

MALDEGEM
RUP 'Middelburg'

Stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Maldegem
College van Burgemeester en Schepenen
Marktstraat 10
9990 Maldegem

Grontmij Belgium nv i.s.m. Buro II
april 2013

Verantwoording

Titel	: Maldegem - RUP 'Middelburg'
Subtitel	: Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer	: 243284
Referentienummer	: 243284/A/RAP/RUP Middelburg
Revisie	: Versie voorlopige aanvaardig 2
Datum	: april 2013
Auteur(s)	: Rik Rousseau, Rien Gellynck, Cindy Vandenbogaerde, Sil Goossens
E-mail adres	: silgoossens@grontmij.be
Gecontroleerd door	: SGO
Paraaf gecontroleerd	:
Goedgekeurd door	:
Paraaf goedgekeurd	:
Contact	Meersstraat 138A B-9000 Gent T +32 9 241 59 20 F +32 9 241 59 30 gent@grontmij.be www.grontmij.be

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van <u>25/4/2013</u> Op bevel,</p> <p><u>De Secretaris,</u> T. Van Vynckt</p>  <p>De Voorzitter, K. De Ceuninck</p>	<p>Zegel van de gemeente</p> 
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van <u>3/6/2013</u> tot en met <u>2/8/2013</u></p> <p>Namens het college Op bevel,</p> <p><u>De Burgemeester,</u> T. Van Vynckt</p>  <p>De Burgemeester, M. Van den Bussche</p>	<p>Zegel van de gemeente</p> 
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van <u>9/1/2014</u> Op bevel,</p> <p><u>De Secretaris,</u> T. Van Vynckt</p>  <p>De Voorzitter, K. De Ceuninck</p>	<p>Zegel van de gemeente</p> 
<p>Goedgekeurd <u>08 MEI 2014</u> namens de Deputatie de Provinciegriffier</p> <p>Sil Goossens   Albert De Smet</p>	



Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN RUP 'MIDDELBURG'	6
ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN	7
0.1 Algemene Definities	7
0.2 Bestaande situatie	7
0.3 Inplantingen van openbaar nut	8
0.4 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen	8
0.5 Waterhuishouding en integraal waterbeheer	8
0.6 Reliëfwijzigingen	9
0.7 Archeologie	9
ARTIKEL 1. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'WONEN'	10
Artikel 1.1 Zone voor wonen – gesloten, halfopen en open bebouwing	10
Indicatieve aanduiding 'waardevol onroerend erfgoed' in de 'Zone voor wonen – gesloten, halfopen en open bebouwing'	13
Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor wonen – gesloten, halfopen en open bebouwing'	14
Artikel 1.2 Zone voor wonen – open bebouwing	15
Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor wonen – open bebouwing'	18
Artikel 1.3 Zone voor woonuitbreidingsgebied	19
ARTIKEL 2. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'BEDRIJVIGHEID'	23
Artikel 2.1 Zone voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO) en handel	23
Overdruk voor nabestemming 'woonerf' in de 'Zone voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO) en handel'	25
ARTIKEL 3. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'LANDBOUW'	30
Artikel 3.1 Zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied	30
Indicatieve aanduiding 'openhouden open ruimte vista' in de 'Zone voor groen-landschapsrelicten'	33
Artikel 3.2 Zone voor groen-landschapsrelicten'	34

Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor groen-landschapsrelicten'	35
ARTIKEL 4. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'RESERVAAT EN NATUUR'	37
Artikel 4.1 Zone voor natuur	37
Indicatieve aanduiding 'openhouden open ruimte vista' in de 'Zone voor natuur'	38
ARTIKEL 5. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'LIJNINFRASTRUCTUUR'	39
Artikel 5.1 Zone voor openbare wegenis'	39
Indicatieve aanduiding 'openhouden open ruimte vista' in de 'Zone voor lijninfrastructuur'	40
Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor lijninfrastructuur'	40
ARTIKEL 6. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN'	41
Artikel 6.1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen'	41
Indicatieve aanduiding 'waardevol onroerend erfgoed' in de 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen'	43
Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen'	43
Artikel 6.2 Zone voor kasteelsite'	45

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN RUP 'MIDDELBURG'


Alle goedgekeurde en van kracht zijnde verkavelingen (voor het geheel of de delen) gelegen binnen het plangebied van dit RUP worden opgegeven.

Volgnr.	Kad. Afd	Sie	Nr(s)	Nr gemeente	Nr. RWO	Datum vergunning
1	4	B	282/s-282d-282/e-282/f-282/g-282/h-282/w-282/x-282/t	43010_1996_351 96/99/Mi/B	Geen – gelet op de ligging binnen BPA	04/03/1996
2	4		323/h/2-323/k/2-323/l/2-323/e/2-323/d/2	43010_1996_340 96/101/Mi/B	idem	15/07/1996
3	4	B	88/f-82/d-82/e-82/f-82/g	43010_1986_9 86/51/Mi/B	idem	12/05/1986
4	4	B	67/h-69/p-69/r-75/l	43010_2004_93 197318	idem	25/08/1973
5	4	B	113/d	43010_2009_4349 200911	idem	28/09/2009

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p><u>0.1 Algemene Definities</u></p> <p>Bezettingspercentage: Is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel; jacuzzi en zwembad moeten worden gerekend onder verharding</p> <p>Bouwlaag: De beloofbare ruimte tussen vloer en plafond van een bouwwerk gelegen boven het maaiveld.</p> <p>Bouwhoogte: Bij een gebouw: de hoogte van de constructie gemeten vanaf de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping tot aan de kroonlijst.</p>	
<p><u>0.2 Bestaande situatie</u></p> <p>Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>0.3 Inplantingen van openbaar nut</p> <p>Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>0.4 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen</p> <p>Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten.</p> <p>0.5 Waterhuishouding en integraal waterbeheer</p> <p>Aanleggen van verhardingen dient beperkt te worden tot wat strikt noodzakelijk is. Alsook dient maximaal gewerkt te worden met waterdoorlatende verhardingen</p> <p>In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer.</p> <p>Hemelwater moet in eerste instantie maximaal worden gebruikt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater geïnfiltreerd of ge-</p>	<p>Het betreft hier ook o.a. vijvers en kunstwerken in publieke ruimte</p> <p>Dit tenzij werken met niet-waterdoorlatende verhardingen om bepaalde redenen aangewezen zou zijn in functie van vigerende sectorale wetgeving</p> <p>Onder strikt noodzakelijk wordt onder andere begrepen: een oprit ter breedte van de garagepoort, een toegang tot de voordeur, een terras, ...</p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>bufferd worden, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd.</p> <p><u>0.6 Reliëfwijzigingen</u></p> <p>Het reliëf kan enkel worden gewijzigd in functie van de bestemming. Bij elke aanvraag van een aanmerkelijke reliëfwijziging van meer dan 0,20 m worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond.</p> <p><u>0.7 Archeologie</u></p> <p>Werken met bodemingrepen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en bodemingrepen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is maar die opgelijst zijn in art. 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium dienen ter advies aan Ruimte en Erfgoed – onroerend erfgoed voorgelegd te worden. Dit advies is bindend.</p> <p><u>0.8 Vestingswal</u></p> <p>De vestingswal wordt op het grafisch plan aangeduid met volgend symbool:</p> <p>— — — — —</p> <p>Alle werken in functie van het behoud, herstellen en herstel tot oorspronkelijke vorm van deze vestingswal/bastionering zijn toegelaten.</p>	<p>en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p> <p>De dorpskern van Middelburg alsook de kasteelsite zijn beschermd archeologisch erfgoed. De bescherming van een archeologische zone maakt dit gebied niet tot een openbaar domein; de eigenaars kunnen niet verplicht worden hun gebied open te stellen voor het publiek. Wel houdt een bescherming een aantal voorschriften in. Het gaat om beperkingen die omwille van het algemeen belang aan de uitoefening van het eigendomsrecht zijn gesteld. Zo moet de eigenaar of de pachter ervoor zorgen dat geen niet-vergunde opgravingen plaatsvinden; Ook het afzoeken van een terrein met metaaldetector is vergunningsplichtig. Werken die het terrein wijzigen of ingrijpen in de bodem en een stedenbouwkundige vergunning vereisen of opgelijst zijn in art. 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium dienen ter advies aan Ruimte en Erfgoed – onroerend erfgoed voorgelegd te worden.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>ARTIKEL 1. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'WONEN'</p> <p><u>Artikel 1.1 Zone voor wonen – gesloten, halfopen en open bebouwing</u></p>  <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebied is bestemd voor ééngezinswoningen. Ook zorgwonen is toegestaan. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. • Als nevenfunctie naast het wonen zijn ook kleinschalige activiteiten complementair aan het wonen toegelaten in zoverre zij niet schadelijk zijn voor de omgeving en betrokken zijn op de buurt. De maximale vloeroppervlakte van de complementaire functie(s) bedraagt maximaal 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. • Als aparte functie naast het wonen worden activiteiten in functie van kleinschalige verblijfsrecreatie aangegeven; In dit kader kunnen gastenkamers (bed & breakfast) voorzien worden. <p>Inrichting</p> <p><u>Hoofdgebouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone kunnen als hoofdgebouw gesloten, halfopen of open bebouwingen gerealiseerd worden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Een bestaande blinde gevel van een aanpalend hoofdgebouw op de 	<p>'Zorgwonen' overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening</p> <p>'kleinschalige activiteiten complementair aan het wonen' betreft o.a. dienstverlening, kleinhandel, vrije beroepen, enz.</p> <p>De vigerende wetgeving i.v.m. toeristische logies is van kracht</p> <p>De nog niet afgewerkte wachtgevels worden niet meegerekend als zichtbare geveldelen</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>perceelgrens dient steeds via een gesloten of halfopen bebouwing afgebouwd te worden;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bij halfopen bebouwing bedraagt de afstand tot de ene zijkavelgrens 0,00 m en tot de andere zijkavelgrens minimum 3,00 m; ○ Bij open woningbouw dient een minimale bouwrijpe afstand van 3,00m tot de zijperceelsgrenzen gerespecteerd te worden. ○ Indien de bebouwing op het aanpalende perceel zich op minstens 3,00 m van de perceelsgrens bevindt en een (half)open bebouwing is, dan moet een afstand van minimum 3,00 m gerespecteerd worden ten opzichte van deze perceelsgrens. <ul style="list-style-type: none"> ● De voorbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de rooilijn. Bij (ver)nieuwbouw dient minimaal de helft van de totale voorgevelbreedte samen te vallen met deze voorbouwlijn. ● Het gabariet van het hoofdgebouw heeft maximaal twee bouwlagen met een maximale toegelaten kroonlijsthoogte van 6,00 m. Een derde bouwlaag kan enkel onder de vorm van dakverdieping. De hoofdbouw dient verplicht te worden uitgevoerd met een hellend dak onder een hoek tussen 30°- 45°, aanbouwen op de gelijkvloerse verdieping kunnen ook ingericht worden met plat dak. De maximale nokhoogte bedraagt 10,00 m. ● De maximale bouwdiepte bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> ○ 20,00 m op het gelijkvloers (met een minimale afstand van 8,00m ten opzichte van de achterste perceelsgrens) vanaf de voorbouwlijn/rooilijn; ○ 12,00 m op verdieping vanaf de voorbouwlijn/rooilijn; ● Bij de nieuwe bebouwing moet in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing. 	<p>Het doel van deze samenvallende rooilijn en voorbouwlijn is het herstel op termijn van het geëigend en historisch bebouwingspatroon van de kern van Middelburg. Tevens wordt hierdoor het verspringende gabariet van de aanpalende openbare wegenis versterkt.</p> <p>De vormgeving, kleur en materiaalkeuze voor de bebouwing moet het huidig straatbeeld ondersteunen. De bebouwing in Middelburg heeft een historische uitstraling. Alle gebouwen dienen zich qua architectuur, materialen en kleurgebruik in te passen in de algemene waardevolle historische context van de</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> • Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd. <p><u>Bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen zijn bestemd voor functies die de woonfunctie in het hoofdgebouw en de tuin ondersteunen. • Op het perceel kunnen naast het hoofdgebouw ook bijgebouwen opgetrokken worden met een maximale totale oppervlakte van 40 m² én die maximaal 25% van de onbebouwde ruimte van deze zone op het perceel innemen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 m. De maximale nokhoogte 5,00 meter. Op de perceelgrens bedraagt de maximale hoogte van het bijgebouw 3,00 meter. • Carports kunnen aansluitend bij het hoofdgebouw worden opgetrokken. Ze worden ofwel op de perceelgrens opgetrokken, ofwel op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrenzen. • Inzake materiaal en vormgeving dienen de bijgebouwen in dezelfde materialen opgetrokken te worden als het hoofdgebouw of in hout. Vrije dakvorm, indien wordt gewerkt met een hellend dak moet dit met een dakhelling begrepen tussen 15°-45°. <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De onbebouwde delen van deze zone op het perceel kunnen voor maximaal 125 m² verhard worden én de verharding kan maximaal 25% van de onbebouwde ruimte op het perceel innemen. • Onder 'verharding' worden naast verhardingen ook kleine tuinconstructies 	<p>omgeving en rekening te houden met de typologie van de waardevolle historische bebouwing in de kern.</p> <p>Dergelijke onafgewerkte situaties kunnen onder andere blijvende blinde wachtgevels zijn, die niet hoogwaardig en duurzaam zijn afgewerkt.</p> <p>Het betreft o.a. garages, carports, (tuin)bergingen, tuinhuizen, private sport- en recreatie-infrastructuur, enz.</p> <p>Onder kleine tuinconstructies wordt o.a. verstaan tuinomamenten,</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>begrepen. Ook zwembaden worden hierin begrepen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De rest van de onbebouwde ruimte van het perceel wordt ingericht als tuin. • Eventuele bestaande voortuinstroken (tussen gebouw en rooilijn) worden ingericht en beheerd als een kwalitatieve overgangsruimte tussen het openbaar domein en het hoofdgebouw. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen. <p><u>Afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de perceelsgrenzen mogen de erfafsluitingen enkel worden opgericht in de vorm van levende hagen met streekeigen plantensoorten, eventueel gecombineerd met paal en draad afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m. • Uitzondering hierop vormt de afsluiting aansluitend bij het hoofdgebouw en gelegen achter en haaks op de voorbouwlijn. Deze kunnen over een afstand van 5 meter bestaan uit dezelfde bouwmaterialen als het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 2,25 m. • Andere uitzondering vormen toegangspoorten en hekkens die een maximale hoogte mogen hebben van 2,25 m <p>Indicatieve aanduiding 'waardevol onroerend erfgoed' in de 'Zone voor wonen – gesloten, halfopen en open bebouwing'</p> <p style="text-align: center;">*</p> <p>Het cultuurhistorisch waardevol gebouw, op het grafisch plan aangeduid met een blauwe asterisk, kan naast onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwd en uitgebreid worden met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Vormgeving en materiaalkeuze zijn esthetisch verantwoord en in harmonie met de bestaande waardevolle elementen. Alle kenmerken</p>	<p>speeltoestellen, barbecue-infrastructuur, beperkte opslagconstructies voor hout, enz.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>waaraan het gebouw zijn cultuurhistorische waarde te danken heeft, blijven best behouden</p> <p>Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor wonen – gesloten, halfopen en open bebouwing'</p> <p>-----</p> <p>Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen zal voor percelen waardoor de waterloop loopt of eraan grenst, specifieke aandacht besteed worden aan een inrichting van de waterloop en haar oevers overeenkomstig de principes van het integraal waterbeleid.</p> <p>De waterloop in de zone dient ingericht en beheerd te worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw, de doelstelling van het integraal waterbeheer en het behoud van de waterloop als structurerend landschapselement.</p> <p>De natuurlijke afwatering alsook de natuurlijke inrichting van de waterloop moet maximaal verzekerd blijven. De waterlopen moeten minimum open worden gehouden waar dit in de huidige toestand ook zo is. Het bestaande tracé dient daarbij behouden te worden. Oeververstevingen moeten gebeuren door middel van ecologisch verantwoorde materialen.</p> <p>Langsheen de waterlopen dient een zone van 5 meter breed, gemeten vanaf de kruin van de waterloop, vrij gehouden te worden van gebouwen, constructies en technische installaties die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen voor het onderhoud van de waterloop. Eventuele groenvoorzieningen binnen deze zone dienen overrijdbaar te zijn.</p>	<p>In kader van stedenbouwkundige aanvragen kan de vergunningverlenende overheid ook steeds opleggen dat gesloten/ingebuisde delen terug opengelegd moeten worden in kader van de waterhuishouding van het perceel en de omgeving</p> <p>Bij voorkeur dient de oeverversteving te gebeuren door middel van beplanting met inheemse oevervegetatie.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><u>Artikel 1.2 Zone voor wonen – open bebouwing</u></p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 10px auto; text-align: center; background-color: #f4a460;">1.2</div> <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebied is bestemd voor alleenstaande ééngezinshuizen. Ook zorgwonen is toegestaan. Meergezinshuizen zijn niet toegelaten. • Als nevenfunctie naast het wonen zijn ook kleinschalige activiteiten complementair aan het wonen toegelaten in zoverre zij niet schadelijk zijn voor de omgeving en betrokken zijn op de buurt. De maximale vloeroppervlakte van de complementaire functie(s) bedraagt maximaal 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. • Als aparte nevenfunctie naast het wonen worden activiteiten in functie van kleinschalige verblijfsrecreatie aangegeven; In dit kader kunnen gastenkamers (bed & breakfast) voorzien worden. <p>Inrichting</p> <p><u>Hoofdgebouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone kunnen als hoofdgebouw open bebouwingen gerealiseerd worden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Er dient een minimale bouwrijpe afstand gerespecteerd te worden van 3,00 m tot de zijperceelsgrenzen. ○ Er dient een minimale afstand van 12m gerespecteerd worden ten opzichte van de achterste perceelsgrens ○ de voorbouwlijn valt samen met de rooilijn, tenzij de aanpalende bebouwing een afwijkende voorbouwlijn heeft, dan moet de voorbouwlijn 	<p>'Zorgwonen' overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 'kleinschalige activiteiten complementair aan het wonen' betreft o.a. dienstverlening, kleinhandel, vrije beroepen, enz.</p> <p>De vigerende wetgeving i.v.m. toeristische logies is van kracht</p> <p>Het doel van deze eventuele samenvallende rooilijn en voorbouwlijn is het herstel op termijn van het geëigend en historisch bebouwingspatroon van de kern van Middelburg. wanneer de ene aanpalende buur op rooilijn staat en andere niet, is de</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>afgestemd worden op deze bebouwing. voor de inplanting van de voorbouwlijn kan een maximale diepte van 6m toegestaan worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Het gabariet van het hoofdgebouw heeft maximaal twee bouwlagen met een maximale toegelaten kroonlijsthoogte van 6,00 m. Een derde bouwlaag kan enkel onder de vorm van dakverdieping. De hoofdbouw dient verplicht te worden uitgevoerd met een hellend dak onder een hoek tussen 30°- 45°, aanbouwen op de gelijkvloerse verdieping kunnen ook ingericht worden met plat dak. De maximale nokhoogte bedraagt 10,00 m. Bij de nieuwe bebouwing moet in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing. <p>Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd</p> <p><u>Bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bijgebouwen zijn bestemd voor functies die de woonfunctie in het hoofdgebouw en de tuin ondersteunen. Op het perceel kunnen naast het hoofdgebouw ook bijgebouwen opgetrokken worden met een maximale totale oppervlakte van 40 m² én die maximaal 25% van de onbebouwde ruimte van deze zone op het perceel innemen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 m. De maximale nokhoogte 5,00 meter. Op de perceelgrens bedraagt de maximale hoogte van het bijgebouw 3,00 meter. Carports kunnen aansluitend bij het hoofdgebouw worden opgetrokken. Ze 	<p>inplanting op de rooilijn van toepassing is.</p> <p>De vormgeving, kleur en materiaalkeuze voor de bebouwing moet het huidig straatbeeld ondersteunen.</p> <p>De bebouwing in Middelburg heeft een historische uitstraling. Alle gebouwen dienen zich qua architectuur, materialen en kleurgebruik in te passen in de algemene waardevolle historische context van de omgeving en rekening te houden met de typologie van de waardevolle historische bebouwing in de kern.</p> <p>Dergelijke onafgewerkte situaties kunnen onder andere blijvende blinde wachtgevels zijn, die niet hoogwaardig en duurzaam zijn afgewerkt</p> <p>Het betreft o.a. garages, carports, (tuin)bergingen, tuinhuizen, private sport- en recreatie-infrastructuur, enz.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>worden ofwel op de perceelgrens opgetrokken, ofwel op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Inzake materiaal en vormgeving dienen de bijgebouwen in dezelfde materialen opgetrokken te worden als het hoofdgebouw of in hout. Vrije dakvorm, indien wordt gewerkt met een hellend dak moet dit met een dakhelling begrepen tussen 15°-45°. <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De onbebouwde delen van deze zone op het perceel kunnen voor maximaal 200 m² verhard worden én de verharding kan maximaal 20% van de onbebouwde ruimte op het perceel innemen. Onder 'verharding' worden naast verhardingen ook kleine tuinconstructies begrepen. Ook zwembaden worden hierin begrepen. De rest van de onbebouwde ruimte van het perceel wordt ingericht als tuin. De voortuinstroken worden ingericht en beheerd als een kwalitatieve overgangsruiimte tussen het openbaar domein en het hoofdgebouw. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen. <p><u>Afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Aan de perceelsgrenzen mogen de erfafsluitingen enkel worden opgericht in de vorm van levende hagen met streekeigen plantensoorten, eventueel gecombineerd met paal en draad afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m. Uitzondering vormen toegangspoorten en hekkens die een maximale hoogte mogen hebben van 2,25 m <p><u>Bijzondere bepaling</u></p> <p>Elke stedenbouwkundige aanvraag binnen deze zone moet geëvalueerd worden op basis van zijn relatie en invloed op de historische kasteelsite Bladelin.</p>	<p>Onder kleine tuinconstructies wordt o.a. verstaan tuinomamenten, speeltoestellen, barbecue-infrastructuur, beperkte opslagconstructies voor hout, enz.</p> <p>Hiervoor kan beroep gedaan worden op de detailstudie die voor de site zal worden opgemaakt door de gemeente in samenwerking met de Vakgroep Archeologie en Oude Geschiedenis van Europa van de Universiteit Gent.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Constructies die hinderlijk zijn voor deze kasteelsite worden niet toegelaten binnen deze zoneringen.</p> <p>Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor wonen – open bebouwing'</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p>Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen zal voor percelen waardoor de waterloop loopt of eraan grenst, specifieke aandacht besteed worden aan een inrichting van de waterloop en haar oevers overeenkomstig de principes van het integraal waterbeleid.</p> <p>De waterloop in de zone dient ingericht en beheerd te worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw, de doelstelling van het integraal waterbeheer en het behoud van de waterloop als structurerend landschapselement.</p> <p>De natuurlijke afwatering alsook de natuurlijke inrichting van de waterloop moet maximaal verzekerd blijven. De waterlopen moeten minimaal open worden gehouden waar dit in de huidige toestand ook zo is. Het bestaande tracé dient daarbij behouden te worden. Oeververstevingen moeten gebeuren door middel van ecologisch verantwoorde materialen.</p> <p>Langsheen de waterlopen dient een zone van 5 meter breed, gemeten vanaf de kruin van de waterloop, vrij gehouden te worden van gebouwen, constructies en technische installaties die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen voor het onderhoud van de waterloop. Eventuele groenvoorzieningen binnen deze zone dienen overrijdbaar te zijn.</p>	<p>In kader van stedenbouwkundige aanvragen kan de vergunningverlenende overheid ook steeds opleggen dat gesloten/ingebuisde delen terug opengelegd moeten worden in kader van de waterhuishouding van het perceel en de omgeving</p> <p>Bij voorkeur dient de oeverversteving te gebeuren door middel van beplanting met inheemse oevervegetatie.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Artikel 1.3 Zone voor woonuitbreidingsgebied</p> <div data-bbox="316 891 528 949" style="border: 1px solid black; background-color: #e06666; padding: 2px; display: inline-block; margin: 10px 0;">1.3.</div> <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> De zone voor woonuitbreidingsgebied is uitsluitend bestemd voor sociale woningbouw in de vorm van ééngezinshuizen. Ook zorgwoningen is toegestaan. Meergezinshuizen zijn niet toegelaten. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij de inrichting van het gebied zullen o.a. volgende beoordelingselementen worden gebruikt voor het beoordelen van een aanvraag tot verkavelingsvergunning of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning: <ul style="list-style-type: none"> In welke mate de voorziene ontsluitingsinfrastructuur rekening houdt met het historisch ontsluitingspatroon van de kern van Middelburg inzake tracé, materiaalgebruik en gabarieten; Behoud van de open ruimte vista vanaf de Kasteelstraat naar de westelijke open ruimte toe; Voorzien van de nodige speel- en groenvoorzieningen op een centrale plaats in de woonontwikkeling; Aandacht voor het eventueel aanwezig historisch bodemarchief en ruimtelijke interactie die voorzien wordt met de 'zone voor kasteelsite'; Landschappelijke inpassing van de woonontwikkeling naar de westelijke open ruimte toe en inpassing naar de aanpalende woonbebouwing toe; 	<p>'Zorgwoningen' overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening</p> <p>'kleinschalige activiteiten complementair aan het wonen' betreft o.a. dienstverlening, kleinhandel, vrije beroepen, enz.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Voor de bebouwing van de ééngesinswoningen die worden voorzien gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:</p> <p><u>Hoofdgebouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone kunnen als hoofdgebouw gesloten, halfopen of open bebouwingen gerealiseerd worden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Een bestaande blinde gevel van een aanpalend hoofdgebouw op de perceelgrens dient steeds via een gesloten of halfopen bebouwing afgebouwd te worden; ○ Bij halfopen bebouwing bedraagt de afstand tot de ene zijkavelgrens 0,00 m en tot de andere zijkavelgrens minimum 3,00 m; ○ Indien de bebouwing op het aanpalende perceel zich op minstens 3,00 m van de perceelgrens bevindt en een (half)open bebouwing is, dan moet een afstand van minimum 3,00 m gerespecteerd worden ten opzichte van deze perceelgrens. • De voorbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de rooilijn. Bij (ver)nieuwbouw dient minimaal de helft van de totale voorgevelbreedte samen te vallen met deze voorbouwlijn. • Het gabariet van het hoofdgebouw heeft maximaal twee bouwlagen met een maximale toegelaten kroonlijsthoogte van 6,00 m. Een derde bouwlaag kan enkel onder de vorm van dakverdieping De hoofdbouw dient verplicht te worden uitgevoerd met een hellend dak onder een hoek tussen 30°- 45°, aanbouwen op de gelijkvloerse verdieping kunnen ook ingericht worden met plat dak. De maximale nokhoogte bedraagt 10,00 m. • De maximale bouwdiepte bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> ○ 20,00 m op het gelijkvloers (met een minimale afstand van 8,00m ten opzichte van de achterste perceelsgrens) vanaf de voorbouwlijn/rooilijn; 	<p>Het doel van deze samenvallende rooilijn en voorbouwlijn is het herstel op termijn van het geëigend en historisch bebouwingspatroon van de kern van Middelburg.</p>


Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> o 12,00 m op verdieping vanaf de voorbouwlijn/roolijn; • Bij de nieuwe bebouwing moet in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing. • Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd <p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen zijn bestemd voor functies die de woonfunctie in het hoofdgebouw en de tuin ondersteunen. • Op het perceel kunnen naast het hoofdgebouw ook bijgebouwen opgetrokken worden met een maximale totale oppervlakte van 40 m² én die maximaal 25% van de onbebouwde ruimte van deze zone op het perceel innemen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 m. De maximale nokhoogte 5,00 meter. Op de perceelgrens bedraagt de maximale hoogte van het bijgebouw 3,00 meter. • Bijgebouwen kunnen aansluitend bij het hoofdgebouw worden opgetrokken. Ze worden ofwel op de perceelgrens opgetrokken, ofwel op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrenzen. • Inzake materiaal en vormgeving dienen de bijgebouwen in dezelfde materialen opgetrokken te worden als het hoofdgebouw of in hout. Vrije dakkeuze, bij toepassing van een hellend dak moet dit met een dakhelling begrepen tussen 15°-45°. 	<p>De vormgeving, kleur en materiaalkeuze voor de bebouwing moet het huidig straatbeeld ondersteunen.</p> <p>De bebouwing in Middelburg heeft een historische uitstraling. Alle gebouwen dienen zich qua architectuur, materialen en kleurgebruik in te passen in de algemene waardevolle historische context van de omgeving en rekening te houden met de typologie van de waardevolle historische bebouwing in de kern.</p> <p>Dergelijke onafgewerkte situaties kunnen onder andere blijvende blinde wachtgevels zijn, die niet hoogwaardig en duurzaam zijn afgewerkt</p> <p>Het betreft o.a. garages, carports, (tuin)bergingen, tuinhuisen, private sport- en recreatie-infrastructuur, enz.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><u>Onbebouwde delen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De onbebouwde delen van deze zone op het perceel kunnen voor maximaal 125 m² verhard worden én de verharding kan maximaal 25% van de onbebouwde ruimte op het perceel innemen. • Onder 'verharding' worden naast verhardingen ook kleine tuinconstructies begrepen. Ook zwembaden worden hierin begrepen. • De rest van de onbebouwde ruimte van het perceel wordt ingericht als tuin. • Eventuele bestaande voortuinstroken (tussen gebouw en rooilijn) worden ingericht en beheerd als een kwalitatieve overgangsruijnte tussen het openbaar domein en het hoofdgebouw. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen. <p><u>Afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de perceelsgrenzen mogen de erfafsluitingen enkel worden opgericht in de vorm van levende hagen met streekeigen plantensoorten, eventueel gecombineerd met paal en draad afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m. • Uitzondering hierop vormt de afsluiting aansluitend bij het hoofdgebouw en gelegen achter en haaks op de voobouwlijn. Deze kunnen over een afstand van 5 meter bestaan uit dezelfde bouwmaterialen als het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 2,25 m. • Andere uitzondering vormen toegangspoorten en hekkens die een maximale hoogte mogen hebben van 2,25 m. 	<p>Onder kleine tuinconstructies wordt o.a. verstaan tuinomamenten, speeltoestellen, barbecue-infrastructuur, beperkte opslagconstructies voor hout, enz.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>ARTIKEL 2. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'BEDRIJVGHEID'</p> <p><u>Artikel 2.1 Zone voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO) en handel</u></p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 10px auto; text-align: center;">2.1</div> <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor bedrijfs- en handelsactiviteiten met lokale uitstraling, met één van volgende hoofdactiviteiten: <ul style="list-style-type: none"> ○ productie, verwerking en recyclage van goederen; ○ opslag, verhuur en groothandel van goederen; ○ bestaande detailhandel; • Als nevenbestemming zijn volgende activiteiten toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de bedrijvigheid, inclusief interne wegenis, wateropvang en -afvoer, enz. ○ kantoren gekoppeld aan de hoofdactiviteit van de bedrijfs- en handelsactiviteiten ○ Het is toegelaten om één inrichting voor de huisvesting in functie van toezicht op het bedrijf te voorzien op voorwaarde dat de inrichting ervan fysisch geïncorporeerd wordt in het complex van bedrijfsgebouwen. De maximaal toegelaten totale bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt 200 m². • Volgende activiteiten zijn onder meer niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ stapel- of bergplaatsen voor afvalproducten van schadelijke aard ○ benzinstation • Het oprichten van seveso-bedrijven is niet toegelaten. 	<p>Onder 'bestaande' detailhandel wordt verstaan: handelsactiviteiten die op het ogenblik van de goedkeuring van dit RUP als vergund kunnen beschouwd worden.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Inrichting</p> <p><u>Bebouwing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 60% van de zone kan bebouwd worden. • De bedrijfsbebouwing heeft een maximale kroonlijsthoogte van 12,00 m en een maximale nokhoogte van 15,00 m. Er wordt verplicht gewerkt met een hellend dak. • Het bouwvolume moet binnen het gabariet vallen waarbij een denkbeeldige lijn wordt getrokken onder 45° vanaf de perceelsgrenzen. • Bij de nieuwe bebouwing moet in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing. <p>• Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd</p> <p><u>Infrastructuur voor buitenactiviteiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elke bedrijfs- en handelsactiviteit moet instaan voor de eigen behoefte aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens en –vrachtwagens, en voertuigen van het personeel; als voor voertuigen van bezoekers. • Verhardingen in functie van parkeerplaatsen, toeritten, interne circulatie, laad- en losplaatsen, werkplaatsen, wasplaatsen en opslagruimtes zijn toegestaan, maar moeten worden aangelegd in stofvrije materialen. • Het stapelen van goederen in open lucht moet door gebouwen en/of groenschermen aan het zicht onttrokken worden vanaf de openbare weg en vanuit de tuin van de aanpalende woonbebouwing. De maximum toe- 	<p>De vormgeving, kleur en materiaalkeuze voor de bebouwing moet het huidig straatbeeld ondersteunen.</p> <p>De bebouwing in Middelburg heeft een historische uitstraling. Alle gebouwen dienen zich qua architectuur, materialen en kleurgebruik in te passen in de algemene waardevolle historische context van de omgeving en rekening te houden met de typologie van de waardevolle historische bebouwing in de kern.</p> <p>Dergelijke onafgewerkte situaties kunnen onder andere blijvende blinde wachtgevels zijn, die niet hoogwaardig en duurzaam zijn afgewerkt</p> <p>Het verbod op Seveso-inrichtingen heeft betrekking op inrichtingen die vallen onder het toepassingsgebied van het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>gestane stapelhoogte bedraagt 6,00 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> Voor de verlichting van de gebouwen en terreinen zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte van 9,00 meter. Bij de inrichting van de bedrijfspcelen en de plaatsing en keuze van de verlichtingspalen en –armaturen moet de lichtpollutie naar de aanpalende woningen toe maximaal worden ingeperkt. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. De maximale hoogte en breedte van reclameoppervlakte bedraagt respectievelijk 3,00m en 2,00 meter. Minimum 20% van de zone dient onverhard te blijven. Publiciteit kan niet toegelaten worden op het dak. Er moet worden aange- toont dat rekening wordt gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur en omringende bebouwing. <p><u>Afsluitingen en groenaanleg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tussen de bedrijvigheid en de perceelsgrenzen dient steeds een groenbuffer van minimaal 6 meter te worden voorzien die beplant wordt met streekeigen groen. Uitzondering hierop vormt de toegangsweg waar de groenbuffering naar de naastliggende percelen beperkt kan worden tot een bomenrij gecombineerd met een haag als ondergroen, beiden in streekeigen groen. Enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen en/of staal- en draadafsluitingen zijn toegelaten. De niet-bebouwde en onverharde delen van de zone dienen te worden ingericht als groenzone. <p>Overdruk voor nabestemming 'woonerf' in de 'Zone voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO) en handel'</p>	<p>ongevallen waarbij schadelijke stoffen zijn betrokken.</p> <p>Het maximaal inperken van lichtpollutie kan o.a. door het beperken van lichtbronnen, gebruik van neerwaarts gericht licht, verlichting met lang- golvig licht en gebruik van armaturen met een beperkte verlichtingsin- tensiteit en beperkte verstrooiing.</p> <p>Hierbij dient specifieke aandacht besteed te worden aan de impact van de reliëfwijziging op de waterhuishouding van het gebied, die niet in het gedrang mag komen met specifieke aandacht voor de waterloop die zuidelijk de zone begrenst;</p> <p>Publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet ingepast zijn in de historische omgevingscontext.</p> <p>Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven van op de openbare weg. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
 <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten in de 'Zone voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO) en handel', treedt deze nabestemming in werking. • Deze overdruk' is bestemd als een woonerf voor ééngezinwoningen. Ook zorgwonen is toegestaan. Meergezinwoningen zijn niet toegelaten. • Als nevenfunctie naast het wonen zijn ook kleinschalige activiteiten complementair aan het wonen toegelaten in zoverre zij niet schadelijk zijn voor de omgeving en betrokken zijn op de buurt. De maximale vloeroppervlakte van de complementaire functie(s) bedraagt maximaal 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij de inrichting van het gebied zullen o.a. volgende beoordelingselementen worden gebruikt voor het beoordelen van een aanvraag tot verkavelingsvergunning of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning: <ul style="list-style-type: none"> ○ In welke mate de bebouwing rekening houdt met de gewenste ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing ○ In welke mate de ontsluiting rekening houdt met de gewenste ruimtelijke structuur en de omringende ontsluiting; ○ Voorzien van een ontsluiting voor het langzaam verkeer via de aanpalende 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' naar de Dinantstraat toe. ○ Voorzien van de nodige speel- en groenvoorzieningen op een centrale plaats in de woonontwikkeling; ○ Aandacht voor het eventueel aanwezig historisch bodemarchief en ruimtelijke interactie die voorzien wordt met de 'zone voor kasteelsite'; 	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> o Landschappelijke inpassing van de woonontwikkeling naar de aanpalende woonbebouwing toe; o Ruimte bieden aan het water van de langslopende waterloop met een ecologische oeverinrichting en recreatief medegebruik; <p>Voor de bebouwing van de ééngesinswoningen die worden voorzien gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:</p> <p><u>Hoofdgebouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone kunnen als hoofdgebouw gesloten, halfopen of open bebouwingen gerealiseerd worden: <ul style="list-style-type: none"> o Een bestaande blinde gevel van een aanpalend hoofdgebouw op de perceelgrens dient steeds via een gesloten of halfopen bebouwing afgebouwd te worden; o Bij halfopen bebouwing bedraagt de afstand tot de ene zijkevelgrens 0,00 m en tot de andere zijkevelgrens minimum 3,00 m; o Indien de bebouwing op het aanpalende perceel zich op minstens 3,00 m van de perceelgrens bevindt en een (half)open bebouwing is, dan moet een afstand van minimum 3,00 m gerespecteerd worden ten opzichte van deze perceelgrens. • De voorbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de rooilijn. Bij (ver)nieuwbouw dient minimaal de helft van de totale voorgevelbreedte samen te vallen met deze voorbouwlijn. • Het gabariet van het hoofdgebouw heeft maximaal twee bouwlagen met een maximale toegelaten kroonlijsthoogte van 6,00 m. Een derde bouwlaag kan enkel onder de vorm van dakverdieping. De hoofdbouw dient verplicht te worden uitgevoerd met een hellend dak onder een hoek tussen 30°- 45°, aanbouwen op de gelijkvloerse verdieping kunnen ook ingericht worden met plat dak. De maximale nokhoogte bedraagt 10,00 m. 	<p>Het doel van deze samenvallende rooilijn en voorbouwlijn is het herstel op termijn van het geëigend en historisch bebouwingspatroon van de kern van Middelburg.</p>


Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> • De maximale bouwdiepte bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> ○ 20,00 m op het gelijkvloers (met een minimale afstand van 8,00m ten opzichte van de achterste perceelsgrens) vanaf de voorbouwlijn/roollijn; ○ 12,00 m op verdieping vanaf de voorbouwlijn/roollijn; • Bij de nieuwe bebouwing moet in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing. • Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd <p><u>Bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen zijn bestemd voor functies die de woonfunctie in het hoofdgebouw en de tuin ondersteunen. • Op het perceel kunnen naast het hoofdgebouw ook bijgebouwen opgetrokken worden met een maximale totale oppervlakte van 40 m² én die maximaal 25% van de onbebouwde ruimte van deze zone op het perceel innemen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 m. De maximale nokhoogte 5,00 meter. Op de perceelgrens bedraagt de maximale hoogte van het bijgebouw 3,00 meter. • Bijgebouwen kunnen aansluitend bij het hoofdgebouw worden opgetrokken. Ze worden ofwel op de perceelgrens opgetrokken, ofwel op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrenzen. • Inzake materiaal en vormgeving dienen de bijgebouwen in dezelfde materialen opgetrokken te worden als het hoofdgebouw of in hout. Vrije dakkeuze, bij toepassing van een hellend dak moet dit met een dakhelling begrepen tussen 15°-45°. 	<p>De vormgeving, kleur en materiaalkeuze voor de bebouwing moet het huidig straatbeeld ondersteunen.</p> <p>De bebouwing in Middelburg heeft een historische uitstraling. Alle gebouwen dienen zich qua architectuur, materialen en kleurgebruik in te passen in de algemene waardevolle historische context van de omgeving en rekening te houden met de typologie van de waardevolle historische bebouwing in de kern.</p> <p>Dergelijke onafgewerkte situaties kunnen onder andere blijvende blinde wachtgevels zijn, die niet hoogwaardig en duurzaam zijn afgewerkt</p> <p>Het betreft o.a. garages, carports, (tuin)bergingen, tuinhuisen, private sport- en recreatie-infrastructuur, enz.</p>


Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><u>Onbebouwde delen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De onbebouwde delen van deze zone op het perceel kunnen voor maximaal 125 m² verhard worden én de verharding kan maximaal 25% van de onbebouwde ruimte op het perceel innemen. • Onder 'verharding' worden naast verhardingen ook kleine tuinconstructies begrepen. Ook zwembaden worden hierin begrepen. • De rest van de onbebouwde ruimte van het perceel wordt ingericht als tuin. • Eventuele bestaande voortuinstroken (tussen gebouw en rooilijn) worden ingericht en beheerd als een kwalitatieve overgangsruijme tussen het openbaar domein en het hoofdgebouw. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen. <p><u>Afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de perceelsgrenzen mogen de erfafsluitingen enkel worden opgericht in de vorm van levende hagen met streekeigen plantensoorten, eventueel gecombineerd met paal en draad afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m. • Uitzondering hierop vormt de afsluiting aansluitend bij het hoofdgebouw en gelegen achter en haaks op de voorbouwlijn. Deze kunnen over een afstand van 5 meter bestaan uit dezelfde bouwmaterialen als het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 2,25 m. • Andere uitzondering vormen toegangspoorten en-hekkens die een maximale hoogte mogen hebben van 2,25 m 	<p>Onder kleine tuinconstructies wordt o.a. verstaan tuinomamenten, speeltoestellen, barbecue-infrastructuur, beperkte opslagconstructies voor hout, enz.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>ARTIKEL 3. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'LANDBOUW'</p> <p><u>Artikel 3.1 Zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied</u></p> <div data-bbox="309 913 504 965" style="border: 1px solid black; background-color: #e67e22; color: white; padding: 2px; display: inline-block; margin: 10px 0;">3.1</div> <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> Het gebied is bestemd voor de land- en tuinbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Als aparte nevenfunctie wordt aangegeven dat in de bestaande gebouwen in functie van kleinschalige verblijfsrecreatie gastenkamers (bed & breakfast) kunnen voorzien worden. Het betreft niet verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructies en het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie. Dit betekent dat geen ingrijpende werken aan de bestaande structuur van het gebouw noodzakelijk zijn om de nieuwe functie te kunnen realiseren. Werken noodzakelijk zijn om het gebouw of het gebouwencomplex aan te passen aan de huidige normen inzake comfort, energieprestaties, milieueisen en logiesdecreet zijn wel toegelaten. <p>Inrichting</p> <p><u>Bebouwing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De agrarische bedrijfsbebouwing heeft een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 m en een maximale nokhoogte van 12,00 m. Er wordt verplicht gewerkt met een hellend dak. Het bouwvolume moet binnen het gabariet vallen waarbij een denkbeeldige lijn wordt getrokken onder 45° vanaf de perceelsgrenzen. Bij alle bebouwing moet in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 	<p>De vigerende wetgeving i.v.m. toeristische logies is van kracht.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd <p><u>Infrastructuur voor buitenactiviteiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het stapelen van goederen in open lucht moet door gebouwen en/of groenschermen aan het zicht onttrokken worden vanaf de openbare weg en vanuit de tuin van de aanpalende woonbebouwing. De maximum toegestane stapelhoogte bedraagt 3,00 m. • Elke agrarische bedrijfsactiviteit moet instaan voor de eigen behoefte aan parkeervoorzieningen. Verhardingen in functie van parkeerplaatsen, toertent, interne circulatie, laad- en losplaatsen en opslagruimtes zijn toegestaan, maar moeten worden aangelegd in stofvrije materialen. • Voor de verlichting van de gebouwen en terreinen zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte van 7,00 meter. Bij de inrichting van de site en de plaatsing en keuze van de verlichtingspalen en armaturen dient er rekening gehouden te worden met het maximaal inperken van lichtpollutie naar de aanpalende woningen toe en naar de omliggende open ruimte toe. • Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. Hierbij dient specifieke aandacht besteed te worden aan de impact van de reliëfwijziging op de waterhuishouding van het gebied. 	<p>De vormgeving, kleur en materiaalkeuze voor de bebouwing moet het huidig straatbeeld ondersteunen.</p> <p>De bebouwing in Middelburg heeft een historische uitstraling. Alle gebouwen dienen zich qua architectuur, materialen en kleurgebruik in te passen in de algemene waardevolle historische context van de omgeving en rekening te houden met de typologie van de waardevolle historische bebouwing in de kern.</p> <p>Dergelijke onafgewerkte situaties kunnen onder andere blijvende blinde wachtgevels zijn, die niet hoogwaardig en duurzaam zijn afgewerkt</p> <p>Het maximaal inperken van lichtpollutie kan o.a. door het beperken van lichtbronnen, gebruik van neerwaarts gericht licht, verlichting met langgolvig licht en gebruik van armaturen met een beperkte verlichtingsintensiteit en beperkte verstrooiing;</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><u>Afsluitingen en groenaanleg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bedrijfsbebouwing dient ook door de nodige groenaanleg landschappelijk ingepast te worden in zijn omgeving: <ul style="list-style-type: none"> ○ Tussen de bedrijvigheid en omliggende open ruimte dient een diffuus groenscherm geplaatst te worden door inplanting van een bomenrij gecombineerd met een haag of divers ondergroen, beiden in streekeigen groen. ○ Naar de aanpalende woningen toe dient een dichte groenbuffer in streekeigen groen te worden voorzien met een minimale breedte van 2,00 meter. • Enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen en/of staal- en draadafsluitingen zijn toegelaten. <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; ○ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; ○ de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. • Er moet rekening worden gehouden met bestaande landschaps- en groenrelicten die nu aanwezig zijn. • Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan het ondergronds bodemarchief dat door de ingrepen niet mag worden vernietigd. 	<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Bestaande landschaps- en groenrelicten betreffen o.a. bomen en bomenrijen, houtkanten en hagen, dijken en kleine niveaueverschillen in het maaiveld, enz.</p> <p>Bijkomend kan er – indien de voorgaande elementen dit toelaten – ook</p>


Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Indicatieve aanduiding 'openhouden open ruimte vista' in de 'Zone voor groen-landschapsrelicten'</p>  <p>Bij de inrichting van de zone voor landschappelijk waardevol gebied dient er aandacht besteed te worden aan het openhouden van het uitzicht vanaf de Hoomstraat naar de open ruimte ten noorden van de kern van Middelburg toe.</p>	<p>een landschappelijk 'dijkprofiel' gerealiseerd worden dat een suggestie/aanzet weergeeft van de historische vestingwal. Het eventuele dijkprofiel wordt beperkt gehouden tot een hoogteverschil van 1,00 m ten opzichte van het huidige maaiveld om de landschappelijke impact beperkt te houden en de impact op het bodemarchief te minimaliseren.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><u>Artikel 3.2 Zone voor groen-landschapsrelicten'</u></p>  <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd als groen-landschappelijke overgangszone tussen de kern van Middelburg en de omliggende open ruimte. De landbouw in functie van graasweiden voor dieren en het landschappelijke aspect zijn de hoofdfuncties van deze zone. • Ondergeschikte activiteiten in deze zone zijn natuur en recreatief medegebruik. • Als aparte nevenfunctie wordt aangegeven dat in de bestaande gebouwen in functie van kleinschalige verblijfsrecreatie gastenkamers (bed & breakfast) kunnen voorzien worden. Het betreft niet verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructies en het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie. Dit betekent dat geen ingrijpende werken aan de bestaande structuur van het gebouw noodzakelijk zijn om de nieuwe functie te kunnen realiseren. Werken noodzakelijk om het gebouw of het gebouwencomplex aan te passen aan de huidige normen inzake comfort, energieprestaties, milieueisen en logiesdecreet zijn wel toegelaten. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen nieuwe bebouwing toegestaan. • Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de landschapswaarden van de zone zijn toegelaten met groenaanleg in streekeigen soorten. • Bestaande landschaps- en groenrelicten die nu aanwezig zijn en een suggestie aangeven van de loop van de vestingwal moeten behouden blijven. 	<p>Het doel van het RUP in deze zone is het vormen van een overgang tussen de bebouwde en de open ruimte met landschappelijk integratie van de bestaande waardevolle elementen.</p> <p>Het verder vertuinen van deze zone is niet gewenst. Daarom wordt er geopteerd om een deel van de landbouwzone (cfr. het BPA) dat aansluit bij de huidige tuinzone te bestemmen als 'zone voor wonen' (met inbegrip van tuinen), en het overige gedeelte te bestemmen naar 'zone voor groen-landschapsrelicten'.</p> <p>De vigerende wetgeving i.v.m. toeristische logies is van toepassing.</p> <p>Het bestaande steenkappersbedrijf De Leyn gelegen in deze zone kan niet worden bestendigd, noch uitbreiden. Dergelijke activiteiten overschrijden de schaal van een kern als Middelburg en kunnen enkel plaats vinden op een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's of industrieterreinen.</p> <p>Het oude vestingcomplex is vandaag de dag nog steeds herkenbaar in landschaps- en groenrelicten zoals bomen en bomenrijen, houtkanten en hagen, dijken en kleine niveaueverschillen in het maaiveld, waterlopen en grachten.</p>



Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande tuinrichtingen kunnen behouden worden, maar bij heraanleg dienen deze ingericht te worden om als landschappelijke overgangszone te kunnen fungeren door het creëren van een diffuse groene overgangszone met bomenrijen, hagen en houtkanten - in streekeigen soorten - gekoppeld aan grasland. • Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan het ondergronds bodemarchief dat door de ingrepen niet mag worden vernietigd. • Afsluitingen gebeuren door levende hagen in streekeigen groen, eventueel gecombineerd met paal en draadafsluitingen met een maximale hoogte van 1,50 m. <p>Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor groen-landschapsrelicten'</p> <p style="text-align: center;">- - - - -</p> <p>Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen zal voor percelen waardoor de waterloop loopt of eraan grenst, specifieke aandacht besteed worden aan een inrichting van de waterloop en haar oevers overeenkomstig de principes van het integraal waterbeleid.</p> <p>De waterloop in de zone dient ingericht en beheerd te worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw, de doelstelling van het integraal waterbeheer en het behoud van de waterloop als structurerend landschapselement.</p> <p>De natuurlijke afwatering alsook de natuurlijke inrichting van de waterloop moet maximaal verzekerd blijven. De waterlopen moeten maximaal open worden gehouden. Het bestaande tracé dient daarbij behouden te worden.</p>	<p>In eerste instantie wordt er maximaal rekening gehouden met de bestaande landschaps- en groenrelicten die nu aanwezig zijn en reeds een suggestie aangeven van de loop van de vestingwal: het betreft o.a. bomen en bomenrijen, houtkanten en hagen, dijken en kleine niveauverschillen in het maaiveld. Deze moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt.</p> <p>Bijkomend kan er – indien de voorgaande elementen dit toelaten – ook een landschappelijk 'dijkprofiel' gerealiseerd worden dat een suggestie/aanzet weergeeft van de historische vestingwal. Het dijkprofiel wordt beperkt in hoogteverschil gehouden ten opzichte van het huidige maaiveld om de landschappelijke impact beperkt te houden en de impact op het bodemarchief te minimaliseren.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Oeververstevingen moeten gebeuren door middel van ecologisch verantwoorde materialen.</p> <p>Langsheen de waterlopen dient een zone van 5 meter breed, gemeten vanaf de kruin van de waterloop, vrij gehouden te worden van gebouwen, constructies en technische installaties die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen voor het onderhoud van de waterloop. Eventuele groenvoorzieningen binnen deze zone dienen overrijdbaar te zijn.</p>	<p>Bij voorkeur dient de oeverversteving te gebeuren door middel van beplanting met inheemse oeervegetatie.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>ARTIKEL 4. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'RESERVAAT EN NATUUR'</p> <p>Artikel 4.1 Zone voor natuur</p> <div style="border: 1px solid black; background-color: #ffff00; padding: 5px; display: inline-block; margin: 10px 0;">4.1.</div> <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. • Recreatief medegebruik en waterbeheersingswerken zijn ondergeschikte functies. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. • Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; ○ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. ○ werken, handelingen en wijzigingen in het kader van de openbare veiligheid, volksgezondheid en water- en rioleringsbeheer, met inbegrip 	<p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekeren- de rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit:toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ... Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ...</p>


Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>van de daartoe vereiste infrastructuur.</p> <p>Indicatieve aanduiding 'openhouden open ruimte vista' in de 'Zone voor natuur'</p>  <p>Bij de inrichting van de zone voor natuur dient er aandacht besteed te worden aan het openhouden van het uitzicht vanaf de Rentestraat en Dinantstraat over de open ruimte ten oosten van de kern van Middelburg.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>ARTIKEL 5. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'LIJNINFRASTRUCTUUR'</p> <p><u>Artikel 5.1 Zone voor openbare wegenis'</u></p> <div data-bbox="317 920 544 981" style="border: 1px solid black; background-color: yellow; padding: 2px; display: inline-block; margin: 10px 0;">5.1</div> <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> De zone is bestemd voor openbare wegen met in functie van verkeersafwikkeling en de daarbij horende plein, groen- en speelruimten, vijvers en kunstwerken. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> De zone wordt aangelegd met aandacht voor een verkeersveilige weginrichting, met aandacht voor het historisch karakter van de omgeving, de woon- en leefkwaliteit en het erfkarakter van de aanpalende ruimten. De bestrating moet worden gerealiseerd in een hoogwaardig bestratingmateriaal. Binnen de zone zijn alle werken en handelingen mogelijk in functie van de bestemming met de geëigende inrichtingselementen zoals straatmeubilair. In deze zone zijn geen constructies toegelaten, met uitzondering van gebouwen voor openbaar nut met een maximale grondoppervlakte van 20m² en een maximale bouwhoogte van 3,00 m. Binnen de gehele zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd. 	<p>Straatmeubilair zoals verlichtingsarmaturen, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, kunstwerken en installaties horende bij de ondergrondse nutsleidingen zijn toegelaten, evenals inheemse en streekgebonden heesters, struiken en boomsoorten.</p>


Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Indicatieve aanduiding 'openhouden open ruimte vista' in de 'Zone voor lijninfrastructuur'</p>  <p>Bij de inrichting van de zone voor lijninfrastructuur dient er aandacht besteed te worden aan het openhouden van het uitzicht vanaf de Kasteelstraat naar de open ruimte ten noorden van de kern van Middelburg toe.</p> <p>Tevens wordt ook het open houden van het uitzicht aangegeven vanaf de Rentestraat en Dinantstraat over de open ruimte ten oosten van de kern van Middelburg en vanaf de Hoornstraat naar de open ruimte ten noorden van de kern van Middelburg toe.</p> <p>Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor lijninfrastructuur'</p>  <p>Bij de doorgang van de waterloop onder de Kasteelstraat dient deze via de straatinrichting op deze plaats visueel zichtbaar te worden gemaakt.</p> <p>Langsheen de waterlopen dient een zone van 5 meter breed, gemeten vanaf de kruin van de waterloop, vrij gehouden te worden van gebouwen, constructies en technische installaties die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen voor het onderhoud van de waterloop. Eventuele groenvoorzieningen binnen deze zone dienen overrijdbaar te zijn.</p>	<p>In kader van stedenbouwkundige aanvragen kan de vergunningverlenende overheid ook steeds opleggen dat gesloten/ingebuisde delen te-</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>ARTIKEL 6. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M.B.T. DE CATEGORIE 'GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN'</p> <p><u>Artikel 6.1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen'</u></p> <div data-bbox="327 963 555 1025" style="border: 1px solid black; background-color: #0070C0; color: white; text-align: center; width: 143px; height: 28px; margin: 10px auto;">6.1</div> <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en diensten in functie van het openbaar nut en hun bijhorende accommodatie. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle gebouwen en constructies die noodzakelijk zijn voor het functioneren van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. De maximale terreinbezetting bedraagt 60% van de oppervlakte van de betreffende deelzone voor zover de zone zich integreert in de ruimere omgeving. • Voor de andere bestaande bebouwing en nieuwe gebouwen gelden volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ○ voorbouwlijn afgestemd te worden op de voorbouwlijn van de aanpalende bebouwing(en). ○ Het gabariet van het gebouw heeft maximaal twee bouwlagen met een maximale toegelaten kroonlijsthoogte van 6,00 m. Een derde bouwlaag kan enkel onder de vorm van dakverdieping. De toepassing van een hellend dak is verplicht onder een hoek tussen 15°-45°. De maximale nokhoogte bedraagt 10,00 m. 	<p>rug opgelegd moeten worden in kader van de waterhuishouding van het perceel en de omgeving</p> <p>Binnen deze zone bevinden zich bestaande gemeenschapsvoorzieningen: de school, het ontmoetingscentrum, de kerk en het bezoekerscentrum. Deze kunnen verder ontwikkelen, uitbreiden en/of evolueren naar andere gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Met terreinbezetting wordt de verhouding van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen van het terrein ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein; als bebouwde oppervlakte wordt in rekening gebracht de orthogonale projectie van het volledig gebouw (alle uitsteeksels binnen het perceel zoals terrassen op verdiepingen, luifels, ... inbegrepen en verhardingen niet inbegrepen) op het horizontale vlak.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> ○ Alle gebouwen dienen zich qua architectuur, materialen en kleurgebruik in te passen in de algemene waardevolle historische context van de omgeving en rekening te houden met de typologie van de waardevolle historische bebouwing in de kern in het algemeen en de beschermde monumenten en het waardevol onroerend erfgoed specifiek. ○ Alle zichtbare geveldelen dienen uitgevoerd te worden in eenzelfde kleur die zich inpast in de algemene geëigende historische context en specifiek de historische waardevolle bebouwing in de omgeving. Andere gevelmaterialen kunnen hiemee worden gecombineerd, doch zijn steeds ondergeschikt. ○ Dakpannen moeten uitgevoerd worden in natuurlijke materialen en kleuren die zich inpassen in de algemene geëigende historische context en specifiek de historische waardevolle bebouwing in de omgeving. ○ Wachtgevels en eventueel (nog) niet afgewerkte bouwdelen van de aanpalende gebouwen moeten met een hoogwaardige gevelbekleding afgewerkt worden die zich inpassen in de algemene geëigende historische context en specifiek de historische waardevolle bebouwing in de omgeving. • De niet-bebouwde perceelsdelen worden ingericht als een kwalitatieve (semi)-publieke ruimte in functie van de aanwezige gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. Indien verharding nodig is gebeurt deze in waterdoorlatende materialen en met kleinschalige materialen die zich inpassen in de historische context van de kern in het algemeen en aanliggende beschermde monumenten en het waardevol onroerend erfgoed specifiek. 	<p>Dit tenzij werken met niet-waterdoorlatende verhardingen om bepaalde redenen aangewezen zou zijn in functie van vigerende sectorale wetgeving</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Indicatieve aanduiding 'waardevol onroerend erfgoed' in de 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen'</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Het cultuurhistorisch waardevol gebouw, op het grafisch plan aangeduid met een blauwe asterisk, kan naast onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwd en uitgebreid worden met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Vormgeving en materiaalkeuze zijn esthetisch verantwoord en in harmonie met de bestaande waardevolle elementen. Alle kenmerken waaraan het gebouw zijn cultuurhistorische waarde te danken heeft, blijven best behouden</p> <p>Indicatieve aanduiding 'waterloop' in de 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen'</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p>Bij de doorgang van de waterloop aan de gemeenschapsvoorziening hoek Kloosterstraat-Middelburgse Kerkstraat, zal bij de beoordeling van vergunningaanvragen gekeken worden of er specifieke aandacht besteed wordt aan een inrichting van de waterloop en haar oevers overeenkomstig de principes van het integraal waterbeleid.</p> <p>De waterloop wordt in deze zone minimaal open gehouden. Hierbij dient wel mogelijkheid gegeven te worden om een verbinding voor het langzaam verkeer te genereren in functie van de nabestemming als woonerf voor de zone voor 'KMO en handel'</p>	<p>Het betreffen de gebouwen die op de lijst van het waardevol onroerend erfgoed staan.</p> <p>In kader van stedenbouwkundige aanvragen kan de vergunningenverle-</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>De natuurlijke afwatering alsook de natuurlijke inrichting van de waterloop moet maximaal verzekerd blijven. Het bestaande tracé dient daarbij behouden te worden. Oeververstevingen moeten gebeuren door middel van ecologisch verantwoorde materialen.</p> <p>Langsheen de waterlopen dient een zone van 5 meter breed, gemeten vanaf de kruin van de waterloop, vrij gehouden te worden van gebouwen, constructies en technische installaties die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen voor het onderhoud van de waterloop. Eventuele groenvoorzieningen binnen deze zone dienen overrijdbaar te zijn.</p>	<p>nende overheid ook steeds opleggen dat gesloten/ingebuisde delen terug opgelegd moeten worden in kader van de waterhuishouding van het perceel en de omgeving</p> <p>De waterloop dient in deze zone ingericht en beheerd te worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw, de doelstelling van het integraal waterbeheer en het behoud van de waterloop als structurerend landschapselement.</p> <p>Bij voorkeur dient de oeverversteving te gebeuren door middel van beplanting met inheemse oevervegetatie.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Artikel 6.2 Zone voor kasteelsite'</p>  <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen in functie van het archeologisch erfgoed van het Kasteel van Bladelin en hun bijhorende accommodatie <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebouwen, constructies, werken en maatregelen zijn enkel toegelaten in functie van het wetenschappelijk onderzoeken, conserveren, restaureren en valoriseren/toeristisch-educatief ontsluiten van het archeologisch erfgoed van het Kasteel van Bladelin. Bij nieuwe bebouwing moet in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing. Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd <ul style="list-style-type: none"> De niet-bebouwde perceelsdelen worden ingericht als een kwalitatieve (semi)-publieke ruimte in functie van het archeologisch erfgoed. Indien 	<p>De indicatieve aanduiding van het waardevol onroerend erfgoed betreft het 'kasteel van Middelburg'.</p> <p>Voor de inrichting van deze zone kan beroep gedaan worden op de detailstudie die voor de site zal worden opgemaakt door de gemeente in samenwerking met de Vakgroep Archeologie en Oude Geschiedenis van Europa van de Universiteit Gent.</p> <p>De vormgeving, kleur en materiaalkeuze voor de bebouwing moet het huidig straatbeeld ondersteunen. De bebouwing in Middelburg heeft een historische uitstraling. Alle gebouwen dienen zich qua architectuur, materialen en kleurgebruik in te passen in de algemene waardevolle historische context van de omgeving en rekening te houden met de typologie van de waardevolle historische bebouwing in de kern.</p> <p>Dergelijke onafgewerkte situaties kunnen onder andere blijvende blinde wachtgevels zijn, die niet hoogwaardig en duurzaam zijn afgewerkt</p> <p>Dit tenzij werken met niet-waterdoorlatende verhardingen om bepaalde</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
verharding nodig is gebeurt deze in waterdoortlatende materialen en met kleinschalige materialen die zich inpassen in de historische context van de kern in het algemeen en het waardevol archeologisch erfgoed specifiek.	redenen aangewezen zou zijn in functie van vigerende sectorale wetgeving hiermee wordt bedoeld dat hier o.a. geen asfalt, gegoten beton, ... kunnen worden toegelaten. O.a. kasseien, betonstraatstenen met hetzelfde uitzicht als de omgeving kunnen wel toegelaten worden.