

**Advies van het Instituut voor Natuurbehoud, Aministratief Afd. Natuur en AROHM Afd. Monumenten en Landschappen betreffende aanvullingen bij het advies bij het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied “Appensvoorde”.**

Nummer : IN.A.2002.160  
Datum : 20 augustus 2002  
Auteur: De Beck,L.  
Geadresseerde : AROHM, Afd. Ruimtelijke Planning  
Aantal bladzijden : 5

Op 31/05/2002 bracht het I.N. in samenspraak met de administraties afd. Natuur, Bos en Groen, Monumenten en Landschappen, advies uit inzake voorstellen van de Afd. Land voor “gele” ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarbij een natuurbestemming zou omgezet worden in een agrarische bestemming (IN.A.2002.113).

Het advies had betrekkingen op de voorstellen van afd. Land. Intussen werd door afd. Ruimtelijke Planning een voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan agrarisch gebied met overdruk natuurverweving “Appensvoorde” voor één van die gebieden voorgesteld. Bij deze formuleren wij enkele extra opmerkingen. Het advies oorspronkelijk geformuleerd op het voorstel van afd. Land staat onderaan deze bijkomende opmerkingen

**Ruimtelijk gezien** kunnen bedenkingen geplaatst worden bij de versnipperde inkleuring van het gebied. Er wordt afgestapt van een vrij uniforme inkleuring van een relatief groot blok met een groene bestemming tot een weinig samenhangend agrarisch gebied met daartussen groene bestemmingen. Oorspronkelijk hadden wij geadviseerd om 1 aaneengesloten blok binnen het voorgestelde blok te herbestemmen en voor het overige een aangesloten blok met groene bestemming te behouden. Op die manier moet het beter mogelijk zijn te werken aan de versterking en het herstel van de natuurwaarden in dit resterend blok.

Indien de intentie erin bestaat om het gehele gebied (Appensvoorde) te herbestemmen als een ruimtelijk/morfologisch verwevingsgebied adviseren wij om de afbakening van dit gebied in het kader van de tweede fase aan te pakken.

In het voorstel van afbakening werd getracht de percelen met landbouwfunctie te herbestemmen en de percelen met woningen, kasteelparken en beboste percelen uit de afbakening te houden. We zien dat hierbij niet consequent opgetreden wordt. Bepaalde beboste (bvb. kad. nr. 1221) werden wel opgenomen in de afbakening. Enkele boerderijen (bvb. 1185c) werden dan weer niet opgenomen in de afbakening, hoewel men de intentie heeft om met dit geel RUP de verbouwings- of uitbreidingsmogelijkheden van deze niet te belemmeren.

**Visie** : De afbakening gaat uit van een regularisatie van de huidige landbouwfunctie. De woningen worden uit de afbakening gehaald omdat de herbestemming van deze aan de gemeente overgelaten wordt. Ons voorstel voor herafbakening ging uit van de visie om de verschillende functies duidelijk te zoneren uitgaande van een nieuwe realiteit (intensievere landbouwbedrijfsvoering in het gebied; zgn. geopend bulkenlandschap) zonder al te veel afbreuk te doen aan het ruimtelijk aaneengesloten karakter van het gebied, rekening houdend met de belangrijke principes van het RSV (tegen gaan van versnippering in het buitengebied, inbedden van natuur en bos in goed gestructureerde gehelen).

**Biologische waarde** : Bij een recente BWK-kartering en -waardering (BWK 2.0) kan vastgesteld worden dat de belangrijkste waarden te situeren zijn in en nabij de kasteelparken en een aantal soortenrijke historisch permanente graslanden rijk aan kleine landschapselementen. Op basis van die gegevens herhalen wij ons onderstaand advies om enkel een noordoostelijke zone waar de biologische waarden geringer zijn te herbestemmen. In die noordoostelijke zone is er evenwel nog één blok (kad. perc. 999a, 999b, 1000a, 1197, 1212, 1213 en 1215) waar tevens enkele zeldzame en kwetsbare soorten gevonden werden. Eventueel kan een bijkomende exclusie van dit blok uit het geel RUP gemaakt worden.

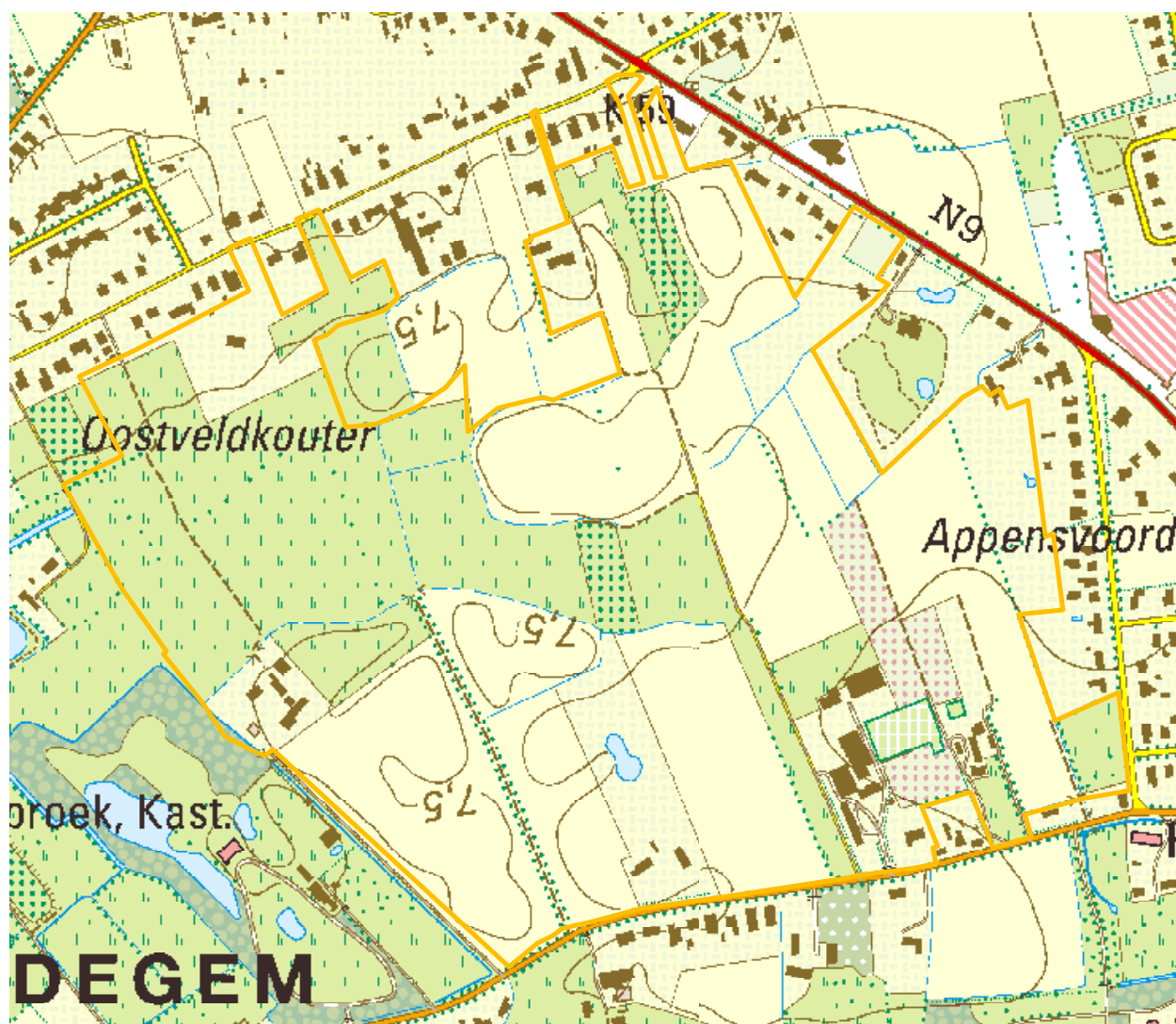
De uitvoeringsbesluiten van het sectoraal natuurbeleid garanderen de bescherming van de waardevolle permanente graslanden niet meer bij een gele herbestemming. Om deze reden raden wij de maatregelen die nodig zijn om de bestaande natuurwaarden te vrijwaren te expliciteren in het stedenbouwkundig voorschrift. Het betreft een verbod op het wijzigen van de vegetatie van de bestaande permanente graslanden en een verbod op het wijzigen van de kleine landschapselementen of de vegetatie ervan.

Wij adviseren ofwel om voorgaande te doen ofwel (zoals ons oorspronkelijk advies) om het gebied te herbestemmen naar agrarisch gebied met ecologisch belang, waar de vergunningsplicht voor het wijzigen van vegetaties van kracht is.

**Landschappelijke waarde:** Er dient vermeld te worden dat in het plangebied een beschermd dorpsgezicht gelegen is, m.n. “Hof van Parijs en omgeving”. Het bebouwde kadastraal perceel (1477b en 1478b) werd niet opgenomen in het geel RUP. Wij adviseren om het beschermd dorpsgezicht als één entiteit te beschouwen en de overige kadastrale percelen (1476, 1479a & 1486) eveneens uit de afbakening te halen.

**CONCLUSIE:**

We blijven bij ons oorspronkelijk advies : in het gebied kan er gedifferentieerd worden tussen N & P bestemmingen enerzijds en AEB herbestemming van de noordoostelijke zone (incl. de bedrijfszetels ten zuiden van de Appensvoordestraat), allemaal met overdruk natuurverwevingsgebied.



Kaart: Afbakening van de noordoostelijke zone waarvoor positief advies gegeven wordt voor de herbestemming naar AEB met overdruk natuurverwevingsgebied.

## Oorspronkelijk advies van 31/05/2002 betreffende gebied "Bulkenlandschap Appensvoorde – Lovendegem":

### Motivatie afdeling Land

#### Betreft:

Van Parijs Luc, Appensvoorde 64, 3920 Lovendegem  
Terug te vinden op gewestplan Gentse kanaalzone (8), kaartblad 13/8

### Bespreking situatie

Gemengd bedrijf (90 runderen en 90 zeugen)  
Ouderlijk landbouwbedrijf overgenomen in 1993 en in bezit van de nodige milieuvergunningen.

Bedrijfsleiders 29 en 31 jaar, met 4 kinderen.

Situering bedrijf: in woonzone, met naastliggend natuur- en parkgebied (weiland omgeven met lijnvormige landschapselementen).

Gronden (11,4ha) gelegen tussen de Appensvoorde en de vaart.

Volgens GAS zijn er geen (belangrijke) agrarische structuren in naaste omgeving (Zie kaart n°13/8 Oost-Vlaanderen in bijlage). Het gebied is niet in het VEN opgenomen.

Volgens de landbouwtyperingskaart is het bedrijf gesitueerd in niet agrarisch gebied met lage waardering (Zie kaart in bijlage). Doch zijn er volgens de extra-bodemkaart (BB) een groot aantal gronden geïnventariseerd die in landbouwgebruik zijn.

De bodems rond de bedrijfszetel zijn (zeer) geschikt voor melkvee.

Melkvee is de overheersende landbouwactiviteit in het gebied, hierna komt mestvee en veredeling (zie kaart van de bedrijfstypes).

### Voorstel

1. Het open gebied gekenmerkt als de bedrijfsgronden herbestemmen tot agrarisch verwevingsgebied.  
Specifiek een kleine vierhoek tussen de Appensvoorde en het bos/struweel langs de vaart.
2. Ten noorden van de Appensvoorde is eveneens een kern van agrarische activiteit waarneembaar.

## Advies IN en buitendiensten afdelingen natuur, bos & groen en monumenten & landschappen

- Situering : ten noorden van het kanaal Gent-Brugge in een kastelensite (kasteel Te Velde, Diepenbroek kasteel, Kasteel Oude Wal). Gelegen in vallei van de Oude Kale.
- Landschapswaarden (landschapsatlas) : *Zone Beiaard : grafheuvels uit de bronstijd. Op Ferraris ook duidelijk herkenbaar : lanen, parken, kleine percelen weiland. Kastelen herkenbaar op Ferraris : site met walgracht en klein park. Toestand ook herkenbaar op Vandermaelen en MGI 1/20,000.*

*Kleinschalig landschap, kleine regelmatige percelering met meestal perceelsranden. Lanen die kastelen en parken onderling verbinden. Gelegen tussen de bebouwing van Lovendegem en het kanaal Gent - Brugge. Naast de kastelen enkele kleine bebouwingselementen aanwezig, sommige met een waardevolle architectuur.*

Op de landschapsatlas is dit een relictzone (geen ankerplaats aanwezig). Hierin ligt een als monument beschermd kasteel en een dorpsgezichtje.

- Bodemtypes : divers (zand en zandleemovergangen). Potenties voor het ontwikkelen van diverse natuurtypes in deze gradiëntrijke uitgangssituatie.
- Biologische waarde : Bulkenlandschap met kasteelparken en weilandencomplexen die zeer waardevolle elementen bevatten. De weilanden in het westelijk deel van het blok (begrensd door de dorpskern en het kanaal) zijn vochtig en soortenrijk, en rijk aan KLE's (brede sloten met gele lis, blaartrekkende boterbloem, riet, moeraskers, wolfspoot, liesgras, diverse kroossoorten, moeras- en oeverzegge, moeraszuring, ..., knotwilgen, houtkanten). In het noordoostelijk deel werd het karakter van het bulkenlandschap ernstig

verstoord door de intensievere bedrijfsvoering en is de waarde van het beperkter areaal aan graslanden geringer (beperkte oppervlakte te karteren als Hp\*; enkele schrale elementen bvb. duinreigersbek).

- Visie : In het GNOP van Lovendegem voorziet enkele actiepunten gericht op het gebied. Actie 13 stelt het niet aansnijden van het woonuitbreidingsgebied voor. Actie 14 stelt voor om de bermen in dit gebied prioritair milieuvriendelijk te beheren. Actie 15 is de uitwerking van een natuurontwikkelingsproject in het gebied met aandacht voor de sociale en educatieve functie. Actie 16 stelt voor om na onderzoek, op lange termijn bos uit te breiden tussen de kastelen Te Velde en Oude Wal

Op de “ontwerp-Natuursystemenkaart” werd het gebied opgenomen als gewenst NVWG vanuit de visie om het bulkenlandschap te versterken en te herstellen. Herstel is vooral nodig in het NO (ten oosten van kasteel Diepenbroek en ten noorden van de Appensvoordebaan) deel.

Grootschaligheid van de moderne landbouw zou de kleinschaligheid van deze kastelensite bedreigen. De toekomst van landbouw in een kleine kastelensite in semi-urbaan gebied wordt in vraag gesteld (cfr. kastelensite van Zwijnaarde). Het gebied sluit aan bij het kanaal Gent-Brugge met aan de zuidkant hiervan het stroomopwaarts gedeelte van de vallei van de Oude Kale, de vallei van de Merebeek en het bulkenlandschap te Vinderhoute. In die zin vormt dit blok onderdeel van de bestaande en de gewenste natuurlijke structuur.

### **Conclusie:**

Advies gedifferentieerd:

Negatief voor de zone ten Zuiden van de Appensvoordebaan (24.9 ha): gewenst natuurverwevingsgebied (bestemming natuur met overdruk verwevingsgebied). Herbestemming dus niet aangewezen.

Positief voor de zone ten Noorden van de Appensvoordebaan (55.8 ha): gewenst natuurverwevingsgebied (bestemming agrarisch gebied met ecologisch belang met overdruk verwevingsgebied). Herbestemming van N naar AEB kan mits in de stedenbouwkundige voorschriften garanties geboden worden voor het herstel van de voormalige landschapsecologische waarden van dit “geopend” bulkenlandschap.