Archeologienota

KINROOI - Agropolis

Verslag van de resultaten van het bureauonderzoek

2016H168

HAAST

Historisch en Archeologisch Advies, Studies en Toegepast onderzoek

Rik van de Konijnenburg
Grauwe Torenwal 6/00/1
B-3960 Bree (BE)
Mob. 0496 209 018
e-mail: rik@konijnenburg.com

Haast-rapport 2016-16/ wettelijk depot: D/2016/12654/16
verwijzing: VAN DE KONIJNENBURG, R., en DAS, K., (2016), Archeologienota Kinrooi – Agropolis, verslag van de resultaten HAAST-rapport 2016-16, Bree, D/2016/12654/16

© 2016 HAAST bvba, *Grauwe Torenwal 6/00/1, B-3960 Bree*

Foto's: HAAST – Rik vd Konijnenburg (tenzij anders vermeld)
Tekeningen: HAAST (tenzij anders vermeld)

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de uitgever.

Wettelijk depot: D/2016/12654/16

Copyright reserved. No part of this publication may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without the permission from the publisher.

INHOUD

1. PROJECTFICHE	4
2. Beschrijvend gedeelte	5
2.1. Onderzoeksopdracht	5
2.2. Juridische context	8
2.3. Vraagstelling	9
2.4. Randvoorwaarden	9
2.5. Geplande werken	9
2.6. Deel van een groter geheel	12
2.7. Werkwijze en strategie	19
2.7.1. Motivering van de onderzoeksstrategie	19
2.7.2. Organisatie van het vooronderzoek	19
2.7.3. Gebruikt materiaal	19
2.7.4. Motivering eventueel afwijkende methodiek	19
2.7.5. Inbreng specialisten	23
2.7.6. Algemene wetenschappelijke advisering	23
3. Assessmentrapport	24
3.1. De vindplaatsgegevens: gemeente, deelgemeente/adres, toponiem, xy-Lambertcoördinaten, kadasterplan en kadastrale gegevens	26
3.2. Topografische situering.	26
4. Besluit	27
4.1. Archeologische verwachting	27
4.2. Potentieel op kennisvermeerdering	28
4.3. Afweging noodzaak verder onderzoek	28
4.4. Beantwoording van de vraagstelling (punt 2.1.2.)	28
5. Samenvatting voor een gespecialiseerd publiek	28
6. Samenvatting voor een breed publiek	29
7. Bibliografie	29
8. Lijst van de afbeeldingen	30
9. Bijlagen – Plannenlijst	31

1. PROJECTFICHE

Projectcode:	2016H168
Naam erkende archeoloog:	Rik van de Konijnenburg
Erkenningsnummer:	OE/ERK/Archeoloog/2016/00041
Woonplaats / adres:	Grauwe Torenwal 6/00/1 – 3960 Bree
Bedrijf:	HAAST bvba
Maatschappelijke zetel:	Herenstraat 3, 3960 Bree
Bewaarplaats archeologisch ensemble:	Grauwe Torenwal 6/00/1, 3960 Bree
Contact:	rik.vandekonijnenburg@telenet.be – mob.: +32 0496 209 018
Opdrachtgever:	AGROPOLIS, dhr. Kristof Das, Business Development Manager – Agropolis- Vilgertenweg z/n, 3640 Kinrooi 0499/28.03.82 - kristof.das@agropolis-kinrooi.be
Datum start onderzoek:	20/08/2016
Datum beëindiging onderzoek:	27/08/2016
Relevante termen thesauri:	Bureauonderzoek, **Geologische dateringen:** Tertiair Quartair **Bodemgebruik:** akkerland grasland **Archeologische indicaties:** **Objecten/materiaal:**

2. Beschrijvend gedeelte

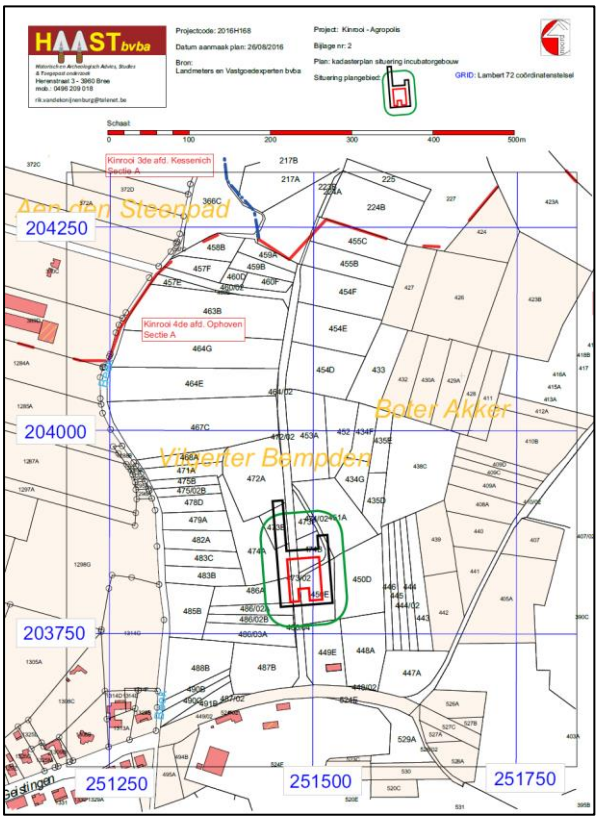
2.1. Onderzoeksopdracht

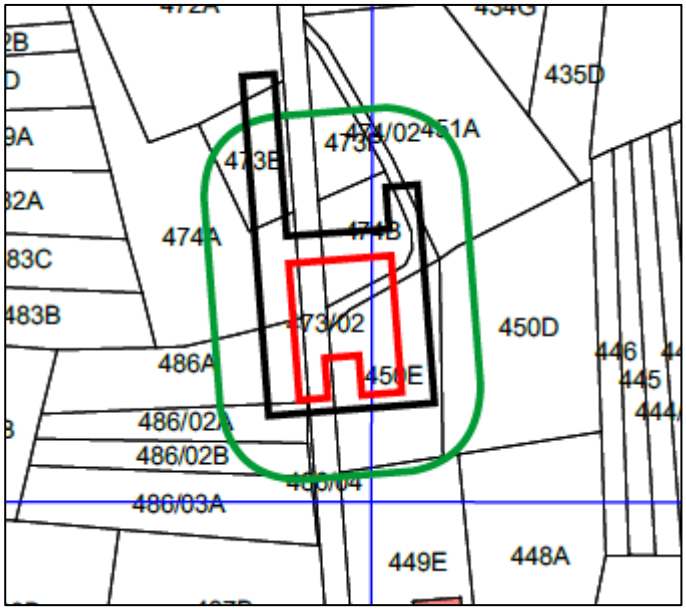
Op verzoek van Agropolis werd deze archeologienota opgesteld ten behoeve van hun bouwaanvraag voor het bouwen van een incubator en de aanleg van een terp met omgevingswerken. Het geheel beslaat een oppervlakte van 13.300 m². Het gebouw zal dienst doen als kantoor- en vergaderruimten en ter beschikking staan voor allerlei initiatieven inzake land- en tuinbouwbedrijvigheid. De bouw wordt ingepland in een zone die in de jaren 2000 – 2007 volledig uitgebaggerd is tot een diepte van meer dan 17 m onder het toenmalige maaiveld. Na het ontgrinden werd een gedeelte van de grindput opnieuw aangevuld met aangevoerde grond in het kader van een herinrichtingsproject waarvoor in 2012 de bouwvergunning werd afgeleverd. In die bouwvergunning werd ook de aan te leggen wegenis vergund die ondertussen haar voltooiing nadert.

In principe kan héél het betrokken terrein beschouwd worden als verstoorde zone.

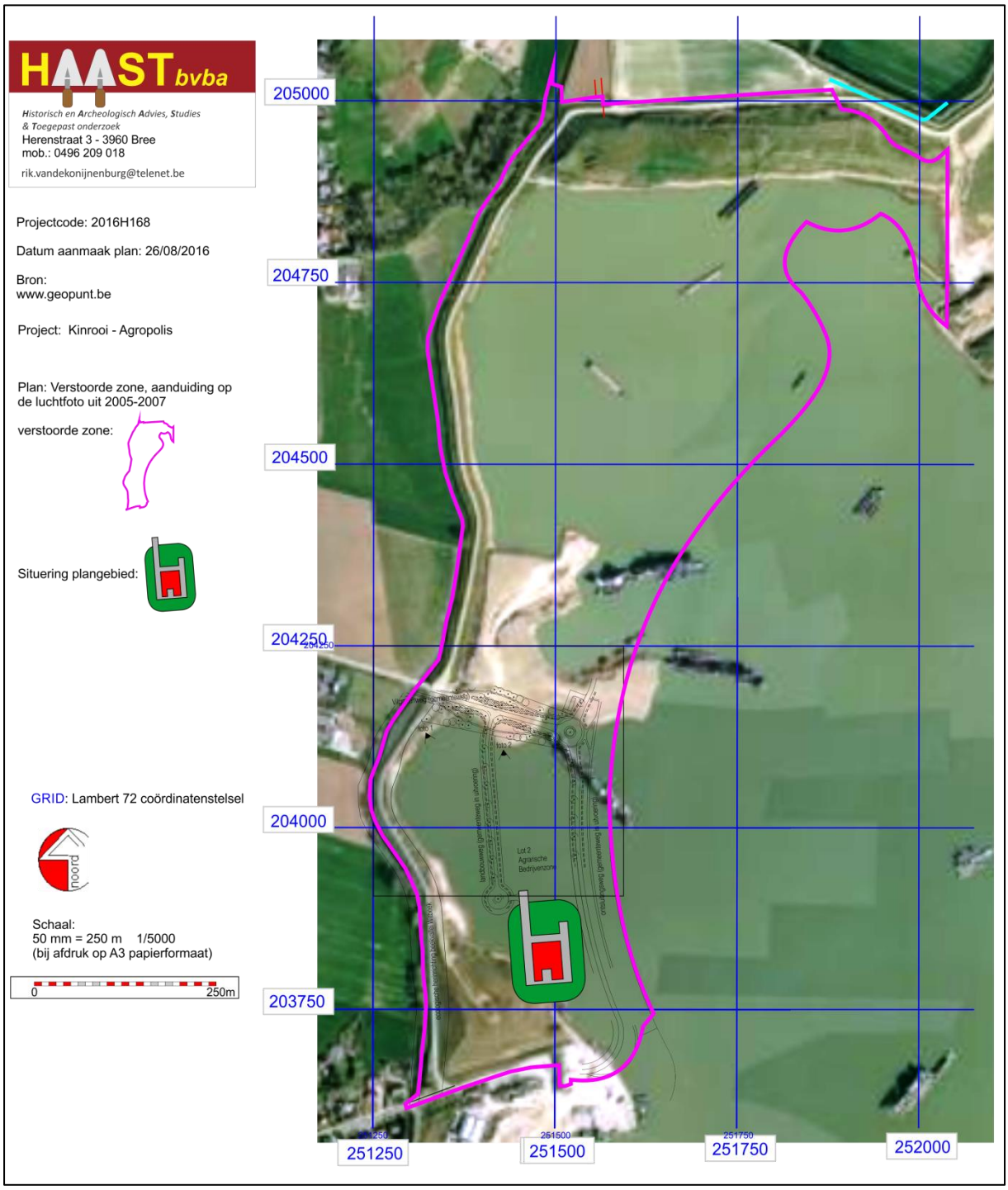
Het betrokken plangebied waar de incubator zal gebouwd worden omvat volgende kadasterpercelen: Kinrooi afd 4 sie A percelen 473E (partim), 474A (partim), 486A (partim), 486/02A (partim), 486/02B (partim),486/03A (partim), 486/04 (partim), 450E, 473/02 (partim), 449E (partim), 450D (partim), 473F (partim), 474/02 (partim) en 451A(partim).

Afbeelding 1, bijlage 1 situering van het plangebied op het kadasterplan, situatie 01/01/2015 en detail.





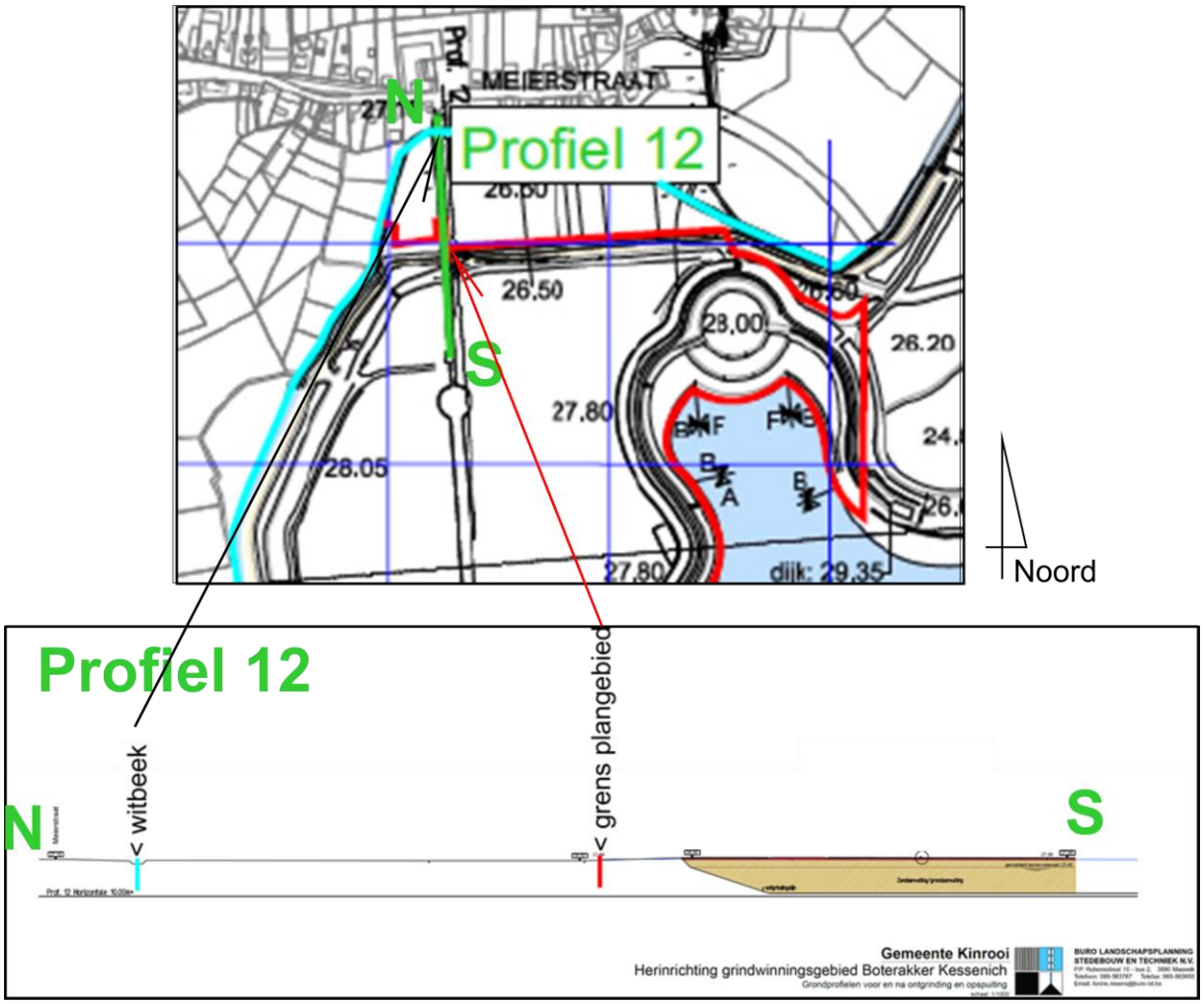
Afbeelding 2, bijlage 2: Plan van de verstoorde zone met situering van het plangebied



Binnen de contouren weergegeven op bovenstaande afbeelding in magenta zijn vier zones te onderscheiden. Helemaal in het noorden een van west naar oost brede strook die nadat ze uitgebaggerd werd terug opgehoogd werd met aangevoerde vulgrond. Op de luchtfoto is duidelijk te zien dat het terrein de vorm heeft van een grote oostwest gerichte soort talud/buffer. Centraal is een

soort schiereiland met aanlegkades aangelegd ten behoeve van de vrachtwagens voor de afvoer van het grind naar de wasserij. Ten zuiden, het uiterste zuidwesten is zoals in het noorden na ontgrinding een talud aangelegd.

Afbeelding 3, bijlage 12 en 14 detail van het noordelijk deel uit het herinrichtingsplan met aanduiding van het profiel 12 waaruit blijkt dat ook die noordelijke strook ontgrind werd.



2.2. Juridische context

Van toepassing zijn:

Het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, inclusief de latere de wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

Erfgoeddecreet, art 5.4.1.:

Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 wordt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem toegevoegd in volgende situaties :
1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;
2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;
3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.
Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de hele werf van het te vergunnen werk.

Erfgoeddecreet, art 5.4.2.:
Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 wordt bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning toegevoegd in volgende situaties :

1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;
2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;
3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen helemaal buiten de archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, liggen.
Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de werf van de te vergunnen verkaveling.

De aanvrager van een verkavelingsvergunning wordt van die verplichting vrijgesteld indien de aanvraag betrekking heeft op een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De Code van goede praktijk Voor de uitvoering van en rapportering over archeologisch vooronderzoek en archeologische opgravingen en het gebruik van metaaldetectoren.

De Code van Goede Praktijk vindt haar wettelijke basis in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Artikel 5.3.1 van dit decreet luidt: *"De Vlaamse Regering stelt een code van goede praktijk vast voor de uitvoering van en rapportering over archeologisch vooronderzoek en archeologische opgravingen en voor het gebruik van metaaldetectoren"*. Op 11 december 2015 nam de Vlaamse Regering akte van het Ministerieel Besluit tot vaststelling van deze Code van Goede Praktijk.

De bouwaanvraag omvat het bouwen van een "incubator" en de aanleg van een terp waarop de gebouwen en omgevingswerken zullen aangelegd worden. Het geheel beslaat een oppervlakte van 13.300 m² waardoor art. 5.4.1. van toepassing is, 3° lid: *aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.*

Verder zal het volledige terrein, méér dan 52 ha groot herverkaveld worden, maar hiervoor is enkel een wijziging van kadastrale nummers in aanvraag.

2.3. Vraagstelling

- Zijn er archeologische of historische gegevens bekend over het plangebied?
- Zijn er indicaties voor bodemverstoringen die het bodemarchief kunnen vernietigd of omwoeld hebben?
- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen (gehad) hebben op de gaafheid van het bodemarchief, c.q. archeologische sporen?
- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief
- Indien er voldoende aanwijzingen zijn om te stellen dat het terrein weinig of niet verstoord is, welke maatregelen dienen te worden genomen om het terrein verder landschappelijk en archeologisch te waarderen?

2.4. Randvoorwaarden

Niet van toepassing

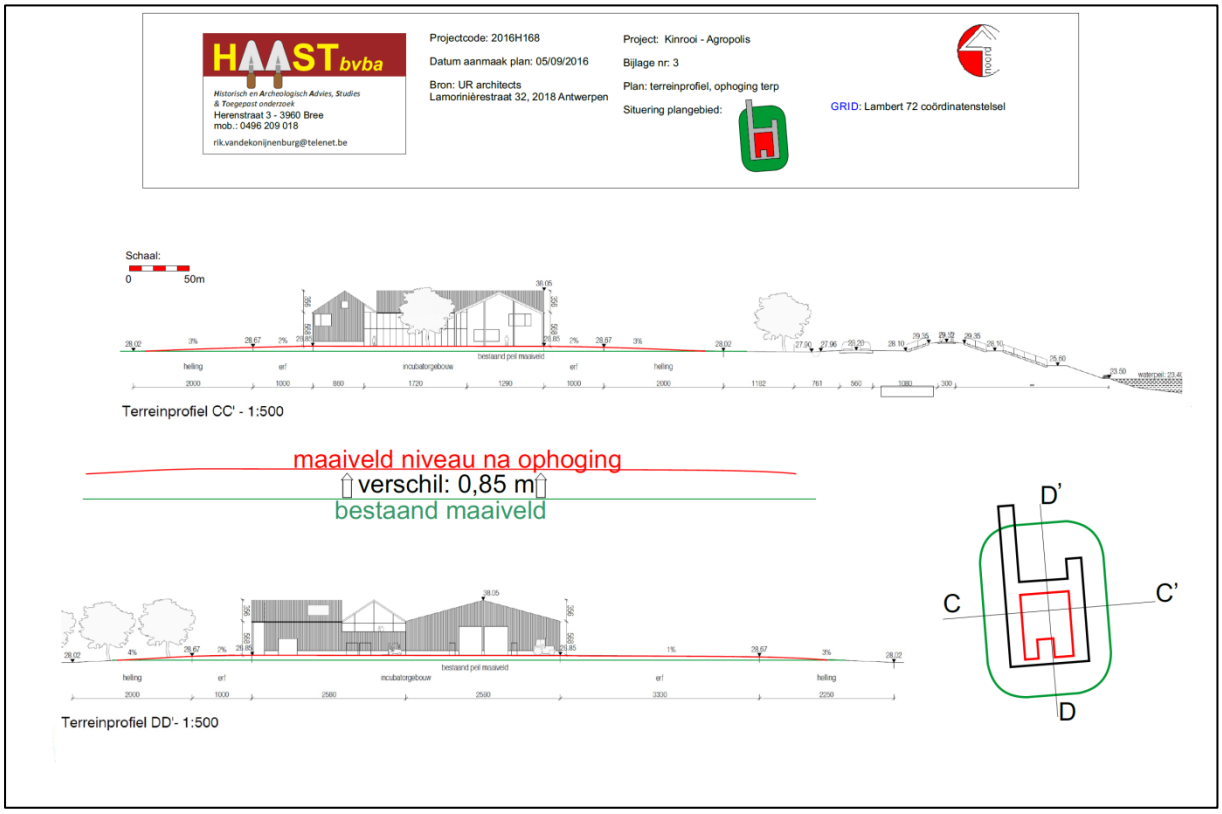
2.5. Geplande werken

2.5.1. Bouw van de Incubator

Het eerste gebouw dat geconstrueerd zal worden is de incubator; de bouwaanvraag voor het gebouw waarop dit bureauonderzoek betrekking heeft. Het gebouw – een industriële multifunctionele hal - met toebehoren beslaat een oppervlakte van 13.300 m². Die oppervlakte is de grondoppervlakte van een aan te leggen terp waarop de bestrating en de bouwconstructie zal aangebracht worden.

De aan te leggen terp:
- Oppervlakte: 13.300 m²
- Gedeelte waar het voorplein (buitenerf), en het gebouw zullen ingepland worden, wordt opgehoogd tot + 85 cm ten opzichte van het huidige maaiveld
- Hellingspercentage naar het te bebouwen gedeelte bedraagt ca. 4%
- De ophoging gebeurt met aan te voeren leem, die verbeterd (gestabiliseerd) zal worden.

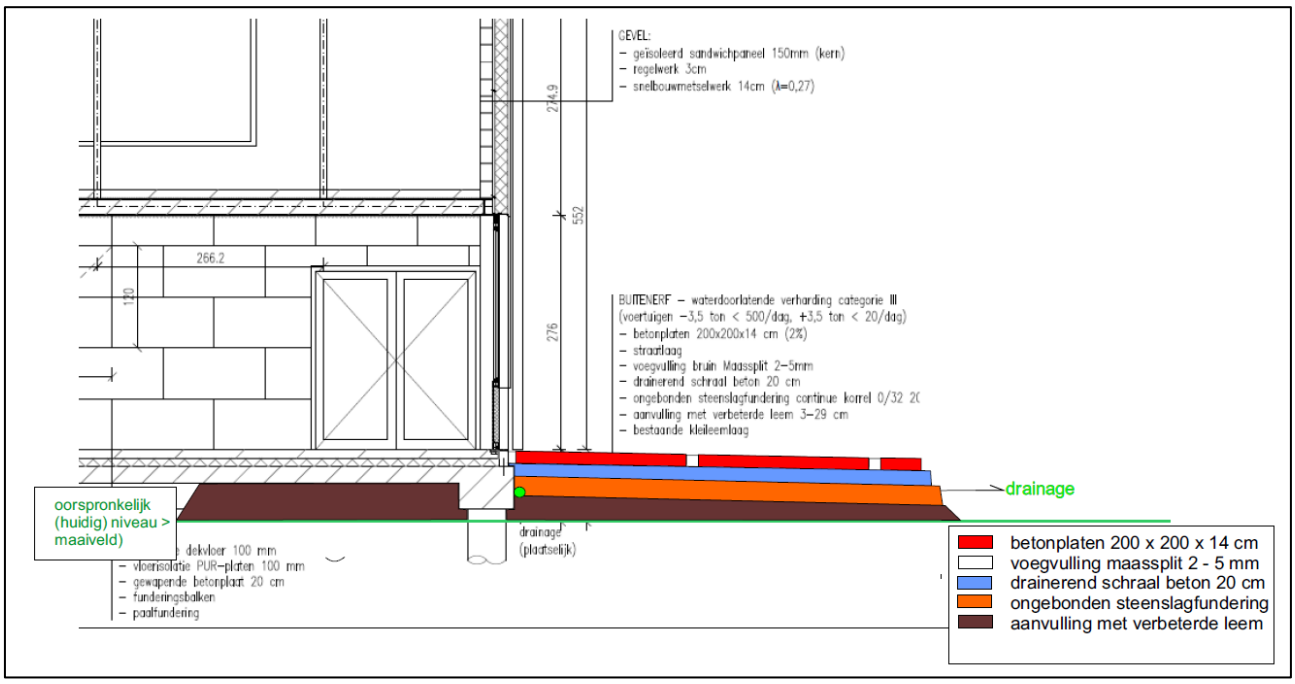
Afbeelding 4, bijlage 3: doorsneden C-C' (west – oost) en D – D' (noord – zuid) van de aan te leggen terp



De buitenaanleg (buitenerf), bestrating rondom het gebouw beslaat een oppervlakte van ca. 3445 m². De aanleg gebeurt met opeenvolgend van boven naar beneden betonplaten van 200 x 200 x 14 cm, daaronder een 210 cm dikke laag drainerend schraal beton gevolgd door een ongebonden steenslagfundering die op een verbeterde leemlaag aangebracht wordt. Die

verbeterde leemlaag ligt op het oorspronkelijke maaiveld en varieert in dikte van 3 cm aan de rand van de terp tot 25 à 30 cm tegen de funderingen van het gebouw en onder het gebouw.

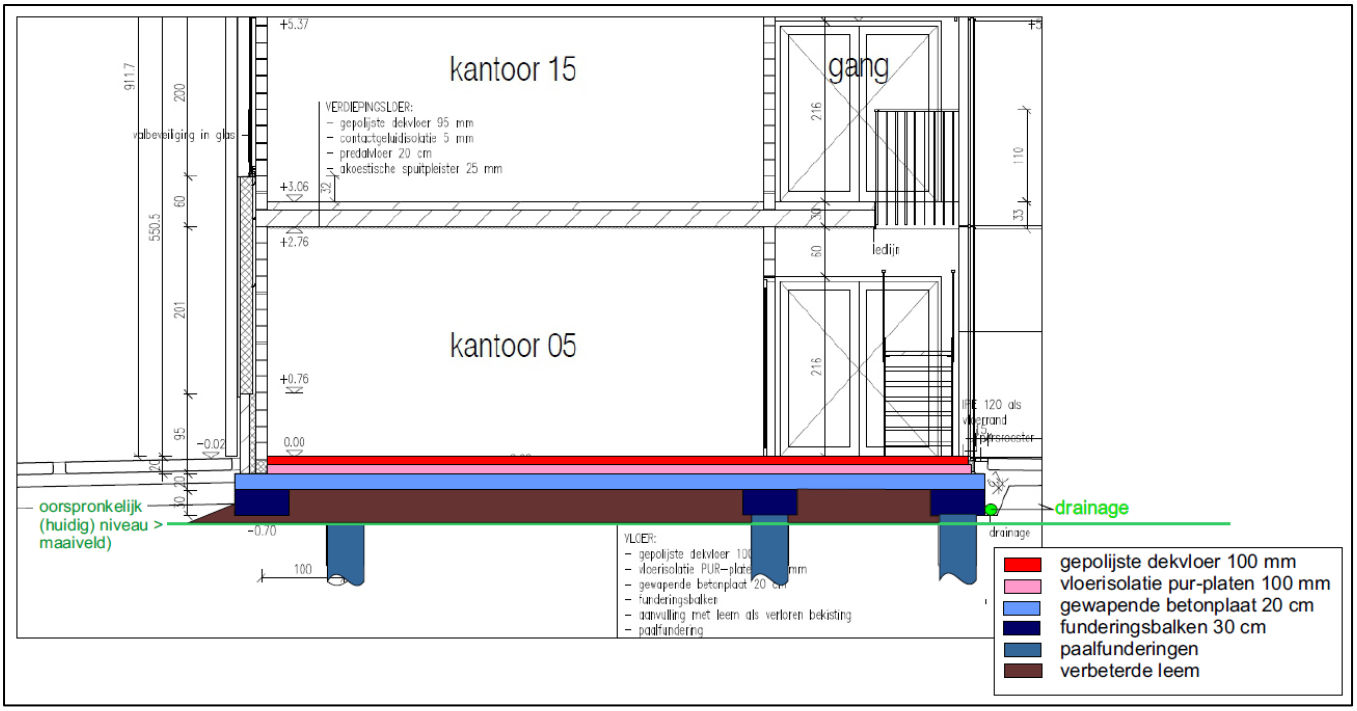
Afbeelding 5, bijlage 4: detailplan buitenerffundering



Het gebouw: het gebouw beslaat een oppervlakte van 1840 m². De funderingen zullen bestaan uit paal- en balkfunderingen. De palen zullen tot op stabiele ondergrond in de bodem gedraaid of gegoten worden met daarop een balkfundering in gewapend beton. De steunpunten van de funderingsbalken zullen reiken tot -70 cm onder het nieuwe maaiveld; 15 cm boven het huidige maaiveld.

De vloeren zelf worden aangelegd op de funderingsbalken.

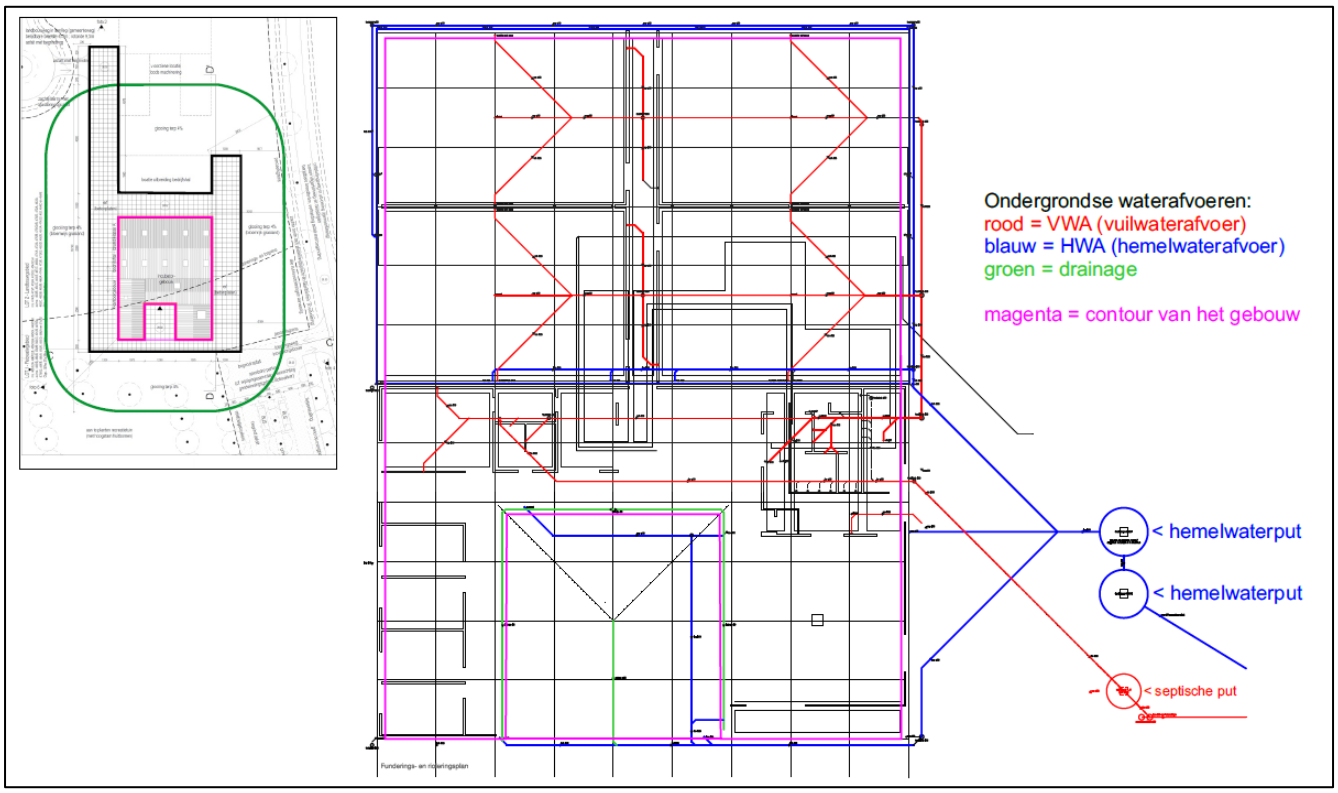
Afbeelding 6, bijlage 5: detail van de funderingen van het gebouw



Uit afbeelding 4 en 5 blijkt dat de drainage rondom en onder het gebouw wordt aangelegd ter hoogte van de onderzijde van de funderingsblokken, op -70 cm onder het nulpunt dat gelijk ligt met de ophoging van de terp, het nieuwe maaiveldniveau.

De hemelwaterafvoeren (HWA) en vuilwaterafvoeren (VWA) worden op vorstvrije diepte aangelegd net zoals de andere nutsvoorzieningen (elektriciteit , gas en waterleidingen) maar telkens in de terp. Voor de aanleg van de inspectieputten voor de waterafvoeren en de hemelwatercollectoren zal door de terp gegraven worden; voor de inspectieputten tot -100 cm onder het maaiveld, voor de collectoren (hemelwaterputten), elk 20.000 liter groot (20 m³), tot -250 cm onder het maaiveldniveau. De septische put wordt iets kleiner en heeft een capaciteit van 10.000 liter (10m³).

Afbeelding 7, bijlage 6: hemel- (blauw) en vuilwater- (rood)afvoeren, groen is drainage



Samengevat kan gesteld dat het gebouw en de bijhorende omgevingswerken gebouwd zullen worden in een sterk verstoord gebied, dat de bouwplaats vooraleer er daadwerkelijk gebouwd wordt in de vorm van een terp 85 cm opgehoogd zal worden met verbeterde leem en dat het merendeel van de ingrepen in de bodem, uiteraard met uitzondering van de pijlerfunderingen, de septische put en de hemelwaterputten, niet of nauwelijks dieper reiken dan de ophogingslaag.

2.6. Deel van een groter geheel

De bouw van de incubator op een heringericht terrein na ontgrinding maakt deel uit van een project dat in totaal 52 ha omvat. Heel dat terrein werd in de jaren 2000 – 2007 ontgrind tot een

diepte van 17 m en naderhand heringericht. Voor die herinrichtingswerken, deels terug opvullen van de grindput en aanleg van wegenis verkreeg het gemeentebestuur van Kinrooi in 2012 een bouwvergunning.

Agropolis-Kinrooi, een overzicht

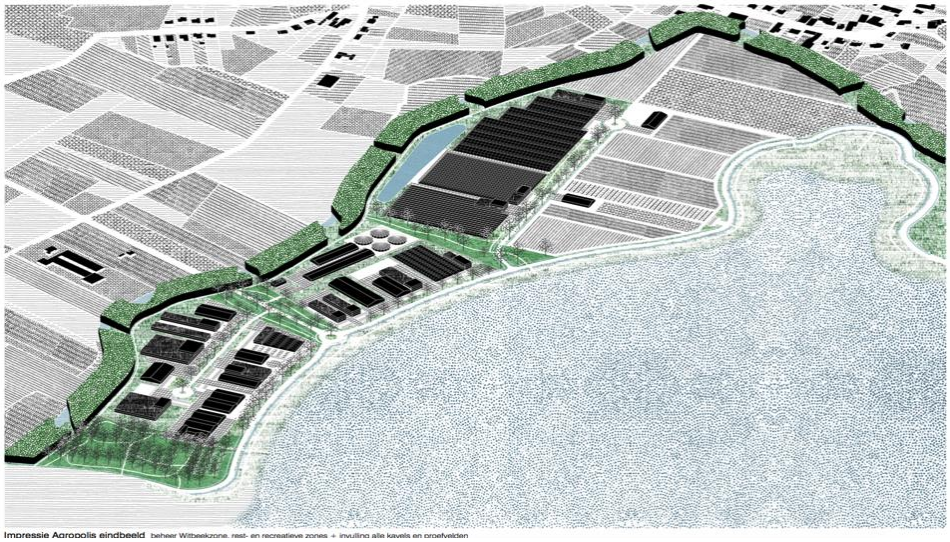
BIJLAGE 7 (afbeelding 10, p. 18) - Planmatig overzicht Agropolis

Historiek
De Limburgse gemeente Kinrooi kent een jarenlange traditie van grindwinning, hetgeen de gemeente een typisch karakter heeft gegeven. Enkele 100-en ha agrarische percelen op de "Boterakker" werden, als gevolg van deze grindwinning, omgezet tot enorme waterpartijen. De foto op de cover van dit document geeft een eerst impressie van de regio.
Via het grinddecreet heeft de grindsector echter de verplichting om een nieuwe bestemming te geven aan de ontgonnen gebieden. Dit kan o.a. betrekking hebben op recreatie, natuurontwikkeling en landbouw. In kader van deze verplichting tot nabestemming werd specifiek een landwinningsproject opgezet, waarbij een zone van 40ha van de plas "Vissenakker" werd aangevuld om terug te geven aan de landbouwsector. De gemeente Kinrooi heeft hierin sinds de jaren 2000 het voortouw genomen voor de ontwikkeling van een Agro-Bedrijvenzone, zijnde "Agropolis". In de loop van dit document zal meer in detail worden ingegaan op enerzijds de grindwinning en vervolgens het landwinningsproject van deze site.

Doelstelling
Agropolis-Kinrooi heeft de doelstelling om een impuls te geven aan Vernieuwende bedrijven in de land- en tuinbouw. Op die manier trachten we de concurrentiekracht van de bedrijven in de regio én de sector in het algemeen te verhogen. Agropolis-Kinrooi zal in deze de rol spelen van "Broed- en kiemkamer", waarin innovatieve en economische rendabele activiteiten worden ontplooid & ondersteund én waarbij de opgedane kennis wordt verspreid.
In concreto worden een bedrijventerrein en netwerkfaciliteiten ter beschikking gesteld aan de "nieuwe land- en tuinbouwbedrijven". Starters kunnen terecht in de Incubator, waarbij huisvesting, ondersteuning en begeleiding worden geboden.
Het begrip "nieuwe land- en tuinbouw" is vrij breed getrokken, maar elk bedrijf dat zich aanmeldt moet steeds een innovatief & duurzaam concept in huis hebben. Enkele voorbeelden van bedrijven die zich op deze site kunnen vestigen:

- **Land- en tuinbouwbedrijven**
  - Innovatieve glastuinbouw
  - Openluchtteelt & proefvelden
  - Aquacultuur
  - Insectenteelt
  - …
- **Land- en tuinbouw gerelateerde bedrijven**
  - Handel, technieken, insect-/pestbestrijding, administratie, Kennisinstellingen, R&D-Bedrijven,...

Volgende schets geeft een toekomstbeeld van site:



Afbeelding 8: Agropolis – Toekomstige invulling Agro-Bedrijvenzone

Meer info over de doelstellingen is te vinden op: www.agropolis-kinrooi.be

Ruimtelijke invulling
De ruimtelijke invulling van het gebied is sinds 18 december 2009 vastgelegd in het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *"Afbakening van de gebieden voor de winning van oppervlaktedelfstoffen "Herstructurering Vissenakker en omgeving"".*

De Agropolis-site kent een vrij unieke situatie in Vlaanderen, aangezien de zone het statuut heeft gekregen als "Agrarische bedrijvenzone". Dit houdt in dat het gebied is erkend als KMO-zone (paarse omkadering), met als specifieke doelstelling de huisvesting van land- en tuinbouw gerelateerde bedrijven (gele inkleuring).

Meer specifiek zegt het GRUP het volgende:

AB "Agrarische Bedrijvenzone"	*"Het gebied is bestemd voor een gegroepeerde inplanting van land- en tuinbouwbedrijven. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van deze landbouwbedrijven zijn toegelaten.* *…* *Daarnaast zijn gemeenschappelijke aanvullende voorzieningen voor de in het gebied aanwezige land- en tuinbouwbedrijven toegelaten.* *…* *Aan de land- en tuinbouw verwante bedrijven zijn enkel toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de land- en tuinbouwbedrijven in het gebied. Deze bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de in de omgeving van dit bestemmingsgebied aanwezige land- en tuinbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. …"*

Alle verdere info is terug te vinden via volgende link:
http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00350/00362_00001/

Strategisch Actieplan Limburg in het Kwadraat (SALK)

Op vrijdag 1 februari 2013, werd in het Provinciehuis in Hasselt het Strategisch Actieplan Limburg in het Kwadraat voorgesteld. Dit SALK werd, op vraag van de Vlaamse regering, opgesteld door een Expertengroep onder leiding van Prof. Herman Daems, en moet een antwoord bieden op de vraag hoe na de sluiting van Ford Genk de Limburgse economie de volgende jaren kan worden uitgebouwd, met het oog op nieuwe jobs en met het oog op voldoende welvaart voor iedereen.

Het Agropolis project is als strategisch project weerhouden binnen het SALK, omdat het gericht is op de versterking en de transitie van de bestaande land- en tuinbouw in de ruime regio. De ontwikkeling van een innovatief agrarisch bedrijventerrein moet de performantie van bestaande bedrijven verhogen, nieuwe bedrijvigheid stimuleren en werkgelegenheid creëren. De clustering met educatie, toerisme en zorg zorgt voor een kruisbestuiving met een economische meerwaarde en komt zo tegemoet aan de SALK-doelstellingen.

Als gevolg van deze erkenning, zijn investeringsmiddelen toegekend vanuit…

- …de **Provincie Limburg; 835.000 €** voor de bouw van de incubator.
- …de **Vlaamse Regering; 1.250.000 €** voor aanleg infrastructuur.

Vlaams Incubator voor "Nieuwe Land- en Tuinbouw"

Sinds 18 mei 2015 is **Agropolis door Minister Philippe Muyters ook erkend als "Vlaams Incubator voor Nieuwe Land- en Tuinbouw"**. Concreet houdt dit in dat een kantoor- en bedrijfsgebouw wordt opgetrokken, dat is specifiek ingericht voor starters en dienstverlenende bedrijven. Op die manier wordt laagdrempelig innovatie en de groei van deze ondernemingen alle kansen te geven. Huisvesting en begeleiding van deze bedrijven staat hierin centraal.

Dankzij deze erkenning ontvangt Agropolis ook een financiële tegemoetkoming van…

- …100.000 € voor het beheer van de incubator.
- …509.375 € voor de investering.

Via een procedure bij het Team Vlaams Bouwmeester werd in juli 2015 "UR Architects" aangesteld als ontwerper van het gebouw. Een eerste impressie van deze Incubator:

Afbeelding 9: Agropolis-Incubator, zicht vanaf het water

Partners

Partners	
Kinrooi Opwindend. Rustig.	- Initiatiefnemer Agropolis-Kinrooi - Eigenaar van het projectgebied. Geeft via erfpacht het gebruiksrecht door aan Agropolis Service nv. - Bestuurder bij VZW Boterakker
AGROPOLIS Agropolis Service nv	- Operationeel beheerder van Agropolis-Kinrooi o Exploitant Agro-Bedrijvenzone o Bouwheer en exploitant Incubator - Aandeelhouderschap samengesteld uit VZW Boterakker en LRM. - Raad van Bestuur aangevuld met vertegenwoordiging vanuit KU Leuven, Provincie Limburg & VLAIO
VZW Boterakker	- Doelstelling VZW: *"Kanaliseren van de financiële middelen afkomstig uit het batig saldo dat is ontstaan door de inkrimping van de herinrichtingsplannen van het grindwinningsgebied Boterakker. Deze middelen dienen aangewend voor 'landbouwkundige projecten ten nutte van de landbouwers ."* - Bestuur samengesteld uit o Landbouwers (meerderheid) o Vertegenwoordiging gemeente Kinrooi o Vertegenwoordiging VZW Belbag (grindsector) o Herstructureringscomité - Hoofdaandeelhouder Agropolis Service nv
LRM Oxygen for growth	- Mede-aandeelhouder Agropolis Service nv - Belangrijke ervaring & kennis bij uitbating bedrijvenzones en incubatoren - Toegang tot risicokapitaal voor bedrijven
GreenVille CENTER OF CLEANTECH	- Financiële toelage voor werkingskost Agropolis - Tijdelijke kantoren van Agropolis ondergebracht in Greenville
KU LEUVEN	- Adviserend lid in Raad van Bestuur Agropolis Service nv - Belangrijke rol bij kennisinbreng/innovatie - Financiële toelage voor werkingskost Agropolis

provincie Limburg	- Adviserend lid in Raad van Bestuur Agropolis Service nv - Investeringssubsidie voor bouw Agropolis Incubator - Financiële toelage voor werkingskost Agropolis
DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ	- Financiële toelage voor de aanleg van infrastructuur op de Agro-Bedrijvenzone - Klankbord bij Agropolis werking
AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN Vlaanderen is ondernemen	- Adviserend lid in Raad van Bestuur Agropolis Service nv - Investeringssubsidie voor bouw Agropolis Incubator - Financiële toelage in beheerskost Agropolis Service nv

Stand van zaken ontwikkeling
Agropolis-Kinrooi is vandaag in volle ontwikkeling. De doelstelling is om op zeer korte termijn volledig operationeel te zijn en innovatieve bedrijfsactiviteiten te huisvesten.

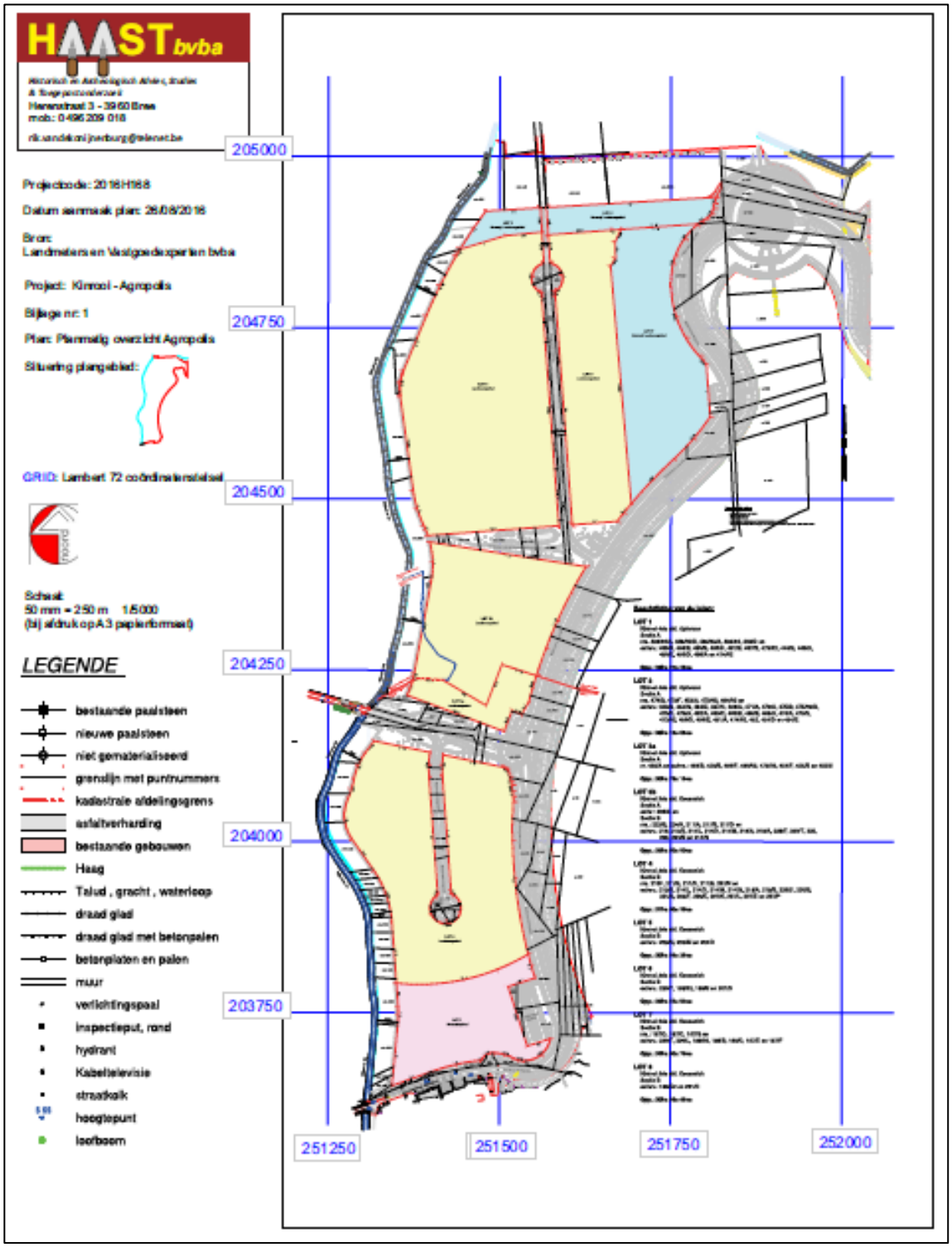
Een kort overzicht van de timing:

- Vandaag
    - Aannemer Kumpen is volop bezig met de **aanleg van wegenis en nutsvoorzieningen**.
    - De **bouwaanvraag voor de Incubator ingediend** en de architect finaliseert momenteel het **aanbestedingsdossier**.
    - De **eerste bedrijven zijn reeds gestart**. Zo is Fish2Be, een snoekbaars pootviskwekerij, reeds actief op een tijdelijke locatie net naast de site. De ambitie is om op korte termijn te verhuizen naar een eigen pand op Agropolis. Daarnaast is Storm Seeds, een zaadbedrijf, actief op Agropolis met proefvelden voor het R&D. Zij engageerden zich om hun gehele R&D-afdeling te verhuizen naar Agropolis. Tot slot zal de machinecoöperatie van Kinrooi zich ook op de site vestigen.
    - Daarnaast zijn **gesprekken lopende met bijkomende bedrijven**, die op korte tot middellange termijn kunnen landen. Hier wordt gesproken over investeringen van enkele tientallen milj. € en werkgelegenheid tot enkele honderden arbeidsplaatsen.

- 2016 – September
    - Oplevering wegenis en nutsvoorzieningen
    - Start bouw Incubator

- 2017 – Q2
    - Oplevering Incubator

Afbeelding 10, bijlage 7: Planmatig overzicht Agropolis



2.7. Werkwijze en strategie

2.7.1. Motivering van de onderzoeksstrategie

Met dit bureauonderzoek willen we inzichten krijgen in de huidige archeologische, historische en landschappelijke kennis van het onderzoeksgebied en de omgeving. Die inzichten worden verder getoetst aan de geplande ingrepen in de bodem. Het doel is te bepalen in hoeverre verder archeologisch onderzoek aangewezen is om zo te komen tot een programma van maatregelen teneinde de archeologische waarde en mogelijke kennisvermeerdering op archeologisch vlak voor de site en de omgeving van het projectgebied in te kunnen schatten. Om een antwoord te formuleren op de gestelde onderzoeksvragen werden diverse bronnen geraadpleegd waarvan de referenties gebundeld werden in punt 7 Bibliografie en bronnen.

De juiste afbakening van het projectgebied werd aangereikt door AGROPOLIS samen met een uitgebreide beschrijving van het project en de evolutie van het terrein sinds 1971.

Na lezing van het "bodemkundig" overzicht hebben we besloten deze integraal over tenemen, want, héél het terrein is eind vorige eeuw tot 2007/2008 een grindwinning geweest. De gronden werden tot aan de rand van de Witbeek, de westelijke grens van het projectgebied tot 17 m diepte uitgebaggerd voor grindwinning. Er is dus in héél het projectgebied geen oorspronkelijke bodem meer aanwezig.

2.7.2. Organisatie van het vooronderzoek

In eerste instantie werden zoveel mogelijk cartografische en bibliografische gegevens betreffende het projectgebied verzameld via diverse websites en andere bronnen, samen met het opvragen van zoveel mogelijk gegevens bij de projectontwikkelaars. Daarna hebben we getracht deze gegevens zo overzichtelijk mogelijk weer te geven doormiddel van tekst en kaarten die als bijlagen bij dit rapport zijn toegevoegd. Ten slotte hebben we de verdere onderzoeksstrategie bepaald door het opstellen van een programma van maatregelen.

2.7.3. Gebruikt materiaal

Alle nodige informatie werd verzameld via het internet en bibliografische bronnen. De kaarten die als bijlagen zijn toegevoegd zijn gemaakt of bewerkt met de software van CORELDRAW X6 en de landmeterssoftware PYTHAGORAS.

2.7.4. Motivering eventueel afwijkende methodiek

Het projectgebied is volledig ontgonnen voor grindwinning. Een overzicht van de grindwinningsactiviteiten:

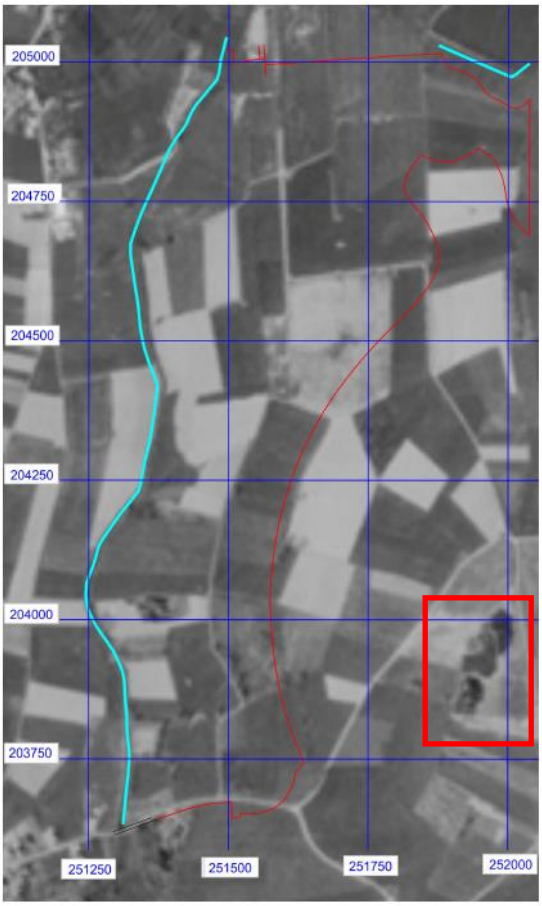
Grindwinningsgebied "Boterakker"

Op basis van de beschikbare informatie bij Geopunt Vlaanderen, kan een overzicht gegeven worden van grindwinning over de jaren heen op de site "Boterakker".

Bijlage 8: Luchtfoto opname 1971
Bijlage 9: Luchtfoto opnames 1979-1990

Bijlage 10: Luchtfoto opnamen 2000-2003
Bijlage 11: Luchtfoto opnamen 2005-2007

Afbeelding 11, bijlage 8: Luchtfoto 1971



Afbeelding 12, bijlage 9: Luchtfoto 1979-1990

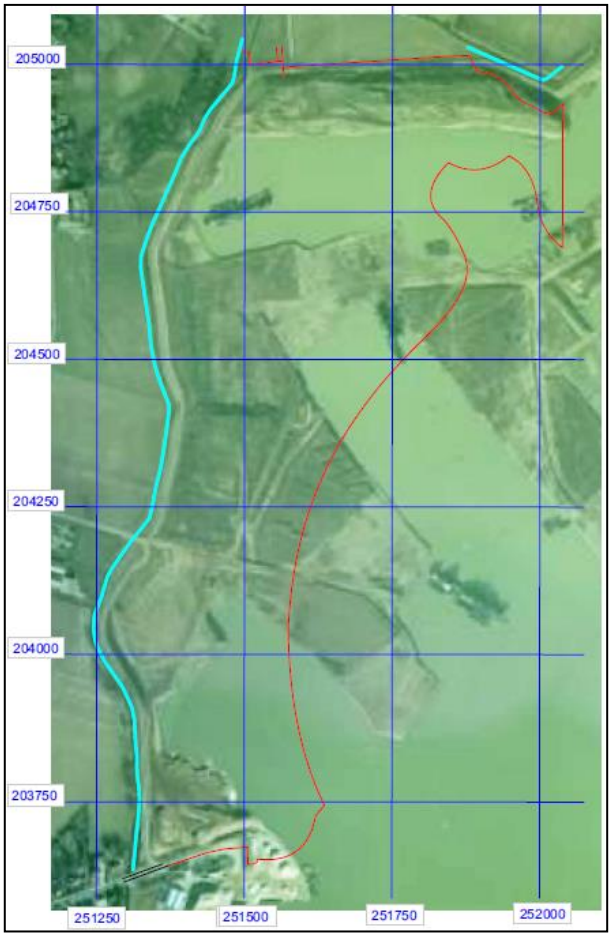
Het beeld van 1971 geeft de eerste tekenen weer van ontgrinding – rood omkaderd - van het gebied. In het zuidoostelijk gebied van de luchtfoto zijn enkele kleine waterpartijen te zien langsheen de Maas, als gevolg van grindwinning.

Op de luchtfoto uit 1979-1990 is de hele zuidoosthoek al een grote waterpartij geworden.

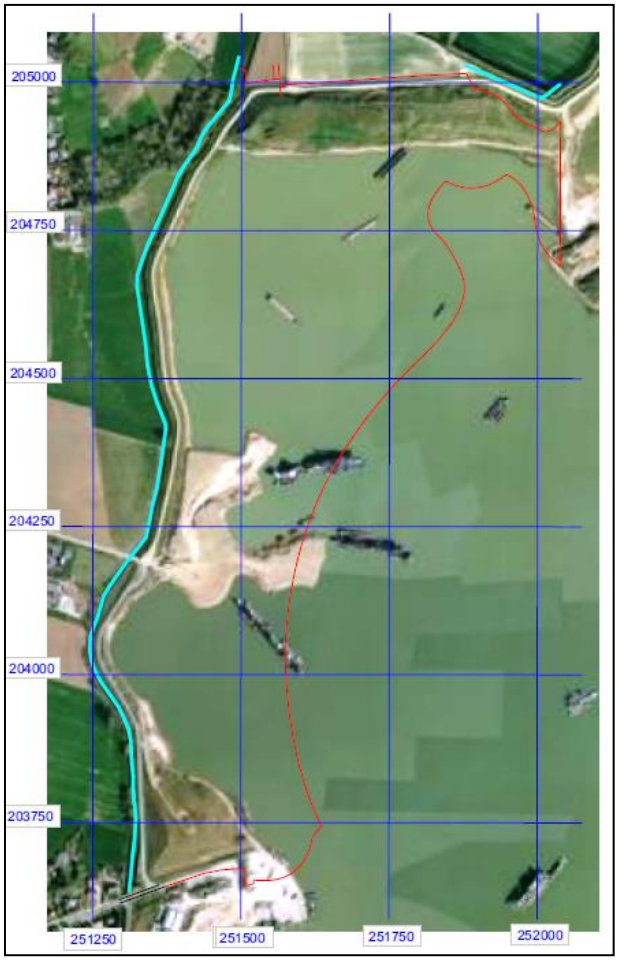
Naarmate de jaren verstrijken, wordt de impact van grindwinning steeds groter. De luchtfoto van 2000 – 2003 laat zien dat men plaatselijk al aan de oeverwal van de Witbeek aan het ontgrinden is. Op de luchtfoto uit 2005-2007 is de eindsituatie te zien. Het volledige projectgebied is ontgrind en één grote waterplas geworden met enkel opgespoten “inritten” voor vrachtkeer.

Wanneer we kijken naar het maaiveldniveau van de Agropolis site van voor de ontgrinding (1998), zien we dat dit lag op 27,23m. De ontgrinding heeft hierop een grote impact gehad, waardoor dit niveau werd teruggebracht naar 11,36m. Aangezien het gemiddeld zomerwaterpeil staat op 23,40m, spreekt het voor zich dat het gebied door ontgrinding bovendien onder water kwam te staan.

Afbeelding 13, bijlage 10: Luchtfoto 2000-2003



Afbeelding 14, bijlage 11: Luchtfoto 2005-2007



Landwinningsproject Agropolis-Kinrooi

Overzicht

Na de grindwinning werd besloten een landwinningsproject op te zetten van 40ha. De bestemming van deze 40ha werd vastgelegd in het GRUP *"Afbakening van de gebieden voor de winning van oppervlaktedelfstoffen "Herstructurering Vissenakker en omgeving"".*

Op 06/02/2012 werd door het Herstructureringscomité een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de effectieve uitvoering van de landwinning.

Op 19/07/2012 werd hiervoor de vergunning afgeleverd, die is toegevoegd in "*BIJLAGE 8 - 12-07-19 vergunning BA-Maasweg.pdf"*

Zoals eerder gesteld lag het maaiveldniveau van Agropolis voor de ontgrinding op +27,23m TAW. De grindwinning bracht dit niveau echter terug naar +11,36m TAW. Door het landwinningsproject werd het gebied ca. 17m terug opgehoogd, wat resulteerde in een totaal grondverzet van ca. 100.000m3.

Daarbovenop bracht het landwinningsproject het maaiveldniveau op +27,82m TAW, waardoor het gebied 0,59m hoger ligt dan voordien.

Bij de ontgrinding is dus een pakket van gemiddeld 15,87 m grond en grind weggebaggerd.

Om het geheel planmatig duidelijk te maken, wordt in bijlage een overzicht gegeven van de huidige situatie:

- ***BIJLAGE 12 - Landwinning Overzichtsplan.pdf***
- ***BIJLAGE 13 - Landwinning Profielen (1).pdf***
- ***BIJLAGE 14 - Landwinning Profielen (2).pdf***

Afbeeldingen 15 - 20 geven een impressie van de situatie tijdens de landwinningswerken

Samenvattend kan gesteld worden dat de situatie op het terrein de afgelopen jaren een enorme verandering heeft ondergaan. De grindwinning enerzijds, en de landwinning anderzijds, hebben ervoor gezorgd dat de ondergrond op de gehele Agropolis site erg verstoord is. De archeologische waarde is hierdoor nihil.

De ontgrinding en het daaropvolgend landschapsherstel over heel het projectgebied heeft ervoor gezorgd dat de oorspronkelijke bodems verdwenen zijn, de quartairgeologische lagen zijn verdwenen en de tertiairgeologische lagen zijn deels zoniet ook volledig verdwenen. De in de plaats gekomen gronden kunnen geen archeologische sporen bevatten aangezien ze na 2007 zijn opgespoten.

Dit betekent ook dat wat betreft het assessmentrapport dit beperkt kan worden tot de kadastrale en topografische beschrijving van het projectgebied. Alle overige onderzoeken – bodemkaarten, geologische kaarten, historische kaarten (Ferraris, Vandermaelen en Atlas van Buurtwegen) zijn zinloos net zoals een onderzoek naar de archeologische situering van het terrein precies omdat de oorspronkelijk bodem inclusief het volledige bodemarchief tot een diepte van gemiddeld bijna 16 m zijn weggebaggerd en vervangen door opgespoten, van elders aangevoerde grond. Ook het weergeven van hoogteprofielen of raadpleging van het Digitaal Hoogtemodel is zinloos aangezien het oorspronkelijk niveau op +27,23 m TAW lag, na ontgrinding op +11, 36 m TAW en na de herstelmaatregel op +27,82 m gebracht werd; ca. 60 cm hoger dan het niveau vóór de ontgrinding. Dit wordt in de ter beschikking staande hoogtemodellen niet weergegeven.

2.7.5. Inbreng specialisten

Niet van toepassing

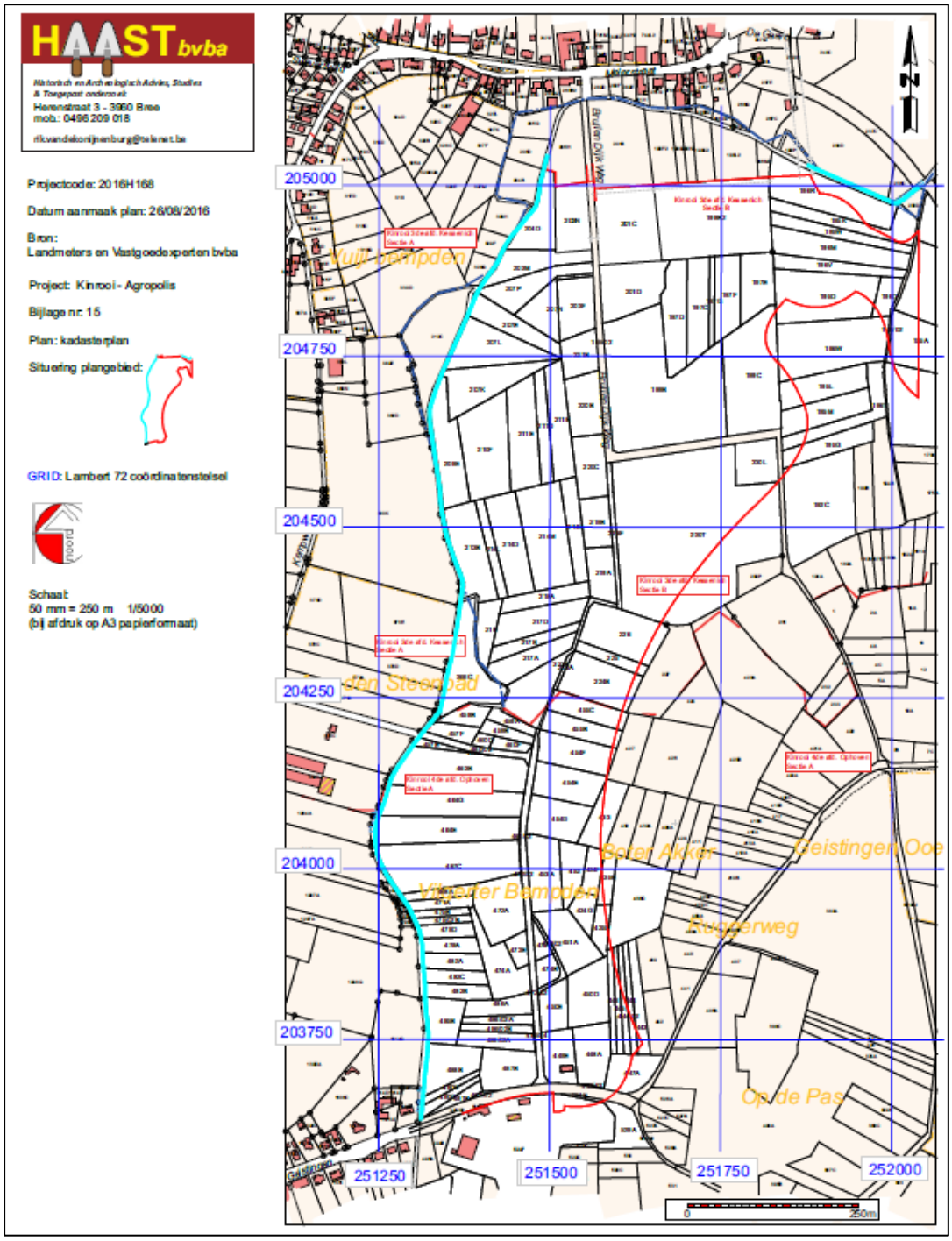
2.7.6. Algemene wetenschappelijke advisering

Kristof Das, Business Development Manager - Agropolis- Vilgertenweg z/n, 3640 Kinrooi

3. Assessmentrapport

3.1. De vindplaatsgegevens: gemeente, deelgemeente/adres, toponiem, xy-Lambertcoördinaten, kadasterplan en kadastrale gegevens

Afbeelding 21, bijlage 15: Kadasterplan met situering van het plangebied (de referentiecoördinaten zijn in het Lambert 72 coördinatenstelsel)



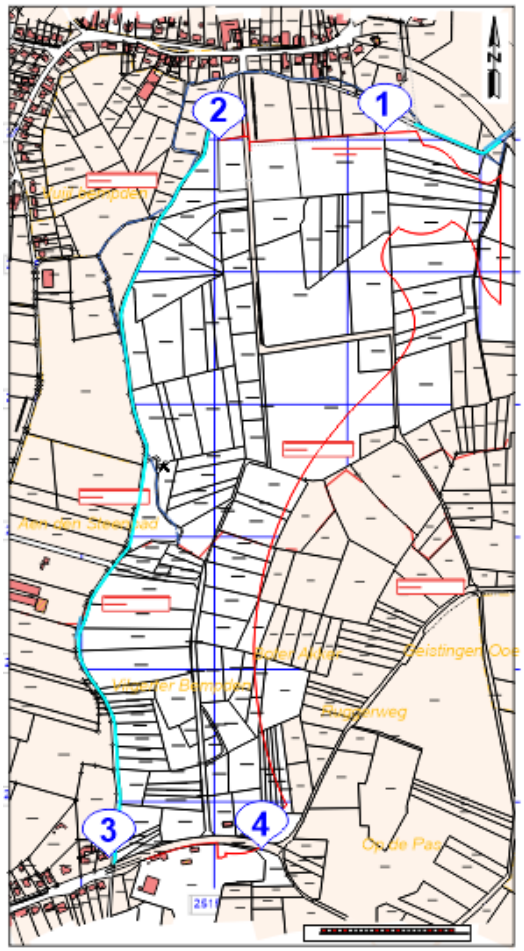
Het projectgebied ligt n de gemeente Kinrooi, deelgemeenten Geistingen en Kessenich, grenst aan de westzijde aan de Witbeek, aan de noordzijde aan de dorpskern van Kessenich, aan de oostzijde aan de Maasplassen (ontgrindingsgebieden) en aan de zuidzijde aan de straat Geistingen)

Het terrein omvat volgende kadastrale percelen:

Kinrooi 3de afd Kessenich Sie B , 198E2 , 149/02 (partim) , 155A (partim) , 192C (partim) , 195D (partim) , 195K (partim) , 195L (partim) , 195M (partim) , 195W , 196D (partim) , 196M , 196R (partim) , 196T partim) , 196V , 196W (partim) , 197C , 197D , 197E , 197F , 197G , 199/02 , 199/02 , 199B , 199C (partim) , 201C , 201D , 203F , 203M , 203N , 204D , 207E , 207K , 207L , 207N , 207P , 208E , 210F , 211B , 211D , 211E , 213B , 214D , 214G , 214L , 214M , 218A , 219B , 220B , 220C , 221B , 223B , 224A , 224B (partim) , 225 (partim) , 226 partim) , 228F , 230L (partim) , 230T (partim)

Kinrooi 3de afd Kessenich Sie A , 366C

Kinrooi 4de afd Ophoven Sie A , 458B , 459A , 159B , 457F , 460D , 460F , 460/02 , 460E , 457E , 463B , 464G , 464E , 464/02 , 455C (partim) , 455B partim) , 454F (partim) , 454E , 454D , 433 (partim) , 467C , 468A , 471A , 475B , 475/02B , 478D , 479A , 482A , 483C , 483B , 485B , 472A , 472/02 , 473E , 474A , 486A , 486/02A , 486/02B , 453A , 452 , 434F (partim) , 435E (partim) , 435D (partim) , 434G , 451A , 474/02 , 473F , 474B , 473/02 , 450E , 450D , 486/04 , 446 , 445 (partim) , 444/02 (partim) , 444 (partim) , 443 (partim) , 486/03 (partim) , 488B , 490B , 490C , 491B , 487/02 , 487B , 449E , 449D , 448A , 448/02 , 447A (partim) , 524E , 529A partim) , 524F (partim) ,



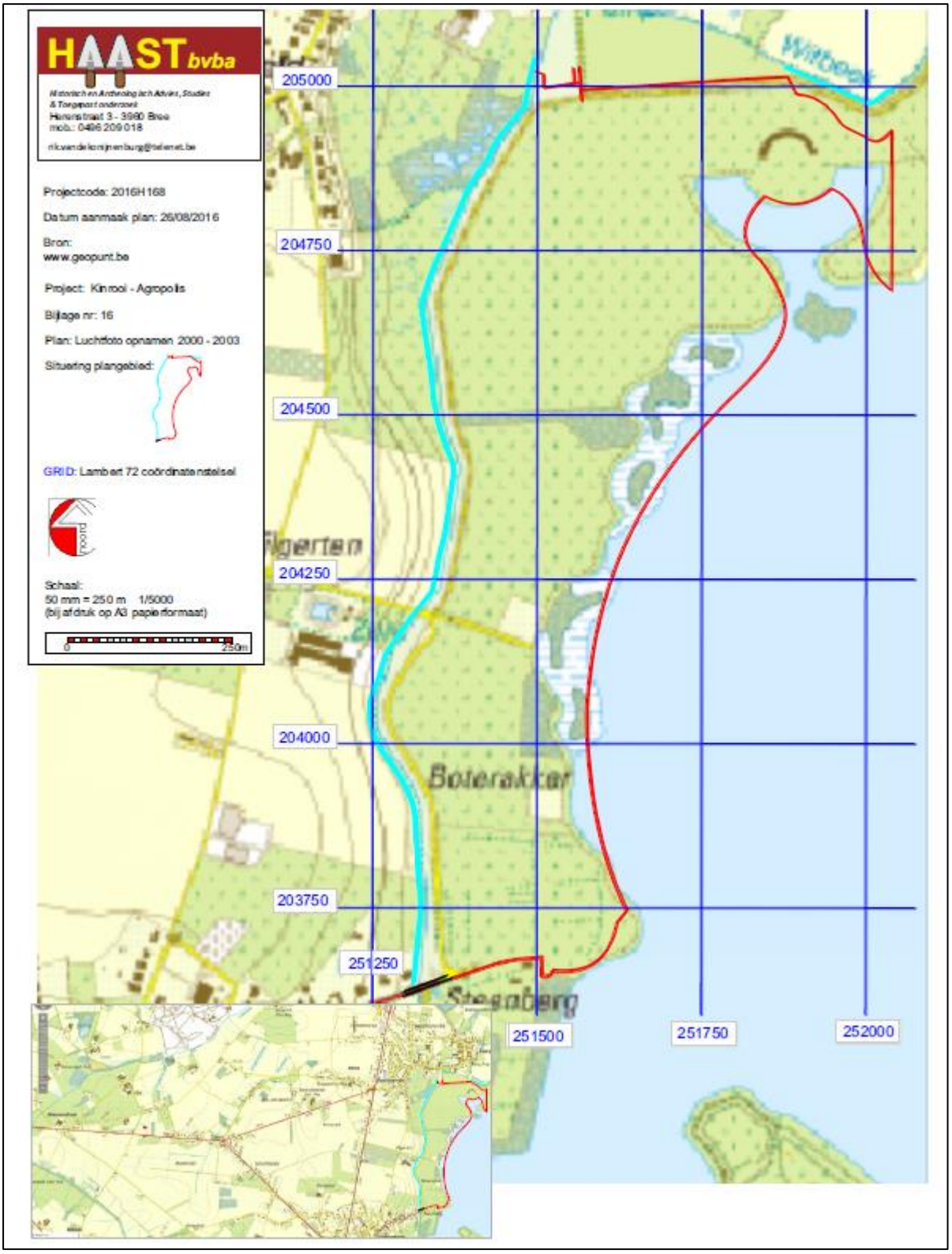
Afbeelding 22: kadasterplan met aanduiding van de referentiepunten.

De xy-coördinaten (stelsel Lambert72):

Nr	X	Y
1	251819.708	205260.294
2	251507.244	205246.224
3	251314.458	203885.419
4	251578.449	203928.218

3.2. Topografische situering.

Afbeelding 23, Bijlage 16: Topografische kaart met situering van het plangebied



Het gebied Agropolis is gelegen in de gemeente Kinrooi in het uiterste noordoosten van de provincie Limburg, aan de rand van de Witbeek die de volledige westgrens vormt van het projectgebied. De oostelijke grens wordt gevormd door de Maasplassen. Diepe plassen die verbonden zijn met de Maas en ontstaan zijn door ontgrinding. Ten zuiden vormt de straat Geistingen, de straat die de dorpskern van Geistingen verbindt met de Maas, de grens. Ten noorden grenst het projectgebied aan de historische dorpskern van Kessenich. Het gebied is gekend als “de boterakker” en maakte vroeger deel uit van het overstromingsgebied van de Maas.

4. Besluit

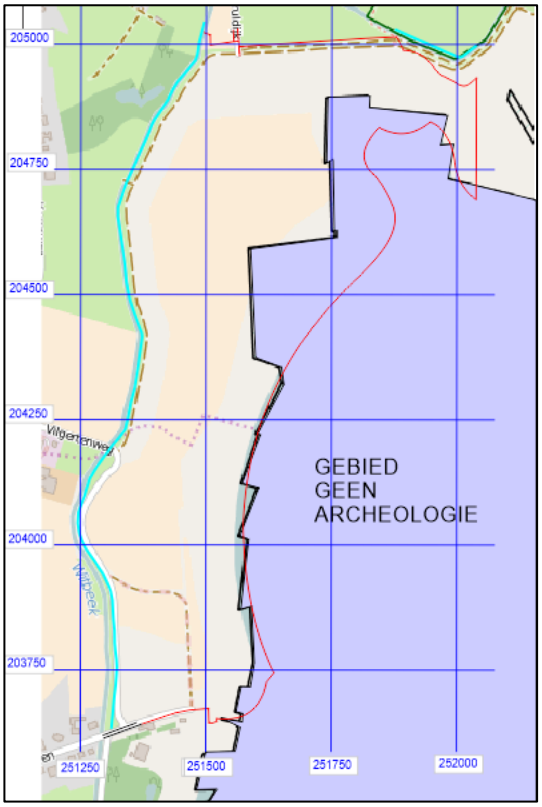
4.1. Archeologische verwachting

De archeologische verwachting in het plangebied is nihil. Heel het projectgebied werd systematisch vanaf de jaren 1970 uitgebaggerd voor grind. De Witbeek vormt de grens van het ontgrindingsgebied. Na de ontgrinding, die reikte tot een diepte van bijna 16 m onder het bestaande maaiveld, werd een gedeelte van het terrein – het voorliggend projectgebied opnieuw opgespoten met aangevoerd zand. Hierdoor is het volledige bodemarchief tot een diepte van 16 m onder het maaiveld verdwenen.

De luchtfoto’s uit 2000-2003 en vooral 2005-2007 geven een duidelijk beeld van de toenmalige situatie van het terrein; in plaats van weiden en/of akkers is heel het projectgebied één grote waterplas waarop grind- en baggerboten liggen.

Hierdoor is:

- Het bodemarchief volledig verdwenen
- Hebben de bodemkaarten voor wat betreft de projectzone geen enkele waarde
- Hebben de geologische kaarten gedeeltelijk geen waarde meer
- Hebben de historische kaarten geen waarde aangezien mogelijke aanwijzingen van archeologisch interessante sporen met het ontgrinden verdwenen zijn
- Heeft nazicht van luchtfoto’s uit de periode voor het ontgrinden geen enkele meerwaarde aangezien heel het landoppervlak weggegraven is geweest
- Heeft een archeologische situering van het projectgebied geen meerwaarde aangezien alle mogelijke archeologische sporen in het projectgebied verdwenen zijn door de ontgrinding.
- Het projectgebied grenst bovendien aan een GGA-zone; Gebieden geen Archeologie.



Afbeelding 24, bijlage 17: Gebied Geen Archeologie.

4.2. Potentieel op kennisvermeerdering

Er is geen potentieel op kennisvermeerdering.

4.3. Afweging noodzaak verder onderzoek

Er is geen noodzaak tot verder onderzoek.

4.4. Beantwoording van de vraagstelling (punt 2.3.):

- Zijn er archeologische of historische gegevens bekend over het plangebied?

  Er zijn archeologische en historische aanwijzingen dat ook in het plangebied archeologie te verwachten viel. Rondom het plangebied zijn er een tiental cai-locaties bekend. In het plangebied zelf zijn er geen geregistreerde vondstlocaties.

- Zijn er indicaties dat er bodemverstoringen geweest zijn die het bodemarchief kunnen vernietigd of omwoeld hebben?

  Er zijn meerdere indicaties van verstoring van het plangebied. Op de luchtfoto's uit 2000-2003 en 2005-2007 is duidelijk te zien hoe het plangebied volledig uitgebaggerd werd. Deze baggerwerken reikten tot een diepte van ca. 16 m onder het toenmalige maaiveld waardoor het bodemarchief volledig verdwenen is.

- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen (gehad) hebben op de gaafheid van het bodemarchief, c.q. archeologische sporen?

  Er kunnen landschappelijke factoren geweest zijn die het bodemarchief zouden aangetast kunnen hebben. Het plangebied ligt in de overstromingszone van de Maas waardoor sporen sterk vervaagd, vernietigd of bedolven kunnen zijn onder oudere Maasafzettingen. Maar dit doet eigenlijk niet ter zake gelet op de ontgrinding die in het plangebied heeft plaatsgevonden.

- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?

  Aangezien er geen bodemarchief meer aanwezig kan zijn zullen bouwwerken van welke aard ook geen impact hebben op dat bodemarchief.

- Indien er voldoende aanwijzingen zijn om te stellen dat het terrein weinig of niet verstoord is, welke maatregelen dienen te worden genomen om het terrein verder landschappelijk en archeologisch te waarderen?

  Er zullen geen verdere maatregelen voorgesteld worden.

5. Samenvatting voor een gespecialiseerd publiek

Agropolis is een initiatief van meerdere bedrijven en instellingen die een incubator willen realiseren voor de land- en tuinbouwsector. Het plangebied waar Agropolis de incubator wenst te vestigen en verder wil uitbouwen met het aantrekken van land- en tuinbouw gerichte bedrijven en centra hoorde deels thuis onder de deelgemeenten Kessenich en Geistingen, beiden deel uitmakend van de fusiegemeente Kinrooi. Het projectgebied, meer dan 1 ha 33 are groot, ligt in een plangebied van meer dan 52 ha groot, ligt ten oosten van de Witbeek en grenst aan de Maasplassen. Een klein deel van het gebied is al geregistreed als Gebied waar Geen Archeologie te verwachten valt. In feite hoort het volledige plangebied als zodanig geregistreerd te worden

aangezien heel het plangebied in de jaren 2000 – 2005 uitgebaggerd werd voor grindwinning en naderhand terug hersteld door grondopspuiting met grond die aangevoerd werd.

Op die manier is tot een diepte van 17 m onder het oorspronkelijke maaiveld het bodemarchief volledig verdwenen. Verder archeologisch, landschappelijk of bodemkundig onderzoek heeft derhalve geen zin. Ook onderzoek naar historische bronnen, archeologische waarden, bodemonderzoeken etc hebben geen waarde aangezien het bodemarchief vernietigd is en er geen enkele link of relatie meer kan zijn tussen historische, archeologische en bodemkundige of landschappelijke bronnen en waarden en het plangebied.

Er zal derhalve geen verder archeologisch onderzoek worden voorgesteld.

6. Samenvatting voor een breed publiek

Op de Boterakker tussen Kessenich en Geistingen in de gemeente Kinrooi zal het land- en tuinbouwonderzoekscentrum Agropolis opgericht worden. Het plangebied waar deze instelling samen met een aantal bedrijven zich zal vestigen werd in de jaren 2000 – 2005 volledig uitgebaggerd voor grindwinning. Door die baggerwerken is tot een diepte van 16 m onder het toenmalige maaiveld het bodemarchief – indien er een aanwezig was – volledig vernietigd. Verder archeologisch onderzoek, zelfs bodemkundig of landschappelijk heeft geen enkele meerwaarde.

7. Bibliografie

Voor dit bureauonderzoek werden volgende bronnen gebruikt:

DAS, K., 2016, Agropolis-Kinrooi – Input Archeologie, onuitgegeven nota opgemaakt ter voorbereiding van de archeologienota Kinrooi – Agropolis.

Geraadpleegde websites:

Kadastrale gegevens: http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE

De Centraal Archeologische Inventaris

www.geopunt.be voor de historische kaarten en luchtfoto's

www.onroerenderfgoed.be

https://dov.vlaanderen.be

8. Lijst van de afbeeldingen

Afbeelding 1, bijlage 1 situering van het plangebied op het kadasterplan, situatie 01/01/2015 en detail.

Afbeelding 2, bijlage 2: Plan van de verstoorde zone met situering van het plangebied

Afbeelding 3, bijlagen 12 en 14: detail van het noordelijk deel uit het herinrichtingsplan met aanduiding van het profiel 12 waaruit blijkt dat ook die noordelijke strook ontgrind werd.

Afbeelding 4, bijlage 3: doorsneden C-C' (west – oost) en D – D' (noord – zuid) van de aan te leggen terp

Afbeelding 5, bijlage 4: detailplan buitenerffundering

Afbeelding 6, bijlage 5: detail van de funderingen van het gebouw

Afbeelding 7, bijlage 6: hemel- (blauw) en vuilwater- (rood)afvoeren, groen is drainage

Afbeelding 8: Agropolis – Toekomstige invulling Agro-Bedrijvenzone

Afbeelding 9: Agropolis-Incubator, zicht vanaf het water

Afbeelding 10, bijlage 7: Planmatig overzicht Agropolis

Afbeelding 11, bijlage 8: Luchtfoto 1971

Afbeelding 12, bijlage 9: Luchtfoto 1979-1990

Afbeelding 13, bijlage 10: Luchtfoto 2000 - 2003

Afbeelding 14, bijlage 11: Luchtfoto 2005 - 2007

Afbeeldingen 15 – 20: een impressie van de situatie tijdens de landwinningswerken

Afbeelding 21, bijlage 15: Kadasterplan met situering van het plangebied (de referentiecoördinaten zijn in het Lambert 72 coördinatenstelsel)

Afbeelding 22: kadasterplan met aanduiding van de referentiepunten.

Afbeelding 23, Bijlage 16: Topografische kaart met situering van het plangebied

Afbeelding 24, bijlage 17: Gebied Geen Archeologie.

9. Bijlagen - Plannenlijst

plannr	Type plan	onderwerp	schaal[1]	Analoog/digitaal	datum
1	Plan	Kadasterplan met situering projectgebied		Digitaal	2015 – 2016
2	Luchtfoto	Luchtfoto 2005-2007 als basis voor het "plan verstoorde zones"		Analoog / digitaal	2005-2007 / 2016
3	Plan	Doorsneden aanleg terp		Digitaal	2016
4	Plan	Detailplan aanleg buitenerffundering		Digitaal	2016
5	Plan	Detailplan funderingen gebouw		Digitaal	2016
6	plan	rioleringsplan		Digitaal	2016
7	Plan	Planmatig overzicht Agropolis	1/5000	Digitaal	2016
8	Luchtfoto	Luchtfoto uit 1971	1/5000	Analoog	1971
9	Luchtfoto	Luchtfoto uit 1979-1990	1/5000	Digitaal	1979-1990
10	Luchtfoto	Luchtfoto uit 2000 - 2003	1/5000	Digitaal	2000-2003
11	Luchtfoto	Luchtfoto uit 2005 - 2007	1/5000	Digitaal	2005-2007
12	Plan	Herinrichtingsplan grindwinningsgebied Boterakker		Digitaal	2015
13	Plan	Profielen herinrichtingsplan grindwinningsgebied		Digitaal	2015
14	Plan	Profielen herinrichtingsplan grindwinningsgebied		Digitaal	2015
15	Kaart	Kadasterplan met situering van het plangebied	1/5000	Digitaal	01/01/2015
16	Kaart	Topografische kaart met situering van het plangebied	1/5000	Digitaal	2016
17	Kaart	Gebieden geen archeologie	1/5000	Analoog	2016
18	Plan	Planmatig overzicht Agropolis zoals aangereikt door de opdrachtgever		Digitaal	2016
19	Tekst	Vergunning BA-Maasweg		Analoog	2012

[1] *Schaal enkel geldig bij afdruk van de plannen op A3 papierformaat*

HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

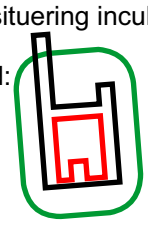
Bron:
Landmeters en Vastgoedexperten bvba

Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage nr: 1

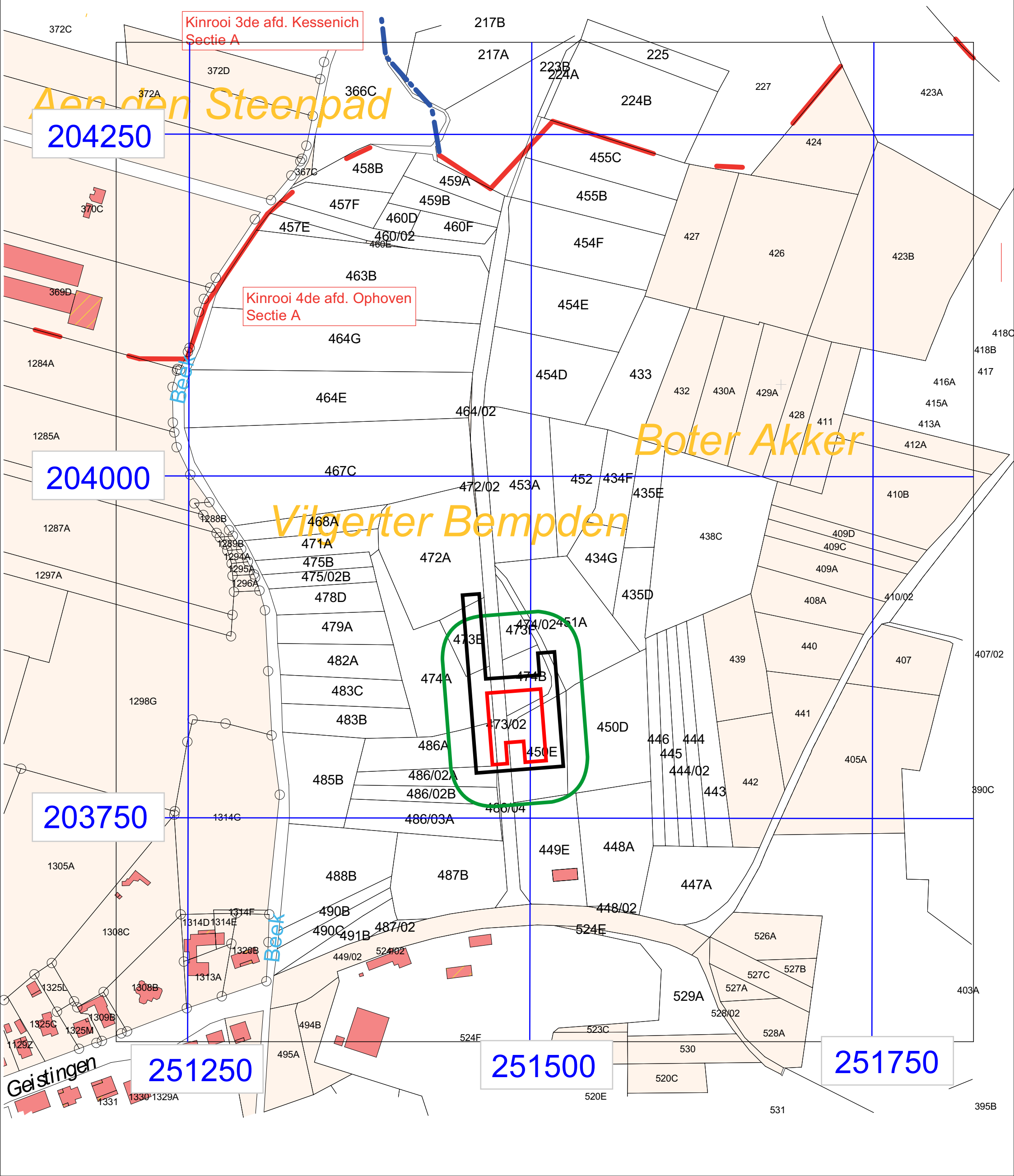
Plan: kadasterplan situering incubatorgebouw

Situering plangebied:



GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

Schaal:



HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

Bron:
www.geopunt.be

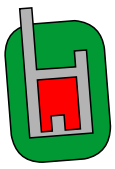
Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage 02

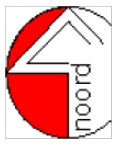
Plan: Verstoorde zone, aanduiding op de luchtfoto uit 2005-2007

verstoorde zone:

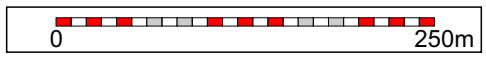
Situering plangebied:

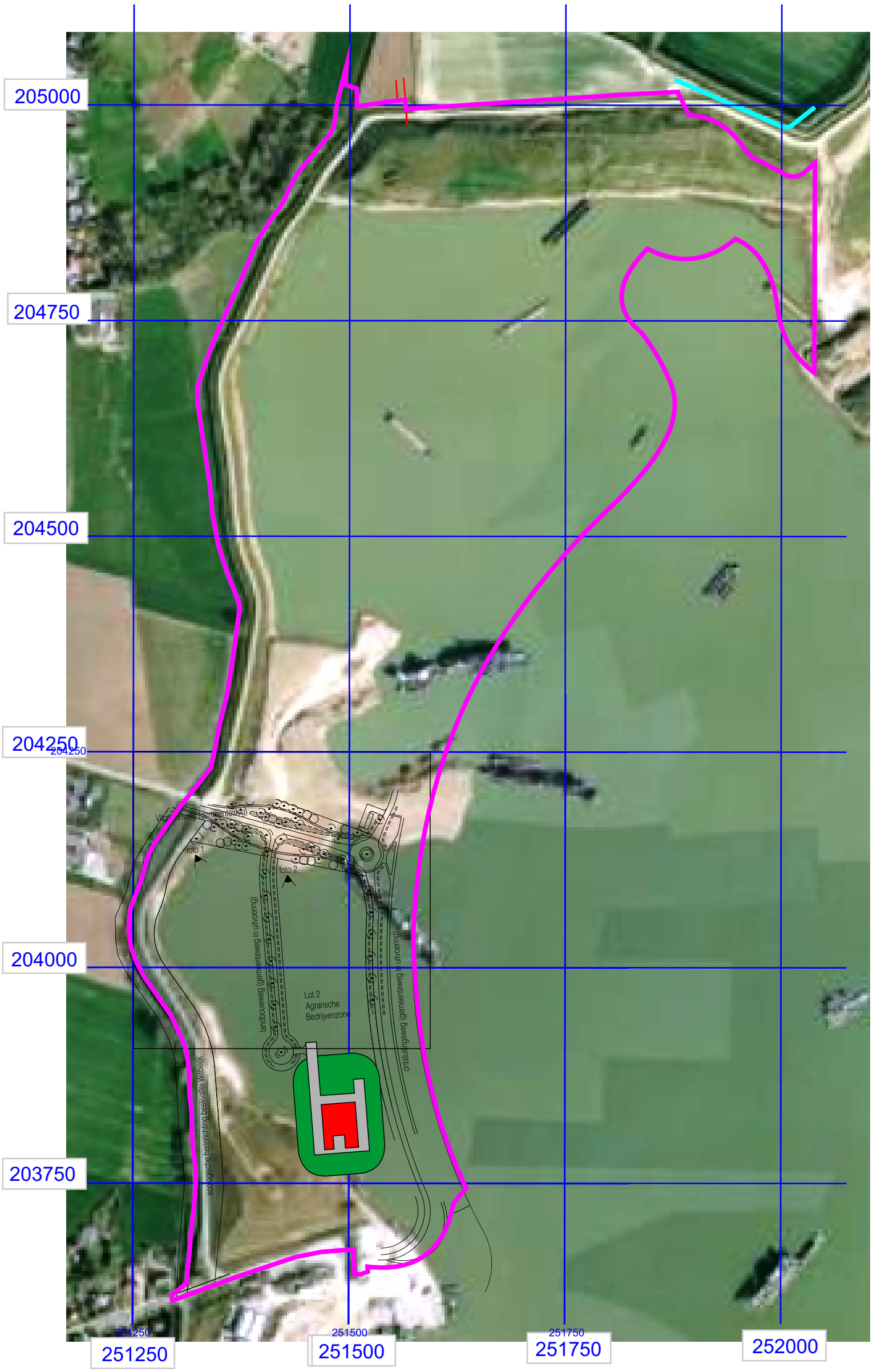


GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel



Schaal:
50 mm = 250 m 1/5000
(bij afdruk op A3 papierformaat)





HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 05/09/2016

Bron: UR architects
Lamorinièrestraat 32, 2018 Antwerpen

Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage nr: 3

Plan: terreinprofiel, ophoging terp

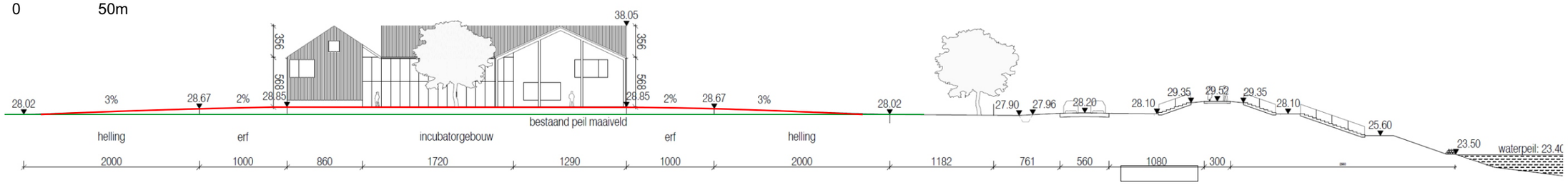
Situering plangebied:

noord

GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

Schaal:

0 50m

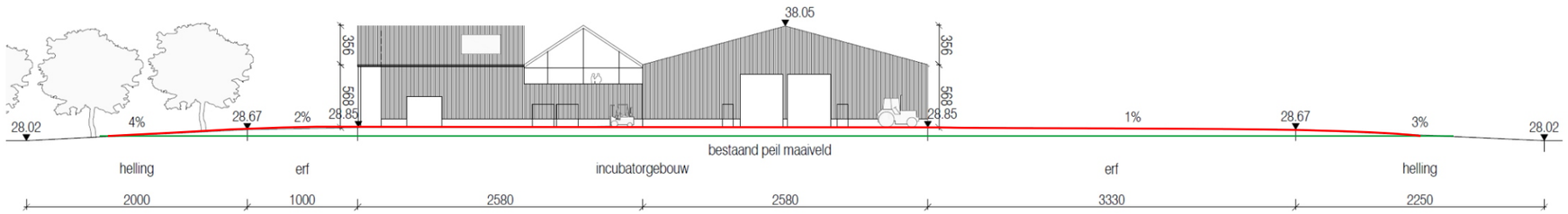


Terreinprofiel CC' - 1:500

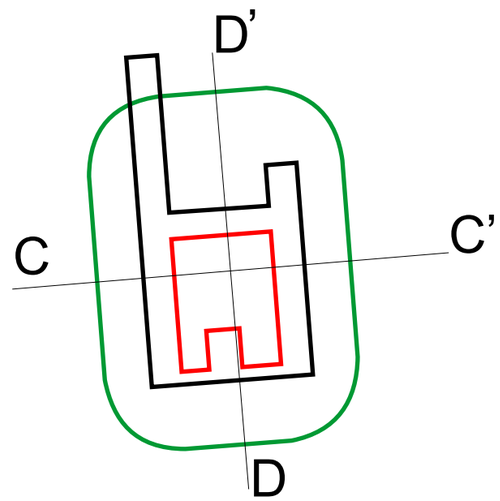
maaiveld niveau na ophoging

verschil: 0,85 m

bestaand maaiveld



Terreinprofiel DD'- 1:500



HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 05/09/2016

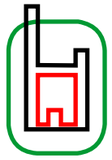
Bron: UR architects
Lamorinièrestraat 32, 2018 Antwerpen

Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage nr: 4

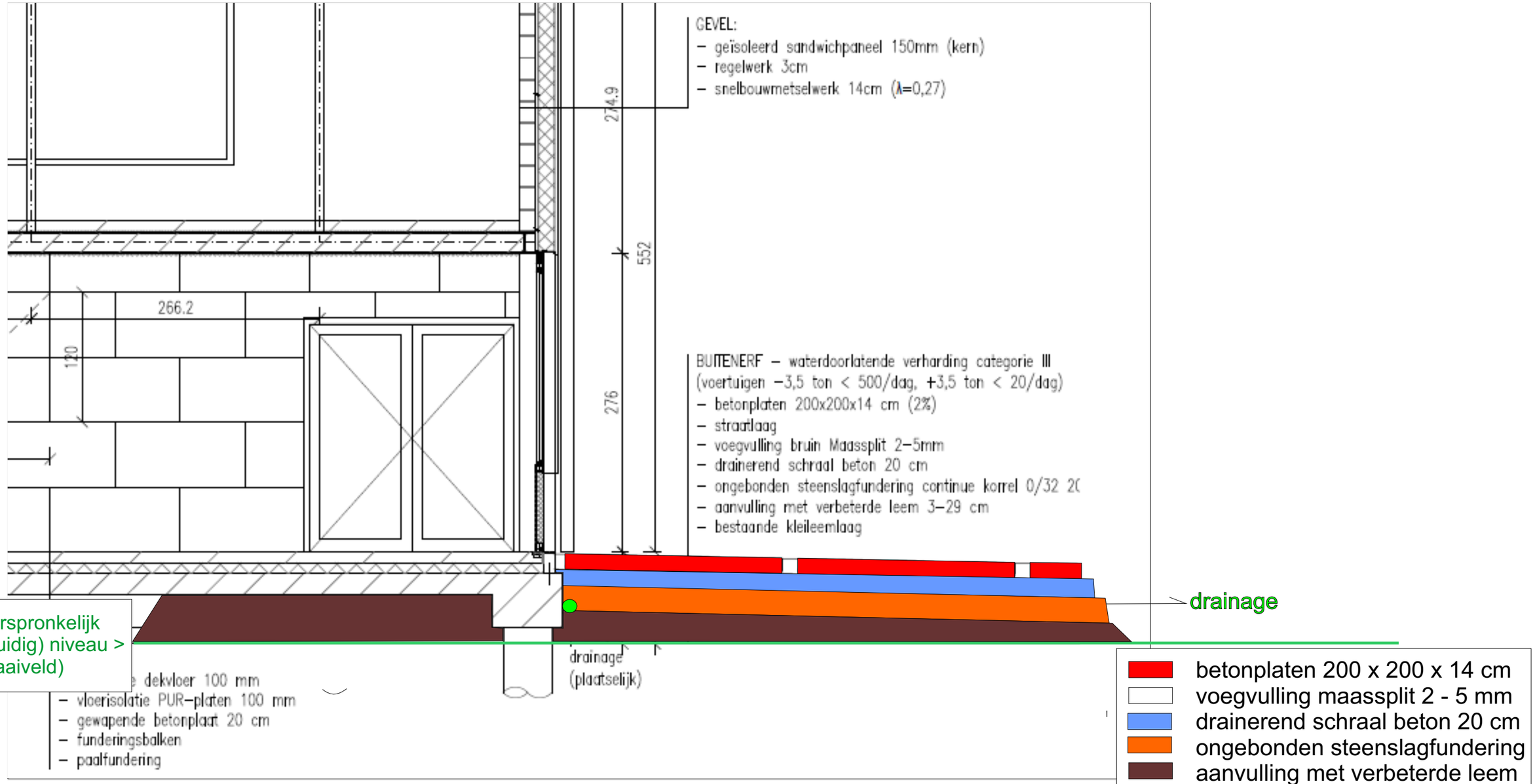
Plan: buitenerffundering

Situering plangebied:



noord

GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel



HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 05/09/2016

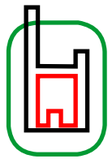
Bron: UR architects
Lamorinièrestraat 32, 2018 Antwerpen

Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage nr: 5

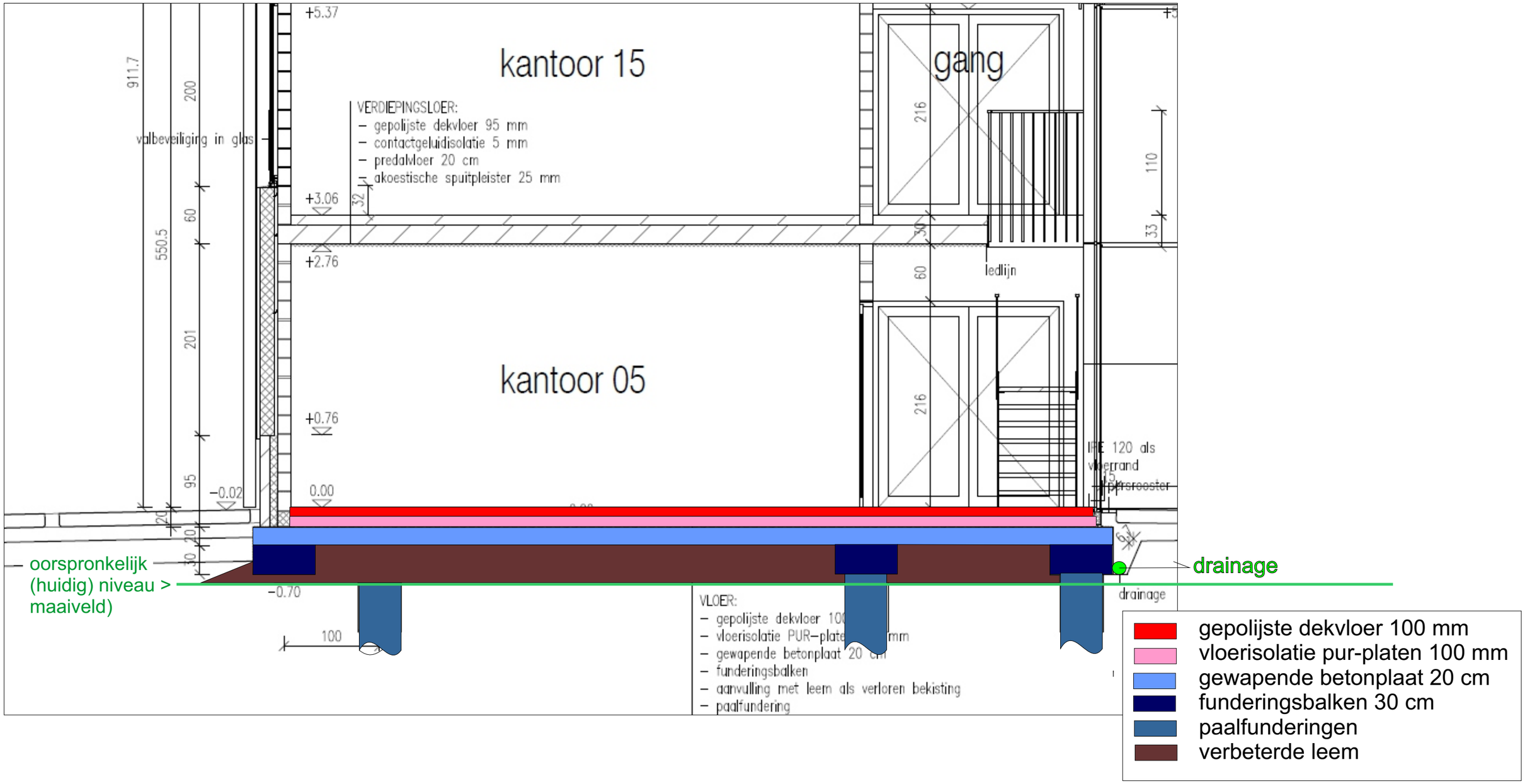
Plan: funderingsplan - detail

Situering plangebied:



noord

GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel



HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 05/09/2016

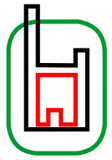
Bron: UR architects
Lamorinièrestraat 32, 2018 Antwerpen

Project: Kinrooi - Agropolis

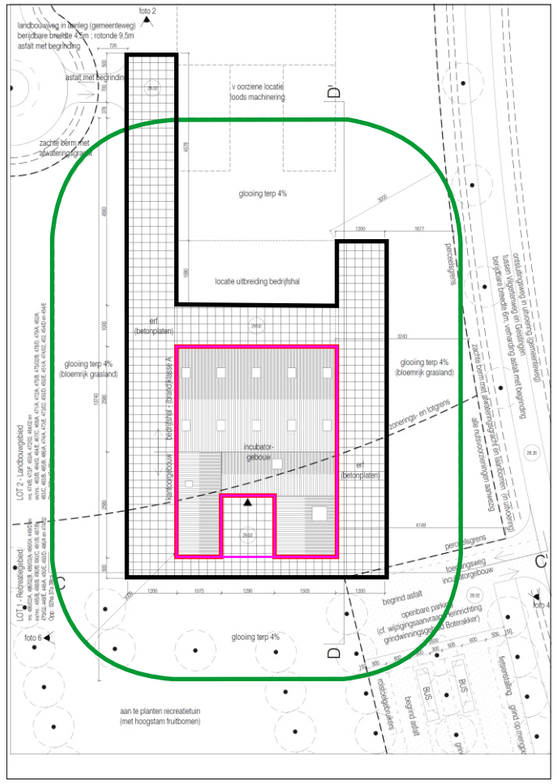
Bijlage nr: 6

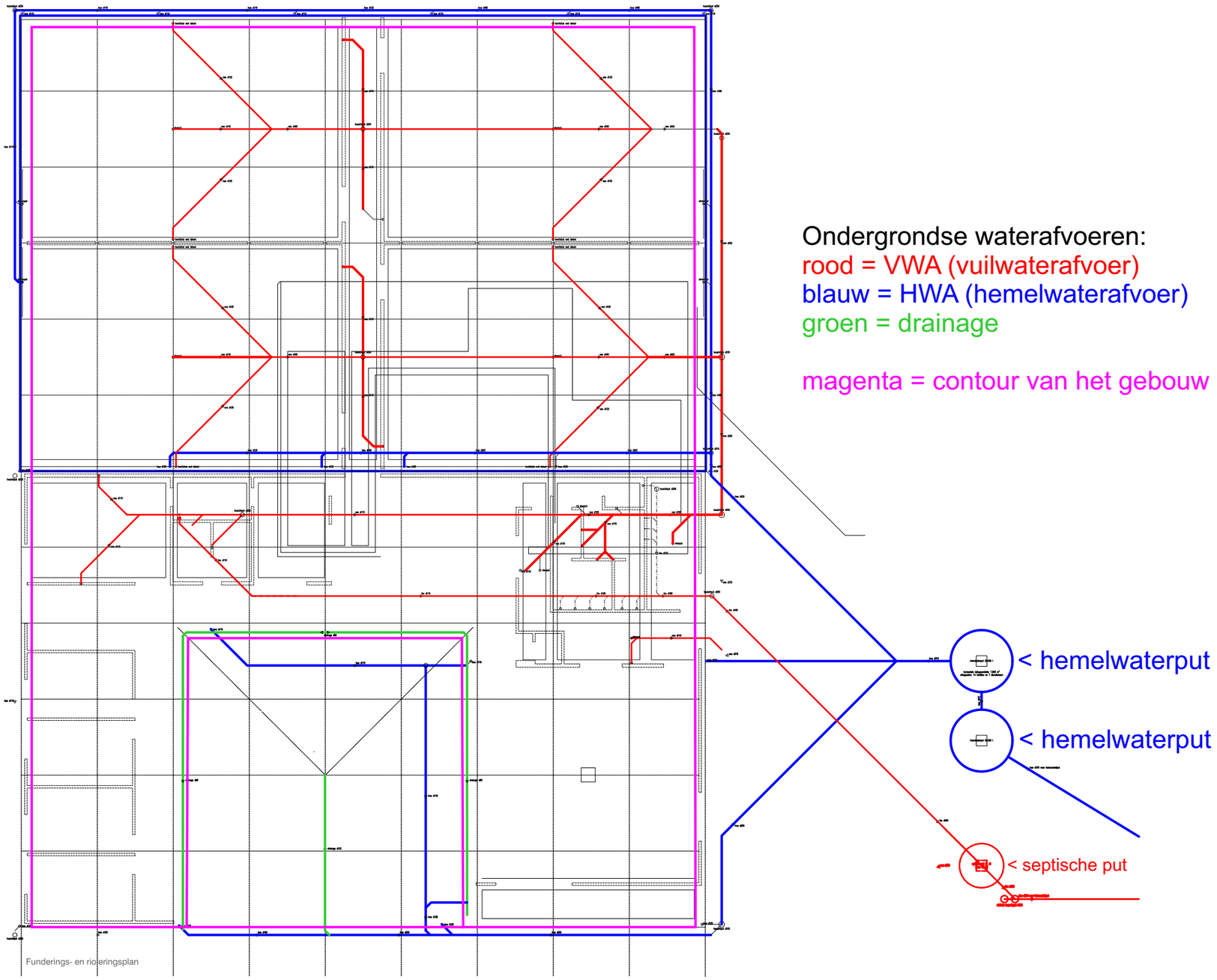
Plan: hemel- en vuilwaterafvoeren (rioleringsplan)

Situering plangebied:



GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel





Ondergrondse waterafvoeren:
rood = VWA (vuilwaterafvoer)
blauw = HWA (hemelwaterafvoer)
groen = drainage

magenta = contour van het gebouw

HAAST bvba

Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018

rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

Bron:
Landmeters en Vastgoedexperten bvba

Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage nr: 7

Plan: Planmatig overzicht Agropolis

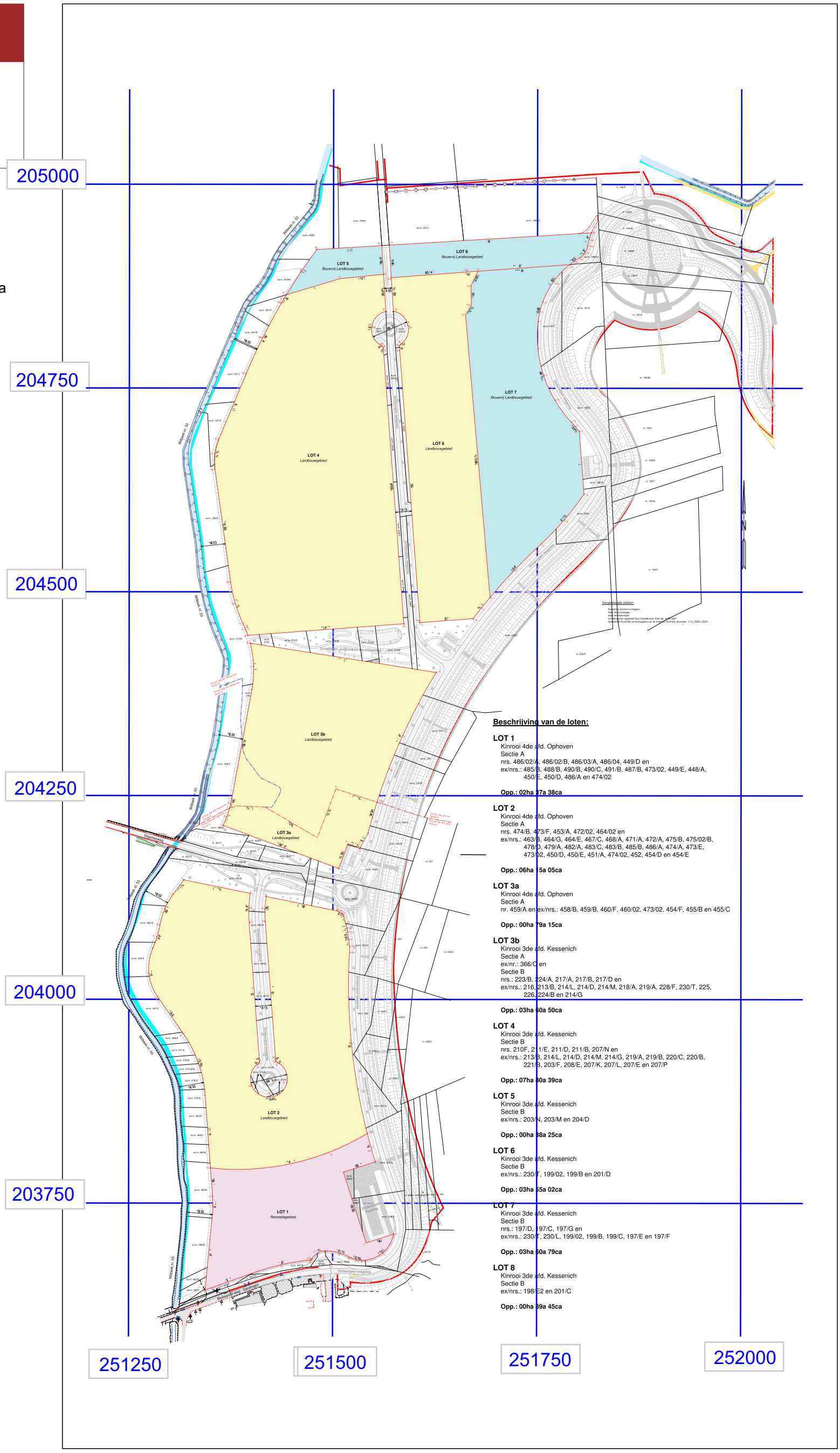
Situering plangebied:

GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

Schaal:
50 mm = 250 m 1/5000
(bij afdruk op A3 papierformaat)

LEGENDE

- bestaande paalsteen
- nieuwe paalsteen
- niet gematerialiseerd
- grenslijn met puntnummers
- kadastrale afdelingsgrens
- asfaltverharding
- bestaande gebouwen
- Haag
- Talud , gracht , waterloop
- draad glad
- draad glad met betonpalen
- betonplaten en palen
- muur
- verlichtingspaal
- inspectieput, rond
- hydrant
- Kabeltelevisie
- straatkolk
- hoogtepunt
- loofboom


205000
204750
204500
204250
204000
203750
251250
251500
251750
252000
LOT 1
Recreatiegebied
LOT 2
Landbouwgebied
LOT 3a
Landbouwgebied
LOT 3b
Landbouwgebied
LOT 4
Landbouwgebied
LOT 5
Bouwrij Landbouwgebied
LOT 6
Landbouwgebied
LOT 7
Bouwrij Landbouwgebied
LOT 8
Bouwrij Landbouwgebied
Wijkweg nr. 53
Ontworpen wegenis
Ontworpen wegenis en fietspad
Ontworpen wegenis en fietspad
Ontworpen wegenis
Ontworpen wegenis
Ontworpen wegenis

HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

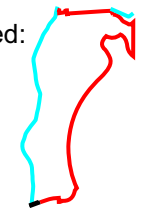
Bron:
www.geopunt.be

Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage nr: 8

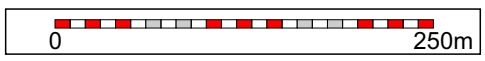
Plan: Luchtfoto opname 1971

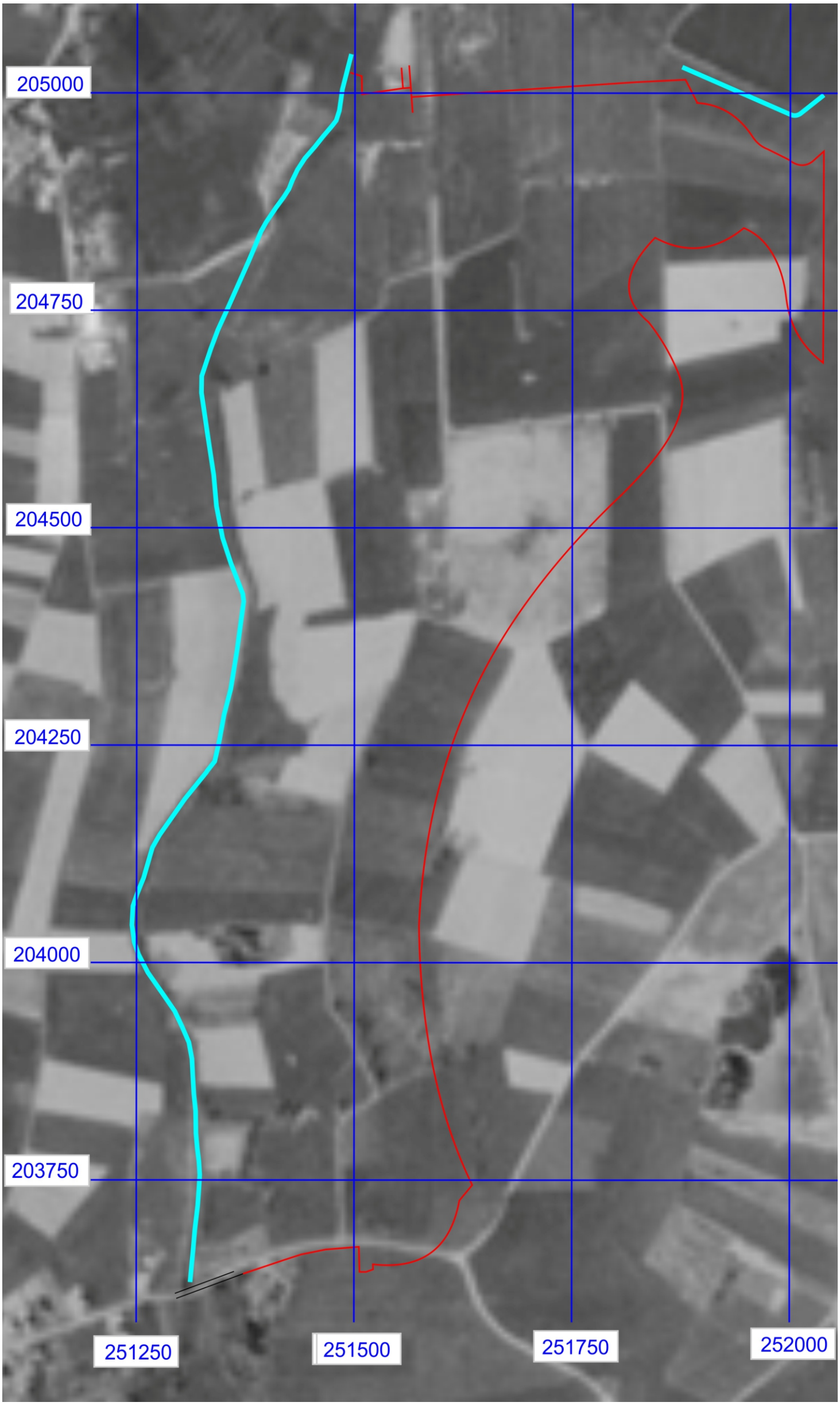
Situering plangebied:



GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

Schaal:
50 mm = 250 m 1/5000
(bij afdruk op A3 papierformaat)





HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

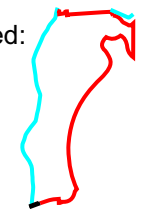
Bron:
www.geopunt.be

Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage nr: 9

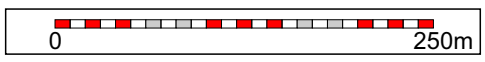
Plan: Luchtfoto opnamen 1979 - 1990

Situering plangebied:



GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

Schaal:
50 mm = 250 m 1/5000
(bij afdruk op A3 papierformaat)



HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

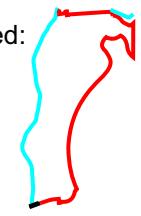
Bron:
www.geopunt.be

Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage nr: 10

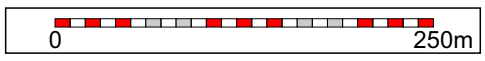
Plan: Luchtfoto opnamen 2000 - 2003

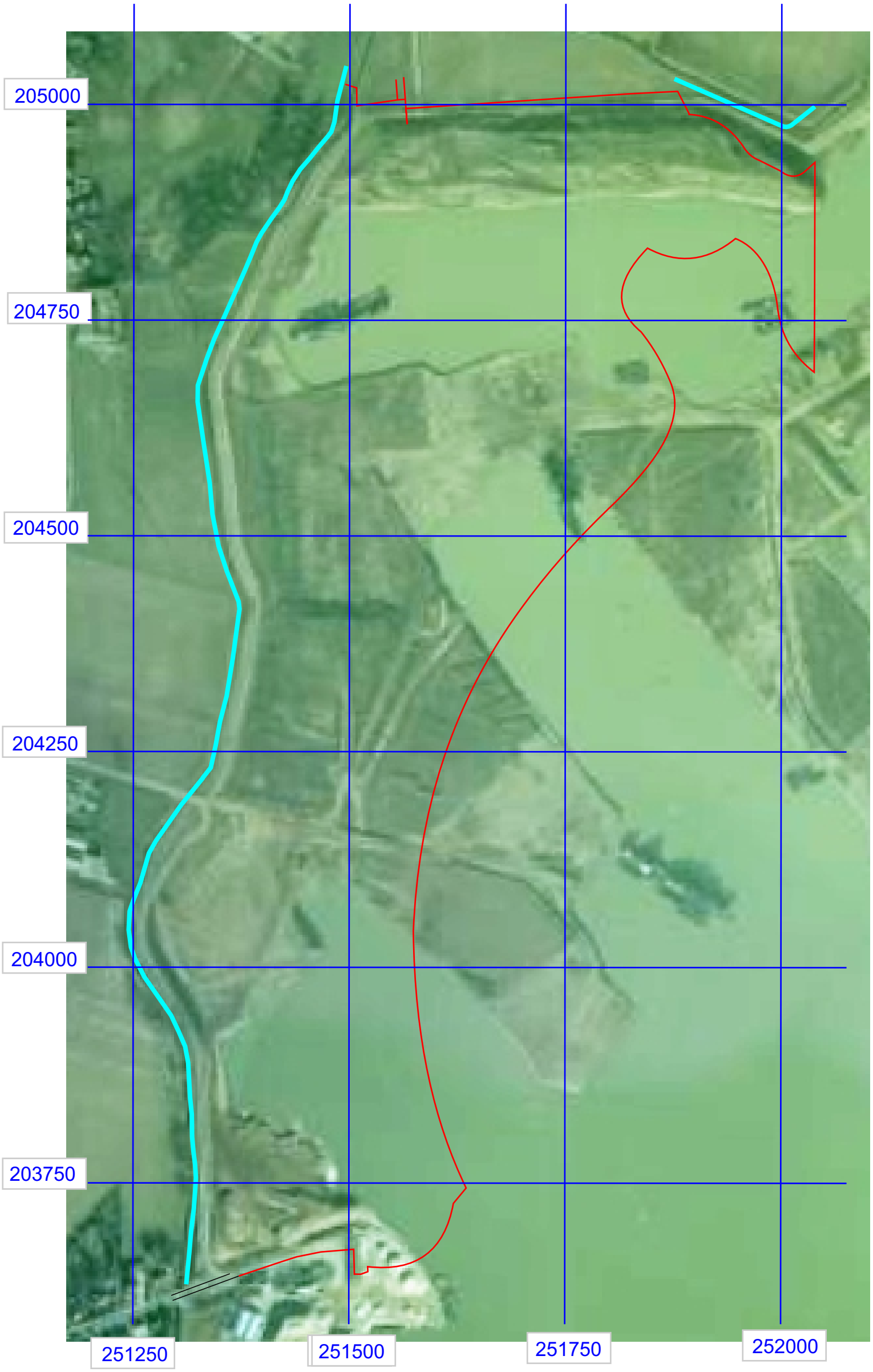
Situering plangebied:



GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

Schaal:
50 mm = 250 m 1/5000
(bij afdruk op A3 papierformaat)





HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

Bron:
www.geopunt.be

Project: Kinrooi - Agropolis

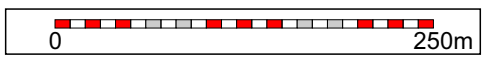
Bijlage nr: 11

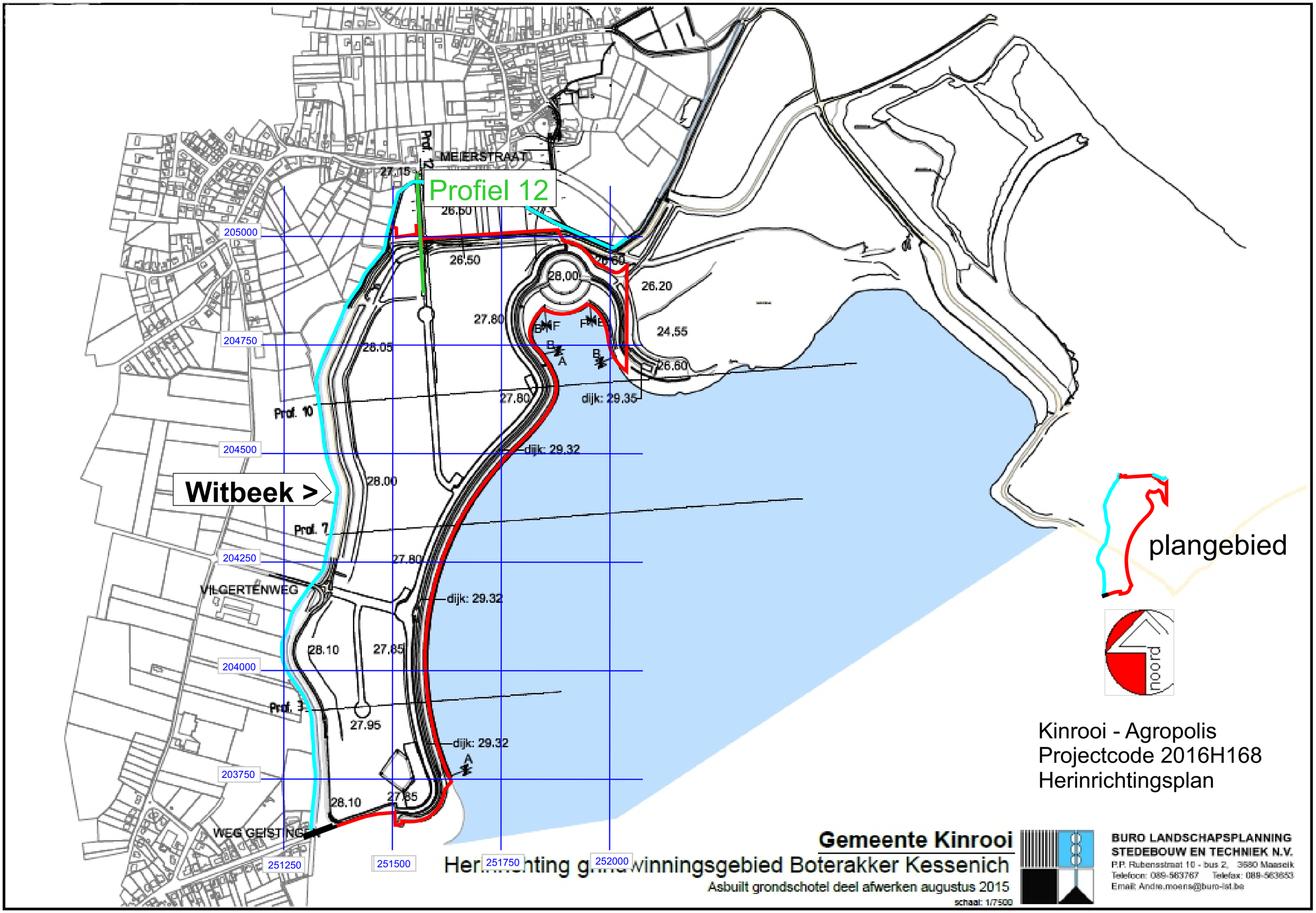
Plan: Luchtfoto opnamen 2005 - 2007

Situering plangebied:

GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

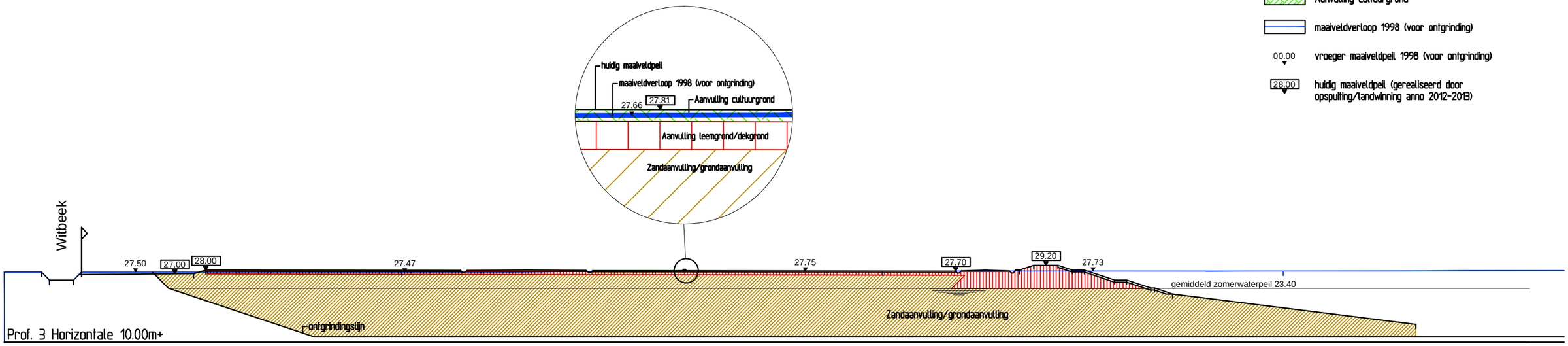
Schaal:
50 mm = 250 m 1/5000
(bij afdruk op A3 papierformaat)

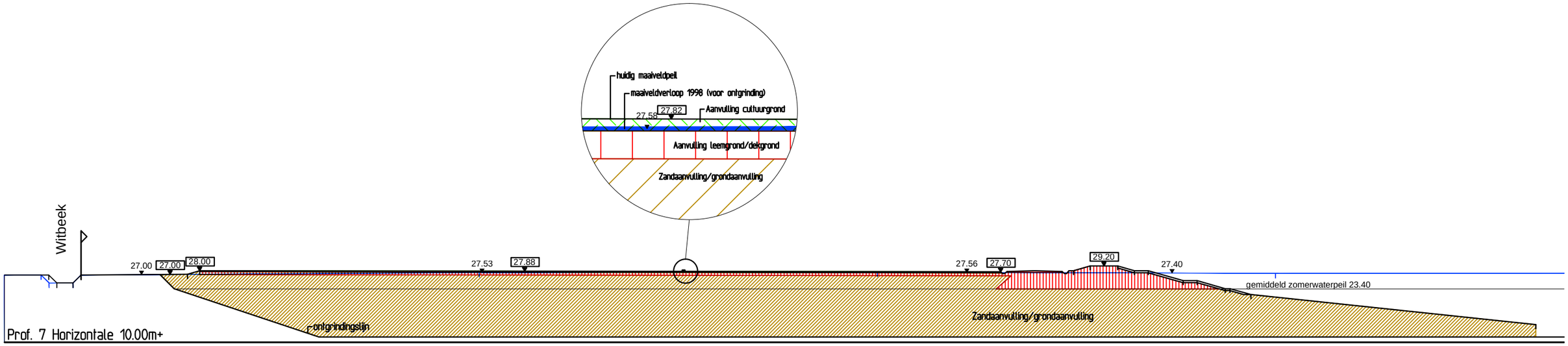



Profiel 12
MEIERSTRAAT
Prof. 13
27.15
26.50
26.50
26.60
28.00
26.20
27.80
24.55
28.05
26.60
27.80
dijk: 29.35
Prof. 10
dijk: 29.32
28.00
Witbeek >
Prof. 7
27.80
VILGERTENWEG
dijk: 29.32
28.10
27.85
Prof. 3
27.95
dijk: 29.32
28.10
27.85
WEG GEISTING
205000
204750
204500
204250
204000
203750
251250
251500
251750
252000
plangebied
noord
Kinrooi - Agropolis
Projectcode 2016H168
Herinrichtingsplan
Gemeente Kinrooi
Herinrichting grondwinningsgebied Boterakker Kessenich
Asbuilt grondschotel deel afwerken augustus 2015
schaal: 1/7500
BURO LANDSCHAPSPLANNING
STEDEBOUW EN TECHNIEK N.V.
P.P. Rubensstraat 10 - bus 2, 3680 Maaseik
Telefoon: 089-563767 Telefax: 089-563653
Email: Andre.moens@buro-lst.be

KINROOI - Agropolis
projectcode 2016H168
Bijlage 11A - terreinprofielen landherinrichting

Zandaanvulling/grondaanvulling
Aanvulling leemgrond/dekgrond
Aanvulling cultuurgrond
maaiveldverloop 1998 (voor ontgrinding)
00,00 vroeger maaiveldpeil 1998 (voor ontgrinding)
28,00 huidig maaiveldpeil (gerealiseerd door opspuiting/landwinning anno 2012-2013)





Gemeente Kinrooi

Herinrichting grindwinningsgebied Boterakker Kessenich

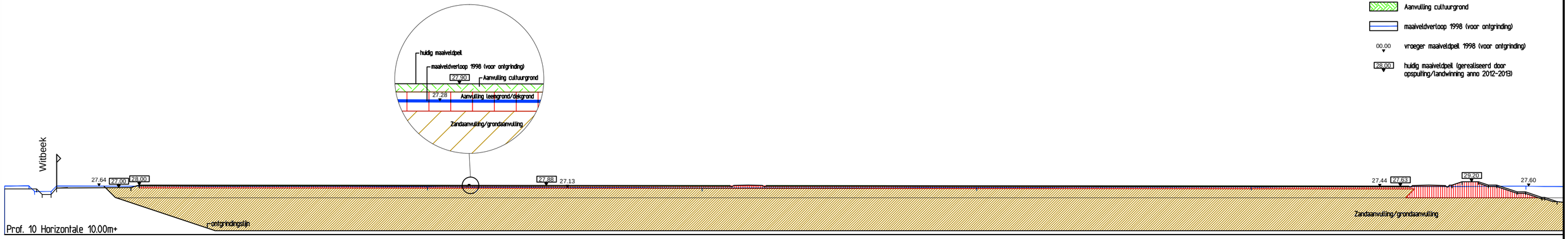
Grondprofielen voor en na ontgrinding en opspuiting

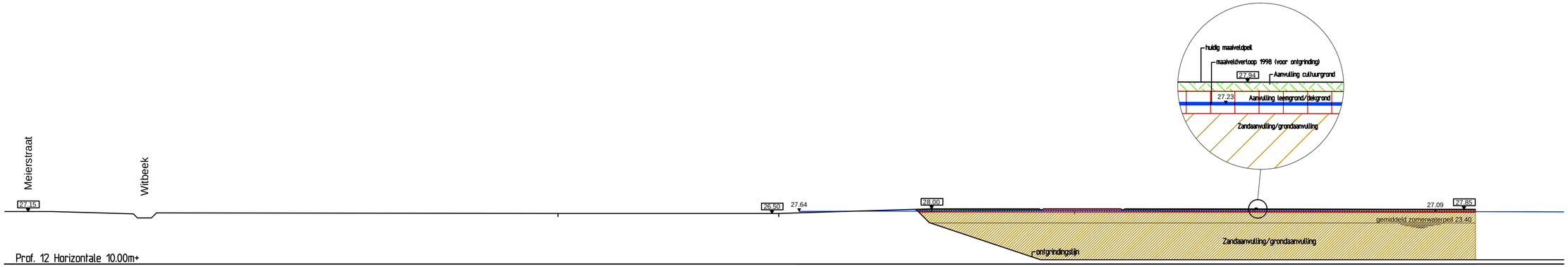
schaal: 1/1000

BURO LANDSCHAPSPLANNING STEDEBOUW EN TECHNIEK N.V.
P.P. Rubensstraat 10 - bus 2, 3680 Maaseik
Telefoon: 089-563767 Telefax: 089-563653
Email: Andre.moens@buro-lst.be

KINROOI - Agropolis
Projectcode 2016H168
Bijlage 11B: terreinprofielen landherinrichtingsproject

Zandaanvulling/grondaanvulling
Aanvulling leemgrond/dekgrond
Aanvulling cultuurgrond
maaiveldverloop 1998 (voor ontgrinding)
00,00 vroeger maaiveldpeil 1998 (voor ontgrinding)
28,00 huidig maaiveldpeil (gerealiseerd door opspuiling/landwinning anno 2012-2013)





Gemeente Kinrooi

Herinrichting grindwinningsgebied Boterakker Kessenich

Grondprofielen voor en na ontgrinding en opspuiting

schaal: 1/1000

BURO LANDSCHAPSPLANNING STEDEBOUW EN TECHNIEK N.V.
P.P. Rubensstraat 10 - bus 2, 3680 Maaseik
Telefoon: 089-563767 Telefax: 089-563653
Email: Andre.moens@buro-lst.be

HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

Bron:
Landmeters en Vastgoedexperten bvba

Project: Kinrooi - Agropolis

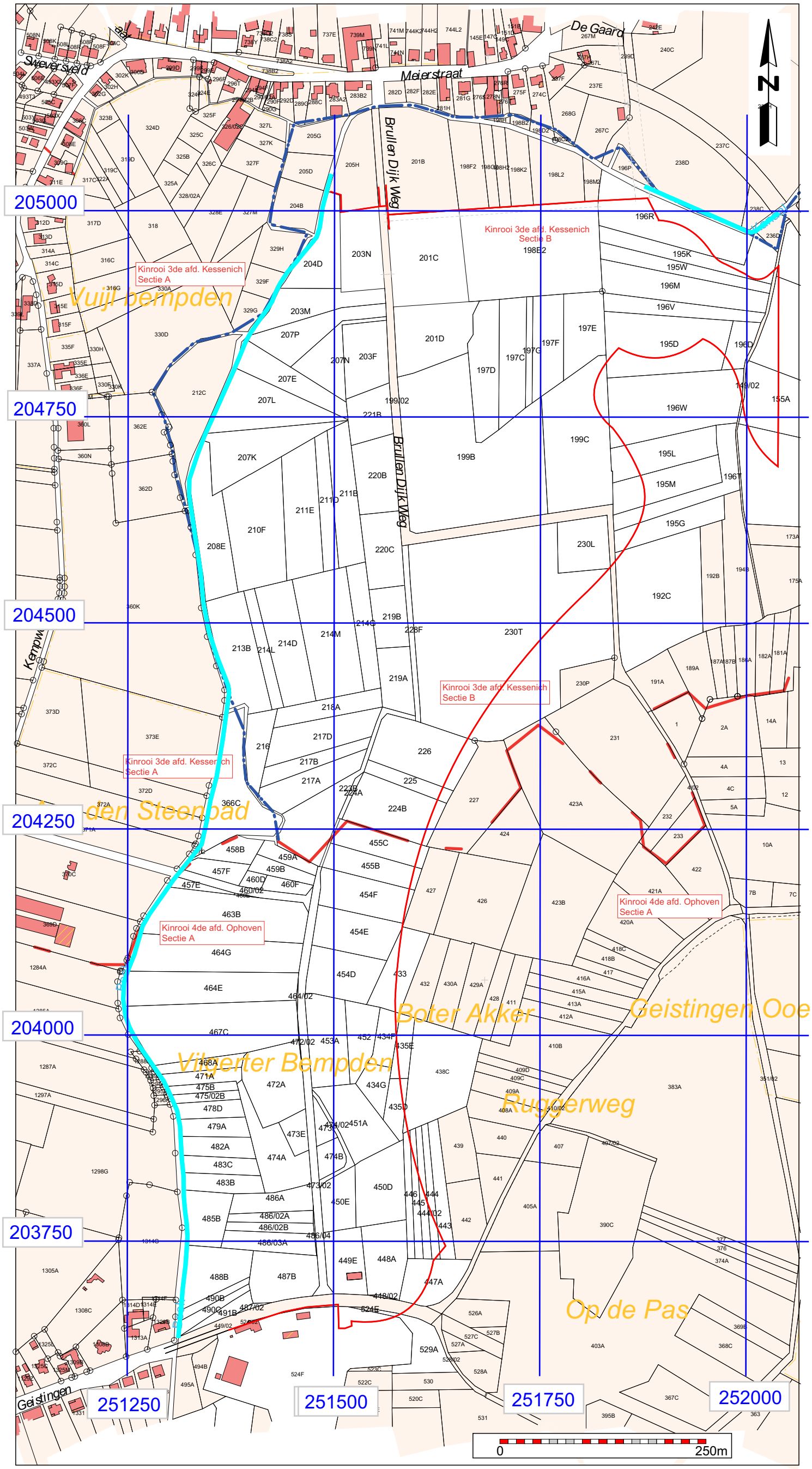
Bijlage nr: 15

Plan: kadasterplan

Situering plangebied:

GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

Schaal:
50 mm = 250 m 1/5000
(bij afdruk op A3 papierformaat)



HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

Bron:
www.geopunt.be

Project: Kinrooi - Agropolis

Bijlage nr: 16

Plan: Luchtfoto opnamen 2000 - 2003

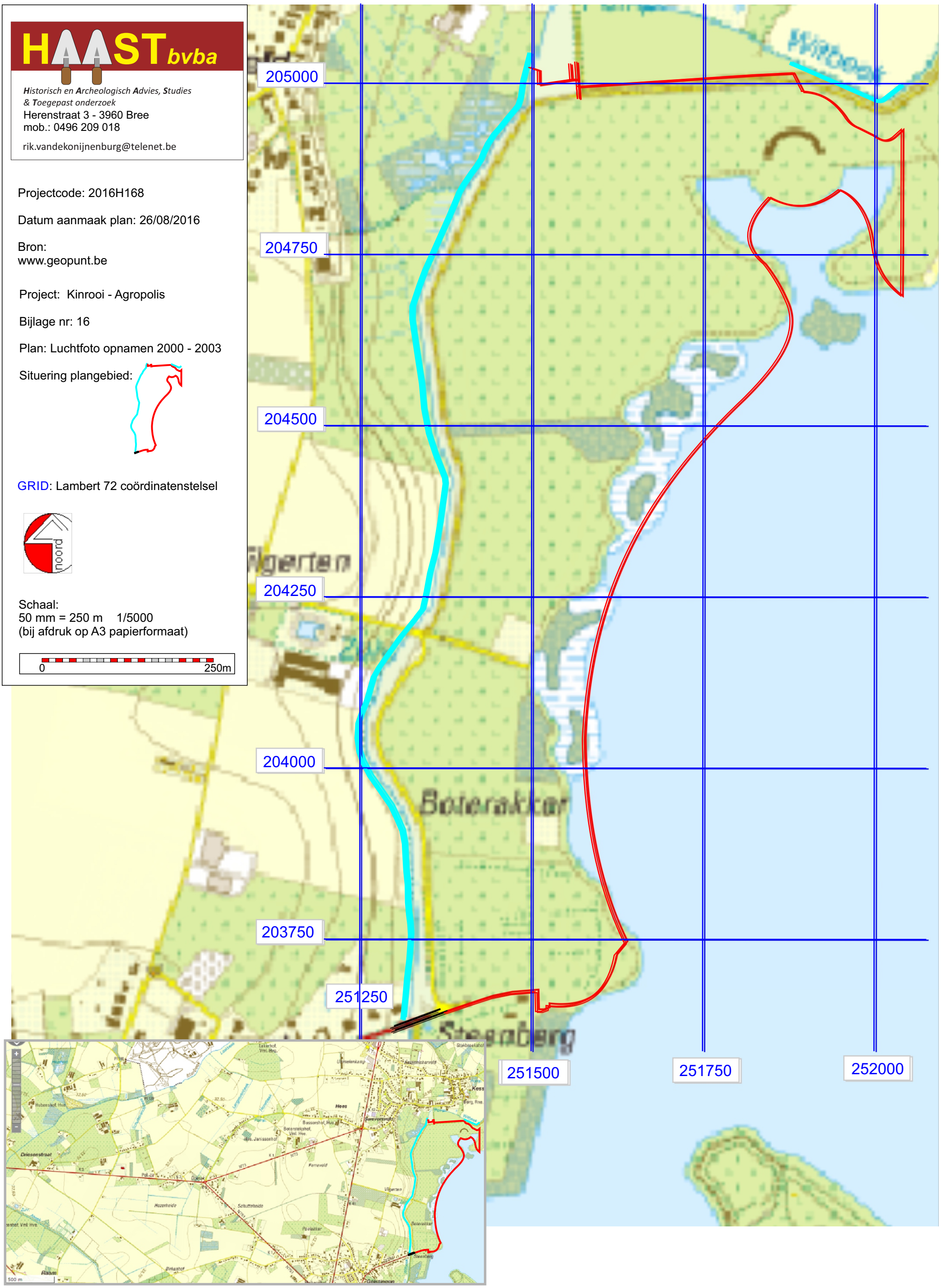
Situering plangebied:

GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

noord

Schaal:
50 mm = 250 m 1/5000
(bij afdruk op A3 papierformaat)

0 250m



HAAST bvba
Historisch en Archeologisch Advies, Studies & Toegepast onderzoek
Herenstraat 3 - 3960 Bree
mob.: 0496 209 018
rik.vandekonijnenburg@telenet.be

Projectcode: 2016H168

Datum aanmaak plan: 26/08/2016

Bron:
www.geopunt.be

Project: Kinrooi - Agropolis

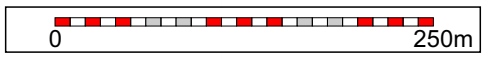
Bijlage nr: 17

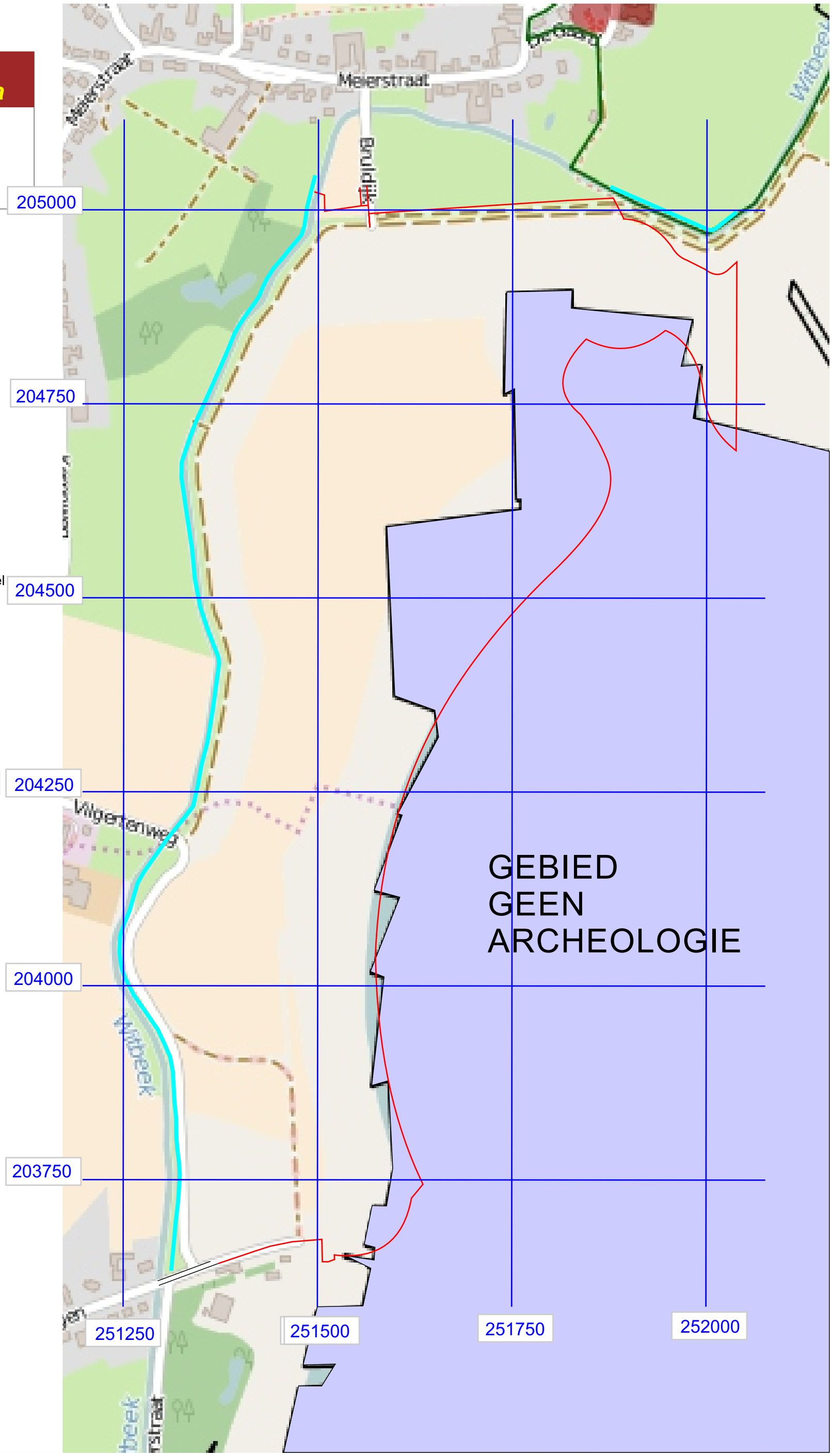
Plan: Gebieden Geen Archeologie

Situering plangebied:

GRID: Lambert 72 coördinatenstelsel

Schaal:
50 mm = 250 m 1/5000
(bij afdruk op A3 papierformaat)





Coördinatenlijst

Nr	X	Y	Commentaar
1	251346.38	203906.06	niet gematerialiseerd
2	251403.48	203926.40	niet gematerialiseerd
3	251438.21	203936.55	niet gematerialiseerd
4	251473.88	203942.62	niet gematerialiseerd
5	251474.75	203942.92	niet gematerialiseerd
6	251475.38	203943.59	niet gematerialiseerd
7	251483.37	203951.22	niet gematerialiseerd
8	251494.16	203953.51	niet gematerialiseerd
9	251508.82	203950.93	niet gematerialiseerd
10	251522.61	203945.33	niet gematerialiseerd
11	251529.28	203942.76	niet gematerialiseerd
12	251536.38	203941.91	niet gematerialiseerd
13	251561.18	203950.99	niet gematerialiseerd
14	251574.51	203973.78	niet gematerialiseerd
15	251541.33	203963.09	niet gematerialiseerd
16	251513.71	204048.75	niet gematerialiseerd
17	251552.37	204061.21	niet gematerialiseerd
18	251547.32	204078.32	niet gematerialiseerd
19	251542.70	204095.54	niet gematerialiseerd
20	251498.42	204073.68	niet gematerialiseerd
21	251451.20	204059.22	niet gematerialiseerd
22	251402.27	204052.54	niet gematerialiseerd
23	251352.90	204053.82	niet gematerialiseerd
24	251355.43	204019.29	niet gematerialiseerd
25	251355.77	204008.32	niet gematerialiseerd
26	251355.17	203997.35	niet gematerialiseerd
27	251531.08	204149.56	niet gematerialiseerd
28	251523.58	204204.30	niet gematerialiseerd
29	251520.27	204259.45	niet gematerialiseerd
30	251521.14	204314.69	niet gematerialiseerd
31	251521.14	204322.52	niet gematerialiseerd
32	251520.29	204330.30	niet gematerialiseerd
33	251518.67	204340.20	niet gematerialiseerd
34	251517.91	204344.21	niet gematerialiseerd
35	251516.96	204348.19	niet gematerialiseerd
36	251513.93	204359.51	niet gematerialiseerd
37	251513.16	204360.94	niet gematerialiseerd
38	251511.82	204361.87	niet gematerialiseerd
39	251508.77	204363.29	niet gematerialiseerd
40	251505.92	204365.08	niet gematerialiseerd
41	251420.27	204382.44	niet gematerialiseerd
42	251418.91	204367.23	niet gematerialiseerd
43	251419.21	204351.96	niet gematerialiseerd
44	251431.62	204185.37	niet gematerialiseerd
45	251432.37	204183.16	niet gematerialiseerd
46	251434.09	204181.58	niet gematerialiseerd
47	251445.41	204157.30	niet gematerialiseerd
48	251425.24	204139.67	niet gematerialiseerd
49	251402.69	204154.12	niet gematerialiseerd
50	251410.29	204179.80	niet gematerialiseerd
51	251411.76	204181.62	niet gematerialiseerd
52	251412.17	204183.93	niet gematerialiseerd
53	251399.77	204350.52	niet gematerialiseerd
54	251399.44	204368.46	niet gematerialiseerd
55	251401.13	204386.32	niet gematerialiseerd
56	251320.64	204402.64	niet gematerialiseerd
57	251307.87	204385.31	niet gematerialiseerd
58	251297.76	204367.72	niet gematerialiseerd
59	251291.84	204348.32	niet gematerialiseerd
60	251288.28	204333.80	niet gematerialiseerd
61	251283.07	204319.78	niet gematerialiseerd
62	251278.31	204289.84	niet gematerialiseerd
63	251288.79	204261.39	niet gematerialiseerd
64	251319.93	204216.70	niet gematerialiseerd
65	251338.24	204181.08	niet gematerialiseerd
66	251346.46	204141.88	niet gematerialiseerd
67	251368.23	204468.61	niet gematerialiseerd
68	251508.09	204416.39	niet gematerialiseerd
69	251519.28	204446.36	niet gematerialiseerd
70	251533.55	204441.04	niet gematerialiseerd
71	251543.64	204459.20	niet gematerialiseerd
72	251548.82	204478.05	niet gematerialiseerd
73	251554.51	204496.75	niet gematerialiseerd
74	251504.78	204512.72	niet gematerialiseerd
75	251482.18	204453.66	niet gematerialiseerd
76	251418.96	204490.92	niet gematerialiseerd
77	251382.71	204492.21	niet gematerialiseerd
78	251376.05	204489.41	niet gematerialiseerd
79	251372.58	204478.84	niet gematerialiseerd
80	251568.87	204537.52	niet gematerialiseerd
81	251585.61	204577.36	niet gematerialiseerd
82	251604.70	204616.14	niet gematerialiseerd
83	251626.05	204653.72	niet gematerialiseerd
84	251401.02	204689.23	niet gematerialiseerd
85	251405.11	204661.23	niet gematerialiseerd
86	251403.05	204633.01	niet gematerialiseerd
87	251378.74	204501.04	niet gematerialiseerd
88	251377.53	204495.19	niet gematerialiseerd
89	251398.18	204698.67	niet gematerialiseerd
90	251586.87	204712.68	niet gematerialiseerd
91	251562.16	205045.68	niet gematerialiseerd
92	251561.41	205047.89	niet gematerialiseerd
93	251559.69	205049.48	niet gematerialiseerd
94	251548.09	205072.12	niet gematerialiseerd
95	251565.27	205090.89	niet gematerialiseerd
96	251562.46	205135.74	niet gematerialiseerd
97	251509.56	205130.55	niet gematerialiseerd
98	251560.28	205170.56	niet gematerialiseerd
99	251481.54	205165.78	niet gematerialiseerd
100	251462.60	205138.84	niet gematerialiseerd
101	251444.87	205111.09	niet gematerialiseerd
102	251441.91	205106.17	niet gematerialiseerd
103	251438.99	205101.23	niet gematerialiseerd
104	251416.04	205058.86	niet gematerialiseerd
105	251395.99	205015.04	niet gematerialiseerd
106	251363.12	204936.39	niet gematerialiseerd
107	251358.29	204918.42	niet gematerialiseerd
108	251358.37	204899.82	niet gematerialiseerd
109	251377.26	204763.08	niet gematerialiseerd
110	251382.87	204737.35	niet gematerialiseerd
111	251392.40	204712.80	niet gematerialiseerd
112	251395.50	204705.82	niet gematerialiseerd
113	251606.38	204714.13	niet gematerialiseerd
114	251670.72	204718.92	niet gematerialiseerd
115	251680.85	204731.80	niet gematerialiseerd
116	251691.27	204744.45	niet gematerialiseerd
117	251721.28	204777.92	niet gematerialiseerd
118	251753.30	204809.48	niet gematerialiseerd
119	251780.86	204838.11	niet gematerialiseerd
120	251804.96	204869.71	niet gematerialiseerd
121	251799.35	204945.26	niet gematerialiseerd
122	251794.69	204951.08	niet gematerialiseerd
123	251789.73	204956.66	niet gematerialiseerd
124	251769.90	204983.11	niet gematerialiseerd
125	251756.22	205013.21	niet gematerialiseerd
126	251749.31	205045.54	niet gematerialiseerd
127	251749.52	205078.60	niet gematerialiseerd
128	251751.62	205090.60	niet gematerialiseerd
129	251755.14	205102.28	niet gematerialiseerd
130	251768.33	205127.12	niet gematerialiseerd
131	251787.75	205147.47	niet gematerialiseerd
132	251676.58	205139.58	niet gematerialiseerd
133	251668.23	205122.03	niet gematerialiseerd
134	251668.67	205098.06	niet gematerialiseerd
135	251661.59	205087.00	niet gematerialiseerd
136	251793.40	205151.65	niet gematerialiseerd
137	251799.33	205155.44	niet gematerialiseerd
138	251805.87	205161.53	niet gematerialiseerd
139	251809.29	205169.79	niet gematerialiseerd
140	251811.24	205178.01	niet gematerialiseerd
141	251814.07	205185.98	niet gematerialiseerd
142	251569.26	205171.11	niet gematerialiseerd
143	251571.73	205131.72	niet gematerialiseerd
144	251662.06	205138.55	niet gematerialiseerd
145	251574.28	205091.07	niet gematerialiseerd
146	251591.92	205074.17	niet gematerialiseerd
147	251583.49	205051.24	niet gematerialiseerd
148	251582.02	205049.42	niet gematerialiseerd
149	251581.60	205047.12	niet gematerialiseerd
150	251606.15	204716.37	niet gematerialiseerd

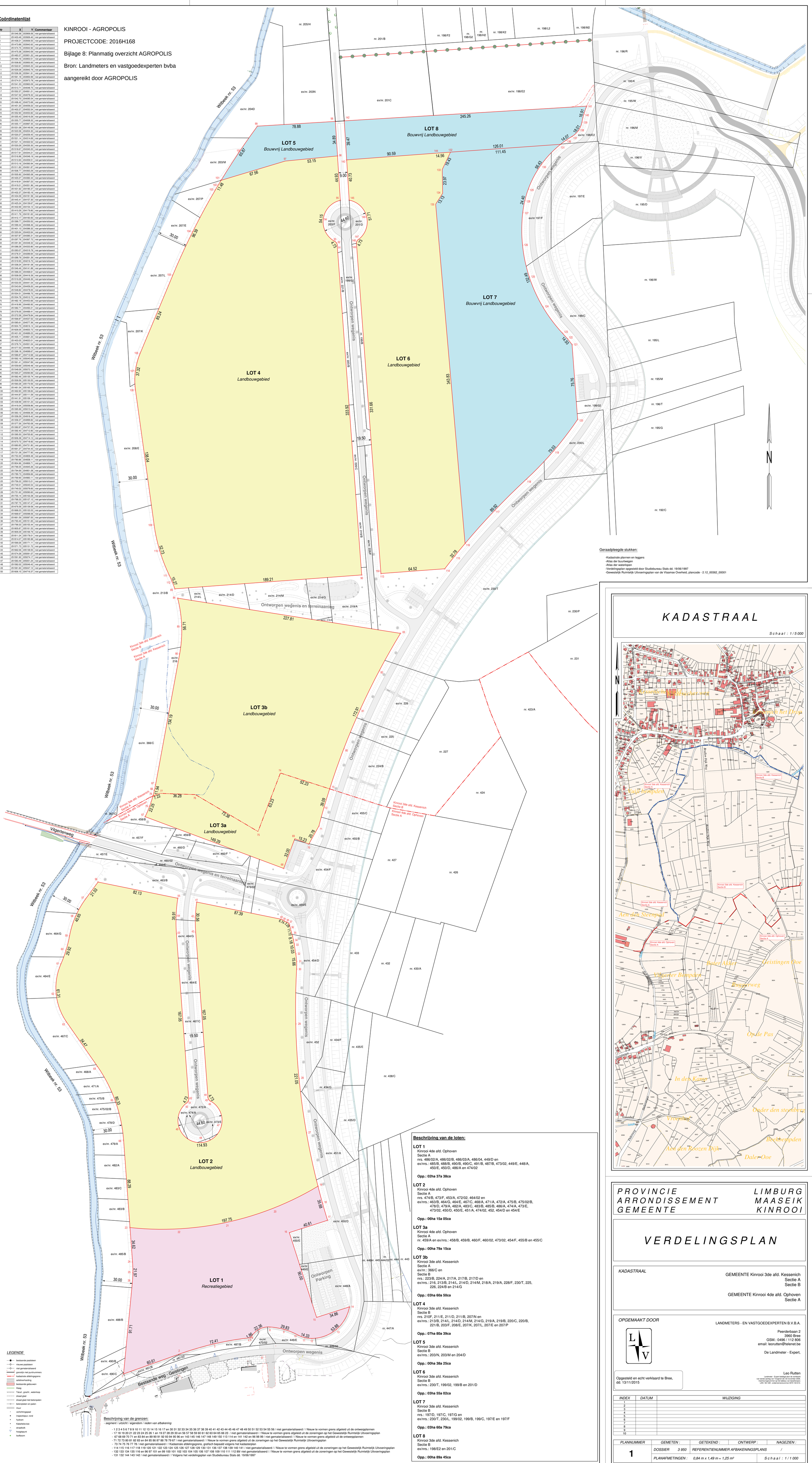
KINROOI - AGROPOLIS

PROJECTCODE: 2016H168

Bijlage 8: Planmatig overzicht AGROPOLIS

Bron: Landmeters en vastgoedexperten bvba

aangereikt door AGROPOLIS



Geraadpleegde stukken:

-Kadastrale plannen en leggers
-Atlas der buurtwegen
-Atlas der waterlopen
-Verdelingsplan opgesteld door Studiebureau Stals dd. 19/06/1997
-Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan van de Vlaamse Overheid, plancode - 2.12_00362_00001

Beschrijving van de grenzen:

- segment / uitzicht / eigendom / reden van afbakening

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 en 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 / niet gematerialiseerd / / Nieuw te vormen grens afgeleid uit de ontwerpplannen
- 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 1 en 19 27 28 29 30 en 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 23 / niet gematerialiseerd / / Nieuw te vormen grens afgeleid uit de zoneringen op het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
- 67 68 69 70 71 en 83 84 en 89 90 91 92 93 94 95 96 en 143 145 146 147 148 149 150 113 114 en 141 142 en 96 98 99 / niet gematerialiseerd / / Nieuw te vormen grens afgeleid uit de ontwerpplannen
- 71 72 73 80 81 82 83 en 84 85 86 87 88 78 79 67 / niet gematerialiseerd / / Nieuw te vormen grens afgeleid uit de zoneringen op het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
- 73 74 75 76 77 78 / niet gematerialiseerd / / Kadastrale afdelingsgrens, grafisch bepaald volgens het kadasterplan
- 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 136 137 138 139 140 141 / niet gematerialiseerd / / Nieuw te vormen grens afgeleid uit de zoneringen op het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
- 132 133 134 135 116 en 96 97 101 en 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 89/ niet gematerialiseerd / / Nieuw te vormen grens afgeleid uit de zoneringen op het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
- 131 132 144 143 142 / niet gematerialiseerd / / Volgens het verdelingsplan van Studiebureau Stals dd. 19/06/1997

Beschrijving van de loten:

LOT 1
Kinrooi 4de afd. Ophoven
Sectie A
nrs. 486/02/A, 486/02/B, 486/03/A, 486/04, 449/D en
ex/nrs.: 485/B, 488/B, 490/B, 490/C, 491/B, 487/B, 473/02, 449/E, 448/A, 450/E, 450/D, 486/A en 474/02

Opp.: 02ha 37a 38ca

LOT 2
Kinrooi 4de afd. Ophoven
Sectie A
nrs. 474/B, 473/F, 453/A, 472/02, 464/02 en
ex/nrs.: 463/B, 464/G, 464/E, 467/C, 468/A, 471/A, 472/A, 475/B, 475/02/B, 478/D, 479/A, 482/A, 483/C, 483/B, 485/B, 486/A, 474/A, 473/E, 473/02, 450/D, 450/E, 451/A, 474/02, 452, 454/D en 454/E

Opp.: 06ha 15a 05ca

LOT 3a
Kinrooi 4de afd. Ophoven
Sectie A
nr. 459/A en ex/nrs.: 458/B, 459/B, 460/F, 460/02, 473/02, 454/F, 455/B en 455/C

Opp.: 00ha 79a 15ca

LOT 3b
Kinrooi 3de afd. Kessenich
Sectie A
ex/nr.: 366/C en
Sectie B
nrs.: 223/B, 224/A, 217/A, 217/B, 217/D en
ex/nrs.: 216, 213/B, 214/L, 214/D, 214/M, 218/A, 219/A, 228/F, 230/T, 225, 226, 224/B en 214/G

Opp.: 03ha 60a 50ca

LOT 4
Kinrooi 3de afd. Kessenich
Sectie B
nrs. 210F, 211/E, 211/D, 211/B, 207/N en
ex/nrs.: 213/B, 214/L, 214/D, 214/M, 214/G, 219/A, 219/B, 220/C, 220/B, 221/B, 203/F, 208/E, 207/K, 207/L, 207/E en 207/P

Opp.: 07ha 80a 39ca

LOT 5
Kinrooi 3de afd. Kessenich
Sectie B
ex/nrs.: 203/N, 203/M en 204/D

Opp.: 00ha 38a 25ca

LOT 6
Kinrooi 3de afd. Kessenich
Sectie B
ex/nrs.: 230/T, 199/02, 199/B en 201/D

Opp.: 03ha 55a 02ca

LOT 7
Kinrooi 3de afd. Kessenich
Sectie B
nrs.: 197/D, 197/C, 197/G en
ex/nrs.: 230/T, 230/L, 199/02, 199/B, 199/C, 197/E en 197/F

Opp.: 03ha 60a 79ca

LOT 8
Kinrooi 3de afd. Kessenich
Sectie B
ex/nrs.: 198/E2 en 201/C

Opp.: 00ha 89a 45ca

LEGENDE

- bestaande paalsteen
- nieuwe paalsteen
- niet gematerialiseerd
- grenslijn met puntnummers
- kadastrale afdelingsgrens
- asfaltverharding
- bestaande gebouwen
- Haag
- Talud , gracht , waterloop
- draad glad
- draad glad met betonpalen
- betonplaten en palen
- muur
- verlichtingspaal
- inspectieput, rond
- hydrant
- Kabeltelevisie
- straatkolk
- 0.00 hoogtepunt
- loofboom

KADASTRAAL

Schaal : 1/5000

PROVINCIE	LIMBURG
ARRONDISSEMENT	MAASEIK
GEMEENTE	KINROOI

VERDELINGSPLAN

KADASTRAAL

GEMEENTE Kinrooi 3de afd. Kessenich
Sectie A
Sectie B

GEMEENTE Kinrooi 4de afd. Ophoven
Sectie A

OPGEMAAKT DOOR

LANDMETERS - EN VASTGOEDEXPERTEN B.V.B.A.

Peerderbaan 2
3960 Bree
GSM.: 0496 / 112 806
email: leorutten@telenet.be

De Landmeter - Expert,

Leo Rutten
Landmeter - Expert beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg van Tongeren dd. 03 november 2006. Inschrijvingsnummer op het tableau van beoefenaars: LAN / 06 1261. ondernemersnummer 0474 134 614.

Opgesteld en echt verklaard te Bree,
dd. 13/11/2015

INDEX	DATUM	WIJZIGING
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

PLANNUMMER	GEMETEN :	GETEKEND :	ONTWERP :	NAGEZIEN :
1	DOSSIER 3 950	REFERENTIENUMMER AFBAKENINGSPLANS		/
	PLANAFMETINGEN : 0,84 m x 1,49 m = 1,25 m²			Schaal : 1 / 1 000

Model I

DEPARTEMENT RO
RUIMTELIJKE ORDENING LIMBURG
KONINGIN ASTRIDLAAN 50 BUS 1
3500 HASSELT

8.00/72018/19950061.17

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door **HERSTRUCTURERINGSCOMITE** met als adres Universiteitslaan 1 te 3500 HASSELT ontvangen op 06/02/2012.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging **Bruldijk zn / Geistingen (oph) zn / Vilgertenweg zn** te **3640 KINROOI** en met als kadastrale omschrijving 3 afd., sectie A , nummer(s): - sectie B , nummer(s): KINROOI 4 afd., sectie A , nummer(s): KINROOI

Het betreft een aanvraag tot wijziging van de vergunde herinrichting grindwinningsgebied Boterakker - Maasweg en compensatiezones.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is op 19/03/2012 ontvankelijk en volledig bevonden op basis van artikel 4.7.26. §3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn/haar standpunt als volgt:

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften
De aanvraag is volgens het gewestplan LIMBURGS MAASLAND (KB 01/09/1980) gelegen in een agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. + 15.4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:
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 verblijfsgelegenheid 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 op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m 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.*
Landschappelijke waardevolle gebieden *zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.*

De aanvraag is volgens het gewestplan LIMBURGS MAASLAND (KB 01/09/1980) gelegen in een overstromingsgebied.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 18.7.5. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:
*In de **overstromingsgebieden** is de uitvoering van alle handelingen en werken ofwel verboden, ofwel aan bijzondere voorwaarden onderworpen, zolang de noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van de zich geregeld voordoende overstromingen niet genomen zijn.*

De aanvraag is volgens het gewestplan LIMBURGS MAASLAND (KB 01/09/1980) gelegen in een ontginningsgebied.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 17.6.0. + 17.6.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:
*In **ontginningsgebieden** dient rondom een afzonderingsgordel worden aangelegd, waarvan de breedte vastgesteld wordt door de bijzondere voorschriften. Na de stopzetting van de ontginningen dient de oorspronkelijke of toekomstige bestemming, die door de grondkleur op het plan is aangegeven, te worden geëerbiedigd. Voorwaarden voor de sanering van de plaats moeten worden opgelegd opdat de aangegeven bestemming kan worden gerealiseerd.*
In deze gebieden is woongelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

De aanvraag is volgens het gewestplan LIMBURGS MAASLAND (KB 01/09/1980) gelegen in een natuurgebied.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 13.4.3. + 13.4.3.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:
***Groengebieden** zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. **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.*

De aanvraag is volgens het gewestplan LIMBURGS MAASLAND (KB 01/09/1980) gelegen in een recreatiegebied.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 16.5.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:
***Recreatiegebieden** zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.*

<u>Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag</u>
Het goed is **niet** gelegen **binnen** de grenzen van een goedgekeurd **gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen** de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen **verkaveling**.

Het goed is gelegen binnen het **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Herstructurering Vissenakker en omgeving"**, goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 09/09/2011.

<u>Overeenstemming met dit plan</u>
De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

Voor de werken die niet volledig in overeenstemming zijn met de voorschriften van het GRUP wordt gebruik gemaakt van **artikel 4.4.4. van de VCRO.**

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN
De volgende verordeningen zijn van toepassing:
Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

Op de aanvraag is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BVR 5 juni 2009) inzake de toegankelijkheid van toepassing.
Op de aanvraag is de gewestelijke algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van toepassing.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS
Het goed is gelegen in het gezichtsveld van een monument – omgeving Houbenhof.

EXTERNE ADVIEZEN
Artikel 5 van het decreet van 30 juni 1993 inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium bepaalt dat voor alle bouwaanvragen van publiekrechtelijke rechtspersonen overeenkomstig artikel 46 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (nu artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen, verplicht advies dient ingewonnen te worden bij **Onroerend Erfgoed.**
Op 23/03/2012 heb ik dit advies gevraagd.
Dit advies werd uitgebracht op 05/04/2012 en ontvangen op 05/04/2012.
Het advies is gunstig.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **Afdeling ALBON.**
Dit advies werd uitgebracht op 23/03/2012 en ontvangen op 27/03/2012.
Het advies is gunstig.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling Limburg**.
Dit advies werd uitgebracht op 27/03/2012 en ontvangen op 27/03/2012.
Het advies is niet onverdeeld gunstig.
In het advies wordt gesteld dat *de nu voorgestelde herinrichting voldoende in overeenstemming blijft met de vastgelegde bestemmingen voor de opnieuw aangevulde terreinen. In de twee voorziene blokken agrarisch gebied is het echter niet nodig ontsluitingswegen aan te leggen. Uiteindelijk zijn deze gronden volledig in gebruik bij één en dezelfde landbouwer. Het is bij structuurverbeteringen ten behoeve van de landbouw niet de gewoonte de ontsluiting binnen een gebruiksblok aan te leggen. Hiervoor is de gebruiker/eigenaar zelf verantwoordelijk. Hij zal hierbij ook niet meer areaal innemen dan nodig en nuttig. In de totaliteit is de landbouwstructuur hier hoe dan ook verliezer. Dat hoeft niet erger gemaakt te worden met onnodige grondinnames en aanplantingen.*

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan het **Agentschap voor Natuur en Bos - Buitendienst Limburg.**
Dit advies werd uitgebracht op 07/06/2012 en ontvangen op 08/06/2012.
Het advies is gunstig onder voorbehoud.
In het advies wordt gesteld dat indien de voorwaarden uit het advies van ANB worden nagestreefd in de stedenbouwkundige vergunningen, zij geen significante negatieve effecten verwachten .
De afspraken uit het eerder opgemaakte protocol tussen de gemeente Kinrooi en het ANB blijven van toepassing. De voorwaarden in dit advies moeten nog verder besproken worden met de gemeente Kinrooi en leiden tot aanvullingen in het protocol, opdat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn.
Het geheel wordt visueel verduidelijkt a.d.h.v. een bijgevoegde kaart. Voor praktische uitvoeringen op het terrein is een nauwe periodieke samenwerking met ANB aangewezen. Hiervoor kan u terecht bij de beleidsadviseur: Katrien Janssen - 0497 19 85 70 - katrien.janssen@lne.vlaanderen.be

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **Provincie Limburg - dienst Waterlopen.**
Dit advies werd uitgebracht op 26/04/2012 en ontvangen op 02/05/2012.
Het advies is gunstig.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **Dienst voor de Scheepvaart**.
Dit advies werd uitgebracht op 06/04/2012 en ontvangen op 11/04/2012.
Het advies is gunstig.
In het advies wordt gesteld dat de dienstvoertuigen van de nv De Scheepvaart toegang dienen te hebben tot de kruisweg op de winterdijk met het oog op inspectie en interventie, speciaal tijdens een periode van hoge afvoer op de Maas.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **VMM afdeling Operationeel Waterbeheer**.
Dit advies werd uitgebracht op 15/06/2012 en ontvangen op 18/06/2012.
Het advies is gunstig.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **gemeente MAASGOUW**.
Dit advies werd uitgebracht op 16/04/2012 en ontvangen op 23/04/2012.
Het advies is gunstig.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan **Toerisme Vlaanderen.**
Dit advies werd uitgebracht op 17/04/2012 en ontvangen op 19/04/2012.
Het advies is gunstig.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **gemeente KINROOI**.
Dit advies werd uitgebracht op 16/05/2012 en ontvangen op 21/05/2012.
Het advies is gunstig.

HET OPENBAAR ONDERZOEK
In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een **openbaar onderzoek**.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente KINROOI voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 28/03/2012 tot 28/04/2012 Er werd **één bezwaar** ingediend. Dit bezwaar handelt over de verkeerskundige ontsluiting die niet voldoende uitgewerkt zou zijn en het feit dat de noodzaak voor de bouw van een grote parking niet is aangetoond.
Het College heeft terzake dd. 14/05/2012 beraadslaagd en de klacht ontvankelijk doch ongegrond verklaard met volgende argumentatie:
De hoofdontsluiting van het gebied zal gebeuren via de Viltertenweg welke door middel van een T-Kruising is aangesloten op de gewestweg N78, dit om zo de plaatselijke gemeentewegen zoveel mogelijk te ontlasten. Bovendien zullen er voldoende verkeersmaatregelen getroffen worden om deze ontsluiting zo duidelijk mogelijk te signaleren.
De nieuwe parking wordt voorzien om de klanten van het toekomstige bezoekerscentrum op te vangen en biedt eveneens een oplossing voor het reeds bestaande parkeerprobleem bij evenementen of warm weer.

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:
Het **bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond,** de motivering van de gemeente wordt gevolgd..
De hoofdontsluiting langs de Viltertenweg zal dienen geaccentueerd te worden. De bijkomende verkeersdruk zal dus vooral hier opgevangen worden, er dienen voldoende maatregelen genomen te worden om de verkeersafwikkeling langsheen het centrum van Geistingen te ontmoedigen.
In de motiveringsnota van de ontwerper staat duidelijk op pg 40 dat er in deze bestemming: recreatie een bezoekerscentrum kan worden ontwikkeld. Ten behoeve van dit toekomstige bezoekerscentrum worden er nu al 93 pp ingeplant. Ook de bufferzone wordt al aangeplant.

HISTORIEK
De stedenbouwkundige vergunningen die voor dit betreffende grindwinningsgebied te Kinrooi in het verleden door het Herstructureringscomité werden verkregen, staan in het aanvraagdossier op p6 en p7 opgesomd.

WATERTOETS
Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Deze locatie is volgens de watertoetskaarten gelegen in:
- Effectief overstromingsgevoelig gebied
- Deels infiltratiegevoel gebied
- Matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming

Het voorliggende (bouw)project voorziet in terreinaanlegwerken en dit veroorzaakt een significant effect op het watersysteem. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, conform de resultaten van de watertoets.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **Provincie Limburg - dienst Waterlopen.**
Dit advies werd uitgebracht op 26/04/2012 en ontvangen op 02/05/2012.
Het advies is gunstig.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **Dienst voor de Scheepvaart**.
Dit advies werd uitgebracht op 06/04/2012 en ontvangen op 11/04/2012.
Het advies is gunstig.
In het advies wordt gesteld dat de dienstvoertuigen van de nv De Scheepvaart toegang dienen te hebben tot de kruisweg op de winterdijk met het oog op inspectie en interventie, speciaal tijdens een periode van hoge afvoer op de Maas.

Op 19/03/2012 heb ik advies gevraagd aan de **VMM afdeling Operationeel Waterbeheer**.
Dit advies werd uitgebracht op 15/06/2012 en ontvangen op 18/06/2012.
Het advies is gunstig.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG
Het voorwerp van deze aanvraag betreft enerzijds een wijziging van de reeds vergunde aanvragen m.b.t. de afwerking van Boterakker en de Maasweg. Anderzijds betreft de aanvraag een uitbreiding van het herinrichtingsplan met de compensatiezones en de uitrusting van het hele plangebied (Boterakker-Maasweg-compensatiezones). De vergunde ontgrinding blijft ongewijzigd behouden.

Het projectgebied situeert zich langs Bruldijk en de Vilgertenweg te Kessenich. De percelen, kadastraal gekend als 3/A/ en 3/B en 4/B, zijn gelegen in ontginningsgebieden volgens het gewestplan. De projectzone maakt geen deel uit van een speciale beschermingszone of VEN-afbakening.

Op 9 september 2011 werd het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Herstructurering Vissenakker en omgeving" definitief vastgelegd door de Vlaamse Regering. Dit aanvraagdossier kadert volledig binnen de ruimtelijke bestemmingen die in dit GRUP werden ingekleurd.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Huidige aanvraag wordt uitvoerig en op een correcte wijze beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper. Hieruit blijkt dat de geplande werken in overeenstemming zijn met het gewestelijk RUP en de goede aanleg van de plaats.

Voor de diverse grindwinningsgebieden in Kinrooi verkreeg het herstructureringscomité reeds meerdere stedenbouwkundige vergunningen. In het kader van een plan-MER die werd opgesteld in de procedure omtrent het RUP, werd er een protocol afgesloten tussen de gemeente Kinrooi en het ANB, omtrent het later gebruik en beheer van de gebieden.
Het advies van ANB is in dit dossier dan ook diepgaand en essentieel. Dit advies wordt hieronder overgenomen. Wij sluiten ons hierbij integraal aan. De kaart die werd toegevoegd aan het advies van ANB geeft een duidelijk overzicht van hun voorwaarden (zie bijlage)
Deelgebied 1: landbouwgebied/ recreatiegebied
De 30 meter zone langsheen de Witbeek is ingekleurd als natuurgebied. Om deze natuurverbinding bijkomend te versterken adviseert ANB om ter hoogte van de 3 meter brede talud een houtwal aan te planten, die aansluit op de buffer rond het bezoekerscentrum. Deze houtwal heeft twee belangrijke functies: enerzijds kan de houtwal de landschappelijke ader versterken (grens landbouw/natuur) en anderzijds heeft deze houtwal een bufferende werking naar emissies van verzuring/vermesting afkomstig uit de landbouwactiviteiten. Het geheel moet langs beide zijden uit gerasterd worden met een 3-draad prikkeldraadraster.
Het ANB gaat akkoord met het voorgestelde bosplantsoen, met uitzondering van hondsroos. Deze soort zal zich hoogstwaarschijnlijk spontaan ontwikkelen in het gebied.
Men voorziet de aanplant van Tweestijlige meidoorn (Crataegus laevigata), maar deze soort verkiest zeer vruchtbare gronden. Een combinatie met de eenstijlige meidoorn (crataegus monogyna) is beter.
In het dossier staat dat er in overleg met RLKM weidegras wordt ingezaaid en het gebied kan op termijn begraasd worden (max. 2 GVE/ha). Indien de zone te nat blijkt is begrazing geen goede optie (ontwikkeling van pitrus).
Deze zone is echter ook geschikt voor de ontwikkeling van voedselrijke ruigtes, die zeer schaars zijn in de Maasvallei. Een maaibeurt om de 3 a 4 jaar is hiervoor aangewezen.
Het beheer van deze zone moet teruggekoppeld worden met ANB.
Verder adviseert ANB om in deze beekdalzone 5 onregelmatige poelen aan te leggen met een oppervlakte van 2 a 3 are, die het habitat kunnen worden van verschillende libellen, de boomkikker en andere fauna.
De diepte van deze poelen moet afwisselend variëren van 80 tot 1m40 diep, zodat er poelen zijn die regelmatig droogvallen. De poelen moeten afgewerkt worden met een afdeklaag.
Het gebied zal ook toegankelijk zijn voor wandelaars door het maaien van een wandelpad. Verhardingen in de toekomst zijn uitgesloten in deze zone.

Deelgebied 2: natuurgebied (zone tussen Bastion en Maasweg)
De inrichting en grondprofilering wordt voorzien op 24,4 meter en ingezaaid als grasland. In deze zone streeft men naar de ontwikkeling van glanshaverhooilanden. In het advies van INBO dd. 07/11/2011 m.b.t. het voorstel tot uitbreiding van deelgebied 11 van SBZ 'BE2200037', wordt aangehaald dat voor deze ontwikkeling de gewenste afwerkhoogte 24,3m TAW bedraagt, omdat de soort slechts occasioneel, kortstondige overstromingen verdraagt. De afdekkingslaag moet bestaan uit een pakket van minstens 1,5m zand (dus geen teelaarde of andere dekgronden) en het ANB gaat uit van een spontane ontwikkeling (geen inzaaiing). Het beheer staat in teken van de Kwartelkoning en de ontwikkeling van glanshaverhooilanden.
Deze zone zal niet meer toegankelijk zijn voor recreanten. Dit dient ruimtelijk gevisualiseerd te worden, door bijvoorbeeld het spannen van een boeilijn of dergelijke.
In deze zone is er momenteel een beverburcht aanwezig.
De verstoring en/of vernieling van de voortplantingsplaatsen van o.a. bevers zijn verboden op basis van Art 14 en volgende van het Soortenbesluit.
Door de geplande werken zal de huidige burcht vernield worden. De doelstellingen van deze zone liggen elders (o.a. creatie van leefgebied voor de kwartelkoning en glanshaverhooilanden). De bever zal hier in de toekomst nog weinig voedselmogelijkheden vinden en zal mogelijk ook spontaan verhuizen.
Daarom adviseert het ANB om deze burcht in nauwe samenwerking met het ANB te verstoren zodat de bever kan emigreren.

Men voorziet de verharding van de winterdijk uit beton naar Koningssteen. Deze weg zal ook dienst doen als dienstweg voor de Scheepvaart. De andere dijkwegen worden afgewerkt met grindlaag.
Het ANB adviseert echter om alle dijkwegen gelegen in natuurgebied niet te verharden met asfalt/beton, maar een grindverharding aan te houden. Dit ook om sluipverkeer te vermijden.
De parking in het natuurgebied is niet wenselijk en moet aan de andere kant van Witbeek voorzien worden. De bestaande parkeergelegendheid blijft best behouden.
Toegankelijkheid
De toegankelijkheid van het gebied moet opgenomen worden in het beheerplan. Het bestaande politiereglement moet afgetoetst en waar nodig aangepast worden conform de afspraken in het eerder genoemde protocol. Bijv. het aanmeren aan de oevers in natuurgebied is niet toegelaten.

De verdere ontwikkeling van de agropolis zal via een inrichtingsstudie – conform artikel 5.1. van het GRUP - dienen uitgewerkt te worden, wat bij elke aanvraag dient meegestuurd te worden. Het project agropolis maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Het plan op pg 31 van de toelichtende nota wordt niet goedgekeurd door deze vergunning maar kan wel gelden als inrichtingsstudie voor de wegenis.

De inrichting van de nabestemming grindwinningsgebied Boterakker, Maasweg en compensatiezones is volledig uitgewerkt conform het vigerende RUP (goedgekeurd op 9 september 2011).
Een uitgebreide toelichting in verband met de inrichting van het betreffende projectgebied is terug te vinden in het aanvraagdossier voor deze stedenbouwkundige vergunning.

ALGEMENE CONCLUSIE
Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

19 JULI 2012

BIJGEVOLG WORDT OP HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- De **hoofdontsluiting langs de Vilgertenweg zal dienen geaccentueerd** te worden. De bijkomende verkeersdruk zal dus vooral hier opgevangen worden; er dienen **voldoende maatregelen genomen te worden om de verkeersafwikkeling langsheen het centrum van Geistingen te ontmoedigen** (verkeersdrempels, paaltjes,...). Deze problematiek dient opgevolgd en geëvalueerd te worden door de gemeentelijke verkeersdienst.
- De verdere ontwikkeling van de agropolis zal via een **inrichtingsstudie** – conform artikel 5.1. van het GRUP - dienen uitgewerkt te worden, wat bij elke aanvraag dient meegestuurd te worden. Het project agropolis maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Het plan op pg 31 van de toelichtende nota wordt niet goedgekeurd door deze vergunning maar kan wel gelden als inrichtingsstudie voor de wegenis.
- De voorwaarden opgelegd door het **Agentschap voor Natuur en Bos - Buitendienst Limburg dienen STRIKT nageleefd te worden.** Indien deze voorwaarden een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag(en) benodigen dient deze tijdig aangevraagd te worden.
- **De voorwaarde van de dienst voor de Scheepvaart** dat de dienstvoertuigen van de nv De Scheepvaart toegang dienen te hebben tot de kruisweg op de winterdijk met het oog op inspectie en interventie, speciaal tijdens een periode van hoge afvoer op de Maas, **dient strikt nageleefd te worden.**

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, nodig als uitvoering van andere regelgevingen.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. het college van burgemeester en schepenen van KINROOI;
2. de gemeente MAASGOUW;
3. de gewestelijk erfgoedambtenaar van onroerend erfgoed;
4. de Afdeling ALBON;
5. de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling Limburg;
6. het Agentschap voor Natuur en Bos - Buitendienst Limburg;
7. de Provincie Limburg - dienst Waterlopen;
8. de Dienst voor de Scheepvaart;
9. de VMM afdeling Operationeel Waterbeheer;
10. Toerisme Vlaanderen.

Te HASSELT 19 JULI 2012

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,
Luc De Belie

Belangrijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning

Art. 4.6.1. Een stedenbouwkundige vergunning geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Art. 4.6.3. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen op het vlak van de stedenbouwkundige vergunningen voor een bepaalde duur, in het bijzonder de minimale en maximale geldigheidsduur ervan.

Openbaarheid van de vergunning

Art. 4.7.26. §4. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen:

1° (...)
6° een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan door de aanvrager binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing tot verlening van de vergunning. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen;
7° de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

Van een vergunning, afgegeven binnen de bijzondere procedure, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Verhouding met de milieuvergunning en de milieumelding

Art. 4.5.1. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt voor de toepassing van artikel 5, §2, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning beschouwd als:

1° definitief verleend: vanaf de datum waarop van de stedenbouwkundige vergunning gebruik kan worden gemaakt overeenkomstig artikel 4.7.19, §3, artikel 4.7.23, §5, dan wel artikel 4.7.26, §4, tweede lid;
2° definitief geweigerd: vanaf de datum waarop in laatste administratieve aanleg beslist werd om de stedenbouwkundige vergunning niet af te leveren.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, gaat de termijn van twee jaar, bepaald in artikel 4.6.2, §1, eerste lid, 1°, pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd.

Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.8.1. Er wordt een Raad voor vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen:
1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning;
2° (...)

Art. 4.8.16. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:
1° de aanvrager van de vergunning of van het as-builtattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;
2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
6° de bij het dossier betrokken adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:
1° wat betreft vergunningsbeslissingen:
  a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,
  b) hetzij de dag na deze van aanplakking, in alle andere gevallen;
2° wat betreft valideringsbeslissingen:
  a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,
  b) hetzij de dag na deze van de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen;
3° wat betreft registratiebeslissingen:
  a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,
  b) hetzij de dag na deze van de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

Het verzoekschrift wordt ondertekend door de partij, gedagtekend en bevat:
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker;
2° de naam en het adres van de verweerder;
3° het voorwerp van het beroep;
4° een uiteenzetting van de feiten;
5° een omschrijving van:

a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,
b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.

Het verzoekschrift omschrijft in voorkomend geval de redenen op grond waarvan, bij wijze van voorlopige voorziening, om de schorsing van de vergunningsbeslissing wordt verzocht.

Aan het verzoekschrift wordt een afschrift van de bestreden beslissing gehecht. Het reglement van orde kan nadere vorm- en procedurevereisten vaststellen.

§4. De verzoeker kan aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

De overtuigingsstukken worden door de verzoeker gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

§5. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift per beveiligde zending en ter informatie aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunning of de valideringsbeslissing.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij het Agentschap R-O Vlaanderen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Zoekadres

De teksten van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening evenals de diverse uitvoeringsbesluiten, zijn terug te vinden op de website: www.ruimtelijkeordening.be.