

## **Zedelgem, Loppemsestraat**

### **Programma van Maatregelen**

**Auteur:**

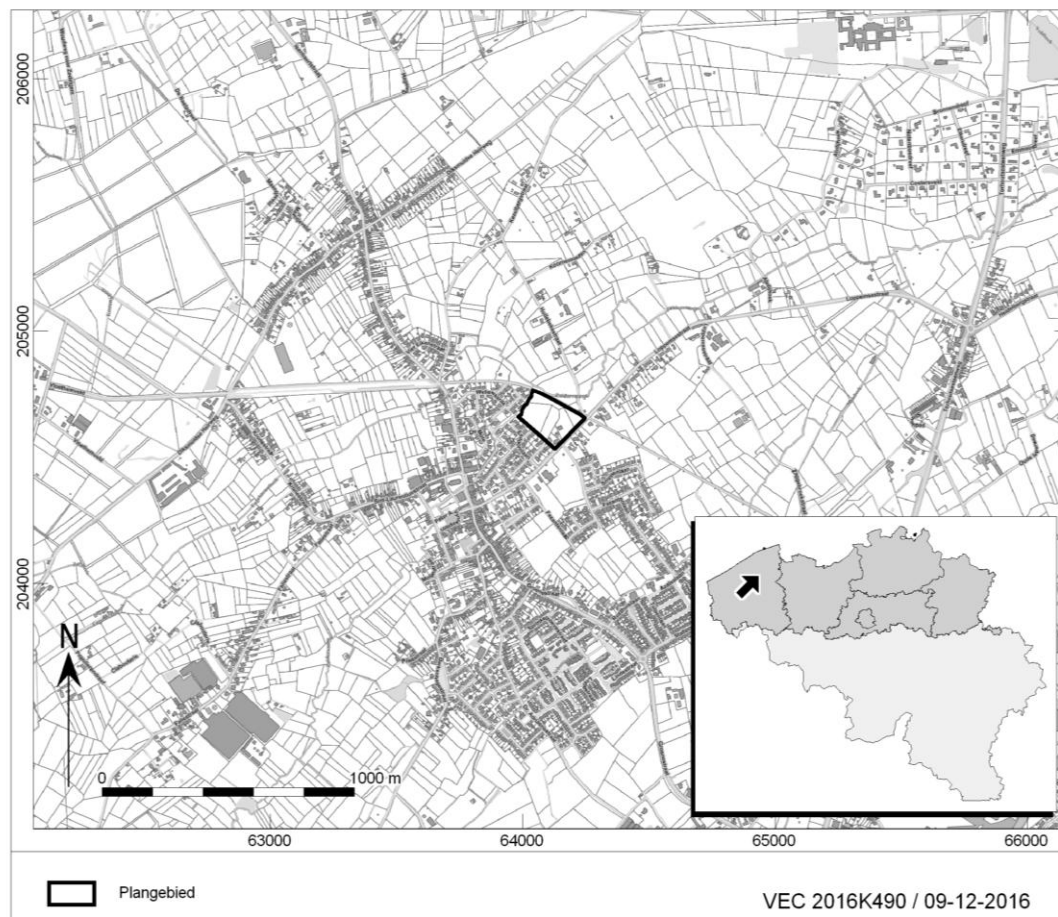
Dominick Van den Notelaer (veldwerkleider)

**Autorisatie:**

Peter Hazen (OE/ERK/Archeoloog/20015/00072)

## 1 Inleiding

Het Vlaams Erfgoed Centrum heeft in 2016 een archeologienota opgesteld naar de archeologische waarde van de locatie Zedelgem, Loppemsestraat (afb. 1). Tot eind 2015 stonden er zes gebouwen verspreid over twee percelen op het plangebied. De vier resterende percelen zijn in gebruik als weiland. Het plangebied kenmerkt zich door een lage densiteit aan bebouwing. Aangezien het plangebied een grote mate van continuïteit kent, geldt dit zowel voor de huidige situatie als voor de situatie die op historisch kaartmateriaal zichtbaar is. Om deze reden zal het bureauonderzoek zich meer toespitsen op de landschappelijke aspecten dan op de studie van het historisch kaartmateriaal.



Afb. 1: Locatie van het plangebied

De initiatiefnemer wil dit gebied verkavelen. Deze verkaveling omslaat drie appartementsgebouwen, waarvan er twee bestaan uit 21 appartementen en één uit 15 appartementen, 10 open bebouwingen en 50 halfopen of gesloten bebouwingen, alsook 51 bovengrondse parkeergelegenheden. De som van het oppervlak van de verstoringen zijn 5490m<sup>2</sup> voor de woningen, 3848m<sup>2</sup> voor het appartementsgedeelte en 10045m<sup>2</sup> voor het openbare gedeelte. Het openbare gedeelte zal bestaan uit 3901m<sup>2</sup> openbaar groen, 51 parkeerplaatsen en 4850m<sup>2</sup> aan bestrating. De riolering van deze verkaveling zal het verloop van de bestrating volgen. Het overtollige regenwater zal afvloeien in het bufferbekken, met overstort in de Plaatsebeek. De exacte diepte van deze verstoringen moeten nog bepaald worden.

De appartementsgebouwen bevinden zich in het noorden van het plangebied. De westelijke zijde van het plangebied blijft onbebouwd en zal een kleine afwateringszone naar het Zuidervaertje bevatten. Hiervoor kan de natuurlijke afhelling van het gebied gebruikt worden. De rest van het plangebied zal bestaan uit bestrating en de kavels van halfopen en open bebouwingen.

## 2 Gemotiveerd advies

### Volledigheid van het onderzoek

Voor het plangebied heeft tot nu toe alleen een bureauonderzoek plaatsgevonden. Het plangebied is gelegen in het Lid van Pittem, een eocene formatie die bestaat uit kleiig siltig zeer fijn zand en kleiig zandige grove silt. De bovengrond van het gebied kenmerkt zich door zandbodems die, met uitzondering van de zuidoostelijke rand van het plangebied, een lemig karakter hebben. Deze bodems zijn allemaal matig tot zeer nat, met uitzondering van een strook die waarschijnlijk de dempingslaag van het Zuidervaertje, een stroom die eens dwars door het plangebied liep, maar tussen 1778 en 1840 werd omgelegd, is.

Via de CAI zijn er weinig sporen in de directe omgeving van het plangebied te vinden. Verder ten noorden van het plangebied zijn er via luchtfotografie wel vier mogelijke bronstijd grafheuvels gelokaliseerd. Ten noordwesten van het plangebied is er in het begin van de vorige eeuw een opgraving uitgevoerd waarbij neolithische bewoningssporen aan het licht kwamen. Zowel binnen het plangebied als een 380-tal meter ten zuiden van het plangebied werd er door Raakvlak een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit kon worden geconcludeerd dat het plangebied geen archeologische restanten bevatte.

Tot 2015 was plangebied in gebruik als weiland met zuidelijk een hoeve met losse bestanddelen. Op het kaartmateriaal is te zien dat dit gebruik ver teruggaat in de tijd. De vroegste kaart die een duidelijk beeld schept over het plangebied is de Ferrariskaart (1771-1778). Hierop is te zien dat er toen al sprake was van een hoeve met losse bestanddelen in het zuiden van het plangebied terwijl de rest ervan in gebruik was als weiland – een gebruik dat sindsdien nooit echt gewijzigd is.

### De aanwezigheid van een archeologische site

Het weiland van plangebied werd reeds onderworpen aan een proefsleuvenonderzoek, uitgevoerd door Raakvlak. Hoewel er van dit onderzoek nooit een officiële rapportage werd gemaakt, kan wel worden geconcludeerd dat er zich in de onderzochte zone geen archeologische site bevindt.

Op de plaats waar de hoeve met losse bestanddelen stond kon het proefsleuvenonderzoek niet verdergezet worden. Op kaartmateriaal is te zien dat deze hoeve reeds in de tweede helft van de 18<sup>e</sup> eeuw op deze locatie stond. Hoeveel ouder deze gebouwen zijn, kan via dit bureauonderzoek niet vastgesteld worden. Deze hoeve werd eind 2015 gesloopt, waarbij ook de ondergrondse sporen en constructies vernield werden.

### De waardering van de archeologische site

Het weilandgedeelte is onverstord, maar herbergt, zoals aangegeven door het proefsleuvenonderzoek van Raakvlak, geen archeologische sporen. Hier zal bijgevolg ook geen verder onderzoek nodig zijn.

Het tweede deel betreft de locatie van de hoeve met losse bestanddelen. Deze gaat minstens terug tot de 18<sup>e</sup> eeuw. De ondergrondse relictten werden tijdens de afbraak van de hoeve in 2015 gesloopt. Ook hier is verder archeologisch onderzoek bijgevolg overbodig.

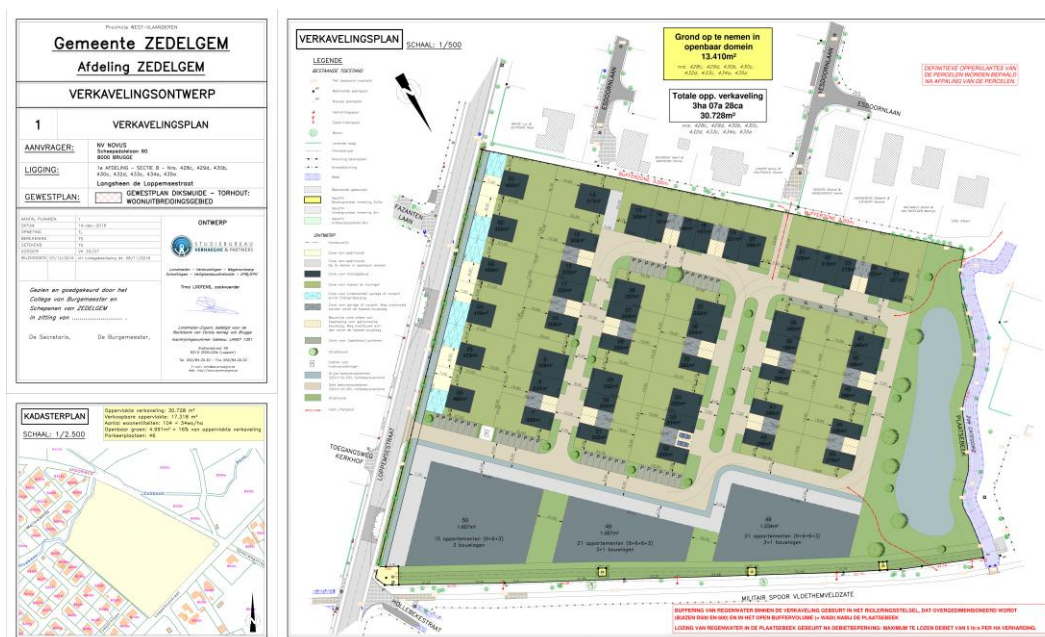
### De impactbepaling

De initiatiefnemer wil dit gebied verkavelen. Deze verkaveling omslaat 3 appartementsgebouwen waarvan er twee van 21 appartementen en één van 15 appartementen, 7 open bebouwingen en 40 halfopen of gesloten bebouwingen, alsook 51 bovengrondse parkeergelegenheden. De som van het oppervlak van de verstoringen zijn 5490m<sup>2</sup> voor de woningen, 3848m<sup>2</sup> voor het appartementsgedeelte en 10045m<sup>2</sup> voor het openbare gedeelte. Het openbare gedeelte zal bestaan uit 3901m<sup>2</sup> openbaar groen, 51 parkeerplaatsen en 4850m<sup>2</sup> aan bestrating. De riolering van deze verkaveling zal het verloop van de bestrating volgen. Het overtollige regenwater zal afvloeien in het bufferbekken, met overstort in de Plaatsebeek. De exacte diepte van deze verstoringen moeten nog bepaald worden.

Het gedeelte waar de riolering zal geplaatst worden zal verstoord worden tot 220 cm -mv. Waar de appartementen zullen komen zal er een verstoring zijn van 380 cm -mv. De bouw van de woningen – zowel open als halfopen, zullen een verstoring van 60cm -mv met zich meebrengen.

De appartementsgebouwen bevinden zich in het noorden van het plangebied. De westelijke zijde van het plangebied blijft onbebouwd en zal een kleine afwateringszone naar het Zuidervaertje bevatten. Hiervoor

kan de natuurlijke afheffing van het gebied gebruikt worden. De rest van het plangebied zal bestaan uit bestrating en de kavels van halfopen en open bebouwingen.



Afb. 2: Plannen van het verkavelingsproject

### De bepaling van de maatregelen

Op basis van het bureauonderzoek en de criteria uit de Code van Goede Praktijk vermeld in punt 5.3<sup>1</sup>, kan het plangebied vrijgegeven worden.

In de ruime regio van het plangebied weiland werden in het verleden relicten uit het neolithicum en de bronstijd teruggevonden. Het proefsleuvenonderzoek van Raakvlak heeft echter aangetoond dat er geen sporen uit deze periode, noch uit enige andere archeologische periode gelegen zijn op de locatie van het weiland. Deze zone kan bijgevolg zonder verder onderzoek vrijgegeven worden.

Op de locatie van de hoeve met losse bestanddelen wordt de bouw van percelen met open bebouwing gepland. De bestaande gebouwen, inclusief ondergrondse constructies, zijn hiervoor reeds afgebroken, wat een verder archeologisch onderzoek met ingreep in de bodem overbodig maakt.

Het plangebied kan bijgevolg volledig vrijgegeven worden. Indien er tijdens de werken evenwel toch archeologische contexten worden aangetroffen, dient de gepaste procedure volgens de Code van Goede Praktijk gevolgd te worden.

<sup>1</sup> De keuze van de methode voor verder vooronderzoek wordt gebaseerd op de volgende vier criteria:

1° is het MOGELIJK deze methode toe te passen op dit terrein?

2° is het NUTTIG deze methode toe te passen op dit terrein (levert het iets op)?

3° is het overdreven SCHADELIJK voor het bodemarchief deze methode toe te passen op dit terrein?

4° is het NOODZAKELIJK deze methode toe te passen op dit terrein (kosten-batenanalyse)?