Gemeente Zelzate

RUP Verblijfsrecreatie

Procesnota – januari 2026 (fase definitieve vaststelling RUP)

1. Inleiding

Dit document is de procesnota die het opmaakproces van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Verblijfrecreatie' beschrijft. De procesnota is een 'leeswijzer' van de doorlopen planningsprocedure en de vervolgstappen, die in de loop van het planningsproces verder wordt aangevuld. De procesnota is louter informatief en bevat informatie over:

- de samenstelling van het planteam
- de betrokken en te betrekken actoren, inclusief de lijst van de overheids- en adviesinstanties
- het planningsproces (= overzicht van de verschillende doorlopen en geplande processtappen)
- de wijze van communicatie en van participatie
- de resultaten van de eerste publieke raadpleging en adviesronde.

Opdrachtgever opmaak RUP 'Verblijfsrecreatie'
College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zelzate, Grote Markt 1, 9060 Zelzate

Planid: RUP_ 43018_214_00008_00001

Opdrachthouder RUP
Intercommunale Veneco
Panhuisstraat 1, b-9070 Destelbergen
T +32 (0)9 251 22 22 - E info@veneco.be

2. Samenstelling planteam

Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. Het planteam voor dit RUP bestaat uit:

- Anne Bunneghem, Diensthoofd dienst Ruimte & Wonen – Milieu & Klimaat – Zelzate
- Emmy Van Laere, Omgevingsambtenaar Zelzate
- Yen Van Der Voort, ruimtelijk planner Veneco
- Steven Hoornaert, ruimtelijk planner Veneco

3. Actoren

Met het oog op een kwalitatief planningsproces worden verschillende actoren en belanghebbenden betrokken. Volgende oplijsting geeft de betrokken actoren weer. Wanneer tijdens de loop van het proces bijkomende partners worden gedetecteerd, dan krijgen deze alsnog een plaats in de processtructuur zoals opgenomen in de onderstaande paragrafen. Het voorliggende document is een evolutief document dat tijdens de loop van het planproces kan worden geëvalueerd en bijgestuurd.

3.1. Burgers/ particulieren

- Alle burgers en particulieren
- In het bijzonder de rechtstreekse betrokkenen van het plangebied van het RUP (bewoners, eigenaars, gebruikers...).

3.2. Betrokken overheids- en adviesinstanties

Aan volgende overheids- en adviesinstanties wordt advies gevraagd over de startnota en het voorontwerp RUP volgens het decreet en het uitvoeringsbesluit (conform bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen):

- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) Zelzate
- het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid
- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen (dienst ruimtelijke planning)
- het Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Sport Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen
- het Vlaams Energieagentschap

4. Planningsproces

4.1. Vijf fasen

De procesaanpak is gebaseerd op de procedure zoals die in het decreet werd uitgetekend. Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten :

- Fase 1: startnota
- Fase 2: scopingnota
- Fase 3: voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan
- Fase 4: ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (voorlopige vaststelling)
- Fase 5: definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.2. Overzicht planningsproces (RUP-procedure)

Startnota	
31.05.2024	Goedkeuring startnota door college van burgemeester en schepenen
vanaf 10.06.2024 t.e.m. 09.08.2024	Eerste publieke raadpleging (60 dagen) en adviesvraag
25.06.2024 om 19 h	Participatiemoment in gemeentehuis Zelzate Grote Markt 1 9060 Zelzate

Scopingnota	
11.10.2024	Goedkeuring scopingnota door college van burgemeester en schepenen
21.10.2024	Scopingnota & vraag tot ontheffing verstuurd naar Team Omgevingseffecten
26.02.2025	Beslissing Team Omgevingseffecten: geen opmaak plan-MER nodig

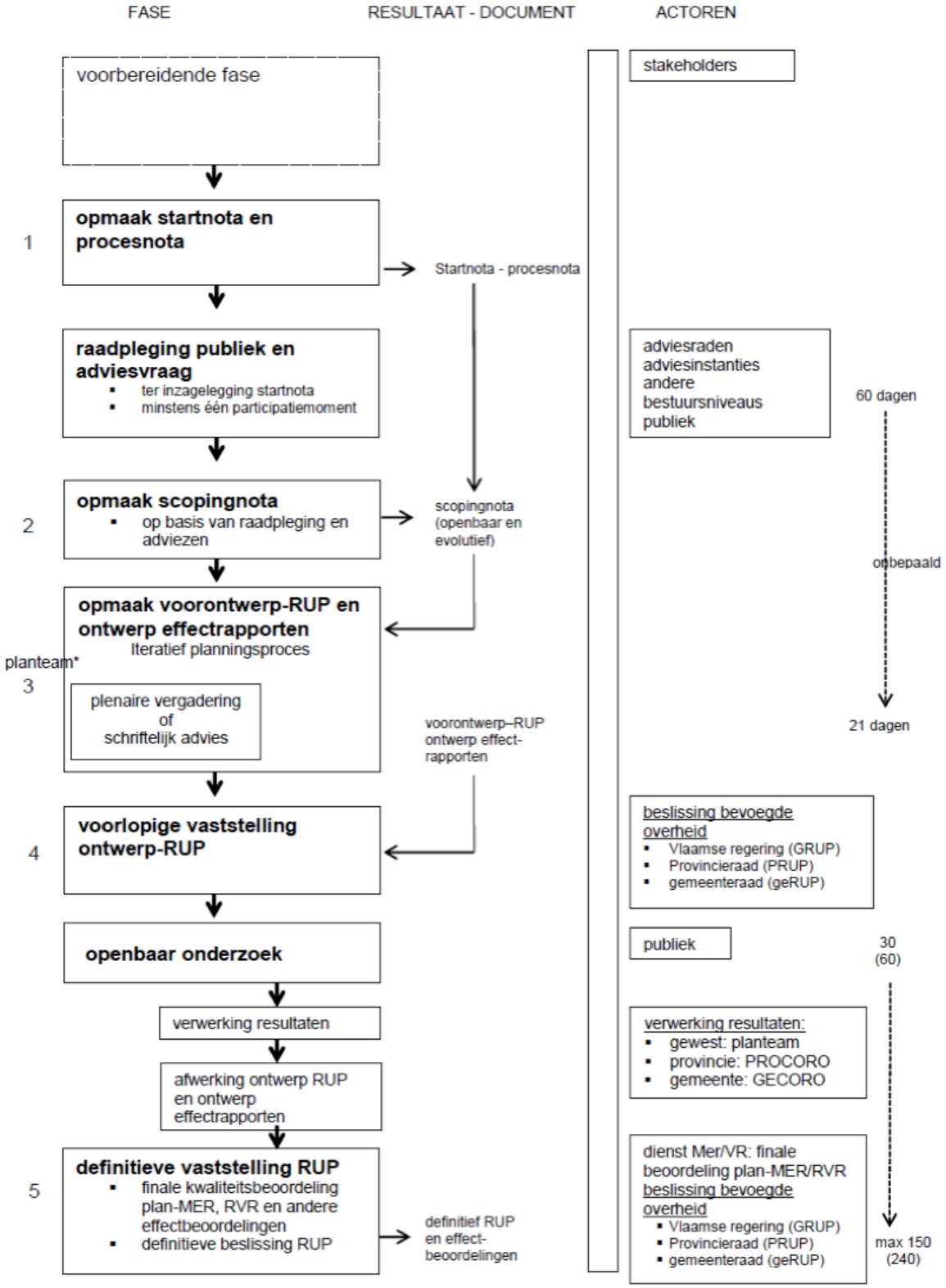
Voorontwerp RUP	
22.11.2024	Goedkeuring voorontwerp door college van burgemeester en schepenen
3.12.2024	Opgeladen op DSI voor schriftelijke adviesvraag
19.12.2024	GECORO-vergadering – advies voorontwerp RUP
6.01.2025	Einddatum schriftelijke adviesronde. Er werd geen plenaire vergadering georganiseerd.

Voorlopige vaststelling ontwerp RUP	
31.03.2025	Voorlopige vaststelling ontwerp RUP door de gemeenteraad

Openbaar Onderzoek	
vanaf 26.05.2025 t.e.m. 24.07.2025 en hernomen vanaf 23 juni tot en met 21 augustus 2025	Openbaar onderzoek (60 dagen) over het ontwerp RUP
4.11.2025	GECORO-vergadering – advies na openbaar onderzoek ontwerp RUP

Definitieve vaststelling RUP	
26.01.2026	Definitieve vaststelling RUP door de gemeenteraad

Schematische voorstelling van het planningsproces (bron: Vlaamse overheid)



5. Wijze van communicatie en participatie

5.1. Informatieve kanalen

Voor alle vragen met betrekking tot de opmaak van het RUP 'Verblijfsrecreatie' kan men terecht bij het college van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 9060 Zelzate. Mailen kan naar *stedenbouw@zelzate.be*

De informatie over het RUP wordt opgenomen op de website van de gemeente:
https://www.zelzate.be/nl/stedenbouw
Het participatiemoment en het openbaar onderzoek worden ook meegedeeld in de gemeentelijke infokrant.

5.2. Organisatie van de raadpleging en inspraak

In kader van de opmaak van het RUP worden minimaal volgende inspraak- en raadpleegmomenten voorzien:

- Een eerste publieke raadpleging (voor alle burgers) en eerste adviesvraag (bij de advies- en overheidsinstanties) over de startnota.
- Een adviesverlening van de betrokken overheidsinstanties (inclusief GECORO) over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en plenaire vergadering.
- Een openbaar onderzoek voor alle betrokken actoren (overheidsinstanties & burgers) over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

5.3. Organisatie van de eerste raadpleging over de startnota

Over de start- en procesnota moet een eerste publieke raadpleging worden gehouden over een periode van zestig dagen. Deze raadpleging is in eerste instantie bedoeld om de bevolking te informeren, om kennis, opmerkingen en input te verzamelen.

Wijze van aankondiging	• Aanplakking • Een bericht in het Belgisch Staatsblad • Een bericht in het gemeentelijke infoblad dat in de gemeente wordt verspreid • Een bericht op de website van de gemeente: https://www.zelzate.be/nl/stedenbouw
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	https://www.zelzate.be/nl/stedenbouw Ter inzage in het gemeentehuis (dienst ruimtelijke ordening), Grote Markt 1, 9060 Zelzate
Periode van eerste raadpleging	zie 4.2. Overzicht planningsproces (RUP-procedure)
Vorm van participatiemoment(en)	zie 4.2. Overzicht planningsproces (RUP-procedure)
Plaats, datum en uur van het participatiemoment(en)	zie 4.2. Overzicht planningsproces (RUP-procedure)
Hoe kunt u reageren ?	• Versturen t.a.v. het college van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 9060 Zelzate. • Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs • Tijdens participatiemoment • Per mail : *stedenbouw@zelzate.be*

6. Resultaten eerste publieke raadpleging en adviesronde (startnota RUP)

De resultaten van het participatiemoment, de ontvangen reacties van alle betrokkenen én de schriftelijke adviezen van de overheidsinstanties tijdens de adviesperiode van de eerste raadpleging worden verwerkt vanaf de fase van de scopingnota. We geven ook de wijze aan waarmee zal worden omgegaan met de deze resultaten.

6.1. Verslag van het participatiemoment van 25 juni 2024

Het verslag wordt ook gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Op 25 juni werd in het gemeentehuis van Zelzate door de ontwerper (Veneco) aan de hand van een presentatie een toelichting gegeven over het plan.
Volgende aspecten kwamen hierbij aan bod:

1. Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?
2. Situering & doelstellingen van het RUP
3. Overzicht van de deelgebieden
4. Relatie met de planningscontext
5. Mogelijke milieueffecten van het RUP
6. Verdere procedure
7. Hoe kunt u reageren?

Tijdens de presentatie mochten vragen gesteld worden. Dit om de informatieverstrekking zo informeel mogelijk te houden.
Hieronder een oplijsting van de vragen en antwoorden uit het participatiemoment:

Vraag: Kunnen er met het RUP enkel nog hotels bestaan binnen de afgebakende zones uit het RUP, wat met toekomstige hotels?

Antwoord: Het RUP verandert niets aan de mogelijkheden om binnen bestaande bestemde zones voor wonen hotels op te richten in Zelzate. Het RUP is echter een instrument dat voor een specifiek bepaald gebied de bodembestemming en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften vastlegt. Dit betekent dat het RUP dus enkel stedenbouwkundige voorschriften vastlegt voor de sites die opgenomen zijn in het plangebied. Nieuwe toekomstige hotels vallen dus buiten de scope van het RUP.

Vraag: In welke mate zal het RUP beperkend zijn voor het gebruik van de gebouwen op de sites die opgenomen werden binnen het RUP?

Antwoord: De specifieke stedenbouwkundige voorschriften zullen pas uitgewerkt worden in fase voorontwerp van het RUP. Nu werd het volgende hierover opgenomen in de startnota:
‘In het RUP wordt de bestaande bestemming woongebied behouden en verfijnd met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften om de verblijfsrecreatieve functie van de percelen te bestendigen dan wel een wijziging toe te laten naar een functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en de verweving van functies in het centrumgebied van Zelzate.’

6.2. Reacties tijdens eerste publieke raadpleging

Naar aanleiding van de startnota van het RUP werd een eerste publieke raadpleging georganiseerd vanaf 10.06.2024 t.e.m. 09.08.2024 (periode van 60 dagen).

Er werd gedurende de publieke raadpleging één bezwaarschrift ingediend tegen het planinitiatief namens de Regie der Gebouwen en de Belgische staat, vertegenwoordigd door de minister van Justitie. De Regie is eigenaar van het voormalig hotel-restaurant Den Hof, dat deel uitmaakt van deelgebied 2 in de startnota van het RUP en wenst de site om te vormen naar een detentiehuis.
Exclusief bijlages telt het bezwaarschift 30 pagina's. Hieronder wordt de onderdelen van het bezwaar die gericht zijn op de startnota van het RUP verder toegelicht en behandeld. De behandeling van de reactie wordt telkens in het blauw onder de betreffende opmerking beschreven.

Hieronder volgt een samenvatting van de opmerkingen op de startnota uit het bezwaarschrift:

- Er wordt gesteld dat de beschrijving van de effecten die de startnota biedt ontoereikend is om op zorgvuldige wijze te kunnen beslissen of er al dan niet een plan-MER moet worden opgemaakt. Zo wordt bijvoorbeeld geredeneerd dat het verbieden van bepaalde activiteiten en het bestendigen van "grote verblijfsaccommodaties in het hart van het dorp" vragen doet rijzen naar mobiliteit, geluid, stedenbouwkundige inplanting.
  In het bijzonder worden de motiveringen van de effecten op het geluid en op de mobiliteit aangehaald als ontoereikend om en beslissing te kunnen vormen over de noodzaak van een plan-MER.

  De referentiesituatie voor een MER-screening is de toestand van het milieu die als vergelijkingsbasis dient voor het beschrijven en beoordelen van de impact van een plan of project. De referentiesituatie is dus de toestand van de omgeving in afwezigheid van het plan of project.

  In scopingnota wordt dit bijkomend verduidelijkt:

  - Mogelijke effecten op vlak van geluid: Rekening houdende met het feit dat de huidige functie en activiteiten binnen het plangebied niet zorgen voor een significante geluidshinder, dat het RUP geen bestemmingswijziging inhoudt, maar enkel een functiewijzing wenst aan banden te leggen, wordt geoordeeld dat ingrepen die gepland worden d.m.v. voorliggend RUP, niet van die aard zijn dat ze aanzienlijke effecten zullen teweegbrengen binnen deze discipline van het geluid.
  - Mogelijke effecten op vlak van mobiliteit: Rekening houdende met het feit dat de huidige functie en activiteiten binnen het plangebied enkel zorgen voor beperkte, lokale mobiliteitseffecten, dat het RUP geen bestemmingswijziging inhoudt, maar enkel een functiewijzing wenst aan banden te leggen, wordt geoordeeld dat ingrepen die gepland worden d.m.v. voorliggend RUP, niet van die aard zijn dat ze aanzienlijke mobiliteitseffecten zullen teweegbrengen.

  De ontheffing van de plan-MER plicht is de bevoegdheid van team Omgevingseffecten van de Vlaamse overheid. Een formeel verzoek tot ontheffing van de plan-MER-plicht wordt in de fase scopingnota aangevraagd.

- Er wordt gesteld dat de doestelling van het planinitiatief die wordt beschreven onder *'hoofdstuk 2. Doelstellingen en situering van het RUP'* misleidend wordt voorgesteld en dat het RUP dient ter behartiging van individuele belangen. Het beoogde RUP vormt volgens de bezwaarindiener een

inbreuk op het eigendomsrecht gezien het volgens de indiener de verhindering van de komst van het detentiehuis tot doelstelling heeft.

Het RUP geeft uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zelzate en vormt derhalve een bestuurlijke handeling waarin het algemeen belang primeert. Met het RUP wenst de gemeente Zelzate een kernversterkend beleid te voeren en de verweving van functies binnen het centrumgebied te versterken, dan wel te behouden. De bezwaarindiener baseert zich in dit onderdeel van het bezwaar op een eigen interpretatie van de doelstelling van het RUP en kant zich inhoudelijk niet tegen de doelstelling zoals beschreven in de startnota, bijgevolg kan de inhoud van het RUP ook niet worden heroverwogen en desgewenst bijgestuurd op basis van deze opmerking.

- Er wordt gesteld dat er in de startnota nauwelijks een ruimtelijke verantwoording werd opgenomen en het planinitiatief ontbreekt aan een oogmerk van ruimtelijke ordening. De bezwaarindiener licht verder toe dat de doestelling van kernversterking in strijd is met de gegevens van het dossier, gezien het hotel leeg staat en niet meer uitgebaat wordt als hotel.

  De doelstelling van kernversterking en de verweving van functies binnen het centrumgebied van Zelzate liggen in lijn met ruimtelijke doelstellingen zoals beschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Zelzate en hogere beleidsplannen met een oogmerk van ruimtelijke ordening. De huidige vergunde functie voor de panden op de 3 deelgebieden binnen het RUP is deze van hotel.

- De bezwaarindiener stelt dat met het RUP de functiewijziging naar elke andere functie onvergunbaar zal worden en er de facto slechts één mogelijke functie overblijft. Dit leidt volgens de bezwaarindiener tot leegstand indien de bestaande functie niet kan worden verdergezet.

  De indiener heeft bezwaar tegen een eigen interpretatie van de doelstellingen uit het RUP die niet strookt met de inhoud van de startnota. Het volgende werd hierover opgenomen in de startnota: *'In het RUP wordt de bestaande bestemming woongebied behouden en verfijnd met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften om de verblijfsrecreatieve functie van de percelen te bestendigen dan wel een wijziging toe te laten naar een functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en de verweving van functies in het centrumgebied van Zelzate.'*
  De specifieke stedenbouwkundige voorschriften en mogelijke functiewijzigingen worden in fase voorontwerp van het RUP verder uitgewerkt.

- De inperking van het eigendomsrecht die het RUP volgens de bezwaarindiener teweeg zal brengen is volgens deze niet legitiem en proportioneel. Wat betreft de legitimiteit haalt de indiener opnieuw de volgens hem ongeoorloofde doelstelling van het RUP aan. Wat betreft de proportionaliteit stelt de indiener dat het uitsluiten van elke functiewijziging voor de drie betrokken panden niet doeltreffend of noodzakelijk is om het doel van kernversterking te bereiken. Verder wordt er gesteld dat de inperking op het eigendomsrecht op discriminatoire wijze gebeurt gezien het RUP slechts drie hotels viseert.

  In het bezwaar worden veronderstellingen gedaan die niet gebaseerd zijn op de inhoud van de startnota maar op een eigen interpretatie van de doelstelling van het RUP en de effecten ervan op het plangebied. Zoals hierboven reeds aangehaald heeft het planinitiatief niet tot doelstelling het

uitsluiten van elke functiewijziging voor de drie betrokken panden. De specifieke stedenbouwkundige voorschriften en mogelijke functiewijzigingen worden in fase voorontwerp van het RUP verder uitgewerkt.
Voor de selectie van de deelgebieden die werden opgenomen in het RUP werden alle vergunde hotels van een bepaalde omvang (binnenoppervlakte van meer dan 500m2) gelegen in woongebied binnen het centrumgebied van Zelzate opgenomen.

- De volgens de bezwaarindiener werkelijke ongeoorloofde doelstellingen van het RUP is volgens deze onverenigbaar met nationale en internationaalrechtelijke bepalingen inzake het gevangeniswezen en overbevolking in de gevangenissen.

  Het bezwaar is gebaseerd op een eigen interpretatie van de doelstellingen van het RUP en niet op de daadwerkelijke inhoud van de startnota, bijgevolg kan de inhoud van het RUP ook niet worden heroverwogen en desgewenst bijgestuurd op basis van deze opmerking.

- Het voorliggend planinitiatief is volgens de bezwaarindiener onverenigbaar met het beleid van het hogere niveau. Er wordt gesteld dat het uitsluiten van andere (hoofd)functies voor de drie sites gelegen in de kern in strijd is met het provinciaal en gewestelijk beleid, daar dit beleid naar een goed mix streeft.
  - In eerste instantie wordt het Beleidsplan ruimte van de Provincie Oost-Vlaanderen aangehaald, specifiek het streven naar een mix van functies binnen de kernen en het voorzien van een grote diversiteit van voorzieningen. De indiener stelt dat openbare voorzieningen zeker een plaats hebben binnen de kern volgens dit beleidsplan.
  - In 2de instantie haalt de bezwaarindiener het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen aan dat de aan het wonen gerelateerde gemeenschaps-en nutsvoorzieningen geconcentreerd worden in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied.
  - Verder wordt de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen aangehaald, specifiek de passage die beschrijft welke bestemmingen gedomineerd zijn door ruimtebeslag en welke niet.

  De relatie met de planningscontext werd toegelicht in de startnota van het RUP. De doelstellingen van het RUP zijn niet strijdig met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, noch met het in opmaak zijnde provinciaal beleidsplan ‘Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen’.
  Het RUP beoogt eveneens de aangehaalde mix van functies en een diversiteit van voorzieningen op schaal van Zelzate. De bezwaarindiener bekijkt de passages uit eerdergenoemde hogere beleidsdocumenten op een zeer enge manier op schaal van de 3 percelen en niet op schaal van Zelzate zelf.
  Het is onduidelijk waarom de passage uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, m.b.t. bestemmingen die gedomineerd zijn door ruimtebeslag, wordt aangehaald.
  De adviezen van de overheidsinstanties worden in het volgende hoofdstuk van deze procesnota behandeld.

- Het bezwaarschift stelt dat de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven onvoldoende werden beschreven in de startnota. Wat betreft de locatiealternatieven stelt de bezwaarindiener opnieuw dat het onduidelijk is waarom het planinitiatief slechts de drie voornoemde hotels viseert.

Verder stelt de indiener dat er onvoldoende inhoudelijke alternatieven in aanmerking werden genomen en suggereert om een functiewijziging toe te laten naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, en andere bestemmingen zoals dagrecreatie, met inbegrip van sport, en kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen.

Zoals hierboven aangehaald, werden voor de selectie van de deelgebieden in het RUP alle hotels gelegen in woongebied binnen het centrumgebied van Zelzate opgenomen. Dit RUP sluit niet uit dat er in de toekomst nog op andere plaatsen binnen het woongebied van Zelzate (buiten het plangebied van dit RUP) nog nieuwe bijkomende hotelaccommodaties mogelijk blijven.
De specifieke stedenbouwkundige voorschriften en mogelijke functiewijzigingen worden in fase voorontwerp van het RUP verder uitgewerkt, in deze fase van de startnota werd nog geen concrete opsomming van functies opgenomen. Kernversterkende functies die bijdragen aan de sociale dynamiek en de verweving van functies binnen Zelzate zullen in overweging genomen worden.

6.3. Schriftelijke adviezen van de overheidsinstanties

Naar aanleiding van de startnota van het RUP werd een adviesvraag bij de betrokken overheids- en adviesinstanties georganiseerd vanaf 10.06.2024 t.e.m. 09.08.2024 (periode van 60 dagen).

Hieronder worden de schriftelijke adviezen samengevat in een tabel (linkerkolom). De verschillende advieselementen worden in de rechterkolom van de tabel ook behandeld in functie van het vervolgproces van het RUP. De volledige adviezen zijn beschikbaar op het Vlaams digitaal platform https://dsi.omgeving.vlaanderen.be

6.3.1. Vlaamse overheid - Departement Omgeving

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
Het Departement Omgeving formuleert een voorbehoud tegen voorliggend RUP omdat voorliggend planinitiatief volgens het Departement niet los gezien kan worden van een hangend hoger beroep ingeleid door de Belgische Staat, minister van Justitie tegen een gemeentelijke verordening (Zelzate) inzake bescherming van sociale functies.	Voorliggend RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van art. 2.2.1 en volgende VCRO. Het RUP doet geen uitspraak over een hangend hoger beroep tegen een gemeentelijke verordening en vormt een nieuw planintiatief, waarvoor de gemeente een decretale bevoegdheid beschikt. Het RUP geeft, conform de bepalingen van art. 2.2.4 VCRO, uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbij de gemeente Zelzate een kernversterkend beleid wenst te voeren en de verweving van functies binnen het centrumgebied te versterken, dan wel te behouden. Een stedenbouwkundige verordening is immers geen juridische basis voor de opmaak van een RUP. Er worden in het advies geen opmerkingen geformuleerd op de inhoud van de startnota, bijgevolg kan de inhoud van het RUP ook niet worden heroverwogen en desgewenst bijgestuurd op basis van dit advies.
Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het Team Omgevingseffecten een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke	Ontheffing van opmaak plan-MER wordt aangevraagd bij Team Omgevingseffecten bij de fase van scopingnota.

milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan- MER niet noodzakelijk is.	
In dit advies van het Departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet de RVR-adviesvraag gesteld worden via het DSI-platform (raadpleegbaar via dsi.omgeving.vlaanderen.be).	De RVR-adviesvraag wordt gesteld via het DSI-platform en verwerkt in de toelichtingsnota van het RUP.

6.3.2. Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen (dienst ruimtelijke planning)

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
Gunstig advies: De voorgestelde plandoelstellingen betreffen een lokale aangelegenheid en strijden niet met het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. De voorliggende plandoelstellingen zijn in overeenstemming met de doelstellingen van het Provinciaal beleidsplan Ruimte in opmaak.	Geen aanpassingen noodzakelijk.

6.3.3. Departement mobiliteit en openbare werken

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
Gunstig advies: het departement Mobiliteit en Openbare Werken laat weten geen opmerkingen te hebben op voorliggend dossier.	Geen aanpassingen noodzakelijk.

6.3.4. Sport Vlaanderen

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
Gunstig advies: Sport Vlaanderen laat weten geen opmerkingen te hebben op voorliggend dossier.	Geen aanpassingen noodzakelijk.

6.3.5. Toerisme Vlaanderen

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
Gunstig advies: Toerisme Vlaanderen heeft de startnota van het gemeentelijk RUP verblijfsrecreatie in Zelzate doorgenomen en heeft geen opmerkingen.	Geen aanpassingen noodzakelijk.
Toerisme Vlaanderen ondersteunt de doelstelling van het RUP om grote verblijfsaccommodaties in het hart van de kern te behouden op voorwaarde dat er voldoende vraag is naar dit type activiteiten.	Geen aanpassingen noodzakelijk.

6.3.6. GECORO Zelzate

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
Gunstig advies: De GECORO gaat akkoord dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn.	Geen aanpassingen noodzakelijk.

De GECORO volgt de doelstelling van het lokaal bestuur welke een kernversterkend beleid wenst te voeren en de verweving van de functies binnen het centrumgebied te versterken, dan wel te behouden. Het is volgens de GECORO nodig dat een kader hiervoor uitgewerkt wordt gezien de strategische ligging in het havengebied.	Geen aanpassingen noodzakelijk.
De Gecoro adviseerd een overleg in te plannen met de eigenaars van de accommodaties opgenomen in het plangebied.	In fase voorontwerp zal bekeken worden of een overleg met de eigenaars aangewezen is voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften.

7. Opmaak scopingnota & vraag tot ontheffing opmaak plan-MER

Na de startnota werd de scopingnota opgemaakt. Na goedkeuring door het gemeentebestuur werd de vraag tot ontheffing van opmaak plan-MER gestuurd naar het Team Omgevingseffecten van de Vlaamse overheid. Op 26/02/2025 werd de beslissing van het Team Omgevingseffecten ontvangen.

8. Opmaak voorontwerp RUP & organisatie van de adviesvraag

Na de scopingnota werd het voorontwerp RUP opgemaakt en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zelzate. Naar aanleiding van het voorontwerp van het RUP werd een adviesvraag bij de betrokken overheids- en adviesinstanties georganiseerd vanaf 03/12/2024 t.e.m. 24/12/2024. Er werd geen plenaire vergadering georganiseerd.

Hieronder worden de schriftelijke adviezen samengevat in een tabel (linkerkolom). De verschillende advieselementen worden in de rechterkolom van de tabel ook behandeld in functie van het vervolgproces van het RUP. De volledige adviezen zijn beschikbaar op het Vlaams digitaal platform https://dsi.omgeving.vlaanderen.be

8.1. Schriftelijke adviezen van overheidsinstanties

8.1.1. Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) Zelzate

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
Gunstig advies van de GECORO. Het advies dat gegeven werd in de startnota over de bestemming bij verkoop van de huidige eigenaars werd voldoende aangepast in het voorontwerp. Er blijft nog steeds een arsenaal aan functies mogelijk waarbij de nadruk ligt op de kernversterkende functies. Er zijn geen verdere opmerkingen bij het voorontwerp RUP en de stedenbouwkundige voorschriften.	De gemeente Zelzate dankt de GECORO voor het gunstig advies.

8.1.2. Vlaamse overheid - Departement Omgeving

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
In eerste instantie is verdere dialoog tussen het gemeentebestuur en de Regie der Gebouwen aangewezen. Er zijn mijn bestuur verder geen nieuwe elementen bekend zodat ons voorbehoud in eerdere adviezen wordt hernomen. … Voorliggend plan kan niet los gezien worden van een hangend hoger beroep ingeleid door de Belgische Staat, minister van Justitie tegen een gemeentelijke verordening (Zelzate) inzake bescherming van sociale functies waarbij in het schorsingsarrest dd 24 november 2023 nr. 258.022 van de Raad van State in essentie twee middelen zijn weerhouden. … Er wordt een voorbehoud geformuleerd tegen voorliggend RUP omdat voorliggend planinitiatief niet los gezien kan worden van de bovenvermelde elementen en redelijkerwijs aangenomen kan worden dat een verordenend instrument door het gemeentebestuur op een oneigenlijke manier wordt aangewend om de functiewijziging voor een individuele casus ingegeven vanuit een hoger algemeen belang en met een gelijkaardig profiel (collectief verblijf) tegen te gaan zonder dit te gedegen te onderbouwen vanuit een planmatige ruimtelijke benadering. Dit blijkt ook uit de planuitwerking, meer bepaald de stedenbouwkundige voorschriften met een gerichte limitatieve oplijsting zonder duidelijk onderbouwde ruimtelijk begrippen & criteria, behoudens dat in de toelichting is opgenomen dat '…Sommige functies dragen niet bij aan de sociale dynamiek en verweving van functies binnen het centrumgebied van Zelzate en worden niet toegelaten...': … Conclusie: Omwille van dit bovenvermelde overwegingen en voorbehoud kan de ongewijzigde verderzetting van het gemeentelijk RUP bij definitieve vaststelling aanleiding geven tot een schorsing en/of vernietiging, aldus wordt een ongunstig advies verleend.	De gemeente Zelzate neemt akte van de verschillende overwegingen en het mogelijk voorbehoud vanuit het departement Omgeving. Voorliggend RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van art. 2.2.1 en volgende van de VCRO. Het RUP doet geen uitspraak over een hangend hoger beroep tegen een gemeentelijke verordening en vormt een nieuw planintiatief, waarvoor de gemeente een decretale bevoegdheid beschikt. De gemeente Zelzate stelt vast dat in het advies vanuit het departement Omgeving geen strijdigheden worden aangekaart t.o.v. de bepalingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, noch het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zelzate. Het RUP wil uitvoering geven aan een kernversterkend beleid conform de structuurplanningscontext. De gemeente Zelzate stelt ook vast dat er geen andere adviserende instanties een dergelijk voorbehoud maken, noch een ongustig advies geven.

8.1.3. Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen (dienst ruimtelijke planning)

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
De drie deelgebieden zijn gelegen in de kern van Zelzate, geselecteerd in het PRS als hoofddorp. Het voorliggend planinitiatief betreft een lokale aangelegenheid en is niet strijdig met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.	De gemeente Zelzate dankt de provincie Oost-Vlaanderen voor het gunstig advies.

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.	

8.1.4. Sport Vlaanderen

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
We stellen vast dat stedenbouwkundige voorschriften van het art 1. "Zone voor verblijfsrecreatieve en kernversterkende functies" bij het beëindigen van de verblijfsrecreatieve functie - ook mogelijkheden voorzien inzake recreatieve voorzieningen (sportterreinen, fitnesscentra, …), parken, speeltuinen, … Dat is een positieve zaak gezien de ligging van de 3 sites in de woonkern.	De gemeente Zelzate dankt Sport Vlaanderen voor het gunstig advies.
Twee kleine opmerkingen bij de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1: • Er is sprake van "het beëindigen van de verblijfsrecreatieve functie". Hierbij stellen we ons de vraag wat exact dient verstaan te worden onder "beëindigen"? Om mogelijke discussie hieromtrent in de toekomst te vermijden, dient dit best beter omschreven te worden. • Bij §3. wordt "openbaar groen" aangehaald als een mogelijke functie bij het beëindigen van de verblijfsrecreatieve functie doch enkel op het gelijkvloers en op voorwaarde dat het ruimtelijk verenigbaar is in de woonomgeving. "Openbaar groen" als functie enkel op het gelijkvloers lijkt ons wat een vreemde redenering. Het lijkt ons dat dit enkel een potentiële functie is bij afbraak van de gebouwen.	Deze opmerking zal worden verwerkt bij de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp RUP.

8.1.5. Toerisme Vlaanderen

Advies	**Behandeling in functie van vervolg van het RUP**
Gunstig advies. Met dit RUP wenst de gemeente in te zetten op het behoud van grote verblijfsaccommodaties in de kern van Zelzate en hun functie te bestendigen. Het bestendigen van deze functies kadert binnen de doelstelling van het GRS om activiteiten en ontwikkelingen te bundelen in de woonkernen en specifiek het gebied rond de Grote Markt verder te ontwikkelen als belangrijkste pool voor sociale dynamiek. De voorschriften van het plan laten ook andere kernversterkende functies toe in geval de verblijfsrecreatieve functie in deze zones beëindigen.	De gemeente Zelzate dankt Toerisme Vlaanderen voor het gunstig advies.
Opmerking op de stedenbouwkundige voorschriften: We stellen voor om de term 'verblijfsrecreatieve functie' _te omschrijven als hotel, gastenkamer en andere vormen van kamergebonden logies.	Deze opmerking zal worden verwerkt bij de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp RUP.

9. Opmaak ontwerp RUP: voorlopige vaststelling

Op basis van de ontvangen adviezen werd het voorontwerp RUP - waar nodig - aangevuld en aangepast tot een ontwerp RUP. Het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Verblijfsrecreatie' werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zelzate tijdens de zitting van 31 maart 2025.

9.1. Organisatie van het openbaar onderzoek bij ontwerp RUP

Tijdens het openbaar onderzoek wordt het ontwerp RUP gedurende 60 dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Wijze van aankondiging	• Aanplakking • Een bericht in het Belgisch Staatsblad • Een bericht in ten minste 3 dagbladen die in de gemeente worden verspreid OF een bericht in het gemeentelijke infoblad dat in de gemeente wordt verspreid • Een bericht op de website van de gemeente: https://www.zelzate.be/nl/stedenbouw
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	https://www.zelzate.be/nl/stedenbouw Ter inzage in het gemeentehuis (dienst ruimtelijke ordening), Grote Markt 1, 9060 Zelzate
Periode van openbaar onderzoek (60 dagen)	Het openbaar onderzoek wordt georganiseerd vanaf 26 mei 2025 t.e.m. 24 juli 2025. Dit werd hernomen vanaf 23 juni tot en met 21 augustus 2025.
Hoe kunt u reageren?	• Stuur jouw brief naar de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO), Grote Markt 1, 9060 Zelzate. • Of geef jouw brief af tegen ontvangstbewijs op het gemeentehuis • Of stuur een e-mail naar stedenbouw@zelzate.be

9.2. Advies GECORO na openbaar onderzoek

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad.

10. Definitieve vaststelling RUP

De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Deze termijn is eventueel nog verlengbaar met 60 dagen. De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken ook nog over een schorsingsbevoegdheid. De Vlaamse Regering kan het definitief vastgesteld RUP ook geheel of gedeeltelijk vernietigen.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende

definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt ze binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.