

**AANVRAAG REGULARISATIE van sloop vergunde constructies, niet vergunde elementen en  
reliëfwijziging**

**AANVRAAG SLOOP vergund entreegebouw, bestaand pomphuis en niet vergund weekendverblijf**

**AANVRAAG OPBRAAK vergunde beton-en asfaltverharding**

**AANVRAAG BOUW van waterbassin B3**

**AANVRAAG verplaatsing afsluiting**

**AANVRAAG rioleringsplan**

**AANVRAAG verkleinen waterbassin B2 en aanleg kweekbedden**

**AANVRAAG nieuw op te richten pomphuis**

**AANVRAAG regularisatie van een niet uitgevoerd vergund bureelgebouw serre**

**AANVRAAG milieu**

**TERREIN HEYEVELD**

**AS**

Motiveringsnota | maart 2025

□ ruimtelijke planning □ stadsontwerp □ studies stedenbouw □ mobiliteit □ inrichting publieke ruimte □ landschapsplanning

Riemsterweg 117 ▪ B-3742 ▪ 089 51 53 43 ▪ [info@geosted.be](mailto:info@geosted.be) ▪ [www.geosted.be](http://www.geosted.be) ▪ BTW BE 889.007.968 ▪ ING: 363-0145261-92

**GEOSTED**  
stedenbouw



# Colofon

---

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel         | Aanvraag diverse regularisaties van sloop vergunde constructies, niet vergunde elementen en reliëfwijziging, sloop vergund entreegebouw, bestaand pomphuis en niet vergund weekendverblijf, opbraak vergunde beton-en asfaltverharding, bouw van waterbassin b3, verplaatsing afsluiting, rioleringsplan, verkleinen waterbassin b2 en aanleg kweekbedden, nieuw op te richten pomphuis, aanvraag regularisatie van een niet uitgevoerd vergund bureelgebouw serre, aanvraag milieu Heyeveld – As |
| Subtitel      | Motiveringsnota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dossier       | U:\00. GEOSTED\200520-73 HEYEVELD STEENWEG AS\04.studie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Revisie       | B   maart 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Projectteam   | Lut Gysenbergs<br>Wouter Beyen<br>Egide Weyen<br>Wim Lormans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Contact       | Geosted bv<br>Riemsterweg 117<br>3742 Bilzen<br><br>089.51.53.43<br><a href="mailto:info@geosted.be">info@geosted.be</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Projectleider | Remco Knoops                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



# Inhoud

|          |                                                                                          |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aanleiding .....</b>                                                                  | <b>8</b>  |
| <b>2</b> | <b>Situering .....</b>                                                                   | <b>11</b> |
| <b>3</b> | <b>Eigendomsstructuur .....</b>                                                          | <b>14</b> |
| <b>4</b> | <b>Bestaande feitelijke toestand .....</b>                                               | <b>15</b> |
| 4.1      | Situering van het gebied .....                                                           | 15        |
| 4.2      | Bestaande toestand van het goed en de directe omgeving .....                             | 16        |
| 4.3      | Functies .....                                                                           | 16        |
| 4.4      | Bebouwing .....                                                                          | 16        |
| 4.5      | Ontsluitingsstructuur .....                                                              | 16        |
| 4.6      | Natuurwaarden en watertoets in de directe omgeving van het projectgebied .....           | 17        |
| <b>5</b> | <b>Historiek .....</b>                                                                   | <b>21</b> |
| <b>6</b> | <b>Fotoreportage .....</b>                                                               | <b>25</b> |
| <b>7</b> | <b>Bestaande juridische toestand .....</b>                                               | <b>31</b> |
| 7.1      | BPA, RUP of verkaveling .....                                                            | 37        |
| 7.2      | Verkaveling .....                                                                        | 44        |
| 7.3      | Stedenbouwkundige weigeringen .....                                                      | 45        |
| 7.4      | Stedenbouwkundige vergunningen .....                                                     | 46        |
| 7.5      | P.V.'s .....                                                                             | 57        |
| <b>8</b> | <b>Planologische toestand .....</b>                                                      | <b>60</b> |
| 8.1      | Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....                                                | 60        |
| 8.1.1    | Conclusie .....                                                                          | 60        |
| 8.2      | Beleidsplan ruimte Vlaanderen (BVR) .....                                                | 60        |
| 8.2.1    | Strategische visie ruimte Vlaanderen .....                                               | 61        |
| 8.2.2    | Strategische doelstellingen .....                                                        | 61        |
| 8.2.3    | Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes om deze strategische doelstellingen te bereiken ..... | 61        |
| 8.2.4    | Conclusie .....                                                                          | 62        |
| 8.3      | Provinciaal Ruimtelijk structuurplan Limburg .....                                       | 63        |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.4       | Beleidsplan Ruimte Limburg: Ruimtepact 2040 (BRL).....                                                                                                                                                                                                                                                  | 64        |
| 8.4.1     | Conclusie .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 66        |
| 8.5       | Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan As .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 67        |
| 8.5.1     | Conclusie .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 69        |
| <b>9</b>  | <b>Toekomstvisie Heyeveld .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>72</b> |
| <b>10</b> | <b>Stedenbouwkundige aanvraag .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>74</b> |
| 10.1      | Aanvraag regularisatie van sloop van vergunde constructies.....                                                                                                                                                                                                                                         | 74        |
| 10.1.1    | BA-1. Regularisatie van de sloop van de vergunde loods en serres op perceel 390m en 297R .....                                                                                                                                                                                                          | 75        |
| 10.1.2    | BA-2. Regulariseren van de sloop van de vergunde plaatsing van een serre op perceel 291B. ....                                                                                                                                                                                                          | 78        |
| 10.1.3    | BA-3. Regularisatie van de sloop van de vergunde overdekte bergruimte op perceel 388D. ....                                                                                                                                                                                                             | 80        |
| 10.2      | Aanvraag regularisatie van niet vergunde elementen .....                                                                                                                                                                                                                                                | 83        |
| 10.2.1    | BA-4. Regularisatie van niet vergund element pomphuis in warsco unit van 6m op 3m op perceel 297P. ....                                                                                                                                                                                                 | 84        |
| 10.2.2    | BA-5. Regularisatie van niet vergund element wegenis in asfalt, beton en klinker op delen van de percelen 387B, 386B, 297S, 295B,291B, 301,300,290A,297C, 280B, 287C, 287D, 295B, 285D, 282G, 277A, 276A, 289C, 293 E, 389C, 388D, 297S, 298C, 299,297S, 388D, 389C, 297P, 297R, 650A ,239 E en 289C 86 |           |
| 10.2.3    | BA-6. Regularisatie van niet vergund element afsluiting rondom het terrein in diverse materialen op delen van de percelen 387B, 333D, 386B, 297S, 298C, 299,300,301,302,279C, 280B, 282G, 277A, 276A, 289C, 269F, 293E, 293F, 650A, 268C3, 388D, 385K, 382C, 381M, 381C,381N, 333E. ....                | 88        |
| 10.2.4    | BA-7. Regularisatie van niet vergund element: reliëfwijziging en aanleg kweekbedden op percelen 297P (deel), 297R, 650A,289C (deel) .....                                                                                                                                                               | 90        |
| 10.3      | Aanvraag te slopen vergunde elementen .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 92        |
| 10.3.1    | BA-8. Sloop vergund element inkomgebouw op perceel 368N9 .....                                                                                                                                                                                                                                          | 94        |
| 10.3.2    | BA-9. Opbraak van vergund element: asfaltverharding ter hoogte van de oude ingang op perceel 268/P9 en betonverharding op perceel 388D. ....                                                                                                                                                            | 96        |
| 10.4      | Nieuw op te richten constructies .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100       |
| 10.4.1    | BA-10 Bouw waterbassin B3 op de percelen 388D (deel), 390M en 389C (deel) .....                                                                                                                                                                                                                         | 100       |
| 10.5      | BA-11 Regularisatie van niet vergund binnenvolume serre op perceel 289C .....                                                                                                                                                                                                                           | 103       |
| 10.6      | Aanvraag te slopen niet vergunde elementen .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 107       |
| 10.6.1    | BA-12 Te slopen weekendverblijf op perceel 385L .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 107       |
| 10.7      | BA-13 Rioleringsplan .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 109       |
| 10.8      | Overige aanvragen: verplaatsing afsluiting, dichten waterbassin B2, nieuw op te richten pomphuis, te slopen pomphuis, opbraak verharding en regularisatie van niet uitgevoerd vergund bureelgebouw serre .....                                                                                          | 111       |
| 10.8.1    | BA- 14 Aanvraag verplaatsing afsluiting op delen van percelen 302 , 301 , 300 , 299 , 298C , 297S , 286B , 333D , 386B.....                                                                                                                                                                             | 112       |
| 10.8.2    | BA- 15 Aanvraag dichten waterbassin B2 op perceel 297H deel) en 297P (deel).....                                                                                                                                                                                                                        | 114       |
| 10.8.3    | BA-16 Nieuw op te richten pomphuis op perceel 297P (deel).....                                                                                                                                                                                                                                          | 116       |
| 10.8.4    | BA-17 Te slopen pomphuis op perceel 297H (deel).....                                                                                                                                                                                                                                                    | 118       |

|           |                                                                                          |            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10.8.5    | BA- 18 Opbraak verharding op delen van percelen 386B, 300 en 301 .....                   | 120        |
| 10.8.6    | BA-19 Regularisatie van niet uitgevoerd vergund bureelgebouw serre op perceel 289C ..... | 124        |
| <b>11</b> | <b>Milieu .....</b>                                                                      | <b>128</b> |
| <b>12</b> | <b>Passende beoordeling .....</b>                                                        | <b>130</b> |
| <b>13</b> | <b>Archeologienota .....</b>                                                             | <b>131</b> |
| <b>14</b> | <b>Sloopopvolgingsplan.....</b>                                                          | <b>132</b> |
| <b>15</b> | <b>Legaliteitstoets .....</b>                                                            | <b>133</b> |

# 1 Aanleiding

Heyeveld is een sierplantenkwekerij die vanuit een landbouwsituatie historisch gegroeid is als tuinbouwbedrijf en waarbij het tuinbouwbedrijf het hoofdberoep is. De kwekerij verkoopt haar plantgoed in bulk aan grote en kleine tuincentra. De kwekerij ligt langs de Steenweg in As, tegenover de Bevrijdingslaan. Aan de noordzijde grenst de kwekerij aan habitatrichtlijngebied (Bosbeekvallei).

De aanleiding van deze studie is dat Heyeveld zich in orde wil stellen met de stedenbouwkundige handelingen die uitgevoerd zijn maar niet vergund. Er zijn een aantal vergunningen afgeleverd voor constructies die later werden gesloopt zonder sloopvergunning. Deze niet vergunde sloop wordt geregulariseerd. In het verleden zijn er een aantal handelingen gebeurd die geregulariseerd moeten worden zoals de bouw van een pomphuis, aanleg wegenisverharding, aanleg afsluiting en een reliëfwijziging voor de aanleg van kweekbedden en de bouw van het binnenvolume in de serre. Het vergund bureelgebouw bij de serre werd dan weer niet uitgevoerd. Ook dit wordt geregulariseerd, aangezien de gevels niet conform de vergunning zijn. In de nabije toekomst zullen er nog een aantal constructies gesloopt worden zoals het entreegebouw, het weekendverblijf en de asfaltverharding en zal er betonverharding worden opgebroken en wordt een waterbassin bijgebouwd. Tevens wordt een bestaand waterbassin verkleind om daarna deze zone om te zetten naar kweekbedden. Tenslotte wordt de verlegging van de afsluiting met opbraak van verharding binnen de 5 m zone langs de Bosbeek. Als laatste wordt een nieuw pomphuis gebouwd en wordt het bestaande pomphuis gesloopt. Al deze handelingen alsook de milieuvergunning worden bij deze aanvraag gevoegd.

De aanvraag wordt opgesplitst in negen elementen:

- I. Regularisatie van sloop van vergunde constructies (loods en serre, serre, overdekte bergruimte).
- II. Regularisatie van niet vergunde elementen (pomphuis warsco, wegenis, afsluiting, reliëfwijziging met aanleg kweekbedden).

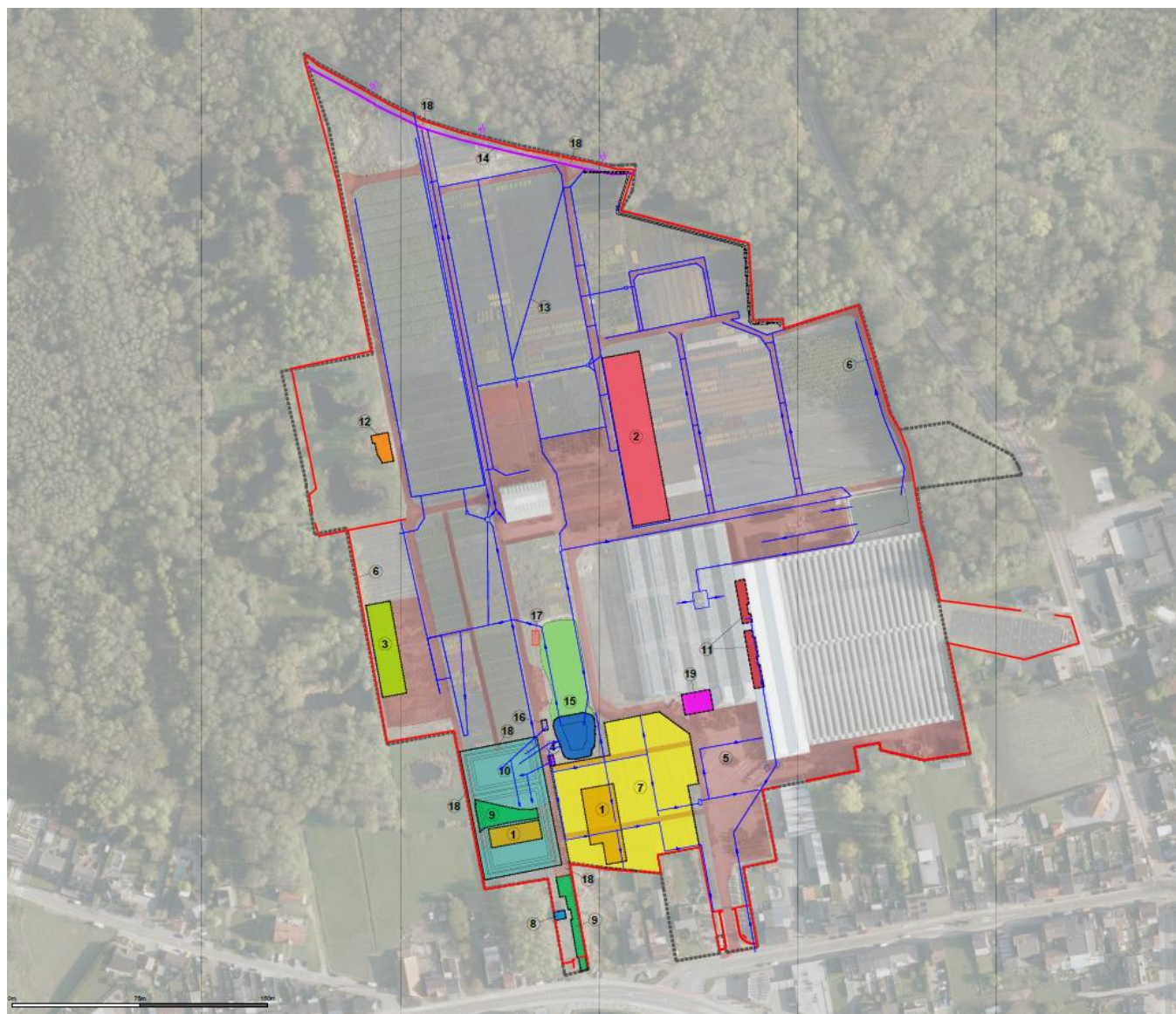
- III. Aanvraag te slopen vergunde elementen (entreegebouw, asfalt-en betonverharding)
- IV. Nieuw op te richten constructies (waterbassin B3)
- V. Regularisatie binnenvolume serre
- VI. Te slopen niet vergunde elementen (weekendverblijf)
- VII. Rioleringsplan
- VIII. Overige elementen zoals: verplaatsen draadafsluiting, dichtten waterbassin B2, nieuw op te richten pompstation, sloop bestaand pompstation, opbraak asfaltverharding, regularisatie van niet uitgevoerd vergund bureelgebouw bij de serre.
- IX. Ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Uitgesplitst naar de volgende 18 aanvragen:

1. BA\_1. Regularisatie van de sloop van de vergunde loods en serres goedkeuring dd.10/11/1987 op het huidig perceel 390M en serre op percelen 388D-389C e.a., huidig perceel 297R Ref. Gemeente 1987/28 Ref. Stedenbouw 7004/B-81/48 dd. 10/11/1987
2. BA\_2. Regulariseren van de sloop van de vergunde plaatsing van een serre op het huidige perceel 291B. Voorwaardelijke vergunning: Ref. Gemeente 1989/49 Ref. Stedenbouw 7004/B-889/61 dd. 10/01/1990
3. BA\_3. Regularisatie van de sloop van de vergunde overdekte bergruimte op percelen 390I, L thans 388D. Voorwaardelijke vergunning. Gemeente 1991/07. Ref. Stedenbouw 7004/B-88/29. Dd. 22/05/1991.
4. BA-4. Regularisatie van niet vergund element pomphuis in warsco unit van 6m op 3m op perceel 297P.
5. BA-5. Regularisatie van niet vergund element wegenis in asfalt, beton en klinker op delen van de percelen 387B, 386B, 297S, 295B, 291B, 301, 300, 290A, 297C, 280B, 287C, 287D, 295B, 285D, 282G, 277A, 276A, 289C, 293 E, 389C, 388D, 297S, 298C, 299, 297S, 388D, 389C, 297P, 297R, 650A, 239 E en 289C
6. BA-6. Regularisatie van niet vergund element afsluiting rondom het terrein in diverse materialen op delen van de percelen 387B, 333D, 386B, 297S, 298C, 299, 300, 301, 302, 279C, 280B, 282G, 277A, 276A,

289C, 269F, 293E, 293F, 650A, 268C3, 388D, 385K, 382C, 381M, 381C, 381N, 333E.

7. BA-7. Regularisatie van niet vergund element: reliëfwijziging en aanleg kweekbedden op percelen 297P (deel), 297R, 650A, 289C (deel)
8. BA-8. Sloop vergund element inkomgebouw op perceel 368N9
9. BA-9. Opbraak van vergund element: asfaltverharding ter hoogte van de oude ingang op perceel 268/P9 en betonverharding op perceel 388D.
10. BA-10 Bouw waterbassin B3 op de percelen 388D (deel), 390M en 389C (deel)
11. BA-11. Regularisatie binnenvolume in serre op perceel 289C.
12. BA-12 Te slopen weekendverblijf op perceel 385L.
13. BA-13 Rioleringsplan
14. BA- 14 Aanvraag verplaatsing afsluiting op delen van percelen 302, 301, 300, 299, 298C, 297S, 286B, 333D, 386B
15. BA- 15 Aanvraag dichten waterbassin B2 op perceel 297H deel) en 297P (deel)
16. BA-16 Nieuw op te richten pomphuis op perceel 297P (deel)
17. BA-17 Te slopen pomphuis op perceel 297H (deel)
18. BA-18 Opbraak verharding op delen van percelen 386B, 300 en 301
19. BA-19 Regularisatie van niet uitgevoerd vergund bureelgebouw bij de serre op perceel 289C.



# LEGENDE

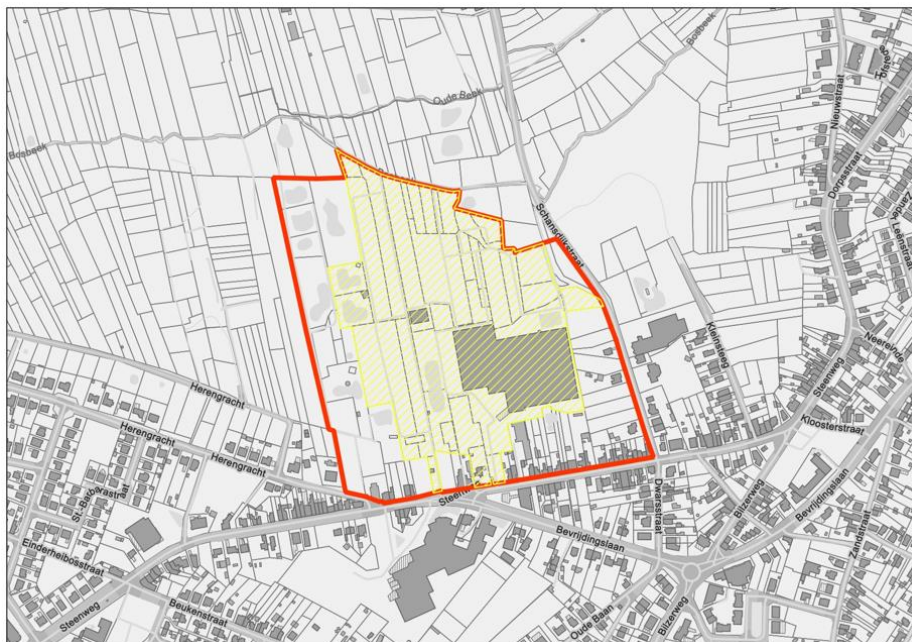
- Plangebied
- BA\_1 regularisatie sloop vergunde loods en serres
- BA\_2 regularisatie sloop vergunde serre
- BA\_3 regularisatie van sloop vergunde overdekte bergruimte
- BA\_4 regularisatie van niet vergund element pomphuis
- BA\_5 regularisatie van niet vergund element wegenis
- BA\_6 regularisatie van niet vergund element afsluiting
- BA\_7 regularisatie van niet vergund element reliëfwijziging
- BA\_8 te slopen vergund element inkomgebouw
- BA\_9 te slopen vergund element asfalt- en betonverharding
- BA\_10 nieuw op te richten waterbassin B3
- BA\_11 regularisatie van niet vergund binnenvolume serre
- BA\_12 te slopen niet vergund weekendverblijf
- BA\_13 rioleringsplan
- BA\_14 verplaatsing afsluiting
- BA\_15 toekomstige kweekbedden op deel gedicht waterbassin B2
- BA\_15 verkleinen waterbassin B2
- BA\_16 nieuw op te richten pomphuis
- BA\_17 te slopen pomphuis
- BA\_18 opbraak asfaltverharding
- BA\_19 regularisatie van niet uitgevoerd vergund bureelgebouw serre

Figuur 1 overzicht omgevingsaanvraag

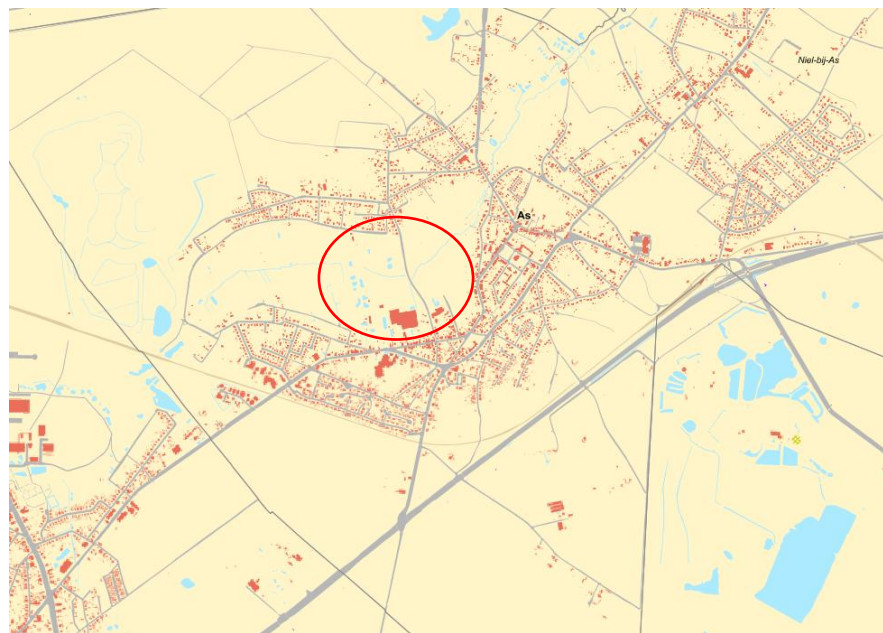
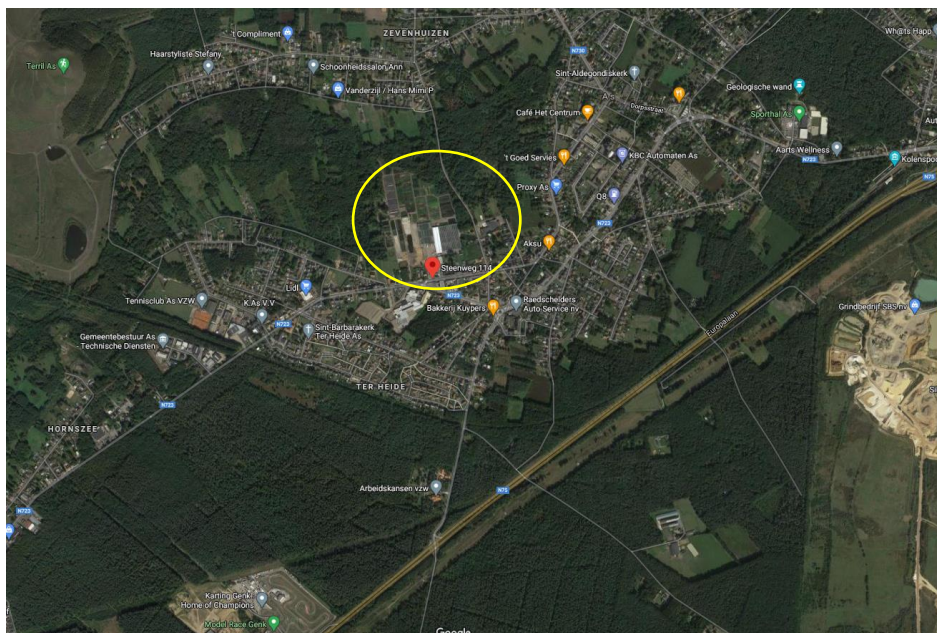
## 2 Situering

Voorliggende aanvraag voorziet in het regulariseren van een aantal stedenbouwkundig niet vergunde elementen gesitueerd op de gronden kadastraal gekend onder As, 1<sup>ste</sup> afdeling, Sectie C, nrs, 353a, 353b, 381c, 381m, 399a, 396b, 393f, 398c, 392c, 394c, 393d, 268 e 4, 268x9, 268w9, 268t9, 268 e 8, 268 s 9, 268r9, 268z8, 268n9, 268p9, 268c3, 268b10, 268r10, 268p11, 293f, 293 E, 268 e 11, 268m9, 268f11, 268g11, 268y10, 268k8, 268n10, 268x7, 268n8, 283m, 268y5, 275c, 274d, 273d, 273c, 268r 4, 268d11, 268k11, 268s11, 268c11, 268z8, 384g, 385m, 385l, 385k, 388d, 390m, 390s, 390r, 387b, 386b, 389c, 297s, 297h, 297p, 298c, 299, 291b, 295b, 650a, 300, 301, 302, 279c, 290a, 295b, 287d, 280b, 285d, 282g, 278c, 277a, 276a, 289c, 260b, 260/2, 261b, 262b, 263n, 263r, 263p, 269f, 269g, 269d, 268h9, 268g9.

Dit komt overeen met het projectgebied zoals aangeduid op nebenstaand situeringsplan. Volgens opmeting wordt het totale projectgebied, dat overeenkomt met de begrenzing van het BPA, gekend met een totale oppervlakte van 21a 80a46ca waarbij er **12ha65a44ca** in eigendom is van de aanvrager. Figuur 3 toont de ligging in de ruime omgeving. Rond het handelscomplex liggen de woonwijken Ter Heide en Cockerill, voormalige cités van de mijn van Waterschei. Het centrum van As ligt ten noorden. De woningen langs de wegen zorgen voor een aaneengesloten bouwlint tot in het centrum van As.



*Figuur 2: Projectgebied (geel gearceerd) - plangrens van het BPA (rode lijn)*



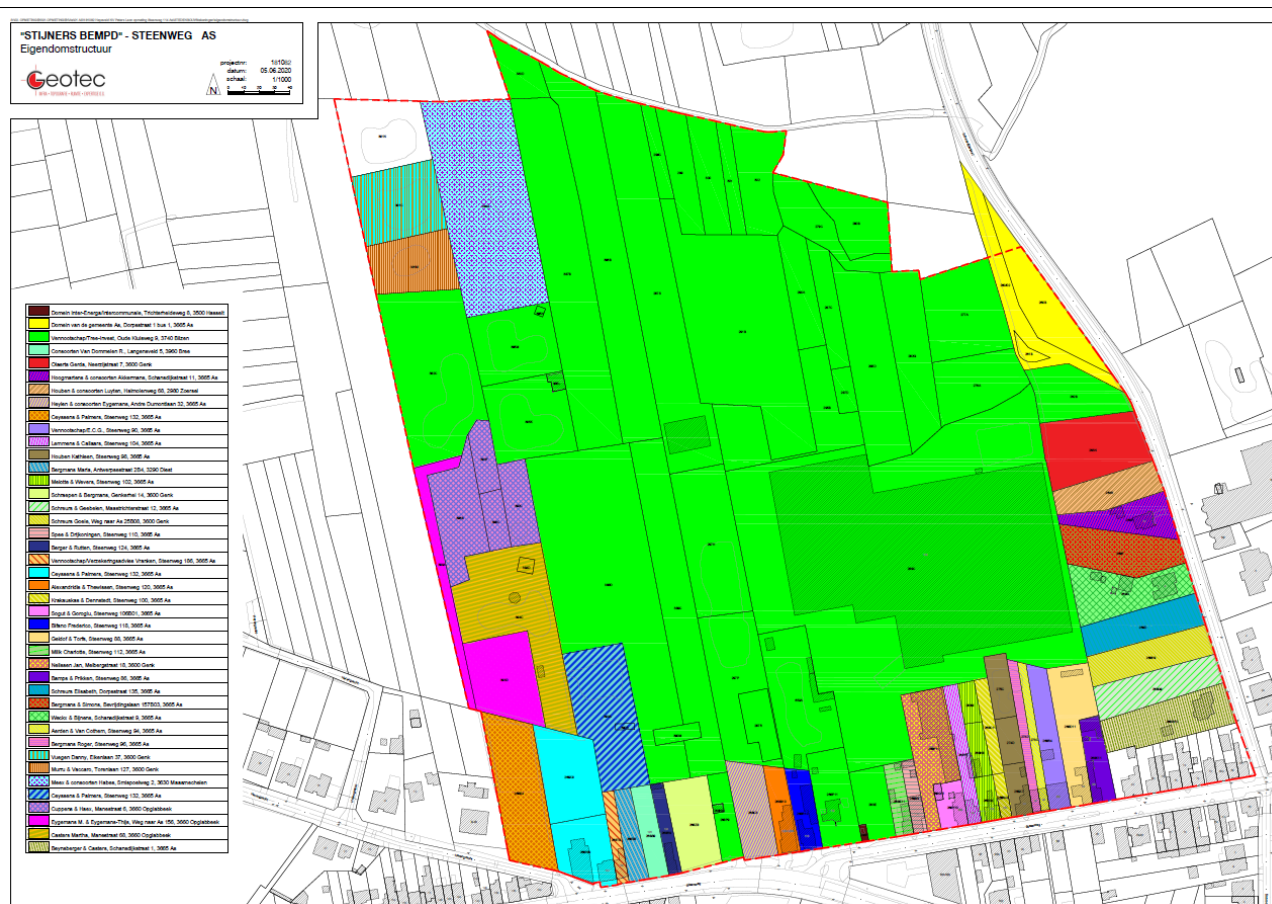
*Figuur 3: Projectgebied in een ruimere omgeving*



Figuur 4 Aanduiding projectgebied op BPA met aanduiding bestemmingen en plangrens (rode lijn)

### 3 Eigendomsstructuur

Onderstaande kaart toont dat het vennootschap Tree Invest (lichtgroene kleur) een groot aantal percelen in eigendom heeft die gelegen zijn binnen de grenzen van het BPA. In eigendom van de gemeente zijn enkele percelen gelegen langs de Schandsdijkstraat (gele kleur). De overige percelen zijn in eigendom van diverse particulieren.



Figuur 5: Eigendomsstructuur

## 4 Bestaande feitelijke toestand

### 4.1 Situering van het gebied

De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het geldende BPA Florina I Sierplantenkwekerij Partiële herziening BPA Cockerill goedgekeurd op dd.20.10.2005.

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Steenweg, in het oosten door de Schansdijkstraat, in het noorden door de Bosbeek (beek van tweede categorie) en in het westen door de grens van het gewestplan tussen de landschappelijk waardevolle agrarische zone en het natuurgebied. Het gewestplan is gewijzigd door het BPA Florina I en de latere herziening.

Het plangebied is gelegen ten oosten van de N75, de Europalaan die de verbinding tussen Genk en Maaseik verzorgt. Het centrum van As ligt ten noorden van het plangebied op een afstand van ruim 1 km. Het plangebied ligt ten noorden van Waterschei, de gewezen mijnsite horende bij de stad Genk. Na de sluiting van de mijnen is de mijn van Waterschei herbestemd als een zone voor hoogwaardige bedrijvigheid en het THOR park dat aansluit op de terril van Waterschei. Het niet meer in gebruik zijnde kolenspoor ligt ten zuiden van het plangebied. Het stadscentrum van Genk ligt zuidelijk van het plangebied op een afstand van circa 6.5 km.



*Figuur 6: Projectgebied op orthofoto meest recent*

## 4.2 Bestaande toestand van het goed en de directe omgeving

Het grootste deel van het projectgebied wordt ingenomen door de sierplantenkwekerij op de eigendommen van de aanvrager. Het projectgebied bestaat uit twee delen, het noordelijke deel dat ingenomen is door kweekbedden waarbij het maaiveldniveau afgedekt wordt met een folie waarop containerplanten gezet zijn in een lineair verband. De containerplanten zijn vooral bomen en coniferen en in mindere mate siergrassen en stuiken. Er worden geen vaste planten gekweekt. Het zuidelijke deel bestaat vooral uit een logistieke zone met de entree, een parking, laad- en loszones, waterreservoirs en verharding. De gebouwen bestaan uit het hoofdgebouw met serres en in pandig de bureau lokalen met sanitair en de centraal gelegen opslagloods. In het meest westelijke deel zijn restanten van verlaten zonevreemde weekendverblijven aanwezig met chalets en vijvertjes. Deze zijn omgeven door coniferen en andere exoten. Dit deel is sterk vertuint en heeft nauwelijks een natuurwaarde. Door de voorbije stormen zijn een aantal bomen rond de weekendverblijven omgewaaid. Een aantal bomen werden gerooid omwille van de veiligheid. Op deze percelen is vaak een waterpartij aanwezig. Door de aankoop van twee percelen met weekendverblijven door de aanvrager staat er een weekendverblijf op de kwekerij.

De Steenweg is een gewestweg, de Schansdijkstraat is een gemeenteweg. De inrichting van de Steenweg bestaat uit voetpaden (in klinkers) en een parkeerstrook aan weersijden, een fietssuggestiestrook en een dubbele rijweg in asfalt. Plaatselijk is de rijweg voorzien van een middenberm met bomen. De Schansdijkstraat is in het begin bestraat met klinkers en verderop uitgevoerd in asfalt. De Schansdijkstraat is een landelijk weg die in het noorden de groene en beboste Bosbeekvallei dwarst. Op de hoek van de Steenweg en de Bevrijdingslaan (N730) ligt het opvallende Bruno tankstation met foodcorner. De Bevrijdingslaan is de invalsweg naar het centrum van As.

## 4.3 Functies

In de omgeving zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig. Langs de Steenweg bevinden zich naast een drankenhal, (verzekerings)kantoren ook vrije beroepen

zoals een osteopathie, de voorzorg en een kapper. Het tankstation voorziet naast het benzinstation ook een foodcorner met de verkoop van basisproducten.

## 4.4 Bebouwing

In het zuiden ter hoogte van de Steenweg en de Schansdijkstraat staan woningen in gesloten, halfopen en open orde. De woningen staan op vrij diepe percelen tot 90 meter diep. De woningen zijn overwegend twee bouwlagen hoog en hebben een verschillende ouderdom en zijn opgetrokken tussen de jaren '60 tot op heden. Bijna alle woningen zijn grondgebonden van aard. De noklijn ligt overwegend parallel aan de straat. De voorgevellijn volgt grotendeels de rooilijn. De drankenhal op Steenweg 108 is naar achteren ingeplant.

Binnen het projectgebied van Heyeveld staat ter hoogte van de entree langs de Steenweg het hoofdgebouw met een zeer grote korrel van grofweg 175m op 140m. Het hoofdvolume bestaat uit glazen serres. Hierbinnen zijn de bureaus aanwezig die opgetrokken zijn in baksteen en als een volume binnen de hoge serres staan. Centraal in Heyeveld staat een metalen groengeverfde loods die als opslagloods gebruikt wordt.

Zoals eerder vermeld is op het perceel 385K het weekendverblijf van 1 bouwlaag hoog met dak aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt.

Het entreegebouwtje ter hoogte van de voormalige entree staat er nog, maar is verkrot. Afbraak hiervan is wenselijk samen met de opbraak van de asfaltverharding.

## 4.5 Ontsluitingsstructuur

Het projectgebied wordt ontsloten door de Steenweg in het zuiden. De Schansdijkstraat ligt in het oosten. De Steenweg staat op zijn beurt in verbinding met de Bevrijdingslaan, de toegangsweg naar het centrum. De Bevrijdingslaan geeft op zijn beurt aansluiting op de Bilzerbaan die aansluiting geeft op het hoofdwegennet via de N75, de Europalaan, de verbinding tussen Genk en het Maasland / Maaseik. Zuidelijk van de kruising Bilzerbaan-N 75 op circa 2 km ten zuiden ervan ligt het op-en afrittencomplex Genk Oost E314 (Antwerpen Aken).

De kwekerij/productie wordt via 1 toegang ontsloten de Steenweg. De op het BPA aangeduide tweede ontsluiting ter hoogte van de Schansdijkstraat is nooit uitgevoerd. Tegen de linkergrens van het BPA is een erfdienstbaarheid aanwezig die dienst doet als toegang naar het achtergelegen natuurgebied. Deze erfdienstbaarheid wordt gebruikt door ANB voor het onderhoud en beheer van het achterliggende natuurgebied. De laatste jaren is deze bovengrondse erfdienstbaarheid minder goed onderhouden waardoor delen ervan aan het verbossen zijn.

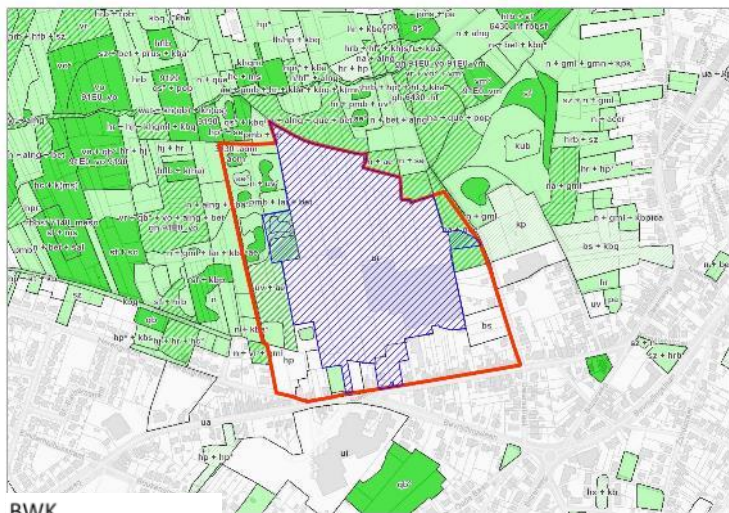
#### **4.6 Natuurwaarden en watertoets in de directe omgeving van het projectgebied**

Binnen het projectgebied worden volgens de biologische waarderingskaart de meest westelijke percelen gekarteerd als biologisch (zeer) waardevol. Zo ook de vijvers in gebruik als recreatie met naaldboutbestanden met ondergroei van struiken, eutroof water, lork, berk, jong loofbos, ...

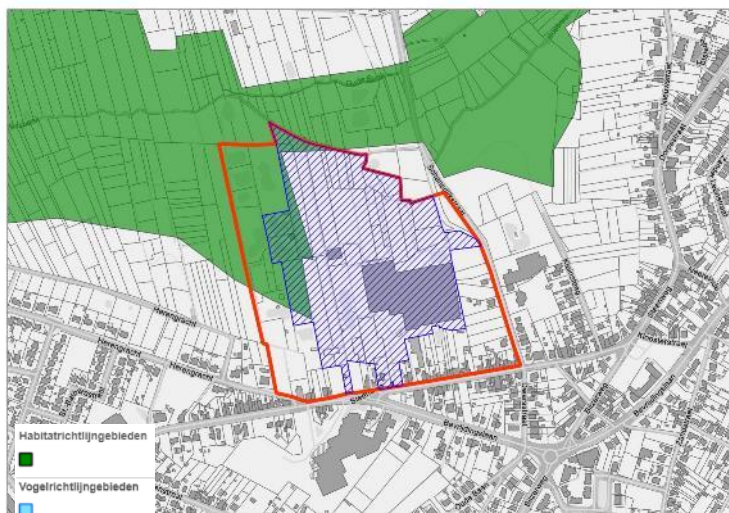
Het geïsoleerde perceel 268Z8 ter hoogte van de Steenweg is biologisch waardevol met opslag van allerlei aard. Deze percelen zijn ook gelegen in habitatrichtlijngebied (speciale beschermingszone). De linkerhoek is gelegen binnen habitatrichtlijngebied "Bosbeekvallei en aangrenzende bos-en heidegebieden te As-Opplabbeek/Maaseik". De percelen gelegen in een groene gewestplanbestemming in de omgeving van het habitatrichtlijngebied zijn opgenomen in het Vlaams ecologisch netwerk als de Grote Eenheid Natuur "Bovenloop Bosbeek". Volgens het beschikbaar kaartmateriaal ligt het projectgebied gedeeltelijk binnen een gebied uit het VEN-IVON. Het betreft het noordelijk deel van de percelen 387B en 386B die gekarteerd zijn als grote eenheden natuur.

Het gebied wordt voor het grootste deel gekarteerd als mogelijk of effectief overstromingsgevoelig waarbij de westzijde gekarteerd is als effectief overstromingsgevoelig gebied. Enkel de strook met woningen langs de Steenweg zijn niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Het projectgebied ligt niet binnen het winterbed van een grote rivier.

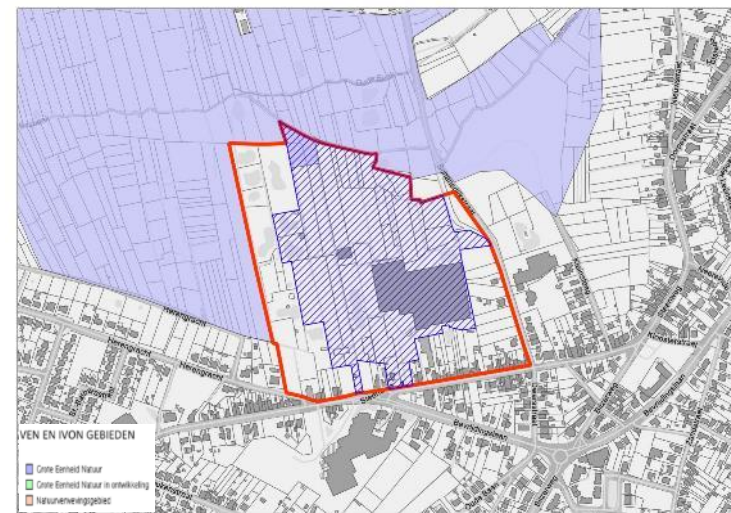
Het projectgebied heeft overwegend een helling variërend tussen 0,5 en 5%. Voor het centrale deel is in een kleine zone de helling zelfs minder, kleiner dan 0.5%. In het noorden is een cirkelvormige helling zichtbaar van > 10 %. Het projectgebied wordt niet gekarteerd als erosiegevoelig met uitzondering van de in het noorden cirkelvormige helling. Het zuidelijk deel, de zone van de woningen met de tuinen langs de Steenweg en deze langs de Schansdijkstraat ligt volledig in infiltratiegevoelig gebied. Het resterende deel is niet infiltratiegevoelig gebied. Tevens ligt het volledig projectgebied in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1), met uitzondering van de zone van de woningen met de tuinen langs de Steenweg en deze langs de Schansdijkstraat die gelegen zijn in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). De recente watertoetskaarten 2023 stellen dat er geen risico zones voor overstromingen zijn. Volgens de pluviale kaarten zijn er zones D met een middelgrote kans op overstromingen. Deze zijn gelegen ter hoogte van het waterbassin B2 en B1 en langs de Schansdijkstraat. De kaart met overstromingsgevoelige gebieden pluviaal geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen.



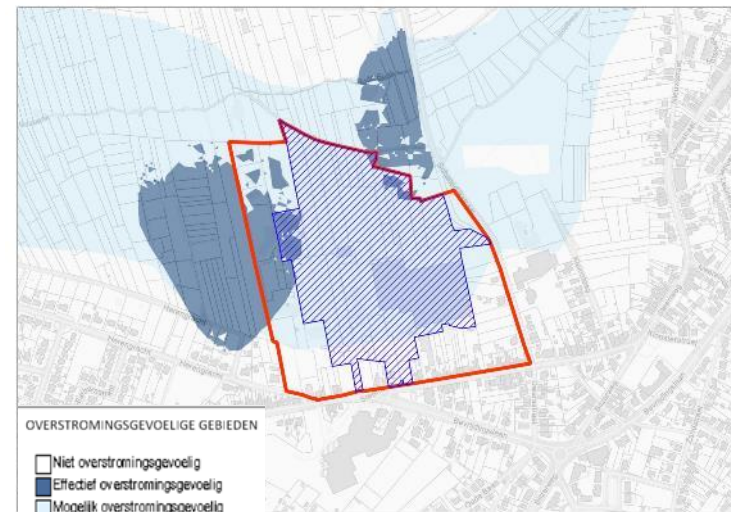
Biologische waarderingskaart



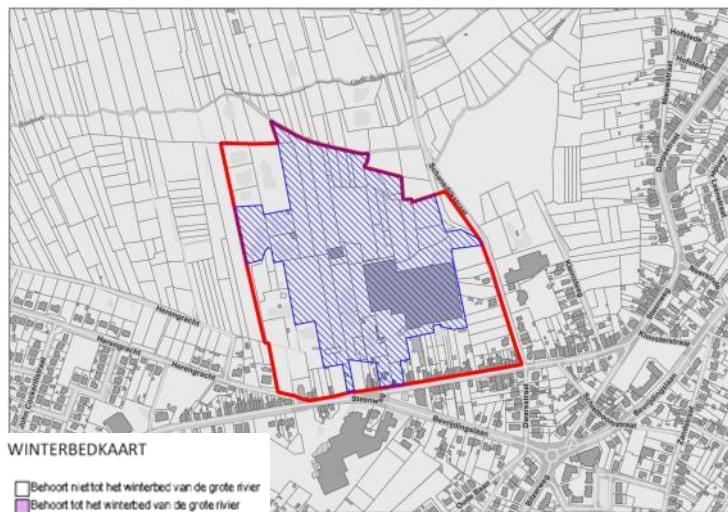
Habitatrichtlijn gebied vogelrichtlijngebied



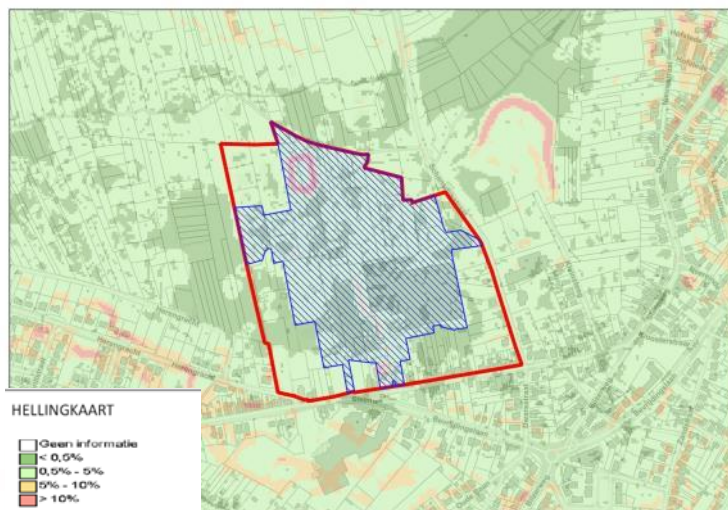
VEN EN IVON gebieden



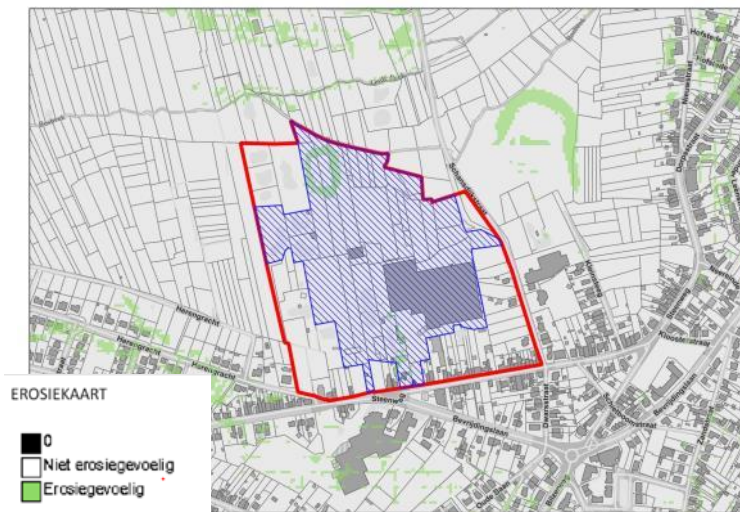
Overstromingsgevoelige gebieden



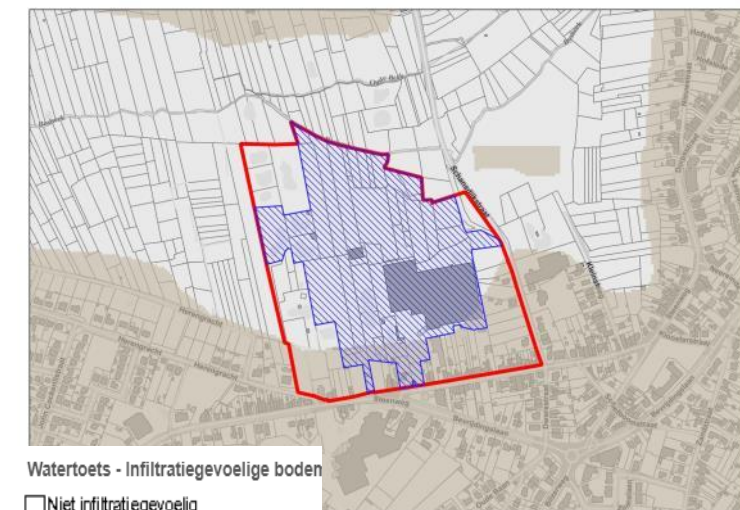
Winterbedkaart 2017



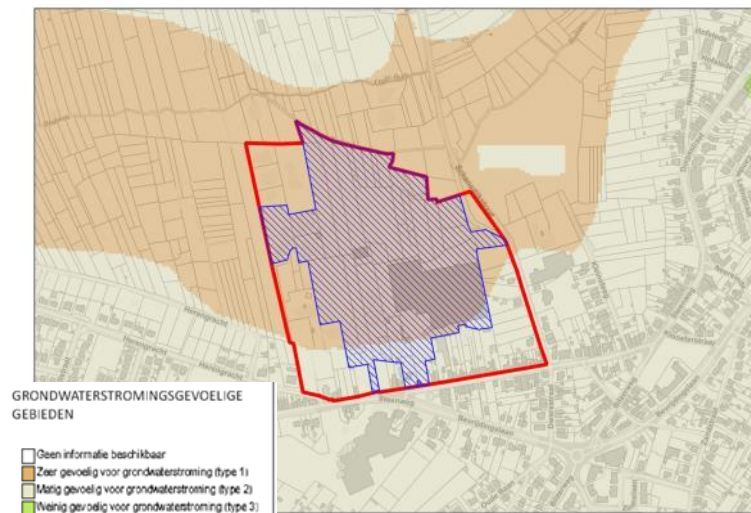
Hellingkaart 2017



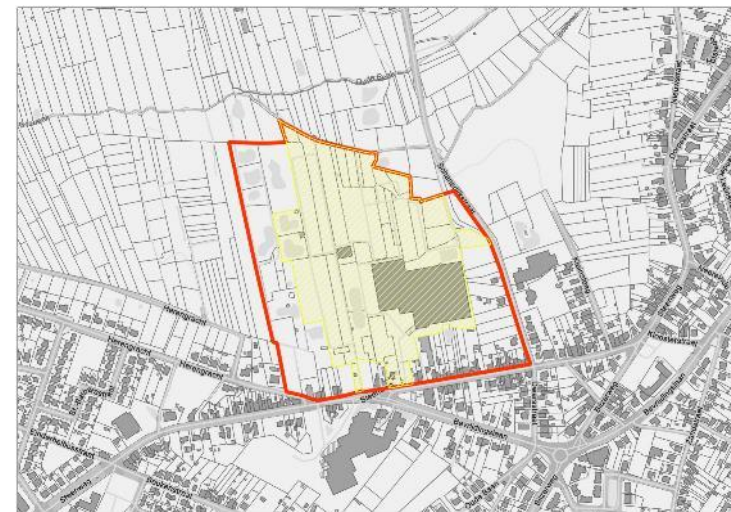
Erosiekaart 2017



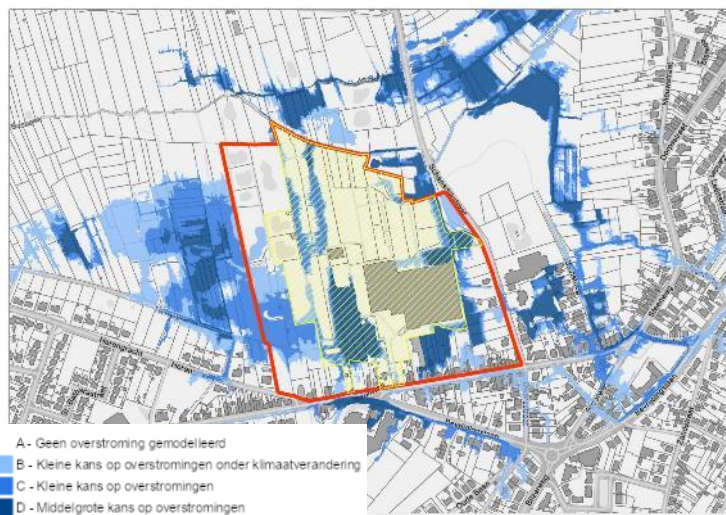
Infiltratiegevoelige bodem 2017



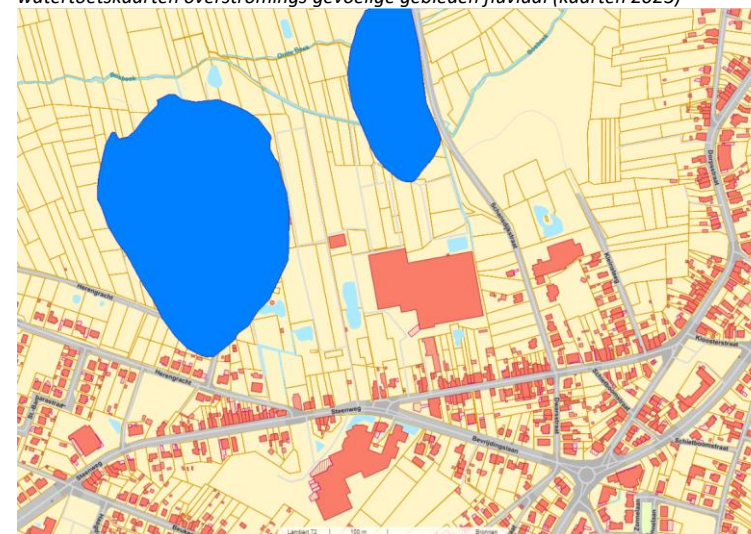
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden 2017



watertoetskaarten overstromings gevoelige gebieden fluviaal (kaarten 2023)



watertoetskaarten overstromings gevoelige gebieden pluviaal (kaarten 2023)



watertoetskaarten recent overstroomd gebied (kaarten 2023)

## 5 Historiek

In de 18<sup>e</sup> eeuw was de site del van het moerasgebied van de waterloop de Bosbeek. De grootste wijzigingen op de site zijn gebeurd vanaf 1979 met de bouw van de serre en andere gebouwen. Tussen 2000 en vandaag bleef de structuur behouden en zijn er weinig wijzigingen op het terrein.

Heyeveld is de vroegere sierplantenkwekerij Florina en is ruim een halve eeuw oud. De eerste oprichting van een tuincentrum dateert van 1964. Drie jaar later werd dit overgenomen door de NV Florina. Florina breidde het toenmalige tuincentrum een eerste maal uit met 300 m<sup>2</sup>. Begin jaren '80 werd het tuincentrum opgesplitst in Florina NV, opgericht op 9 december 1982 (publicatie B.S. 05.01.1983), voor de kleinhandelsactiviteiten en de "Sierplantenkwekerij Florina" voor het kweken en de groothandelsactiviteiten. De kleinhandel vestigde zich ten zuiden van de Bevrijdingslaan. De plantenkwekerij behoort intussen niet meer tot Florina maar wel tot plantenkwekerij Tree Invest Bvba met de hoofdzetel in Bilzen. Eind jaren '70 was het bedrijf uitgegroeid tot een volwaardige sierboomkwekerij in volle grond met plaatselijke verkoop. Het bedrijf werd geconfronteerd met problemen i.k.v. mijnverzakkingen met wateroverlast als gevolg. De kwekerij in volle grond was niet meer mogelijk omwille van deze wateroverlast. De bovenloop van de Bosbeek zakte vanaf 1979-1980 tussen de 1 en 5 meter. De percelen ter hoogte van de Steenweg zakten meer dan de percelen tegen de Bosbeek waardoor de natuurlijke afwatering niet meer gebeurde naar de Bosbeek. KS diende op meerdere punten pompen te installeren. Mede door de waterproblemen schakelde Florina over van volle grond naar containerteelt. Het bedrijf had een probleem inzake de benodigde vergunningen waardoor er door de gemeente een BPA werd opgesteld en dit om rechtszekerheid te bieden aan het indertijd genoemde Florina. Bij de opstelling van het gewestplan had de zone reeds een tuinbouwfunctie. Volgens het gewestplan lag het bedrijf én in natuurgebied én in agrarisch gebied. Het BPA had als doel rechtszekerheid te geven voor de verdere ontwikkeling en aan de terreinen het statuut te geven van een specifiek agrarisch bedrijf voor

sierplantenkwekerij gedifferentieerd in verschillende zones, die voldoende waarborgen gaven voor een normale economische verantwoorde bedrijfsvoering enerzijds en anderzijds rekening houdend met de omgeving zowel de bebouwde langs de Steenweg als de open kweekruimte langs de vallei van de Bosbeek <sup>1</sup>

De plantenkwekerij heeft zich geleidelijk ontwikkeld van een kleinschalige kwekerij in volle grond tot een hoog dynamische kwekerij op basis van containerteelt in serres en in open lucht met verkoop in bulk aan platencentra, groothandels en andere kwekerijen in binnen -en buitenland.

Ten tijde van Ferraris 1777 bestond het plangebied uit een verzameling van akkers en weilanden afgeboord door een haag-of een bomenstructuur die rondom het dorp van As lagen. Een weg dwarsde het gebied van oost naar west. Op de kaart van Vandermaelen 1846-1854 is de Bosbeekvallei in het noordelijk deel duidelijk zichtbaar. Het noordelijk deel werd aangeduid als Wild Broek, een nat gebied. De Steenweg en de Schansdijkstraat waren toen reeds aanwezig. Op de Atlas der Buurtwegen 1841 waren deze straten duidelijk zichtbaar. Zichtbaar is eveneens de smalle percelering dwars op de Bosbeek.

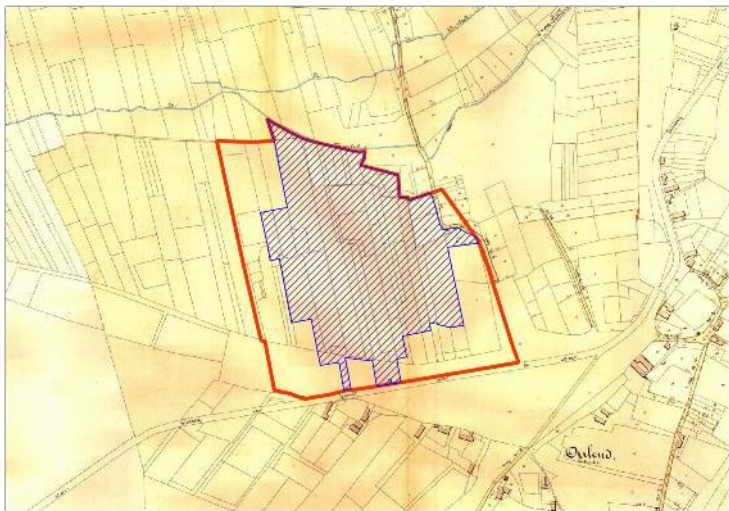
In de afgelopen 20 jaar is het landschap in het projectgebied nagenoeg niet veranderd. De transformatie is veel eerder in de tijd gebeurd, met de bouw van het hoofdgebouw en de aanleg van de kweekbedden en waterreservoirs. Wellicht is deze transformatie gebeurd rond de eeuwwisseling van 2000. Doch, de kadastrale perceelsgrenzen volgen de historische noord zuid perceelsstructuur nog steeds. Vanaf de jaren '90 is er echter veel groen gekapt. Toen waren er reeds een tiental weekendverblijven aanwezig in het westen. Deze waren wel beplant en voorzien van een vijver.

De luchtfoto uit 2000 toont de bebouwings- en verhardingsstructuur zeer helder. De hoofdserra met een zeer grote korrel is centraal gelegen. Aan de straatzijde is het perceel verhard om een parking en de laad-en loszone te voorzien.

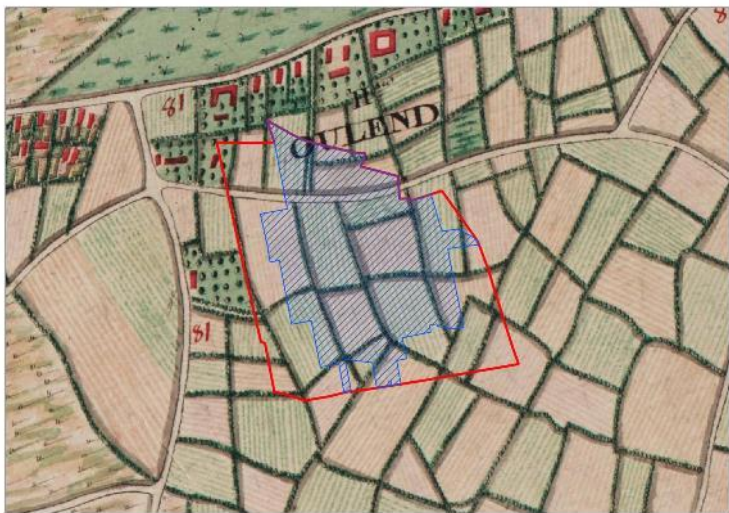
---

<sup>1</sup> Uit BPA Florina Sierplantenkwekerij pg 5

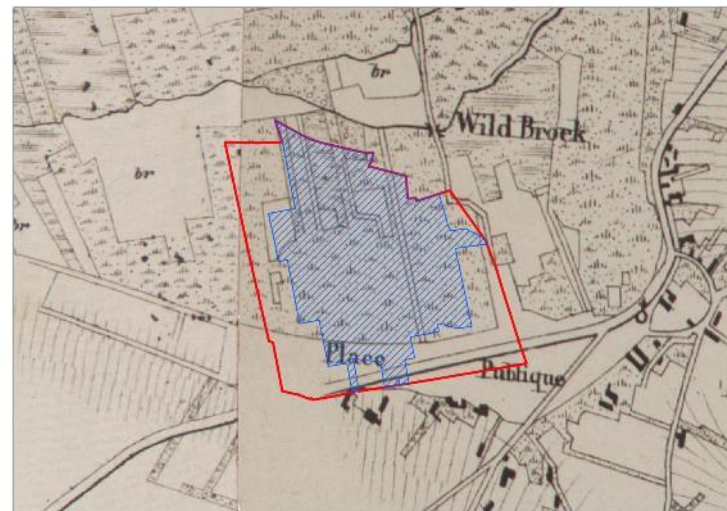
Onderstaande historische kaarten en luchtfoto's doorheen de jaren schetsen de historiek.



Atlas der buurtwegen 1841 gelegen langs de verbindingsweg Hasselt As



Ferraris 1777 vermoedelijke ligging zal ten noorden van de weg liggen in de Bosbeekvallei en niet zoals op de kaart aangegeven ten zuiden van de weg.



Vandermaelen 1846-1854 nat broekgebied Wild Broek



Luchtfoto 1971



Luchtfoto 1979



Luchtfoto 2005



Luchtfoto 2000



Luchtfoto 2015



*Luchtfoto 2018*



*Luchtfoto 2021*

## 6 Fotoreportage



*Zone ten westen van hoofdgebouw waar een ophoging van circa +0.70 m is gebeurd, sloop boogloods op perceel 390m en inplanting van een pompinstallatie in container en aanleg kweekbedden/ betonnen verharding-> regularisatie is vereist*



*Oude entree van de kwekerij met inkomgebouwtje en asfaltverharding -> afbraak ten voordele van mogelijke herverkaveling perceel 268c3*



*Zone waar de vergunde boogloods op perceel 390m is gesloopt -> deze percelen 388D (deel) en 389c, 390m) zullen opgeruimd worden waarbij er later een waterbuffer zal worden voorzien ter vervanging van de huidige waterbuffer (percelen 297h en 297p) op de percelen 388D (deel) en 389c deel, 390m.*



*Perceel 388d met kweekbedden met restanten van de fundamente van de afgebroken vergunde bergruimte (opslagplaatsen /wasserij vrachtwagens/constructie met open metalen zijanten)*



*Zicht op perceel 385k en weekendverblijf met vijver op perceel 385l-> behoud weekendverblijf werkplaats/aanvraag kapvergunning.*



*Zicht op servitude die loopt over het perceel 385m en k*



*Beplanting op perceel 385m (weekendverblijf) met dode coniferen*



*Grens perceel 387b (in eigendom) en 384g (geen eigendom)*



*Afrastering tegen de Bosbeek -> te regulariseren*



*Zicht op kweekbedden op de meest noordelijke percelen -> renovatie is noodzakelijk*



*Zicht op noordgevel hoofdvolume en kweekbedden. In de achtergrond perceel 262B is aangeduid als ontsluiting op BPA*



*Zicht op zuid-en westgevel hoofdvolume*



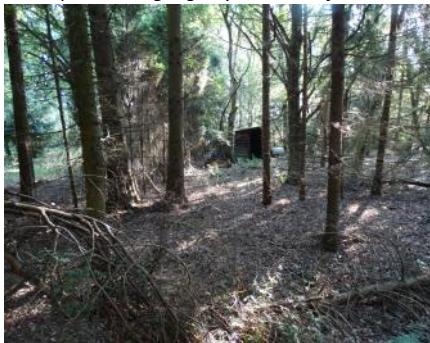
*Zicht op mogelijke uitbreidingszone van het hoofdvolume met serrebouw ( $\pm 2500\text{m}^2$ ) op lange termijn (zie ook masterplan)*



Schansdijkstraat-> ontsluiting blijft langs de Steenweg



Zicht op in- en uitgang Heyeveld vanaf de Steenweg. Bakstenen muurtjes begeleiden de inrit. Ter hoogte van de entree staat de vergunde banner met aankondiging Heyeveld

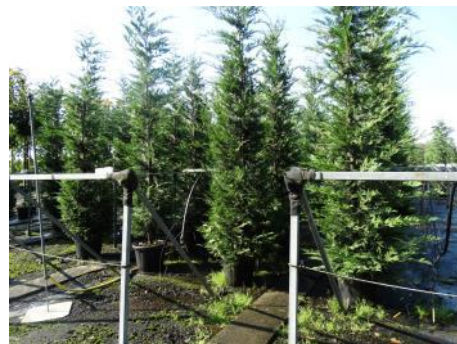


Zicht op het groen waarbij een groot aantal bomen aangetast zijn door de letterzetter en omgevalen zijn.





*Pomphuis KS-> regulariseren*



*Systeem van beregening containerplanten*



*Opslag water in open bassin-> behoud B1*



*Waterbassin B2 wordt verkleind*



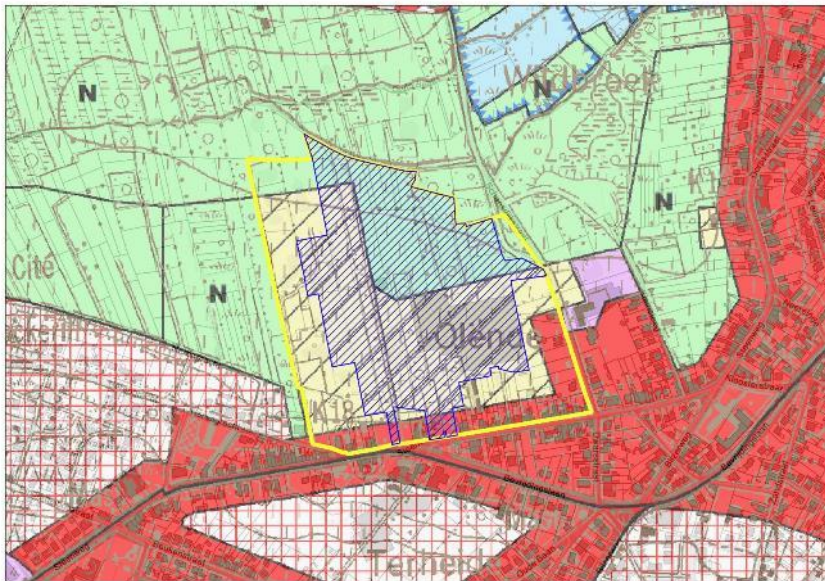
*Illegaal weekendverlijf-> sloop*



## 7 Bestaande juridische toestand

Beschrijving:

Gewestplan



Figuur 7 gewestplan

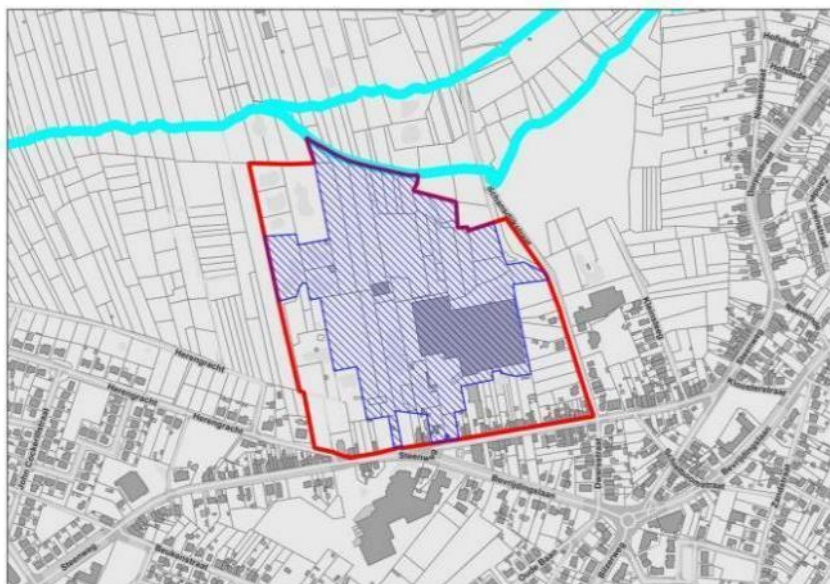
Het plangebied is binnen het gewestplan Hasselt-Genk bij K.B. van 3 april 1979 gelegen binnen woongebied langs de Steenweg en de Schansdijkstaat, natuurgebied in het noorden en landschappelijk waardevol (overdruk) agrarisch gebied in het midden.

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. De **landschappelijke waardevolle gebieden** zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De **natuurgebieden** omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

|                                         |                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Beschrijving:                                                                                                                                                                            |
| Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  | Niet van toepassing                                                                                                                                                                      |
| Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan  | Niet van toepassing                                                                                                                                                                      |
| Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan | Niet van toepassing                                                                                                                                                                      |
| Bijzonder plan van aanleg               | Van toepassing. Zie 7.1.                                                                                                                                                                 |
| Herbevestigd agrarisch gebied           | Niet van toepassing                                                                                                                                                                      |
| Atlas der waterlopen                    | De Bosbeek, een waterloop van tweede categorie grenst in het noorden tegen het projectgebied. Ten noorden van de Bosbeek ligt de Oude Beek, eveneens een waterloop van tweede categorie. |



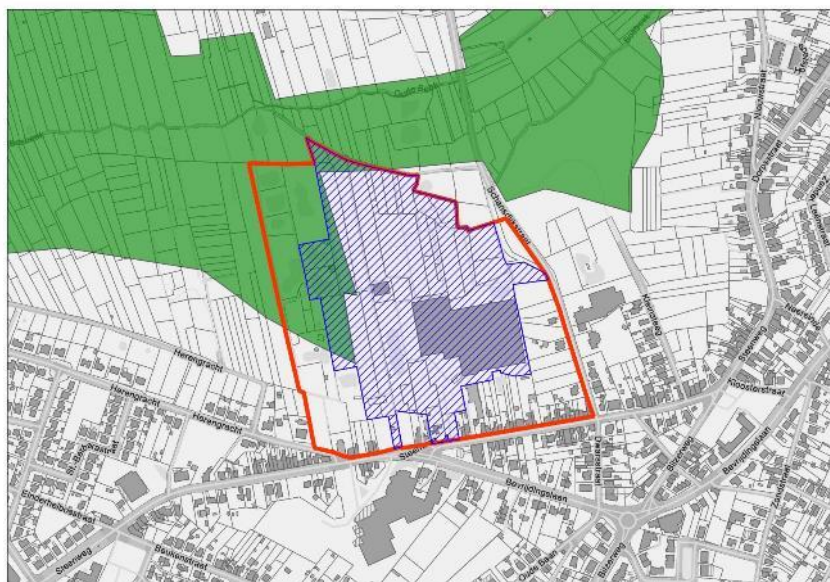
*Figuur 8 Waterlopen*

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vogelrichtlijngebied- Habitatrichtlijngebied | Ten noorden van de N723 en de aanliggende bebouwing ligt een deelgebied van het habitatrichtlijngebied "Bosbeekvallei en aangrenzende bos-en heidegebieden te As-Opglabbeek/Maaseik. De percelen gelegen in een groene gewestplanbestemming in de omgeving van het habitatrichtlijngebied zijn opgenomen in het Vlaams ecologisch netwerk als de Grote |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

Beschrijving:

Eenheid Natuur "Bovenloop Bosbeek. De linkerhoek is gelegen binnen habitatrichtlijngebied.  
Vogelrichtlijngebied is niet van toepassing.



*Figuur 9 Natura 2000*

Natuurreservaten

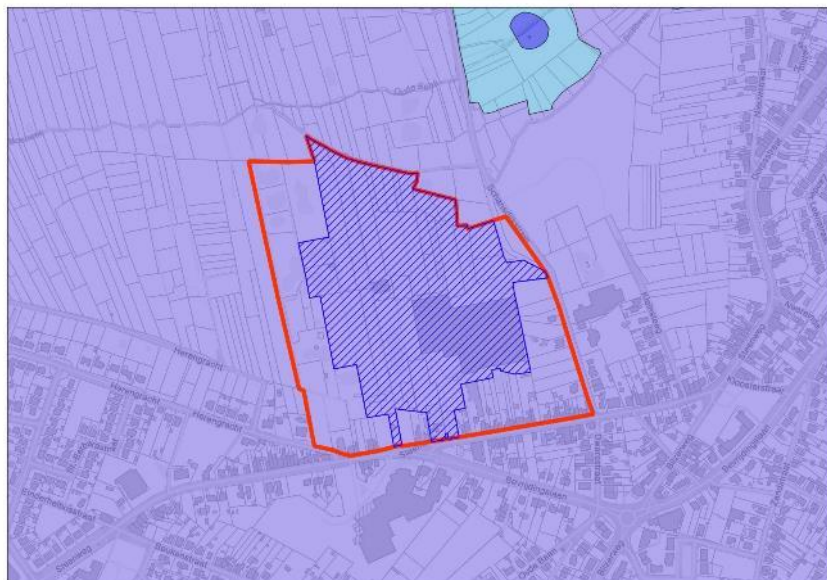
Niet van toepassing.

---

#### Beschrijving:

---

##### Beschermingszone waterwingebied



- Winning
- Beschermingszone type I
- Beschermingszone type II
- Beschermingszone type III

Figuur 10 Beschermingszones

---

##### Overstromingsgevoelige gebieden (2017) - pluviale kaart 2023

---

##### Beschermingszone type III

Het projectgebied ligt volledig in een beschermingszone klasse 3 rond de waterwinning van As (De Watergroep). In een beschermingszone klasse 3 is infiltratie van hemelwater toegelaten.

Het Decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer voorziet in de mogelijkheid tot afbakening van waterwingebieden en beschermingszones en tot het uitwerken van een specifieke regeling voor de grondwaterbescherming in deze gebieden.

De te volgen procedure om de afbakening te realiseren werd vastgelegd bij B. VI. R. van 27/03/1985 houdende reglementering en vergunning voor het gebruik van grondwater en de afbakening van waterwingebieden en beschermingszones. Deze gebieden worden aangeduid met een speciaal bord (B. VI. R. 10/02/1993 houdende de wijze van aanduiding van de afgebakende waterwingebieden en beschermingszones.

Een waterwingebied heeft slechts betrekking op de installaties en een bufferzone van maximum 20 meter. De beschermingszones type I, II en III zijn veel ruimer:

- type I komt overeen met de 24-uurs grens;
- type II geldt als 'bacteriologische' zone en wordt begrensd door de 60-dagen-lijn met een maximum van 150 m voor artesische lagen en van 300 m voor de andere lagen;
- **De site is gelegen in type III** geldt als 'chemische' zone en komt overeen met het voedingsgebied van de waterwinning, evenwel beperkt tot een lijn gelegen op 2000 m van de grens van het waterwingebied voor het geval van freatische waterwinningen. Voor artesische winningen wordt een zone III niet afgebakend.

---

Het noordwestelijk deel is gelegen binnen effectief overstromingsgevoelige gebied. Met uitzondering van de bebouwde percelen langs de Steenweg en Schansbroekstraat is het gebied gelegen binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

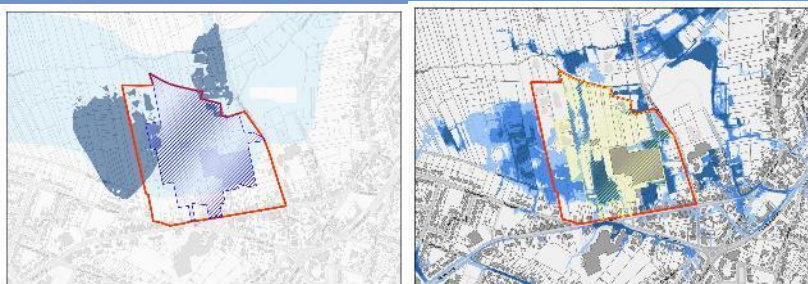
Volgens de pluviale kaarten zijn er zones D met een middelgrote kans op overstromingen. Deze zijn gelegen ter hoogte van het waterbassin B2 en B1 en langs de Schansdijkstraat. De kaart met overstromingsgevoelige gebieden pluviaal geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen.

---

---

Beschrijving:

---



*Figuur 11 Watertoets*

---

Polders en Wateringen

Wateringen: niet van toepassing.

---

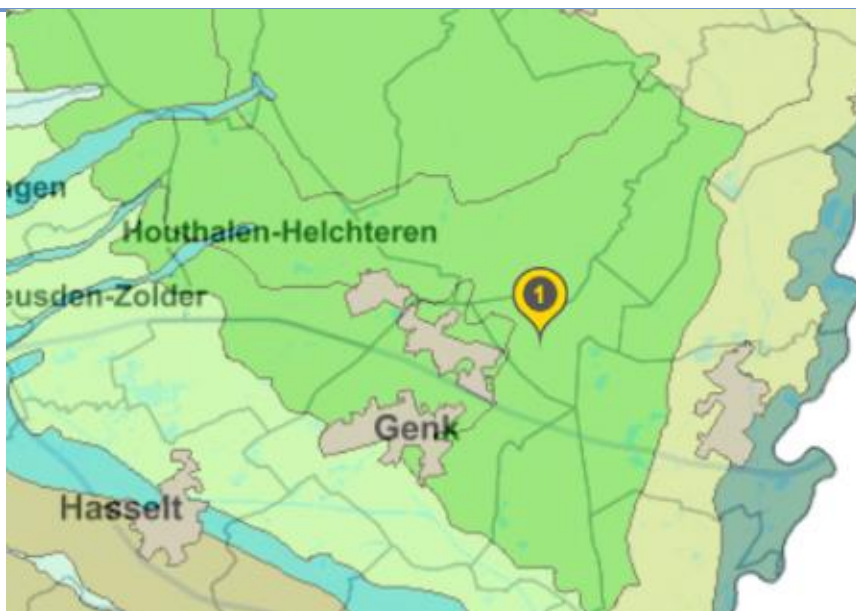
Landschapsatlas

Relictzone: Niet van toepassing  
Lijnrelicten: Niet van toepassing  
Puntrelicten: Niet van toepassing  
Ankerplaats: Niet van toepassing

---

---

Beschrijving:



Traditioneel landschap: Het gebied valt onder het traditionele landschap “Limburgs heide-en bosgebied”, in de streek Kempens Plateau.

*Figuur 12 Landschapsatlas*

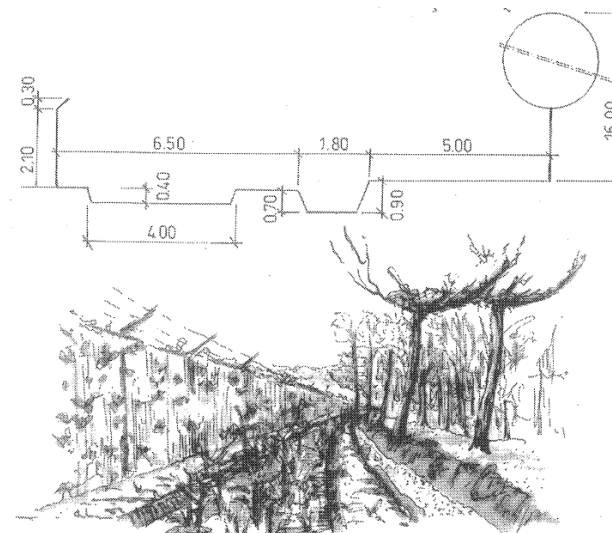
|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Beheersplannen                  | Niet van toepassing  |
| Beschermde archeologische sites | Niet van toepassing  |
| Milieuvergunningen              | Niet gekend.         |
| Planologisch attest             | Niet van toepassing. |

## 7.1 BPA, RUP of verkaveling

Het projectgebied situeert zich binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) "Florina" As een partiële herziening BPA Cockerill goedgekeurd op dd. 20.10.2005. Het BPA is indertijd opgemaakt om de sierplantenkwekerij mogelijk te maken. Het historisch gegroeide bedrijf is op de huidige locatie binnen de huidige grenzen geconsolideerd door het BPA. Het bedrijf had een probleem inzake de benodigde vergunningen waardoor de gemeente een BPA heeft opgesteld en dit om rechtszekerheid te bieden aan het indertijd genoemde Florina. Bij de opstelling van het gewestplan had de zone reeds een tuinbouwfunctie. Het BPA gaf rechtszekerheid voor de verdere ontwikkeling en aan de terreinen door het statuut te geven van een specifiek agrarisch bedrijf voor sierplantenkwekerij gedifferentieerd in verschillende zones, die voldoende waarborgen geven voor een normale economische verantwoorde bedrijfsvoering enerzijds en anderzijds toch rekening te houden met de omgeving zowel de bebouwde langs de Steenweg als de open kweekruimte langs de vallei van de Bosbeek.

De volgende bestemmingszones zijn van belang voor Heyeveld. Van noord naar zuid:

- Artikel 7.1. De 5 meter brede buffer met rietzuivering ten zuiden van de Bosbeek. Naar gelang de ligging wordt een onderscheid gemaakt naar onderhoud en inrichting. Globaal wordt het bedrijf afgeschermd met een draad afsluiting van max. 2.5m hoogte ten einde het terrein te behoeden tegen diefstal en vandalisme. Ten westen langs de Bosbeek wordt de draadafsluiting op 5m van de eigendomsgrens geplaatst teneinde een buffer met rietzuivering aan te leggen als extra bescherming tegen mogelijk eutrofiëring bij calamiteit. De aanleg geschiedt binnen het jaar na de westelijke uitbreiding van de containerkwekerij en ten laatste binnen een periode van 3 jaar. De aanleg dient uitgevoerd te worden volgens onderstaand profiel:



Figuur 13 Profiel en perspectiefschets van inrichting met een 5 meter brede buffer met rietzuivering bron BPA

*Opmerking: In de bestaande toestand is de draadafsluiting op de perceelsgrens geplaatst en is er verharding in deze zone. De draad staat niet op 5 meter afstand van de eigendomsgrens waardoor er geen rietzuivering is aangelegd om het "vuile" water, nl het water dat mogelijk vervuild was met sproeimiddelen te zuiveren alvorens het in de beek terecht kwam. Er is geen afvoer naar de beek. Het water wordt terug opgevangen en hergebruikt. In de aanvraag wordt de afsluiting op 5m van de Bosbeek geplaatst en wordt de verharding binnen de 5m zone opgebroken. Door de opbraak van de verharding zal er mogelijks spontane plantengroei ontstaan (mogelijks rietvegetatie).*



Figuur 14 draadafsluiting + BPA art.7.1. Zone voor buffer met rietzuivering



Figuur 15 sloop weekend verblijf + BPA art.4 kweekzone voor handelskwekerij

- Artikel 4. Kweekzone voor handelskwekerij. Deze zone is voorbehouden voor het inrichten van kweekbedden met tussenliggend circulatieruimte. Alle technische infrastructuur nodig voor de realisatie van een volledig geautomatiseerde kwekerij zijn toegelaten. Het terrein mag voor 100% benut worden voor de inrichting van de kwekerij met de nodige circulatieruimte in ondoorlatend materiaal. Plastics overkappingen zijn toegelaten. De overdekte zones in de kweekbedden is beperkt tot 70% van de oppervlakte. Deze worden bij voorkeur voorzien aansluitend bij de logistieke ruimte.

*Opmerking: i.k.v. deze aanvraag wordt het weekendverblijf gesloopt( zie BA -12 te slopen weekendverblijf) om hier later kweekbedden te voorzien. Dit is conform het BPA.*

- Artikel 5 gecombineerde zone voor handel en kwekerij. Deze zone mag aangewend worden voor de aanleg van kweekbedden of stockage voor planten. Naargelang het gebruik zijn de voorschriften van art. 4 of art. 3.3.3. van toepassing. In deze zone is een diensttoegang (max 5m breed en afsluitbaar) langs de Schansdijkstraat toegelaten.

*Opmerking: de toegang via de Schansdijkstraat zal niet gebruikt worden. De hoofdentree blijft via de huidige toegang via de Steenweg.*

- Artikel 3.1. Centrale bebouwbare zone. In deze zone mogen bouwwerken opgericht worden met een bouwhoogte van maximaal 7m vanaf de gemiddelde hoogte van het aanliggend maaiveld. Nokhoogte max 10m. Materiaalkeuze die voldoet aan de technische eisen eigen aan de bedrijfsexploitatie en anderzijds esthetische verantwoorde materialen. Glas zal het dominerende hoofdmateriaal zijn. De aangeduide zone mag voor 100% bebouwd worden. De vergunde gerealiseerde serre vormt het karakter voor de verdere ontwikkeling. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsplan voor de totale zone toegevoegd.

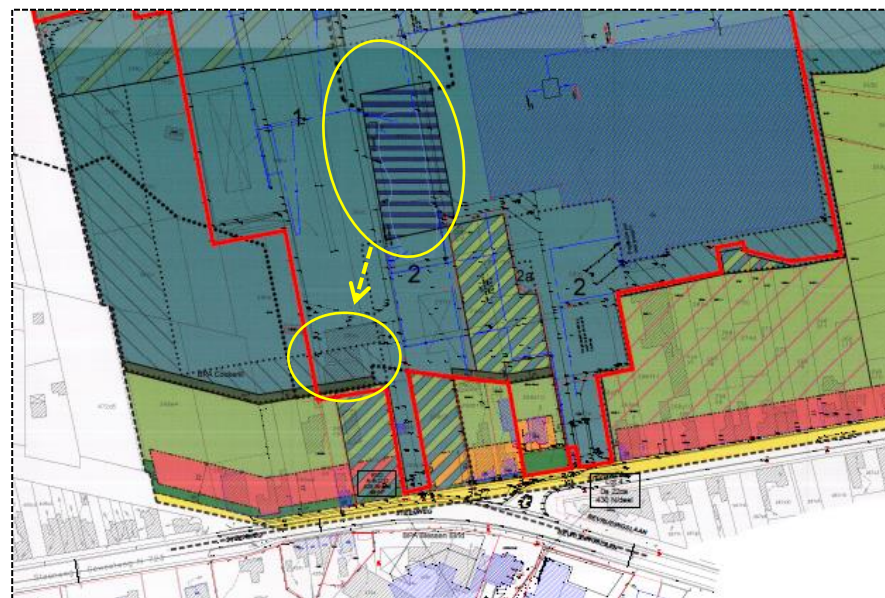
- Artikel 3.2. Centrale circulatieruimte met tankinstallatie. Stroken voorbehouden als hoofdcirculatieruimte voor de aan-en afvoer van de producten van de handelskwekerij en de bijhorende parkeerruimten. Een tankinstallatie voor brandstof voor het eigen wagenpark is toegelaten in zone 2a. De verharding gebeurt met waterondoorlaatbare materialen en zijn voorzien van de nodige leidingen met bijhorende slib- en olievangers teneinde geen contaminatie van het grondwater te veroorzaken en het hemelwater op te vangen voor het productieproces. Bij realisatie voldoen aan het integraal waterbeleid.

*Opmerking: De tankinstallatie in de zone 2a is nooit gebouwd geweest.*

- Artikel 3.3. Zone voor technische ruimte met als bestemming werkplaatsen voorbehouden voor het onderhoud van de kwekerij zoals vb machinepark en technische ruimte bij de glasserres. De inplanting dient te gebeuren binnen de aangeduide zone op het plan. Nokhoogte max. 11m en kroonlijsthoogte 7m en uit te voeren in esthetisch te corresponderen met de omgeving. 65% van de zone mag bebouwd worden. Bij realisatie voldoen aan het integraal waterbeleid.
- Artikel 3.4. Restzone. De niet bebouwde en niet voor circulatie aangewende ruimtes worden gereserveerd voor stockage van potplanten en stockage van toebehoren (paletten, verpakkingsmateriaal, tijdelijke stockage afval en recycleerbare goederen).
- Artikel 6.1. Zone voor waterbekken met overloopleiding. Stroken voorbehouden voor de voorziening van wateropvangbekken voor hemelwater en irrigatiewater uit te voeren in niet permeabele zijwanden en een open bodem teneinde d.m.v. kwelwater de watervoorraad aan te vullen. Aanleg van ondergrondse verbindingsleidingen en overloopleiding naar het KS verzamelput met pompen is toegelaten. Tweemaal/jaar controles waterkwaliteit.

*Opmerking: het bestaande waterbassin komt niet overeen met de bestemmingszone en ligt gedeeltelijk buiten de bestemmingszone. In de*

*toekomst zal het bestaande waterbassin B2 gedempt worden ten voordele van de uitbreiding van de kweekbedden en zal er een nieuw waterbassin B3 gebouwd worden in de zone Artikel 3.1. Centrale bebouwbare zone. De demping van het bestaande waterbassin B2 en het gebruik als kweekbed in de toekomst is mogelijk en kan als volgt gemotiveerd worden: De motivatie hiervoor is dat de wateropvang en de kweekbedden integraal deel uitmaken van de zone van handels- en kweekzone voor sierplantenkwekerij op semi-industriële schaal (de overkoepelende omschrijving Artikel 3. Aangezien de bouw van een nieuw waterbassin gaat om een bouwwerk dat bovengronds is, is de constructie van een waterbassin eveneens mogelijk in de zone.*



*Figuur 16 aanduiding huidig waterbassin + BPA zone voor waterbekken art. 6.1. en zone + aanduiding nieuw waterbassin in de zone Artikel 3.1. Centrale bebouwbare zone en op de bestemming art. 3.4. restzone.*

- Artikel 6.2. zone voor verzamelput met pompinstallatie en persleidingen van KS. Stroken voorbehouden voor verzamelput van grondwater met

bijhorende pompinstallatie en persleidingen naar de Bosbeek. De aanleg van deze ondergrondse installatie dient te voldoen aan de technische vereisten. De bovengrondse aanleg dient zodanig te gebeuren dat deze pompput en leidingen bereikbaar zijn.

*Opmerking. Het opgepompte grondwater gaat naar de waterbassins van Heyeveld. E wordt een nieuw pomphuis gebouwd en het bestaande pomphuis wordt gesloopt.*

- Artikel 8 zone voor nabestemming. Stroken voorbehouden om op termijn opgenomen te worden in de zone voor sierplantenkwekerij logistieke zone. De voorlopige bestemming is zone voor wonen (artikel 1.1.en 1.2.) en tuinen (artikel 2.1.). De nodige initiatieven tot verwerving zullen genomen worden teneinde de finale bestemming te realiseren, dan worden de voorschriften van artikel 3.1 en 3.2. van kracht.

*Opmerking: De percelen 268N9 en 268P9 (oude entree) zijn gelegen in de handels-en kweekzone voor sierplantenkwekerij op semi industriële schaal meer bepaald in de zone artikel 3.2 centrale circulatieruimte met tankinstallatie. Indien men wil overgaan naar een herverkaveling zullen deze percelen de bestemming wonen en tuinen moeten krijgen.*

*Huidige stand van zaken: Voor het perceel 650A is de nabestemming van toepassing omdat dit perceel in eigendom is van de aanvrager. Nog niet in eigendom zijn de volgende percelen: 268Z8, 268C3 en de achterzijden van de tuinen gelegen op de 4 percelen 275c, 273d, 273c en 268r4.*



Figuur 17 aanduiding percelen 268N9 en 268P9 (oude entree) op BPA en de zone voor wonen en tuinen in de toekomst

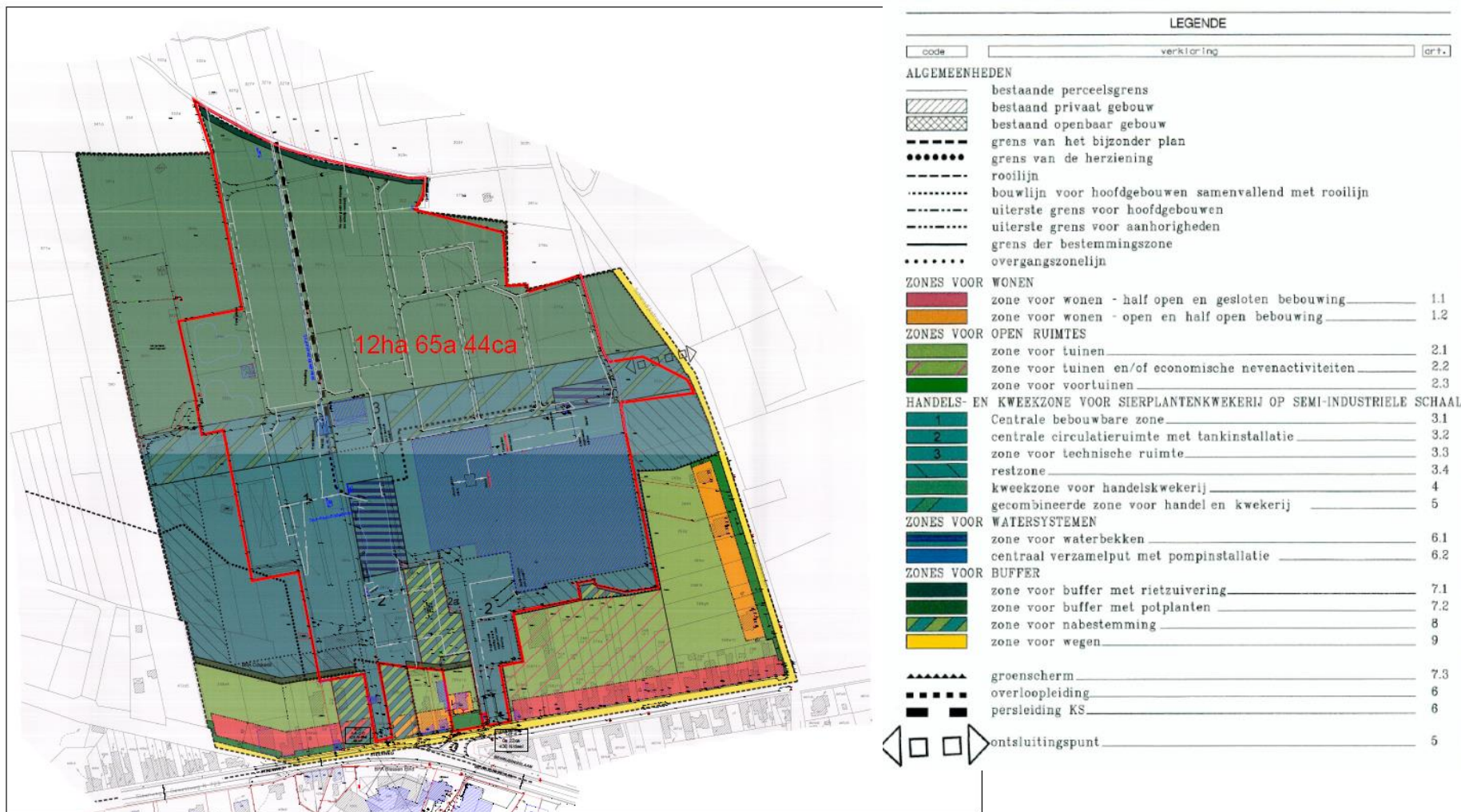
- Artikel 7.2. Zone voor buffer met potplanten. Deze stroken voorzien ter afscherming van de handelskwekerij t.o.v. de aansluitende bestemmingen. Stroken voorbehouden voor een 5 meter brede buffer aan te leggen met potplanten van drie verschillende hoogten teneinde een visuele buffer te bekomen t.o.v. de aanliggende activiteiten van de bewoning langs de gewestweg. Deze buffer zal permanent aanwezig zijn van april tot oktober. Dit is niet in orde.

*Opmerking: in de bestaande toestand is deze zone in gebruik als grondopslag en niet als kweekbed met potplanten in drie verschillende hoogtes. De buffer is niet permanent aanwezig van april tot oktober. Met de bouw van het nieuwe waterbassin zal een groenscherm met een breedte van 5m aangeplant worden. Dit groenscherm bevindt zich op de zone art.7.2. zone voor buffer met potplanten.*

Artikel 7.3. Groenscherm. Stroken aan te planten met een immer groene haag tegen de draadafsluiting ter visuele afscherming t.o.v. de sierplantenkwekerij t.o.v. de aansluitende bestemmingen.



*Figuur 18 aanduiding huidig gebruik + BPA zone voor buffer met potplanten en overdruk groenscherm art. 7.3 ter hoogte van perceelsgrenzen*



Figuur 19: BPA "Florina" As een partiele herziening BPA Cockerill goedgekeurd op 20.10.2005



Figuur 20: BPA "Florina" As een partiele herziening BPA Cockerill goedgekeurd op 20.10.2005 met aanduiding percelen.

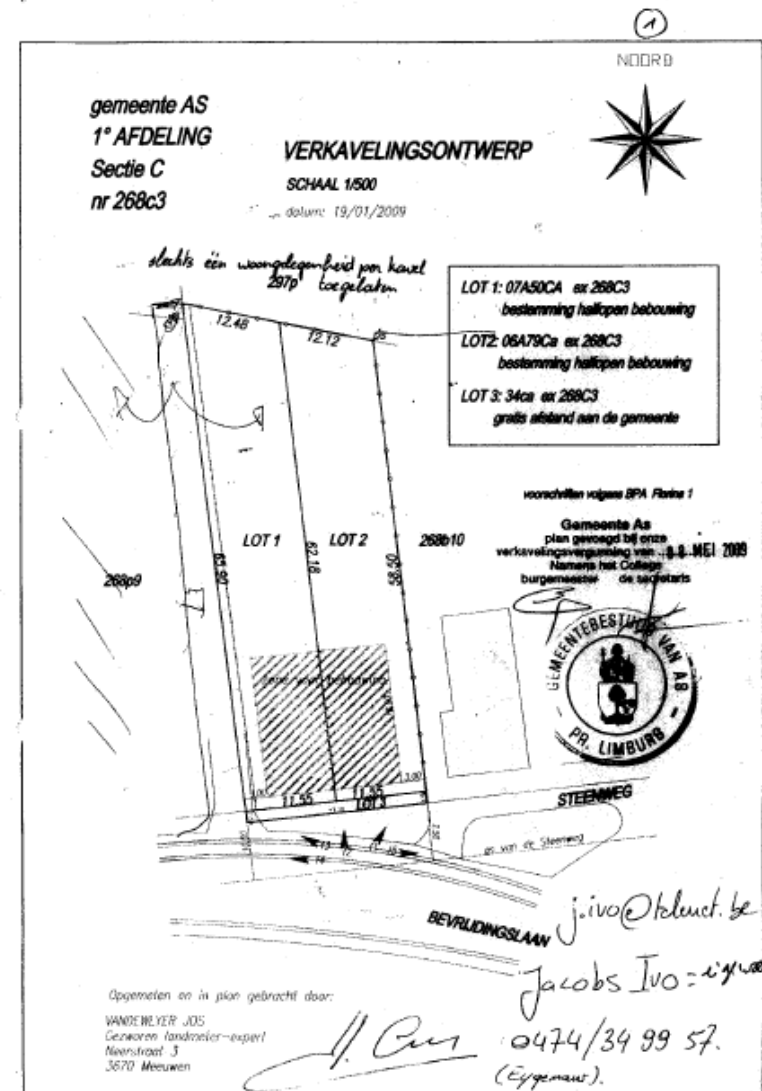
## 7.2 Verkaveling

Er ligt een verkaveling langs de Steenweg. Het perceel 268C3 is verkaveld voor 2 loten in de vorm van halfopen bebouwing. De verkaveling is goedgekeurd op 8 05.2009 door het College.

Een verkavelingsvergunning zonder wegen vervalt:

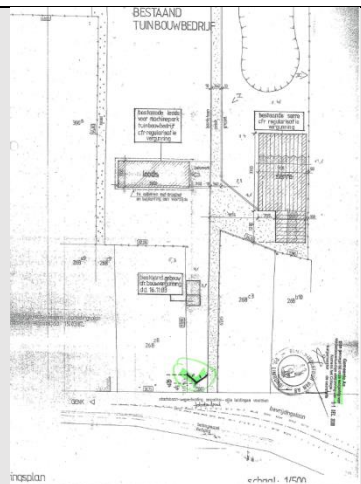
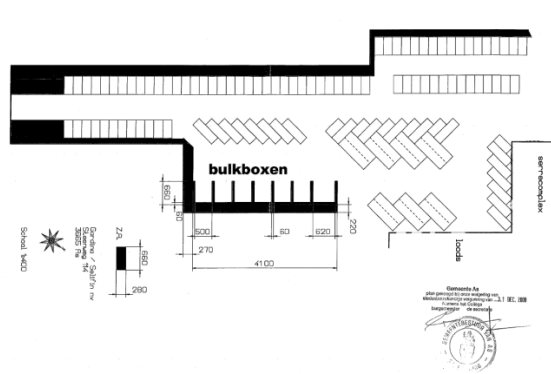
- Als niet binnen de 5 jaar 1/3 van de kavels verkocht of verhuurd is voor meer dan 9 jaar.
- Als niet binnen de 10 jaar 2/3 van de kavels verkocht of verhuurd is voor meer dan 9 jaar.

De verkaveling is tot op heden nog niet uitgevoerd waardoor de verkaveling vervallen is.



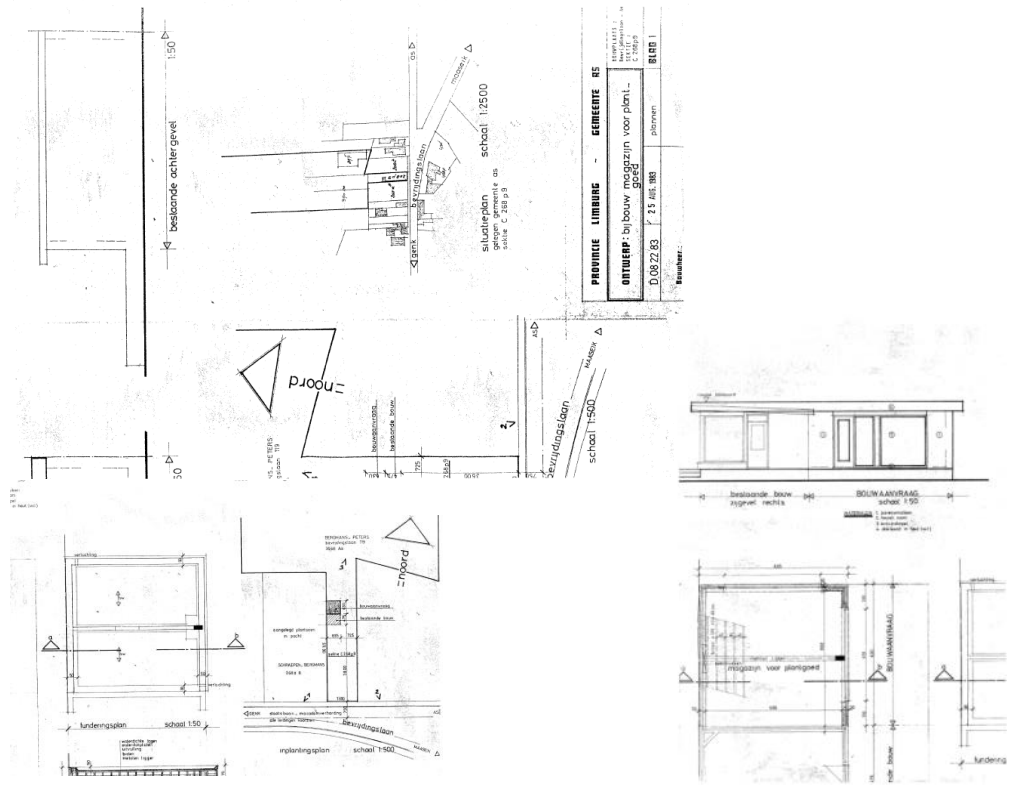
Figuur 21 Vervallen verkaveling Steenweg

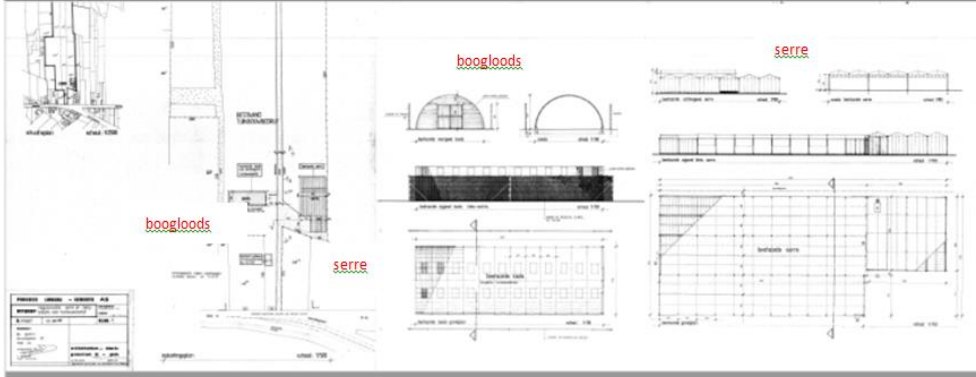
### 7.3 Stedenbouwkundige weigeringen

| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                 | Kenmerk vergunningsnummer                             | Plannen                                                                              |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 14/11/1990        | Oprichten verplaatsbare serres op percelen 285d                                   | Ref. Gemeente 1990/45<br>Ref. Stedenbouw 7004/B-90/54 |                                                                                      |
| 31/12/2008        | Oprichten 2 spandoeken in een metalen frame op perceel 268/p9                     | Ref. Gemeente 2008/91                                 |   |
| 31/12/2008        | Plaatsen van boxen van stapelbare betonblokken voor bulkproducten op perceel 289c | Ref. Gemeente 2008/94                                 |  |

7.4 Stedenbouwkundige vergunningen

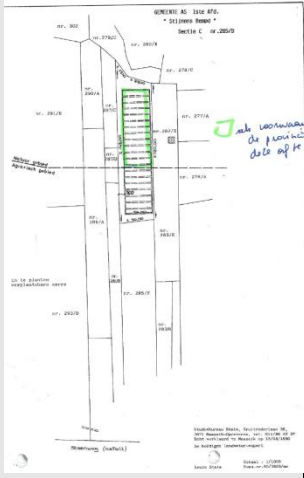
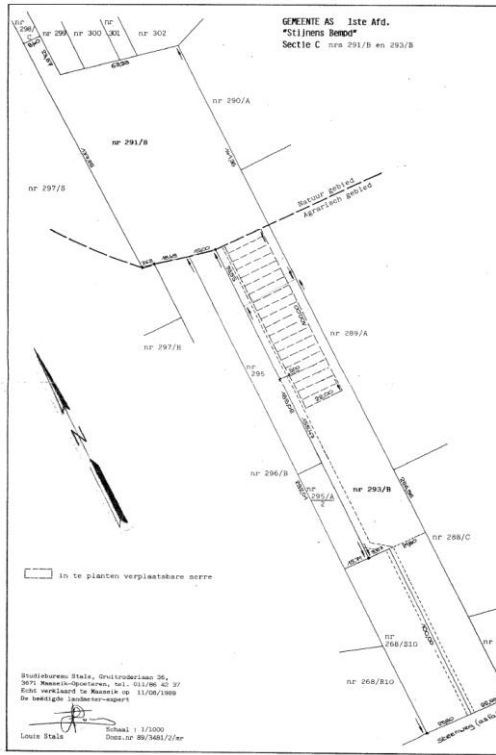
In het grijs zijn de vergunde elementen aangeduid, maar deze zijn gesloopt en dienen geregulariseerd te worden. De niet gearceerde rijen zijn vergund en zijn nog bestaand.

| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                    | Kenmerk vergunningsnummer | Plannen                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 16/11/1983        | Bijbouwen van een magazijn voor plantgoed op percelen 3668 en 268/P9 | Ref. Gemeente 1983/20     |  |
| 27/10/1987        | Oprichten van en werkplaats voor een tuinbouwbedrijf                 | Ref. Gemeente 1987/29Ref. | Zie onderstaande regularisatie.                                                      |

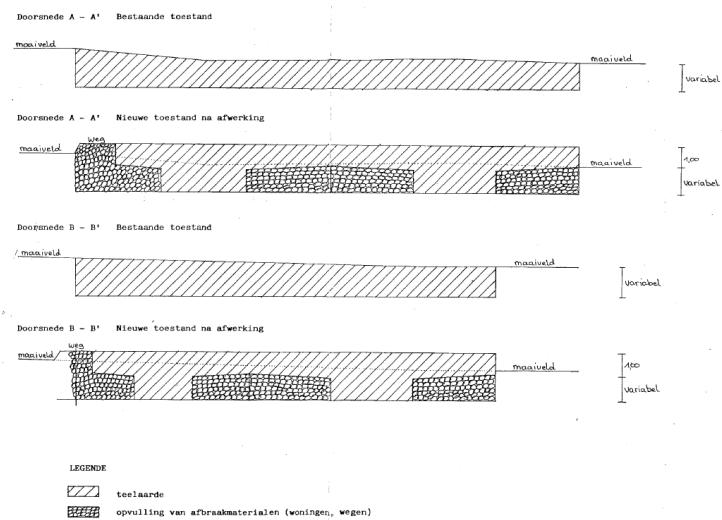
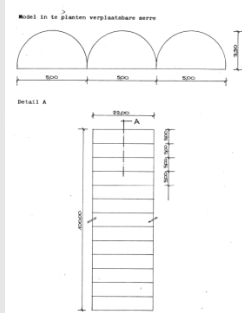
|                   |                                                                                                                     | Stedenbouw 7004/B-81/48                               |                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                                                   | Kenmerk vergunningsnummer                             | Plannen                                                                             |
| 10/11/1987        | Regularisatie van een boogloods op het huidig perceel 390M en serre op percelen 388D-389C e.a., huidig perceel 297R | Ref. Gemeente 1987/28<br>Ref. Stedenbouw 7004/B-81/48 |  |

| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                                | Kenmerk vergunningsnummer                                | Plannen |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|
| 05/07/1988        | Regulariseren van een uitgegraven waterreservoir voor tuinbouwbedrijf op percelen 388D-389C e.a. | Ref. Gemeente 1988/9<br><br>Ref. Stedenbouw 7004/B-88/29 |         |

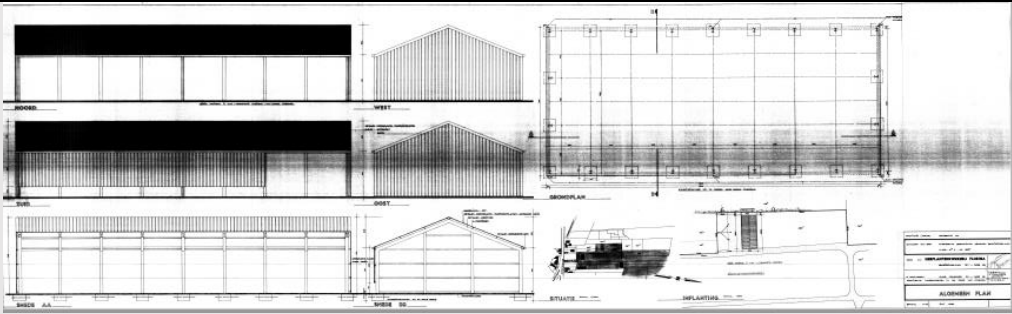
| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kenmerk vergunningsnummer                                        | Plannen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10/01/1990        | <p>Wijzigen van bodemreliëf op percelen 288c, 293b, 286b, 269a en opvulling van afbraakmaterialen (woningen wegen)</p> <p><i>De vergunning is niet meer geldig omdat op deze locatie de voorwaardelijke vergunning oprichten van een sierplantenkwekerij op percelen 295,293d, 289a,286c,284g,288c en 295a2 Ref. Gemeente 1993/31 en Ref. Stedenbouw 7004/B 93 geldt.</i></p> | <p>Ref. Gemeente 1989/46</p> <p>Ref. Stedenbouw 7004/B-89/62</p> | <p>De volgorde van opvulling zal gebeuren naar de genummerde vakken in stijgende volgorde. Zodra er in een vak het gewenste niveau bereikt is met de aanvoer van inerte materialen, zal hierop nog een afwerklaag gestort worden (teelaarde). De termijn nodig voor deze opvulling is afhankelijk van de aanvoer door derden. De door ons geschatte duur waarin dit kan gerealiseerd worden bedraagt 5 jaren. Voor wat betreft de afwatering zal er in de bovenlaag een begroeping aangebracht worden.</p> |

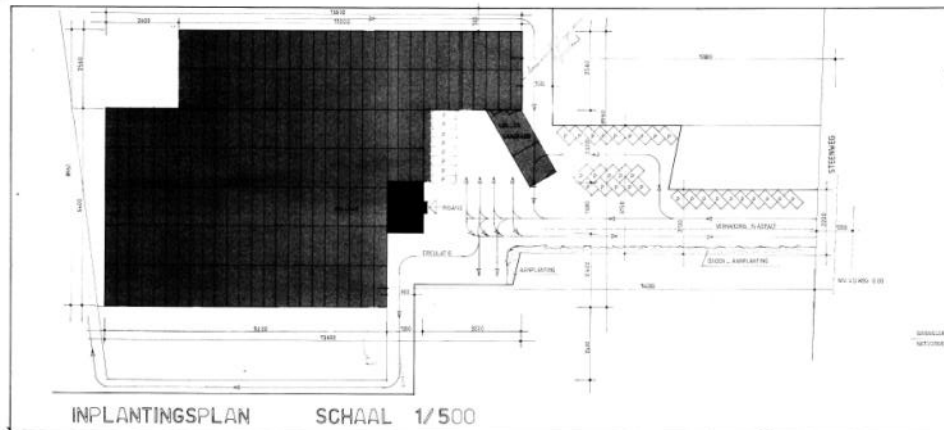
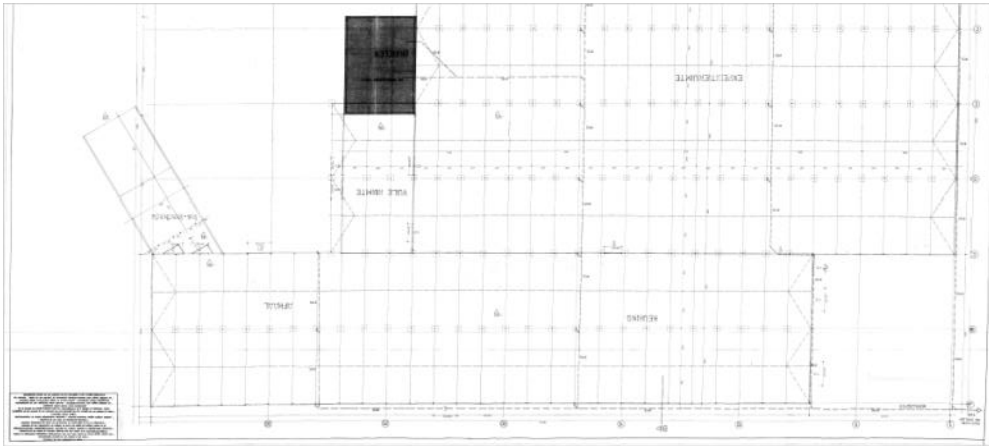
| Goedkeuringsdatum                                           | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kenmerk vergunningsnummer                                         | Plannen                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>10/01/1990</p> <p>Dit is gesloopt-&gt; regulariseren</p> | <p>Plaatsen van een serre op percelen 291b, 293b.<br/>Huidig perceel 291B.<br/>Voorwaardelijke vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Serres en plaktunnels van het bestaande bedrijf opgericht in natuurgebied afbreken</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Zichtschermbestaaude uit streekgebonden aangepaste beplanting ten noorden van het terrein teneinde de constructie max. te onttrekken vanaf het natuurgebied</li> </ul> | <p>Ref. Gemeente 1989/49</p> <p>Ref. Stedenbouw 7004/B-889/61</p> |  |

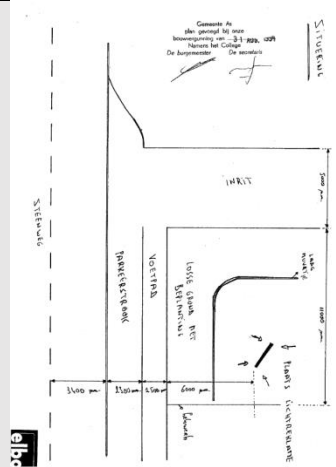
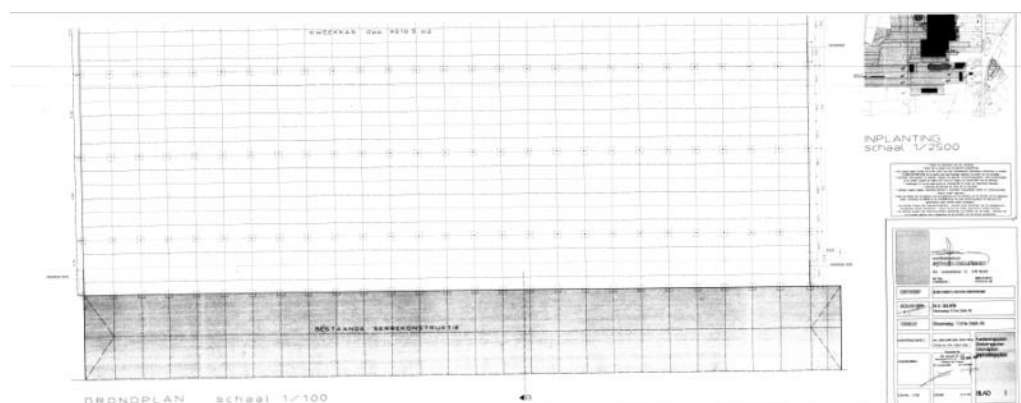
Model in te planten  
verplaatsbare serres

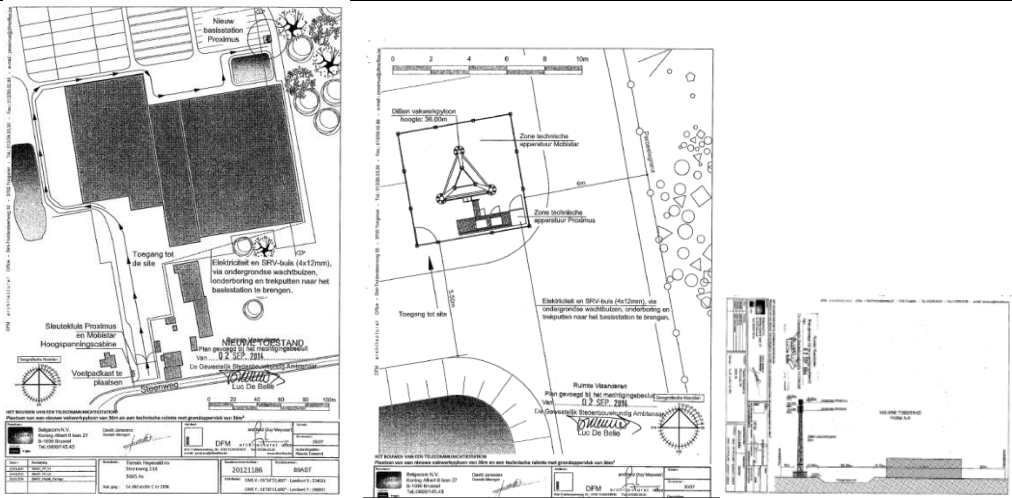


| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kenmerk vergunningsnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Plannen |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 09/01/1991        | <p>Oprichten van een overdekte bergruimte op percelen 388d.</p> <p>Voorwaardelijke vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De metalen koepelvormige loods wordt afgebroken</li> <li>Inplanting op 7,5m van de perceelsgrenzen en een degelijke groenbuffer wordt voorzien t.o.v. de aangrenzende eigendommen.</li> </ul> | <p>Ref. Gemeente 1990/39</p> <p>Ref. Stedenbouw 7004/B-88/29</p> <p>Deze plannen werden gewijzigd zie volgende vergunning.</p> <p>Opmerking: ondanks dat deze vergunning gewijzigd werd door de vergunning Ref. Gemeente 1991/07 is de ondertussen gesloopte bergruimte volgens deze vergunning 1990/39 gebouwd.</p> |         |

| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kenmerk vergunningsnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Plannen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22/05/1991        | <p>Gewijzigde plannen:<br/>Oprichten van een overdekte bergruimte op percelen 390I, L thans 388D.</p> <p>Voorwaardelijke vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— De metalen koepelvormige loods wordt afgebroken</li> <li>— Inplanting op 7,5m van de perceelsgrenzen en een degelijke groenbuffer wordt voorzien t.o.v. de aangrenzende eigendommen.</li> </ul> | <p>Ref. Gemeente 1991/07</p> <p>Ref. Stedenbouw 7004/B-88/29</p> <p>Deze vergunning vernietigd de vergunning 1990/39</p> <p><i>Opmerking: ondanks dat deze vergunning de vergunning 1990/39 vernietigd, is de inplanting en de opbouw toch gebeurd volgens de vernietigde vergunning Ref. Gemeente 1990/39.</i></p> |  <p>The image shows a set of architectural drawings for a building project. It includes three elevations (front, side, and rear) showing a long, low building with a gabled roof. A floor plan shows the internal layout with several rooms and a central corridor. A site plan shows the building's location on a plot of land, with surrounding roads and other buildings. The drawings are labeled with 'NOORD' (North), 'WEST', 'OOST' (East), and 'ZUID' (South). There is also a small inset drawing showing a different view of the building.</p> |

| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kenmerk vergunningsnummer                                     | Plannen                                                                                                                                                                  |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29/09/1993        | <p>Oprichten van een sierplantenkwekerij op percelen 295,293d, 289a,286c,284g,288c en 295a2</p> <p>Voorwaardelijke vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mits in de bouwvrije zone aan de achterzijde van de constructie een passende beplanting voorzien wordt. Deze moet aangeplant worden binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van deze serres.</li> </ul> | <p>Ref. Gemeente 1993/31</p> <p>Ref. Stedenbouw 7004/B 93</p> |   |

| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kenmerk vergunningsnummer                                            | Plannen                                                                              |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 31/08/1994        | Oprichten van een reclamepyloon met aanbelichting op perceel 293e                                                                                                                                                                                                                                                         | Ref. Gemeente 1994/34                                                |   |
| 09/08/1995        | <p>Oprichten van het bijbouwen van een kweekserre op percelen 285f, 284f, 283k-h-g, 272 a-b-c-d-e, 275c, 268n2.</p> <p>Voorwaardelijke vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Groenscherm van minstens 3 meter t.o.v. de perceelsgrenzen</li> <li>— Geen ontsluiting via de Schansdijkstraat</li> </ul> | <p>Ref. Gemeente 1995/28</p> <p>Ref. Stedenbouw 7004/B 89/61- B3</p> |  |

| Goedkeuringsdatum | Omschrijving/ Kadastrale percelen                                                                   | Kenmerk vergunningsnummer              | Plannen                                                                              |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 09/01/2004        | Oprichten bovengrondse opslagplaats voor 25.000 liter diesel en 5000 liter gasolie op perceel 289c. | Ref. Gemeente 2003/105                 |   |
| 02/09/2014        | Plaatsen van een telecommunicatiestation op het perceel 289c                                        | Ref. Stedenbouw 8.00/71002/19890062 .8 |  |

## 7.5 P.V.'s

De belangrijkste PV's zijn doorgegeven door gemeente As juni 2020. Op onderstaande figuur staan de percelen waar er een bouwovertreddingsdossier van is. De meeste PV's dateren van de jaren '80 en betreffen de chalets met de vijvers. Deze worden afgebroken. De sloop ervan is deel van de aanvraag. De in het rood aangegeven percelen hebben betrekking op het projectgebied en zijn in onderstaande tabel nader gespecificeerd.



*Figuur 22 Aanduiding percelen waar een bouwovertredding is vastgesteld blauwe lijn is de projectgrens*

| Datum PV   | Omschrijving / Kadastrale percelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dossiernummer                                                               | Plannen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02/04/1993 | <p>Oprichten van serres (constructie voor plastiëktunnel), verwijderen hoogstammige boom, aanleg van drainage –en wachtbekken op de percelen Sie C nr. 333d, 387h/deel, 386b, 297s, 298c, 299, 300, 301, 302.</p> <p>Het aanleggen van een afrastering op de beekoever op de percelen 333d, 386b, 297s, 298c (2 m hoog), 299, 300, 301, 302 (1.50m hoog). Percelen zijn gelegen in natuurgebied.</p> <p>Op de percelen 333a, 387b/deel, 386b zijn verplaatsbare metalen bogen geplaatst die afgedicht kunnen worden met plastic (als serres) met een hoogte van <math>\pm 2</math>m, breedte 3.5m en lengte 35 m. Deze constructies zijn gelegen in natuurgebied.</p> <p>Op percelen 387b, 386b bevinden zich serres van metalen gebinten afdekbaar met plastic waartussen zich watergreppels bevinden. De firma legt stelselmatig draineersystemen (ondergrondse) aan in uitbreidingsdelen van de plantage.</p> | <p>Dossiernr.<br/>7004 B<br/>89/61</p> <p>PV<br/>93.03.30<br/>1/1 AP/SB</p> | <p><u>BIJLAGE 1 AAN PROCES-VERBAAL NR. K096/93 DD. 22.04.1993 UITGAANDE VAN DE POLITIE TE AS</u></p>  <p>386b(deel) + 387b(deel)</p>  <p>Wachtbedden?</p> <p><u>BIJLAGE 2 AAN PROCES-VERBAAL NR. K096/93 DD. 22.04.1993 UITGAANDE VAN DE POLITIE TE AS</u></p>  <p>386b + 333d</p>  <p>299 + 300 + 301 + 302</p> |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       | <p>BIJLAGE 3 AAN PROCES-VERBAAL NR. K096/93 DD. 22.04.1993 UITGAANDE VAN DE POLITIE TE AS.</p>  <p>386b(deel) + 333d + 387b(deel)</p> |
| 05/05/1993 | <p>Sie C nr. 333d, 387b/ex, 386b, 297s, 298c, 299, 300, 301, 302, 291b, 293b.</p> <p>De serreconstructies van de metalen gebinten op perceel 333d zijn verwijderd, de geplaatste serres op de percelen 291b, 293b in afmetingen 22x100m zijn vergund volgens besluit dd. 10.01.1990.</p> <p>De verplaatsbare ijzeren constructie op percelen 387b en 386b behoren tot het agrarisch gebied. Het draineersysteem gelegd door KS in 1975 betreft een afwatering tot aan de beek. De hoogte van de ursusafsluiting bedraagt 2 meter. De gevelde elzenboom is door wortelopslag aan natuurlijke verjonging toe (wortelscheuten). Deze werken zijn uitgevoerd zonder voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning.</p> | <p>Dossiernr.<br/>7004 B<br/>89/61<br/>PV 93.04.2</p> |                                                                                                                                                                                                                          |

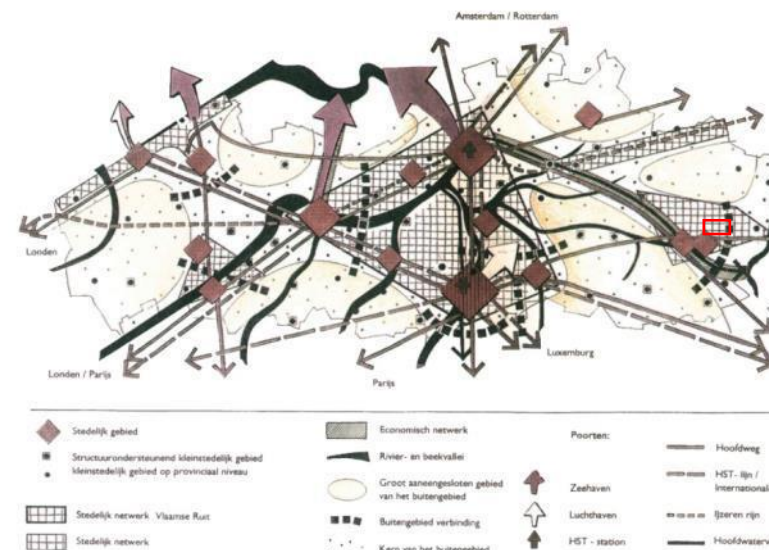
## 8 Planologische toestand

### 8.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

De gemeente As ligt volgens het RSV in het buitengebied.

Voor het buitengebied worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- verdeling van de woonbehoefte voor Limburg:
  - maximaal 43% in het buitengebied bij een dichtheid van minimum 15 woningen per ha;
- de afbakening van de gebieden in het buitengebied (natuur-, landbouw- en bosstructuur) zal hoofdzakelijk op gewestelijk of provinciaal niveau gebeuren;
- As is geen economisch knooppunt. Aldus worden geen mogelijkheden gecreëerd voor industriële activiteiten;
- nieuwe lokale bedrijventerreinen zijn slechts mogelijk in de hoofddorpen;
- de afbakening van de lokale bedrijventerreinen, met een max. van 5ha en binnen de mogelijkheden van de per provincie toebedeelde pakketten, dient te gebeuren door de gemeente;
- op Vlaams niveau wordt 500ha voorzien voor de uitbreiding en herlocalisatie van historisch gegroeide bedrijven, aansluitend bij de huidige vestiging en/of kern van het buitengebied, de afbakening gebeurt door het Vlaams gewest, in overleg met de provincie en de gemeente;
- in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden in de omgeving van As de Bosbeekvallei en het Kempisch plateau geselecteerd als gave landschappen van belang op niveau van Vlaanderen. Het behoud en versterking van de structurerende landschapselementen staat voorop.



Figuur 23 Uitsnede RSV

#### 8.1.1 Conclusie

Het project is niet in strijd met de bovenstaande doelstellingen van RSV.

### 8.2 Beleidsplan ruimte Vlaanderen (BVR)

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. Aansluitend keurde de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

In uitvoering van de strategische visie werd op de Vlaamse Regering van 20 juli 2018 tevens beslist over:

- het voorontwerp van Instrumentendecreet Omgevingsbeleid;
- het voorontwerp wijzigingsdecreet dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden bepaalt;
- principiële wijziging van het Bosdecreet ifv bescherming van de meest kwetsbare waardevolle bossen;
- het voorontwerp van decreet over de bestemmingsneutraliteit voor de winning van hernieuwbare energie;
- principiële wijziging van het besluit over de intergemeentelijke GECORO's.

Op 15 juni 2018 besliste de Vlaamse Regering ook al over de regels voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden. Al deze initiatieven moeten bijdragen tot een zuiniger ruimtegebruik.

### 8.2.1 Strategische visie ruimte Vlaanderen

Ruimte is een dynamisch gegeven dat doorheen de tijd evolueert. De huidige ruimtelijke staat van Vlaanderen toont vooral aan dat een aantal situaties moeten omgebogen worden. Het Witboek BVR (2016) geeft reeds een overzicht van de grote maatschappelijke uitdagingen: globalisering, demografie, mobiliteit, klimaat, energie, technologische innovatie, voedselproductie en biodiversiteit, en de nieuwe eisen die ze stellen aan de ruimte. Het is belangrijk dat het operationeel beleid flexibel kan inspelen op bv. technologische doorbraken en demografische schokken.

In de strategische visie zijn de steden groeipolen. De groei komt, in tegenstelling tot het verleden, steeds meer samen in en rond de grote steden door hun hogere natuurlijke aanwas en hun functie als migratiepoorten. Het ruimtelijk beleid heeft vanaf midden jaren negentig bijgedragen tot de aantrekkingskracht en opleving van de steden. Daarnaast wordt de vraag naar andere types van woongelegenheden belangrijker m.a.w. kleinere woningen, zorgwoningen, woningen voor gezinnen met een laag inkomen of co-housing. Vanuit het perspectief voor de toekomst worden een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes naar voor geschoven: Het ruimtelijk beleid maakt keuzes om een duurzame ontwikkeling van de ruimte mogelijk te maken. De economische, sociale en ecologische invalshoek komen hierbij gelijktijdig en evenwichtig aan bod. Ruimtelijk betekent dit inzetten op een evenwichtige ontwikkeling om (1) de mensenmaat in de ruimte te koesteren, (2)

de veerkracht van de ruimte te verhogen, (3) de metropolitaine allure te versterken. Vlaanderen blijft zo een innovatieve regio van wereldformaat waar mensen zich thuis voelen en elkaar ontmoeten.

### 8.2.2 Strategische doelstellingen

De ruimte transformeren door:

- Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag zodat tegen 2040 het gemiddeld dagelijks ruimtebeslag teruggedrongen is tot 0 hectare.
- Het versterken van de ruimtelijke ruggengraat door bijkomende woongelegenheden en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan de duiden strategische collectieve vervoersknopen.
- In 2050 een palet van leefomgevingen in sterke steden en dorpen creëren zodat iedereen goed kan leven.
- Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen te versterken.
- Robuuste open ruimte te creëren.
- Maximaal inrichten van een netwerk van groenblauwe aders waardoor de verharding na 2050 niet meer toeneemt.

Deze transformatie gebeurt op basis van **geïntegreerde gebiedsontwikkeling** als motor voor samenwerking.

### 8.2.3 Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes om deze strategische doelstellingen te bereiken

Volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes vormen de basis binnen stedelijke gebieden en hebben betekenis bij de ontwikkeling van het plangebied:

- Ruimtelijk rendement verhogen in het huidige ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik, door intensivering, verweving, hergebruik of tijdelijk ruimtegebruik.
  - Rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking.
  - Het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen. Ruimtelijk uitbreiden vormt de uitzondering waardoor er finaal

geen netto stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte ontstaat.

- Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving binnen een robuuste en veerkrachtige open ruimte stimuleren.
  - o Fysisch systeem en landschappelijke structuur als basis voor ontwikkeling.
  - o Het bundelen en verweven van functies in het ruimtebeslag; verweven waar het kan..., scheiden waar het moet....
- Samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door ze zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, aan fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen.
  - o Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) bepalen mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen.
  - o De knooppuntwaarde bepaalt de dichtheid en afstand voor ontwikkelingen.
  - o Internationale bereikbaarheid waarborgen.
  - o Ontwikkelen op basis van het bestaande voorzieningenniveau waarbij:
    - Nieuwe ontwikkelingen op wandel- en fietsafstand van basisvoorzieningen.
    - Voorzieningenniveau gelijke tred houdt met andere ontwikkelingen.
- Ruimte energie- en warmte-efficiënt organiseren en gebruiken door:
  - o Energiezuinig ruimtelijk te ontwikkelen.
  - o Energie-uitwisseling ruimtelijk te stimuleren.
  - o Het toepassen van de drietrapsladder voor het lokaliseren van hernieuwbare energie.
  - o Energie-infrastructuur maximaal te bundelen.
  - o Fijnmazige groenblauwe dooradering.
  - o Multifunctioneel ontwikkelen.
  - o Als basis voor de leefkwaliteit in steden, dorpen en wijken:
    - Maximaal toegankelijk houden.

- Veerkrachtig inrichten zodat wateroverlast en watertekort in samenhang wordt aangepakt.

- De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid
  - o Het woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling door het levensbestendig inrichten van publieke en niet- publieke ruimte.
  - o Rekening houden met demografie bij nieuwbouw en renovatie
  - o Flexibele en multifunctionele woongelegenheden creëren
  - o Woonwijken met aandacht voor sociale mix realiseren.
- Gezonde en inclusieve ruimte ontwikkelen met aandacht voor:
  - o Beperking gezondheidsrisico's en verhoging van leefkwaliteit.
  - o Veilige en toegankelijke voor kwetsbare verkeersdeelnemers publieke ruimte.
  - o Publieke ruimte die uitnodigt voor bewegen.
- De ontwikkeling van dorpen en wijken gebeurt op maat van haar bewoners met aandacht voor publieke ruimte en landschap:
  - o Garanderen van ruimtelijke kwaliteit.
  - o Aandacht voor het landschap.
  - o Ontwikkelen met respect voor het onroerend erfgoed.

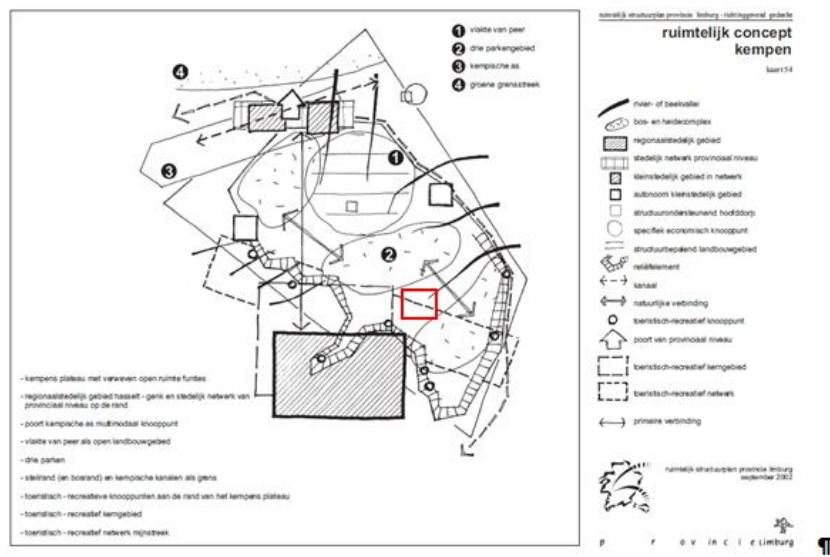
De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

#### 8.2.4 Conclusie

Het project is niet in strijd met de bovenstaande doelstellingen van het BVR. Eens afgewerkt en goedgekeurd zal het BRV het RSV vervangen.

### 8.3 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan Limburg

As maakt deel uit van het verstedelijkte lint van de Bosbeekvallei dat tussen Park Midden Limburg en Park Hoge Kempen ligt. As is deel van de regio Kempen. De ruimte van de Bosbeekvallei vergt een bijzondere aandacht door haar natuurverbindingsfunctie die wordt bedreigd door de suburbanisatie rond Opglabbeek en As. De vallei van de Bosbeek wordt als gaaf landschap en ankerplaats erkent en wordt beekvallei op provinciaal niveau beschouwd, natte natuurverbinding nr. 76. De Bosbeek is ook een structurerend hydrografisch element. De Bosbeekvallei is een complex gaaf landschap. As is geselecteerd als **woonkern** volgens de bindende bepalingen.

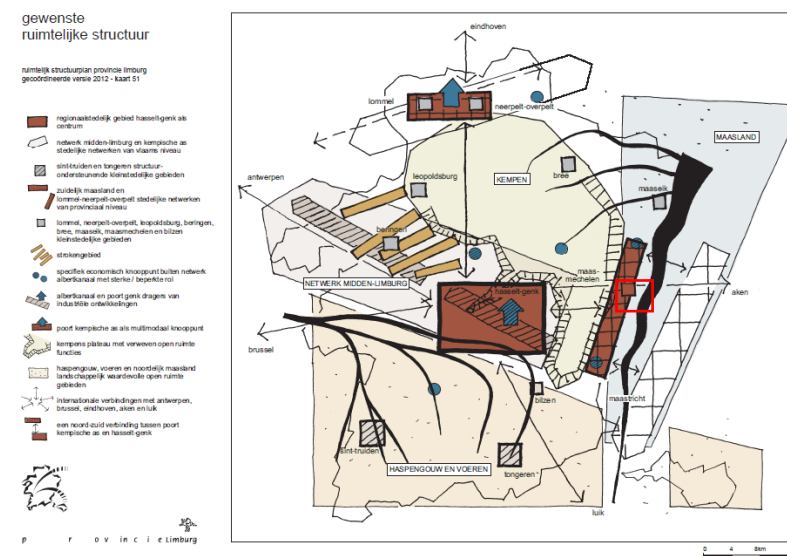


Figuur 24 Uitsnede PRSL: deelruimte Kempen

De hoofddorpen en woonkernen zijn de kernen van het buitengebied waar de doelstelling van het gedeconcentreerd bundelen op het kleinste schaalniveau moet worden gerealiseerd. Die kernen dragen de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk

niveau. De gemeente moet haar woonbeleid maar ook haar bedrijvenbeleid afstemmen op de lokale behoeften. Woonuitbreidingsgebieden kunnen maar pas aangesneden worden als ze vanuit de lokale noden kunnen verantwoord worden. De Provincie hanteert in het ruimtelijk beleid volgende doelstellingen voor de landschappelijke structuur:

- Behoud en kwaliteitsvolle ontwikkeling van bestaande landschappelijke kwaliteiten met respect voor erfgoedwaarden, herkenbaarheid en landschappelijke diversiteit.
- Stimuleren van landschappelijke kwaliteiten in nieuwe landschappen en afstemming tussen nieuwe en traditionele landschappen, met bijzondere aandacht voor de overgangszones tussen de randen van het buitengebied met stedelijke gebieden.
- Rekening houden met structurerende landschapskenmerken en realiseren van gedifferentieerde, samenhangende landschappen.



Figuur 25 Uitsnede PRSL

## 8.4 Beleidsplan Ruimte Limburg: Ruimtepact 2040 (BRL)

Op 21 februari 2024 stelde de provincieraad van Limburg het "Ruimtepact 2040" definitief vast. Het "Ruimtepact 2040" is het nieuwe Provinciaal Beleidsplan Ruimte voor Limburg.

Het Beleidsplan Ruimte Limburg bestaat uit een strategische visie en beleidskaders. Ze geven samen het kader aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en moeten steeds in onderlinge samenhang gelezen worden. In het voorontwerp beleidsplan dat voorligt zijn drie thematische beleidskaders uitgewerkt:

- beleidskader Wonen in stads- en dorpskernen;
- beleidskader Economische Ruimte;
- beleidskader Open Ruimteschakels

Binnen het BRL worden enkele strategische doelstellingen (SD) geformuleerd die richting geven aan het te realiseren toekomstperspectief voor Limburg 2040. Vervolgens werken deze doelstellingen door in de beleidskaders (BK). Binnen het BRL worden zeven strategische doelstellingen geformuleerd die fungeren als kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

- SD1 - De ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren
- SD2 - Steden en dorpen gericht versterken
- SD3 - Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen
- **SD4 - Het openruimtesysteem versterken**
- SD5 - Competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen
- SD6 - Hernieuwbare energie integreren in het ruimtelijk beleid
- SD7 - Meer ruimte geven aan de fietser

De focus van het beleidskader ligt op het versterken van het open ruimtesysteem.

### 3.3.2 Beleidskader Open Ruimteschakels.

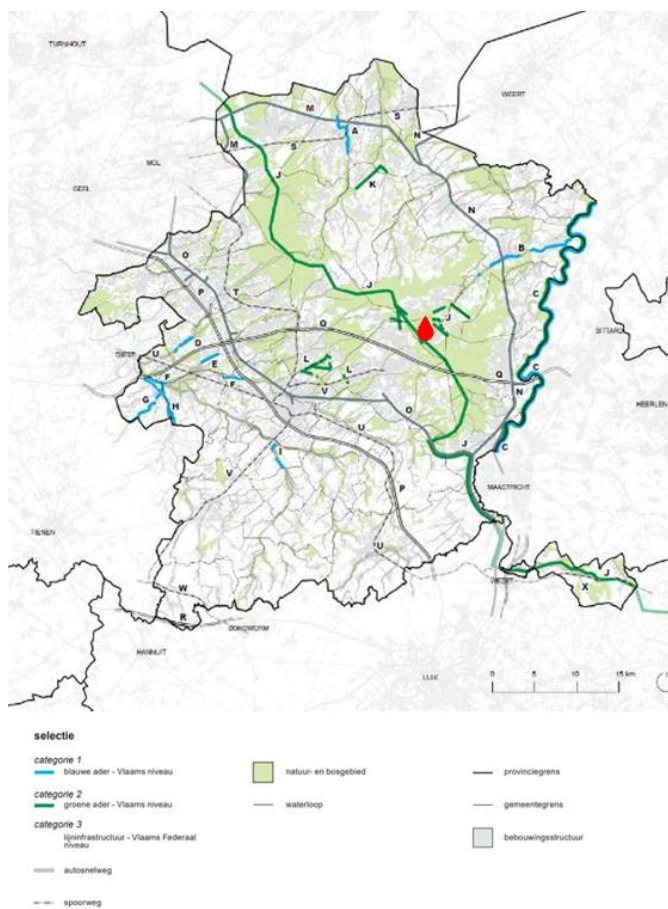
Het beleidskader Openruimteschakels geeft uitvoering aan volgende strategische doelstellingen uit de strategische visie van het Ruimtepact 2040:

De provincie wil meer ecologische, landschappelijke en fysieke samenhang van de open ruimte realiseren door actief in te zetten op twee soorten openruimteschakels: 1) groenblauwe aders en 2) openruimtecorridors; en dit zowel in de open ruimte als in meer verstedelijkte gebieden. Groenblauwe aders hebben vooral een natuur-, ecologische en/of hydrologische waarde en insteek. Openruimtecorridors vrijwaren specifieke open ruimten onder bebouwingsdruk. Verder voert de provincie een restrictief beleid in de open ruimte.

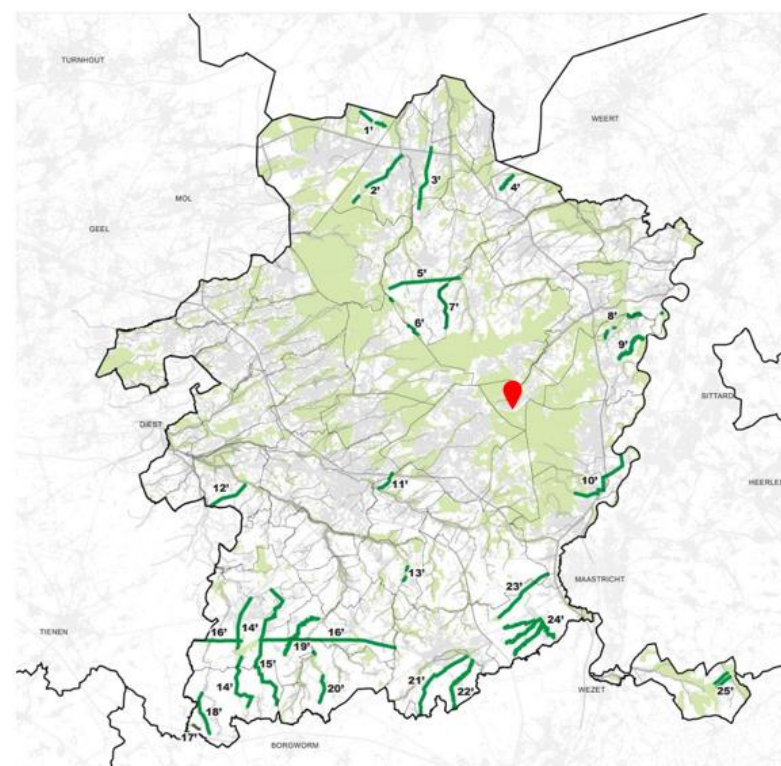
De groenblauwe aders worden ingedeeld in 3 categorieën:

- Blauwe aders
- Groene aders
- Lijninfrastructuren

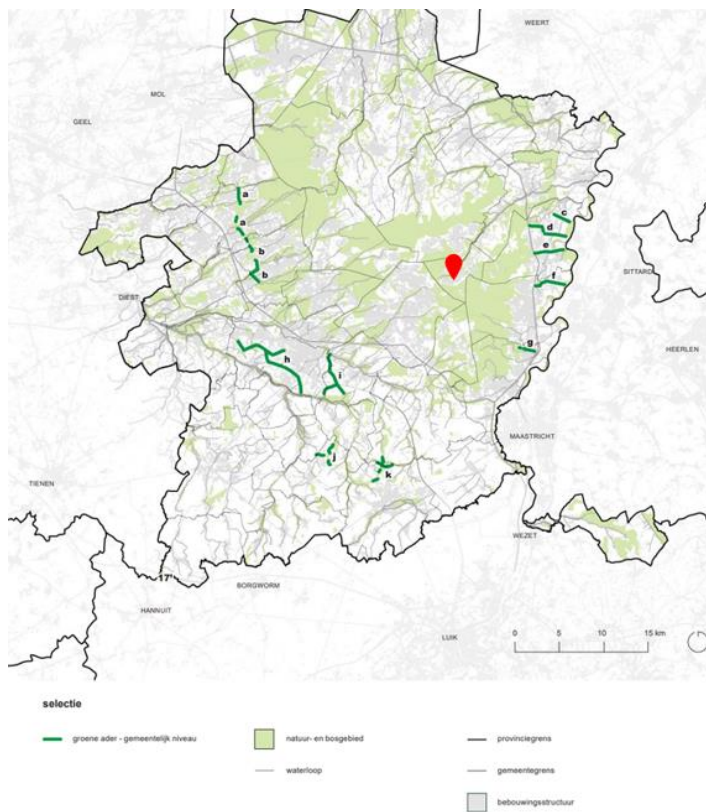
Het project is niet gelegen in een open ruimte corridors noch in blauwe en/of groene aders. Het gebied grenst wel tegen de groene ader op Vlaams niveau J Lommel – Hechtel-Eksel – Houthalen-Helchteren – Oudsbergen – Maaseik - As – Maasmechelen – Lanaken – Zutendaal - Bilzen - Riemst – Voeren (Internationale) ecologische corridor Eifel/Ardennen – Kempen/Noord-Brabant. Ontwikkelen van groenblauwe ader; habitat- en corridorvereisten van de gladde slang zijn richtinggevend. Natuur-, bos- en openruimtegebieden zijn belangrijke ruimtelijke kenmerken en kernkwaliteiten van de ruimtelijke regionale eigenheid binnen de landschapseenheden die doorkruist worden door deze ecologische corridor.



Figuur 26 suggestie Provincie Limburg van groen blauwe aders aande Vlaamse en federale overheid.  
Kaart 9 beleidsplan Limburg -> site ligt hierbuiten



Figuur 27 Basis groenblauw dooraderingsnet kaart 11 beleidsplan Limburg-> site ligt hierbuiten



KAART 10: ORS - SUGGESTIES VAN GEMEENTELIJKE GROENBLAUWE ADERS

*Figuur 28 suggestie aan gemeenten kaart 10 beleidsplan Limburg-> site ligt hierbuiten*

#### 8.4.1 Conclusie

Het project is niet in strijd met de bovenstaande doelstellingen van de provincie.

## 8.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan As

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van As werd op 16 mei 2007 door de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg goedgekeurd en verscheen op 5 juni 2007 in het Belgisch Staatsblad. De visie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gevat in één slogan 'As tussen stad en park'. De gemeente wenst de overduidelijke aanwezige landschappelijke kwaliteiten te bewaren alsook de landschappelijke herkenbaarheid en diversiteit te versterken door een leesbare ordening in stroken parallel aan de bovenloop van de Bosbeek. Elke 'strook of woonband' heeft een eigen identiteit verbonden aan welbepaalde verweving van functies en bijhorend ruimtegebruik. Het behoud van deze landschappelijke diversiteit en accenten is een prioritaire bekommernis. Voor de Bosbeek is het behoud en versterking van de landschappelijk kenmerken zijnde de historische percelering, natte hooilanden, broekbossen en een beperkte doorsnijding van infrastructuur van belang alsook de samenhang met de droge zijdalen.

Voor wat betreft de bedrijvigheid heeft As geen regionale roeping. De gemeente dient haar typisch landelijk karakter met beperkte bedrijvigheid te behouden. Enkel Florina heeft een bovenlokale functie en heeft een structurele en historische band met de gemeente. Het behoud en de ontplooiing zijn van bijzondere betekenis voor de plaatselijke werkgelegenheid maar men dient ook rekening te houden met de draagkracht van de omgeving. In het GRS wordt én het belang van de Bosbeek én het belang van Florina erkend. Een ontwikkeling van beiden met respect voor de eigenheden dient nagestreefd.

Het projectgebied is gelegen in de deelruimte wooncluster As centrum/Terheide/Cockerill/Zevenhuizen. Florina wordt hierin aangeduid als een bovenlokale aantrekkingspool ter hoogte van het kruispunt Steenweg Bevrijdingslaan.

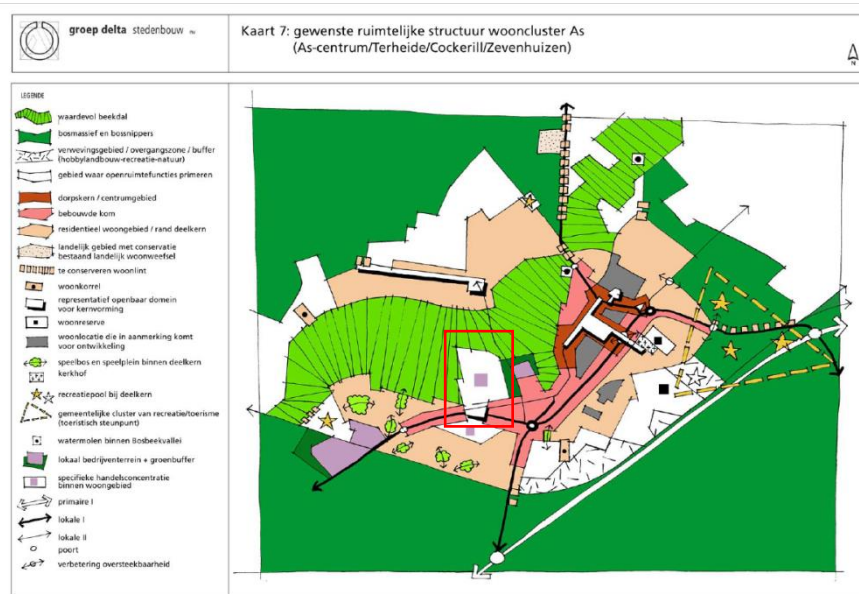
In het GRS wordt gesteld dat er duidelijke afspraken met Florina moeten zijn. Aansluitend tussen de bebouwde kom van As/Terheide ligt tussen de kern en de Bosbeekvallei de plantenkwekerij Florina te midden van woongebied en agrarisch gebied. Het bedrijf is deels zonevremd gelegen en wort op de huidige locatie binnen de huidige grenzen geconsolideerd door te BPA Florina. In het BPA wordt de positie van de Florina gronden binnen het VEN en de natte natuurverbinding afgewogen. Binnen de gewenste ruimtelijke economische structuur worden de terreinen niet omgezet naar lokaal bedrijventerrein vanwege de ruime oppervlakten in functie van teelt en handel en ligging. Verdere groei is omwille van de omliggende woonzone en de negatieve milieu-impact op de Bosbeekvallei niet wenselijk. Bij uitbreiding dient elders in de gemeentegronden te worden gezocht. Er wordt geen bijkomende uitbreiding meer voorzien buiten de ruimte die nu voorzien is in het BPA.

Het kruispunt Steenweg Bevrijdingslaan wordt aangeduid als een knelpunt naar verkeersveiligheid. Dit dient weggewerkt te worden door het voorzien van oversteekplaatsen rekening houdend met de doorstroombaan van de weg. De Schansdijkstraat wordt ingeschakeld in het lokaal functioneel fietsroutenetwerk.

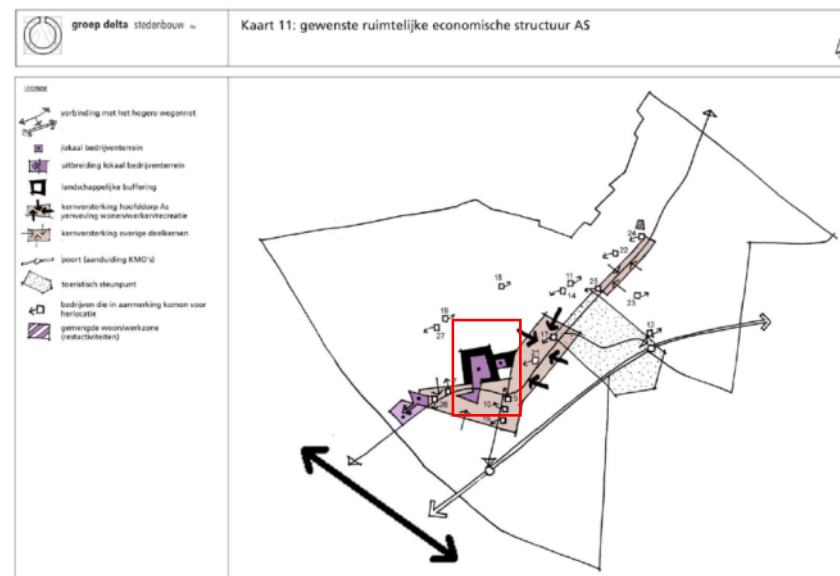
Voor de weekendverblijven wordt een uitdoofbeleid gehanteerd.

In het laatste hoofdstuk wordt gepleit om een verordening op te stellen i.f.v het inrichten van bufferzones rond bedrijventerreinen, het voorzien van buffering en opvang van regenwater en het voorzien van eigen kleinschalige waterzuiveringsinstallaties en het beperken van verharde oppervlakten.

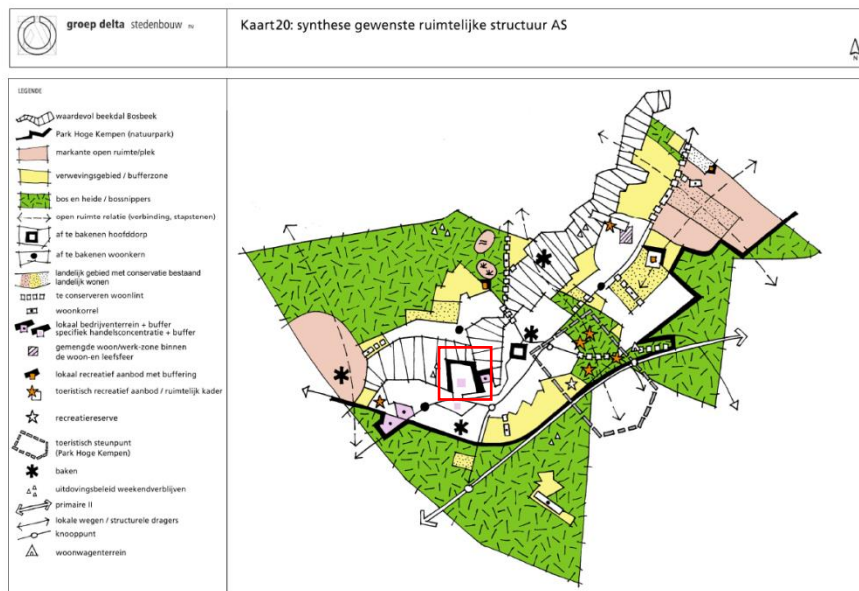
Als ondersteunende maatregelen wordt de aanleg van groene bufferzones of overgangszones rond de lokale bedrijventerreinen gestimuleerd en gesteund (koppelen van een globaal inrichtingsplan en beplantingsplan aan de aanvragen voor uitbreiding of verbouwingen).



Figuur 29 Uitsnede GRS wooncluster As centrum/Terheide/Cockerill/Zevenhuizen (bron GRS)



Figuur 30 Uitsnede GRS economische structuur As (bron GRS)



Figuur 31 GRS As (bron GRS)

### 8.5.1 Conclusie

Het project is niet in strijd met de bovenstaande doelstellingen van het GRS.





## 9 Toekomstvisie Heyeveld

De aanvraag kadert in de toekomstvisie van Heyeveld. Onderstaand het masterplan met de volgende elementen:

① Verkoop perceel 268P9 en 268N9 aan de eigenaar van perceel 268C9 of 268Z8 om woningbouw te realiseren langs de Steenweg. Er zijn diverse herverkavelingsmogelijkheden (zie onderstaande figuur 32). De voorkeur gaat uit naar voorstel 3 omdat er een overgang gemaakt wordt tussen de open en halfopen bebouwing aan de oostzijde (volgens het BPA) en de gesloten en halfopen bebouwing aan de westzijde (volgens het BPA).

|                                                                                    |                                                                                                             |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                             |                                                                                 |
| Voorstel 1: 2 vrijstaande woningen                                                 | Voorstel 2: 1 woning gesloten orde en 2 halfopen woningen. Te bespreken met de gemeente -> niet conform BPA | Voorstel 3: twee halfopen met carports en 1 open woning, allen met een carport. |

Figuur 32 Mogelijke verkavelingen Steenweg As

- ② Nieuwe kweekbedden.
- ③ Verleggen erfdienstbaarheid naar het westen om kweekbedden mogelijk te maken en de toegang te blijven verzekeren voor natuurbeheer.

- ④ Sloop weekendverblijf waardoor de huidige bewoning van seizoensarbeiders in het weekendverblijf stopt.
- ⑤ Voorzien nieuw waterbassin B3.
- ⑥ Uitbreiding serre op lange termijn met circa 2500 m².
- ⑦ Renovatie bestaande kweekbedden. Automatisering en vernieuwing met wateropvang in een gesloten circuit zodat er minder water naar de Bosbeek gaat en enkel naar de waterbassins B1, B2 en B3.
- ⑧ Na demping deel waterbassin B2 aanleg nieuwe kweekbedden. Bouw pomphuis na sloop bestaand pomphuis
- ⑨ Renovatie bestaande kweekbedden.
- ⑩ Zone voor snoei afval.
- ⑪ Aanleg buffer conform BPA.
- ⑫ De hoofdtoegang Heyeveld via de Steenweg blijft behouden. De toegang via de Schansdijkstraat zoals voorgesteld in het BPA wordt niet weerhouden.



Figuur 33 Globale visie Heyeveld

## 10 Stedenbouwkundige aanvraag

### 10.1 Aanvraag regularisatie van sloop van vergunde constructies

Voor een aantal constructies zijn vergunningen afgeleverd, die later werden gesloopt zonder sloopvergunning. Het betreft:

1. BA\_1. Regularisatie van de sloop van de vergunde loods en serres goedkeuring dd.10/11/1987 op het huidig perceel 390M en serre op percelen 388D-389C e.a., huidig perceel 297R Ref. Gemeente 1987/28 Ref. Stedenbouw 7004/B-81/48 dd. 10/11/1987
2. BA\_2. Regulariseren van de sloop van de vergunde plaatsing van een serre op het huidige perceel 291B. Voorwaardelijke vergunning: Ref. Gemeente 1989/49 Ref. Stedenbouw 7004/B-889/61 dd. 10/01/1990
3. BA\_3. Regularisatie van de sloop van de vergunde overdekte bergruimte op percelen 390I, L thans 388D. Voorwaardelijke vergunning. Gemeente 1991/07. Ref. Stedenbouw 7004/B-88/29. Dd. 22/05/1991.



Figuur 34 overzicht regularisatie van sloop van vergunde constructie

### 10.1.1 BA-1. Regularisatie van de sloop van de vergunde loods en serres op perceel 390m en 297R

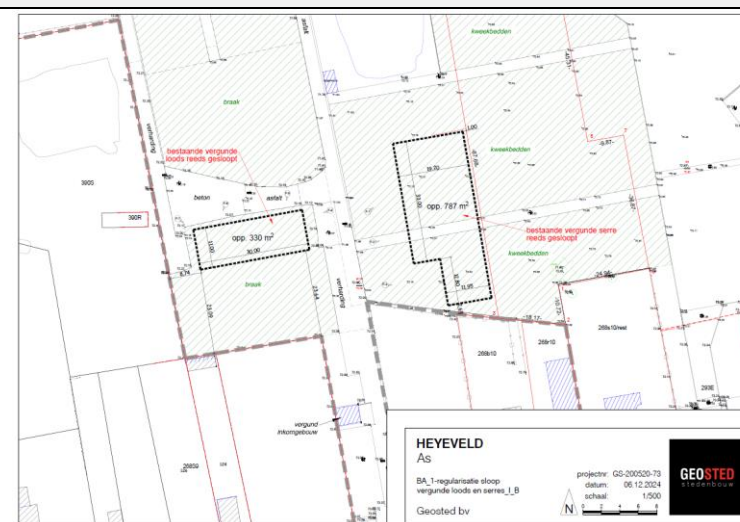
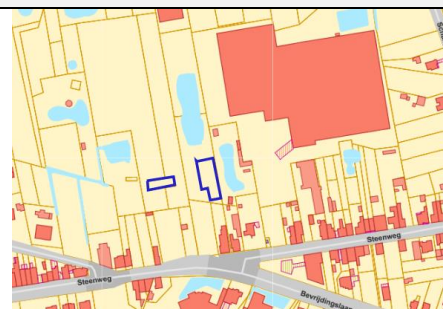
Het betreft de regularisatie van de sloop van de loods en serres dd.10/11/1987 op het huidig perceel 390M en serre op percelen 388D-389C e.a., huidig perceel 297R Ref. Gemeente 1987/28.

Ref. Stedenbouw 7004/B-81/48. Deze regularisatievergunning werd afgeleverd op 10.11.1987 met als referentienummer van de gemeente 1987/28 en deze van stedenbouw 7004/B-81/48. De loods had een plattegrond van 30,00m op 11,00 m en deed dienst als bergplaats voor tuinbouwmateriaal. Het gebouw was opgebouwd in een stramien van 12 stroken met een breedte van 2.50m. Het gebouw was als een boogloods uitgevoerd in groene metalen golfplaten waarbij het hoogste punt van de boog 5.50m bedroeg. In de loods waren transparante panelen voorzien, twee aan iedere zijde van een strook. Het gebouw nam het volledige perceel in en werd omheind met een draad met klimplanten aan de voorzijde. Het draadnet had een hoogte van 5.50m. De loods is gesloopt in 2013. In de bestaande toestand wordt het perceel gebruikt voor grondopslag.

Oppervlakte loods: 330m<sup>2</sup>.

Oppervlakte serres: 787m<sup>2</sup>.

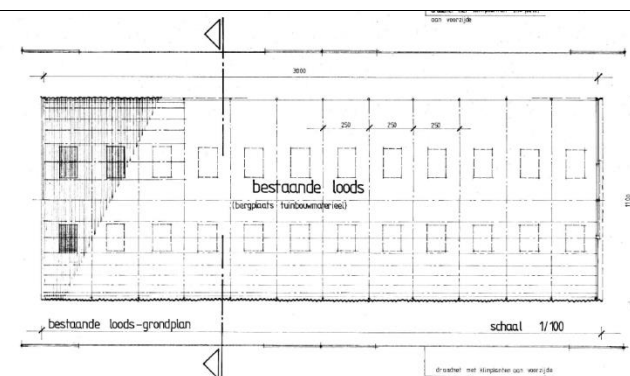
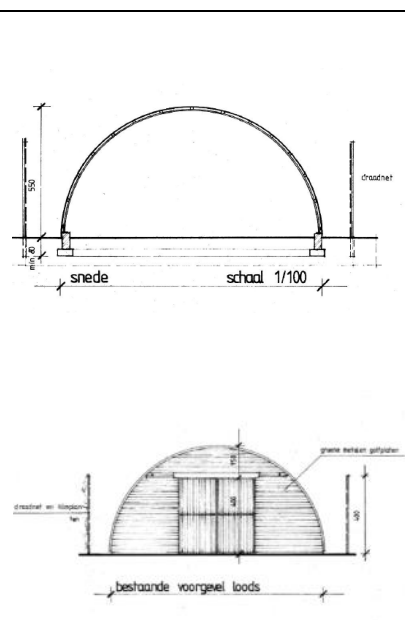
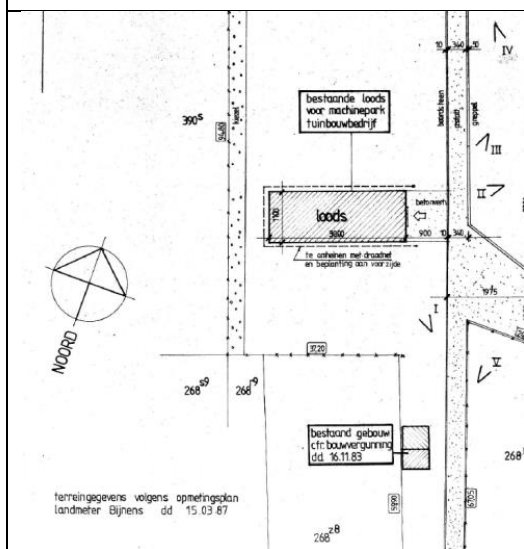
#### BA-1. Regularisatie van de sloop van de vergunde loods en serres op perceel 390m en 297R - bestaande toestand



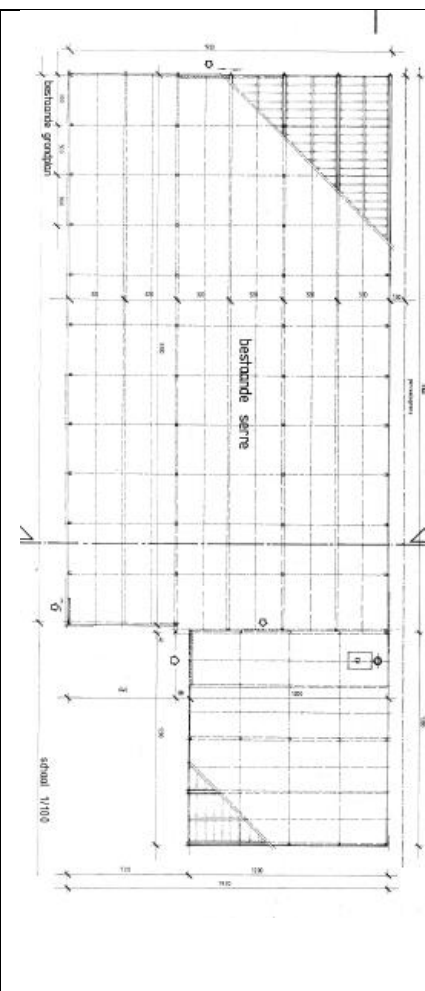
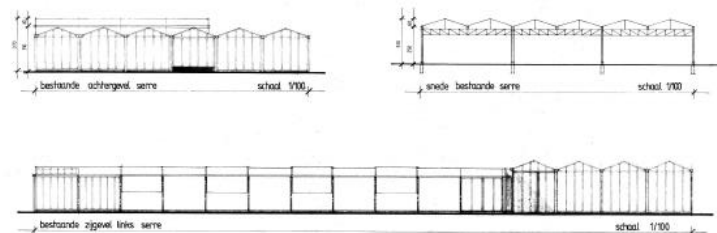
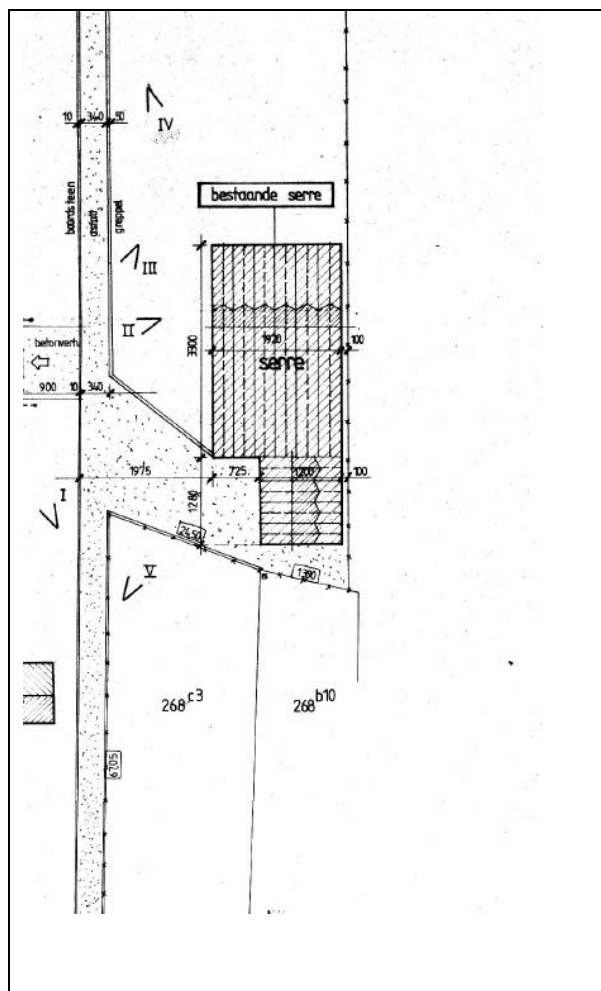


restanten fundering loods

### Loods op perceel 390 M - vergunde toestand



### Serre op perceel 297R - vergunde toestand



### 10.1.2 BA-2. Regulariseren van de sloop van de vergunde plaatsing van een serre op perceel 291B.

Het betreft de regularisatie van de sloop van serres op percelen 291b, 293b. Huidig perceel 291B. Deze regularisatievergunning werd afgeleverd op 10.01.1990 met als referentienummer van de gemeente 1989/49 en deze van stedenbouw 7004/B-889/61.

De serre had een plattegrond van 100,00m op 22,00 m en diende als kweekplaats voor bomen en struiken. Indertijd, voor het BPA van kracht was lag de serre in eerste instantie in natuurgebied en de regularisatie op de grens van het agrarische gebied met het natuurgebied. De serre was opgebouwd in een stramien van 20 stroken met een breedte van 5.00m. De serres werden als bogen uitgevoerd waarbij het hoogste punt van de boog 3.30m bedroeg gematerialiseerd in plastic. De serres zijn gesloopt in 2009. In de bestaande toestand is het perceel in gebruik als kweekbed.

Oppervlakte serre: 2200m<sup>2</sup>.

#### BA-2 regulariseren sloop van de vergunde plaatsing van een serre op perceel 291B - bestaande toestand





10.1.3 BA-3. Regularisatie van de sloop van de vergunde overdekte bergruimte op perceel 388D.

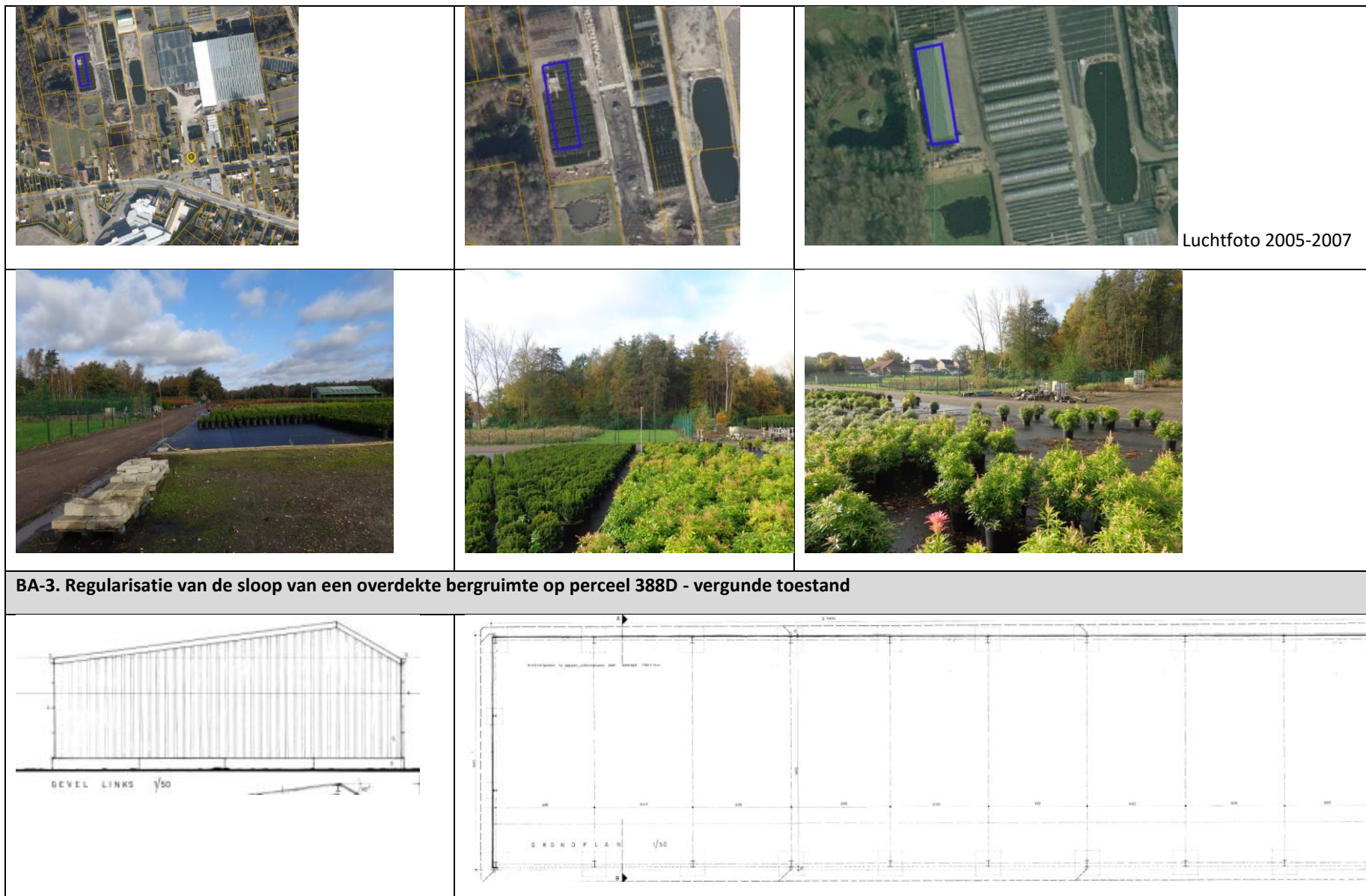
Het betreft de regularisatie van de sloop van een overdekte bergruimte op huidige perceel 388D. Deze vergunning werd afgeleverd op 22.05.1991 met als referentienummer van de gemeente 1991/07 en deze van stedenbouw 7004/B-88/29. Ondanks dat deze vergunning de vergunning 1990/39 vernietigd, is de inplanting en de bouw van de constructie toch gebeurd volgens de vernietigde vergunning Ref. Gemeente 1990/39. De loods had een plattegrond van 54,63 m op 14,30 m en deed dienst als bergplaats voor tuinbouw materiaal. De nok lag niet temidden van het dak, waardoor er twee verschillende dakhellingen waren.

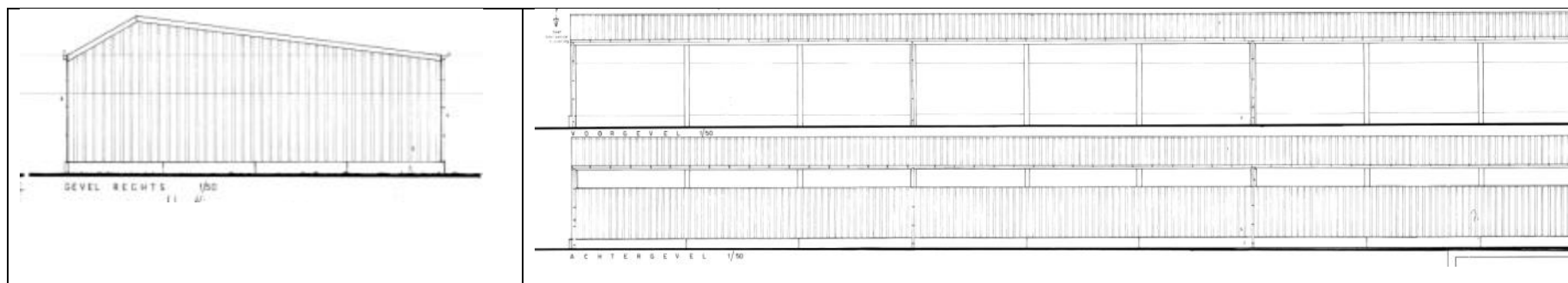
Het gebouw was opgebouwd in een stramien van 9 stroken met een breedte van 6 m, lengte van 54 m. Het gebouw was uitgevoerd in voorgelakte metalen profielplaten in een donkergroene kleur, zowel voor het dak als voor de wanden. De vloer was uitgewerkt als een betonvloer. Er werd een groenscherm voorzien achter het gebouw.

De overdekte bergruimte is gesloopt in 2018. In de bestaande toestand wordt het perceel gebruikt als de stockage van potplanten op een folie en een smal deel als weg. De funderingen zijn nog steeds aanwezig.

Oppervlakte bergruimte: 781,2 m².



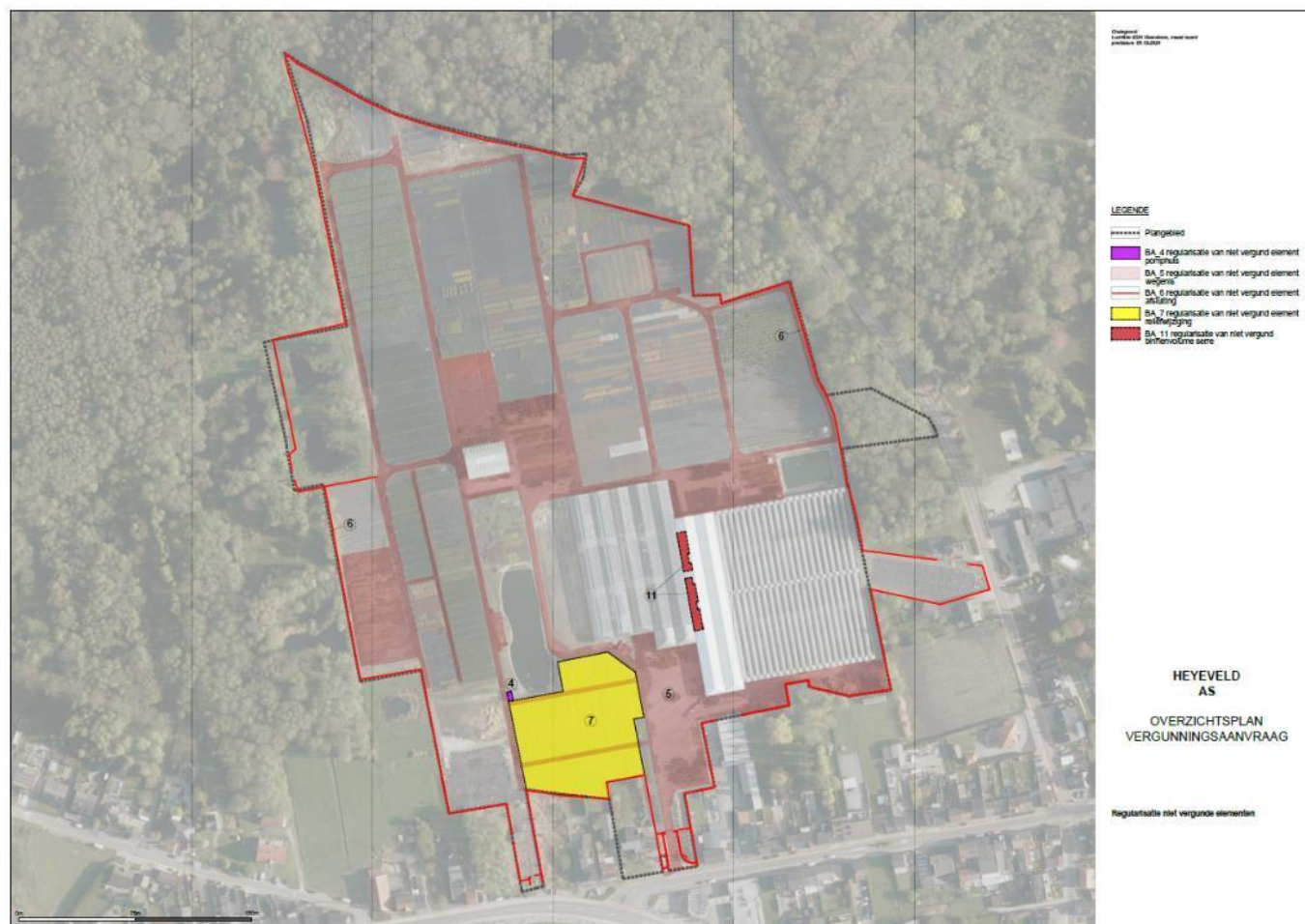




## 10.2 Aanvraag regularisatie van niet vergunde elementen

Een aantal elementen werden uitgevoerd, maar er is nooit een vergunning aangevraagd bij de gemeente As. Deze elementen dienen te worden geregulariseerd. Het betreft:

4. BA\_4 Regularisatie niet vergund element pomphuis in warsco unit van 6m op 3m op perceel 297P.
5. BA\_5 Regularisatie niet vergund element wegenis in asfalt, beton en klinkers op diverse percelen.
6. BA\_6 Regularisatie niet vergund element afsluiting rondom het terrein in diverse materialen.
7. BA\_7 Regularisatie niet vergund element reliëfwijziging en aanleg kweekbedden op perceel 297P (deel), 297R, 650A, 289C (deel).

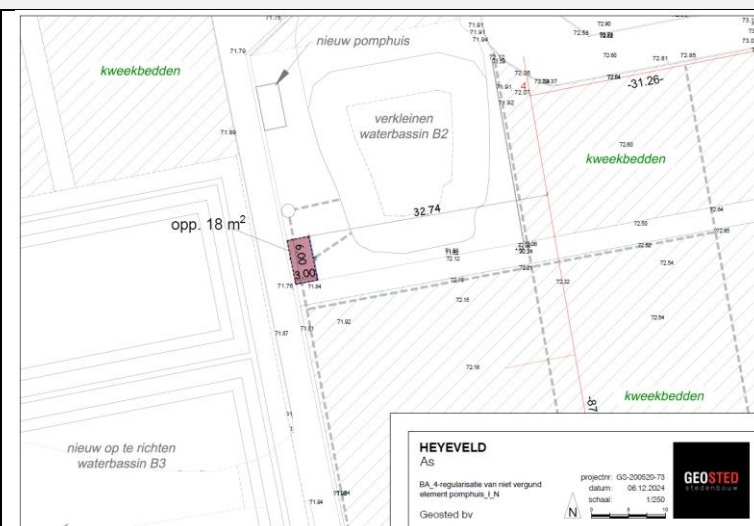
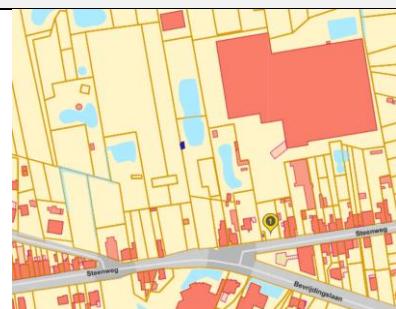


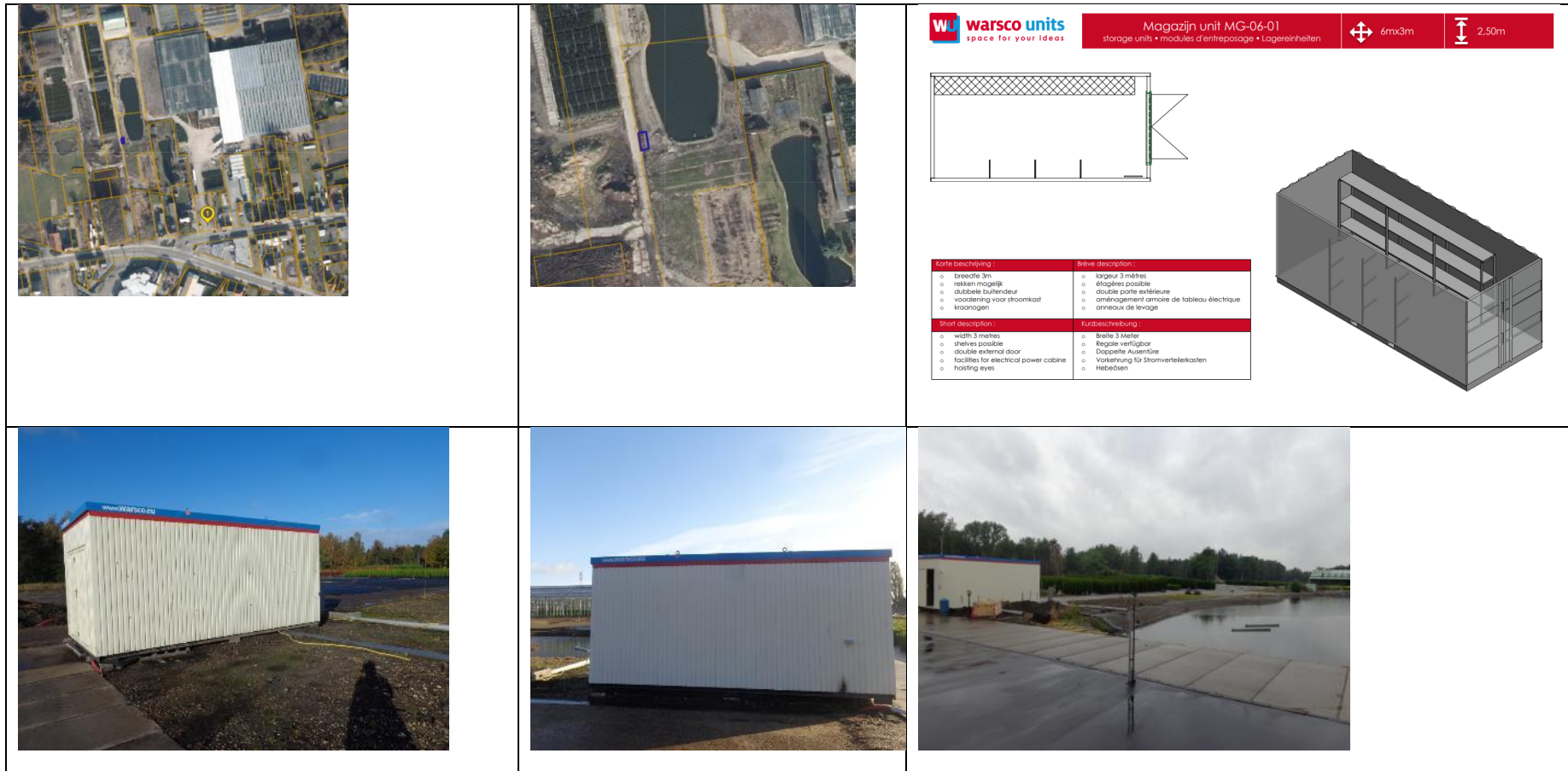
Figuur 35 overzicht regularisatie niet vergunde elementen

### 10.2.1 BA-4. Regularisatie van niet vergund element pomphuis in warsco unit van 6m op 3m op perceel 297P.

Het pomphuis is een WARSCO unit van 3,00m op 6,00m met een hoogte van 2,50m. De unit is uitgevoerd met een verzinkte wit gespoten staalplaat en is gesitueerd op het perceel 297P ten zuidwesten van het centraal gelegen waterbassin. De unit is volgens het BPA gesitueerd in de zone voor Artikel 3.2. Centrale circulatieruimte met tankinstallatie. Stroken voorbehouden als hoofdcirculatieruimte voor de aan-en afvoer van de producten van de handelskwekerij en de bijhorende parkeerruimten. De verharding gebeurt niet met waterdoorlaatbare materialen en zijn voorzien van de nodige leidingen met bijhorende slib- en olievangers teneinde geen contaminatie van het grondwater te veroorzaken en het hemelwater op te vangen voor het productieproces, waardoor er wordt voldaan aan het integraal waterbeleid. Oppervlakte pomphuis: 18m<sup>2</sup>.

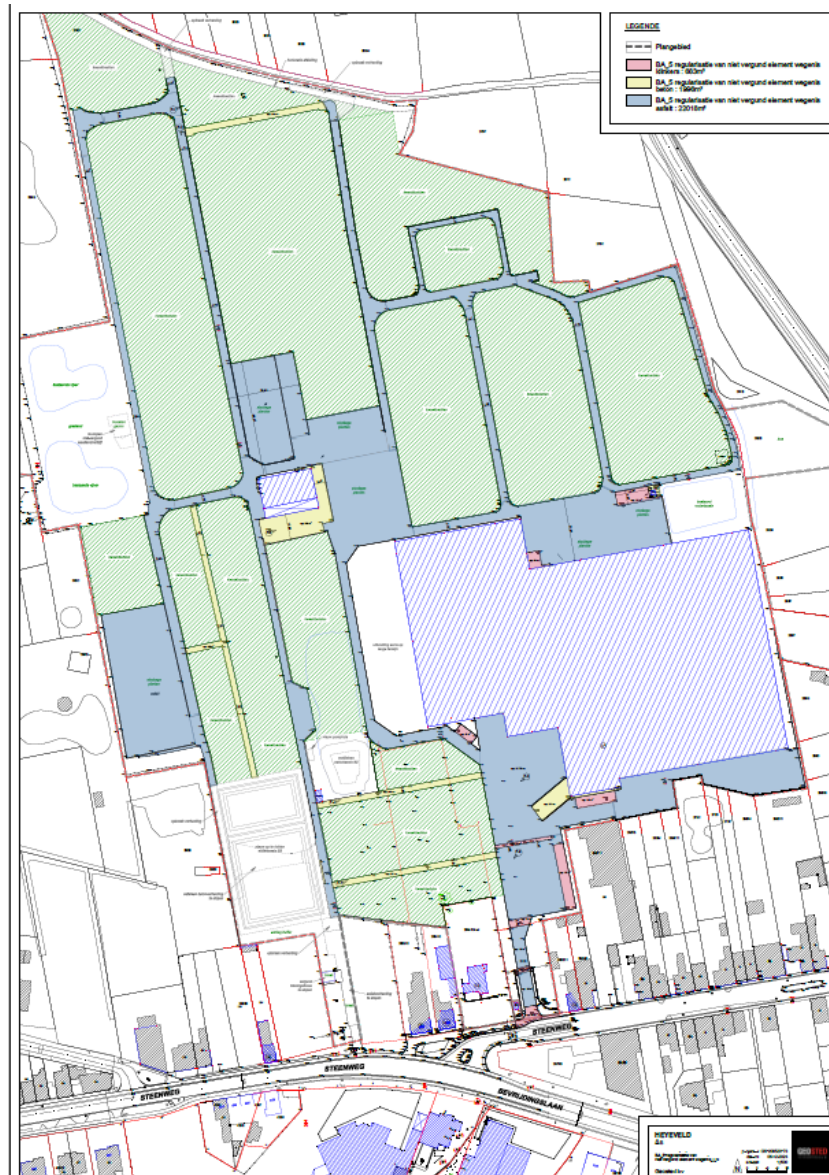
**BA-4. Pomphuis in warsco unit van 6m op 3m op perceel 297P**





**10.2.2 BA-5. Regularisatie van niet vergund element wegenis in asfalt, beton en klinker op delen van de percelen 387B, 386B, 297S, 295B,291B, 301,300,290A,297C, 280B, 287C, 287D, 295B, 285D, 282G, 277A, 276A, 289C, 293 E, 389C, 388D, 297S, 298C, 299,297S, 388D, 389C, 297P, 297R, 650A ,239 E en 289C**

In de loop der jaren is op het gehele terrein wegenis aangelegd in zowel asfalt, betondallen als in een klinkerverharding. Het gebruik van asfalt als wegmateriaal is het grootst met zijn oppervlakte van 22.018 m<sup>2</sup>. De asfaltverharding is toegepast voor de servicewegen die de kweekbedden ontsluiten. Ze liggen als een raster over het gebied heen. De klinkerverharding met een oppervlakte van 683m<sup>2</sup> is uitzonderlijk toegepast ter hoogte van de entree en ter hoogte van de laad –en loskade. De laad-en loskade bestaat uit twee vakken met een klinkerverharding. De betonnen verhardingen liggen dwars doorheen de kweekbedden. Het zijn betontegels van 2m x 2 m, 3m x 1m en 4m x 1m en zijn voorzien van een tussenvoeg. De oppervlakte bedraagt 1.996m<sup>2</sup>.

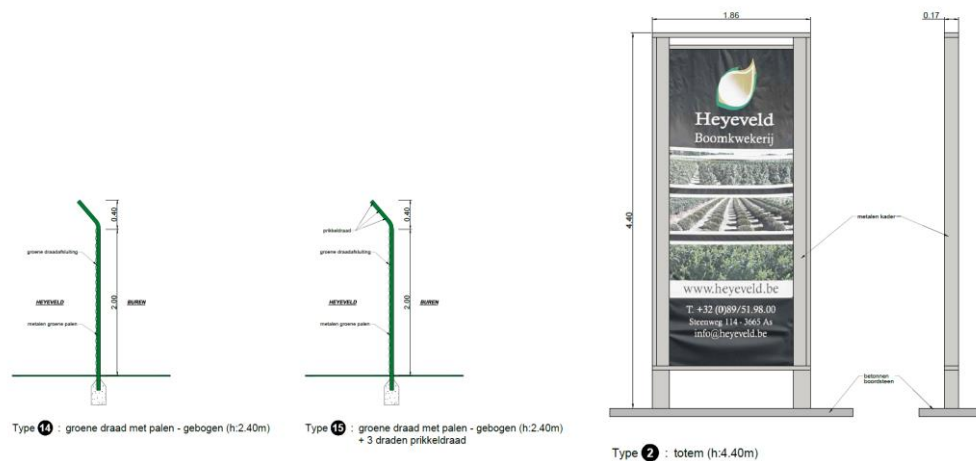


*Figuur 36 Aanduiding verhardingssoorten asfalt (blauwe kleur), beton (gele kleur), klinker (rode kleur).*

| BA-5. Regularisatie van de wegenis in asfalt, beton en klinker |                                                                                                                             |                                                                                    |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | Asfalt                                                                                                                      | Beton                                                                              | Klinker                                                                             |
| Foto                                                           |                                            |  |  |
| Oppervlakten in m <sup>2</sup>                                 | 22.018m <sup>2</sup>                                                                                                        | 1996 m <sup>2</sup>                                                                | 683 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Percelen                                                       | 387B, 386B, 297S, 295B, 291B, 301, 300, 290A, 297C, 280B, 287C, 287D, 295B, 285D, 282G, 277A, 276A, 289C, 293 E, 389C, 388D | 297S, 298C, 299, 297S, 388D, 389C, 297P, 297R, 650A                                | 239 E en 289C                                                                       |

**10.2.3 BA-6. Regularisatie van niet vergund element afsluiting rondom het terrein in diverse materialen op delen van de percelen 387B, 333D, 386B, 297S, 298C, 299,300,301,302,279C, 280B, 282G, 277A, 276A, 289C, 269F, 293E, 293F, 650A, 268C3, 388D, 385K, 382C, 381M, 381C,381N, 333E.**

In de loop der jaren is het gehele terrein voorzien van een afsluiting. De afsluiting bestaat in hoofdzaak uit een groene Bekaertdraad met al dan niet een betonplaat als plint. In totaal zijn er 28 soorten afsluitingen terug te vinden (zie ook details) met ondermeer prikkeldraad, betonblokken, zwarte draad, metalen poorten of uit een muur. De muurtjes zijn vooral geplaatst ter hoogte van de ingang en de gebouwen. Langs de Bosbeek, het perceel met het illegale weekendhuisje, staat een groene draad met palen en daarboven 3 draden prikkeldraad met een hoogte van 2.55m. Aan de oostgrens zijn dit vaak groene draden met prikkeldraad en die gebogen is. De totem met een hoogte van 4.40m ter hoogte van de toegang wordt eveneens geregulariseerd. (Zie onderstaand detail).



*Figuur 37 Aanduiding omheining uitgesplitst in diverse materialen met een nummering*



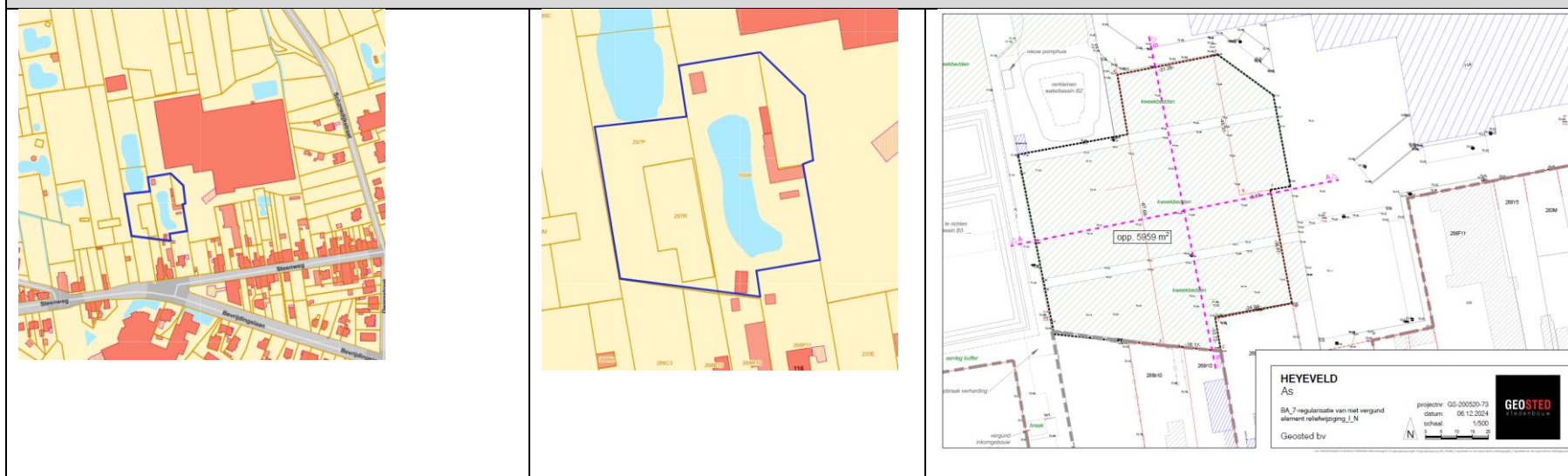
| BA-6. Regularisatie van de afsluiting rondom het terrein in diverse materialen                                                                                        |                                                                                     |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Gladde draad                                                                                                                                                          | Gladde draad met beton en prikkeldraad                                              | Muur - totem                                                                         |
|     |   |   |
|     |   |   |
|   |  |  |

#### 10.2.4 BA-7. Regularisatie van niet vergund element: reliëfwijziging en aanleg kweekbedden op percelen 297P (deel), 297R, 650A,289C (deel)

De aanleg van de kweekbedden op het perceel 297P (deel), 297R, 650A,289C (deel) zijn de laatste jaren uitgevoerd geweest na de demping van een waterbassin. Er is een ophoging gebeurd van minstens 70 cm gebeurt zodat de kweekbedden aansluiten op het niveau van de entree. Hierdoor is een vlak terrein ontstaan dat voorzien werd van een niet waterdoorlatende folie waarop de containerplanten geplaatst zijn. Centraal staat een mammoetboom die wellicht niet zal overleven. Er zijn verder geen constructies voorzien. Het regenwater wordt opgevangen in afwateringskanaaltjes die op hun beurt in relatie staan met het noordelijker gelegen waterbassin. Het water van de kweekbedden wordt hergebruikt voor het bevoeien van de planten.

De oppervlakte bedraagt 5959m<sup>2</sup>.

#### BA-7. Regularisatie van de reliëfwijziging en aanleg kweekbedden op perceel 297P (deel), 297R, 650A,289C (deel)



|                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| <p>Percelen</p>                                                                   | <p>289C, 389C, 297P, 297R en 650A</p>                                              |                                                                                     |

### 10.3 Aanvraag te slopen vergunde elementen

De gewezen inkom langs de Steenweg op de percelen 268P9 en 268N9 is vergund, maar is niet meer in gebruik. De aanvrager wil deze toegang in een asfalt en betonverharding supprimeren waardoor er in de toekomst een herverkaveling plaats zou kunnen vinden.

Dit betekent de sloop van het vergunde inkomgebouw en de opbraak van de bijhorende verharding. Gesprekken met de aanpalende op het perceel 268C3 zijn lopende. Op het perceel 268C3 rust een vervallen verkaveling van een tweewoonst (halfopen) (zie 7.2.). Indien het perceel 268P9 en 268N9 bij het perceel 268C3 gevoegd wordt zijn twee ruimere bouwkavels met een breedte van circa 12,5m mogelijk en dit voor open bebouwing.

De percelen 268P9 en 268N9 zijn gesitueerd binnen het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) "Florina" As een partiele herziening BPA Cockerill goedgekeurd op 20.10.2005. De percelen zijn gelegen in de handels-en kweekzone voor sierplantenkwekerij op semi industriële schaal, meer bepaald in de centrale circulatieruimte met tankinstallatie (artikel 3.2) waardoor op dit moment geen herverkaveling mogelijk is. Afwijken van BPA's ouder dan 15 jaar is mogelijk om te vermijden dat telkenmale een kostelijke en langdurige herzieningsprocedure van het BPA (door opmaak van een RUP) doorlopen dient te worden. De afwijking van de voorschriften van oude BPA's wordt bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.<sup>2</sup>

Het betreft:

8. BA\_8 Sloop van het vergunde inkomgebouw (vergunning bijbouwen van een magazijn voor plantgoed op perceel 368N9 en 268/P9 Ref. Gemeente 1983/20 dd. 16/11/1983).
9. BA\_9 de sloop van vergund element, de betonverharding op de percelen 388 D en de asfaltverharding op het perceel 268P.

---

<sup>2</sup> <https://omgeving.vlaanderen.be/voorschriften-van-bpas-ouder-dan-15-jaar>

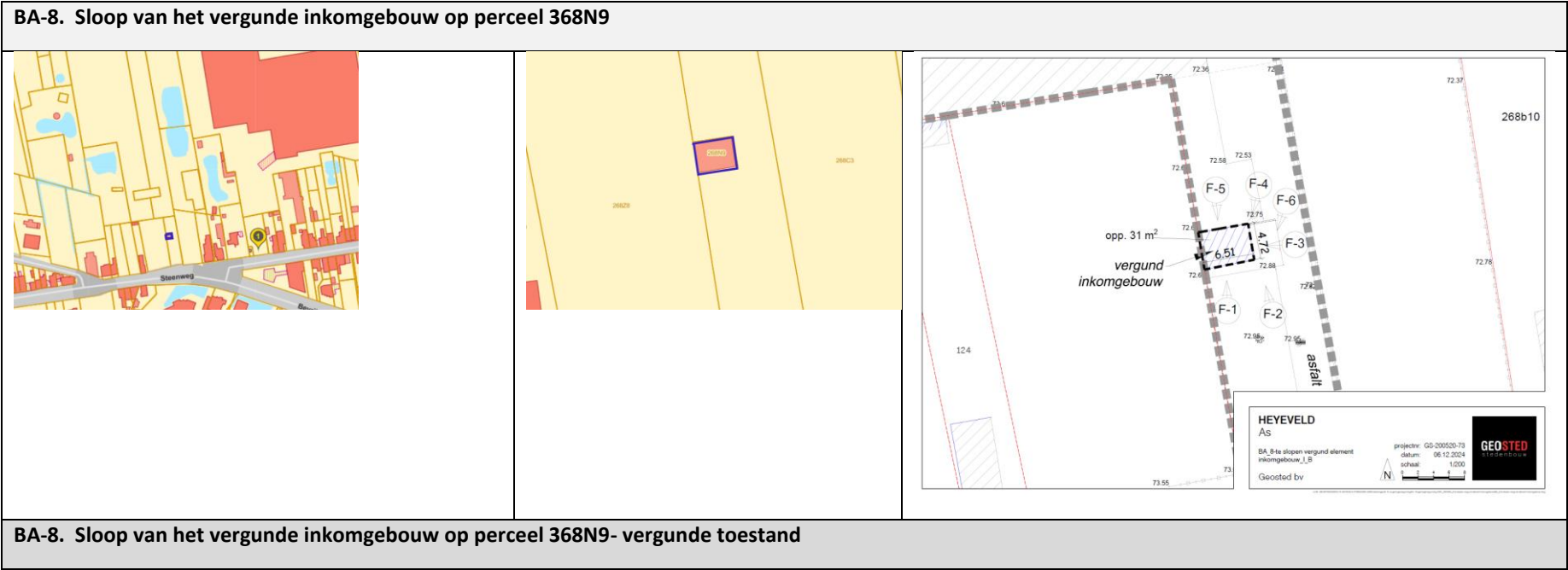


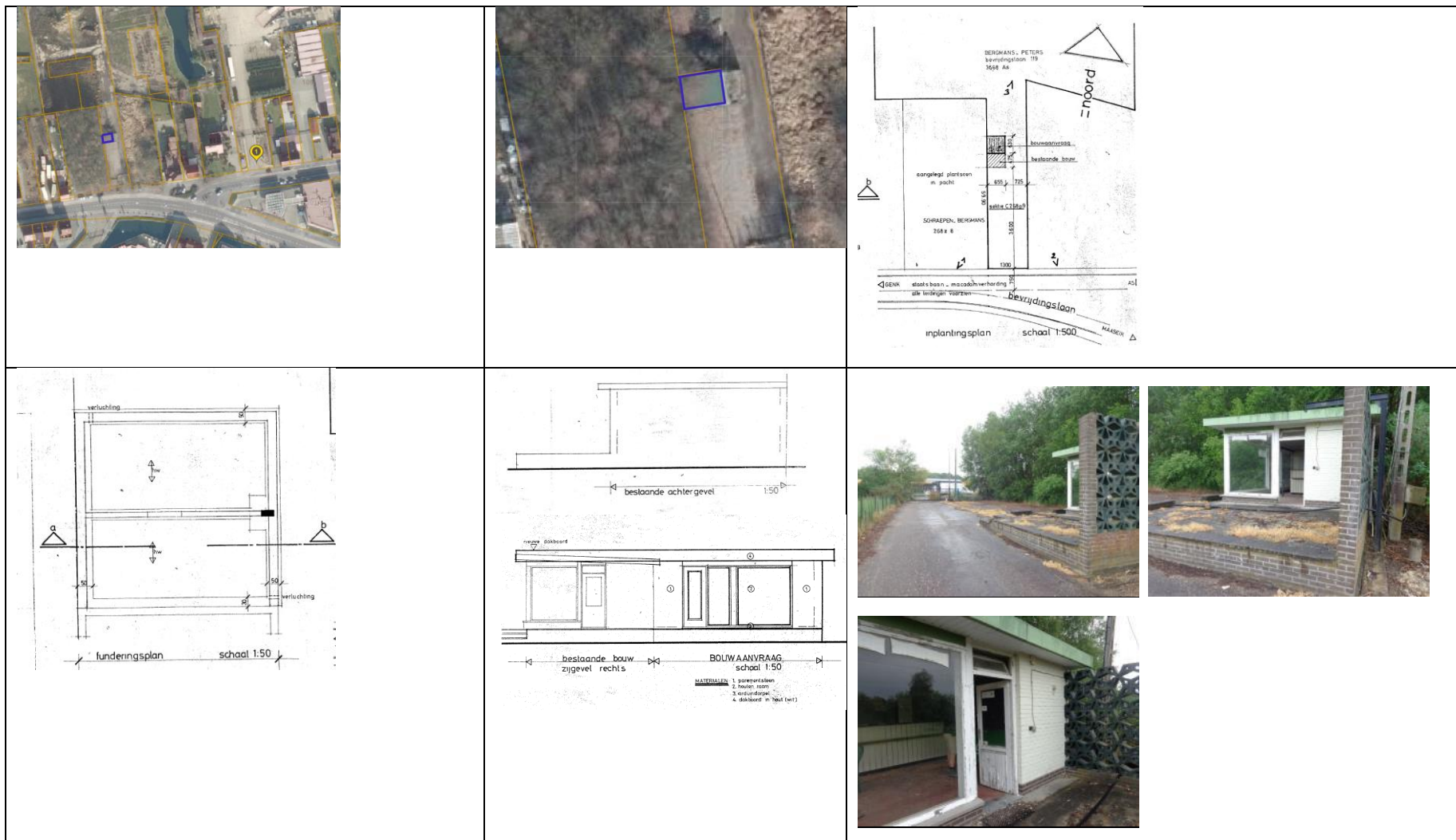
Figuur 38 overzicht te slopen vergunde elementen

10.3.1 BA-8. Sloop vergund element inkomgebouw op perceel 368N9

Het betreft de sloop van het vergunde entreegebouw dat in onbruik is en vervallen is op het huidige perceel 368N9. Deze vergunning voor het bijbouwen van een magazijn voor plantgoed op percelen 3668 en 268/P9 werd afgeleverd op 16/11/1983 met als referentienummer van de gemeente 1983/20. De gewezen inkom langs de Steenweg op de percelen 268P9 en 268N9 is vergund, maar is niet meer in gebruik. Het inkomgebouwtje is een 1 bouwlaag hoog gebouwtje met een kleine footprint van 4.72m diepte en 6.51m breedte. Tegen de rechter zijgevel is een claustra wand opgericht die eveneens gesloopt zal worden. Het gebouw is op een plateau met een bakstenen keermuur gebouwd. De toestand van het inkomgebouw is slecht met kapotte kozijnen. De hele constrictie met het plateau, de claustrawand en het solide gebouw zullen gesloopt worden. Het gebouw diende als entreegebouw voor de plantenkwekerij die ontsloten werd via de Steenweg. Door de entree naar het oosten te brengen raakte het gebouw in onbruik. Op dit moment is het gebouw in zeer slechte staat en is afbraak gewenst. Het inkomgebouw is opgetrokken in een paramentsteen. De kozijnen zijn van hout, de dakboord is uitgevoerd in witgeverfd hout. De dorpel is in arduin. Het gebouwtje staat op een verhoog van circa 50 cm en is toegankelijk via drie trappen. Het gebouw diende als inkomgebouwtje voor de plantenkwekerij. Het gebouw heeft een plat dak met een dakrandhoogte van 2.80 m.

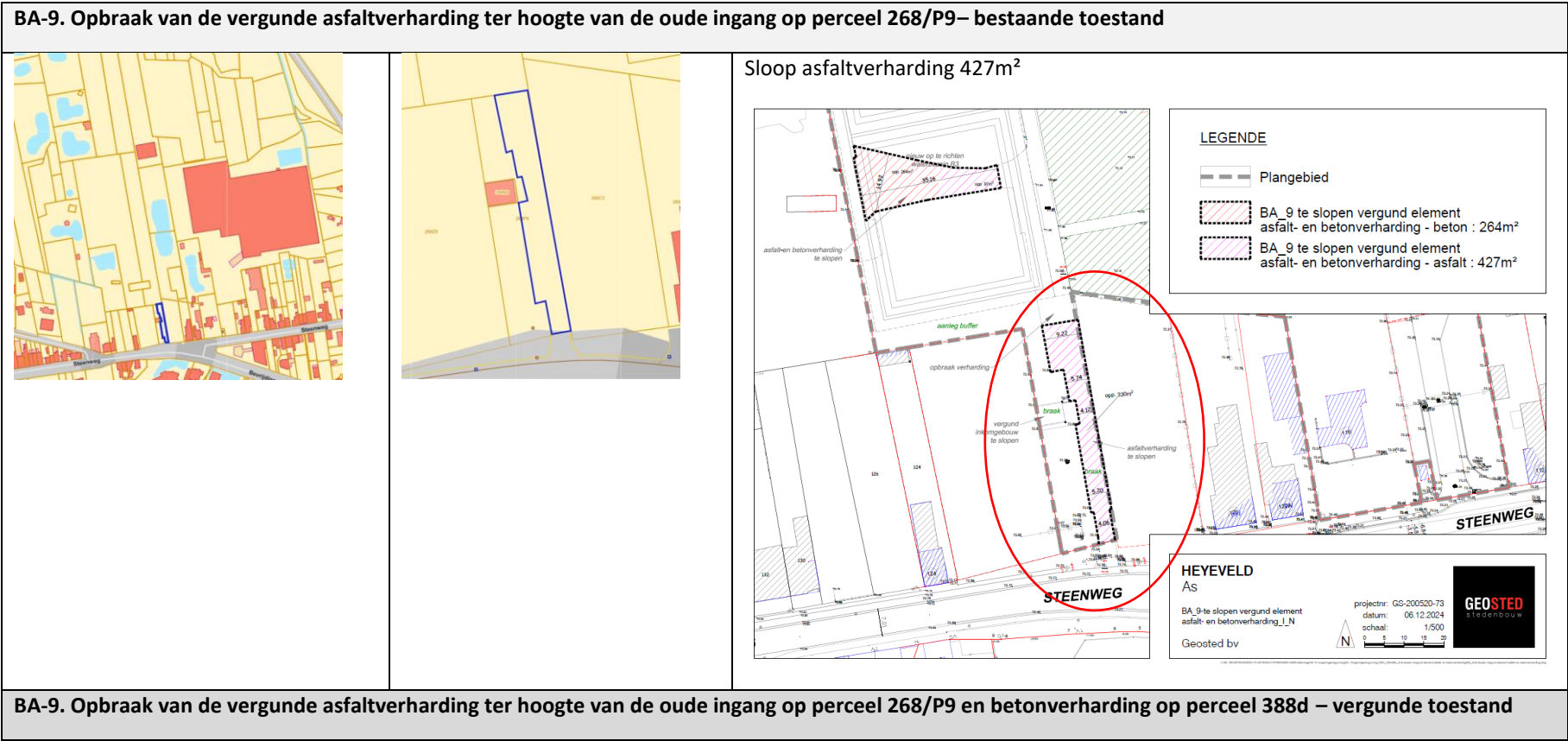
Oppervlakte inkomgebouw: 31m<sup>2</sup> met een volume van 92.50m<sup>3</sup>

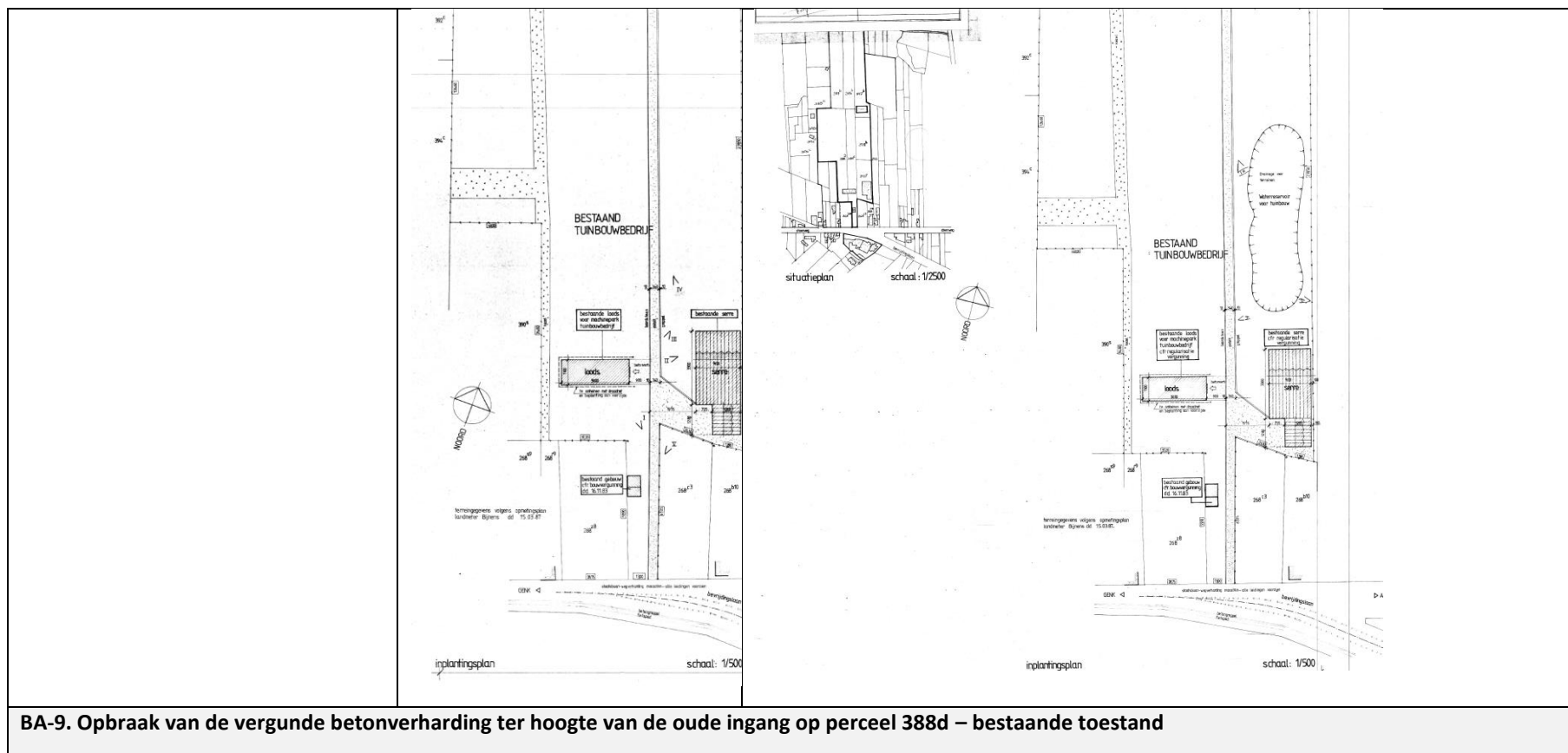




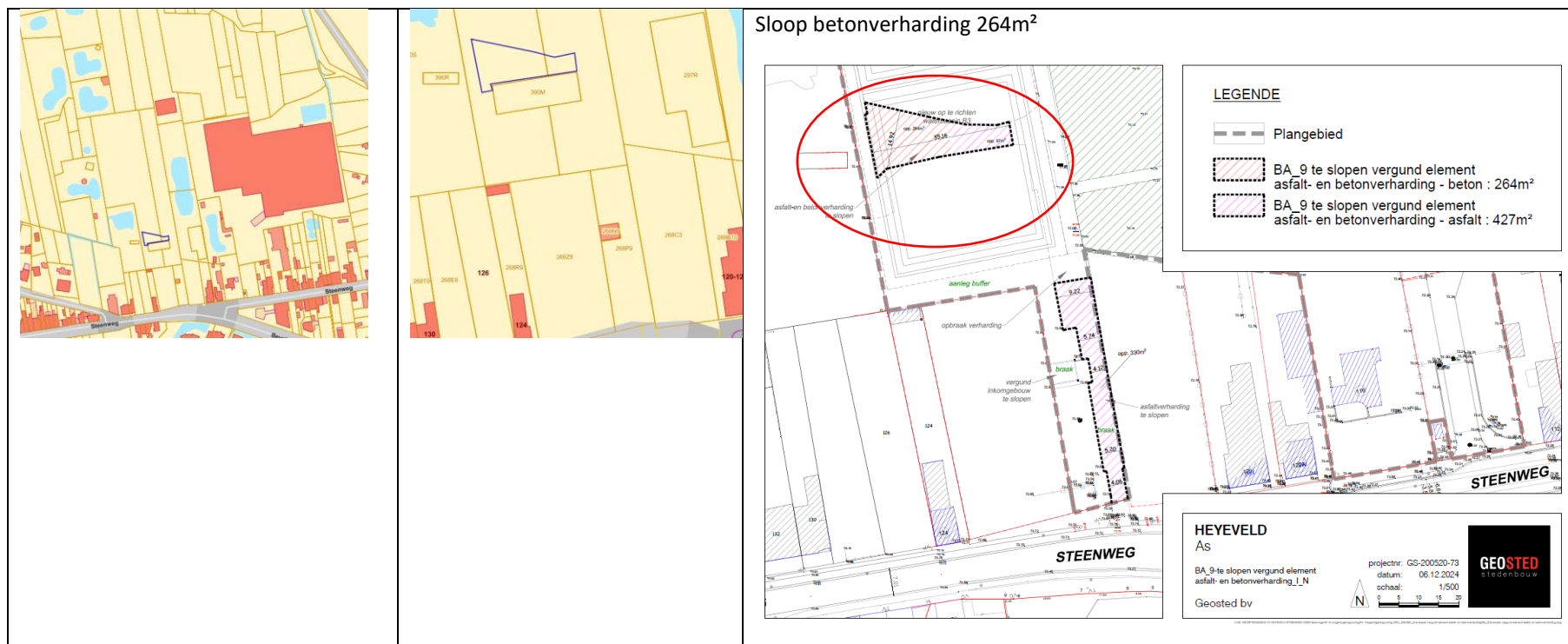
10.3.2 BA-9. Opbraak van vergund element: asfaltverharding ter hoogte van de oude ingang op perceel 268/P9 en betonverharding op perceel 388D.

Ter hoogte het entreegebouw wordt de vergunde asfaltverharding opgebroken. Oppervlakte asfaltverharding: 427m<sup>2</sup>. De betonverharding heeft een oppervlakte van 264m<sup>2</sup>. Een totaal op te breken verharding van 691 m<sup>2</sup>. Na sloop zal de zone van de opgebroken betonverharding gebruikt worden als opslag van containerplanten en de zone met de asfaltverharding zal braakliggend worden, in afwachting van de verkaveling.





**BA-9. Opbraak van de vergunde betonverharding ter hoogte van de oude ingang op perceel 388d – bestaande toestand**





## 10.4 Nieuw op te richten constructies

### 10.4.1 BA-10 Bouw waterbassin B3 op de percelen 388D (deel), 390M en 389C (deel)

Op de percelen 388D (deel), 390M en 389C (deel), gelegen achter het bouwperceel 268Z8, zal een waterbassin worden gebouwd met een grondoppervlakte van 76,40m op 46 m en een oppervlakte van 3514m<sup>2</sup>. Het waterbassin is op 1,00m van de linkerperceelsgrens gesitueerd. Het waterbassin wordt 0,80 meter onder het maaiveld en 2,5 meter boven maaiveld gebouwd waardoor er 6521 m<sup>3</sup> aan waterberging ontstaat. Het waterbassin is noodzakelijk voor de waterbevoeiing van het plantgoed. Het vullen van het bassin zal gebeuren door het opvangen van regenwater en het terug opvangen van dit water tijdens het beregenen. Het waterbassin wordt opgedeeld in twee waterpartijen, een drainwaterbassin en een hemelwaterbassin. Het waterbassin wordt 0,80 m onder het maaiveld en 2,50 meter boven maaiveld gebouwd. Door de ophoging ontstaat er een grondwal van 2,50 m hoogte. De kruin van de grondwal heeft een plat vlak met een breedte van 80 cm. Het waterbassin is noodzakelijk voor de waterbevoeiing van het plantgoed. Het water dat in het waterbassin zal komen is water dat opgepompt wordt door LRM (gewezen KS) i.k.v. de ligging in mijnverzakkingsgebied. Tussen het waterbassin en de perceelsgrens zal een groenscherm van 5 meter breedte aangeplant worden conform de voorschriften van het BPA.



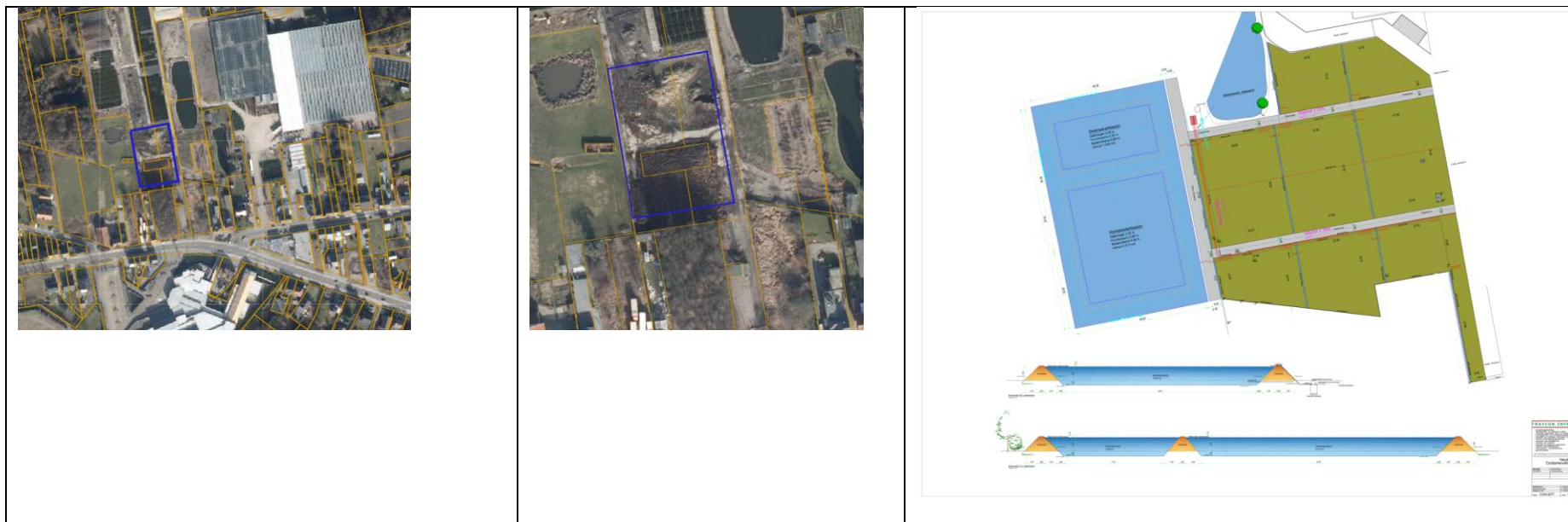
Een rioleringsplan (zie BA-13) met de aanduiding waar het water naartoe gaat, zal opgenomen worden in de aanvraag.

Oppervlakte waterbassin: 3.514,4 m<sup>2</sup>.

*Figuur 39 overzichtsplan nieuw op te richten constructies waterbassin B3*

## BA-10 Bouw waterbassin B3





## 10.5 BA-11 Regularisatie van niet vergund binnenvolume serre op perceel 289C

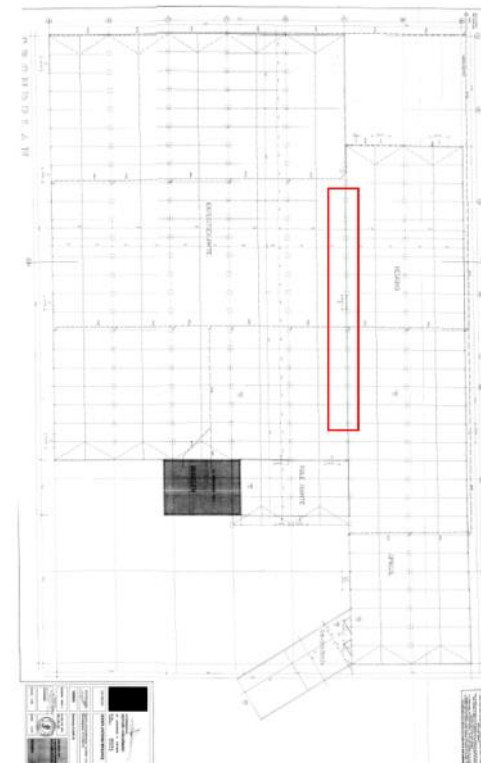
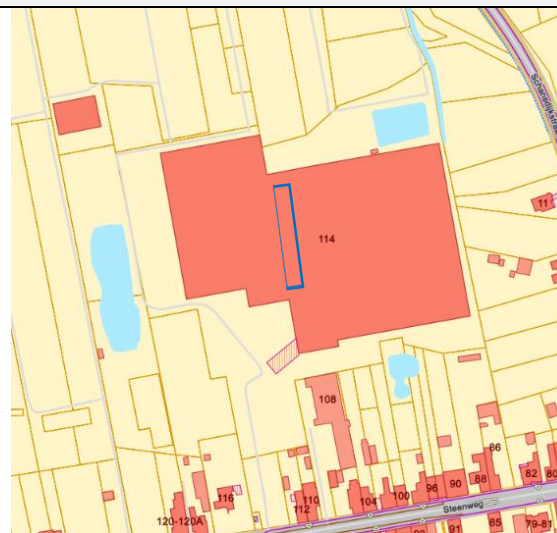
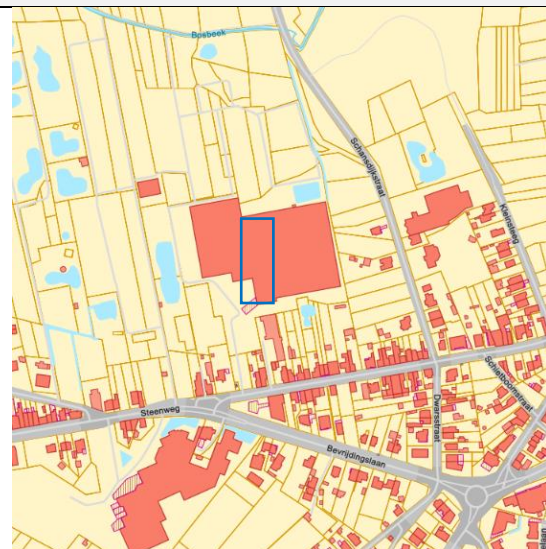
Op 29.09.1993 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een sierplantenkwekerij op perceel 289C met de Ref. Gemeente 1993/31 en Ref. Stedenbouw 7004/B 93. De zone werd vergund als expeditieruimte. Het is vergund als een open ruimte zonder een bouwvolume in de serre. Ondertussen werden er twee volumes in geplaatst die geregulariseerd dienen te worden. Het betreft twee volumes, Volume 1: 184m<sup>2</sup> / 5,75m bouwbreedte / 34,04m bouwdiepte met op het gelijkvloers een bureauimte, 2 stockageruimtes en een fotostudio. Een buitentrapp geeft toegang naar de bovenste verdieping met een bureauimte, bergruimte, technische ruimte, vergaderruimte, refter en keuken. Het materiaalgebruik voor de beide volumes bestaat uit betonblokken, licht en donkergrijs, de trappen met handgrepen in lichtgrijs gelakt metaal met gegalvaniseerde looproosters, de dakrand in hout, lichtgrijs gelakt en een buitenschrijnwerk in ALU, licht grijs. Het dak schuift lokaal tegen de spanten van de serre aan.



Figuur 40 overzicht regularisatie niet vergunde elementen BA 11

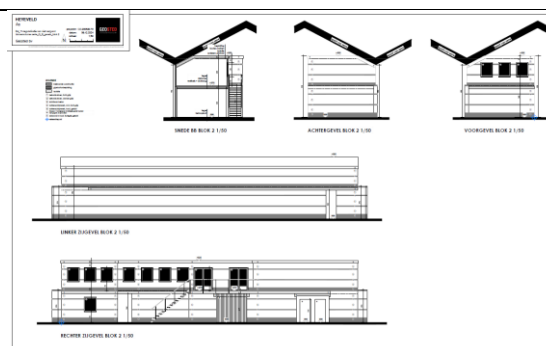
Volume 2: twee bouwlagen hoog met een dakrandhoogte van 5,25m/ 138m<sup>2</sup> / 5,75m bouwbreedte/ 25,26m bouwdiepte met op het gelijkvloers 5 toiletten, kleedruimte en wasplaats, stockage plantbehandeling en archief. Het mateiaalgebuik bestaat uit betonblokken, licht en donkergrijs, de trappen met handgrepen in lichtgrijs gelakt metaal met gegalvaniseerde looproosters, de dakrand in hout, lichtgrijs gelakt en een buitenschrijnwerk in ALU, licht grijs. Het dak schuift lokaal tegen de spanten van de serre aan. Figuur 36 overzichtsplan te kappen bomen

#### 10.5 BA-11 Regularisatie van niet vergund binnenvolume serre





Blok 1



Blok 2

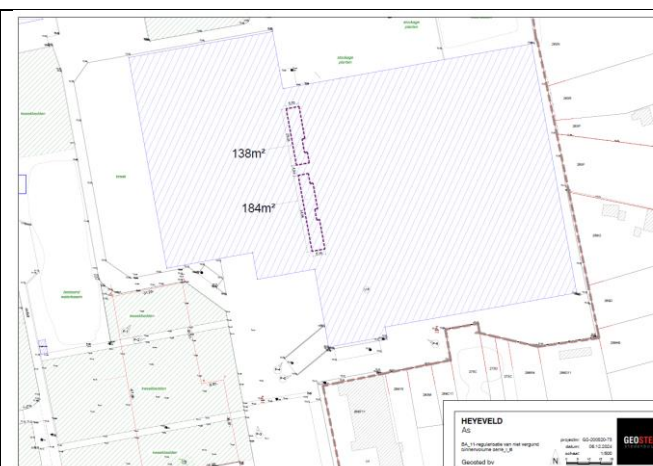


Foto 1



Foto 2



Foto 3

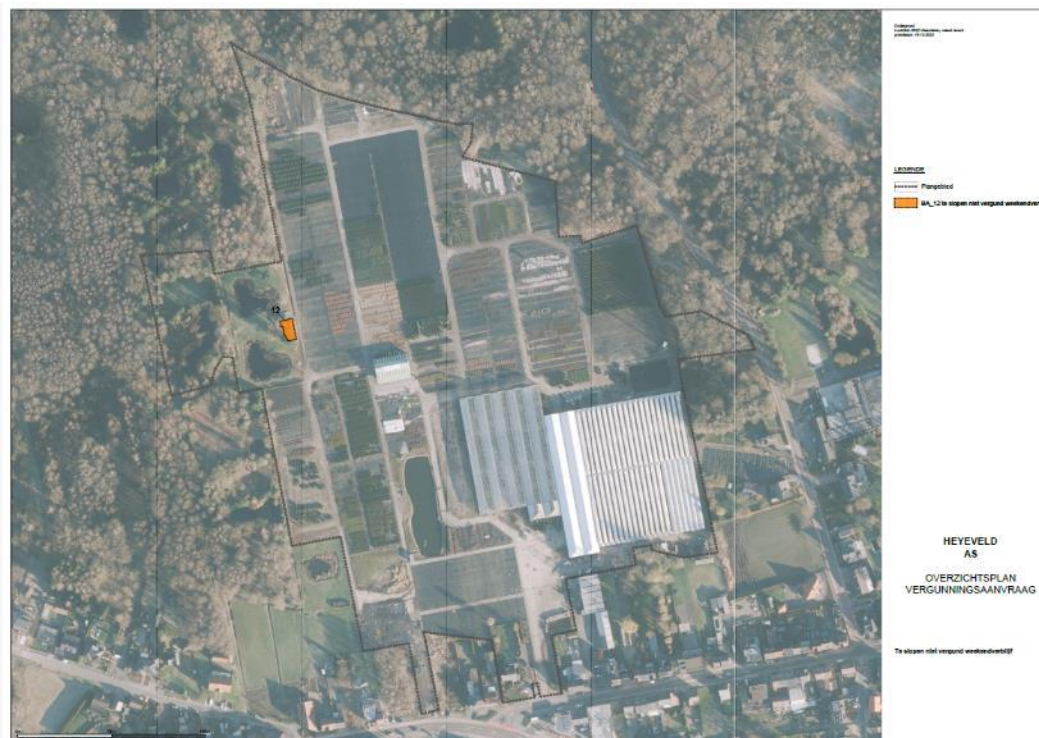


## 10.6 Aanvraag te slopen niet vergunde elementen

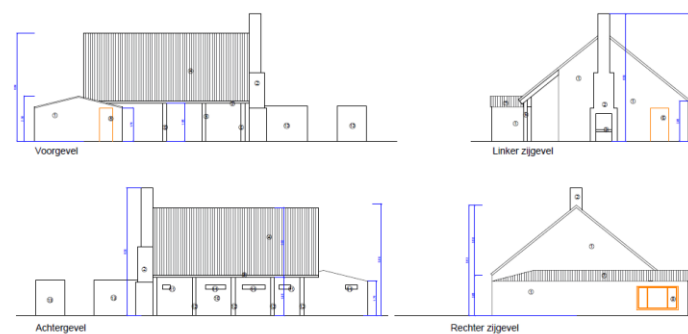
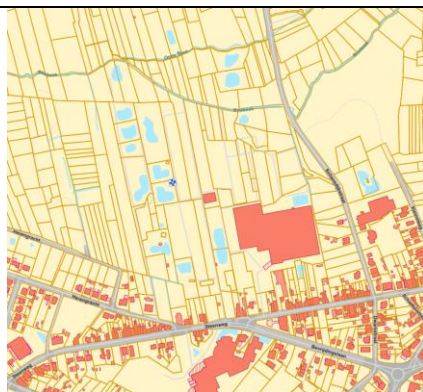
### 10.6.1 BA-12 Te slopen weekendverblijf op perceel 385L.

De percelen 382C, 385K (vijverperceel bij illegaal weekendhuis) en 385L (perceel weekendhuis) zijn aangekocht door de aanvrager. Het is een restant van een weekendverblijf met twee vijvers met omringende beplanting. Het weekendverblijf dat illegaal is, wordt afgebroken waarbij de sloop deel uitmaakt van de omgevingsaanvraag. Het weekendverblijf is een houten constructie van 8,45m op 10,95m met een houten schuur van 10,00m en een respectievelijke breedte van 4,50m en 2,50m. De nokhoogte bedraagt 5,50m met een kroonlijsthoogte 2,30m. Het zadeldak is uitgevoerd in antracieten dakpannen. Aan de noord- en westzijde is een overdekt terras voorzien. Een bakstenen buitenbarbecue staat tegen de linkerzijgevel.

Figuur 41 overzichtplan te slopen niet vergunde elementen



## BA-12 Te slopen weekendverblijf op perceel 385L

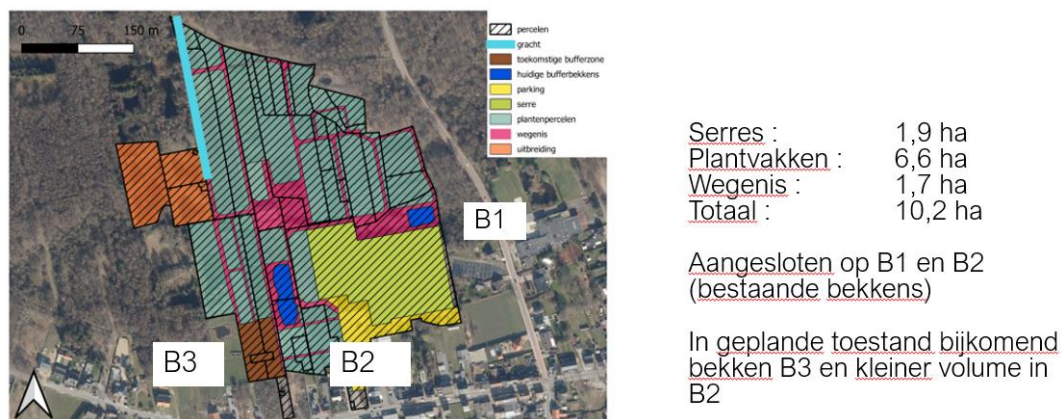


- LEGENDA:
- 1. bestaande gebouwenstructuur
  - 2. bestaande vloer met vloerconstructie
  - 3. bestaande dak
  - 4. bestaande aanbouw
  - 5. bestaande tuin
  - 6. bestaande erf
  - 7. bestaande erf met bebouwing
  - 8. bestaande erf met bebouwing
  - 9. bestaande erf met bebouwing
  - 10. bestaande erf met bebouwing
  - 11. bestaande erf met bebouwing
  - 12. bestaande erf met bebouwing
  - 13. bestaande erf met bebouwing
  - 14. bestaande erf met bebouwing
  - 15. bestaande erf met bebouwing

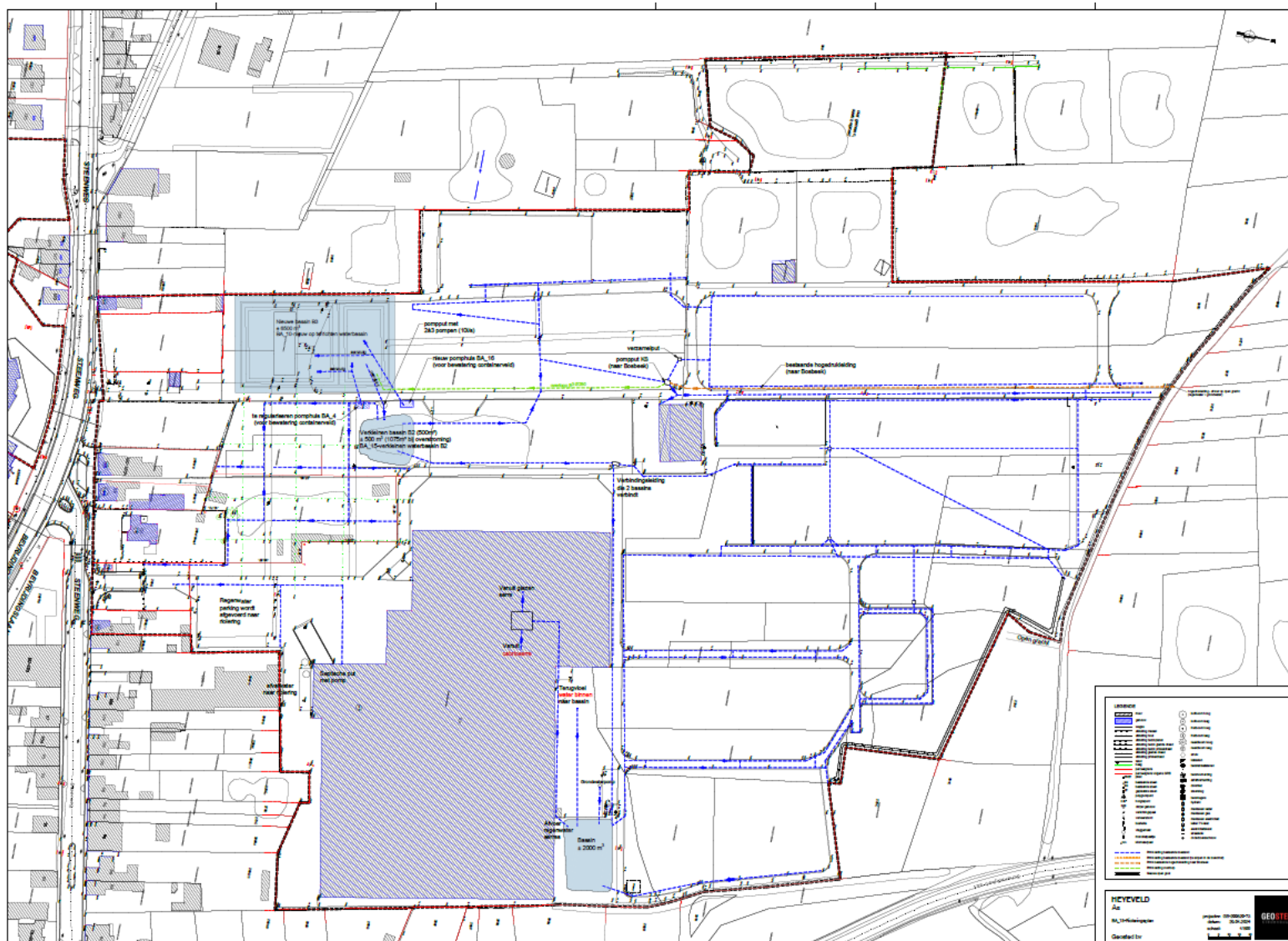


## 10.7 BA-13 Rioleringsplan

Aangezien de grondwaterstanden in de omgeving geen infiltratie toelaten wordt gestreefd naar een waterhuishouding om het hemelwater maximaal te hergebruiken en de doorvoerdebieten naar de waterloop de Bosbeek te beperken. Er zijn reeds twee waterbekkens aanwezig. Een derde bekken is vereist en wordt in deze aanvraag mee opgenomen. Heyeveld voorziet de realisatie van een bijkomend bekken 3 bestaande uit 2 delen voor hergebruik, buffering en vertraagde doorvoer naar het PS Mijn. De SIRIO berekening toont aan dat door de opeenvolging van de bekken 1, 2 en 3 het afstromende water wordt geborgen en 55 % wordt herbruikt. Dit herbruik is ingerekend van april tot september (worst case want gaat soms tot in oktober). Op die manier worden de doorvoerdebieten naar het PS Mijn beperkt tot 20 l/s. Dit zal voornamelijk het geval zijn in de winter als er geen hergebruik is. Het rioleringsplan maakt deel uit van de omgevingsaanvraag. Het plan werd voorafgaandelijk met de Provincie dienst waterlopen doorgesproken.



Figuur 42 overzicht verschillende zones met de drie waterbufferzones B1, B2 en B3



## **10.8 Overige aanvragen: verplaatsing afsluiting, dichten waterbassin B2, nieuw op te richten pomphuis, te slopen pomphuis, opbraak verharding en regularisatie van niet uitgevoerd vergund bureelgebouw serre**

Naast de regularisaties, opbraak vergunde en niet vergunde elementen en de bouw van een nieuw waterbassin B3 worden bijkomend de volgende aanvragen opgenomen in deze omgevingsaanvraag. Reden is de toekomst veilig te stellen voor Heyeveld zodanig dat alles vergund is.

Het betreft:

14. Verplaatsing afsluiting op perceel 302 (deel), 301 (deel), 300 (deel), 299 (deel), 298C (deel), 297S (deel), 286B (deel), 333D (deel), 386B (deel)
15. Toekomstige kweekbedden op deel gedicht waterbassin B2 op perceel 297H (deel) en 297P (deel)
16. Nieuw op te richten pomphuis op perceel 297P (deel)
17. Te slopen pomphuis op perceel 297H (deel)
18. Opbraak asfaltverharding op perceel 386B (deel), 300 (deel), 301 (deel)
19. Regularisatie van niet uitgevoerd vergund bureelgebouw serre op perceel 289C

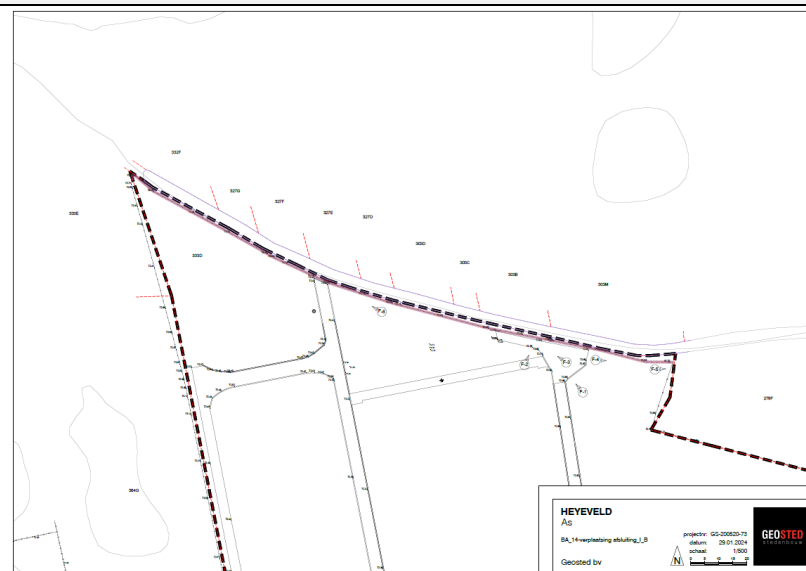
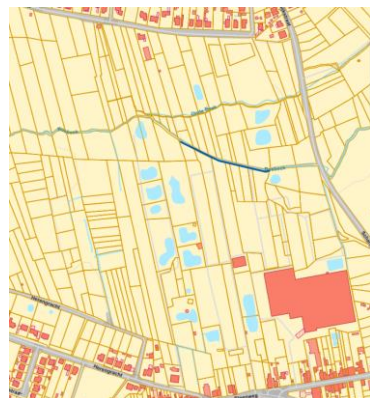
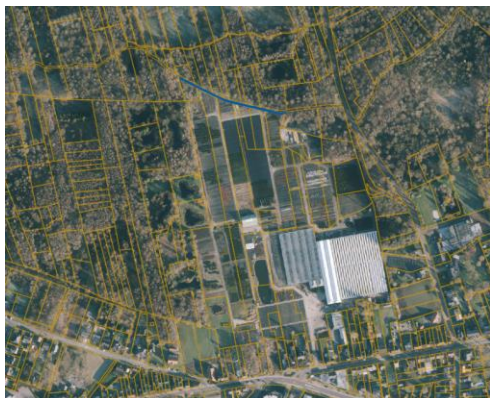
#### 10.8.1 BA- 14 Aanvraag verplaatsing afsluiting op delen van percelen 302 , 301 , 300 , 299 , 298C , 297S , 286B , 333D , 386B

Ten westen langs de Bosbeek wordt de draadafsluiting op 5m van de eigendomsgrens geplaatst teneinde een buffer met rietzuivering aan te leggen (conform het BPA) als extra bescherming tegen mogelijk eutrofiëring en een vrije doorgang bij calamiteit. De verplaatsing van de draad impliceert dat de verharding die gelegen is in de 5m strook langs de Bosbeek opgebroken wordt. Deze wordt aangevraagd in deelplan BA-18 (zie verder).



Figuur 44 overzichtsplan verplaatsing afsluiting

## BA-14 Aanvraag verplaatsing afsluiting



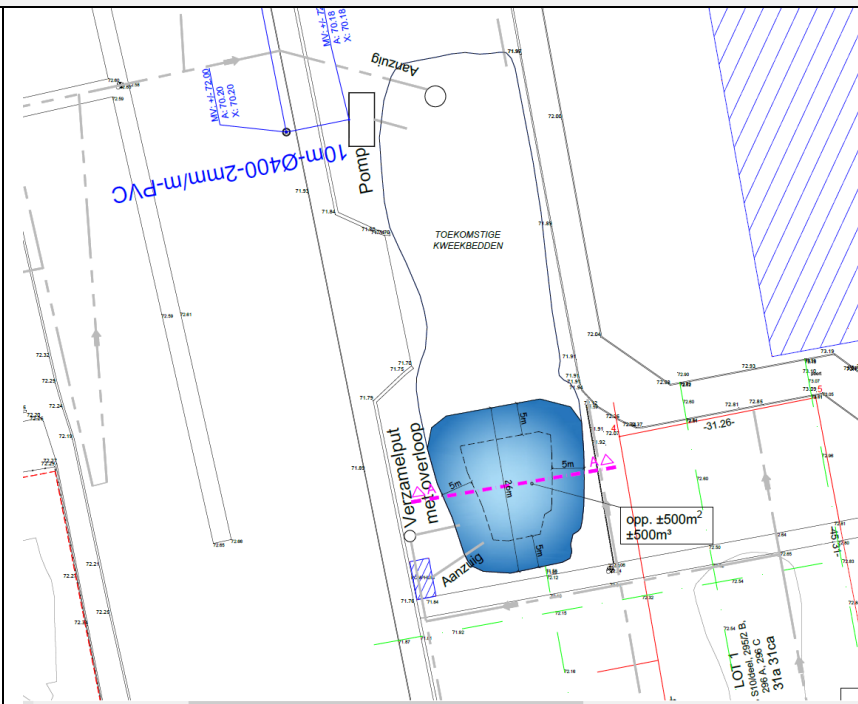
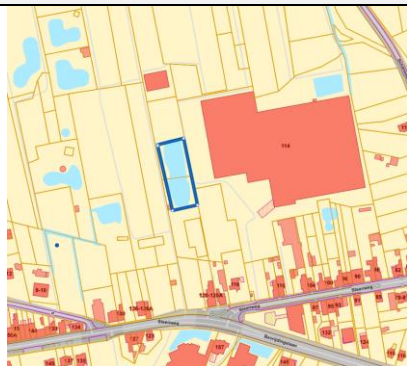
#### 10.8.2 BA- 15 Aanvraag dichten waterbassin B2 op perceel 297H deel) en 297P (deel)

Het bestaand waterbassin B2 wordt verkleind om later om te zetten naar kweekbedden. Het noordelijk deel (groene kleur) met een oppervlakte van 1700m<sup>2</sup> verdwijnt. Het resterende zuidelijke waterbassin met een oppervlakte van 500m<sup>2</sup> en een volume van 500m<sup>3</sup> blijft behouden (blauwe kleur). Een schuine betonwand wordt aan weerszijden voorzien. De diepte van het bassin zal 1,55m bedragen.



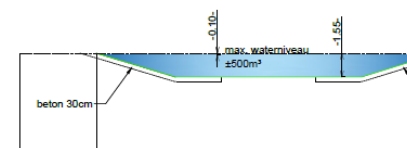
Figuur 45 overzichtsplandichten noordelijk deel van waterbassin B2 met toekomstige kweekbedden op het deel van het gedicht waterbassin B2

# BA-15 Aanvraag dichten waterbassin B2 en kweekbedden op deel gedicht waterbassin B2



## LP\_A

Horizontale schaal: 1/1000  
 Vertikale schaal: 1/1000  
 Referentievlak: 65.00m (T.A.W.)



### 10.8.3 BA-16 Nieuw op te richten pomphuis op perceel 297P (deel)

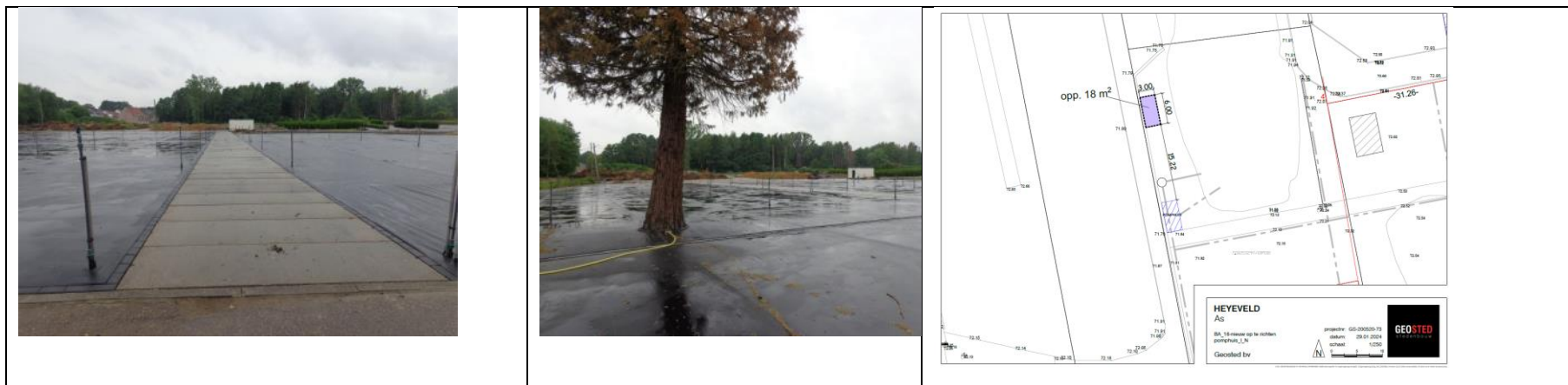
Een nieuw pomphuis van 3,00m op 6,00m met een hoogte van 2,50m wordt voorzien op perceel in dezelfde lijn als deze van BA -4 regularisaties pomphuis in warsco unit op perceel 297P (deel).

De unit wordt uitgevoerd met een verzinkte wit gespoten staalplaat en is gesitueerd op het perceel 297P ten zuidwesten van het centraal gelegen waterbassin. De unit is volgens het BPA gesitueerd in de zone voor Artikel 3.2. Centrale circulatieruimte met tankinstallatie. Stroken voorbehouden als hoofdcirculatieruimte voor de aan-en afvoer van de producten van de handelskwekerij en de bijhorende parkeerruimten. De verharding gebeurt niet met waterdoorlaatbare materialen en zijn voorzien van de nodige leidingen met bijhorende slib-en olievangers teneinde geen contaminatie van het grondwater te veroorzaken en het hemelwater op te vangen voor het productieproces, waardoor er wordt voldaan aan het integraal waterbeleid.

Oppervlakte pomphuis: 18m<sup>2</sup>.

#### BA-16. Nieuw op te richten pomphuis unit van 6m op 3m op perceel 297P





#### 10.8.4 BA-17 Te slopen pomphuis op perceel 297H (deel)

Het bestaande pomphuis van circa 2,6m op 2,5 m zal niet meer functioneel zijn na demping van waterbassin B2 en wordt gesloopt. Het te slopen pomphuis heeft een beperkt volume en is uitgevoerd in groene staalplaten. Oppervlakte pomphuis: circa 7 m<sup>2</sup>.

#### BA-16. Te slopen pomphuis unit van 6m op 3m op perceel 297H





Foto 1

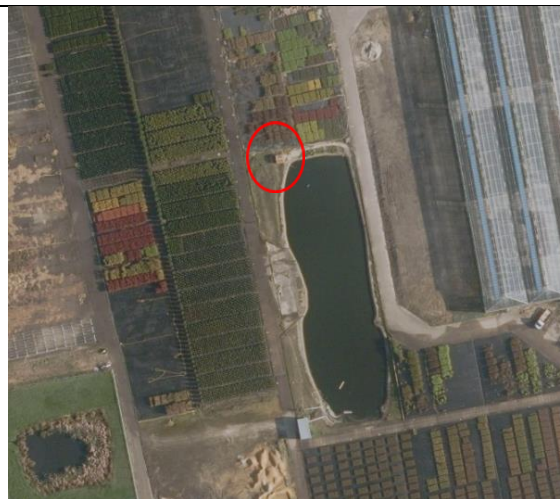
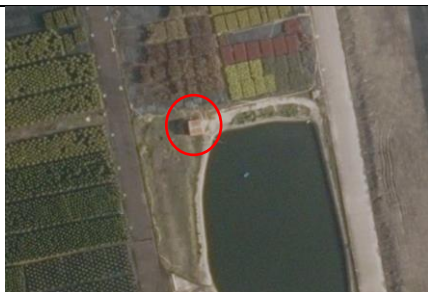


Foto 2

#### 10.8.5 BA- 18 Opbraak verharding op delen van percelen 386B, 300 en 301

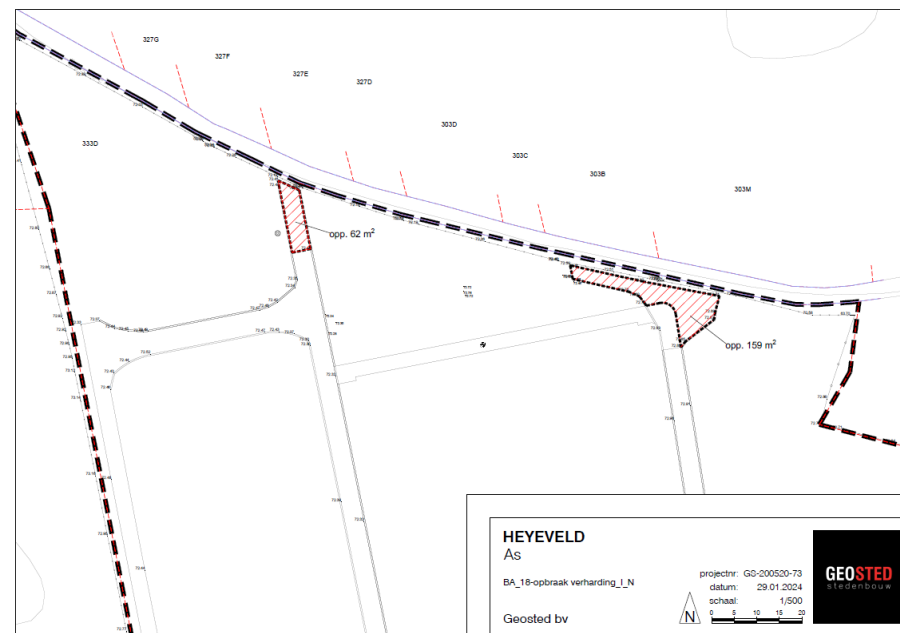
De zuidelijke oever van de Bosbeek wordt voorzien van de 5m vrije breedte teneinde een buffer met rietzuivering aan te leggen (conform het BPA) als extra bescherming tegen mogelijk eutrofiëring bij calamiteit. De verharding die gelegen is in de 5m strook langs de Bosbeek opgebroken wordt. Het betreft een oppervlakte van 62m<sup>2</sup> en 165m<sup>2</sup>, een totaal van 221m<sup>2</sup>. Door de opbraak van de verharding zal er spontane plantengroei ontstaan, misschien wel riet.

Buiten de 5m zone wordt nog bijkomende asfaltverharding uitgebroken. Het betreft 3 delen aan de voorzijde met een respectievelijke oppervlakte van 237m<sup>2</sup>+11m<sup>2</sup>+254m<sup>2</sup>= 502m<sup>2</sup>, waardoor de totale op te breken verharding respectievelijk 221m<sup>2</sup> en 502 m<sup>2</sup> is, een totaal van 723m<sup>2</sup>.



Figuur 46 overzichtsplan te slopen elementen

## BA-18 Aanvraag opbraak verharding

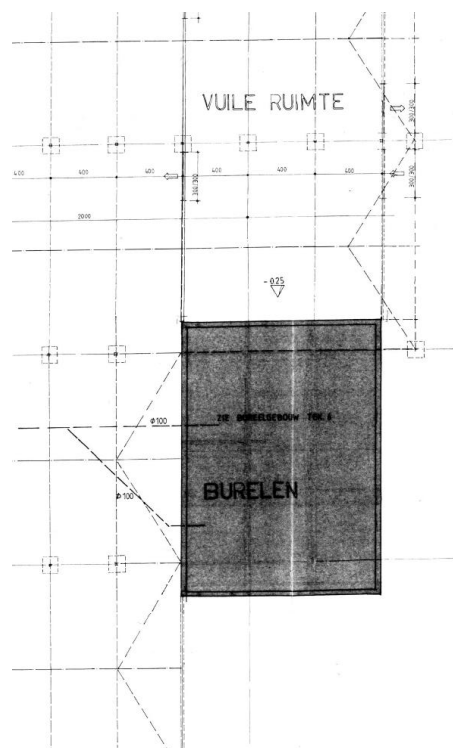




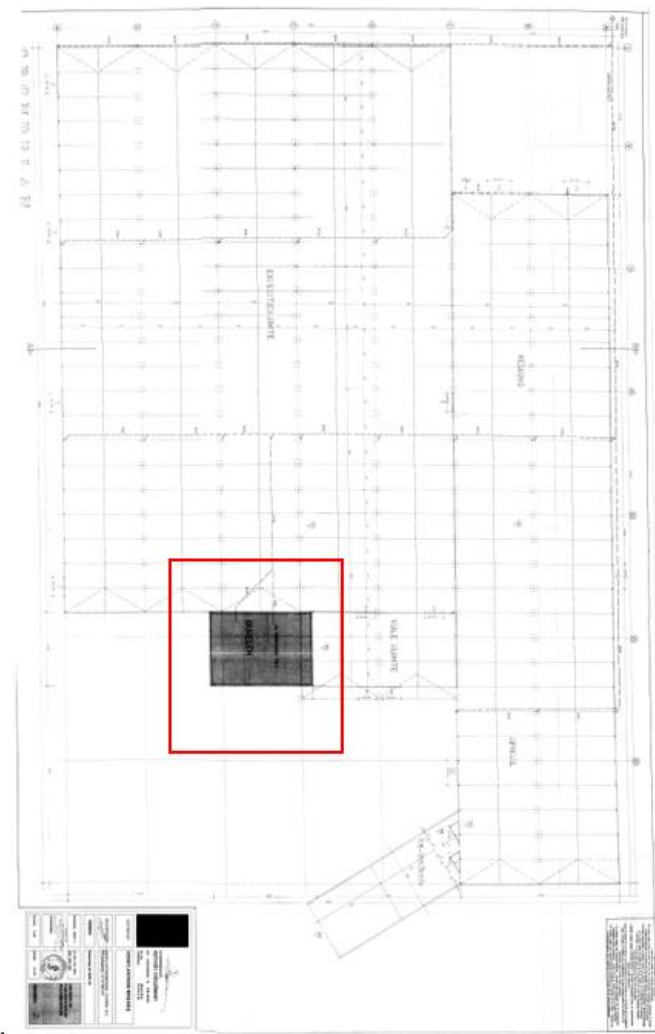


### 10.8.6 BA-19 Regularisatie van niet uitgevoerd vergund bureelgebouw serre op perceel 289C

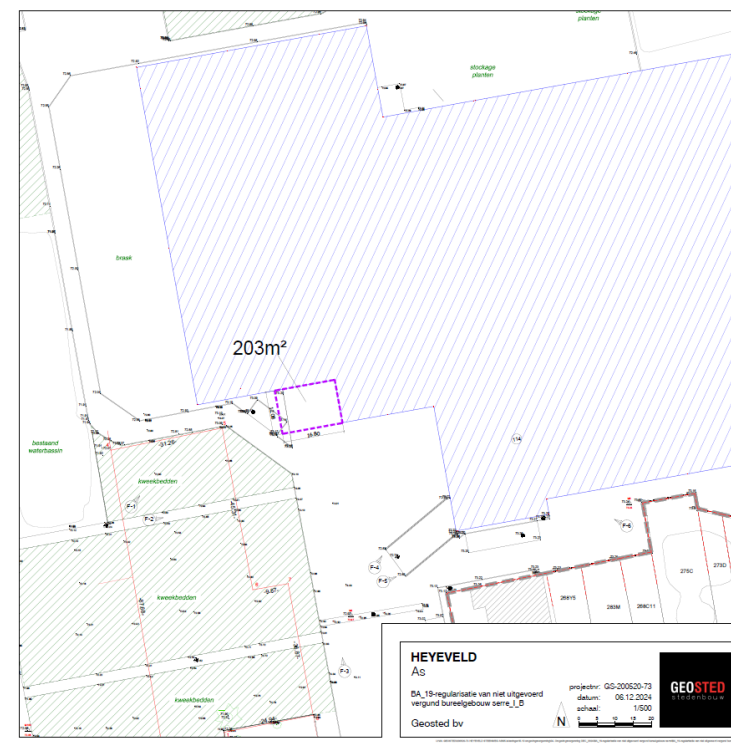
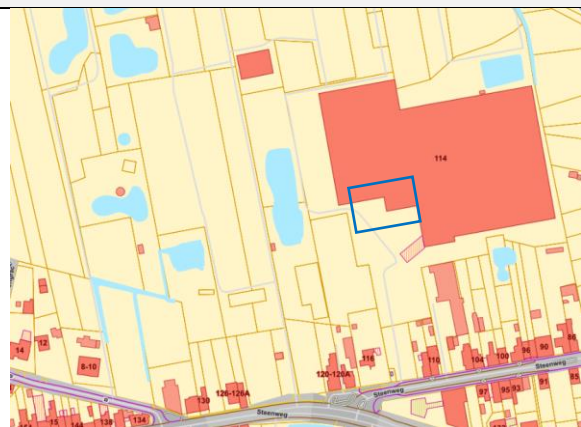
Op 29.09.1993 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een sierplantenkwekerij op perceel 289C met de Ref. Gemeente 1993/31 en Ref. Stedenbouw 7004/B 93. In deze vergunning werd de bureelruimte tegen de gevel voorzien. Het was een rechthoekig volume van 16,80m op 12,08m en 1 bouwlaag hoog. Echter het bureelgebouw werd nooit gebouwd waardoor de gevels zijn gewijzigd ten opzichte van de vergunde gevels (zijn niet beschikbaar). De gevels bestaan uit een glazen serre met te hoogte van de zuidgevel en de westgevel een opening in de glazen wand over twee traveeën. Bij deze wordt dan ook de regularisatie van het niet uitgevoerd vergund bureelgebouw aangevraagd. De serreconstructie is serreconstructie met ALU-frame en helder glas. De vergunde toestand is zichtbaar op nevenstaande figuren.



Figuur 47 grondplan vergund bureelgebouw dat nooit is gebouwd werd



# BA-19. Regularisatie van niet uitgevoerd vergund bureelgebouw serre op perceel 289C







## 11 Milieu

Het Milieulijk van de aanvraag heeft betrekking op de ingedeelde inrichtingen of activiteiten waarvan de drempel van de indelingslijst van bijlage 1 van Vlarem wordt overschreden.

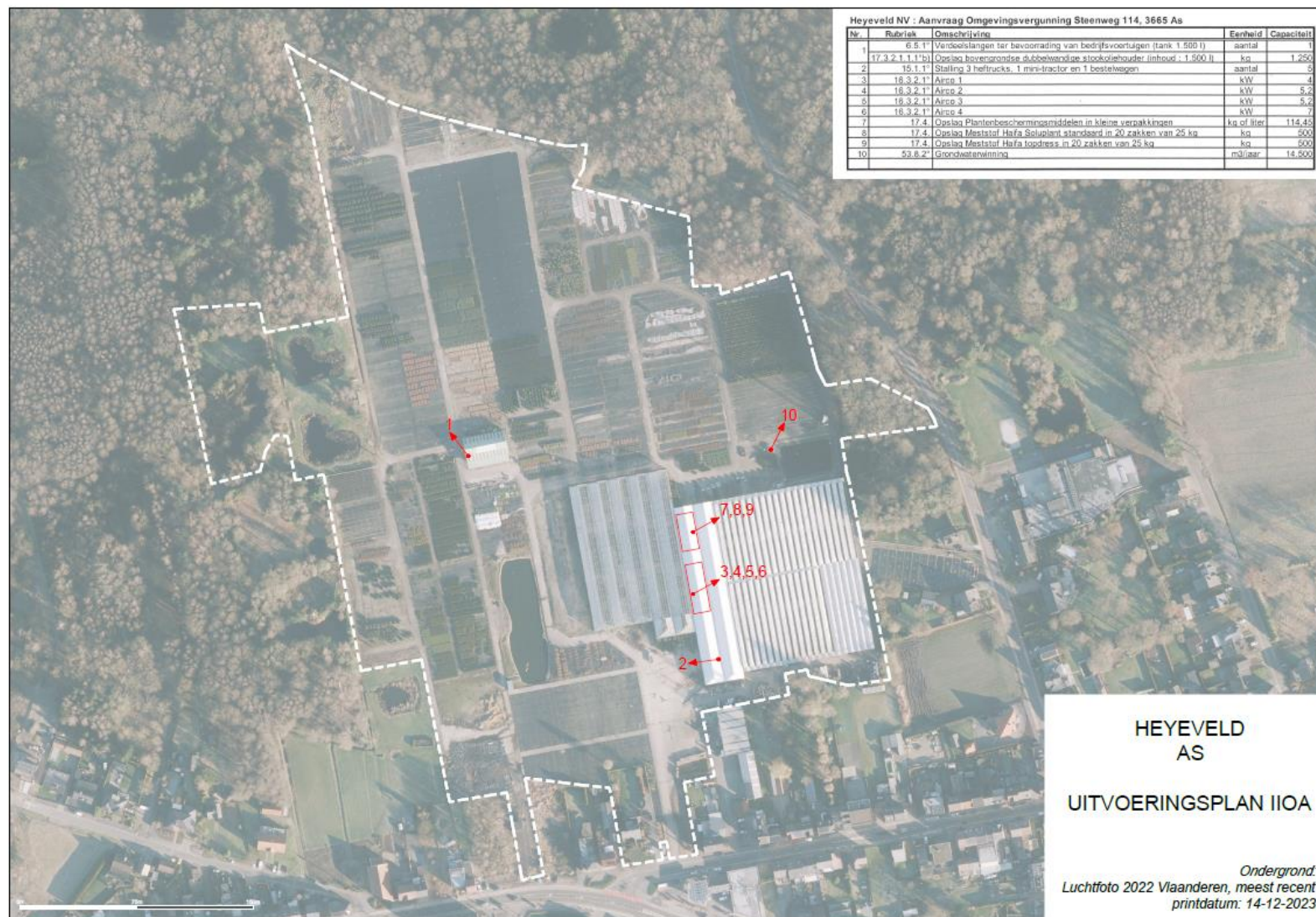
Het betreft volgende inrichtingen of activiteiten:

1. Bovengrondse dubbelwandige opslagtank voor dieselolie (1.500 liter, rubr. 17.3.2.), voorzien van een verdeelslang voor de bevoorrading van de voertuigen (rubr. 6.5.) van de exploitatie;
2. De stalling van 5 bedrijfsvoertuigen: 3 heftrucks, 1 mini-tractor en 1 bestelwagen (rubr. 15.1.);
3. 4 airco-installaties (rubr. 16.3.2.);
4. De opslag van plantenbeschermingsmiddelen in kleine verpakkingen (rubr. 17.4.). De exploitant beschikt hiervoor tevens over een door de federale overheid afgeleverde fytolicensie;
5. Een grondwaterwinning met een max. debiet van 14.500 m<sup>3</sup>/jaar (rubr. 53.8.)

De effecten van deze ingedeelde inrichtingen of activiteiten voor mens en milieu kunnen als zeer beperkt worden beschouwd, aangezien:

6. De dubbelwandige opslagtank voor dieselolie is voorzien van een lekdetectiesysteem en 2-jaarlijks wordt gekeurd;
7. Het vulpistool aan de verdeelslang is voorzien van een vloeistofafsluitend pistool. De tank is in een overdekte ruimte geplaatst, voorzien van een vloeistofdichte vloer, waardoor er geen insijpeling van opgeslagen vloeistof naar bodem en grondwater kan plaatsvinden. De nodige vloeistofabsorberende korrels zijn aanwezig om bij eventuele morsingen de gemorste vloeistof meteen te neutraliseren;
8. De airco-installaties worden conform de opgelegde voorwaarden regelmatig aan technisch toezicht onderworpen;
9. De plantenbeschermingsmiddelen zijn geplaatst in een afgesloten ruimte welke enkel toegankelijk is door een persoon die over de nodige fytolicensies beschikt. De opslag gebeurt in lekbakken. Het gebruik van de plantenbeschermingsmiddelen gebeurt onder strikte toepassing van de opgenomen toepassingsvoorschriften;
10. Het aanwenden van grondwater gebeurt enkel bij extreem droge omstandigheden. Aangezien de kwekerij is gelegen in mijnverzakkingsgebied, dient er sowieso worden gepompt om het terrein droog te houden.

De effecten voor de achterliggende natuurgebieden in de vallei van de Bosbeek, zijn omstandig omschreven in de Passende Beoordeling, welke elders aan voorliggend dossier werd toegevoegd.



Figuur 48 milieu ingedeelde inrichtingen en activiteiten

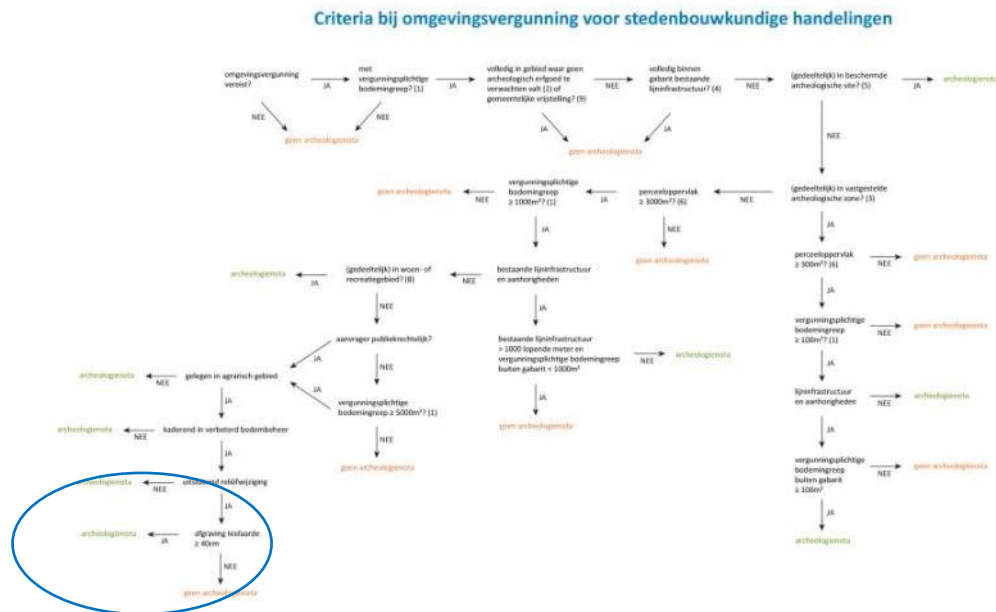
## 12 Passende beoordeling

Voor deze regularisatie is geen project mer vereist, wel een passende beoordeling met VEN toets gezien een klein deel van de kwekerij en het BPA overlappen met het habitatrichtlijngebied “Bosbeekvallei en aangrenzende bos-en heidegebieden te As-Opglabbeek/Maaseik en gelegen is nabij VEN-gebied.

Heyeveld wil later het perceel 382c omvormen tot kweekbedden. Dit valt onder bijlage III van het MER-besluit, rubriek 1b: “projecten voor het gebruik van niet in cultuur gebrachte gronden of seminatuurlijk gebieden voor intensieve landbouw (projecten die niet in bijlage II zijn opgenomen). Dit betekent dat de volgende aanvraag vergezeld moet worden van een project-mer-screening. Deze kan voor effecten op biodiversiteit steunen op de passende beoordeling.. De omzetting naar kweekbedden is in deze aanvraag nog niet aan de orde. Dit is nu niet van toepassing.

## 13 Archeologienota

Voor deze regularisatie is volgens onderstaande figuur een archeologienota vereist. Zie documenten aanvraag omgevingsvergunning.



Figuur 49 Schema archeologienota

## 14 Sloopopvolgingsplan

Een sloopopvolgingsplan is verplicht bij de sloop of ontmanteling van gebouwen of infrastructuurwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, vanaf een bepaalde omvang van het betrokken volume.

Voor gebouwen is het van toepassing: bij niet-residentiële vanaf een totaal betrokken bouwvolume groter dan 1000 m<sup>3</sup> en bij residentiële gebouwen met een volume groter dan 5000 m<sup>3</sup>. Voor deze regularisatie is een project sloopopvolgingsplan vereist omwille van de opbraak van infrastructuur op wegen met een volume groter dan 250 m<sup>3</sup>.

Conclusie: de opmaak ervan is verplicht bij de sloop van een wegverharding vanaf 250m<sup>3</sup>. Zie documenten aanvraag omgevingsvergunning.

## 15 Legaliteitstoets

De omgevingsaanvraag heeft als doel binnen de voorschriften van het BPA de niet vergunde elementen te regulariseren zodanig dat er in de toekomst door de aanvrager rechtszekerheid bekomen wordt om Heyeveld verder uit te breiden als kwekerij. Voor de inpassing binnen het BPA wordt verwezen naar paragraaf 7.1. onder opmerkingen. Conclusie is dat de aanvraag grotendeels in overeenstemming met is de bestemming van het gebied volgens het BPA omdat de aanvraag integraal deel uitmaakt van de zone van handels-en kweekzone voor sierplantenkwekerij op semi-industriële schaal (de overkoepelende omschrijving Artikel 3).

Er zijn twee afwijkingen:

- De te regulariseren afsluiting in het noorden is gelegen in de zone voor buffer met rietzuivering. Dit is niet conform de voorschriften. Maar in BA-14 wordt de afsluiting verplaatst op een afstand van 5 m van de Bosbeek, waardoor **deze afwijking opgeheven** kan worden. Door de opbraak van de verharding zal er spontane plantengroei ontstaan, misschien wel riet.
- Ter hoogte van de Steenweg wordt voorgesteld om in de toekomst een verkaveling te maken zodat de Steenweg afgebouwd kan worden en de oude inkom van Heyeveld gesupprimeerd wordt. De oude inkom is bestemd als centrale circulatieruimte met tankinstallatie art.3.2. en komt in principe niet in aanmerking als woongebied met achterliggende een tuin. Er zal een **'zakdoek RUP'** opgemaakt moeten worden hiervoor door de gemeente om de huidige bestemming op te heffen en terug te gaan naar de oorspronkelijke bestemming van het gewestplan (eerste 50m woongebied). De verkaveling is in deze aanvraag nog niet aan de orde.