



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
**‘Forensisch Psychiatrisch Centrum voor
langverblijf in Aalst’**

Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Forensisch Psychiatrisch Centrum voor Langverblijf in Aalst' ligt op grondgebied van Aalst.

Dit document is bijlage II, de '**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**' voor het GRUP 'Forensisch Psychiatrisch Centrum voor Langverblijf in Aalst'.

Het RUP 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 met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie
- Bijlage V. Plan-MER
- Bijlage VI. Nota Externe Veiligheid

De elementen m.b.t. de watertoets zijn geïntegreerd in het plan-MER.

De passende beoordeling en de verscherpte natuurtoets zijn opgenomen in het plan-MER

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Forensisch Psychiatrisch Centrum voor Langverblijf in Aalst' is, in overeenstemming met artikel 2.2.3 VCRO, tot stand gekomen binnen een planteam, met de medewerking van de ruimtelijk planners Miryam Moors en Peter David.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



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

Artikel 1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een forensisch psychiatrisch centrum voor langverblijf (LFPC).

Alle infrastructuur en maatregelen voor beveiliging en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een LFPC zijn toegelaten, voor zover rekening gehouden wordt met de overige bepalingen van artikel 1 en 2.

Artikel 1.2

De gebouwen en de buitenruimte moeten zodanig ontworpen worden dat er een optimale verblijfskwaliteit gegarandeerd wordt, met inbegrip van directe toegang tot groene buitenruimte, de akoestische kwaliteit, functioneren en veiligheid.

De bebouwde en onbebouwde ruimte worden als één gezamenlijk en architecturaal samenhangend en kwaliteitsvol geheel ingericht. De gebouwen kunnen als afzonderlijke gebouwen worden opgevat of als één gebouw. Het gebouwencomplex en de hoofdtoegang wordt georiënteerd naar de Zwalmkouter, meer bepaald het gedeelte van de Zwalmkouter parallel met de spoorweg. De gebouwen worden dusdanig ingeplant dat de inkijk in de richting van het LFPC en de inkijk vanuit het LFPC naar de omgeving tot een minimum worden beperkt.

Bij oprichting van gebouwen worden de aspecten flexibel ruimtegebruik en hergebruik van de ruimte in acht genomen.

Maximaal 60% van de bebouwbare zone mag bebouwd en verhard worden. De bebouwbare zone is het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut zonder de zone voor landschappelijke en functionele inpassing. De verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Alle vormen van (waterdoorlatende) verhardingen, boven- en ondergrondse bouwlagen vallen onder het maximaal toegelaten percentage van 60% te bebouwen en te verharden.

In functie van de realisatie van het LFPC worden de bestaande gebouwen en verhardingen verwijderd.

De bouwhoogte wordt bepaald op maximaal 14 meter boven het bestaande maaiveld ofwel op maximaal 3 bovengrondse bouwlagen. De bovenste bouwlaag wordt bij voorkeur ingericht voor andere functies dan verblijven.

Het aantal ondergrondse bouwlagen is maximaal 3 lagen. Ondergrondse bouwlagen moeten maximaal onder de gebouwen worden voorzien. Het gedeelte dat er buiten ligt moet worden meegerekend binnen het maximale bebouwings- en verhardingspercentage van 60%. Bij de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat de ondergrondse lagen geen aanzienlijke impact op de grondwaterstroming veroorzaken en dat de invloedstraal ter hoogte van de kwetsbare vegetaties beperkt is.

Gekoppeld aan de hoofdtoegang van het gebouwencomplex en de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (artikel 1.3), wordt ruimte voor parkeren voorzien voor minimaal 55 fietsen en maximaal 110 personenwagens. De ruimte voor parkeren van zowel fietsen als personenwagens bevindt zich ondergronds of binnen het gebouwencomplex. De toegankelijkheid en de voorzieningen voor alle soorten fietsen en wagens moeten kwaliteitsvol aanwezig zijn.

Aansluitend bij de hoofdtoegang (artikel 1.3) wordt een plein voorzien dat kan fungeren als voorplein bij het gebouwencomplex. Dit plein voorziet eveneens in ruimte voor:

- Een kiss & ride.
- Interventievoertuigen zodat zij zich kunnen opstellen zonder de doorgang naar de zuidelijke zijde te versperren.

De onbebouwde en onverharde ruimtes worden volledig beplant of ingezaaid. Deze oppervlaktes moeten volledig waterdoorlatend zijn, zodat het hemelwater op natuurlijke wijze door de bodem kan stromen en het effect van hitte-eilanden wordt tegengegaan.

Voor nieuwe beplantingen wordt gebruik gemaakt van streekeigen inheems of streekeigen groen die de biodiversiteit ten goede komt. De realisatie van de aanplantingen gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op het realiseren van de gebouwen en de ontsluiting van die gebouwen.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Voorafgaand aan de ingebruikname van het LFPC moet er een geluidsscherm langsheen de E40 worden gerealiseerd zodanig dat het geluidsniveau op de site aanvaardbaar is voor een verblijfsfunctie ofwel een L_{den} niveau van maximaal 65 dB(A).

Naast de plaatsing van een geluidsscherm, moet er voldoende geluidsisolatie voorzien worden in de gebouwen, moeten de gebouwen doordacht geplaatst worden op de site en moet er bij de inrichting van de gebouwen rekening gehouden worden met de nabijheid van de geluidsbron.

De aanvraag tot omgevingsvergunning bevat maatregelen die genomen worden om het geluidsniveau in de gebouwen en op het terrein van het LFPC te beperken.

De vermindering van waterbergend vermogen moet vermeden worden. Indien een deel van bestaande waterberging wordt ingenomen, moet bij de vergunningsaanvraag aangetoond worden op welke manier dit volume gecompenseerd wordt. Compensatie van waterbergend vermogen kan gebeuren binnen het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (artikel 1) en het parkgebied (artikel 3).

Het hemelwater moet kunnen infiltreren binnen de bestemmingszone ongeacht de neerslagintensiteiten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet verzekerd worden.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het herstel van het waterbergend vermogen en de infiltratiecapaciteit van de bestemmingszone, zijn toegelaten.

Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromings- en infiltratiegebieden, het beheersen en/of voorkomen van overstromingen en rioleringswerken zijn eveneens toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw en voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt.

Een aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning bevat minstens de volgende elementen en maatregelen inzake mobiliteit:

1. Auto-ontradende en openbaar vervoer stimulerende maatregelen, die de mobiliteitsimpact beperken, zoals een bedrijfsvervoersplan.
2. Maatregelen om het verkeer van het eigen terrein naar het hogere wegennet te leiden via de optimale route, zoals overeenkomsten met leveranciers en werknemers.
3. Maatregelen om te voorkomen dat leveranciers, bezoekers en personeelsleden op het openbaar domein parkeren.

Een aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning bevat minstens de volgende elementen en maatregelen inzake duurzaamheid:

- Optimaal materiaalgebruik, in het bijzonder het aspect hergebruik van bouwmaterialen.
- Maatregelen om te voorkomen dat er afval gecreëerd worden.
- Maatregelen voor het beperken van het energiegebruik en het bereiken van CO₂-neutraliteit en -negativiteit; Er wordt voorzien in een verwarmingssysteem dat geen stikstof en CO₂ uitstoot.
- Waterbeheersing en maatregelen naar duurzaam watergebruik en herbruik van hemelwater en afvalwater.
- Het maximaal voorzien van groendaken.

Verwarmingssystemen kunnen geen aanleiding geven tot vermestende of verzurende deposities.

Lichthinder naar de omgeving wordt zo veel als mogelijk beperkt, in het bijzonder naar de omliggende woningen en richting de Wellemeersen, het gebied ten oosten van de Dr. Carlierlaan.

Voor het LFPC wordt gebruik gemaakt van naar beneden gerichte verlichting waarvan de sterkte beperkt is tot maximum 100 lux, de golflengte groter is dan 540 nm en de kleurtemperatuur lager is dan 2700 K.

Een aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning bevat minstens de volgende elementen en maatregelen inzake verlichting:

1. Maatregelen om lichthinder naar omwonenden te voorkomen.
2. Maatregelen om lichthinder naar omliggende natuur en vleermuispopulaties te voorkomen.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Symbolische aanduiding. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.3. Hoofdtoegang

De hoofdtoegang voor het LFPC wordt voorzien via de Zwalmkouter (zijde spoorweg).

De hoofdtoegang geeft toegang tot het gebouwencomplex, het voorplein, de parkeerruimte voor fietsers en personenwagens en voor logistiek verkeer.

De toegang kan verschillend ingericht worden per verkeersmodus in functie van verkeersveiligheid.



Symbolische aanduiding. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.4 Bijkomende toegang voor hulpdiensten

Naast de hoofdtoegang zoals bepaald in artikel 1.3, wordt voorzien in een tweede, afzonderlijke toegang voor hulpdiensten. De bijkomende toegang tot het LFPC voor hulpdiensten wordt voorzien aan de zuidelijke zijde van de site, via de Zwalmkouter (zijde E40).

Ter hoogte van de bijkomende toegang wordt voldoende ruimte voorzien voor het opstellen van voertuigen van de hulpdiensten bij interventies.

Deze toegang wordt tijdens de werffase ingericht als hoofdtoegang tot het terrein.



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.5 Landschappelijke en functionele inpassing

Tussen het LFPC en de aangrenzende zones wordt in een zone voor landschappelijke en functionele inkleding voorzien. Die zone moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing.

De in artikel 2, verbinding voor langzaam verkeer, genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover voldaan is aan de voorwaarden van de landschappelijke en functionele inkleding.

De realisatie van de aanplantingen in de zone voor landschappelijke inpassing gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van de omgevingsvergunning voor het LFPC.

De zone ter hoogte van het parkgebied (artikel.3) en langsheen de Dr. Carlierlaan wordt dicht beplant om het LFPC en de veiligheidsinfrastructuur visueel te bufferen naar de omgeving, in overeenstemming met de veiligheidsvoorschriften voor het LFPC. De samenstelling van de beplanting (boomlaag, struiklaag, kruidlaag en strooisellaag) gebeurt met streekeigen en inheemse plantensoorten, en bestaat voor minstens een derde uit wintergroene soorten.

De breedte van de zone van landschappelijke en functionele inpassing bedraagt ten opzichte van de zone voor parkgebied (artikel 3) minstens 16 meter. In het oosten is de breedte ten opzichte van grens van het plangebied minstens 24 meter.

Langsheen de Dr. Carlierlaan moet de inrichting een overgang vormen naar de Wellemeersen en de ecologische kwaliteit ervan ondersteunen en versterken.

In de zone langsheen de Zwalmkouter, zijde van de spoorweg, moeten het bestaande talud en de bestaande bomen behouden blijven. De breedte van de zone voor landschappelijke inpassing is hier minimaal 6 meter ten opzichte van de

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Zwalmkouter. Ter hoogte van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (artikel 1.3) mag de bomenrij en het talud plaatselijk onderbroken worden.

Het deel van de Zwalmkouter tot aan de ontsluiting voor hulpdiensten (artikel 1.4) wordt behouden als toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer. Het gedeelte tussen de ontsluiting voor hulpdiensten en de voetgangersbrug onder de E40 wordt voorzien als verbinding voor langzaam verkeer (artikel 2) en wordt deels onthard.

Het ontharde gebied wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de beveiligingsinfrastructuur visueel te bufferen naar de omgeving, in overeenstemming met de veiligheidsvoorschriften voor het LFPC.

Artikel 1.6. Inrichtingsstudie

Bij vergunningsaanvragen voor werken in het gebied bestemd voor gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen 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 hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De inrichtingsstudie geeft aan op welke manier wordt voldaan aan de voorgaande bepalingen binnen het stedenbouwkundige voorschrift en aan de overige bepalingen van artikel 1, 2 en 3.

Daarnaast maken minstens de volgende elementen deel uit van de inrichtingsstudie:

- Inplanting van de gebouwen en uitwerken van een hoogwaardig architecturaal geheel.
- Een kwalitatieve inrichting van de onbebouwde ruimte met het oog op het bekomen van een gebied met een groen karakter.
- Landschappelijke inpassing, met bijzondere aandacht voor de afwerking van de randen van het gebied en de overgang en samenhang met de omgeving.
- Multimodale ontsluiting.
- Auto- en fietsparkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling.
- Bijzondere aandacht voor het bevorderen van de verkeersveiligheid, duurzame vervoersmodi en openbaar vervoer.
- Duurzaamheidsmaatregelen.
- Maatregelen om lichthinder, naar omwonenden en naar omliggende natuur en vleermuispopulaties te voorkomen.
- Geluidsmaatregelen.
- Milieutechnische maatregelen.



Symbolische aanduiding. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 2. Verbinding voor langzaam verkeer

Om functionele relaties te leggen worden verbindingen gerealiseerd voor fietsers en wandelaars.

Op de plaatsen aangeduid op het grafisch plan is de aanleg van een verbinding voor langzaam verkeer verplicht. Deze aanduiding is indicatief en verbindt de plaatsen die met elkaar verbonden moeten worden en waar verplicht aangetakt wordt op openbare wegen.

- De aanduiding langsheen de Dr. Carlierlaan geeft symbolisch aan dat de fiets- en voetgangerstunnel onder de E40, de toegang tot de Wellemersers en de Dr. Carlierlaan ter hoogte van de Hof Ter Burghtstraat moeten verbonden blijven.
- De aanduiding langsheen de Zwalmkouter geeft symbolisch aan dat de fiets- en voetgangerstunnel onder de E40, de toegang tot de Wellemersers en de Zwalmkouter moeten verbonden blijven.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Beide voornoemde verbindingen behouden hun openbaar karakter.

Het gedeelte van de Dr. Carlierlaan ten zuiden van de Hof Ter Burghtstraat en het gedeelte van de Zwalmkouter ten oosten van de ontsluiting voor hulpdiensten (artikel 1.4) wordt opgebroken en heringericht als verbinding voor langzaam verkeer. De verbinding voor langzaam verkeer blijft toegankelijk voor hulpdiensten.

Het gedeelte van de bestaande wegenis dat niet langer nodig is in functie van de verbinding voor langzaam verkeer wordt onthard en gerealiseerd als landschappelijk en functionele inpassing, conform artikel 1.5.

P

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen' en tot de subcategorie 'parkgebied'.

Artikel 3. Parkgebied

Artikel 3.1

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, waterbeheersing, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Volgende handelingen in functie van recreatie zijn toegelaten, voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen in de omgeving van het park en met het LFPC en voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie.
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor ontsluiting, parkeren, speelterreinen, reliëfwijzigingen, en technische constructies.
- Het aanbrengen van voet- en fietspaden.
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

In functie van de realisatie van het LFPC (artikel 1) worden de bestaande gebouwen en verhardingen verwijderd.

Artikel 3.2

Het parkgebied heeft een toegankelijk karakter, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het parkgebied niet overschreden wordt.

Bij de inrichting en beheer van het parkgebied wordt aandacht besteed aan de wijze waarop beplanting en open plekken vorm geven aan de parkomgeving. De samenstelling van de beplanting (boomlaag, struiklaag, kruidlaag en strooisellaag) gebeurt met streekeigen en inheemse plantensoorten al dan niet in combinatie met streekeigen cultuurgewassen zoals fruitbomen en bloemrijk grasland.

De bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden.

Artikel 3.3

Verlichting is enkel toegelaten langs de Dr. Carlierlaan in functie van wandel- en fietsverkeer.

Verlichting wordt hierbij beperkt tot het strikt noodzakelijke en dit om lichtverstrooiing en de ecologische impact op de aangrenzende gebieden te vermijden. Verlichting wordt neerwaarts gericht en beperkt in de tijd. Enkel de doelgebieden worden aangestraald.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.

Artikel 4. gebied voor weginfrastructuur

Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

De bestaande wegen behouden hun openbaar karakter.