



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
**‘Petroleum-Zuid: gevangenis  
en technische schoolcampus’**

**Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften**



**Vlaamse  
overheid**

**DEPARTEMENT  
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Petroleum-Zuid: gevangenis en technische campus' bestaat uit volgende documenten:

- **Bijlage I. Verordenend grafisch plan**
- **Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- **Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst**
- **Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten**
- **Bijlage IV. Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een plan-batenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie**
- **Bijlage V. Plan-MER**
- **Bijlage VI. Nota aspect externe veiligheid**

De elementen voor de watertoets zijn opgenomen in de toelichtingsnota als onderdeel van het milieueffectenonderzoek.

Het onderzoek naar de milieueffecten en de milieuverklaring zijn opgenomen in het plan-MER dat is opgenomen als afzonderlijke bijlage (bijlage V). Het plan-MER werd op 18 juli 2018 goedgekeurd.

Een verscherpte natuurtoets/passende beoordeling is niet vereist. Hierover zijn elementen opgenomen in de toelichtingsnota en het ontwerp-plan-MER.

De opmaak van een RVR is voor het voorliggend plan niet vereist. Om de impact van het GRUP op de risico- en veiligheidszoning is een 'Nota aspect externe veiligheid' opgesteld door een erkend VR-deskundige. De dienst VR heeft zich akkoord verklaard met de inhoud van deze nota op 6 juli 2018. De 'nota aspect externe veiligheid' is opgenomen als bijlage VI.

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Petroleum Zuid: gevangenis en technische schoolcampus

de ontwerpers

Stephanie Joos

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Petroleum Zuid: gevangenis en technische schoolcampus'.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en  
Landbouw

Geert BOURGEOIS

Koen VAN DEN HEUVEL





*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen – nutsvoorzieningen'.*

#### **Artikel 1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen**

Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een gevangenis en een schoolcampus.

De bijbehorende voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een gevangenis en een schoolcampus zijn toegelaten.

Activiteiten die aansluiten bij de gevangenis of de schoolcampus en die dus medegebruik van de infrastructuur mogelijk maken zijn toegelaten voor zover zij steeds een nevenactiviteit zijn en het functioneren van de hoofdfunctie niet in gedrang brengen.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren en inrichten van deze functies zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik en verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;
- het optimaal gebruiken van de ruimte, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid
- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden

Volgende handelingen zijn eveneens toegelaten: het herstellen of heraanleggen van de bestaande ontsluitingswegen en het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van nutsleidingen.

Voor de gebouwen en constructies bedraagt de maximale hoogte 9 bouwlagen met een maximale V/T van 2,5. De V/T geldt per activiteit, afzonderlijk voor de gevangenis enerzijds en voor de schoolcampus anderzijds.

Het terrein mag voor maximaal voor 50 procent bebouwd worden. Van deze bebouwbare oppervlakte kan gebruik gemaakt worden voor verharding.

Van de overige 50 procent van het gebied mag maximaal 60 procent verhard worden en bestaat de overige 40 procent verplicht uit groenvoorzieningen.

Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding. Niet-waterdoorlatende verharding kan enkel waar deze omwille van het gebruik strikt noodzakelijk is en dient af te wateren naar de resterende groenzone voor lokale infiltratie op eigen terrein of naar de groen bufferzone.

Niet-verharde oppervlakten worden ingericht en beheerd met het oog op een zo hoog mogelijke ecologische waarde.

De lichtvervuiling en geluidshinder dient tot een minimum beperkt te worden, vooral langs de wadi-, polder-of corridor zijde. Geluidsbronnen en verlichting dienen zo veel mogelijk beperkt te worden zodanig dat de hinder naar de omgeving zo minimaal mogelijk is.

Binnen de inrichting wordt gebruik gemaakt van naar beneden gerichte verlichting die beperkt is tot maximum 100 lux. Er kan voorzien worden in lichtinstallaties met een grotere lichtintensiteit in functie van het garanderen van de veiligheid gedurende noodsituaties.

Verlichting en geluidsbronnen dienen zo veel mogelijk beperkt te worden en worden zodanig geplaatst dat de licht-en geluidsimpact van de gevangenis en school naar de omgeving zo veel mogelijk beperkt wordt.

Ten noorden van het gebied wordt voorzien in een groene overgangszone die de ruimtelijke samenhang met de omgeving garandeert als onderdeel van een gedifferentieerde landschappelijke inpassing en tegelijk zorgt voor een visuele afscherming. In deze overgangszone is het aanleggen van waterpartijen, wadi's en andere waterbeheersingswerken toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe gebouwen en/of voor inrichtingswerken van het plangebied, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. 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.

De inrichtingsstudie geeft aan het voorgenomen project zich verhoudt tot wat er al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkelingen van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

De principes van het integraal waterbeheer zoals hergebruik, lokaal vasthouden, buffering en infiltratie en finaal vertraagde afvoer naar oppervlaktewater worden toegepast.

De hemelwaterbuffering wordt voorzien op eigen terrein.

Vergunningen voor nieuwe gebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend, indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen, die de mobiliteitsimpact beperken, zoals bedrijfsvervoersplannen, en indien de nodige maatregelen worden genomen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet, in het aanvraagdossier zijn opgenomen.



## **Artikel 2. Ontsluiting**

*Aanduiding in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

De hoofdontsluiting van de gevangenis gebeurt door een aansluiting op de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein Blue Gate. Daarnaast

Het gebied wordt voor autoverkeer en langzaam verkeer op een verkeersveilige manier rechtstreeks ontsloten naar de D'Herbouvillekaai en de Naftaweg via een aan te leggen ontsluitingsweg of gebruik makend van de ontsluitingswegen van het naastliggende bedrijventerrein. Er wordt voorzien in gescheiden hoofdtoegangen voor de gevangenis enerzijds en voor de schoolcampus anderzijds.

Daarnaast wordt voor beide functies, gevangenis en schoolcampus, voorzien in verkeersveilige toegangen voor dienstvoertuigen en hulpdiensten, waartoe ook het vervoer van gedetineerden wordt gerekend.

De parkeerplaatsen (voor gemotoriseerd verkeer en fietsers) van de voorzieningen, worden waar mogelijk zo veel mogelijk gekoppeld ter hoogte van de perceelgrens en de autoweg.