

BPA ROSDAMVALLEI

Memorie van Toelichting.

12_130_RAPP_041020_MVT_revisieKVA3.doc

Revisie herneming voorontwerp

Gemeentebestuur Sint Martens Latem

Dorp 1

9830 Sint Matens Latem

Studiebureau Grontmij Belgroma
Mechelen, 15 juni 2003



Inhoudsopgave

1	Situering.....	3
2	Planningscontext.....	4
2.1	Plannen van aanleg.....	4
2.2	Vergunningen.....	5
2.3	Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.....	5
3	Situering van het BPA in de ruimtelijke context.....	6
3.1	Schets van de bestaande ruimtelijke context.....	6
3.1.1	De bebouwde omgeving.....	6
3.1.2	De ontsluiting van het gebied.....	6
3.2.3	De natuurlijke en landschappelijke elementen.....	6
3.2	Aanduiden van de knelpunten en potenties.....	7
3.2.1	Uitgangspunten.....	7
3.2.2	Concepten.....	8
4	Het BPA Rosdamvallei.....	9
4.1	De bestaande toestand in het BPA Rosdamvallei.....	9
4.2	Het ontwerp van het BPA Rosdamvallei.....	10
4.2.1	Uitgangspunten.....	10
4.2.2	Planopzet.....	10
5	Procesverloop.....	11
5.1	Adviesprocedure – plenaire vergadering.....	11

Uitgave

d.d.

04

20 oktober 2004

Opgesteld door

Vanackere Karel

Gecontroleerd door

Vanackere Karel

Geautoriseerd door

Vanackere Karel

1 Situering

De noordoostelijke grens van het BPA volgt de administratieve gemeentegrens tussen Sint Martens Latem en Gent. Deze grens is meteen ook de grens tussen het woongebied in Sint Martens Latem en het parkgebied in Gent.

De zuidoostelijke grens volgt eveneens de grens tussen Sint Martens Latem en Gent maar beide zones, palend aan de gemeentegrens, bevinden zich binnen het woongebied op het gewestplan.

De Zevecotestraat vormt de westelijke en noordelijke grens van het BPA. De bebouwing langs deze straat sluit aan bij de dorpskern van Sint Martens Latem en is volledig binnen het woongebied gesitueerd.

In het zuiden wordt het gebied begrenst door de Kortrijkse Steenweg.

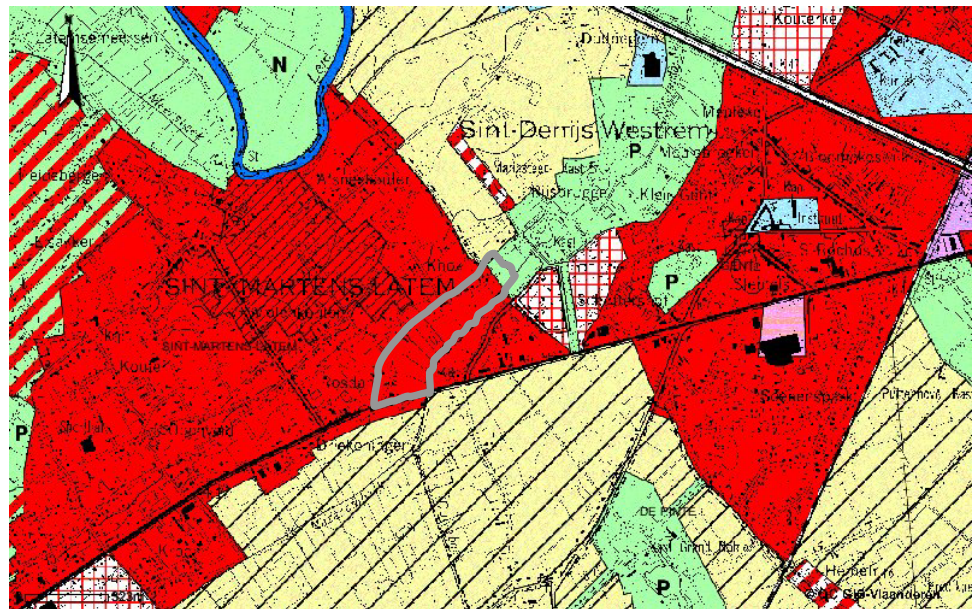
De totale oppervlakte van het BPA bedraagt ongeveer 10.23 hectaren.

2 Planningscontext

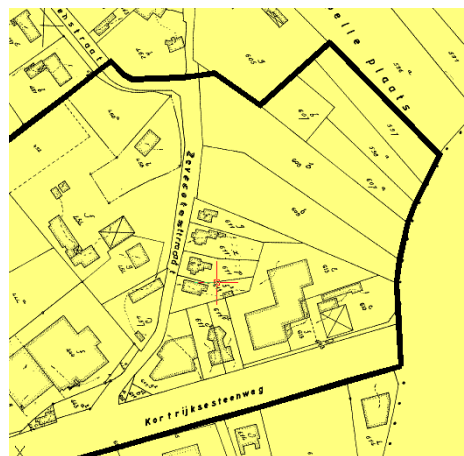
2.1 Plannen van aanleg

Het BPA Rosdamvallei is gelegen in het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (K.B. 14/09/1977, gewijzigd op 16/03/1994, 7/06/1998 en 28/10/1998).

De planzone van het BPA is grotendeels gesitueerd in woongebied (7ha) en deels in parkgebied (0.6ha). Een 2.4 ha oorspronkelijk gelegen in woongebied overlappen met het BPA Kortrijksesteenweg, referentie D4236/10, dd. 15 maart 1996. In dit BPA kregen de percelen achter de bebouwing van de Zevecotestraat, grenzend aan de Rosdambeek een openruimte bestemming.

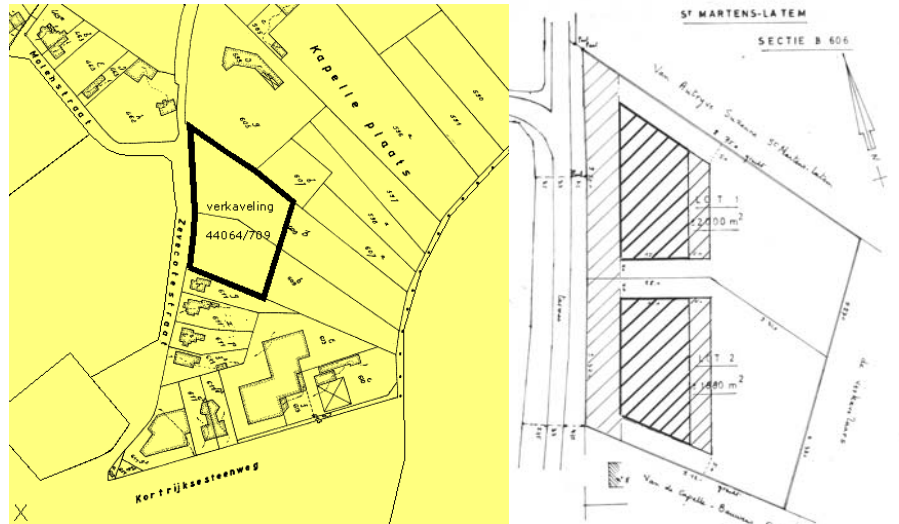


Bron: www.OC-GisVlaanderen.be



2.2 Vergunningen

Langs de Zevecotestraat bevinden zich twee onbebouwde percelen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling dd. 23/08/1984, referentie 44064/709. Deze verkaveling bevindt zich tevens binnen de begrenzing van het BPA Kortrijksesteenweg en voorziet 4 koppelwoningen of twee ééngezinswoningen. Een kosteloze grondafstand werd reeds doorgevoerd.



Er zijn geen stedenbouwkundige vergunningen gekend voor constructies en/of terreinaanlegwerken buiten de huiskavels.

2.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Op 28 november 2002 (gemeenteraad 8 juli 2002) werd een startnota van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijke Planning. In deze startnota wordt de Rosdamvallei geselecteerd als openruimtecorridor. De beken in het 'zuidelijk weide- en akkergebied' dienen uitgebouwd tot ruimtelijk structurende elementen. In functie van een visie over de nederzettingsstructuur werd een woonbehoeftenstudie opgemaakt (Iris consulting, september 2002). De gemeenteraad achtte het noodzakelijk beleidsopties uit deze woonbehoeftenstudie planmatig te concretiseren om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan. In de woonbehoeftenstudie werd de zone gelegen achter de bebouwing van de Zevecotestraat, op het gewestplan gelegen in woongebied, geselecteerd als niet meer te ontwikkelen. Rekening houdend met de topografie is de zone niet geschikt voor woningbouw en dient ze een bestemming te krijgen die haar functie als overstromingsgebied vrijwaart.

3 Situering van het BPA in de ruimtelijke context.

3.1 Schets van de bestaande ruimtelijke context.

3.1.1 De bebouwde omgeving.

De bebouwing in het BPA Rosdamvallei vormt de rand van de bebouwde kern in de gemeente Sint Martens Latem en sluit aan op de Kortrijkse Steenweg. Het gebied situeert zich ten zuidoosten van de historische kern.

3.1.2 De ontsluiting van het gebied.

Het BPA grenst aan de Zevecotestraat die ten zuiden van het plangebied aansluit op de Kortrijkse Steenweg (N43) tussen Deinze en Gent.

Op de Zevecotestraat sluiten drie zijstraten aan die zich in noordwestelijke richting verder zetten. Het betreft de Molenstraat, De Knok en de Palepelstraat die zich verder zet via de Leieriggestraat tot aan de Leie en de grens vormt met Gent.

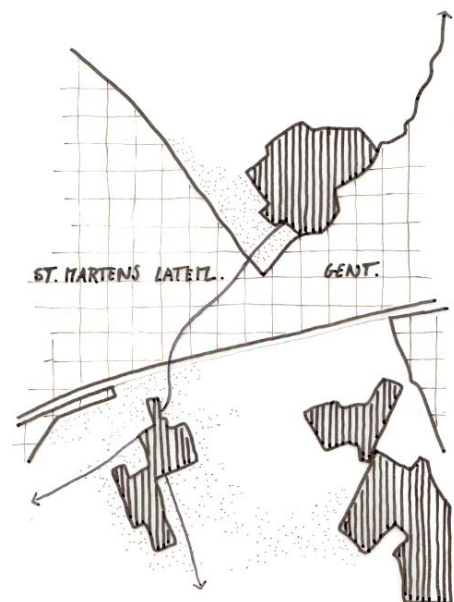
Ten zuidoosten van het plangebied situeert zich de Witbakkersstraat op grondgebied Gent, die zich in zuidelijke richting verder zet via de Rosdamstraat tot aan de grens met De Pinte.

3.2.3 De natuurlijke en landschappelijke elementen.

De planzone situeert zich tussen een aantal belangrijke parkgebieden:

- Ten noorden, op het grondgebied Gent, situeert zich het kasteelpark van Borluut en het kasteelpark van Mariasteen.
- Ten zuiden en ten zuidoosten komt een versnippering van parken en bossen voor.

De versnipperde parkgebieden worden met elkaar verbonden via de vochtige weilanden in de Rosdamvallei. De Rosdam vormt de oostelijke grens van het plangebied en de grens tussen Sint Martens Latem en Gent.



Ten noorden van het plangebied loopt de Leie en is vanuit het plangebied bereikbaar via de Palepelstraat en de Leieriggestraat.

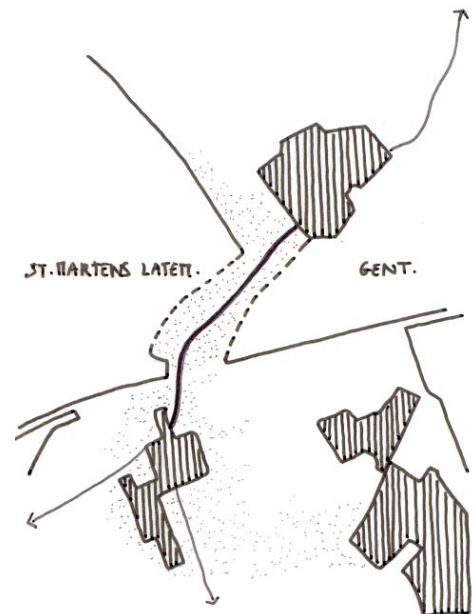
3.2 Aanduiden van de knelpunten en potenties.

- De beekvallei is een zeer vochtig gebied en gevoelig voor overstromingen waardoor de gronden achter de bestaande bebouwing weinig geschikt zijn voor bebouwing.
- De Rosdam vallei zou een ecologische maar ook recreatieve verbinding kunnen vormen tussen de bossen van Borluut en Mariasteen en de bossen ten zuiden van het plangebied.
- Ook de verbinding tussen de Rosdamvallei en de Leie zou een recreatieve potentie kunnen zijn.
- De weilanden rondom de bossen en parken en de weilanden in het BPA maken deel uit van de Rosdamvallei waardoor het valleigebied ruimtelijk één geheel is.

Schets van de gewenste ruimtelijke structuur.

3.2.1 Uitgangspunten.

- De Rosdamvallei vrijwaren van verdere bebouwing en ontwikkelen als een volwaardige beekvallei, hiermee wordt bedoeld: ruimtelijk moet de beekvallei één aaneengesloten geheel vormen.
- Het karakter en de sfeer van de bebouwde kern Sint Martens Latem behouden, herstellen en/of versterken.
- De parken en bossen moeten ruimtelijk met elkaar worden verbonden. Dit zal zich zowel op ecologisch vlak als op recreatief vlak moeten manifesteren.
- De toegankelijkheid van de Rosdamvallei verhogen voor voetgangers en fietsers.
- Een veilige en vlotte verkeersontsluiting met een weginrichting die aansluit bij het residentieel karakter van het woongebied.



3.2.2 Concepten.

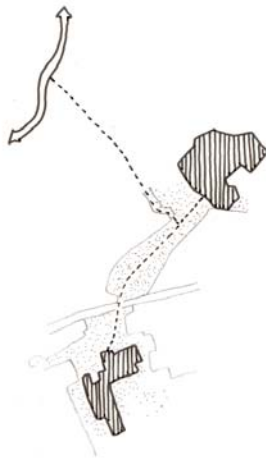
1. Ruimtelijk - ecologische verbinding:



Het concept van de ecologische verbinding bevat een ecologische drager doorheen een potentieel waardevol gebied die ruimtelijk versnipperde ecologisch waardevolle elementen met elkaar verbindt.

Hierbij wordt de beek aangeduid als drager doorheen de natte weilanden waardoor de versnipperde bossen en parken ruimtelijk en ecologisch met elkaar worden verbonden.

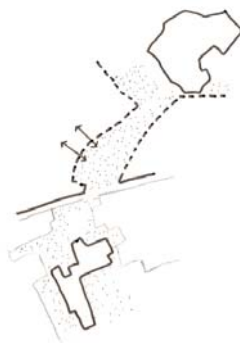
2. Recreatieve verbinding:



De recreatieve verbinding is een nevenfunctie op de ruimtelijk – ecologische verbinding.

Deze verbinding voorziet de Rosdamvallei van een betere toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers en verbindt recreatieve elementen, zijnde de parken, bossen en de Leie, met elkaar.

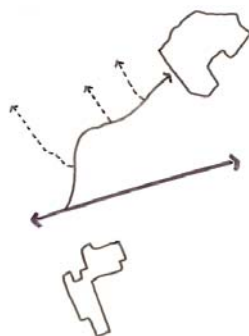
3. Randbebouwing:



Het woongebied vormt de rand van de bebouwde kern en de Rosdamvallei.

Er wordt gestreefd naar een zekere transparantie en het behoud van de landschappelijke elementen (grachten, landschappelijke beplanting, boomgaard) die de overgang vormen tussen de bebouwde kern en de Rosdamvallei en eveneens het karakter van de vallei versterken.

4. Ontsluiting:



De hoofdontsluitingsas verzorgt de toegankelijkheid van het woongebied vanaf de Kortrijkse Steenweg.

Deze hoofdas vertakt eveneens een aantal smalle zijstraten waardoor het woongebied ruimtelijk aangesloten wordt op de bebouwde kern van Sint Martens Latem.

4 Het BPA Rosdamvallei.

4.1 De bestaande toestand in het BPA Rosdamvallei.

Ongeveer de helft van de totale oppervlakte van het BPA wordt momenteel gebruikt in functie van de landbouw. Aangezien het zeer natte gronden betreft worden de gronden benut als weiland. Over het ganse gebied komt slechts één akker voor die aansluit bij de bestaande boerderij.



Overige gronden worden benut in functie van het wonen. Het betreft een open residentiële bebouwing met een vrije achteruitbouwafstand ten opzicht van de rooilijn. Over het ganse gebied situeert zich slechts één boerderij.

De meest voorkomende bebouwing bestaat uit één bouwlaag en een dakverdieping. Afwijkende bouwvolumes zijn: één woning met één bouwlaag en een dak, vier woningen met twee bouwlagen en een (plat) dak, een woning van één bouwlaag en een plat dak en een woning van één bouwlaag en twee bouwlagen in het dak.

Alle woningen zijn voorzien van een oprit of garage.

Rondom de woningen werden ruime tuinen aangelegd die een aantal landschappelijk waardevolle elementen bevatten ter hoogte van de perceelsranden maar die tevens het karakter van het gebied in functie van het wonen, benadrukken.

Langs de Kortrijkse steenweg situeren zich voornamelijk dienstverleningsbedrijven en kleinhandel met een bouwhoogte van 2 bouwlagen en een dakverdieping, een garagebedrijf en een tankstation bestaande uit één bouwlaag en een plat dak. De onbebouwde ruimte op deze terreinen wordt volledig ingenomen door parkeer – en stapelruimte.



Ter hoogte van het kruispunt tussen de Zevecotestraat en de Molenstraat werd een verhoogde inrichting aangelegd waardoor automobilisten hun snelheid verminderen bij het naderen van het woongebied langs de Zevecotestraat.



4.2 Het ontwerp van het BPA Rosdamvallei.

4.2.1 Uitgangspunten.

- Het open residentiële karakter behouden.
- Landschappelijke overgang tussen het woongebied en het valleigebied.
- De Rosdamvallei vrijwaren voor nieuwe bebouwing.
- respecteren van de winterbedding van de Rosdamvallei
- De bestaande bebouwing moet duidelijk de rand van de bebouwde kern van Sint Martens Latem vormen.

4.2.2. Planopzet.

1. Door het bestendigen van de achtergelegen weilanden en het bouwland als zone voor landschapontwikkeling kan de huidige agrarische activiteit behouden blijven maar vervalt de mogelijkheid tot bouwen op deze gronden. Deze zone kan bij waterbeheerswerken aangesneden worden ten behoeve van nieuwe inrichtingen betreffende de beek en de overstromingszones.
2. Langs de beek wordt is onderhoudsstrook voorzien, via afgeleide wetgeving. Deze onderhoudsstrook wordt niet geëxpliciteerd in het plan om te vermijden dat bij wijziging van de afgeleide wetgeving er discrepanties zouden ontstaan.
3. De bestaande bebouwing wordt behouden. Er zijn slechts beperkte verdichtingsmogelijkheden. Hierbij moet worden rekening gehouden met de typologie van de bestaande bebouwing en het open residentiële karakter van het woongebied.
4. De landschappelijke binding tussen het woongebied en de vallei moet worden behouden en versterkt. Hierbij worden specifieke voorschriften vooropgesteld die de aanplant van streekeigen materiaal benadrukt, het plaatsen van te hoge afsluitingen verbiedt en de nog aanwezige grachtrestanten behoudt en waar mogelijk herstelt.
5. De Zevecotestraat is een lokale weg en dient volgens dit type te worden ingericht.

5 Procesverloop

5.1 Adviesprocedure – plenaire vergadering

In het kader van de adviesprocedure werden volgende besturen aangeschreven:

- ROHM afdeling ruimtelijke planning
- RORHM afdeling Oost-Vlaanderen
- Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
- Dienst Waterlopen provincie Oost-Vlaanderen
- AWW Oost-Vlaanderen
- AMINAL Afdeling Natuur

Op 8 september werd een plenaire vergadering gehouden waarvan verslag in bijlage.

Het dossier werd aangepast aan de bepalingen van de plenaire vergadering en aan de adviezen rekening houdende met de gevoerde bespreking op 8 september.

Na voorlopige aanvaarding en openbaar onderzoek werd beslist het dossier te hernemen en opnieuw voor te leggen aan de gemeenteraad voor voorlopige aanvaarding.

Volgende wijzigingen werden doorgevoerd:

- het fiets- en wandelpad langs de beek wordt niet weerhouden rekening houdende met de ingediende bezwaren en de technische moeilijkheid om de verbinding met de Kortrijkse steenweg te realiseren.
- De rooilijn van de Zevecotestraat wordt niet weerhouden rekening houdende met de ingediende bezwaren en het lokale karakter van de straat die een bredere rooilijn niet noodzakelijk maakt. Het gebruik van de weg als wandel en fietsroute waarbij geopteerd wordt voor verweven van verkeerssoorten pleit eerder voor het behoud van de huidige rooilijn met het eraan gekoppeld karakter.
- De onderhoudstrook langs de beek wordt niet meer voorzien gekoppeld aan de schrapping van het wandelpad. De regelgeving met betrekking tot het onderhoud van waterlopen zit vervat in andere wetgeving.
- Er wordt geen onteigeningsplan meer gekoppeld aan het BPA gezien de hoofddoelstellingen van het plan, met name het bouwvrij houden van de Rosdamvallei, kunnen worden gerealiseerd zonder onteigening.

- De mogelijkheid om een dijk aan te leggen wordt genuanceerd in die zin dat er gesproken wordt over een glooiing wat overeenkomt met het gewenste beeld.
-