

Historisch gegroeid bedrijf Cordeel te Hoeselt

BIJLAGE 3:
TOELICHTINGSNOTA

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan



Ministerie van de
Vlaamse Gemeenschap

colofon



samenstelling

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Departement Leefmilieu en Infrastructuur
Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen
Afdeling Ruimtelijke Planning

verantwoordelijke uitgever

Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen
Graaf de Ferraris-gebouw
Koning AlbertII-laan 20 bus 7
1000 Brussel

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

historisch gegroeid bedrijf Cordeel te Hoeselt

De ontwerper,

Peggy Totté

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaams regering van _____ houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Cordeel te Hoeselt'

de minister-president van de Vlaamse regering

de Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische Innovatie

Bart SOMERS

Dirk VAN MECHELEN

A	IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....	1
B	BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND.....	2
	<i>B.1 Basisgegevens.....</i>	<i>2</i>
	<i>B.2 Juridisch kader.....</i>	<i>3</i>
	<i>B.3 Planningscontext.....</i>	<i>3</i>
C	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	4
	<i>C.1 Kenmerken van het bedrijf.....</i>	<i>4</i>
	<i>C.2 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving.....</i>	<i>8</i>
D	AFWEGING TOT OPMAAK VAN HET GEWESTELIJK UITVOERINGSPLAN.....	9
E	VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN INZAKE INRICHTING EN ONTWIKKELING.....	11
F	BEGRENZING VAN DE ZONES IN HET BESTEMMINGSPLAN EN VERTALING VAN INHOUDELIJKE ELEMENTEN NAAR VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN.....	14
	<i>F.1 Begrenzing van de zones.....</i>	<i>14</i>
	<i>F.2 Zone voor bedrijfsactiviteiten van historisch gegroeid bedrijf.....</i>	<i>15</i>
	<i>F.3 Zone voor groene buffer.....</i>	<i>18</i>
G	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....	19
H	RUIMTEBOEKHOUDING.....	19

Historisch gegroeid bedrijf Cordeel te Hoeselt

A In uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Op basis van het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, kunnen volgende principes gehanteerd worden:

Om op lange termijn op vlak van economische activiteiten concurrentieel te blijven moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, namelijk de poorten en de economische knooppunten. Daarnaast maken ook bedrijven met hoge toegevoegde waarde, een aanzienlijke tewerkstelling, internationale uitstraling en imago in gemeenten buiten de economische knooppunten deel uit van de Vlaamse economische structuur. Uiteraard moet de ontwikkeling van deze bedrijven worden gegarandeerd.

Een 'historisch gegroeid bedrijf' (RSV p. 452) is gelegen in een gemeente buiten de economische knooppunten, heeft een ruimtelijke problematiek die best op bovenlokaal niveau wordt afgewogen, is morfologisch en ruimtelijk verweven met de omgeving en heeft een specifieke sociaal-economische relatie met die omgeving. Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake de verlening en/of de advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, is het aan de gemeente deze problematiek te signaleren en een principieel standpunt in te nemen. De afweging en bestemming in een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt door het Vlaams gewest, in overleg met de gemeente en de provincie.

Wat betreft de bestemmingen in het gewestplan, kan een historisch gegroeid bedrijf ofwel gelegen zijn in industrie- of KMO-gebied, en een uitbreiding vragen in een aangrenzend open ruimtegebied, ofwel volledig zonevreemd gelegen zijn. De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt in beide gevallen aan de hand van volgende principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (p.453):

- een maximale verweving van de economische activiteit met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd, waarbij goed nabuurschap het uitgangspunt moet vormen;
- alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historisch gegroeide situaties en hinder zijn medebepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals bedrijfseconomische implicaties, volgens het batneec-principe.

Deze principes mogen niet los gezien worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen, en worden gekaderd binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor kwaliteit en gebaseerd op ruimtelijke draagkracht.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan gaat in op de vraag van de gemeente Hoeselt om NV Cordeel en NV Beton Vangronsveld op de bestaande bedrijfslocatie op het bedrijventerrein te Hoeselt verder te laten ontwikkelen. NV Cordeel heeft een planologisch attest ingediend bij de gemeente Hoeselt met haar vraag tot uitbreiding. Hierop werd door de planologisch ambtenaar een negatief advies gegeven omwille van de schaal en de aard van het bedrijf. Tegelijkertijd werden wel de nodige stappen gezet om de voorbereiding van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in gang te zetten.

De discussie over een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Hoeselt voor lokale of regionale bedrijven is niet aan de orde in dit gewestelijk uitvoeringsplan, aangezien dit niet tot de gewestelijke taken behoort in het kader van subsidiariteit.

B Bestaande feitelijke en juridische toestand

B.1 Basisgegevens

Naam bedrijf	N.V. Cordeel zetel Hoeselt & N.V. Beton Vangronsveld
Adres	Industrielaan 18 - 3730 Hoeselt
Kadasternummers	<u>Percelen in eigendom van NV Cordeel:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoeselt, Afdeling 1, sectie G, nr 284b (terrein in gebruik als bedrijventerrein) ▪ Hoeselt, Afdeling 1, sectie C, nrs 4e, 4h, 4k, 4g, 5a, 5c, 5d, 5g, 7, 8, 9a, 63, 64 (landbouwgronden)
Stedenbouwkundige vergunningen	04/12/1978: Vangronsveld PVBA: <i>bouwen van fabriekshal en bureelgebouw</i> 11/04/1983: Vangronsveld PVBA: <i>bouwen van een loods</i> 27/12/1994: Vangronsveld PVBA: <i>uitbreiding fabriekshal</i> 08/09/1997: Vangronsveld PVBA: <i>oprichten van een fabriekshal na afbraak van bestaande hal</i> 04/05/1998: Cordeel NV: <i>uitbreiding kantoorgebouw</i>
Milieuvergunningen	16/02/1979: Vangronsveld PVBA: <i>exploitatievergunning van een bedrijf voor prefab-elementen uit beton en een betoncentrale met toebehoren (verleend door bestendige deputatie)</i>

B.2 Juridisch kader

Type	In het gebied
Gewestplan	Gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (K.B. 5 april 1977) Bestaand bedrijf is gelegen in KMO-gebied, de gewenste uitbreiding in agrarisch gebied.
BPA	Bestaand bedrijventerrein gelegen in BPA 'Industriezone I' (K.B. 19/11/1972), opgemaakt als BPA art.17 Opmaak nieuw BPA voor lokaal bedrijventerrein ten noorden van terreinen Cordeel (nog niet definitief goedgekeurd)
Beschermd monument	-
Beschermd landschap	-
Beschermd dorpsgezicht	-
Vogelrichtlijngebied	-
Habitatrichtlijngebied	-
Verkavelingsvergunning	-
Waterwingebied	-

B.3 Planningscontext

Type	Inhoudelijke elementen
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen <i>definitief vastgesteld door Vlaamse regering op 23/09/97 bindende bepalingen bekrachtigd door Vlaams Parlement op 17/12/97</i>	In het RSV is Hoeselt een gemeente van het buitengebied die deel uitmaakt van een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied Haspengouw. Het bedrijventerrein ligt vlak bij de op- en afrit nr.31 op de A13/E313 (hoofdweg). De internationale goederenspoorverbinding Antwerpen-Hasselt-Montzen-Duitsland loopt langs Hoeselt, maar heeft geen directe invloed op de bedrijven in de gemeente.
Provinciaal Structuurplan Limburg	Er is momenteel geen (ontwerp-)provinciaal ruimtelijk structuurplan.
Gemeentelijk Structuurplan Hoeselt	Er is momenteel geen (ontwerp-)gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

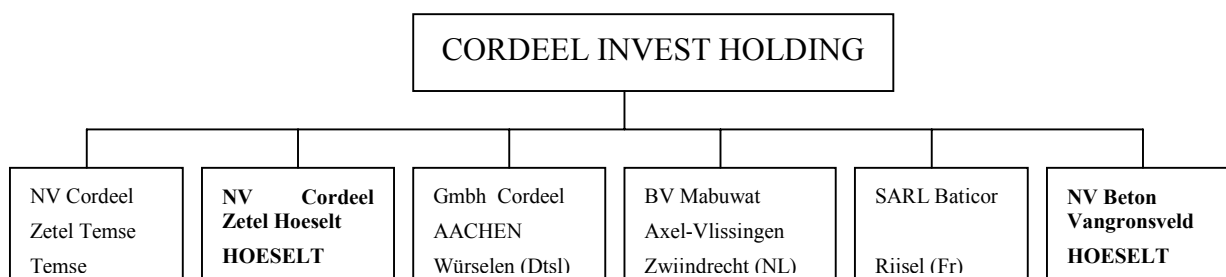
C Bestaande ruimtelijke structuur

In de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur wordt eerst ingezoomd op de verschillende kenmerken van het bedrijf en de vraag tot uitbreiding. Daarna wordt de ruimere omgeving van het bedrijf bekeken.

C.1 Kenmerken van het bedrijf

Economische kenmerken:

Op het bedrijventerrein in Hoeselt zijn er twee vennootschappen uit de Cordeel Invest Holding gevestigd, namelijk NV Cordeel Zetel Hoeselt en NV Beton Vangronsveld. Naast deze twee bedrijven omvat Cordeel Invest ook de NV Cordeel (Temse), GmbH Cordeel (Aachen), SARL Baticor (Lille Fr) en Cordeel BV (Rotterdam). In totaal heeft de groep een omzet van 124 miljoen Euro en een personeelssterkte van meer van 600 medewerkers.



Wat betreft de omzet, heeft de NV Cordeel zetel Hoeselt volgende omzet aan werken gekend in de afgelopen zes jaar. Het aantal werknemers van NV Cordeel zetel Hoeselt en NV Beton Vangronsveld bedraagt in 2001: 123 arbeiders en 29 bedienden.

1993-1994	688.886.000 BEF
1994-1995	760.065.703 BEF
1995-1996	718.071.602 BEF
1996-1997	942.090.545 BEF
1997-1998	931.278.000 BEF
1998-1999	1.028.753.900 BEF

Naast de aannemingswerken heeft de zetel Hoeselt, een productieafdeling van prefabbetonelementen en van stalen wapeningen. De helft van de productie is bestemd voor eigen werven, en de andere helft wordt afgenomen door andere aannemers. Deze twee bedrijfsactiviteiten zijn ondergebracht in aparte NV's, met name NV Cordeel voor de aannemingswerken en NV Beton Vangronsveld voor de productie van bouwelementen, maar vormen ruimtelijk en functioneel één geheel op het bedrijventerrein in Hoeselt.

De activiteiten van NV Cordeel en NV Beton Vangronsveld te Hoeselt zijn complementair aan de activiteiten van NV Cordeel zetel Temse, waar ze naast de aanneming tevens een productieafdeling van prefab-betonelementen en wapening hebben. Qua aanneming en productie nemen de zetels Temse en Hoeselt dus elk een eigen regio voor hun rekening.

De relatie van de zetel Hoeselt tot de zetel in Aachen is ondersteunend, dit wil zeggen: afhankelijk van de werken worden er arbeiders vanuit Hoeselt gestuurd naar Duitsland. In Aachen is evenmin een productieafdeling.

Mobiliteitsprofiel:

Er is dagelijks een grote aan- en afvoer van goederen, materiaal, grondstoffen, ... Er passeren dagelijks gemiddeld 20 vrachtwagens langs het bedrijf. Dit mobiliteitsprofiel sluit sterk aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein in Hoeselt, dat gelegen is vlakbij een op- en afrit van de E313. De ontsluitingsweg binnen het bedrijventerrein sluit vrijwel direct aan op het op- en afrittencomplex. Op die manier bestaat er weinig hinder van het vrachtwagenverkeer naar de nabije woonomgeving.

In functie van het woon-werkverkeer komen dagelijks een dertigtal auto's naar het bedrijf. Het vervoer van werknemers naar de werf gebeurt met kleine busjes die per ploeg en per werf worden samengesteld. Er wordt in principe niet verzameld op de site te Hoeselt.

Historische context:

De zetel Hoeselt van het bedrijf Cordeel is ontstaan uit de overname (door Cordeel NV in 1989) van de PVBA Vangronsveld.

Bij de overname was er enkel het huidige kantoorgebouw en een kleine hangar (huidige magazijn). In 1990 werd de grote productiehal gebouwd en in 1994 een uitbreiding van de hal en de garage. In 1997 werd de grote productiehal uitgebreid met een nieuwe hal van 1250m² en kantoren en een labo.

Ruimtegebruik:

In de huidige situatie heeft NV Cordeel een terrein van circa 2 ha in bezit én in gebruik op het bedrijventerrein te Hoeselt. Op het betreffende perceel staat de grote productiehal (6000 m²) voor de prefabbetonelementen en stalen wapeningnetten, een magazijn (675m²), en een klein kantoorgebouw (400 m²) van 1 laag. De resterende niet-bebouwde ruimte op het perceel wordt in gebruik genomen voor opslag van werfmateriaal, afgewerkte producten, ... en voor personeelsparking.

Wat betreft het laden en lossen, is de relatie tot de NV Coopmans als voornaamste transporteur van NV Cordeel belangrijk. Dit bedrijf bevindt zich eveneens op het KMO-terrein in Hoeselt, en de vrachtwagens bewegen zich voorlopig over de openbare weg tot bij Cordeel. Ingeval van een uitbreiding van Cordeel in het achterliggend landbouwgebied, moet worden bekeken of een kortsluiting tussen het perceel van Coopmans en van Cordeel wenselijk en haalbaar is.

Schaal, visuele en vormelijke aankleding:

Qua schaal en hinder naar de omgeving sluit het terrein van Cordeel met de grote productiehal aan bij de bestaande concentratie aan bedrijven uit de bouwsector op het bedrijventerrein te Hoeselt. De overbuur Pauli (productie van prefabvloerelementen) kent dezelfde soort bedrijfsactiviteiten, en dus ook een zekere stofhinder naar de omgeving, en een grote schaal van gebouwen en constructies.

De inrichting van het terrein van Cordeel kent weinig tot geen ruimtelijke kwaliteiten. De productiehal staat in het midden van het perceel, en laat enkel restruimtes aan de randen van het perceel over. Omwille van gebrek aan opslagruimte is alle niet-bebouwde ruimte van het terrein in gebruik genomen voor de opslag van voornamelijk werfmateriaal. De opslag van afgewerkte producten (wapening, prefabbeton) gebeurt zoveel mogelijk in de productiehallen.

Het bestaand kantoorgebouw en magazijn kennen evenmin een ruimtelijke kwaliteit, en zijn vanuit het oogpunt van het bedrijf aan vervanging toe. Het kantoorgebouw is voorlopig uitgebreid met enkele werfketen, maar wordt zodra vervangen door een nieuw kantoorgebouw ter plaatse van het huidige magazijn (zie volgende paragraaf). Met de uitstraling van het nieuwe kantoorgebouw, en groenaanleg langs de straatzijde geeft Cordeel een eerste aanzet tot een meer kwalitatieve inrichting van zijn perceel.

Ruimtelijke vraag van het bedrijf:

Ten eerste heeft Cordeel nood aan een nieuw kantoorgebouw. Hiertoe heeft zij reeds plannen om binnen de huidige industriezone het bestaand kantoorgebouw af te breken, en een nieuw kantoorgebouw te plaatsen ter hoogte van het huidige magazijn. Onder het kantoorgebouw zal tevens een ondergrondse personeelsparking worden voorzien. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor dit kantoorgebouw werd reeds ingediend.

Specifiek naar de productie is op korte termijn de bouw van een bijkomende loods voor de staalafdeling wenselijk en realistisch. De huidige staalafdeling is te klein voor de jaarlijkse productie van de 10.000 ton geknipt, geplooid en gevlochten betonstaal. Het gevolg hiervan is dat de nog niet gevlochten wapening van verschillende werven op en door mekaar gestapeld dient te worden met verlies aan productiviteit als gevolg. Van zodra grond ter beschikking komt wordt hiervoor een bouwaanvraag ingediend, en dit voor de bouw van een hal van ongeveer 60 op 42m, met een vrije hoogte van 10m.

Een uitbreiding van de afdeling prefabbeton is een mogelijkheid op een langere termijn. Momenteel is er namelijk geen productieverhoging of -vernieuwing mogelijk. Een loods van ongeveer 30m breedte en 120m lengte is hiervoor noodzakelijk, met een vrije hoogte van 10m.

Tot slot is er ten behoeve van het productieproces nood aan bijkomende opslagruimte. Het huidige magazijn voldoet niet aan de eisen voor een efficiënte opslagruimte (te laag voor een rolbrug, dus enkel te bedienen door middel van vorkliften), en moet plaats ruimen voor de bouw van het nieuw kantoorgebouw. Voorlopig zal de opslag grotendeels in open lucht gebeuren, en blijven alle afgewerkte stukken in de huidige productiehal opgeslagen, maar deze kent slechts beperkte mogelijkheden. Vaak moeten afgewerkte producten reeds op de werven tijdelijk worden opgeslagen. Een nieuw magazijn met afmetingen van 30m op 100m (en vrije hoogte van 10m) is bijgevolg noodzakelijk.

Daarnaast is er tevens nood aan bijkomende opslagmogelijkheden voor werfmateriaal. Vandaag is het bijvoorbeeld niet mogelijk om een torenkraan van de werf tijdelijk op te slagen op het terrein te Hoeselt. Bijkomende opslagruimte in open lucht (ongeveer 4.000m²) is bijgevolg een noodzaak.

Cordeel voorziet volgende timing en investeringen voor deze uitbreiding:

Opslag open lucht + wegenis	2002	12 mio BEF
Bouw staalafdeling	2002	35 mio BEF
Bouw magazijn	2003	36 mio BEF
Uitbreiding prefabbeton	2005	60 mio BEF

Om deze uitbreiding van het bedrijf op een efficiënte wijze te kunnen inrichten en aan te sluiten op de bestaande bedrijfsgebouwen, heeft Cordeel in het achterliggend landbouwgebied reeds een aantal percelen aangekocht, en - als basis voor het gewestelijk uitvoeringsplan - een voorstel tot inrichting opgemaakt. Dit plan is niet willekeurig, maar gebonden aan de voorwaarden van het productieproces.

Als alternatief voor de uitbreiding ter plaatse, heeft Cordeel volgende pistes nog onderzocht:

- Op het bedrijventerrein te Hoeselt zelf blijkt er geen enkel perceel nog beschikbaar te zijn.
- In functie van een eventuele herlokalisatie van de bedrijfsactiviteiten werd in 1999, gedurende zes maanden, een optie gelegd op een industriegrond te Genk. Uit een berekening bleek echter dat deze verhuis afgerond 207 miljoen BEF zou kosten, terwijl de verkoop van het bestaande terrein en gebouwen te Hoeselt slechts 66 miljoen zou opleveren. Deze meeruitgave van 140 miljoen zou het failliet betekenen van NV Cordeel en NV Beton Vangronsveld. Een uitbreiding ter plaatse is bijgevolg de aangewezen mogelijkheid tot groei.

C.2 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving

Het bedrijventerrein te Hoeselt is gelegen tussen de kern van Hoeselt en het kleinstedelijk gebied Bilzen, nabij de op- en afrit n° 31 op de E313/A13.

Landschappelijk behoort het gebied tot Vochtig Haspengouw, wat gekenmerkt wordt door een golvend landschap met parallelle versnijding door asymmetrische valleien. Er zijn kleine hoopdorpen en lineaire bewoning op de interfluvia (RSV p. 203). De omgeving van het bedrijventerrein is reeds sterk verstedelijkt, waardoor enkel in het noorden de landschapskenmerken nog duidelijk zichtbaar zijn.

Hoeselt (en Bilzen) liggen langs de bovenloop van de Demer, een structuurbepalende rivier op Vlaams niveau. Parallel met de vrij brede vallei werden ook de verschillende infrastructuren aangelegd: de N730 (Bilzen-Tongeren), de spoorlijn Hasselt-Tongeren en de E313 (Antwerpen-Luik). De kernen van Hoeselt en Bilzen zijn, onder andere door de aanleg van de op- en afrit op de E313, met elkaar verbonden door een langgerekt bebouwingslint. Door de concentratie van infrastructuur en bebouwing is de Demervallei moeilijk waarneembaar en speelt deze nauwelijks een rol in de perceptie van het bedrijventerrein.

In het noorden en oosten bevindt zich een belangrijk landbouwgebied. Dit wordt tevens bevestigd door de analyses van het ruilverkavelingsproject 'Vliermaalroot'. (Vliermaalroot is een gehucht ten noordoosten van Hoeselt) De landbouwterreinen grenzend aan de noordwestelijke rand van het bedrijventerrein te Hoeselt maken deel uit van het ruilverkavelingsproject Vliermaalroot. Dit project wordt opgestart voor een gebied van 1900 ha. De finaliteit ervan betreft een geschikte herverdeling van de landbouwpercelen. In de voorstudie van dit project is voorlopig enkel een (landbouw)waarde toegekend aan elk perceel, op basis van een waarderingschaal van 100 tot 1000. De percelen grenzend aan het bedrijventerrein te Hoeselt hebben een redelijk hoge waarde gekregen, gaande van 650 tot 900, en deze gaan in westelijke richting over in zeer kwalitatieve gronden met een waarde 1000.

Het bedrijventerrein te Hoeselt heeft een oppervlakte van 36 ha en telt ongeveer 39 bedrijven. Op het gewestplan is het terrein voorzien voor KMO en ambachtelijke bedrijven, maar in werkelijkheid is hier een mengeling van grote regionale bedrijven en kleinere lokale bedrijven aanwezig. Met uitzondering van enkele percelen die in reserve worden gehouden door bepaalde bedrijven, is het bedrijventerrein volledig in gebruik. De aard van de bedrijvigheid op dit terrein is zeer divers. Er bevinden zich echter een aantal grote bedrijven die werkzaam zijn in de bouwnijverheid (Coopmans, Pauli, Cordeel) waardoor er sprake is van een zekere specialisatie. De gunstige ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van het oosten van Vlaanderen en het grensoverschrijdend stedelijk netwerk MAHL zorgen er tevens voor dat er vrij veel grote bedrijven op dit bedrijventerrein gevestigd zijn.

D Afweging tot opmaak van het gewestelijk uitvoeringsplan

Naar aanleiding van de aanvraag tot planologisch attest van het bedrijf, werd door het Vlaams gewest de mogelijkheden voor opname in een uitvoeringsplan onderzocht. Op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en van de kenmerken van het bedrijf, is besloten om een gewestelijk uitvoeringsplan op te maken voor de uitbreiding van het terrein van NV Cordeel en NV Beton Vangronsveld. De belangrijkste elementen in de afweging tot opmaak van dit uitvoeringsplan - en tegelijk de belangrijkste uitgangspunten voor de inhoudelijke invulling van het uitvoeringsplan - worden hier kort herhaald. In deze bespreking worden tegelijkertijd de principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (zoals aangehaald in de inleiding op p.1) voor historisch gegroeide bedrijven getoetst.

1. *Historisch karakter van het bedrijf*

De zetel van Cordeel te Hoeselt is ontstaan uit de overname van de PVBA Vangronsveld. Deze PVBA is gegroeid uit een eenmanszaak van Jaak Vangronsveld (gesticht in 1939), en sinds 1979 gevestigd op het huidige bedrijventerrein in Hoeselt.

2. *Huidig economisch belang van het bedrijf*

Als deel van de groep Cordeel Invest Holding, en gezien de grote omzet en de tewerkstellingsgraad, maken NV Cordeel zetel Hoeselt en NV Beton Vangronsveld een belangrijk deel uit van de economische structuur van Vlaanderen.

3. *Huidige ligging en relatie tot directe omgeving*

Op het bedrijventerrein van Hoeselt, sluiten de activiteiten van NV Cordeel en NV Beton Vangronsveld aan bij de huidige concentratie aan bedrijven uit de bouwsector. Het bereikbaarheidsprofiel van Cordeel, dat gericht is op een hoge aan- en afvoer van goederen en personen, sluit tevens aan bij het optimale mobiliteitsprofiel van het terrein in Hoeselt, dat gelegen is nabij een op- en afrittencomplex van de E313. Aan de achterzijde van het bedrijventerrein van Cordeel zijn waardevolle landbouwgronden gelegen, die een belangrijke randvoorwaarde vormen bij een uitbreiding van het bedrijf. Hinder naar woningen in de omgeving bestaat er niet, gezien de grote afstand.

4. *Noodzaak tot uitbreiding*

De nood aan uitbreiding wordt voldoende onderbouwd door het bedrijf. Op het huidige terrein kampt Cordeel reeds met een serieus ruimtegebrek, met name voor de kantoren (voorlopige uitbreiding met werfketen), en voor de opslag van werfmateriaal (verspreid over het terrein). Een nieuw kantoorgebouw, een nieuw magazijn en bijkomende opslag in open ruimte zijn bijgevolg noodzakelijk op korte termijn.

Aan de hand van een planningschema in tijd en investeringen, toont Cordeel tevens de plannen tot uitbreiding van de productiecapaciteit van het bedrijf. Om concurrentieel te blijven binnen de sector, wensen zij in eerste fase de staalafdeling uit te breiden en in een latere fase de afdeling prefabbeton.

5. *Mogelijkheden tot ontwikkeling op huidige terrein, en afweging tot herlocalisatie*

Gezien de sterke gebondenheid van NV Cordeel zetel Hoeselt aan zijn regio, is een herlocalisatie en bundeling met de activiteiten van de zetel Temse volledig uitgesloten. Een verplaatsing van de activiteiten naar een regionaal bedrijventerrein werd door het bedrijf

onderzocht, maar was, gezien de omzet van beide bedrijven van de groep Cordeel in Hoeselt, financieel niet haalbaar. Vanuit economisch oogpunt is de uitbreiding van het bedrijf Cordeel op het huidige bedrijventerrein te Hoeselt bijgevolg de aangewezen optie. Binnen het bedrijventerrein is echter geen ruimte meer beschikbaar voor eventuele opslag van goederen en productie, of voor een bijkomende productiehal.

Er zal vervolgens moeten gezocht worden naar een goede ruimtelijke oplossing in aansluiting bij het huidig perceel van Cordeel, met name op de achtergelegen landbouwterreinen. Omwille van de belangrijke landbouwwaarde van deze achterliggende terreinen moet de inname van deze terreinen wel tot een minimum beperkt worden, alsook de ruimtelijke impact van de bedrijfsactiviteiten op de landbouwgronden en het landschap. De aanleg van een volwaardige bufferzone, en een maximale afstemming van het ruilverkavelingsproject Vliermaalroot op dit gewestelijk uitvoeringsplan kunnen hiertoe bijdragen.

E Visie en ruimtelijke concepten inzake inrichting en ontwikkeling

Visie

In het gewestelijk uitvoeringsplan voor het historisch gegroeid bedrijf Cordeel/Beton Vangronsveld, wordt de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt in het achterliggend landbouwgebied. Op die manier moet het bedrijf in de toekomst zo goed mogelijk blijven functioneren, en daardoor zijn concurrentiepositie binnen de sector kunnen behouden.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein van Cordeel/Beton Vangronsveld moet gestreefd worden naar een zuinig ruimtegebruik, een maximale ruimtelijke kwaliteit, een optimale functionele organisatie, een goede functionele en ruimtelijke aansluiting op de bestaande bedrijfsactiviteiten te Hoeselt, een goede integratie in het achterliggend open landschap en een maximale buffering ten opzichte van deze achterliggende landbouwzone.

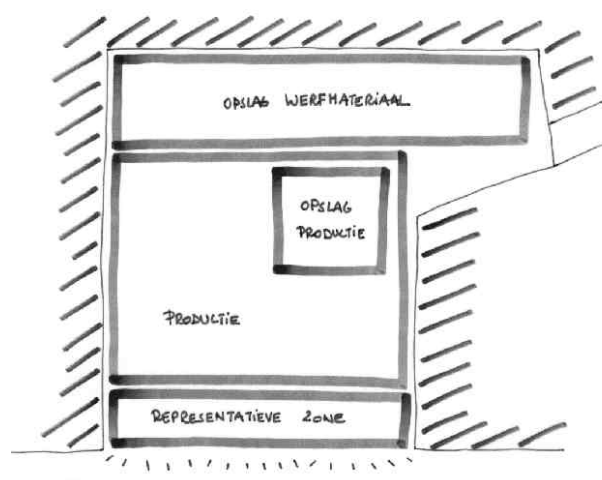
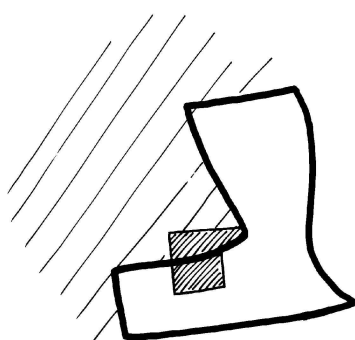
Ruimtelijke concepten

1. Beperkte uitbreiding in de oksel van het bedrijventerrein Hoeselt

Omwille van de belangrijke landbouwwaarde van de achterliggende gronden, wordt geopteerd om de inname van terreinen te beperken en te concentreren in de oksel van het bedrijventerrein. Door de uitbreiding zo compact mogelijk te maken wordt de impact op het landschap tevens tot een minimum beperkt.

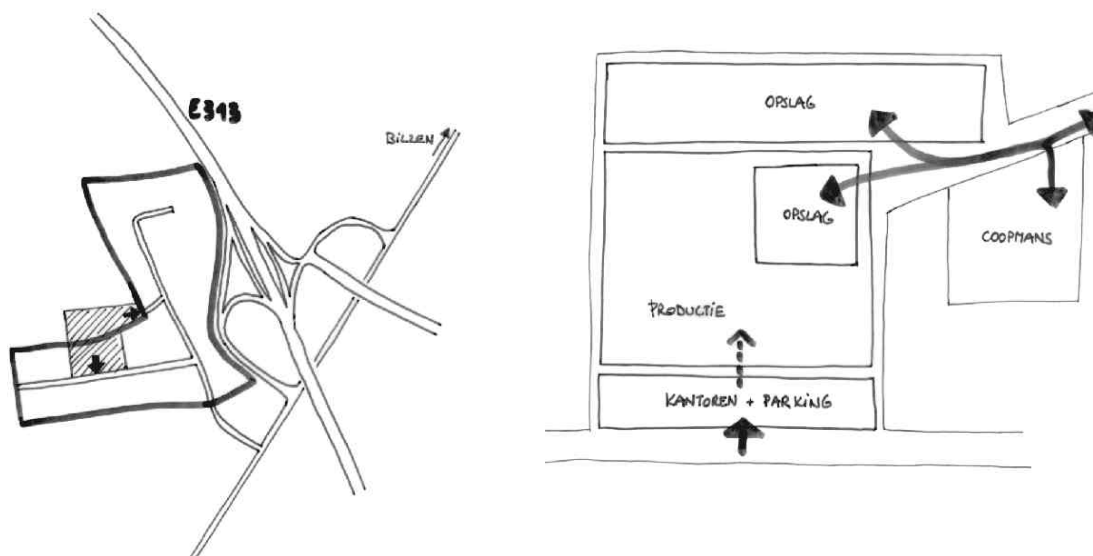
2. Clustering van productiezones, opslagzones en representatieve functies op het perceel Cordeel/Beton Vangronsveld

In functie van zuinig ruimtegebruik en optimale functionele organisatie, is het wenselijk om de verschillende soorten activiteiten op het terrein zoveel mogelijk te groeperen. Bij voorkeur betekent dit een concentratie van de meer representatieve functies langs de straatzijde, een concentratie van de productie-eenheden rond de bestaande productiehal, en een concentratie van de opslag aan de achterzijde van het terrein.



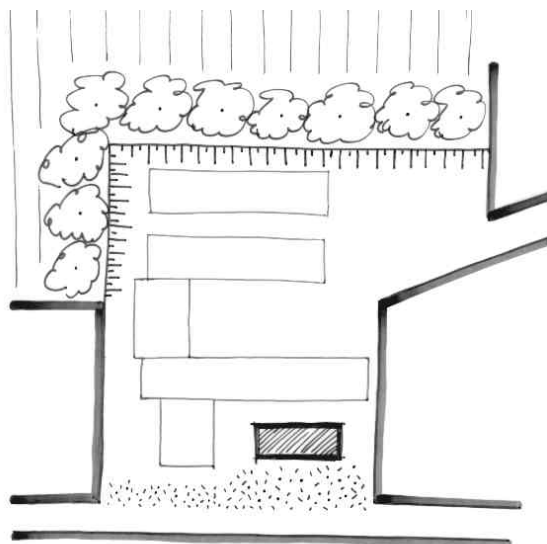
3. Ontsluiting van het bedrijventerrein Cordeel/Beton Vangronsveld langs bestaande wegeninfrastructuur

Naast de bestaande ontsluiting van het terrein aan de straatzijde, wordt een tweede ontsluiting aan de achterzijde van het perceel mogelijk gemaakt. De bestaande landbouwweg langs de grens van het bedrijventerrein wordt ter hoogte van de uitbreidingszone van Cordeel opgeheven. Enkel het laatste deel van de oorspronkelijke weg blijft behouden, en zal vervolgens dienst doen als een toegangsweg tot de achterzijde van het perceel van Cordeel, en tot het naastgelegen perceel van Coopmans.



4. Landschappelijke integratie door middel van hoge bomen en verdoken gebouwen

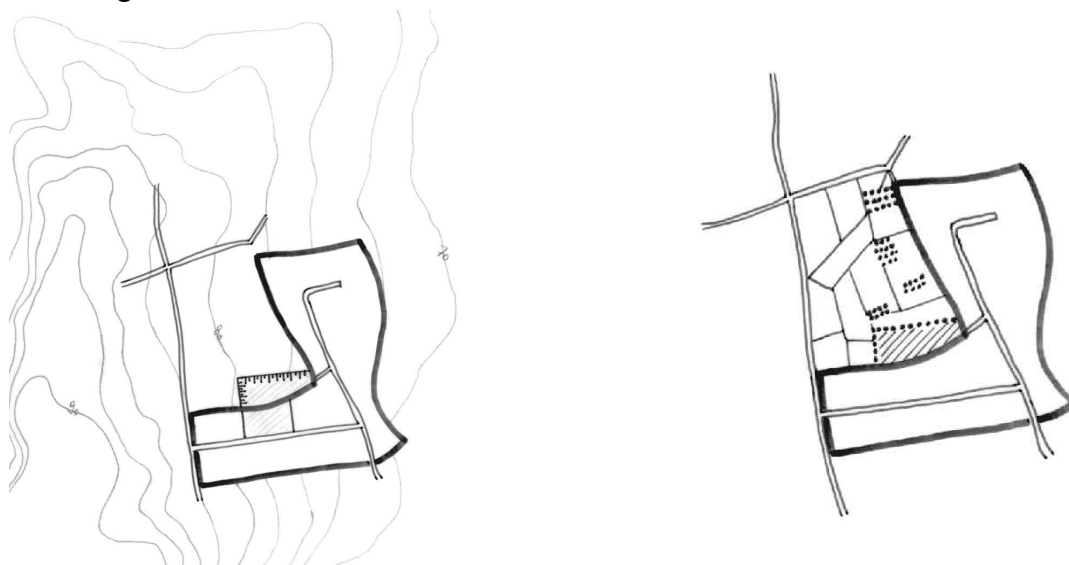
Het huidige landschap wordt gekenmerkt door hoge bomenrijen in een orthogonaal patroon op de perceelsgrenzen van de landbouwgronden; deze bomenrijen vormen een natuurlijk



scherm voor de achterliggende bedrijven; een nieuwe bomenrij langs de uitbreiding van Cordeel kan hierbij aansluiten, en een eerste visuele buffer vormen.

Vanop de verbindingsweg tussen de kern van Hoeselt en de kern Nederstraat (ten westen van het bedrijventerrein) in de richting van de oksel van de bedrijventerreinen, neemt het terrein af in hoogte; gebruik makend van dit natuurlijk hoogteverschil kan het bedrijventerrein op

dezelfde maaiveldhoogte als het bestaande bedrijventerrein worden aangelegd, en zullen de bedrijfsgebouwen eerder verdoken in het landschap liggen; het hoogteverschil tussen het natuurlijk maaiveld en het nieuwe maaiveld van het bedrijventerrein wordt opgevangen in een talud langs de rand die dient als tweede bufferelement.



Door middel van de 2 soorten bufferelementen moet het beeld van het landschap langs de verbindingsweg tussen Hoeselt en Nederstraat opnieuw resulteren in het beeld van hoge bomenrijen met achterliggende bedrijfsgebouwen; de opslag in open ruimte mag zeker niet zichtbaar zijn langs deze zijde van het terrein.

Indien ten noorden van het bedrijventerrein Cordeel een nieuw lokaal bedrijventerrein wordt voorzien, is de aanleg van de bufferstrook over een bepaalde lengte niet zinvol. Bijgevolg wordt toegelaten dat in functie van de desgevallende lokale bedrijfsactiviteiten een deel van de groene buffer wordt opgeheven en in gebruik genomen door de lokale bedrijfsactiviteiten. De aanleg van de lokale ontsluitingsweg naar de achterliggende lokale bedrijventerreinen zou tevens niet verhinderd mogen worden.

F Begrenzing van de zones in het bestemmingsplan en vertaling van inhoudelijke elementen naar verordenende voorschriften

F.1 Begrenzing van de zones

Het uitvoeringsplan bestaat uit slechts twee verschillende zones, met name een zone voor bedrijfsactiviteiten en een bufferzone.

In de zone voor bedrijfsactiviteiten wordt zowel het bestaande perceel van NV Cordeel en NV Beton Vangronsveld opgenomen, als de zone voor uitbreiding van hun activiteiten. Op die manier kan voor het gehele bedrijventerrein van Cordeel een algemene ruimtelijke kwaliteit worden vooropgesteld in de voorschriften. Tevens kan er zo bij de vergunningverlening geen moeilijkheid optreden voor een gebouw dat zich op de grens tussen beide zones zou bevinden. Wat betreft de grootte en vorm van de uitbreidingszone, is vertrokken van een inrichtingsvoorstel van Cordeel waarop wordt aangeduid welke gebouwen en bijkomende opslag in open ruimte noodzakelijk zijn. Door het magazijn, de productieafdelingen en de opslagzones dusdanig te organiseren, is een zone ontstaan met een minimaal noodzakelijke diepte vanaf het perceel van Cordeel. De breedte van de zone is vastgelegd vanaf de westelijke perceelsgrens van het perceel van Cordeel, tot de grens met de bestaande bedrijventerreinen in het oosten. Op die manier zijn de landbouwgronden beperkt ingenomen, en zo goed mogelijk aangesloten op het huidig bedrijventerrein. Tegelijkertijd kan het perceel zowel langs het huidige perceel van Cordeel, als langs een bestaande weg naast het perceel van Coopmans worden ontsloten.

De bufferzone betreft tot slot een zone met een diepte van 15 meter tussen de zone voor bedrijfsactiviteiten en de landbouwgronden.

F.2 Zone voor bedrijfsactiviteiten van historisch gegroeid bedrijf

Ruimtelijke opties	Vast te leggen in voorschriften
<p><u>Bestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dit gewestelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van het historisch gegroeid bedrijf Cordeel. Bijgevolg wordt in deze zone enkel voorzien voor de huidige activiteiten van NV Cordeel en NV Beton Vangronsveld, en voor de uitbreiding van hun productie en opslag. Om juridische betwistingen te voorkomen wordt de naam van het bedrijf niet vermeld in het voorschrift, maar vervangen door een omschrijving. Ingeval andere bedrijven zich willen vestigen in deze zone moet een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan - op gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk niveau - worden opgemaakt. ▪ Als nevenactiviteit zijn kantoren enkel toegelaten in functie van de bedrijfsactiviteiten van Cordeel en Beton Vangronsveld. Dit betekent dat de inplanting van het nieuwe kantoorgebouw van Cordeel past binnen deze zone. Zuivere kleinhandel en een bedrijfswoning worden niet toegelaten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enkel voor activiteiten van het historisch gegroeid bedrijf. ▪ Nevenactiviteiten beperkt toegelaten.
<p><u>Inrichting van het terrein en de gebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een eerste belangrijk principe bij de inrichting van een bedrijventerrein is het zuinig ruimtegebruik. Hiertoe is de uitbreidingszone tot de minimaal noodzakelijke oppervlakte beperkt, en is het toegelaten om dit terrein volledig te benutten voor de bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat het terrein volledig verhard of bebouwd mag worden, zonder dat het waterbergend vermogen in het gedrang komt. ▪ Kwantitatieve randvoorwaarden opleggen naar de gebouwen en het terrein is vanuit het principe van zuinig en kwalitatief ruimtegebruik geen evidente optie. Voorschriften met betrekking tot de bouwhoogte, de bezettingsgraad, aantal lagen, ... zijn immers geen garantie voor een zuinig ruimtegebruik noch voor ruimtelijke kwaliteit, en kunnen desgevallend in conflict zijn met eisen vanuit het productieproces. Daarom is ervoor gekozen om dergelijke principes te toetsen op basis van een aantal kwalitatieve criteria bij de bouwaanvraag, zoals zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. ▪ In functie van een optimale organisatie van het productieproces en van de ontsluiting van de terreinen, wordt het nieuwe maaiveld van de uitbreidingszone zo goed mogelijk aangesloten op het maaiveld van het huidige terrein van Cordeel. Dit betekent dat de achterliggende 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100% verharding of bebouwing. ▪ Zuinig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, milieu-aspecten en veiligheid als beoordelingscriteria bij bouwaanvraag. ▪ Nieuw maaiveld maximaal aansluiten op het huidige maaiveld van het bedrijventerrein.

Ruimtelijke opties	Vast te leggen in voorschriften
<p>landbouwterreinen moeten worden afgegraven. Het hoogteverschil tussen het nieuwe maaiveld van het bedrijventerrein en de achterliggende landbouwterreinen moet binnen de zone van het bedrijventerrein worden aangelegd in de vorm van een talud, een keermuur, een gebouw, ... Het maaiveld van de bufferzone blijft op het huidige niveau.</p>	
<p><u>Landschappelijke integratie van het terrein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ter compensatie van de hardheid van het bedrijventerrein, is een minimale kwalitatieve groenaanleg aan de randen wenselijk. Aan de achterzijde van het terrein zal de groenaanleg geconcentreerd worden in de bufferzone tussen bedrijventerrein en landbouwzone (zie verder). Langs de straatzijde van het bestaande perceel neemt Cordeel reeds initiatief om een groenstrook aan te leggen. Dit komt de uitstraling van het nieuwe kantoorgebouw en het gehele bedrijventerrein ten goede. Deze groenaanleg wordt echter niet vastgelegd in het uitvoeringsplan. Indien een dergelijk voorschrift wordt vastgelegd, moet ze kunnen gelden voor alle bedrijven op het bedrijventerrein te Hoeselt, en dit is voorlopig niet het geval. Er wordt wel voorgesteld om de huidige bouwlijn langs de straatzijde van de bedrijventerreinen te respecteren. ▪ Om de ruimtelijke impact van de gebouwen in het open landschap te minimaliseren, wordt de bouwhoogte beperkt tot de minimaal noodzakelijke bouwhoogte van de productiegebouwen en magazijnen van Cordeel, met name 15m (intern: vrije hoogte van 10m). Het verlaagd maaiveld zal tevens bijdragen tot deze beperkte impact op het landschap. Hogere volumes zijn enkel toegelaten in functie van stapelbare activiteiten, of van uitstekende volumes met een beperkte vloeroppervlakte. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Respecteren van de voorbouwlijn ▪ Bouwhoogte beperkt tot 15m.

Ruimtelijke opties	Vast te leggen in voorschriften
<p><u>Ontsluiting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In functie van de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Cordeel is de aanleg van bijkomende openbare wegen niet noodzakelijk. De uitbreidingszone is dusdanig ingeplant en vormgegeven opdat zowel langs het huidig perceel van Cordeel kan worden ontsloten, als langs de bestaande ontsluitingsweg aan de oostzijde van de zone. Langs deze laatste weg is een directe verbinding met het terrein van Coopmans, een belangrijke transporteur van Cordeel, mogelijk. ▪ Om het terrein optimaal te benutten wordt de Tackeboschstraat opgeheven, voor het gedeelte dat gelegen is binnen dit plan. Langsheen de overige openbare wegen (zowel Industrielaan als bestaande landbouwweg ten oosten van perceel) moet een voorbouwlijn gerespecteerd worden, zodat eventuele verbredings- en aanpassingswerken mogelijk blijven 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opheffen van de Tackeboschstraat. ▪ Respecteren van een voorbouwlijn.

F.3 Zone voor groene buffer

Ruimtelijke opties	Vast te leggen in voorschriften
<p><u>Bestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deze zone moet worden aangelegd als een groene bufferzone tussen het bedrijventerrein en de achterliggende landbouwgronden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone voor groene buffer.
<p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In aansluiting bij het bestaande landschap van landbouwpercelen en populierenaanplantingen, moet in de bufferzone één rij hoge bomen langs het perceel van het bedrijventerrein worden aangeplant. Deze hoge bomen kunnen aangevuld worden met lage struikgewassen, of grasbegroeiing. Op die manier ontstaat langs de verbindingsweg tussen Hoeselt en Nederstraat opnieuw het beeld van hoge bomen in het landschap met achtergelegen lage volumes. ▪ In deze bufferstrook zijn enkel werken en handelingen toegelaten die verband houden met de aanleg en het onderhoud van de buffer als ontoegankelijke groenstrook. ▪ Indien de gemeente achter het bedrijventerrein van Cordeel een lokaal bedrijventerrein aanlegt (zoals voorzien in een recent BPA), dan zijn in de voorschriften voor de zone voor groene buffer volgende mogelijkheden voorzien: verbreding van de weg die zal gebruikt worden als ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein, en in te dele ingebruikname van het deel van de groene buffer voor uitbreiding van de aangrenzende lokale bedrijfsactiviteiten. Een herbestemming van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is hiertoe niet nodig. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aanleg van hoge bomenrij, aangevuld met laag struikgewas. ▪ Buffer ontoegankelijk ▪ Mogelijkheid tot verbreding van lokale weg ▪ Mogelijke gedeeltelijke ingebruikname voor uitbreiding van aangrenzende lokale bedrijfsactiviteiten

G Op te heffen voorschriften

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft volgende voorschriften op:

Gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (KB 05/04/1977)

- Artikel 8 §2.1.3., gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen;
- Artikel 11 §4.1., agrarische gebieden

H Ruimteboekhouding

Gewestplanbestemming	Bestemming in RUP	Oppervlakte
Agrarisch gebied	Zone voor bedrijfsactiviteiten van historisch gegroeid bedrijf Zone voor groene buffer	3,6 ha
Gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen	Zone voor bedrijfsactiviteiten van historisch gegroeid bedrijf	2 ha



Kaart 8 : Voorstel tot inrichting van perceel

Schaal - 1/2.500

50 0 50 Meters