



GEMEENTE ZELZATE

RUP VERBLIJFSRECREATIEVE FUNCTIE

TOELICHTINGSNOTA

RUP_43018_214_00008_00001

FASE: DEFINITIEVE VASTSTELLING

juni 2026

I. COLOFON

Initiatiefnemer

Gemeentebestuur Zelzate
Grote Markt 1, BE-9060 Zelzate

Planid: RUP_43018_214_00008_00001

Opdrachthouder

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

Ruimtelijk planners:

Yen Van Der Voort
Els Terry

II. INHOUDSTAFEL

1.	Inleiding	5
2.	Doelstellingen en situering van het RUP	6
2.1	Afbakening van het plangebied van het RUP	6
3.	Weergave feitelijke en juridische toestand	8
3.1	Basiskaarten	8
3.2	Toestand van het leefmilieu en de natuur	8
3.3	Feitelijke toestand van het plangebied	12
3.4	Juridische toestand van het plangebied	13
4.	Relatie met de planningscontext	15
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	15
4.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen	15
4.3	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)	16
4.4	Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen: provinciaal beleidsplan ruimte (in opmaak)	17
4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zelzate	18
4.6	BGO inzake de bescherming van panden met verblijfsrecreatieve functie in de woonkern van Zelzate	19
4.7	Synthese van de relatie met de planningscontext	20
5.	Alternatieven	21
5.1	Locatiealternatieven	21
5.2	Nulalternatief	21
5.3	Inrichtingsalternatieven	21
6.	Reikwijdte en detailleringsniveau	22
6.1	Reikwijdte	22

6.2	Detailleringsgraad	22
7.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan	23
7.1	Methodiek van (milieu)effectenbeoordeling	23
7.2	Wijze van (milieu)effectenbeoordeling	23
7.3	Beschrijving en verduidelijking van het plan	24
7.4	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	25
7.5	De kenmerken van plannen en programma's	59
7.6	Conclusie plan m.e.r.-screening	59
8.	Ruimtelijk Veiligheidsrapportage	60
9.	Watertoets	60
10.	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden	60
11.	Ruimtebalans	60
12.	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd.	62

1. Inleiding

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften vastlegt. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van een ruimtelijk structuurplan of beleidsplan.

Het Ruimtelijk Structuurplan Zelzate vormt het ruimtelijk kader waarbinnen in Zelzate een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot stand komt.

Een overzicht van het proces wordt opgenomen in de procesnota.

2. Doelstellingen en situering van het RUP

Met voorliggend RUP wenst de gemeente de drie verblijfsrecreatieve troeven van haar gemeente alle kansen te geven om zich verder te ontwikkelen. De gemeente Zelzate is bovendien strategisch gelegen binnen het grensoverschrijdend havengebied van North Sea Port (Gent & Terneuzen). Het Havendistrict is een economische groeiregio met een sterke internationale zeehaven en een belangrijke industriële cluster. De gemeente wenst de positie van Zelzate en de link tussen de haven en de bebouwde kern verder te versterken alsook de verwevenheid van functies binnen de kern zelf. Zo functioneert de dorpskern van Zelzate o.m. als een aantrekkingspool voor verblijfs- en vergaderactiviteiten. Deze functies dragen bij tot de leefbaarheid en de aantrekkingskracht en de dynamiek in het centrum van Zelzate.

Met dit RUP wenst de gemeente in te zetten op het behoud van grote verblijfsaccommodaties in het hart van de kern en hun functie te bestendigen.

2.1 Afbakening van het plangebied van het RUP

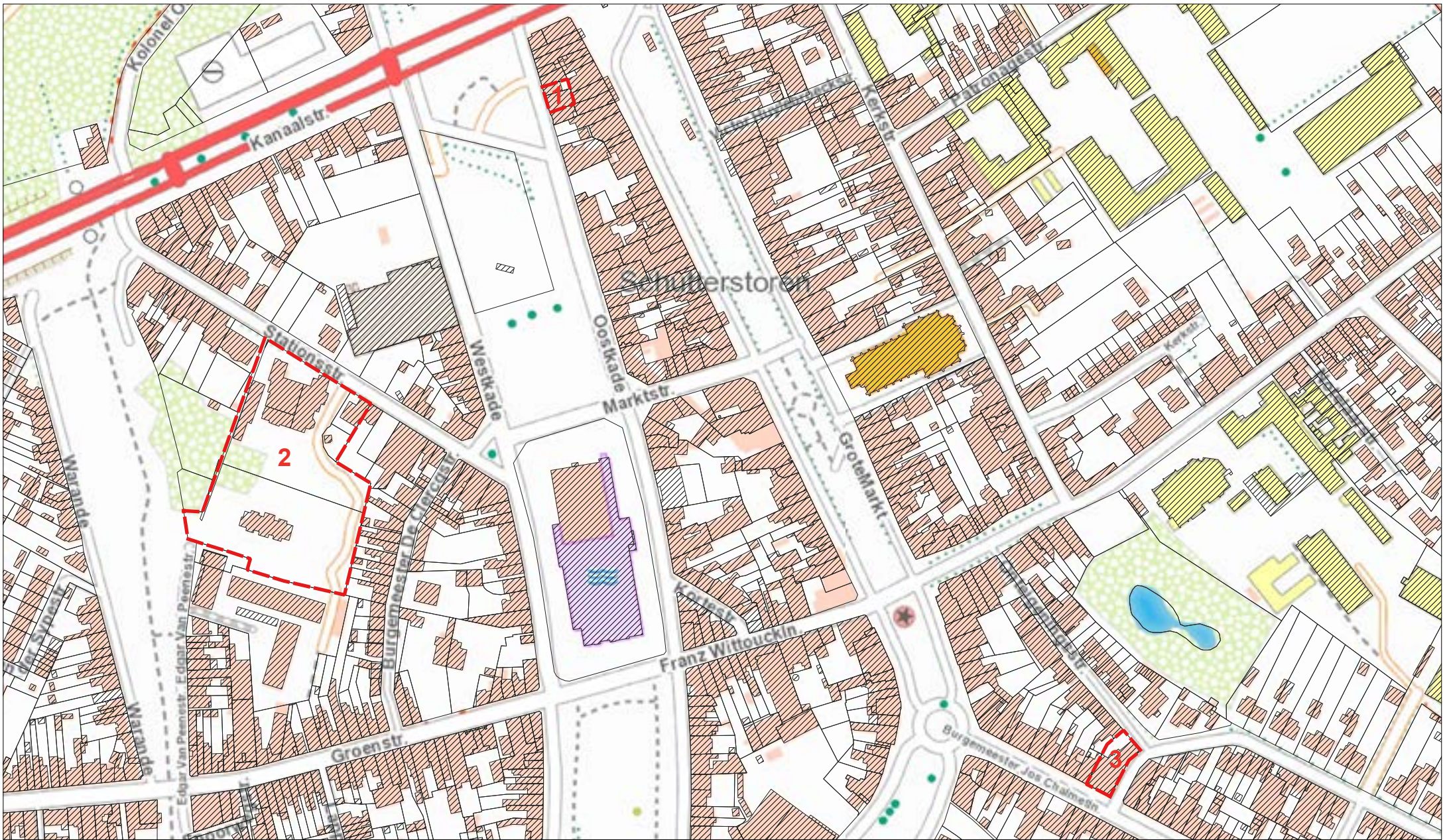
Binnen het centrumgebied telt Zelzate 3 grote verblijfsaccommodaties/ hotels die worden opgenomen in het RUP:

- Deelgebied 1: hotel Italia
- Deelgebied 2: voormalig hotel Den Hof (niet meer in gebruik sinds eind 2022)
- Deelgebied 3: hotel Royal.

Het RUP bestaat uit drie plangebieden die op de volgende pagina wordt gesitueerd en afgebakend.

Voor de afbakening van het plangebied wordt volgende logica gevolgd:

- Het plangebied bestaat uit bebouwde percelen bestemd als woongebied.
- We volgen zoveel mogelijk bestaande perceelsgrenzen om tot een logische afbakening van het plangebied te komen.
- Er worden geen plangebieden van bestaande BPA's of RUP's opgenomen.



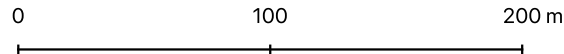
Legende

- Contour RUP
- Gemeentegrens

- Deelgebied 1: hotel Italia
- Deelgebied 2: voormalig hotel Den Hof
- Deelgebied 3: hotel Royal

Topografische kaart

Bron: NGI – Cartoweb – Topo – WMTS



3. Weergave feitelijke en juridische toestand

3.1 Basiskaarten

Voor de bestaande, feitelijke ruimtelijke toestand worden eerst enkele basiskaarten weergegeven, waarop het plangebied afgebakend is:

- Gebouwen en percelen (grootschalig referentiebestand)
- Orthofoto
- Digitaal hoogtemodel

Verderop in dit hoofdstuk wordt de bestaande, feitelijke ruimtelijke toestand en de juridische toestand in detail weergegeven.

3.2 Toestand van het leefmilieu en de natuur

Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het hoofdstuk “effectenbeoordeling”. Bij de beoordeling van mogelijke milieueffecten wordt hierbij steeds vertrokken van de referentiesituatie op vlak van de relevante disciplines zoals gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, fauna en flora, bodem, water, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid, licht, erfgoed en landschap...



Legende

- Contour RUP
- Gemeentegrens

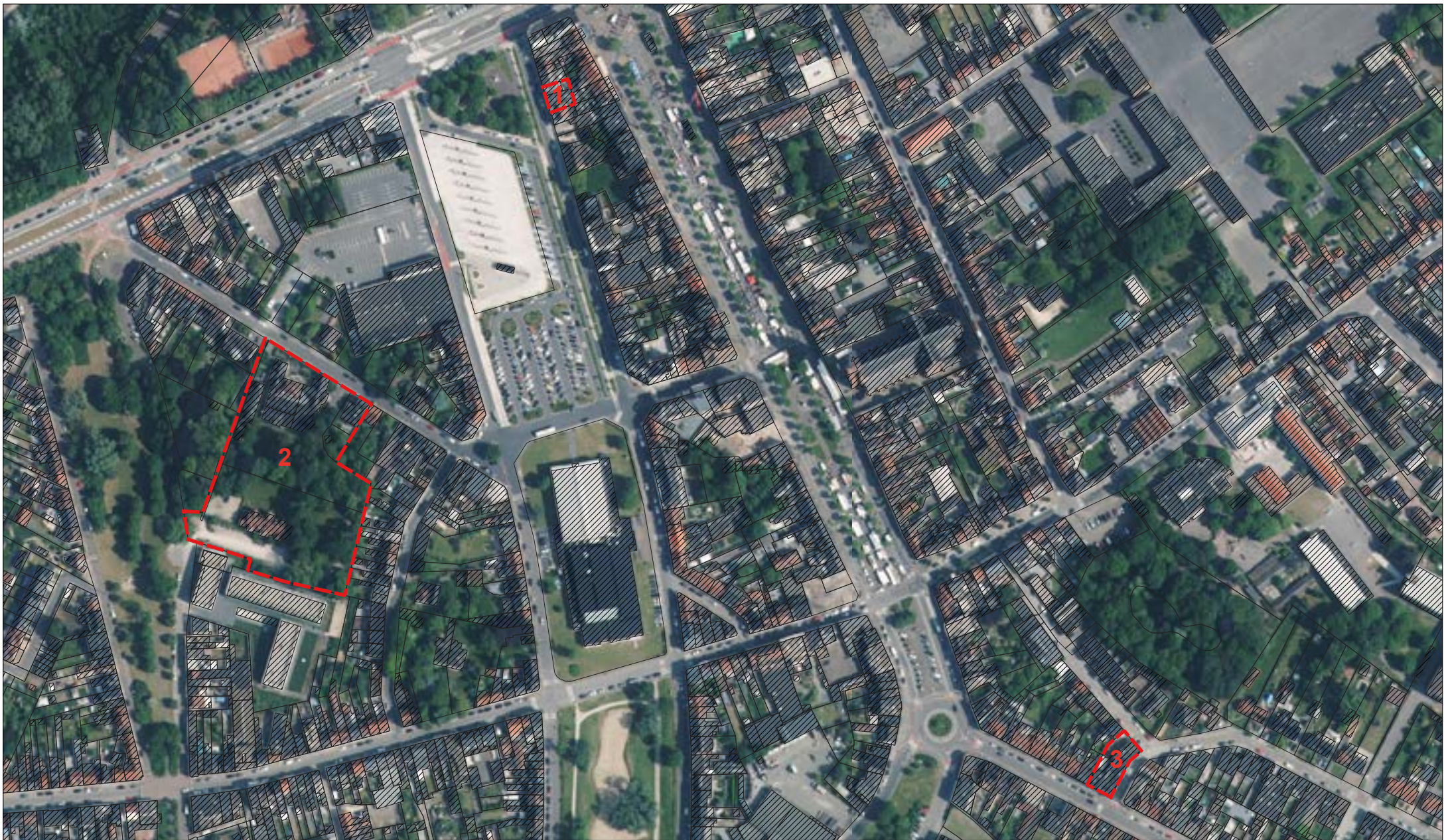
- Deelgebied 1: hotel Italia
- Deelgebied 2: voormalig hotel Den Hof
- Deelgebied 3: hotel Royal

Grootchalig Referentiebestand

Bron: AIV – Grootchalig Referentiebestand, (06/09/2021)

0 100 200 m





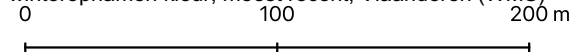
Legende

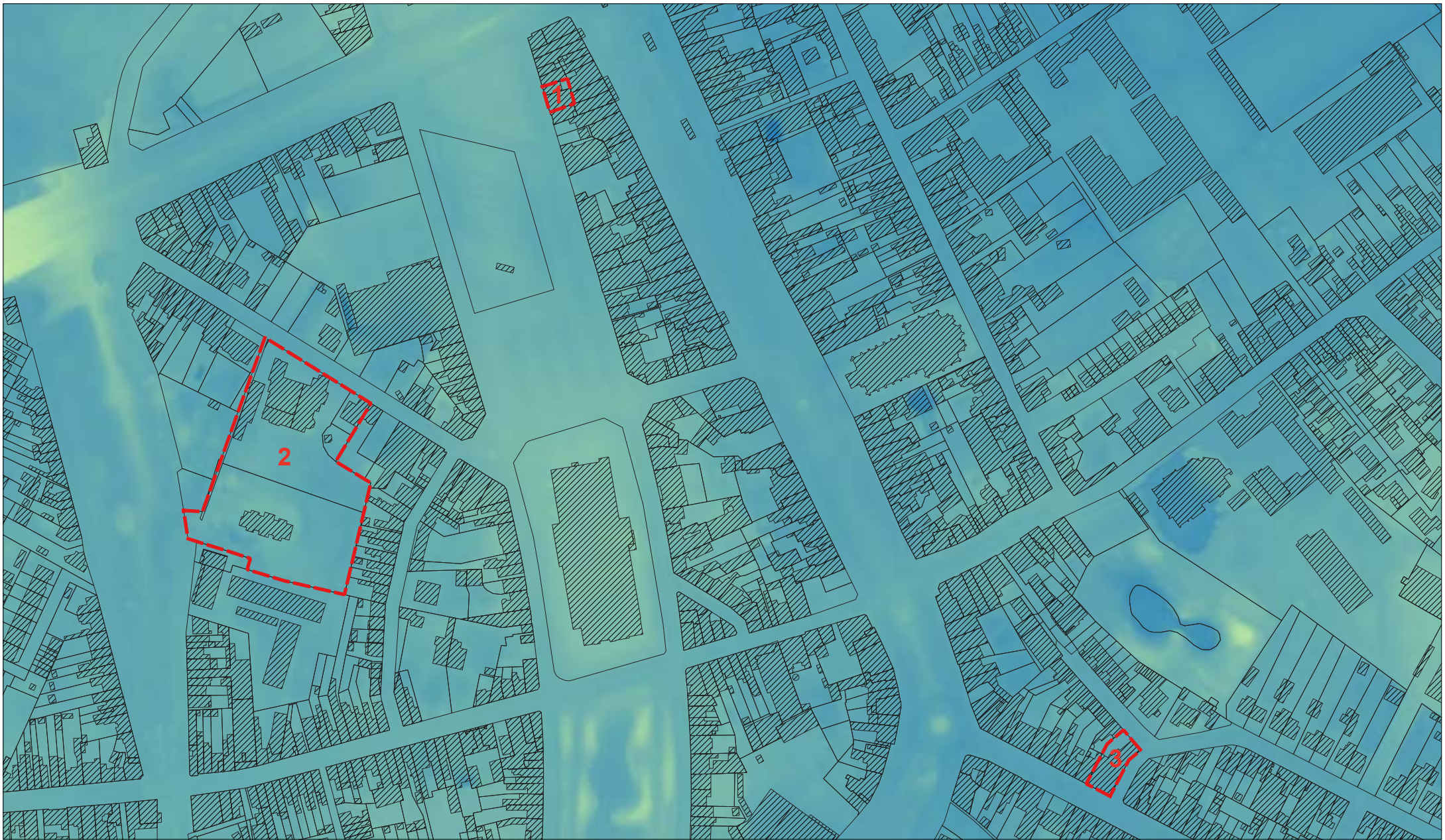
-  Contour RUP
-  Gemeentegrens

- Deelgebied 1: hotel Italia
- Deelgebied 2: voormalig hotel Den Hof
- Deelgebied 3: hotel Royal

Orthofoto

Bron: AIV – Orthofotomozaïek, middenschallig,
winteropnamen kleur, meest recent, Vlaanderen (WMS)





Legende

 Contour RUP



20
5

 Gemeentegrens

- Deelgebied 1: hotel Italia
- Deelgebied 2: voormalig hotel Den Hof
- Deelgebied 3: hotel Royal

Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen

Bron: AIV – Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II DTM,
raster, 1m

0

100

200 m



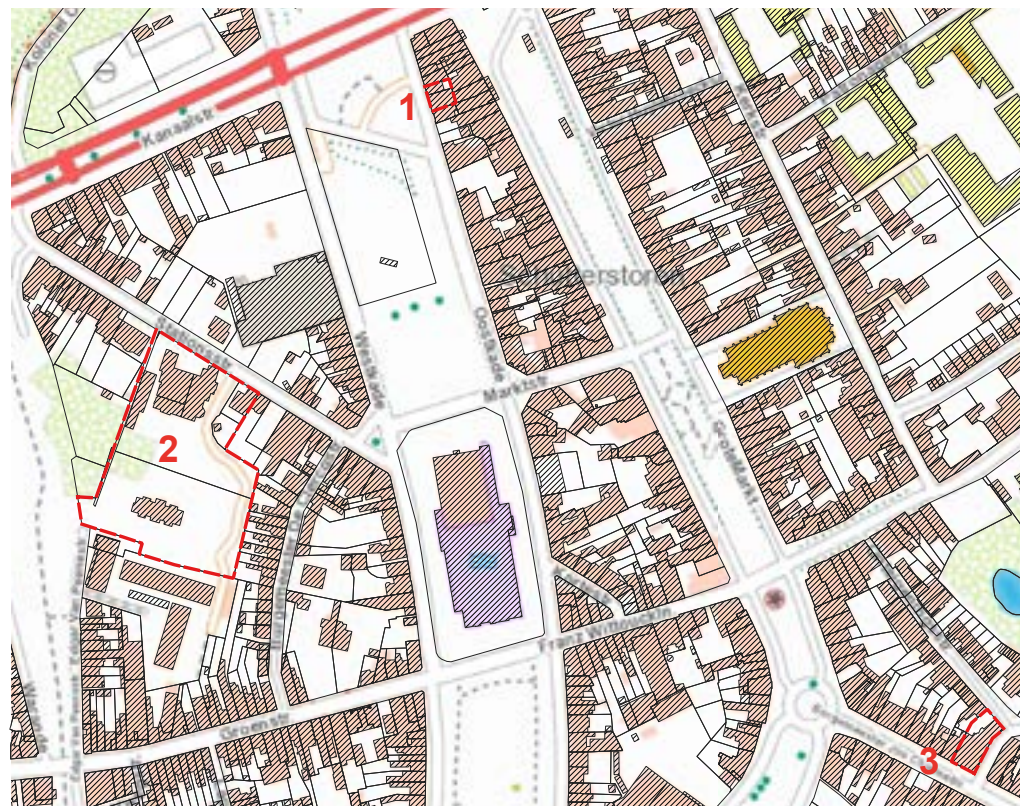
3.3 Feitelijke toestand van het plangebied

De drie plangebieden zijn gelegen binnen de kern van Zelzate op wandelafstand van de Grote Markt.

Deelgebied 1 omvat de percelen waarop het gebouw van hotel Italia gevestigd is gelegen aan het parkgebied (voormalige kanaalbedding) dat het centrum van Zelzate van Noord naar Zuid doorkruist. Binnen deze kenmerkende openruimtefiguur doorheen het centrum zijn verschillende recreatieve functies geclusterd (visvijver, sportcomplex, park...). Het hotel ligt aan de straat Oostkade nabij de Kanaalstraat en maakt onderdeel uit van een sterk verdicht bouwblok tussen de Grote Markt en het parkgebied. Het hotel Italia heeft 12 kamers en er is ook een restaurant/pizzeria.

Deelgebied 2 omvat de percelen van de gebouwen en de omliggende tuin van voormalig hotel Den Hof, dat sinds eind 2022 niet meer in gebruik is. Het hotel Den Hof telde 35 kamers. Het hotel is gelegen in de Stationsstraat en paalt aan de achterzijde aan het Warandepark. Op de percelen staan verschillende gebouwen die allen onderdeel uitmaken van de hotelfunctie (hotelkamers, restaurant, seminarieruimtes). Het hoofdgebouw bestaat uit een neoclassicistisch herenhuis dat werd aangepast en uitgebreid voor de hotelfunctie. Het herenhuis werd opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed als vastgesteld erfgoed. Achter het gebouw ligt een grote tuin die werd ingericht als park voor het hotel met achterin nog een 'parkgebouw' dat eveneens deel uitmaakt van de hotelfunctie.

Deelgebied 3 omvat het perceel waarop het gebouw van hotel Royal gevestigd is. Het hotel Royal heeft 27 kamers. Het gebouw maakt de hoek tussen de Onteigeningsstraat en de Burgemeester J. Chalmetlaan die in noord-oostelijke richting uitgaat op de Grote Markt van Zelzate. Het perceel werd op een beperkt terras na volledig dichtgebouwd in functie van het hotel.



3.4 Juridische toestand van het plangebied

Gewestplan	Volgens het gewestplan Gentse en kanaalszone (KB 14/9/1977) zijn de deelgebieden van het plangebied gelegen binnen 'woongebied'.
BPA	Niet van toepassing in het plangebied
Gewestelijk RUP	Niet van toepassing in het plangebied
Provinciaal RUP	Niet van toepassing in het plangebied
Gemeentelijk RUP	Niet van toepassing in het plangebied. Tussen de Oost- en Westkade ligt het RUP Europahal. Ten zuiden van deelgebied 3 ligt RUP Wittouck.
Verkavelingen	Niet van toepassing in het plangebied
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Niet van toepassing in het plangebied
Buurtwegen	Niet van toepassing in het plangebied.
Waterlopen (categorisering)	Niet van toepassing in het plangebied.
Signaalgebied	Niet van toepassing in het plangebied
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet van toepassing in het plangebied.
VEN-gebied, IVON-gebied	Niet van toepassing in het plangebied
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Niet van toepassing in het plangebied



Legende

-  Gemeentegrens
-  Parkgebieden
-  Industriegebieden
-  Woongebieden
-  Groengebieden

Gewestplan

Bron: AIV – Gewestplan, vector

0 100 200 m



4. Relatie met de planningscontext

De planningscontext werd reeds uitvoerig omschreven in het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zelzate. Hierna beperken we ons tot die elementen, die relevant zijn voor dit RUP.

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23 september 1997 en de herziening op 12 december 2003. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd resp. bij decreet van 17 december 1997 en 19 maart 2004. Een tweede herziening van het RSV trad in werking op 2 mei 2011. Het RSV zit volop in een vernieuwingsproces. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal het RSV op termijn gaan vervangen

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend en bindend deel werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Zelzate.

Zelzate is gelegen in het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Gent-Terneuzen. De economische structuur is geënt op het Zeekanaal Gent-Terneuzen met zeehaven- en watergebonden bedrijventerreinen. Er is een bundeling van infrastructuren van internationaal niveau en de aanwezigheid van stedelijke gebieden over de landsgrenzen.

Ondanks de ligging van de gemeente Zelzate in het grensoverschrijdend netwerk werd Zelzate als kern in het buitengebied aangeduid in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en

agrarische structuur vormen de fysische dragers van de open ruimte. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop:

- de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied).
- uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem.
- differentiatie naar de verschillende ruimtelijke structuren: de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzittingsstructuur, enzovoort.

Als primaire wegen I werden geselecteerd:

- R4-west van A10 (Drongen) tot N49 (Zelzate);
- N423 van Nederlandse grens tot R4-oost (Traktaatweg);
- R4-oost, tot aansluiting van N49.

Als primaire wegen II:

- R4-oost, van A14/E17
- A11/N49 (Zelzate-oost).

Het Kanaal Gent-Terneuzen is geselecteerd in het hoofdwaterwegennet. Het hoofdwaterwegennet heeft een (inter)nationale verbindende functie, maar het ontsluit ook de belangrijkste economische knooppunten. Ook wordt de verbinding van het kanaal met Zeebrugge gereserveerd als één van de drie mogelijkheden om in de toekomst een waterweg met een internationale verbindingfunctie tussen de Zeehaven en het hoofdwaterweg mogelijk te maken.

4.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

Het PRS is bij ministerieel besluit van 18-02-2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren. Deze die specifiek betrekking hebben op Zelzate en het plangebied worden behandeld.

Bij het uitwerken van een ruimtelijke visie wordt de provincie opgedeeld in tien grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. Enerzijds vormt de gemeente het noordelijke deel van het Oost-Vlaams Kerngebied. Anderzijds is de gemeente gelegen in de oostelijke rand van het Westelijk Openruimtegebied.

Het Oost-Vlaams Kerngebied omvat de Gentse Zeehaven, de Kernstad Gent en de omliggende gemeenten waar grootstedelijke functies zich hebben gevestigd. Het gebied vormt een groeipool in Oost-Vlaanderen. Hoogdynamische ontwikkelingen worden opgevangen in het stedelijke gebied. Verdere uitdeining van de stedelijke functies naar de omgevende dorpen moet voorkomen worden. De belangrijke rol van de open ruimte voor het stedelijk gebied moet behouden en versterkt worden. Verdere verstedelijking wordt vermeden.

De uitgangspunten worden vertaald in de volgende ruimtelijke principes:

- Een morfologisch samenhangend stedelijk lichaam met omgevende dorpen die geen bovenlokale voorzieningen en bedrijvigheid ontwikkelen
- Openbare vervoersassen als structurerende elementen voor de stedelijke ontwikkeling en de relatie met de omgevende dorpen
- De open ruimte als verbinding tussen het stedelijk gebied en het omgevende buitengebied
- Regionale bedrijvigheid ontwikkelen op goed ontsloten locaties

Het Westelijk Openruimtegebied is het landelijk gebied ten westen van het Gentse havengebied en ten noorden van de stedelijke verdichting aan E17/Leievallei.

Gewenste recreatieve structuur

Zelzate is gelegen binnen het toeristisch-recreatief aandachtsgebied Vlaams krekken- en Poldergebied. In dit gebied zijn elementen te situeren die voor een beperkte toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht zorgen.

Ontwikkeling van bijkomende toeristisch-recreatieve structuur van lokaal niveau wordt gekoppeld aan de bestaande nederzettingsstructuur. Verblijfsaccommodatie wordt

geïntegreerd in de bestaande kernen of ingepast in bestaande hoevegebouwen.

Het Meetjesland is met haar open landschap een gebied bij uitstek voor extensieve recreatie, fietsen en wandelen. Elementen die hier thuishoren zijn zachte recreatie en kleinschalige verblijfsaccommodatie als hoeve- en plattelandstoerisme. Tevens moeten mogelijkheden voor natuur- en milieueducatie worden gecreëerd. Overaanbod van kleinschalige toeristisch-recreatieve initiatieven moet vermeden worden evenals nieuwe hoogdynamische infrastructuur. De grotere infrastructuren horen thuis in Eeklo en Maldegem. De jachthaven te Zelzate op het Zeekanaal Gent-Terneuzen is van lokaal belang.

Gewenste openruimte structuur

Het bosgebied Arcelor Mittal (2n5) is aangeduid als natuurverbindingsgebied, een bovenlokale ecologische infrastructuur.

4.3 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft nog niet het statuut van een (ontwerp van) ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen beleidskaders zijn goedgekeurd.

Dit zijn de strategische doelstellingen van het BRV:

1. Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag: Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.
2. Vlaanderen is in 2050 sterk ingebed in de Europese stedelijk-economische ruimte en energienetwerken zodat het internationaal concurrentieel blijft.

3. De ruimte biedt in 2050 een palet van leefomgevingen in sterke steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven.
4. Vlaanderen heeft in 2050 meer woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknopen of fietsinfrastructuur en concentraties van voorzieningen, zodat mensen hun dagdagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren.
5. Vlaanderen heeft in 2050 een robuuste open ruimte om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
6. De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders dwars doorheen de open en bebouwde ruimte, zodat de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.

Meer informatie over het BRV is te vinden op deze website:

[HTTPS://WWW.RUIMTELIJKEORDENING.BE/BRV](https://www.ruimtelijkeordening.be/BRV)

4.4 Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen: provinciaal beleidsplan ruimte (in opmaak)

De provincie Oost-Vlaanderen werkt aan een nieuw Provinciaal Beleidsplan Ruimte met een langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte in Oost-Vlaanderen in 2050. Het ontwerp werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22 maart 2023. Maar na het openbaar onderzoek werd beslist om de procedure niet verder te zetten en werk te maken van een aangepast plan. Dit wordt pas in de loop van de legislatuur (2025-2031) verwacht, waarbij de provincie streeft naar een vaststelling in 2029.

De strategische visie gaat uit van enkele 'centrale waarden' die de provincie vooropstelt voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

Op basis van tendensen en uitdagingen, stelt de provincie 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn;
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren;

- Circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. De provincie wil ruimte slim inzetten om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

De strategische visie wordt uitgewerkt in drie beleidskaders:

- Ruimte voor ondernemen in een welvarende provincie
- Ruimte voor toekomstgericht wonen
- Robuuste en veerkrachtige ruimte.

Meer informatie is te vinden op deze website:

[HTTPS://OOST-VLAANDEREN.BE/WONEN-EN-LEVEN/RUIMTELIJKE-PLANNING/BELEIDSINSTRUMENTEN/BELEIDSPLAN-RUIMTE.HTML](https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/beleidsplan-ruimte.html)

4.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zelzate

De gemeente Zelzate beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS 11/10/2007).

Voor dit voorliggend RUP is vooral het hoofdstuk in het richtinggevend gedeelte relevant. Het GRS van Zelzate stelt immers op p. 62: *“Sociale dynamiek Zelzate is gelegen in het krekens- en poldergebied dat geselecteerd is als toeristisch recreatief aandachtsgebied op provinciaal niveau. In deze aandachtsgebieden zal de nadruk komen te liggen op wandel - en fietsrecreatie en verblijfstoerisme. De ondersteunende accommodatie is toegespitst op kleinschalig en laagdynamisch platteland - en watertoerisme. Het recreatief fietsen en wandelen in het krekens- en poldergebied (beleidsmatig) zal worden aangemoedigd door het beter benutten van de (potentiële) troeven en de uitbouw van recreatieve routes. Hiernaast zal men de nodige aandacht schenken aan het vrijwaren en versterken van de identiteit van de bezienswaardigheden (hoeve Ter Looveren).”*

Het plangebied is volgens het GRS gelegen binnen de deelruimte rechteroever/ Zelzate-oost - bebouwd. Deelgebieden 1 & 2 vallen onder het subdeel Oud-Zelzate en deelgebied 3 valt onder subdeel Molenstukken.

Groen en open ruimte

Binnen de bebouwde ruimte in deze delen van Zelzate blijven de oude tracés van het kanaal en de spoorweg belangrijke open ruimten die moeten bijdragen tot een kwalitatief woonmilieu. Bestaande functies zoals busstation (cfr. plannen De Lijn), zwembad en sporthal worden hier in een groene omgeving geïntegreerd.

Wonen en ondersteunende functies

Deze subdelen hebben een uitgesproken verstedelijkt karakter. Het ruimtelijk beleid is er in beide subdelen op gericht kernversterkend te werken (inbreiding).

Bedrijvigheid

Er is een concentratie van kleinhandel rond de Grote Markt. Deze concentratie wordt bestendigd en gestimuleerd. De subdelen zijn gelegen in het hart van Zelzate met een bovenlokale aantrekking. Het beleid is er hier op gericht om kleinhandelszaken te vermengen met het woonmilieu.

Openbaar domein

Voor deze subgebieden wordt beschreven dat de basismobiliteit in deze gebieden moet worden veilig gesteld en er ingezet wordt op minder autoverplaatsingen door een selectieve bereikbaarheid van het centrumgebied en het stimuleren van andere vervoerswijzen.

Sociale dynamiek

Oud-Zelzate wordt als echt centrum van de gemeente Zelzate verder ontwikkeld. Er zijn verschillende functies terug te vinden: van kleinhandel, horeca tot verschillende openbare functies. De Grote Markt vormt hier de belangrijkste pool.

Het RUP geeft daarnaast uitvoering aan de doelstelling van het GRS om activiteiten en ontwikkelingen te bundelen in de woonkernen:

‘Verdichting, inbreiding en bundeling van de menselijke activiteiten zijn belangrijke voorwaarden voor een goed ruimtelijk beleid. Bundelen van activiteiten in de kernen verhoogt de leefbaarheid van de kernen.’

Gewenste nederzettingsstructuur

Uitgaande van de dynamiek van de kern is het beleid er op gericht om de leefbaarheid van de kern te garanderen. Dit beleid integreert zowel ruimtelijke als sociaal-culturele en economische maatregelen. Het kernbeleid is dus gebiedsgericht, functioneert binnen het markteconomisch kader en houdt rekening met de multifunctionaliteit en de dynamiek.

Gewenste economische structuur in de kernen

Het wonen en werken concentreren in de kernen is één van de ruimtelijke principes

van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten staan voorop.

Ontwikkelingsperspectief voor kleinhandel en horeca

Concentratie van voorzieningen is wenselijk om een sterke structuur te bekomen. Een concentratie heeft meer uitstraling; denk maar aan het verschil tussen het verspreid gelegen zijn van winkels of de aantrekkingskracht van een winkelstraat.

Als belangrijkste concentratie wordt het centrum rond de Grote Markt geselecteerd. Deze vormt het hart van Zelzate. Het oefent daarenboven enige bovenlokale aantrekkingskracht uit naar de omliggende meer landelijke gemeenten.

De drie sites binnen het RUP zijn gelegen in het centrumgebied van Zelzate op wandelafstand van de Grote Markt. Het RUP geeft uitvoering aan de doelstelling van het GRS om in het hart van Zelzate een multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies en activiteiten te verkrijgen

4.6 BGO inzake de bescherming van panden met verblijfsrecreatieve functie in de woonkern van Zelzate

In afwachting van dit RUP werd door de gemeente Zelzate een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) opgemaakt voor de bescherming van panden met verblijfsrecreatieve functie in de woonkern van Zelzate. Deze BGO werd goedgekeurd op de gemeenteraad van Zelzate van 18 dec 2023. Hieronder de inhoud van de BGO:

Artikel 1. Voor de toepassing van deze Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) wordt verstaan:

1° *Verblijfsrecreatie*: een overnachtingsgelegenheid al dan niet in combinatie met recreatieve activiteiten zoals feestzalen, vergader- en conferentieruimtes, café of restaurant in de zin van art. 2 §1, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

2° *Functiewijziging*: het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed in de zin van art. 4.2.1, °6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke

Ordering (VCRO). Volgende functies worden als hoofdfuncties beschouwd:

- a. Wonen
- b. Verblijfsrecreatie;
- c. Dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- d. Land- en tuinbouw in de ruime zin;
- e. Detailhandel;
- f. Dancing, restaurant en café;
- g. Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;
- h. Industrie en bedrijvigheid;
- i. Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- j. Militaire functie.

3° *Woonkern*: landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing.

4° *Woonkern Zelzate*: Omvat de delen Zelzate-oost en Zelzate-west die als volgt kunnen worden beschreven:

- a. *Zelzate-oost is opgebouwd rond volgende wijken: Endeke, Molenstukken, Centrum en Wittouck. Het centrum heeft overwegend gesloten bebouwing. Wittouck en Molenstukken bestaan doorgaans uit gekoppelde en open bebouwing. De wijk Endeke vertoont een sterk gemengd karakter inzake typologie.*
- b. *Zelzate-west is op haar beurt opgebouwd rond de wijken: Katte, Vierweegse-Vogelzang, Debbautshoek.*

Artikel 2. Bij panden met een vergunde of vergund geachte verblijfsrecreatieve functie gelegen binnen de Woonkern Zelzate en met een binnenoppervlakte geschikt voor verblijfsrecreatieve functies van meer dan 500 m² kan geen functiewijziging vergund worden die ertoe leidt dat de verblijfsrecreatiefunctie wordt gewijzigd naar een andere functie.

Artikel 3. In afwachting van de inwerkingtreding van een gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) en met oog op een gecontroleerd en consequent vergunningenbeleid wordt de beleidsmatig gewenste ontwikkeling steeds in acht genomen bij het behandelen van omgevingsvergunningsaanvragen.

4.7 Synthese van de relatie met de planningscontext

Met het RUP wenst de gemeente een kernversterkend beleid te voeren en de verweving van functies binnen het centrumgebied te versterken, dan wel te behouden. Middels voorliggend RUP wordt voorzien in het behoud van de drie verblijfsrecreatieve troeven in het centrum van de gemeente die bijdragen tot die kernversterking en die de ruimte krijgen op hier te blijven in groeien. Grote verblijfsaccomodaties in het hart van Zelzate spelen een belangrijke rol binnen de bovenlokale aantrekkingskracht van de gemeente. 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.

Deze doelstellingen liggen in lijn met de strategische visie van het BRV en het provinciaal beleidsplan 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen' om in te zetten op kernversterking en concentraties van voorzieningen binnen de kernen in functie van de leefbaarheid.

Zelzate is volgens het voorontwerp beleidsplan 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen' bovendien geselecteerd als bovenlokale kern, bovenlokale kernen overstijgen het lokale niveau en bedienen een aantal kernen in hun regio. Ze hebben minimaal een matig regionaal voorzieningenniveau, beschikken over een kernverzorgend centrum (groot of klein) en goede basisvoorzieningen. Voor bovenlokale kernen worden o.a. volgende doelstelling geformuleerd m.b.t. voorzieningen:

- De aanwezige voorzieningen zijn mee sturend voor de ontwikkeling van de kern. Deze voorzieningen bepalen mede de uitstraling van de kern.
- Voorzieningen, met inbegrip van bedrijvigheid en detailhandel, zijn maximaal verweven. Voorzieningen, hun vervoersdynamiek en de ruimtelijke inpassing

worden afgestemd op de eigenheid en de potentie van de kern en de specifieke locatie.

- Kernversterking wordt ingezet om de levendigheid en het multifunctionele karakter te vergroten. Hierbij vertrekken we steeds vanuit de eigenheid van de kern (bv erfgoed, aanwezige attractiepolen).

5. Alternatieven

5.1 Locatiealternatieven

De deelgebieden die werden opgenomen binnen het plangebied betreffen percelen waarop reeds een hotelfunctie (verblijfsrecreatie) is gevestigd in het centrum van Zelzate. Het RUP is erop gericht om deze functie te bestendigen dan wel een nevenfunctie toe te laten naar een functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en de verweving van functies in het centrumgebied. Alle grote verblijfsaccommodaties (met een binnenoppervlakte van meer dan 500m²) gelegen in woongebied binnen het centrumgebied van Zelzate werden opgenomen, de site van huidig Hotel Italia, de site van voormalig Hotel Den Hof en de site van huidig Hotel Royal.

5.2 Nulalternatief

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het gewestplan van toepassing. In dit geval blijven de deelgebieden binnen het plangebied bestemd als woongebied zonder bijkomende stedenbouwkundige voorschriften.

Zonder bijkomende voorschriften via een RUP kan er geen zekerheid bestaan over het behoud van de hotelfunctie dan wel een wijziging naar een functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en de verweving van functies in het centrumgebied van Zelzate.

5.3 Inrichtingsalternatieven

Rekening houdende met de doelstelling van het RUP om de verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties op de drie sites te bestendigen zijn de inrichtingsalternatieven relatief beperkt. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften (fase voorontwerp) werd ook beslist om de stedenbouwkundige voorschriften qua inrichting vrij summier te houden.

Voor de grootste site van voormalig Hotel Den Hof wordt een projectzone met inrichtingsstudie aangeduid. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

6. Reikwijdte en detailleringsniveau

6.1 Reikwijdte

De reikwijdte van het RUP is bepaald aan de hand van de afbakening van het plangebied. Het plangebied is gedetailleerd afgebakend in het hoofdstuk weergave feitelijke en juridische toestand. Voor de afbakening van het plangebied wordt volgende logica gevolgd:

- Het plangebied bestaat uit bebouwde percelen bestemd als woongebied.
- We volgen zoveel mogelijk bestaande perceelsgrenzen om tot een logische afbakening van het plangebied te komen.
- Er worden geen plangebieden van bestaande BPA's of RUP's opgenomen.

6.2 Detailleringsgraad

Voor de verschillende deelplannen zijn stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt. Deze inrichtingsvoorschriften worden op het niveau van het kadastraal perceel bepaald.

7. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan

7.1 Methodiek van (milieu)effectenbeoordeling

Bij de opmaak van RUP's wordt vanaf de startnota de (milieu)effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld en dit omvat volgende aspecten, indien deze van toepassing zijn:

- Plan-MER-screening
- Herbevestigd agrarisch gebied
- Watertoets
- Trage wegentoets.

De ruimtelijk veiligheidsrapportage-toets komt in een volgend hoofdstuk aan bod.

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen meegenomen te worden
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifieke aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is
- ofwel dat een plan-MER dient opgemaakt te worden.

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

De (milieu)effectenbeoordeling wordt tenslotte voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten van de Vlaamse overheid die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

7.2 Wijze van (milieu)effectenbeoordeling

7.2.1 HET RUP IS EEN PLAN

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

7.2.2 HET RUP VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED

Het RUP vormt het kader op basis waarvan (omgevings)vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M..

7.2.3 BEPALING VAN DE PLICHT TOT OPMAAK VAN EEN PLAN-MER

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- In navolging van het arrest van het Hof van Justitie van 21 december 2016 met nummer C-444/15, die de uitzondering voor een klein gebied op lokaal niveau nader bepaalt, voldoet voorliggend RUP aan de notie van een klein gebied op lokaal niveau. Er wordt namelijk voldaan aan twee cumulatieve voorwaarden: het gaat om een plan van een lokale overheid (eerste voorwaarde) en het plan heeft betrekking op een gering deel van het grondgebied (tweede voorwaarde). Gezien het RUP onderhevig is aan een beoordeling door de lokale overheid, is aan de eerste voorwaarde voldaan. Daarnaast bedraagt het plangebied van het RUP minder dan 0,1% van de oppervlakte van de gemeente Zelzate. Het RUP bepaalt namelijk het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat de oppervlakte van het totale plangebied (1,06 ha) slechts een klein percentage van het totale grondgebied van de gemeente (1.384,57 ha) betreft. Op basis van de kwantitatieve rechtspraak van het Hof van Justitie is er derhalve sprake van een klein gebied op lokaal niveau en wordt er voldaan aan de voorwaarden die bepalen of een plangebied niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig is.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op

speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

7.3 Beschrijving en verduidelijking van het plan

7.3.1 VOOR WELKE ACTIVITEITEN EN/OF PROJECTEN KAN HET PLAN HET KADER VORMEN

De gemeente wil inzetten op het behoud van grote verblijfsaccommodaties in het hart van het dorp door hun functie te bestendigen.

In het RUP wordt de bestaande bestemming woongebied omgevormd naar verblijfsrecreatie en verfijnd met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften om de verblijfsrecreatieve functie van de percelen te bestendigen dan wel naar een nevenfunctie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en de verweving van functies in het centrumgebied van Zelzate.

7.3.2 INTERFERENTIE MET ANDERE PLANNEN, PROJECTEN OF ACTIVITEITEN BINNEN OF BUITEN DE PERIMETER VAN HET PLAN, VOOR ZOVER IN DIT STADIUM AL GEKEND

Het RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zelzate. Het gewestplan Gentse en kanaalszone (KB 14/9/1977 en latere wijzigingen) bestemt het gebied als 'woongebied'. Er is ook een nabijgelegen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan (zie weergave juridische toestand) maar er is geen interferentie met dit RUP.

7.3.3 BEOORDELING OF HET PLAN GRENS- OF GEWESTGRENS-OVERSCHRIJDENDE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN KAN HEBBEN

De plangebieden van de verschillende deelplannen van dit RUP zijn gelegen op circa 1 km van de grens met Nederland en op meer dan 50 km van de grens met Frankrijk en Wallonië. Gezien de afstand tot de grenzen en het feit dat er geen relaties zijn tussen de plangebieden en de gebieden in Nederland, het Waals Gewest of Frankrijk kunnen er geen (gewest)grensoverschrijdende effecten optreden.

7.3.4 PLAN- EN PROCESVOLUTIE: MOGELIJKHEID TOT PLANBIJSTURINGEN EN MATE VAN FLEXIBILITEIT

Bijsturingen van het RUP zijn nog mogelijk naar aanleiding van opmerkingen vanuit de verschillende adviserende instanties, naar aanleiding van de effectenbeoordeling, vanuit de adviezen in het kader van de plenaire vergadering, vanuit het openbaar onderzoek, de behandeling van de adviezen op de GECORO...

7.3.5 BIJDRAGE VAN HET PLAN TOT OPLOSSINGEN VAN BESTAANDE MILIEUPROBLEMEN

Er zijn geen specifieke milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn.

7.3.6 REEDS GERAADPLEEGDE STUDIES, BRONNEN, MILIEUGEGEVENS...

Diverse bronnen worden geraadpleegd om de nodige data en gegevens met betrekking tot het plangebied, onder meer de Vlaamse geoloketten. De toelichtingsnota omvat heel wat informatie over het plangebied, met bijhorend kaartmateriaal.

7.3.7 OVERZICHT VAN MOGELIJKE MILIEUMAATREGELEN DIE VANAF HET BEGINSTADIUM WORDEN INGECALCULEERD

Naast de geldende wetgeving en reglementering (zoals bodemdecreet, Vlarem II, stedenbouwkundige verordeningen...), dragen de stedenbouwkundige voorschriften bij tot het voorkomen en beperken van de potentiële hinder en verstoring van de omgeving.

7.3.8 LEEMTEN IN DE KENNIS VOLGENS HET STADIUM VAN HET PLAN OF PROGRAMMAPROCES

Het plangebied is goed gedocumenteerd. Er zijn geen belangrijke hiaten in de kennis van het gebied die nodig zijn bij de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan of deze effectenbeoordeling.

7.4 Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

Onderstaand wordt in tabelvorm een beschrijving en een inschatting gegeven van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de volgende verschillende disciplines:

- de ruimtelijke ordening
- de mobiliteit
- de biodiversiteit, fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- het water
- de bodem
- de lucht, atmosfeer en de klimatologische factoren
- het licht
- het geluid
- het landschap en cultureel erfgoed
- het archeologisch erfgoed
- de gezondheid en de veiligheid van de mens.

De referentiesituatie wordt per milieudiscipline beschreven en daarna worden mogelijke effecten beschreven. Vervolgens wordt aangegeven als er bij de verdere opmaak van het RUP nog milieueffecten zijn die verder onderzocht dienen te worden. Dit wordt, indien van toepassing, aangevuld met eventuele milderende en/of flankerende maatregelen en eventuele leemten in de kennis. Per milieudiscipline wordt er aangegeven als er aanzienlijke milieueffecten kunnen voorkomen.

Hieruit volgt een globale beoordeling van de effecten voor de verschillende disciplines.

7.4.1 EFFECT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

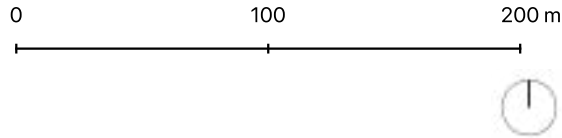
Referentiesituatie	Het gewestplan Gentse en kanaalszone (KB 14/9/1977 en latere wijzigingen) bestemt het gebied als 'woongebied' • Feitelijke toestand: Het plangebied van het RUP bestaat uit 3 deelgebieden: deelgebied 1 is ca. 248 m² groot (huidig hotel Italia), deelgebied 2 is ca. 9.798 m² groot (voormalig hotel Den Hof), deelgebied 3 is ca. 585 m² groot (huidig hotel Royal). • Juridisch-planologische toestand: Het gewestplan Gentse en kanaalszone (KB 14/9/1977 en latere wijzigingen) bestemt het gebied als 'woongebied' • Het plangebied van dit RUP is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen en daarbij enkel een nevenfunctie toe te laten die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline 'ruimtelijke ordening', omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve functies of verblijfsrecreatieve en nevenfuncties. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige functies blijven dezelfde zoals ze vandaag bestaan en zijn daardoor niet significant qua omvang en enkel van lokale aard (zie ook effectenbeoordeling op de discipline 'mobiliteit'). Deze functies zijn eigen en conform aan de goede ruimtelijke ordening binnen een bestaand ruimtegebruik. T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline 'ruimtelijke ordening', omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Ook de ruimtelijke principes vanuit de planningscontext worden gerespecteerd. Het plangebied bevat ook geen herbevestigd agrarisch gebied; dus ook hier zijn er geen aanzienlijke of negatieve effecten te verwachten.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

-  Gemeentegrens
-  Parkgebieden
-  Industriegebieden
-  Woongebieden
-  Groengebieden

Gewestplan
Bron: AIV – Gewestplan, vector



7.4.2 EFFECT OP DE MOBILITEIT (INCLUSIEF DE TRAGE WEGENTOETS)

Referentiesituatie	De deelgebieden uit het plangebied werd omgeven door lokale gemeentewegen, die al voorkwamen in de atlas der buurtwegen. Deelgebied 1 (huidig Hotel Italia) ligt nabij Chemin n.11 naast het (gedempte) kanaal en deelgebied 2 (voormalig hotel Den Hof) ligt aan sentier nr. 22 - nu de Stationsstraat.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen en daarbij enkel een nevenfunctie toe te laten die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. Trage wegentoets: Het plangebied omvat geen bestaande erkende buurtwegen en het RUP zal dus ook geen buurtwegen wijzigen. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline 'mobiliteit', omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties. We lichten dit nader toe: • Het hotel Italia (deelgebied 1) heeft 12 kamers en er is ook een restaurant/pizzeria. Het hotel Royal (deelgebied 3) heeft 27 kamers. De mobiliteitseffecten van deze bestaande verblijfsrecreatieve functies zijn niet significant qua omvang en enkel van lokale aard. Vanuit deze functies worden immers slechts enkele tientallen mobiliteitsverplaatsingen per dag gegenereerd, die worden gespreid in de tijd en ruimte en bovendien via verschillende modi verlopen (per auto, openbaar vervoer, fiets, te voet). • Het voormalig hotel Den Hof (deelgebied 2) is niet meer in gebruik; op dit ogenblik zijn er dus geen mobiliteitseffecten. Het hotel telde vroeger 35 kamers, een restaurant en kleine seminarieruimte. Indien deze verblijfsrecreatie functie opnieuw zou worden opgestart, dan kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de bijhorende mobiliteitseffecten niet significant zijn qua omvang en enkel van lokale aard. Dit zou immers slechts enkele tientallen mobiliteitsverplaatsingen per dag genereren, die worden gespreid in de tijd en ruimte en bovendien via verschillende modi verlopen (per auto, openbaar vervoer, fiets, te voet). T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP geen wijziging van de bestaande toestand beoogt, maar enkel een bestendiging van de functies "verblijfsrecreatie", waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Functies met mogelijke significante mobiliteitshinder, zoals bvb. groothandel, discotheek, fuifzaal, dancings, industriële, grote en middelgrote ondernemingen, zullen niet worden toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens

Atlas der Buurtwegen (ca 1840)

Bron: WMS – historische kaarten – Mercator

0 100 200 m



7.4.3 EFFECT OP DE BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

Referentiesituatie	Er zijn geen VEN-gebied, IVON-gebied, Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied of andere ruimtelijk kwetsbare gebieden binnen het plangebied. Binnen het plangebied van het RUP zijn er geen delen aangeduid op de biologische waarderingskaart. Ten westen van het deelgebied 2 (voormalig hotel Den Hof) ligt er een park, dat op de biologische waarderingskaart is aangeduid als een complex met biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functies voor de percelen uit het plangebied te bestendigen. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende functies. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige nevenfuncties zijn niet significant qua omvang en enkel van lokale aard. Specifiek voor het deelgebied 2 zal in de stedenbouwkundige voorschriften een inrichtingsstudie worden opgelegd, waarbij ondermeer aandacht moet worden besteed aan de inpassing in de landschappelijke context, de beperking van de totale verhardingsgraad en een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein. Dergelijke inrichtingsstudie zal toelaten dat de vergunningverlenende overheid het behoud van de groen- en biodiversiteitswaarden in de voornoemde tuin afdoende kan bewaken. T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten, en omdat er geen zachte of groene bestemmingen worden gewijzigd. Omwille van de grote afstand tot de VEN-gebieden, IVON-gebieden, Vogelrichtlijngebieden, Habitatrichtlijngebieden of andere ruimtelijk kwetsbare gebieden worden er ook geen aanzienlijke of negatieve effecten verwacht.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

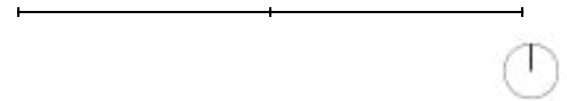
- Contour RUP
- Gemeentegrens
- Biologisch minder waardevol

Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

Biologische waarderingskaart

Bron: AIV – Biologische waarderingskaart – toestand 2020

0 100 200 m



7.4.4 EFFECT OP DE ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

Referentiesituatie	Binnen het plangebied van het RUP zijn er geen elementen aanwezig die betrekking hebben op de energie- of grondstoffenvoorraad.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functies voor de percelen uit het plangebied te bestendigen. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende functies en omdat er geen elementen aanwezig zijn die betrekking hebben op de energie- of grondstoffenvoorraad. T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten, en omdat er geen elementen zijn die betrekking hebben op de energie- of grondstoffenvoorraad.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

7.4.5 EFFECT OP HET WATER (INCLUSIEF DE WATERTOETS)

Referentiesituatie	Het plangebied situeert zich in het bekken van de Gentse Kanalen in het stroomgebied van de Schelde, deelbekken Moervaart. Het plangebied is zo goed als vlak (hellingen kleiner dan 0,5%). Op de kaarten van de watertoets 2023 ligt het gebied niet in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied of overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. Op de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden zijn delen van deelgebied 2 (voormalig hotel Den Hof) aangeduid met kleine kans op overstroming onder klimaatverandering. Ook de straten rondom deelgebied 3 (huidig hotel Royal) zijn op deze kaart aangeduid als overstromingsgevoelig, het perceel zelf niet. Het plangebied ligt niet in een winterbedding, is zeer gevoelig voor grondwaterstromingen, is infiltratiegevoelig en is niet erosiegevoelig. Er zijn geen gecategoriseerde waterlopen in het plangebied.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen dan wel enkel een nevenfunctie toe te laten naar een kernversterkende functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende functies. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige functies zijn niet significant qua omvang en enkel van lokale aard. In deelgebieden 1 en 3 zijn er geen fluviale of pluviale overstromingsgevoelige zones. Specifiek voor het deelgebied 2, waar er pluviaal een kleine kans is op overstroming onder klimaatverandering, zal in de stedenbouwkundige voorschriften een inrichtingsstudie worden opgelegd, waarbij ondermeer aandacht moet worden besteed aan de beperking van de totale verhardingsgraad, het behoud van het waterbergend vermogen en het beperken van het overstromingsrisico. In aanvulling op de vigerende regelgeving (gewestelijke verordening hemelwater en de watertoets) zal dergelijke inrichtingsstudie toelaten dat de vergunningverlenende overheid de waterhuishouding afdoende kan bewaken. T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Conclusie i.f.v. de watertoets: zijn er geen aanzienlijke of nadelige effecten op de waterhuishouding te verwachten.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

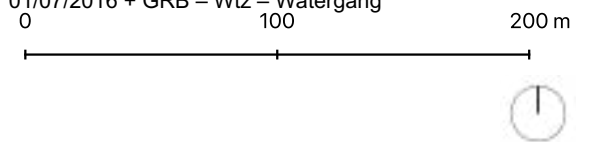


Legende

 Contour RUP  Gemeentegrens

Vlaamse Hydrografische Atlas + GRB Watergang

Bron: AIV – Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen
01/07/2016 + GRB – Wtz – Watergang





Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens
-  Gebouwen
-  Percelen

-  A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen

Overstroombaar gebied - Fluviaal

Bron: AIV – WMS Waterinfo

0 100 200 m





Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens
-  Gebouwen
-  Percelen
-  A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen

Overstroombaar gebied - Pluviaal

Bron: WMS Waterinfo

0 100 200 m





Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens
-  Behoort tot het winterbed van de grote rivieren

Watertoets – Winterbed

Bron: AIV – Winterbed (Watertoets), 20/06/2006

0

100

200 m





Legende

- | | | | |
|--|---------------|---|--|
|  | Contour RUP |  | Zeer gevoelig voor grondwaterstroming |
|  | Gemeentegrens |  | Matig gevoelig voor grondwaterstroming |

Watertoets – grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Bron: AIV – Grondwaterstromingsgevoelige gebieden
(Watertoets), 20/06/2006

0 100 200 m





Legende

- Contour RUP
- Niet infiltratiegevoelig
- Gemeentegrens
- Infiltratiegevoelig

Watertoets – infiltratiegevoelige gebieden

Bron: AIV – Infiltratiegevoelige gebieden (Watertoets),
20/06/2006

0

100

200 m



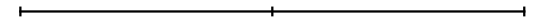
Legende

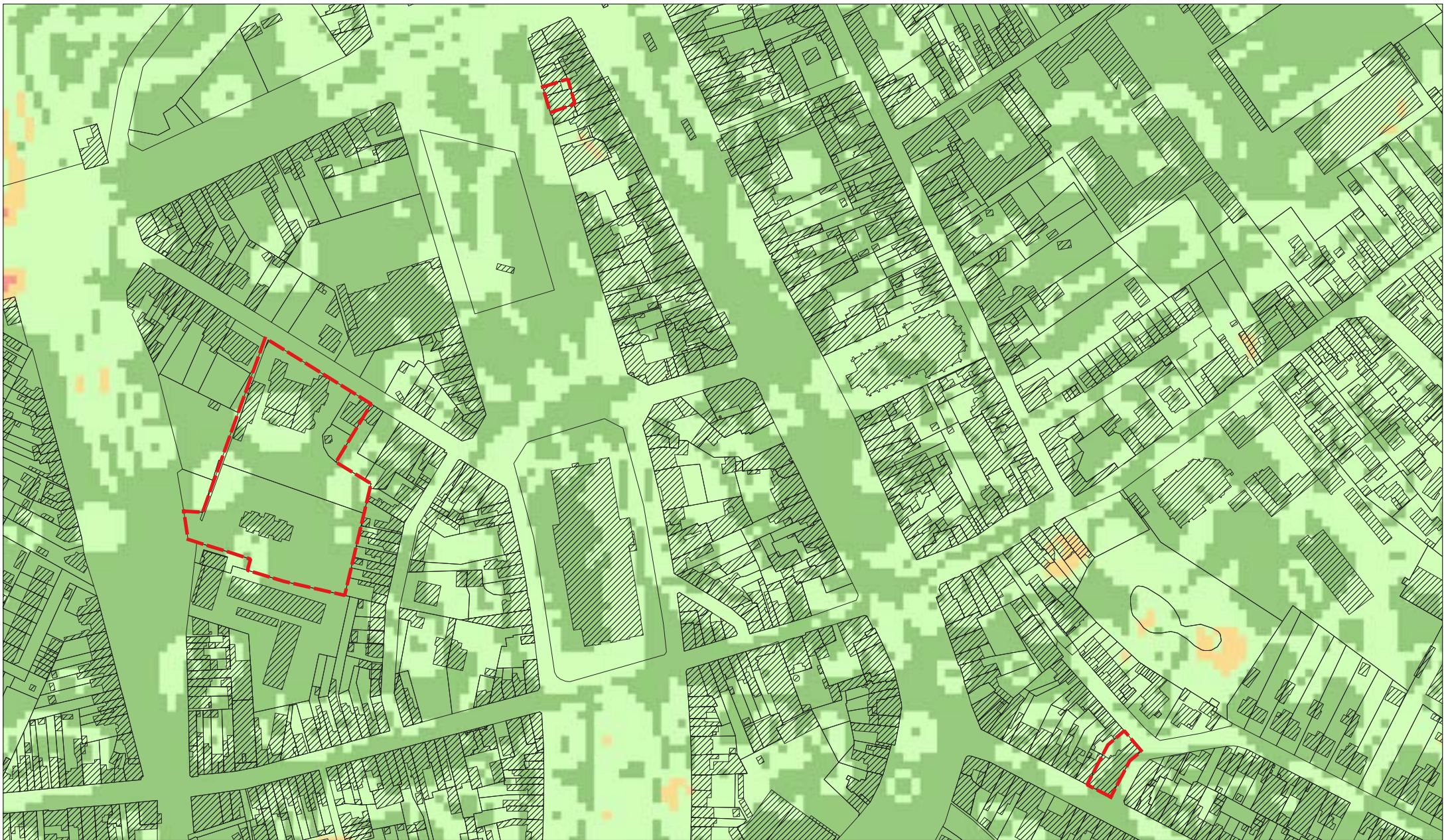
-  Contour RUP
-  Niet-erosiegevoelig
-  Gemeentegrens
-  Erosiegevoelig

Watertoets – erosiegevoelige gebieden

Bron: AIV – Erosiegevoelige gebieden (Watertoets),
20/06/2006

0 100 200 m





Legende

- | | | | |
|--|---------------|---|-----------|
|  | Contour RUP |  | 0,5% - 5% |
|  | Gemeentegrens |  | 5% - 10% |
|  | <0,5% |  | >10% |

Watertoets – Hellingenskaart

Bron: AIV – Hellingenskaart (Watertoets), 20/06/2006

0 100 200 m



7.4.6 EFFECT OP DE BODEM

Referentiesituatie	De deelplannen van het plangebied zijn gelegen in het centrum van Zelzate en bestaan hoofdzakelijk uit reeds bebouwde en grotendeels verharde percelen. Gezien het hier gaat over percelen in een sterk bebouwde omgeving valt het bodemtype onder de classificatie 'Antropogeen'.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen dan wel enkel een nevenfunctie toe te laten naar een kernversterkende functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige functies zijn niet significant qua omvang en enkel van lokale aard. Bodemverontreiniging wordt niet verwacht. Het programma van het voorliggend RUP is bijgevolg niet van die aard dat het de bodem of de ondergrond kan aantasten of verontreinigen. Specifiek voor het deelgebied 2 zal in de stedenbouwkundige voorschriften een inrichtingsstudie worden opgelegd, waarbij ondermeer aandacht moet worden besteed aan de beperking van de totale verhardingsgraad en een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein. T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Er kan redelijkerwijs ingeschat worden dat dit geen effecten zal hebben op de bodem.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens
-  Antropogeen

Digitale bodemkaart van het Vlaams Gewest: bodemtypes

Bron: AIV – Bodemkaart: bodemtypes 17/08/2017

0 100 200 m



7.4.7 EFFECT OP DE LUCHT, ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Referentiesituatie	Op de volgende pagina's worden verschillende luchtkwaliteitskaarten opgenomen: black carbon, NO ₂ , O ₃ , fijn stof pm 10 en fijn stof pm 2,5. De waarden binnen het plangebied zijn gelijkaardig aan de rest van de kern van Zelzate. De huidige functies en activiteiten binnen het plangebied oefenen geen significant negatief effect uit op de lucht, atmosfeer en de klimatologische factoren.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen dan wel enkel een nevenfunctie toe te laten naar een kernversterkende functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige functies op deze discipline 'lucht, atmosfeer en de klimatologische factoren' zijn niet significant qua omvang en enkel van lokale aard (zie ook effectenbeoordeling op de discipline 'mobiliteit'). T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Functies met mogelijke significante effecten op deze discipline 'lucht, atmosfeer en de klimatologische factoren', zoals bvb. groothandel, discotheek, fuifzaal, dancings, industriële, grote en middelgrote ondernemingen, zullen niet worden toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften. Wat betreft de effecten van stikstofdepositie kan het voorgenomen plan geen relevante invloed hebben op beschermde gebieden. Dit is vooral van belang voor het aspect stikstofemissie door verkeer. Pas vanaf 10.000 wagenbewegingen extra per dag, geldt een overschrijding van 0.06 kg N/ha.j binnen 200 m van de weg, en daarmee ook een overschrijding van de 1%-norm (cfr. Stikstofdecreet van 26/1/2024) voor de meest stikstofgevoelige habitats: 3110-vennen (KDW 6 kg N/ha.j), wanneer die binnen de 200 m van zulke weg zouden vallen. Op basis van het beperkt aantal mogelijke bijkomende vervoersbewegingen door het RUP in kwestie en de afstand tot SBZ of VEN, is duidelijk dat de effecten van stikstofdepositie op beschermd gebied zeer beperkt en dus niet aanzienlijk negatief zijn (niveau SBZ), noch onomkeerbaar en onherstelbaar (niveau VEN). Dat blijkt ook uit een vergelijking met volgende indicatieve tabel (Tabel Antea 2023; emissiefactoren referentiejaar 2025 – voor gem. snelheid 70 km/u, 90% personen- en 10% vrachtverkeer, rurale omgeving):

# bewegingen per dag	Op de weg (kg N/ha.j.)	Vlak naast de weg (0 – 20m) kg N/ha.j.	Verder dan 20m naast de weg kg N/ha.j.
300	< 0,015 kg N	< 0,01 kg N	< 0,01 kg N
1.000	Max 0,05 kg N	< 0,03 kg N	< 0,02 kg N
2.000	Max 0,09 kg N	< 0,06 kg N	< 0,04 kg N
3.000	Max 0,14 kg N	< 0,09 kg N	< 0,06 kg N
10.000	0,40 – 0,45 kg N	0,25 – 0,30 kg N	Max 0,2 kg N (0,06 kg N op 200m)

Conclusie: Rekening houdende met voornoemde planopties zijn er geen aanzienlijke of negatieve effecten te verwachten van dit RUP binnen deze discipline 'lucht, atmosfeer en de klimatologische factoren'.

Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

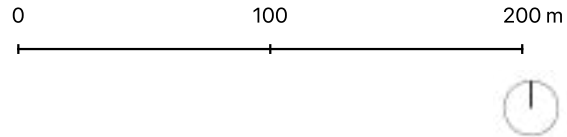


- Legende**
- Contour RUP
 - Gemeentegrens
 - Gebouwen
 - Percelen



Luchtkwaliteit: Black carbon - interpolatie 2023

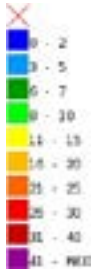
Bron: AIV – WMS luchtkwaliteit: black carbon 2023





Legende

- Contour RUP
- Gemeentegrens
- Gebouwen
- Percelen



Luchtkwaliteit: NO2 - interpolatie 2023

Bron: AIV – WMS luchtkwaliteit: NO2 2023

0 100 200 m



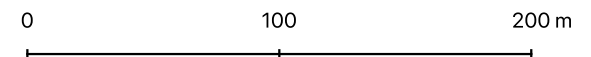
Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens
-  Gebouwen
-  Percelen



Luchtkwaliteit: O3 - interpolatie 2023

Bron: AIV – WMS luchtkwaliteit: O3 2023





Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens
-  Gebouwen
-  Percelen



Luchtkwaliteit: Fijn stof pm10 - interpolatie 2023

Bron: AIV – WMS luchtkwaliteit: Fijn stof pm10 2023

0 100 200 m





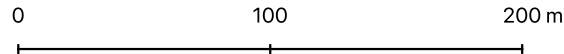
Legende

- Contour RUP
- Gemeentegrens
- Gebouwen
- Percelen



Luchtkwaliteit: Fijn stof pm2,5 - interpolatie 2023

Bron: AIV – WMS luchtkwaliteit: Fijn stof pm2,5 2023



7.4.8 EFFECT OP HET LICHT

Referentiesituatie	De huidige functies en activiteiten binnen het gebied zorgen niet voor significante lichthinder.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen dan wel enkel een nevenfunctie toe te laten naar een kernversterkende functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige functies zijn niet significant qua lichthinder en enkel van lokale aard (zie ook effectenbeoordeling op de discipline 'mobiliteit'). T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Functies met mogelijke significante lichthinder, zoals bvb. groothandel, discotheek, fuifzaal, dancings, industriële, grote en middelgrote ondernemingen, zullen niet worden toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

7.4.9 EFFECT OP HET GELUID

Referentiesituatie	De huidige functies en activiteiten binnen het gebied zorgen niet voor significante geluidshinder. Op de geluidsbelastingskaarten (www.geopunt.be) stellen we geen aanzienlijke geluidsbelasting vast langs de aanpalende wegen bij de drie deelgebieden van het RUP.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen dan wel enkel een nevenfunctie toe te laten naar een kernversterkende functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige functies zijn niet significant qua geluidshinder en enkel van lokale aard (zie ook effectenbeoordeling op de discipline 'mobiliteit'). T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Functies met mogelijke significante geluidshinder, zoals bvb. groothandel, discotheek, fuifzaal, dancings, industriële, grote en middelgrote ondernemingen, zullen niet worden toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

7.4.10 EFFECT OP HET LANDSCHAP EN CULTUREEL ERFGOED

Referentiesituatie	Het plangebied behoort tot de grote dekzandrug Maldegem-Stekene ten oosten van het kanaal Gent-Terneuzen. Binnen de contouren van het plangebied bevinden er zich <u>geen</u> ankerplaatsen, lijn- of puntrelictten of relictzones (landschapsatlas), zijn er <u>geen</u> beschermde monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde landschappen. Het hoofdgebouw van het voormalig hotel Den Hof op deelgebied 2 betreft een neoclassicistisch herenhuis dat werd uitgebreid met aanbouwen voor de hotelfunctie. Het Herenhuis is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed als vastgesteld erfgoed.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen dan wel enkel een nevenfunctie toe te laten naar een kernversterkende functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige functies op deze discipline 'landschap en cultureel erfgoed' zijn niet significant en enkel van lokale aard (zie ook effectenbeoordeling op de discipline 'mobiliteit'). Voor het deelgebied 2 met het neoclassicistisch herenhuis, dat is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, wordt in de stedenbouwkundige voorschriften een inrichtingsstudie opgelegd, die zal toelaten dat de vergunningverlenende overheid de erfgoedwaarden afdoende kan bewaken. T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Functies met mogelijke significante hinder, zoals bvb. groothandel, discotheek, fuifzaal, dancings, industriële, grote en middelgrote ondernemingen, zullen niet worden toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

-  Contour RUP
-  Beschermd monument
-  Gemeentegrens
-  Vastgesteld bouwkundig erfgoed

Erfgoed

Bron: AOE – aanduidingsobjecten 01/2022

0

100

200 m



7.4.11 EFFECT OP HET ARCHEOLOGISCH ERFGOED

Referentiesituatie	Binnen de plangebieden van alle deelplannen van dit RUP zijn er geen beschermde archeologische sites, geen vastgestelde archeologische zones en ook geen eindverslagen van archeologisch onderzoek. Er zijn geen percelen opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris. Dit is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de CAI uitspraken te doen over de aan of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen dan wel enkel een nevenfunctie toe te laten naar een kernversterkende functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende functies. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige functies zijn niet significant qua omvang en enkel van lokale aard. Specifiek voor het deelgebied 2 zal in de stedenbouwkundige voorschriften een inrichtingsstudie worden opgelegd. T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Voor de komst van nieuwe bebouwing moet bij vergunningsplichtige ingrepen de bestaande regelgeving worden toegepast. De regelgeving rond archeologie van het onroerend erfgoeddecreet (12/07/2013) moet toegepast worden. Het decreet bevat een traject voor de omgang met archeologisch erfgoed bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem (stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen). In bepaalde gevallen is het verplicht een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De nota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, dat als doel heeft om te bepalen of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig is en om maatregelen voor te stellen om met het aanwezige erfgoed om te gaan. Voor werken buiten archeologische zones, is een archeologienota verplicht bij aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1.000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3.000 m² of meer bedraagt. Ook de meldingsplicht bij toevalsvondsten, buiten een archeologisch onderzoek, blijft van toepassing. Gelet op de ligging buiten een beschermde archeologische site of archeologische zone, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn binnen deze discipline.

Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



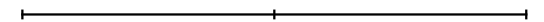
Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens
- Waarnemingen - archeologische elementen (CAI)

Centrale archeologische inventaris

Bron: AOE – Centrale archeologische inventaris
(waarnemingen) januari 2022

0 100 200 m



7.4.12 EFFECT OP DE GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

Referentiesituatie	Het plangebied worden voornamelijk gekenmerkt door bebouwde percelen in een stedelijke context. Er bevinden zich geen activiteiten die schadelijk zijn voor de mens of die de veiligheid in het gedrang brengen. Binnen de deelplannen zijn er geen SEVESO-inrichtingen aanwezig. In de directe omgeving is er wel een SEVESO-inrichting aanwezig -Rain Carbon- aan het kanaal Gent-Terneuzen, een chemiebedrijf. De 3 deelgebieden van het plangebied liggen binnen de consultatiezone van Rain Carbon (consultatiezone 850m) en van Arcelor Mittal Gent (consultatiezone 2.927m). Voor de basisinformatie inzake geluid en lucht verwijzen we naar de effectenbeoordeling bij deze disciplines (zie voorgaande pagina's).
Mogelijke effecten	Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen dan wel enkel een nevenfunctie toe te laten naar een kernversterkende functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en verweving van functies in het centrum van Zelzate. T.o.v. de feitelijke toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het plangebied een bestaand woongebied betreft met een kleine oppervlakte (circa 1 ha) en met een beperkt aantal verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties. De mogelijke effecten van de bestaande en mogelijke nieuwe toekomstige functies zijn niet significant qua omvang en enkel van lokale aard. Voor de mogelijke effecten op vlak van geluid en lucht verwijzen we naar de effectenbeoordeling bij deze disciplines (zie voorgaande pagina's). T.o.v. de juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat de beoogde plandoelstellingen in dit RUP geen aanzienlijke of negatieve effecten zullen hebben op deze discipline, omdat het RUP enkel een bestendiging van de bestaande functies beoogt, waarbij enkel verblijfsrecreatieve en kernversterkende nevenfuncties worden toegelaten. Functies met mogelijke significante effecten op de gezondheid en veiligheid van de mens, zoals bvb. groothandel, discotheek, fuifzaal, dancings, industriële, grote en middelgrote ondernemingen, zullen niet worden toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen zijn uitgesloten in het plangebied. Gelet op de doelstellingen van het RUP, en de afwezigheid van Seveso-inrichtingen in het plangebied, zijn er ook op dit vlak geen aanzienlijke of nadelige effecten te verwachten binnen deze discipline van de gezondheid en veiligheid van de mens.
Leemten in de kennis	Niet van toepassing.
Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP	Mits de toepassing van de bestaande regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. deze discipline die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.
Milderende en/of flankerende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

7.5 De kenmerken van plannen en programma's

De mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden en de toewijzing van hulpbronnen

Het RUP heeft geen betrekking op het aanwenden of gebruik van hulpbronnen.

De mate waarin het plan andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt.

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zelzate. Het RUP is niet strijdig met het RSV, noch met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het gemeentelijk RUP staat onderaan in de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar er zijn geen gewestelijke of provinciale RUP's betrokken.

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

Zie bij de beoordeling van de milieueffecten.

De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap

Niet relevant binnen dit RUP.

7.6 Conclusie plan m.e.r.-screening

Voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige toestand (referentiesituatie), de vermelde verder te onderzoeken milieuaspecten en de passende flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht.

Op 27/02/2025 heeft het Team Omgevingseffecten van de Vlaamse overheid bevestigd dat er geen plan-MER moet worden opgesteld voor het voorliggende RUP. (dossiernummer SCR124044).

8. Ruimtelijk Veiligheidsrapportage

Binnen het plangebied van de verschillende deelplannen van dit RUP bevinden zich geen activiteiten die schadelijk zijn voor de mens of die de veiligheid in het gedrang brengen.

De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen binnen het plangebied zijn uitgesloten. De beslissing RVR-toets wordt opgenomen via het Vlaams platform DSI.

9. Watertoets

Het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2013 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijke effecten heeft op het natuurlijk watersysteem.

De voor de watertoets relevante kaarten zijn opgenomen bij het thema 'water' onder de effectbeoordelingen (zie vorig hoofdstuk).

Het plangebied is zo goed als vlak (hellingen kleiner dan 0,5%). Het plangebied is voor het grootste deel niet overstromingsgevoelig. Op de kaarten van de watertoets 2023 ligt het gebied niet in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied of overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. Op de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden zijn delen van deelgebied 2 (voormalig hotel Den Hof) aangeduid met kleine kans op overstroming. Ook de straten rondom deelgebied 3 (huidig hotel Royal) zijn op deze kaart aangeduid als overstromingsgevoelig, het perceel zelf niet.

Het plangebied ligt niet in een winterbedding, is gevoelig voor grondwaterstromingen, is infiltratiegevoelig en is niet erosiegevoelig.

Er zijn geen gecategoriseerde waterlopen in het plangebied.

Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de verblijfsrecreatieve functie voor de percelen uit het plangebied te bestendigen dan wel enkel een wijziging toe te laten naar een functie die bijdraagt aan de sociale dynamiek en de verweving van functies in het centrumgebied van Zelzate.

Er kan redelijkerwijs ingeschat worden dat dit geen effecten zal hebben op de waterhuishouding.

Conclusie i.f.v. de watertoets: zijn er geen nadelige effecten op de waterhuishouding te verwachten.

10. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Gentse en kanaalszone (KB 14/9/1977 en latere wijzigingen) en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemming 'woongebied'.

11. Ruimtebalans

De gewestplanbestemming 'woongebied' wordt gewijzigd naar de bestemming 'recreatie'. Gelet op de bepalingen van art. 2.2.6/1. VCRO is bij een wijziging tussen deze bestemming die behoren tot de eerste categorie, geen planologische compensatie nodig.

Legende

-  Contour RUP
-  Gebouwen
-  Percelen
-  Wonen - Recreatie

De volledige disclaimer is opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP.

GRB: 2024/01/06

Register van (delen van) percelen waar bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd

0 50 100 m



Datum: 29/10/2024



Panhuysstraat 1
9070 Destelbergen
Tel. (0)9 251 22 22
Fax. (0)9 251 22 28
info@veneco.be

12. Register van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd.

Zie plan in bijlage.

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.5. §1, eerste lid, 9° en 10° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing.

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings-of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging

digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet grond- en pandenbeleid en het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen delen in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen volgende percelen delen in aanmerking voor planschade:

43302C0251/00T003

43018A0626/00M002

43018A0500/00Y000

43018A0500/00C002

43018A0626/00N002

43018A0626/00P002

43018A0626/00S000

43018A0626/00B002

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen delen in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

