



25/7/05

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE  
DEFINITIEVE BESCHERMING ALS LANDSCHAP

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE  
ORDENING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd bij bijzondere wet van 8 augustus 1988, inzonderheid artikel 6, § 1, I, 7 ;

Gelet op het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij de decreten van 21 oktober 1997, 18 mei 1999, 8 december 2000, 21 december 2001, 19 juli 2002 en 13 februari 2004;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2004;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 december 2003 houdende voorlopige bescherming als landschap;

Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 18 november 2004,

BESLUIT :

**Artikel 1.** Overeenkomstig het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij de decreten van 21 oktober 1997, 18 mei 1999, 8 december 2000, 21 december 2001, 19 juli 2002 en 13 februari 2004, wordt definitief beschermd, zoals afgebakend op bijgaand plan:

1° Wegens de waarde:

- als landschap:

KASTELENSITE, gelegen te

Gent (Sint-Denijs-Westrem), Pieter Pauwel Rubenslaan ; Putstraat ;

Gent (Zwijnaarde) Eedstraat ; Grotesteenweg-Zuid ; Heistraat ;

Hutsepotstraat ; Rijvisschestraat ;

bekend ten kadaster:

Gent, 24e afdeling, sectie A, perceelnummer(s) 11B(DEEL), 136H, 136N, 136R, 137D, 138C, 141B, 142/02, 142A, 143K, 143L, 145D, 146L, 146M, 146N, 146W, 148B, 149B(DEEL), 150D, 151F, 153C, 154D, 154K, 155/02E, 155/02H, 155/02R, 156E, 157A, 157D, 157E, 158D, 159D, 159E, 159F, 160, 161A, 162H, 178, 178/02, 179, 180, 181, 182, 184/02, 184A, 185A, 186, 187/02, 187A, 187B, 189E, 190H, 191A, 192, 193,

194A, 194B, 195, 196, 197B, 197C, 197D, 198, 199, 200, 201, 202, 204A, 204B, 205, 206/02A, 206/02B, 206A, 207A, 208A, 209, 210, 213A, 215A, 216F, 217C, 218, 221A, 222B, 222E, 223, 224B, 225B, 226A, 227B, 227E, 228B, 229D, 230D, 231A, 235B, 235D, 236A, 237B, 238B, 239C, 239D, 239E, 240C, 241B, 241C, 243B, 244B, 244C, 245B, 245C, 247B, 248C, 249C, 250B, 251C, 253C, 256B, 259C, 260B, 261B, 262A, 263A, 264B, 264D, 266A, 267B, 268B, 268C, 269, 270, 271, 272, 273, 274A, 28M2, 28N2, 280A, 281, 282, 289C, 29/02A, 29A, 292A, 293A(DEEL), 294, 295, 296, 297, 298, 299, 30E, 300, 301, 302B, 302C, 304B, 306B, 307, 308, 309, 31C, 310, 311, 313C, 314B, 315B, 315E, 315F, 316B, 318E, 318F, 32C, 321D, 323, 324C, 325A, 328A, 329, 33C, 330A, 330B, 331/02, 331B, 333C, 334C, 335B, 338B, 338D, 339B, 34C, 340A, 341A, 342A, 342B, 343, 344, 345A, 345B, 346A, 347, 348/02, 348A, 349A, 35A, 350A, 351, 352, 353A, 355E, 356B, 356D, 357A, 358A, 358B, 359A, 36A, 360A, 360B, 361A, 362B, 362G, 363, 364B2, 368G, 369(DEEL), 37C, 373B, 373C(DEEL), 374C, 376C, 377A, 378, 379, 38, 383E, 383F, 384C, 386B, 387A, 39, 396B, 397B(DEEL), 398, 399, 40, 400C, 400D, 402, 403, 404, 405, 406, 408A, 409A, 41, 410A, 411A, 42, 43, 437A, 438B, 445D, 445E, 445G(DEEL), 446, 447A, 448, 449B, 45H, 45K, 450H, 450N, 450P, 450R, 451E, 454E, 46B, 47/02B, 47D, 48A, 49D, Gent, 24e afdeling, sectie C, perceelnummer(s) 10G, 11, 11/02, 12, 13, 14, 15A, 18, 19, 2L, 2R, 2S, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28A, 28B, 28C, 29, 3C, 30, 31, 32, 33A, 34A, 35D, 35E, 35F, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 50, 51, 52B, 53, 54, 55B, 56A, 56B, 56C, 57A, 58A, 59A, 59B, 60, 61, 62, 63B, 64C, 66, 67, 68, 69, 8A, 9E; Gent, 25e afdeling, sectie B, perceelnummer(s) 172A, 173B, 207A, 208B, 210B, 211C, 212A, 213, 214, 216C, 218D, 219A, 220, 221A, 222A, 224A, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239A, 242A, 243A, 244A, 245A, 245C, 245D, 247, 248, 250A, 251, 252, 253, 254A, 255A, 256A, 257, 258, 259, 260, 261, 262A, 263A, 264B, 274D, 274F, 274G, 274H, 274K, 274L, 275B, 275C, 275D, 278A, 280B, 281A, 282F, 282G, 284A, 286E, 287B, 287D, 287E, 287F, 288D, 289B, 289C, 289D, 289E, 289F, 290C, 308D, 308P, 310D, 310E, 310H, 382A, 383, 384, 385E, 386, 387, 389A, 393A, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403A, 407, 408, 409, 410B, 411/02, 411C, 412, 413, 414, 415, 416, 417A, 418C, 418E, 418F, 419/02B, 420/02B, 425A, 433B, 434, 435B, 68G, 70D, 70E.

- Als overgangszone A:

Gent, 24e afd. (Zwijnaarde), sectie A, perceelnummer(s): 103H(DEEL), 103L(DEEL), 104/2(DEEL), 104G, 105, 120C, 123B, 123C, 123D, 125, 126B, 127B, 128D, 130B, 131A, 132, 133A, 134A, 135A, 136/A/2, 136M, 136S, 137C, 87A(DEEL), 92B2(DEEL), 92C2, 92D2(DEEL), 92F2(DEEL), 92H2(DEEL), 92W, 92X;

Art. 2. Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het uitzonderlijke karakter van volgende intrinsieke waarden gemotiveerd:

• Natuurwetenschappelijke waarde:

De kasteeldomeinen herbergen een fraaie stinsenflora. Dit zijn planten die vroeger om hun decoratieve waarde werden aangeplant en die er op een spontane manier zijn gaan verwilderen.

- Historische waarde:

Het is een goed voorbeeld van een middeleeuws bulkengebied. Een bulkengebied is een landbouwgebied waarvan de percelen werden bewerkt in het kader van het wissel- en koppelstelsel; dit betekent dat een perceel na een aantal jaren te zijn bezaaid, werd omgezet in grasland. Om tijdens de grasjaren het vee binnen de percelen te houden was een afsluiting noodzakelijk. Grachten afgezoomd met knotwilgen en of houtkanten en vermoedelijk aangevuld met vlechtwerk van dood hout, fungeerde als afsluiting.

Waarschijnlijk stemt het site van de kastelen overeen met voorheen belangrijke hofsteden. De Sint- Pietersabdij bezat verschillende ontginningscentra in dit gebied, waarvan de verschillende kasteelsites getuigen. In het perceleringspatroon zijn er een opvallend aantal vormen bewaard die wijzen op omwalde sites. Deze omwallingen verwijzen naar de 14° en 15° eeuwse ontginningen.

In het landschap zijn er nog talrijke historische relictten aanwezig zoals de dreven en het tracé van de oude spoorweg.

- Esthetische waarde:

De aanwezigheid van laat- middeleeuwse sites met walgracht die zijn uitgebouwd tot buitengoed met stijlvolle gebouwen, park en oprijlanen bepalen in sterke mate de esthetische waarde van het gebied.

In het landschap zijn nog verschillende elementen aanwezig (zoals dreven, bomenrijen, tracé van de oude spoorlijn, kasteelparken,...) die het gebied karakteriseren en de belevingswaarde ervan verhogen.

De doelstellingen van het toekomstige beheer die de optimale verwezenlijking van de hogervermelde waarden beogen, worden als volgt omschreven:

Het toekomstig beheer heeft als doelstelling de natuurwetenschappelijke, historische en esthetische waarden van het beschermde landschap te behouden, te beheren en te herstellen of te ontwikkelen waar nodig. Het is niet de bedoeling om het landschap van vandaag te bevriezen. Toekomstige ontwikkelingen blijven mogelijk mits zij geen afbreuk doen aan de waarden die aanleiding gaven tot de bescherming. Deze afweging zal dan ook telkens gemaakt worden.

Beeldbepalend in dit gebied zijn de kasteelparken die architecturaal in het landschap doorlopen door middel van hun dreven en zichten. Het open, voornamelijk agrarisch, gebied tussen de kasteelparken wordt gekenmerkt door zijn bulkenkarakter. Het beheer van dit landschap zal er zich dan ook op richten om de waarden van de kasteelparken en het bijhorende bouwkundig erfgoed, te behouden, beheren en herstellen. Ook de kwaliteiten van het landbouwgebied tussen de parken moeten behouden blijven, dreven moeten beheerd worden, verdwenen bulken kunnen hersteld worden. De oude spoorlijn is een belangrijk lijnvormig landschapselement dat zeker behouden dient te worden.

- Behoud en beheer van de vista's: binnen het gebied van de kastelensite is er een sterke visuele relatie tussen de verschillende sites. De architectuur van de gebouwen en parken

loopt als het ware verder in het landschap en dit langs ontworpen vergezichten en kasteeldreven.

Vanuit bepaalde kasteeldomeinen heeft men zichten op het omliggende landschap: vista's. Deze zichten zijn cultuurhistorisch en esthetisch belangrijk. Sommige van de vista's zijn de dag van vandaag dichtgegroeid. Dit is voornamelijk gebeurd omwille van afscherming van de eigenaars voor privé-redenen. Een andere reden kan zijn dat er in het verlengde van de vista een storend element lag (vb. een verkaveling).

De bestaande vista's dienen zo behouden te blijven; dit door ze open te houden. Vista's die dichtgegroeid zijn kunnen hersteld worden. Wanneer een vista ophoudt aan een visueel storend element (vb. verkaveling, serrecomplex,...) worden deze elementen door typologisch passende groene beplanting ingekleed.

- Wanneer er in het gebied wandelpaden worden aangelegd moet men van de historische situatie uitgaan en in eerste plaats oude (verdwenen) paden gaan herstellen. Voor het aanleggen van paden maakt men gebruik van perceelsgrenzen.
- Solitaire bomen en bomengroepen moeten behouden en beheerd worden. Aan de Rijvisschestraat, in de buurt van de huidige toegangsdreef naar het kasteel Nieuwgoed, staan enkele groepjes linden, op een aarden ophoging. Dit zowel aan de linker zijde als aan de rechter zijde van de dreef. Bij het eerste groepje linden rechts van de dreef, als men met het gezicht naar het kasteel staat, staat een kapel. De tweede plek met linden is in de tuin van de boerderij. Aan de linkerzijde van de dreef bevindt zich eveneens een groep linden op een aarden ophoging. De linden zijn vermoedelijk de grens van de vista die zich voor het kasteel bevindt. De linden op de ophoging en het kapelletje moet behouden blijven en het nodige beheer krijgen.
- Alle dreven in het gebied verdienen de nodige aandacht. De dreefbomen moeten voldoende plaats hebben om zich goed te ontwikkelen. Onder de kroonprojectie van de bomen (een strook van 10 à 20 meter) gebeurd een extensief graslandbeheer of hakhoutbeheer. Het aanleggen van paden tussen of langs de dreef moet met respect voor de bomen gebeuren en de aanleg moet landschappelijk geïntegreerd zijn. Wanneer het grootste deel van de bomen in slechte conditie verkeert, moet de dreef heraanplant worden. Verdwenen dreven kunnen heraanplant worden aan de hand van historische kaarten. Wanneer bestaande dreven heraangelegd worden of bij een bestaande dreef een nieuwe aanplant wordt voorzien, moet de boomsoort historisch te verantwoorden zijn. De dreef wordt met één soort met dezelfde ouderdom aangeplant.

Nieuwe dreven kunnen enkel als aan volgende belangrijke voorwaarden zijn voldaan: de dreef mag geen vista's of landschappelijke structuren doorsnijden en moet uit een historisch te verantwoorden boomsoort bestaan. De dreef wordt met één soort met eenzelfde ouderdom aangeplant.

- Het landschap is een historisch bulkenlandschap. Een bulk is een blokvormig perceel dat tijdens de late middeleeuwen ontgonnen is geweest. De percelen werden omsloten door middel van een houtige omsluiting (levend of dood of een combinatie van beiden) en /of grachten. Deze percelen bevonden zich op de slechter gedraineerde gronden (de betere gronden waren immers al ontgonnen) en werden omwille van de hydrologie en de maatschappelijke evolutie omsloten. Het grondgebruik wisselde in tijd tussen akker en grasland.

Het bulkenkarakter van het gebied is door de intensievere landbouw vervaagd (verdwijnen van lineair groen, grachten,...). Soms zijn nog enkele houtkanten bewaard. Dit bulkengebied kan versterkt worden door het lineair groen uit te breiden, dit onder de vorm van houtkanten, gelijkaardig aan de houtkanten die er nu nog aanwezig zijn. Bij de aanplanting moet wel rekening gehouden worden met de zichten (vista's) uit de kasteelparken. Aanplantingen moeten kaderen in het juiste historische beeld van de bulken (houtkanten, knobomen en/of sloten op de perceelsgrenzen...).

Ten zuidwesten van Puttenhove lag midden de 19<sup>e</sup> eeuw een opvallende houtkant. Deze zeer grote houtkant is verdwenen, maar kan gereconstrueerd worden.

Met behulp van de kadasterkaarten uit midden de 19<sup>e</sup> eeuw kan men rond o.a. het kasteel Nieuwgoed bijzondere perceelvormen aantreffen. Bepaalde percelen worden als het ware omzoomd door andere, smalle percelen. Het binnenste perceel was veelal akker, de rand er rond bestaat meestal uit 'bos'. Dit 'bos' is een houtkant bestaande uit eik, beuk en els.

De bijzondere, dubbele perceelstructuur, waarvan vandaag bijna niets meer zichtbaar is, kan aan de hand van de oude kadasterkaart deels gereconstrueerd worden. De kernpercelen kunnen in een extensieve landbouwworm geëxploiteerd worden, terwijl de kernomhullende percelen als houtkant dienst doen.

- In de 19<sup>e</sup> eeuw bevonden er zich verschillende hooilandjes tussen de Zwijnaardebeek en de Putstraat. Met dit historisch gegeven kan in een toekomstig beheer rekening gehouden worden. Percelen met de juiste potenties kunnen een hooilandbeheer krijgen.
- In het gebied zijn nog enkele kleine natte perceeltjes met een houtige begroeiing. Behoud van deze elementen verdient de nodige aandacht.
- De Scheidbeek (Zwijnaardebeek) is een hydrologisch element dat behouden dient te worden. Ook het grachtenpatroon dient behouden te blijven, en indien gewenst hersteld door verdwenen grachten terug uit te graven.
- Bouwkundig erfgoed (kastelen met bijgebouwen, kasteelruïnes, hoeven,...) moet behouden en beheerd worden met het oog op het behoud van de intrinsieke waarden ervan. De meeste kastelen (Puttenhove, Rijvissche, de Klosse en Predikherenhof) in het gebied zijn reeds als monument beschermd (M.B. 10 november 1995).

Voor dit bouwkundig erfgoed geldt dan ook het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993.

- De kasteelparken moeten behouden, beheerd en hersteld worden met het oog op het behoud van de (cultuur)historische, natuurwetenschappelijke en esthetische waarden van het park. Waardevolle elementen in de kasteelparken zijn, naast het kasteelgebouw zelf met bijhorende bijgebouwen en aanhorigheden, de tuinornamenten, tuingebouwtjes, dreven, bosranden, graspleinen, vijvers en grachten, inkompartijen, wegen en paden, beboste percelen, stinsenflora, vista's en (solitaire) bomen.
- Het oude spoorlijnetracé moet behouden blijven. Het beheer moet erop gericht zijn dit lijnrelict als historische reminiscentie te behouden.

**Art. 3. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:**

A. De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 3 juni 1997 houdende algemene beschermingsvoorschriften, advies- en toestemmingsprocedure, instelling van een register en vaststelling van een herkenningsteken voor beschermde landschappen (Belgisch Staatsblad 1 oktober 1997).

B. Overgangszone A:

Ter ondersteuning van de intrinsieke waarden van het te beschermen landschap wordt een overgangszone ingesteld, overeenkomstig de bepalingen van art. 5 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreet van 8 december 2000, van 21 december 2001 en van 19 juli 2002. Met deze overgangszone wordt het behoud van de Kastelensite Zwijnaarde als kleinschalig agrarisch kastelenlandschap beoogd, waarbij de aan te leggen (groot)stedelijke harde infrastructuur landschappelijk gebufferd worden. Hiervoor dient het gebruik in de overgangszone (overgangszone A) in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP en mag de infrastructuur geen negatieve impact hebben op het beschermde landschap. In de overgangszone moet daartoe de nodig voorzorgen genomen worden en moet de gehele inrichting visueel in het landschap geïntegreerd worden. Dit voornamelijk in de zones waar het 'Reservegebied voor wetenschapspark' grenst aan het overige beschermde landschap.

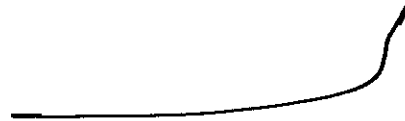
Om die redenen zijn in deze overgangszone A de volgende specifieke beschermingsvoorschriften van toepassing:

Behoudens toestemming vanwege de Vlaamse minister of zijn gemachtigde is verboden:

1. Constructies of gebouwen op te richten zonder deze in passen in een goedgekeurd landschapsplan waarin volgende principes zijn uitgewerkt:
  - integratie in het beschermd landschap waarin in een passende overgang voorzien wordt van het wetenschapspark naar het aanpalende bulkenlandschap
  - beheer en onderhoud van de landschappelijke overgangszone

Brussel, 25 JUL 2005

Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,



Dirk VAN MECHELEN