

**ADVIES**  
**VAN 25 FEBRUARI 2015**  
**OVER HET VOORONTWERP RUP**  
**HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF PASFROST IN ZONNEBEKE**

## INHOUD

I.	SITUERING .....	2
II.	ALGEMENE BEOORDELING .....	3
III.	CREËER DUIDELIJKHEID INZAKE DE WATERHUISHOUDING.....	3
IV.	CREËER DUIDELIJKHEID INZAKE ENERGIEOPWEKKING .....	4
V.	ZORG VOOR EEN KWALITATIEVE BUFFERING VAN HET BEDRIJVENTERREIN .....	4
VI.	ZORG VOOR EEN KWALITATIEVE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN .....	5

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 22 december 2014 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Historisch gegroeid bedrijf Pasfrost te Zonnebeke'.
  2. Pasfrost is een agro-industrieel bedrijf gericht op de verwerking van groenten (wassen, sorteren, snijden, vriezen, verpakken). Het bedrijf (33ha) ligt tussen de kernen van Zonnebeke en Passendale en wordt begrensd door de Passendalestraat (in het westen) en de Mispelarestaat (in het zuiden). Het bedrijf is sinds 1974 op deze locatie gevestigd en werd in 2008 opgenomen als historisch gegroeid bedrijf (HGB) in het RUP 'Historisch gegroeid bedrijf N.V. Pasfrost te Zonnebeke'.<sup>1</sup>
  3. De aanleiding voor de opmaak van voorliggend RUP is de afgifte van een positief planologisch attest onder voorwaarden op 23 januari 2014. Het bedrijf wenst haar ontwikkelingsmogelijkheden te herzien omwille van verschillende redenen, waaronder de groei van het bedrijf, enkele wijzigingen in de wetgeving van de voedselveiligheid en de noodzaak om een nieuwe waterzuiveringsinstallatie te bouwen in functie van het behalen van de lozingsnormen. De uitbreiding staat in functie van een gewijzigde inplanting van de waterzuiveringsinstallatie en de bouw van bijkomende diepvriesloodsen.
  4. Het planologisch attest formuleert volgende voorwaarden op korte termijn:
    - 1) De herinrichting van de ontsluiting op de Mispelarestaat kan slechts worden toegestaan nadat de Mispelarestaat wordt verbreed over de volledige lengte.
    - 2) De herinrichting van de inrit naar de Passendalestraat kan worden toegestaan voor zover die gepaard gaat met het behoud van een kwaliteitsvolle inpassing in de omgeving door groenbuffering en andere maatregelen. De voorgestelde inpassing en buffering kan in breedte variëren rekening houdende met de bestaande bebouwing en de aanpalende functies. Hierbij moet rekening gehouden worden met de impact op het omgevende landbouwgebied. De aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning zal daartoe een globale visie op de buffering en landschappelijke inpassing bevatten. Uitgangspunt voor de buffer is een breedte van 15 tot 20m.
    - 3) De bronzone en bovenloop van de Heulebeek moet worden gerespecteerd en geïntegreerd in de zone voor waterzuivering en waterberging.
    - 4) Er moet een buffervolume van minstens 410 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 5l/sec/ha naar het oppervlaktewateret.
- De voorwaarden op lange termijn zijn:
- 5) Een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte (in oostelijke richting) is ruimtelijk aanvaardbaar voor zover voorzien wordt in een globale inpassing van het bedrijf in zijn omgeving.

---

<sup>1</sup> BVR 18/7/2008

- 6) De inplanting van alternatieve energiebronnen kan afgewogen worden binnen een globaal inrichtingsplan voor de bedrijfssite, rekening houdende met de landschappelijke impact. De inplanting van grote en middelgrote windturbines is niet aanvaardbaar.
  - 7) Bijkomende mogelijkheden om een bouwhoogte van meer dan 18 meter te realiseren wordt niet toegestaan.
5. De uitbreiding van het bedrijf wordt planmatig mogelijk gemaakt door 5ha landschappelijk waardevol agrarisch gebied om te zetten in bedrijventerrein (HGB). De uitbreiding situeert zich in het zuidoosten en is gelegen in de buitengebiedregio 'Leiestreek', de deelruimte 'Rug van Westrozebeke' en het actiegebied 'Vallei van de Heulebeek'.
  6. Op basis van de screeningsnota besliste de dienst MER op 22 juli 2014 dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Er moet geen ruimtelijk veiligheidsrapport en geen passende beoordeling worden opgemaakt. De watertoets geeft aan dat geen aanzienlijke effecten te verwachten vallen op het watersysteem.

## II. ALGEMENE BEOORDELING

7. SARO beoordeelt het voorontwerp RUP gunstig mits:
  - duidelijkheid wordt gecreëerd over enkele aspecten inzake de waterhuishouding (deel III),
  - duidelijkheid wordt gecreëerd over de mogelijkheden tot alternatieve energieopwekking en de daaraan verbonden ruimtelijke gevolgen (deel IV),
  - duidelijke garanties voor een kwalitatieve buffering van het bedrijventerrein (deel V) en een kwalitatieve inrichting van het bedrijventerrein (deel VI).

## III. CREËER DUIDELIJKHEID INZAKE DE WATERHUISHOUDING

8. Het plangebied behoort tot het Leiebekken en is grotendeels aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied (zeer gevoelig voor grondwaterstroming). Het planologisch attest stelt m.b.t. het uitbreidingsgebied dat een buffervolume van minstens 410m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte moet worden voorzien en een vertraagde afvoer van 5l/s/ha naar het oppervlaktewaternet. De m.e.r.-screening (p. 31) geeft aan dat het aanwezige buffervolume op het terrein volstaat om aan de voorwaarde van het planologisch attest te voldoen.

De raad merkt evenwel op dat op de plenaire vergadering van 19 december 2014 door verschillende adviesinstanties de vraag werd gesteld of het vereiste buffervolume binnen de contour van voorliggend plan gerealiseerd kan worden. Het verslag van de plenaire vergadering kwam tot de conclusie: *'Op korte termijn zal er worden onderzocht wat de gevraagde uitbreiding in functie van waterbuffering ruimtelijk betekent en wat de gevolgen van deze vraag zijn voor de lopende procedure.'* De raad benadrukt dat de resultaten van dit onderzoek sterk bepalend zijn voor het verdere verloop van het planproces. Indien een uitbreiding van het plangebied noodzakelijk is, betekent dit dat een nieuw RUP-proces moet doorlopen worden.

9. Hierbij aansluitend wijst de raad erop dat de bronzone en bovenloop conform het planologisch attest moeten worden gerespecteerd en geïntegreerd in de zone voor waterzuivering en waterberging. Een groot deel van de bronzone en bovenloop van de Heulebeek worden in het RUP gevat door de overdruk 'zone voor waterzuivering' (art. 1.5). De zone voor waterzuivering laat enkel handelingen in functie van waterzuivering en waterbeheersing toe. De maximale bouwhoogte van de noodzakelijke waterzuiveringsconstructies is 6 meter.

De raad stelt vast dat de overdruk geen nadere bepalingen bevat met betrekking tot de

kwalitatieve invulling van de zone voor waterzuivering.<sup>2</sup> Zo is het onduidelijk in welke mate verhardingen zijn toegelaten. De m.e.r.-screening (p.28) stelt als milderende maatregel voor de bodem: *'De verharding wordt beperkt tot de noodwendigheden voor de waterzuivering en opslag en in functie van de bereikbaarheid daarvan. De uitbreidingszone zal een relatief onverhard en groen karakter hebben, t.o.v. de kern van de bedrijfssite.'* De raad vraagt om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat de verharding beperkt is tot de noodwendigheden voor de waterzuivering en dit in functie van het maximaal vrijwaren van het groene karakter van deze zone.

De raad vraagt verdere verduidelijking op welke wijze de kwaliteitsvolle en landschappelijke integratie van de bovenloop van de Heulebeek wordt gegarandeerd.

#### IV. CREËER DUIDELIJKHEID INZAKE ENERGIEOPWEKKING

10. In de aanvraag tot planologisch attest formuleerde het bedrijf de behoefte om op lange termijn te kunnen voorzien in duurzame energieopwekking voor eigen gebruik. De aard van de alternatieve energiebron werd in de aanvraag niet gespecificeerd. De m.e.r.-screening geeft aan dat het bedrijf 'duurzame energieproductie' wenst te voorzien en dat dit afhankelijk van het gekozen productieproces waarschijnlijk zal leiden tot lagere emissies aan broeikasgassen en verminderende deposities in de omgeving.<sup>3</sup> Er werden in de screening evenwel geen specifieke vormen van energieopwekking onderzocht.

Het is voor de raad onduidelijk welke types van energieopwekking onder toepassing van artikel 1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden toegelaten. Het is bijgevolg ook onduidelijk wat de ruimtelijke impact zal zijn van de inplanting van eventuele alternatieve energiebronnen. Het planologisch attest stelt in dit verband dat de inplanting van alternatieve energiebronnen binnen een globaal inrichtingsplan voor de bedrijfssite kan worden afgewogen, rekening houdende met de landschappelijke inpassing.

De inplanting van grote en middelgrote windmolens is volgens het planologisch attest niet aanvaardbaar. Deze voorwaarden zijn echter onvoldoende duidelijk doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 1.3 bepaalt dat in de zone voor bedrijfsactiviteiten de productie van energie voor eigen gebruik is toegelaten, met uitzondering van windmolens die hoger zijn dan de productiegebouwen. Het artikel specificeert niet dat een globale inrichtingsstudie in functie van de landschappelijke inpassing noodzakelijk is.

De raad vraagt dan ook verdere verduidelijking over de mogelijkheden tot alternatieve energieopwekking en de daaraan verbonden ruimtelijke impact voor het plangebied.

#### V. ZORG VOOR EEN KWALITATIEVE BUFFERING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

11. De raad vraagt aandacht voor de kwalitatieve invulling van de buffer rond het bedrijventerrein. Het bedrijf situeert zich volgens het gewestplan in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In het zuiden en oosten sluit de bedrijfssite aan bij een open ruimtelandschap. In het noorden scheidt de oude spoorwegbedding, die gebruikt wordt als fiets- en wandelpad, de site van de aangeduide ankerplaats 'slagveld Passendale'.

Om het bedrijf voldoende te kunnen afschermen van de omgeving, voorziet artikel 1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften langs alle zijden van het plangebied in een groenbuffer. Het planologisch attest gaat uit van een buffer *'met een dense inheemse beplanting'* en een breedte

---

<sup>2</sup> In het vigerende RUP 'nv Pasfrost te Zonnebeke' (2008) is expliciet in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de ruimte die niet wordt gebruikt in functie van wateropslag en -berging groen moet worden ingevuld en worden bebouwd en verharding uitgesloten (art. 1.5).

<sup>3</sup> M.e.r.-screening, p. 40.

van 15 à 20 meter. De raad merkt op dat artikel 1.4 geen bepalingen opneemt met betrekking tot de kwalitatieve invulling van de groenbuffer: niet op het vlak van de soort beplanting, noch op het vlak van de hoogte en breedte van de buffer.<sup>4</sup>

De kwaliteit en invulling van de buffer zijn nochtans belangrijk, rekening houdend met de gewenste landschappelijke inpassing van het bedrijf – zowel naar de open ruimte, als naar het woongebied langs de Passendalestraat.

Tevens merkt de raad op dat het planologisch attest als voorwaarde stelt dat de aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning een globale visie op de buffering en landschappelijke inpassing moet bevatten. Deze voorwaarde wordt niet concreet doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 1.4 geeft slechts aan: *‘de buffer moet in zijn globaliteit voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing’*.

## VI. ZORG VOOR EEN KWALITATIEVE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

12. Voor de inrichting van het bedrijventerrein gaat het RUP uit van een aantal algemene principes. Op het hele bedrijventerrein mag gebouwd worden tot 18 meter hoog. De geldende beperking in bouwhoogte (nl. 6 meter gemeten vanaf het vloerpeil van het productiegebouw) in het meest zuidelijke deel van het plangebied wordt opgeheven.<sup>5</sup> Voor een maximale oppervlakte van 2ha is een bouwhoogte van 30 meter toegelaten.<sup>6</sup> Het RUP gaat verder uit van zuinig en compact ruimtegebruik, kwalitatief kleur- en materiaalgebruik en de toepassing van de best beschikbare technieken. De raad stelt tevens vast dat het bedrijf Pasfrost pleit om de maximale bouwhoogte te kunnen optrekken tot 40 meter ten opzichte van het nulpeil dat voor het ganse bedrijf werd vastgelegd en deze vraag verantwoordt door onder meer te wijzen op energie- en efficiëntiewinst, zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke inpasbaarheid.

De raad is van oordeel dat de inrichtingsprincipes zoals vastgelegd in het RUP weinig zekerheid bieden voor een kwalitatieve inrichting.<sup>7</sup> Het principe van compact en zuinig ruimtegebruik neemt niet weg dat bebouwing tot tegen de groenbuffer mogelijk is. Het betreft immers een relatief klein plangebied waarbinnen het bestaande bedrijf al heel wat ruimte inneemt. De bestaande gebouwen staan vaak al tot tegen de groenbuffer, waardoor deze laatste zijn functie vrijwel verliest.<sup>8</sup>

De raad vraagt om in de stedenbouwkundige voorschriften de bebouwingsmogelijkheden op het bedrijventerrein te differentiëren in functie van de landschappelijke inpassing van het bedrijf en de buffering naar de directe omgeving. Dit kan betekenen dat de hoogte van de bijkomende bebouwing en/of de minimale afstand ten opzichte van de groenbuffer worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. De raad vraagt bijzondere aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting ten opzichte van de Mispelarestraat en de Passendalestraat, alsook voor de ruimtelijke inpassing van de 2ha waarop een bouwhoogte van 30 meter is toegelaten.

---

<sup>4</sup> In het vigerende RUP is bepaald dat de buffer beplant moet worden met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzicht van de aanliggende functies.

<sup>5</sup> RUP “nv Pasfrost” te Zonnebeke, 2008. Art. 1.4 richt het zuidelijke deel in als een zone voor niet-hinderlijke bedrijfsactiviteiten.

<sup>6</sup> Het is onduidelijk hoeveel van deze 2ha reeds gerealiseerd is.

<sup>7</sup> De raad stelt vast dat met voorliggend RUP de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein anders wordt opgevat dan in het vigerende RUP. In 2008 werd bij opmaak van het RUP geoordeeld dat omwille van de hoogte van de koelloodsen het bijna onmogelijk is om het volledige bedrijf van de omgeving af te schermen. Om die reden werd er toen voor gekozen om slechts een massieve buffer te voorzien langs de noordelijke en westelijke zijde van het bedrijf (daar waar zich de ‘harde bebouwing’ van de bedrijfssite bevindt). De aansluiting op het openruimtelandschap in het zuiden werd gerealiseerd d.m.v. twee overdrukken op het bedrijventerrein zelf. Beide overdrukken werden ingevuld in functie van de bedrijfsvoering. Op deze manier werd onder meer een alternatieve buffering naar het openruimtelandschap gerealiseerd bestaande uit de opgaande stapeling van bakken enerzijds en een kwalitatieve invulling van de zone voor waterbekkens anderzijds.

<sup>8</sup> De toelichtingsnota bij het RUP van 2008 (p.12) stelt: *“Los van bovenstaande keuzes voor een alternatieve buffering wordt opgemerkt dat het, gezien de hoogte van de koelloodsen sowieso niet mogelijk is om het volledige bedrijf van de omgeving af te schermen.”*

Rekening houdende met de principes van zuinig ruimtegebruik, vraagt de raad ook om de vraag van het bedrijf om de maximale bouwhoogte op te trekken tot 40 meter verder te onderzoeken.

13. De raad vraagt - vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik - om in artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften de realisatie van nieuwe gebouwen te faseren van westelijke naar oostelijke richting. Het planologisch attest stelt dat een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte in oostelijke richting aanvaardbaar is voor zover voorzien wordt in een globale inpassing van het bedrijf in zijn omgeving.