

ADVIES
VAN 29 APRIL 2026
OVER DE STARTNOTA GEWESTELIJK RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF PASFROST
IN ZONNEBEKE

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	PLANDOELSTELLINGEN	3
IV.	AFBAKENING PLANGEBIED	3
V.	ALTERNATIEVENONDERZOEK	4
VI.	PLANVOORNEMEN	4
VII.	GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES	5

I. SITUERING

1. SARO ontving op 7 maart 2026 een adviesvraag van minister Jo Brouns over de startnota van het gewestelijk RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Pasfrost in Zonnebeke'.¹ Het departement Omgeving gaf op de SARO-raadszitting van 25 maart 2026 een toelichting over dit geplande gewestelijk RUP.
2. Pasfrost is een agro-industrieel diepvriesbedrijf gericht op de verwerking van groenten (wassen, sorteren, snijden, vriezen, verpakken). Het bedrijf (+28 ha) ligt tussen de kernen van Zonnebeke en Passendale en wordt begrensd door de Passendalestraat (in het westen) en de Mispelarestraat (in het zuiden). De site grenst ook aan de fietssnelweg F37 Ieper-Deinze.
3. Op 23 januari 2014 werd aan Pasfrost een gunstig planologisch attest onder voorwaarden verleend.² Dit attest bevestigde het behoud van het bedrijf op zijn bestaande locatie en gaf een kader voor de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn. Met de aanvraag voor het planologisch attest wilde Pasfrost enerzijds afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestelijk RUP binnen de bestaande zone voor bedrijfsactiviteiten (waar bepaalde ruimtelijke beperkingen golden), en anderzijds een ruimtelijke uitbreiding van ca. 5 hectare realiseren in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.³

Naar aanleiding van het positieve attest werd in 2015 het voorontwerp van gewestelijk RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Pasfrost te Zonnebeke' opgemaakt.⁴ Dit planproces werd evenwel stopgezet, onder meer door gewijzigde inzichten bij het bedrijf.

¹ <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/60bce32a-8728-4c28-b9f7-1905f2e191b0>

² Het planologisch attest formuleerde volgende **voorwaarden op korte termijn**: 1) De herinrichting van de ontsluiting op de Mispelarestraat kan slechts worden toegestaan nadat de Mispelarestraat 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 m³/ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 5l/sec/ha naar het oppervlaktewateret.'

Het planologisch attest formuleerde volgende **voorwaarden op lange termijn**: 1) 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; 2) 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.'

³ Startnota, pag. 23

⁴ De SARO bracht hierover [advies](#) uit op 25 februari 2015

Voorliggende startnota (p. 24) verduidelijkt dat de langetermijndoelstellingen uit het planologisch attest van 2014 in grote mate behouden blijven: het nieuwe gewestelijk RUP moet een antwoord bieden op de toenmalige noden, maar de visie wordt geactualiseerd waar dat nodig is gezien de tijd die intussen verstreken is.

4. Het geplande gewestelijk RUP beoogt een intensivering op en uitbreiding van de bedrijfssite van het historisch gegroeid bedrijf 'Pasfrost' mogelijk te maken. De doelstellingen van het geplande gewestelijk RUP zijn:
 - het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de site door verdichting en hoogbouw toe te laten;
 - tegemoet komen aan de ruimtenood voor opslag (diepvries en openlucht) en water (buffer en zuivering);
 - een hogere ruimtelijke kwaliteit creëren door in te zetten op bedrijfseconomische efficiëntie, voedselveiligheid, verkeersveiligheid en verminderen van hinder naar bewoners, duurzaamheid, hergebruik van water en landschappelijke inpassing;
 - rekening houden met het fysisch systeem door het bufferen en hergebruiken van water, landschappelijke inkleding en het voorzien van kwalitatief groen;
 - planologische compensatie voor het omzetten van landbouwgebied naar een harde bestemming.

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. SARO formuleert volgende strategische bemerkingen bij de startnota voor het gewestelijk RUP Historisch gegroeid bedrijf Pasfrost in Zonnebeke:
 - a. De raad kan de plandoelstellingen principieel ondersteunen. De raad stelt evenwel vast dat in de startnota onder het luik 'planingrepen' bijkomende en/of meer uitdrukkelijke ambities worden geformuleerd en acht het wenselijk om deze explicieter als plandoelstellingen op te nemen. Met betrekking tot de doelstellingen rond duurzaam waterbeheer vraagt SARO om de volledige waterbalans van het bedrijf transparant en integraal in kaart te brengen. Wat de plandoelstellingen inzake landschappelijke inpassing betreft, benadrukt de raad het belang van een volwaardige en kwalitatieve groenbuffering (zie deel III).
 - b. De raad heeft enkele vragen over de afbakening van het plangebied en acht een verduidelijking op dit vlak noodzakelijk (zie deel IV).
 - c. SARO neemt er akte van dat er in de startnota geen locatiealternatieven worden geformuleerd. De raad merkt op dat er nog mogelijke inrichtingsalternatieven voor de beoogde gecentraliseerde openluchtopslag dienen te worden bekeken. De raad vraagt om de vijf alternatieven voor de planologische compensatie verder te onderzoeken en ten opzichte van elkaar af te wegen in het geïntegreerd planningsproces, mede in de context van het gewenst ruimtelijk beleid (zie deel V).
 - d. De raad acht het van belang dat bij de opmaak van de voorschriften van het geplande gewestelijk RUP een evenwicht wordt gezocht tussen flexibiliteit en rechtszekerheid (zie deel VI).
 - e. De raad vraagt tot slot aandacht voor een volwaardig onderzoek naar de gevolgen van de geplande ingrepen met betrekking tot milieu, natuur, water, ruimte, landbouw en landschap, en naar de gevolgen van de herbestemming die voortvloeit uit de planologische compensatie voor de verschillende sectoren die daarin betrokken zijn. De raad wijst op het belang van een volwaardige integratie van de effectbeoordelingen in het ruimtelijk planningsproces (zie deel

VII).

III. PLANDOELSTELLINGEN

6. Algemeen. De raad kan de vooropgestelde plandoelstellingen principieel ondersteunen. De raad stelt evenwel vast dat er in de startnota onder het luik 'planingrepen' bijkomende en/of meer uitdrukkelijke ambities worden geformuleerd, zoals de ambitie om binnen het bedrijf volledig zelfvoorzienend te zijn op vlak van watergebruik, en het creëren van een ecologische corridor. De raad acht het wenselijk om deze ambities explicieter als plandoelstellingen op te nemen.
7. Plandoelstellingen duurzaam waterbeheer. De startnota (pag. 24) formuleert verschillende plandoelstellingen rond duurzaam waterbeheer. Zo beoogt het geplande gewestelijk RUP rekening te houden met het fysisch systeem door water te bufferen en te hergebruiken, en streeft het naar een hogere ruimtelijke kwaliteit door onder meer in te zetten op duurzaamheid en het hergebruik van water. Daarnaast vermeldt de startnota (pag. 26) dat het bedrijf de ambitie heeft om op vlak van waterverbruik volledig zelfvoorzienend te zijn, inclusief voor drinkwater.

De raad waardeert dat het plan inzet op duurzaam waterbeheer en dat het fysisch systeem daarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd. Hierbij benadrukt de raad de noodzaak om de volledige waterbalans van het bedrijf transparant en integraal in kaart te brengen. Dit omvat zowel de inputzijde (zoals de herkomst van waterstromen, de mate van afkoppeling van verharde oppervlakken en de impact van eventuele grondwaterwinningen) als de outputzijde (zoals de aard en omvang van lozingen en de relatie met de ontvangende waterlopen, in casu de Heulebeek).

Een duidelijke en objectieve waterbalans is immers essentieel om de zelfvoorzieningsambitie van het bedrijf correct in te schatten en te kunnen beoordelen in welke mate dit aansluit bij de draagkracht van het fysisch systeem. Volledigheidshalve verwijst de raad in dat verband ook op het riviercontract 'Heulebeek'.⁵

8. Plandoelstellingen inzake de landschappelijke inpassing. Het plan beoogt een hogere ruimtelijke kwaliteit te creëren door in te zetten op onder meer landschappelijke inpassing. Tevens moet het geplande gewestelijk RUP rekening houden met het fysisch systeem door onder meer landschappelijke inkleding en het voorzien van kwalitatief groen.

De raad ondersteunt deze plandoelstellingen en benadrukt hierbij het belang van een volwaardige en kwalitatieve groenbuffering.

IV. AFBAKENING PLANGEBIED

9. Afbakening plangebied. De raad heeft enkele vragen over de afbakening van het plangebied en acht een verduidelijking op dit vlak noodzakelijk. De startnota (pag. 11) vermeldt dat de concrete ruimtebehoefte neerkomt op *'een uitbreiding van de oppervlakte voor bedrijfsvoering met ca. 5 ha'*. De raad stelt vast dat deze ruimtebehoefte overeenkomt met het planologisch attest van 23 januari 2014⁶, maar dat de contour van het plangebied in de startnota aanzienlijk ruimer wordt afgebakend dan in het planningsproces dat in 2015 -in uitvoering van het planologisch attest - werd opgestart maar niet werd verdergezet.

Zo wordt ten zuiden van de huidige bedrijfssite een omvangrijk gebied, gedeeltelijk in HAG, binnen de contour meegenomen, terwijl daar geen of slechts een beperkte uitbreiding (zone voor de opslag in open lucht) wordt voorzien. Daarnaast wordt ook nog een kleiner gebied ten noordwesten, eveneens gelegen in HAG, in het plangebied opgenomen. Deze afbakeningskeuze

⁵ [Riviercontract van de Heulebeek](#)

⁶ Startnota pag. 23

is voor de raad onduidelijk, mede gelet op het feit dat het planvoornemen in de startnota geen herbestemming van HAG voorziet.⁷ De raad merkt verder ook op dat de startnota (pag. 35) enkel uitgaat van een planologische compensatie voor een uitbreiding van ongeveer 5ha in noordoostelijke richting. Bovendien worden er in de startnota geen programma- of inrichtingsalternatieven geformuleerd.

V. ALTERNATIEVENONDERZOEK

10. Locatiealternatieven. De startnota (pag. 38) verduidelijkt dat het bedrijf Pasfrost sinds haar oprichting gebundeld zit qua productie en dat er geen andere vestigingen of bedrijfsgebouwen op andere locaties zijn gesitueerd. Het bedrijf is historisch gegroeid in de omgeving en bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van zijn leveranciers. Volgens de startnota is het bedrijfseconomisch niet mogelijk om het bedrijf te herlokaliseren naar een andere locatie.

De raad neemt er akte van dat in de startnota geen locatiealternatieven voor Pasfrost worden geformuleerd.

11. Inrichtings- en programmalternatieven. De startnota (pag. 38) vermeldt dat er geen programma-alternatieven zijn. Wat betreft de inrichtingsalternatieven stelt de startnota (pag. 38) dat de opgenomen planingrepen de visie en het kader vormen voor de toekomstige inrichting van de bedrijfssite. Op basis van de inspraakreacties kunnen wel nog alternatieve inrichtingen worden overwogen.

De raad merkt op dat de startnota (pag. 25) aangeeft dat er nog een geschikte locatie dient te worden gezocht voor de gecentraliseerde opslag van kisten in open lucht: *‘Een geschikte locatie voor de opslag van de kisten wordt gezocht binnen de contour van het studiegebied, zonder afbreuk te doen aan de openruimtefuncties in de omgeving.’*

12. Alternatieven planologische compensatie. De startnota (pag. 34) verduidelijkt dat ten noordoosten van de site een landbouwgebied grenst, waarvan 0,34ha binnen het bestaande gewestelijk RUP is bestemd als bedrijvenzone, dat gebruikt kan worden voor compensatie binnen voorliggend planproces.

De raad neemt daarnaast ook akte van de vijf zoekzones (WUG Boudewijnpark, Zonnebeke – WUG Molenstraat, Passendale – Bedrijvenzone Westrozebekestraat, Zonnebeke – Ontginningsgebied Ieperstraat, Zonnebeke – Bedrijvenzone Milcobel, Langemark-Poelkapelle) voor de planologische compensatie. De raad vraagt om deze alternatieven in het verdere geïntegreerde planproces verder te onderzoeken en ten opzichte van elkaar af te wegen, mede in de context van het gewenst ruimtelijk beleid.

De raad ondersteunt het uitgangspunt dat, met het oog op een logische en samenhangende afbakening, het gewestelijk RUP voor de herbestemming een ruimere contour kan hanteren dan strikt noodzakelijk is voor de planologische compensatie.⁸

VI. PLANVOORNEMEN

13. Planvoornemen. Het geplande gewestelijk RUP houdt (onder andere) een herbestemming in van agrarisch gebied naar industriegebied. De startnota (pag. 38) vermeldt dat er wordt uitgegaan van de typevoorschriften ‘Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf’ en ‘Buffer voor bedrijventerrein’, waar gebiedsspecifieke elementen aan worden toegevoegd. Voor de plancompensatie wordt in de startnota gesteld dat er uitgegaan wordt van het typevoorschrift

⁷ Startnota pag. 34

⁸ Startnota, pag. 38-39

‘Bouwvrij agrarisch gebied’.⁹

De raad acht het van belang dat bij de opmaak van de voorschriften van het geplande gewestelijk RUP een evenwicht wordt gezocht tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Deze moeten voldoende toekomstgericht zijn om een robuust en duurzaam gebruik van het bedrijventerrein mogelijk te maken.

VII. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES

14. Geïntegreerd planningsproces. De raad vraagt aandacht voor een volwaardig onderzoek naar de gevolgen van de geplande ingrepen met betrekking tot milieu, natuur, water, ruimte, landbouw en landschap, en naar de gevolgen van de herbestemming die voortvloeit uit de planologische compensatie voor de verschillende sectoren die daarin betrokken zijn. Daarnaast wijst de raad op het belang van een volwaardige integratie van de effectbeoordelingen in het ruimtelijk planningsproces. Pas na dit onderzoek zal duidelijkheid ontstaan over de milieu-impact maar ook over de noodzakelijke milderende en compenserende maatregelen.

De raad wenst ook hier het in kaart brengen van de volledige waterbalans van het bedrijf te benadrukken (zie ook punt 7).

De raad wijst daarnaast ook op het belang van een grondige beoordeling van de mogelijke hinder door geur, licht en geluid.

⁹ Startnota, pag. 38