



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN
GUNSTIG PLANOLOGISCH ATTEST
AAN DEJAEGHERE N.V.- FLANDERS BEST
IN DE GEMEENTE LANGEMARK-POELKAPELLE

DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK, RUIMTELIJKE
ORDENING EN SPORT

PLANOLOGISCH ATTEST

De heer Gerd Dejaeghere, Peperstraat 16b te 8920 Langemark-Poelkapelle (Sint-Juliaan), diende op 16 september 2013 een aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest in, voor het bedrijf Dejaeghere NV DEJAEGERE - FLANDERS BEST in de gemeente Langemark-Poelkapelle.

De aanvraag werd op 16 september 2013 volledig en ontvankelijk verklaard. Omwille van de ligging in een gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan en de gewenste omvangrijke uitbreiding van het bedrijf werd de afweging van deze aanvraag tot planologisch attest toegewezen aan het **gewestelijk niveau**.

De Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening heeft de aanvraag ontvangen op 25 oktober 2013.

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale percelen Langemark-Poelkapelle, afdeling 1(LAN), sectie G, nrs. 0694, 0695, 0696, 0697, 0698A, 0699A, 0700C, 0701C, 0701D, 0713L, 0716G, 0716H, 0719A.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de artikelen 4.4.24 en 4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004, en latere wijzigingen, tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest.

Situering

Het familiebedrijf Dejaeghere NV werd opgericht in 1983 en stelt rechtstreeks 80 mensen te werk. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het verwerking van verse groenten tot diepvriesgroenten (wassen, snijden, sorteren, invriezen en verpakken). De verse seizoensgroenten, 75.000 ton op jaarbasis, worden geleverd door landbouwers uit de buurt. Het bedrijf is aldus gebonden aan haar agrarische omgeving.

De bedrijfsactiviteiten vinden plaats op de bedrijfssite in de Peperstraat. Het bedrijf beschikt hiertoe over een milieuvergunning klasse I tot en met 31 augustus 2020.

Het bedrijf is voornamelijk gericht op de exportmarkt, die de 90 % van de omzet genereert. Alle afgewerkte producten worden afgevoerd per vrachtwagen. De site is ontsloten via de Peperstraat en de Brugseweg (gewestweg N313) met de A19 in functie van verdere Europese distributie.

De aanvoer van verse groenten vertoont grote piekmomenten tijdens de oogstmaanden, terwijl de afvoer van afgewerkte producten een gelijke spreiding kent gedurende het jaar. Het bedrijf genereert zodoende ca. 6000 vervoersbeweging op jaarbasis, exclusief het woon-werkverkeer van de werknemers.

De bedrijfssite is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/8/1979) gelegen in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, meer bepaald de vallei van de Steenbeek. Het bedrijf werd in 2002 opgenomen in een sectoraal BPA, meer bepaald het BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002). Alle uitbreidingsmogelijkheden die voortvloeiden uit dit BPA zijn reeds benut.

Volgens het GRS van Langemark-Poelkapelle (B.D. 17/10/2013) behoudt het bedrijf alle uitbreidingsmogelijkheden, met de Steenbeek en bestaande bebouwing (de woonkern St-Juliaan) als grensstellende elementen (p. 192 en p.258).

Het bedrijf is niet in een speciale beschermingszone (SBZ), vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied gelegen. De aanpalende Steenbeekvallei is op de Biologische Waarderingskaart (BWK) aangeduid als 'biologisch zeer waardevol'.

Net ten zuiden van het bedrijf bevindt zich de oorlogsbunker 'Kaserne 2 Hertog Albrecht' uit WOI, voorlopig beschermd als monument bij ministerieel besluit van 16 januari 2014. Het betreft een vrijstaande, bovengrondse betonconstructie in vallei van de Steenbeek, in de weide tussen de beek en de Peperstraat, ter hoogte van huisnummer 16D. Het bedrijf Dejaeghere is prominent zichtbaar vanaf deze site.

Ruimtebehoefte

De uitbreiding van het bedrijf is gericht op het verwerken van een groter volume en de aanpassingen aan de bedrijfsvoering omwille van de gewijzigde regelgeving over de voedselveiligheid (HACCP en traceerbaarheid van voedingswaren). Het bedrijf huurt momenteel diepvriesopslagruimte op externe locaties, wat financieel-economisch niet houdbaar is.

Op **korte termijn** wenst het bedrijf twee nieuwe conditioneringsloodsen te bouwen met een oppervlakte van respectievelijk 5.600 m² en 7.625 m² en een maximale nokhoogte van 15 meter. De uitbreiding van de stockageruimte is nodig om de Just-in-Time levering te kunnen waarborgen waarbij het bedrijf een grotere hoeveelheid verpakte goederen moet aanhouden die klaar zijn om onmiddellijk te verladen. Het bedrijf wenst deze diepgevroren goederen integraal op eigen terrein te kunnen opslaan en de extern gehuurde opslagruimte aldus te supprimeren.

Daarenboven wenst het bedrijf op korte termijn ook een nieuwe opslagplaats voor houten groentencontainers te realiseren, gezien de huidige stapelplaats niet meer voldoet aan de heersende brandveiligheidsnormen. De oppervlakte van de gewenste verharding voor deze stapelplaats komt neer op meer dan 3300 m².

De bijkomende verhardingen op de korte termijn bedragen aldus minstens 16.500 m², waarbij eventuele noodzakelijke verhardingen rondom de bijkomende conditioneringsloodsen (niet gespecificeerd in de aanvraag) niet werden bijgeteld.

Op **lange termijn** vraagt het bedrijf nog twee bijkomende soortgelijke loodsen om de verdere groei van het bedrijf te garanderen. De oppervlaktes bedragen 7.760 m² en 6.530 m².

Om de plannen op korte en op lange termijn landschappelijk te integreren voorziet het bedrijf ter hoogte van de Peperstraat een nieuwe groenbuffer met steekeigen beplanting (zomereik en beuk).

De bijkomende verhardingen op de lange termijn bedragen aldus ca 14.300 m², waarbij eventuele noodzakelijke verhardingen rondom de bijkomende conditioneringsloodsen (niet gespecificeerd in de aanvraag) niet werden bijgeteld.

De totale gecombineerde bijkomende verharding bedraagt zodoende ongeveer 3 ha. De totale oppervlakte van het bedrijf zou hiermee toenemen tot ongeveer 7 ha.

Openbaar onderzoek

De minister heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek bevolen dat liep van 16 december 2013 tot en met 15 januari 2014. De minister heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties.

Er werden 6 adviezen en 1 bezwaar ingediend.

Instelling of administratie	Datum adviesvraag	Datum advies
College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Langemark-Poelkapelle	5/12/2013	13/01/2014
Deputatie van de provincie West-Vlaanderen	5/12/2013	16/01/2014
Agentschap Onroerend Erfgoed	5/12/2013	
Departement Landbouw en Visserij	5/12/2013	
Agentschap voor Natuur en Bos	5/12/2013	20/12/2013
Vlaamse Milieumaatschappij	5/12/2013	24/12/2013
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie	5/12/2013	15/01/2014
Agentschap Ondernemen	5/12/2013	
Agentschap Wegen en Verkeer	5/12/2013	
Provinciale dienst Wegen	5/12/2013	
Provinciale dienst Waterlopen	5/12/2013	23/12/2013

De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

Bespreking van de adviezen

- Gemeente Langemark-Poelkapelle: **voorwaardelijk gunstig advies**

Het College vraagt om naar aanleiding van een eventueel gewestelijk RUP een goed onderbouwde afweging te maken van de afstand van de toekomstige constructies ten opzichte van de oever van de Steenbeek. Deze vraag slaat hoofdzakelijk op de gebouwen voor de lange termijn. Deze opties kunnen samen met de milieueffectbeoordeling onderzocht worden naar aanleiding van de opmaak van een gewestelijk RUP.

Voorts vestigt het schepencollege aandacht op diverse zaken die wettelijk verplicht zijn bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zoals de overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening en het behoud en herstel van de baangrachten.

Het college vraagt tevens een kwalitatieve omlegging van de buurtweg 107. Een dergelijke wijziging aan een buurtweg vergt een aparte procedure waarvoor de gemeente het initiatief kan nemen. Hierover kunnen afspraken gemaakt worden met het bedrijf en de gemeente.

Tenslotte vraagt het college om een afdoende landschappelijke buffering en een herinrichting van de Peperstraat vanaf de Brugseweg tot aan het bedrijf teneinde kruisend verkeer mogelijk te maken (in het kader van de verkeersveiligheid). Deze opmerkingen kunnen als voorwaarde worden opgenomen in het planologisch attest.

- Deputatie van de provincie West-Vlaanderen: **gunstig advies** voor de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie en **ongunstig advies** voor de uitbreidingsvraag op korte en lange termijn omwille van het ontbreken van een afdoende onderbouw van de gevraagde uitbreiding in functie van de noden van het bedrijf en een duidelijk beeld van de ruimtelijke weerslag van deze uitbreiding (efficiënt ruimtegebruik, bouwhoogte,...). Het bedrijf heeft bijkomende stukken aangeleverd over onder meer de economische noodzaak voor een ruimtelijke uitbreiding alsook het zuinig ruimtegebruik. Hieruit blijkt dat een uitbreiding genoodzaakt en wenselijk is en dat de huidige bedrijfssite optimaal wordt gebruikt. Bovendien voldoet de uitbreiding aan de beleidskaders van het RSV en het GRS. Het standpunt van de deputatie wordt niet gevolgd.
- Provinciale dienst Waterlopen: **voorwaardelijk gunstig advies**. Er moet een buffervolume van minstens 330 m³/ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10l/sec/ha naar het oppervlaktewaternet. De bestaande erfdienstbaarheidszone langs de Steenbeek, WY.7.3., waterloop van 2^{de} categorie, blijft behouden en moet vrij blijven van alle beplanting, bebouwing en reliëfwijzigingen. Landschappelijke inkleding van het bedrijf/uitbreiding van het bedrijf dient buiten de erfdienstbaarheidszone te gebeuren. Indien, ten behoeve van ontsluiting van percelen, baangrachten worden overweld, dient dit conform de Provinciale Verordening Baangrachten te gebeuren. Deze opmerkingen zijn reeds gevat door bestaande wettelijke bepalingen die ten allen tijde gelden bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunningen en vormen aandachtspunten bij het planologisch attest.
- Vlaamse Milieumaatschappij (VMM): **gunstig advies onder voorbehoud**. De VMM verwacht vanuit stedenbouwkundig aspect geen significant negatieve effecten op het grondwatersysteem als gevolg van deze uitbreiding. De dienst maakt echter sterk voorbehoud bij deze uitbreidingen aangezien in het dossier niet is aangegeven wat de impact is op de grondwaterwinning en de lozing van afvalwater bij de exploitatie van de

gebouwen. In dat opzicht wordt de project-MER–screening die bijgevoegd is bij het dossier als onvoldoende beschouwd om hier concreet een uitspraak over te doen.

- Agentschap voor Natuur en Bos: **gunstig advies.**
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (dienst MER): **voorwaardelijk gunstig.** De dienst MER verwijst naar de verplichtingen inzake de milieueffectbeoordeling die bij de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of bij de beoordeling van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning aan bod zullen komen. Deze opmerkingen vereisen geen vertaling in het attest.
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (dienst Veiligheidsrapportering) : De dienst VR geeft aan dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is in het kader van dit planologisch attest en voor het op te maken GRUP.

Bespreking van het bezwaar

De bezwaarindiener heeft volgende bezwaren tegen de gevraagde uitbreiding:

- het bedrijf zou niet met streekgebonden groenten werken;
- er zouden nauwelijks bijkomende jobs gecreëerd worden;
- de ontsluiting is niet optimaal en zou beter via de Bruine Broekstraat naar de Brugseweg verlopen. Het verleggen van uitweg nr. 103 waarop een erfdienstbaarheid van landbouwuitweg is voorzien is moeilijk realiseerbaar.
- de nieuwe gebouwen vormen een groot contrast met de omgeving en zullen het zicht wegnemen van de hoeve Peperstraat 11,
- het bedrijf Dejaeghere zou evengoed kunnen uitwijken naar andere gebouwen, zoals een grote vervallen hoeve in de buurt. De uitbreiding is daardoor ook geen zuinig ruimtegebruik.

Het gaat om een met de landbouw verbonden diepvriesbedrijf dat deel uitmaakt van de cluster van diepvriesbedrijven in de regio Roeselare. Deze cluster maakt deel uit van de agrarische macro-structuur, heeft als geheel een belangrijke landbouweconomische betekenis en wordt op Vlaams niveau ruimtelijk ondersteund. Daarom wordt geopteerd om het bedrijf uitbreidingsmogelijkheden te geven.

De elementen inzake ruimtegebruik, ruimtelijke en landschappelijke inpassing en ontsluiting worden meegenomen als randvoorwaarde of aandachtspunt in het attest.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, motiveert zijn standpunt als volgt:

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie:

Dejaeghere is een met de landbouw verbonden bedrijf dat gelegen is in een aaneengesloten agrarisch gebied. De aanwezigheid van een dergelijk groetenverwerkend bedrijf is noodzakelijk voor het functioneren van het agrarisch gebied. Gezien het bedrijf volgens het goedgekeurde BPA 'Specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002) zone-eigen en hoofdzakelijk vergund tot stand is gekomen, kan de bestending van het bedrijf op de huidige locatie vanuit ruimtelijk oogpunt ondersteund worden.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn:

Het bedrijf vraagt de mogelijkheid om bijkomende conditioneringsloodsen en verhardingen te voorzien voor een totale oppervlakte van 16.500 m², teneinde meer opslagruimte te voorzien om te voldoen aan de heersende marktvaart, aan de regelgeving van de voedselveiligheid en de eisen van de brandweer om de buitenopslagruimte van de houten groentenbakken te reorganiseren in functie van een verhoogde brandveiligheid.

De aanvraag tot planologisch attest is conform het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor wat betreft de uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven. Het betreft een diepvriesbedrijf dat deel uitmaakt van de cluster van diepvriesbedrijven in de regio Roeselare. Deze cluster van diepvriesbedrijven maken deel uit van de agrarische macrostructuur van Vlaanderen, die op Vlaams niveau ruimtelijk wordt ondersteund wordt. Er wordt geopteerd om het bedrijf uitbreidingsmogelijkheden te geven. Bovendien stemmen de uitbreidingsopties overeen met de bepalingen van het gemeentelijk structuurplan van Langemark-Poelkapelle. De uitbreidingen sluiten direct aan bij de bestaande bedrijfssite en zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Het standpunt van de deputatie dat de ruimtelijke uitbreiding onvoldoende is gemotiveerd, wordt niet gevolgd. Het bedrijf dient haar activiteiten te reorganiseren en dient hiertoe te beschikken over bijkomende bedrijfsruimte. Het spreiden van de activiteiten over verschillende locaties is ook vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen omdat het onnodig transport met zich meebrengt.

De aan- en afvoer van de verse en verwerkte groenten verloopt via de Peperstraat. Gezien de huidige beperkte breedte van de straat en de bestaande problemen bij kruisend (vrachtwagen)verkeer, is een verbreding gewenst. Dit in functie van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de woonstraat, rekening houdend met verwachte stijging van het bedrijfsverkeer. Een uitbreiding van het bedrijf kan worden toegelaten nadat de straat werd verbreed of indien de aanpassingswerken gelijktijdig gebeuren met de bedrijfsuitbreiding.

Om de breuk met het landschap als gevolg van de kleur en de omvang van de huidige en nieuw te voorziene gebouwen te milderen, dient een effectieve buffer te worden aangelegd: er moet worden voorzien in volledig beplante buffer van 10 meter en een vrije strook van 5 meter tussen de buffer en het bedrijf. Daarnaast moeten baangrachten en de erfdienstbaarheidszone langs de Steenbeek te worden vrijgehouden, en kunnen dus niet bij de groenbuffer worden ingelijfd of beplant. Bovendien dient het kleur van de gebouwen en de stapelhoogte van de groentenbakken een landschappelijk integratie te bevorderen. Daartoe wordt de globale bouw- en stapelhoogte beperkt tot 15 meter.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn:

De opties voor de lange termijn, die een verdere uitbreiding van productie- en verwerkingscapaciteit inhouden zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar voor zover uit het te voeren ruimtelijk onderzoek blijkt dat de impact op het watersysteem, op het landschap en in het bijzonder de Steenbeek, en op de mobiliteit de draagkracht van de locatie niet overstijgen. De globale terreininrichting, in overeenstemming met de principes van het zuinig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en buffering, de ontsluiting en de waterbeheersing moeten onderzocht worden als een onderdeel van de ruimtelijke afweging bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan op het gewestelijk niveau.

BIJGEVOLG LEVERT DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT, EEN VOORWAARDELIJK GUNSTIG
PLANOLOGISCH ATTEST AF

Een planologisch attest wordt afgeleverd voor het behoud van het bedrijf en voor de plannen horende bij de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn, onder volgende voorwaarden:

Korte termijn:

- Gelijktijdig met bedrijfsuitbreiding, of er aan voorafgaand, moet de bedrijfsinrit heringericht worden om de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de Peperstraat en de Brugseweg te garanderen;
- Er moet voorzien worden in een volledig beplante groenbuffer van minimaal 10 meter breed en daarnaast een vrije ruimte van 5 meter. De openbare baangrachten en de erfdienstbaarheidszone ten opzichte van de Steenbeek moeten behouden blijven. Dit vereist een aanpassing van de voorgestelde inplanting.
- Het gebruikte materiaal en de kleur van de conditioneringsloodsen dient een landschappelijke integratie te bevorderen;
- Het maximale lozingsdebiet naar de waterloop mag slechts 10l/s/ha bedragen en er moet een nuttige buffercapaciteit van minstens 330m³/ha verharde oppervlakte (onder de vorm van een open buffer) worden voorzien;
- De stapelhoogte van de groentebakken en de hoogte van de gebouwen mag globaal de hoogte van 15 meter niet overschrijden.

Lange termijn:

- Naast de voor de korte termijn geformuleerde voorwaarden moet, in functie van de lange termijnontwikkeling de globale terreininrichting in overeenstemming met de principes van het zuinig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en buffering, in het bijzonder rekening houdend met de Steenbeek, de ontsluiting en de waterbeheersing onderzocht worden.
- de inplanting van de conditioneringsloodsen en de impact van de bijkomende verhardingen op het watersysteem moet verder onderzocht worden bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan, onder meer rekening houdend met de Steenbeekvallei en de infiltratiecapaciteit van de gronden.

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken adviesinstanties.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, zendt op dezelfde dag een afschrift van het positief planologisch attest aan de aanvrager, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

Dit attest houdt niet in dat de aanvrager wordt vrijgesteld van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Te Brussel, **18 JUNI 2014**

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,



Philippe Muylers

Algemene voorwaarden:

De regels in zake het planologisch attest zijn opgenomen in van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. In artikel 4.4.28. is bepaald dat het planologisch attest vervalt:

- 1. als binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning in geval het gaat om een attest dat met toepassing van artikel 4.4.26, §2, het mogelijk maakt een vergunning af te geven waarbij afgeweken wordt van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;*
- 2. als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen;*
- 3. als het bedrijf zijn activiteit stopzet;*
- 4. bij overdracht van enig zakelijk recht op het bedrijf of individuele bedrijfsgebouwen;*
- 5. vijf jaar na de afgifte van het planologisch attest.*

Privacywaarborg

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond gelegen is en bij de administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

(1) Aanvullen met bestemmingen van gewestplan, algemeen en/of bijzonder plan van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, als die bestaan.

(2) Schrappen wat niet van toepassing is.