

## Bijlage: Stedenbouwkundige voorschriften RUP Midzele - Mussepi

Dit overzicht betreft een beknopte selectie van de relevante voorschriften van kracht op het Midzeelerf. Raadpleeg voor de volledige toelichting van de voorschriften het RUP Midzele - Mussepi.<sup>1</sup>

| Algemene bepalingen (volledige gebied RUP)  | Specifieke bepalingen in zones met cultuurhistorisch recreatief karakter (zoals het Midzeelerf)   | Bijkomende bepaling voor waardevolle gebouwen (zoals de hoeven, schuren en serres)  |
|---|---|---|
| <p><b>0.8 Toegankelijkheid</b></p> <p>Alle domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, moeten integraal toegankelijk worden (her)aangelegd of (her)ingericht.</p> | <p><b>4.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor sociale, educatieve, culturele, historische, recreatieve en landschappelijke functies. Binnen dit gebied zijn recreatie en landschapszorg nevensgeschikte functies. De bestaande karakteristieken van het omgevende landschap moeten behouden blijven en versterkt worden.</p> | <p><b>4.4.1 Bestemming</b></p> <p>De hoofdbestemming van de gebouwen zijn van socio-culturele en recreatieve aard. Wonen, horeca, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen (bv. heemkundig centrum), socio-culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen (bv. museum), recreatievoorzieningen, aanvullende commerciële ruimte aansluitend (met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>) zijn daarbij mogelijk. Het ontwerp moet in overeenstemming zijn met het historisch belang van de gebouwen. Functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat de erfgoedwaarde ongeschonden blijft of ze verhoogt en indien de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.</p> |
| <p><b>0.9 Archeologisch vooronderzoek</b></p> <p>Een archeologisch vooronderzoek is nodig.</p>  | <p><b>4.2 Toegelaten werken</b></p>   | <p><b>4.4.2 Toepassing van inrichtings- en beheersvoorschriften</b></p>   |
| <p><b>0.10 Informatiepanelen Midzeelhoeve</b></p> <p>In het studiegebied is het toegelaten maximaal 2 informatieborden in functie van de Midzeelhoeve langs een weg aan te brengen. De informatieborden hebben een maximum oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.</p>  | <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en voor zover ze geen negatieve impact hebben op de aanwezige historische landschapscomponenten zijn de een aantal werken toegelaten, zoals het plaatsen van verlichtingsarmaturen of werken in functie van bodemsanering.</p>                 | <p>De inrichtings- en beheersvoorschriften die in het RUP worden beschreven, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden: het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot en voldoet aldus aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen én het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.</p>  |

<sup>1</sup> Stramien Structuur & Architectuur, 'Stedenbouwkundige voorschriften RUP 004: MIDZELE - MUSSEPI' (Gemeente Sint-Katelijne-Waver, 2011), geraadpleegd via, [www.sintkatelijnewaver.be/file/download/939/6B6068567A93A903539849D296235211](http://www.sintkatelijnewaver.be/file/download/939/6B6068567A93A903539849D296235211).

## Beheersplan Midzeelhoeven met omgeving en serres

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>0.11 Streekeigen beplanting</b></p> <p>Met uitzonderingen van aanplantingen (gewassen) in functie van de agrarische bedrijfsvoering en met uitzondering van aanplantingen in de tuin aansluitend aan de woningen dienen aanplantingen in het gebied te gebeuren met streekeigen planten en indien beschikbaar met autochtoon plantmateriaal.</p>  | <p><b>4.3 Aanleg van het terrein</b></p> <p>Vanuit een duurzaam <b>ruimtegebruik</b> wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden in aansluiting met de waardevolle gebouwen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving. De aanleg van <b>verhardingen</b> wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen aangevuld met één functioneel terras (maximaal 200 m<sup>2</sup>) ter hoogte van de waardevolle gebouwen. <b>Bijzondere constructies</b> die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevinden zich binnen een straal van maximum 10 m afstand van de uiterste grens van de hoofdgebouwen. Houten gesloten <b>afsluitingen</b> zijn verboden. Afsluitingen zijn gecombineerd met beplanting (loofhaag, struweel, houtkant). De bestaande <b>parking</b> in deze zone (perceel D 98a) moet verwijderd worden na aanleg van een nieuwe parking. Na het verwijderen van de bestaande parking dient het perceel in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld.</p> | <p><b>4.4.3 Volumeberekening</b></p> <p>Inzake volumeberekening wordt rekening gehouden met het bruto bouwvolume. Dit wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het bestaande maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering betreft en dus geen volwaardige vertrek- of leefruimte, zoals een wasruimte, berging of stookruimte is (met een maximale plafondhoogte van 2 m). Wanneer ondergrondse ruimtes andere (woon-)functies herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden.</p>                  |
| <p><b>0.12 Toegelaten werken</b></p> <p>De aanleg van infrastructuur voor openbaar nut is mogelijk. Het gaat om weginfrastructuur, maar ook om kleinere structuren voor nutsvoorzieningen of publieke doeleinden.</p>   |   | <p><b>4.4.4 Toegelaten werken</b></p> <p><b>Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken</b> binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen. <b>Herbouw</b> moet gemotiveerd worden vanuit een dringende noodzaak om het gebouw in zijn context/omgeving te conserveren en wanneer herbouw ook de enige optie zou zijn om dit te doen.</p>  |
| <p><b>0.13 Duurzaamheidsprincipes</b></p> <p>Alle inrichtingen moeten kaderen binnen een duurzame ontwikkeling. Voor gebouwen vertaalt dat zich in aspecten van duurzaam bouwen, een minimale milieubelasting, investeren in duurzame technologie (voor alternatieve energie) en integraal waterbeheer (waarbij ook aandacht is voor de waterdoorlatendheid van aan te brengen verhardingen).</p> | <p><b>4.6 Opslagruimte (in overdruk, bijkomende serre type Venlo)</b></p> <p>Ter hoogte van de bestaande serres is het toegelaten één gebouw als opslagruimte te voorzien. Het gaat enkel om een opslagruimte in functie van de activiteiten in de waardevolle gebouwen. Het gebouw heeft een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. Het gebouw heeft een zadeldak en heeft een kroonlijsthoogte van 3,5 m. Het gaat om een gebouw dat een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving. De gebruikte materialen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.</p>  | <p>Het <b>uitbreiden</b> met maximaal 25% van het bestaande volume is mogelijk, ongeacht het totale bouwvolume, mits het oorspronkelijk volume van het gebouw zoveel mogelijk bewaard en hersteld wordt. Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan indien ze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw. De vooropgestelde uitbreiding moet ook uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn. De gebruikte materialen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Eventuele uitbreidingen vormen fysisch één geheel met het waardevol gebouw.</p> |
| <p><b>11. Waterlopen</b></p> <p>Zie voor de bestemming, inrichting, (niet) toegelaten werken en het beheer van de waterlopen op de Midzeelsite, p.40-41 van het RUP van de algemene gebiedsvoorschriften voor de waterlopen.</p>  |   |   |
| <p><b>12. Fiets- en wandelwegen</b></p> <p>Zie voor de bestemming, inrichting, en het beheer van de fiets- en wandelwegen op de Midzeelsite, p.42 van het RUP van de algemene gebiedsvoorschriften voor fiets- en wandelwegen.</p>  |   |   |

Tabel 1: Overzicht van de relevante stedenbouwkundige voorschriften op het Midzeeldomein, zoals opgenomen in het RUP.