleilandschap. Ze worden afgebakend met hagen, haagkanten, houtkanten, knotwilgenrijen ... . Het landschap moet zijn karakter van kleinschalig valleilandschap behouden. Het landschap wordt waar haalbaar ingericht met kleine landschapselementen.

Open akkerland: de tuinen moeten qua inrichting inspelen op het open akkerlandschap. Ze mogen niet echt afgebakend worden. Het landschap moet zijn karakter van open akkerland behouden. Het landschap wordt waar haalbaar ingericht met overkijkbare hagen, solitaire bomen en boomgroepen.

## 5. GEBIEDSDEKKENDE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

### 5.1.1 Inleiding

In het kader van het RUP zonevrije woningen wenst het gemeentebestuur 15 panden / sites op te nemen in een gebiedsdekkend RUP. De voorschriften van het gewestplan gelden hier niet meer. De reden van opname is dat het patrimonium waardevol is en moet behouden blijven. De panden als voormalige landbouwnederzettingen hebben voldoende volumecapaciteit om een herbestemming toe te staan. In het punt 1.3 van deze nota wordt in het plan van aanpak gesitueerd hoe het statuut 'waardevol karakter' wordt bepaald. De tabel geeft de beoordeling van de panden weer aan de hand van de hoofd – en de nevenselectiecriteria. De sites waarvoor een gebiedsdekkend RUP wordt opgemaakt, omdat ze waardevol zijn zijn de volgende:

- Kasteelhoeve Avermaete
- Paenhuys
- Hoeve Sint – Jobstraat
- Hoeve Ardevoordestraat 8 A en B
- Kasteelpark likeurstokerij van Neerwinden en Hoeve Keibergstraat
- Hoeve Pellenstraat
- Hoeve Dr. A. Goffinstraat
- Kasteelpark te Waasmont
- Goffinhoeve
- Watermolenhoeve in Attenhoven
- Hoeve Beekstraat
- Hoeve de Roeck
- Hoeve Wezerenstraat
- Hoeve Vandevelde
- Tulteamolen

De 'waardevolle gebouwen,' al dan niet een baken in het GRS, worden opgenomen omdat ze historisch, landschappelijk en architecturaal waardevol zijn. Zij hebben betekenis voor kernen, sites in de open ruimte. Zij moeten voor de toekomst bewaard blijven. Daarom moet er voor velen een nieuwe functie gezocht worden. Deze bestemming reikt verder dan wonen. Er kunnen meer woongelegenheden worden toegestaan. Er kunnen verschillende mogelijke hoofd – en nevenfuncties in aanmerking komen. Deze panden zijn zeer waardevol en hebben een grote volumecapaciteit. Op dit moment zijn nog geen concrete initiatieven en concrete vragen tot bestemmingswijziging aan de orde, op enkele uitzonderingen na, nl. hoeve Avermaete daar is op dit moment al hoevertoerisme, de hoeve aan de Sint – Jobstraat, hier heeft de nieuwe eigenaar de vraag geuit om overnachtingen te kunnen voorzien in functie van het stallen van paarden, ruitertoerisme. Er wordt door het gemeentebestuur gekozen om een zo breed mogelijk gamma aan bestemmingen mogelijk te maken. Om de toekomstmogelijkheden van de sites niet te hypothekeren, en zoveel mogelijk open te laten. De toekomst van de panden, het behoud van het waardevol patrimonium hangt immers af van een rendabele herbestemming. Uiteraard moet de bestemming ook afgewogen worden op basis van de ligging. Het moet gebiedsgericht bekeken worden. In alle voorschriften bij de waardevolle panden is ingeschreven dat de

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

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

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

Verder wordt een gebiedsdekkend RUP opgemaakt voor een aantal onbebouwde percelen en dit voor drie uitzonderlijke gevallen:

- Percelen gelegen aan de **Tiensestraat**: onbebouwde percelen in openbaar nut gelegen aansluitende aan het woongebied
- Een perceel gelegen aan de **Sint – Gillisstraat**
- Een perceel gelegen aan de **Droogveldstraat**

Een gedeelte van de **Sonvalwijk** is onterecht in agrarisch gebied. Er wordt een gebiedsdekkend RUP opgemaakt om de wijk in zijn totaliteit in het landelijk woongebied op te nemen. Door middel van dit RUP worden de voorschriften van het landelijk woongebied van kracht voor de hele wijk.

Voor de woningen die onmiddellijk aansluiten bij het landelijk woongebied wordt ook een gebiedsdekkend RUP opgemaakt. Het afwegingskader in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen geeft dit aan. Deze woningen kunnen opgenomen worden in het landelijk woongebied, het voorschrift (KB van 1972) dat hier geldt wordt hier van kracht. Dit geldt voor 14 woningen – sites.

Namelijk:

- Konijnenstraat 9
- Kraanbeekstraat 27
- Wangestraat 36 en 36A
- Kleinveldstraat
- Broekhofstraat 58
- Lijsemstraat 15
- Rumsdorpstraat 195
- Kastelstraat 45
- Molenhoevestraat 5A
- Dorpsstraat 66
- Sint – Blasiusstraat 3
- Waasmontstraat 6
- Steenweg op Sint – Truiden 319
- Steenweg op Sint – Truiden 452



## 5.1.2 Bespreking van de gebiedsdekkende RUP's

De waardevolle panden op het grondgebied van de stad Landen zijn talrijk. De stad is rijk aan waardevol patrimonium. Deze waardevolle panden, al dan niet geselecteerd in het gemeentelijk structuurplan als baken, worden opgenomen in het RUP. De tabel in deze nota gevoegd situeert de sites en hun mogelijke herbestemmingen.

De fiche in de perimeterplannen opgenomen geven de beschrijving van het pand en de site weer, het statuut in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en een uitgebreide fotoreportage.

De panden hebben over het algemeen een grote volumecapaciteit en zijn zeer waardevol. De toegelaten bestemmingen zijn vrij breed gehouden dit om de toekomstmogelijkheden van het pand niet te beperken. De dynamiek van de bestemming moet laag –dynamisch zijn en van lokale aard. De tabel geeft de ligging aan ten opzichte van de fietsroute, de ligging al dan niet bij de kern en het statuut als baken.

**Tabel**

nr	perimeter-plan	sites	straatnaam	toegelaten bestemmingen volgens voorschriften		fietsroute	wonen aansluitend bij de kern	baken	
				verplicht	complementaire functies				
01.	8/26	1	Kasteelhoeve Avermaet	Eliksemstraat 26	1 wo	2 wo, landbouwbedrijf, art. bedrijvigheid*, hoevetoerisme en een logiesverstrekkend bedrijf (max 10 kamers en/of studio), café - restaurant, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor een vrij beroep	niet nabij prov fietsr	niet grenzend aan kern vlg gewenste nederz struct GRS	herkenbare landschappelijke baken, oude landbouwnederzetting vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop
02.	14/44	1	Paenhuys	Grote Steenweg 44	1 wo	3 wo, landbouwbedrijf, art. bedrijvigheid*, logiesverstrekkend bedrijf, café - restaurant, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor een vrij beroep	niet nabij prov fietsr	niet grenzend aan kern vlg gewenste nederz struct GRS	herkenbare landschappelijke baken, oude landbouwnederzetting vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop
03.	27/17	1	Hoeve	St.-Jobstraat 17	1 wo	1 wo, art. bedrijvigheid*, hoesvetoerisme en een logiesverstrekkend bedrijf, café - restaurant, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor een vrij beroep, ruitertoerisme (paardenpension)	niet nabij prov fietsr	niet grenzend aan kern vlg gewenste nederz struct GRS	
04.	36/10	1	Gele Hoeve	Ardevoorstraat 10	1 wo	4 wo, art. bedrijvigheid*, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor een vrij beroep	niet nabij prov fietsr	niet grenzend aan kern vlg gewenste nederz struct GRS	
	37/8		Hoeve	Ardevoorstraat 8	1 wo	1 wo, landbouwbedrijf, art. bedrijvigheid*, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor een vrij beroep, permanente stallingen voor weidedieren			
05.	40/6	2	Kasteelpark Likeurstokerij van Neerwinden	Kruiskensstraat 6	1 wo	meergezinswoningbouw, landbouwbedrijf, art. bedr*, hoevetoerisme en een logiesverstrekkend bedrijf, café - restaurant, apotheek, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep	redelijk nabij prov fietsr	grenzend aan kern van Neerwinden vlg gewenste nederz struct GRS	herkenbare landschappelijke baken, oude landbouwnederzetting vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop
	41/2		Hoeve	Keibergstraat 2	1 wo	landbouwbedrijf, art. bedr.*, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep			
06.	54/14	2	Hoeve	Pellenstraat 14	1 wo	1 wo, landbouwbedrijf, art. bedr.*, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep	redelijk nabij prov fietsr	grenzend aan kern van Overwinden vlg gewenste nederz struct GRS	
07.	9/38	4	Hoeve	Dr. A. Goffinstraat 38	1 wo	1 wo, art. bedr.*, logiesverstrekkend bedrijf, café - restaurant, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep	niet nabij prov fietsr	grenzend aan kern van Waasmont vlg gewenste nederz struct GRS	
08.	39/1&3	4	Kasteelpark te Waasmont	Dr. A. Goffinstraat 1&3	A1 : 1 wo A2 : 1 wo	1 wo, logiesverstrekkend bedrijf, café - restaurant, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep	niet nabij prov fietsr	grenzend aan kern van Waasmont vlg gewenste nederz struct GRS	herkenbare landschappelijke baken, kasteelparken vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop
	40/2		Hoevestraat 2	1 wo	6 wo, landbouwbedrijf, art. bedr.*, hoesvetoerisme en een logiesverstrekkend bedrijf, café - restaurant, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep	herkenbare landschappelijke baken, oude landbouwnederzetting vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop			
09.	35/16	5	Goffinhoeve	Goffinstraat 16	1 wo	bedrijvigheid*, logiesverstrekkend bedrijf (bed&breakfast), café - restaurant, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor een vrij beroep	nabij prov fietsr	grenzend aan kern van Rumsdorp vlg gewenste nederz struct GRS	herkenbare landschappelijke baken, oude landbouwnederzetting vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop
	36/18		Goffinstraat 18	1 wo					
11.	51/7 52/209	5	Watermolenhoeve in Attenhoven	Molenhoevestraat 7 Attenhovenstraat 209	1 wo	3 wo, art. bedrijvigheid*, logiesverstrekkend bedrijf, café - restaurant, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor een vrij beroep, cafeteria, cultuurzaal, BKO, natuureducatief centrum	nabij prov fietsr	grenzend aan kern van Attenhoven vlg gewenst nederz struct GRS	herkenbare landschappelijke baken, oude landbouwnederzetting vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop
	53/211		Attenhovenstraat 211	1 wo					
12.	4/3	7	Hoeve	Beekstraat 3	1 wo	1 wo, art. bedr.*, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep	niet nabij prov fietsr	grenzend aan kern van Walsbets vlg gewenste nederz struct GRS	
13.	7/11	7	Hoeve de Roeck	Bortombestraat 11	1 wo	1 wo, art. bedr.*, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep (o.a.veearts)	niet nabij prov fietsr	niet grenzend aan kern vlg gewenste nederz struct GRS	herkenbare landschappelijke baken, oude landbouwnederzetting vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop
14.	9/106	7	Hoeve	Wezerenstraat 106	1 wo	1 wo, landbouwbedrijf, art. bedr.*, kunstelier, tentoonstellingsruimten, cafeteria, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep	redelijk nabij prov recr fietsr	niet grenzend aan kern vlg gewenste nederz struct GRS	
	8/102			Wezerenstraat 102	1 wo	geen			
16.	45/369	7	Hoeve Vandevelde	Wezerenstraat 369	1 wo	1 wo, landbouwbedrijf, art. bedr.*, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep	niet nabij prov fietsr	niet grenzend aan kern vlg gewenste nederz struct GRS	herkenbare landschappelijke baken, oude landbouwnederzetting vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop
18.	13/7	7	Tulteamolen	Waasmontstraat 7	1 wo	landbouwbedrijf, art. bedr.*, logiesverstrekkend bedrijf, café - restaurant, kunstelier, tentoonstellingsruimten, vergaderruimten, kantoor voor vrij beroep (o.a.veearts)	niet nabij prov fietsr	niet grenzend aan kern vlg gewenste nederz struct GRS	herkenbare landschappelijke baken, molens vlg GRS, behoud patrimonium staat voorop

\* = artisanale bedrijvigheid gekoppeld aan verwerking en verkoop van eigen produkten (vb. beeldhouwer, pottenbakker, artisale schrijnwerkerij, ... )

### De Tiensestraat

Het betreft drie percelen namelijk het perceel met nummer 1271<sup>e</sup> en 1269k, 284a en 652c.

Deze percelen liggen geheel of gedeeltelijk in zone voor openbaar nut. Het woongebied loopt volledig tot deze openbare nutszone. Het perceel met nummer 284a ligt in zone voor openbaar nut, maar wordt nooit meer bij de schoolsite ingelijfd. Aan de overzijde van de straat is dit perceel op gelijke hoogte nog in landelijk woongebied gelegen. Deze twee percelen komen in aanmerking voor een open bebouwing aansluitend aan het landelijk woongebied.

De percelen met nummer 1269k en 1271 e sluiten aan bij de Tiensestraat, een belangrijke stedelijke invalsweg van de stad Landen. Zij behoren niet tot de schoolsite. Zij maken deel uit van de stedelijke woonas.

De bebouwing sluit de rij en gaat niet verder de open ruimte in.

### De Sint –Gillistraat

Het betreft het perceel met nummer 195t. Dit perceel is gedeeltelijk in landelijk woongebied gelegen en gedeeltelijk in agrarisch gebied. Er is reeds een woning gebouwd op het aangrenzende perceel met nummer 195 s. Dit RUP voorziet bebouwing tegen de blinde gevel van het perceel in landelijk woongebied en laat de rij sluiten tot tegen de bestaande woning in agrarisch gebied. De bebouwing gaat niet verder de open ruimte in.

### Droogveldstraat 61

Volgens de gangbare interpretatie van het gewestplan geldt het landelijk woongebied voor de Neerlandenstraat en niet voor de Droogveldstraat. Het betreft het woonlint aan de Neerlandenstraat. Het perceel 419x kan bebouwd worden omdat het landelijk woongebied doorloopt over de Zoutleeuwstraat en omdat het naastliggende perceel 417v reeds bebouwd is met een half open bebouwing op de perceelgrens. Dit is de grens. Er mag niet meer uitgebreid worden. Ruimtelijke motivatie van bebouwing op perceel 419 x:

- o Landelijk woongebied Neerlandenstraat – Zoutleeuwstraat is voor een gedeelte op het perceel gelegen
- o Er staat een blinde gevel tegen dit perceel die best afgewerkt kan worden
- o Het naastliggende perceel 417v is bebouwd met een half open bebouwing
- o Bebouwing op perceel 419x gaat niet verder de open ruimte in, het perceel ligt momenteel ingesloten door bebouwing

**De gebiedsdekkende** Ruimtelijke uitvoeringsplannen die het statuut van landelijk woongebied krijgen. Zij krijgen het voorschrift van landelijk woongebied zoals het gewestplan.

Dit zijn allemaal bebouwde percelen die direct aansluiten bij het landelijk woongebied, een woonlint of wooncluster.