

DEEL 3: PROGRAMMA VAN MAATREGELEN

1. Gemotiveerd advies voor het al dan niet moeten nemen van maatregelen

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan een advies geformuleerd worden betreffende het al dan niet nemen van bijkomende maatregelen in het kader van het archeologisch vooronderzoek op het projectgebied aan de Wolfputstraat in Oostakker, Gent. De gegevens afkomstig uit het bureauonderzoek worden geconfronteerd met de door de initiatiefnemer geplande bodemingrepen en bouwwerken op het plangebied. Uit deze confrontatie moet duidelijk blijken of bijkomende maatregelen nodig zijn om een goed zicht te krijgen op de aan- of afwezigheid van archeologische sites op het projectgebied, en eventueel op de datering, bewaringsgraad, aard en verspreiding van de archeologische restanten. Het advies bepaalt, indien nodig, welke specifieke maatregelen getroffen moeten worden.

1.1. Volledigheid uitgevoerde onderzoek

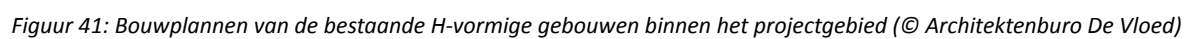
Voor het projectgebied werd enkel een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem, in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit bureauonderzoek van het projectgebied leverde bodemkundige en historische gegevens op. Het perceel werd met zekerheid vanaf de tweede helft van de 20^{ste} eeuw in gebruik genomen door een woon-zorgcentrum. Voor deze periode zijn geen indicaties voor menselijke activiteit op het projectgebied gekend. Het archeologisch potentieel van het gebied blijkt echter behoorlijk groot te zijn op basis van de omringende gegevens. Ook de landschappelijk ligging op een uitloper van een lokale zandrug is gunstig te noemen. Aan de hand van de bodemkundige studie kan evenwel besloten worden dat de bodem binnen het projectgebied mogelijk een slechte bewaring van archeologische sporen toelaat. Een deel van de oorspronkelijke bodemopbouw zou volgens beschikbare bronnen enkel nog in verweerde toestand onder de huidige opgehoogde bouwvoor aanwezig zijn. In het noordoostelijke deel van het projectgebied staat de bodem als sterk vergraven gekarteerd. Het archeologisch potentieel is hierbij mogelijk, afhankelijk van de diepte van de vergraving, in meer of mindere mate reeds aangetast.

Het intensief gebruik van het perceel gedurende de laatste eeuw, heeft wellicht een nefaste invloed gehad op de bewaring van een groot deel van het mogelijke bodemarchief. Tijdens deze fase zijn verschillende gebouwen en bijhorende nutsvoorzieningen opgetrokken binnen het terrein. Bijgevolg biedt het projectgebied met 2994m² een lage potentiële kenniswinst en is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk of nuttig te noemen.

1.2. Impactbepaling

De initiatiefnemer wenst een gedeelte van twee percelen gelegen aan de Wolfputstraat in Oostakker, Gent te herontwikkelen, waarbij bestaande gebouwen vervangen worden door een nieuw woon-zorgcentrum. Hiervoor vragen zij een stedenbouwkundige vergunning aan. Het betreft een terrein van 2994m² bestaande uit percelen 524a en 525d van afdeling 17 (Oostakker), sectie B van de stad Gent.

Het projectgebied ligt verdeeld over twee percelen. Perceel 524a is een rechthoekig terrein met een NNO-ZZW oriëntatie en grenst aan de noordelijke zijde aan de Wolfputstraat. De totale oppervlakte van dit terrein bedraagt 7610m² waarvan 2961m² tot het plangebied behoort. Binnen het plangebied staan momenteel zeven gebouwen waarvan vier vierkante gebouwen met inham met een oppervlakte tussen 196m² en 199m² en twee H-vormige gebouwen met een oppervlakte tussen 144m² en 147m². Het zevende gebouw bevindt zich op de zuidoostelijke grens van het plangebied. Dit gebouw heeft een oppervlakte van 20m². Van de zes grote gebouwen binnen het plangebied zijn de oorspronkelijke bouwplannen gekend. Aan de hand van deze plannen kan geconcludeerd worden dat de gebouwen een klassieke fundering hebben. De draagmuren zijn minstens tot 1m onder het huidige loopniveau gefundeerd waarbij de diepte nog kan toenemen naargelang de bodemstabiliteit. Dit in combinatie met allerhande leidingen en nutsvoorzieningen die op het terrein aanwezig zullen zijn, doet vermoeden dat het bodemarchief reeds verstoord kan zijn. Perceel 525d grenst aan de oostelijke zijde van het voorgaande perceel en bestaat uit een L-vormig terrein met een oppervlakte van 9803m² waarvan 33m² binnen het plangebied valt.



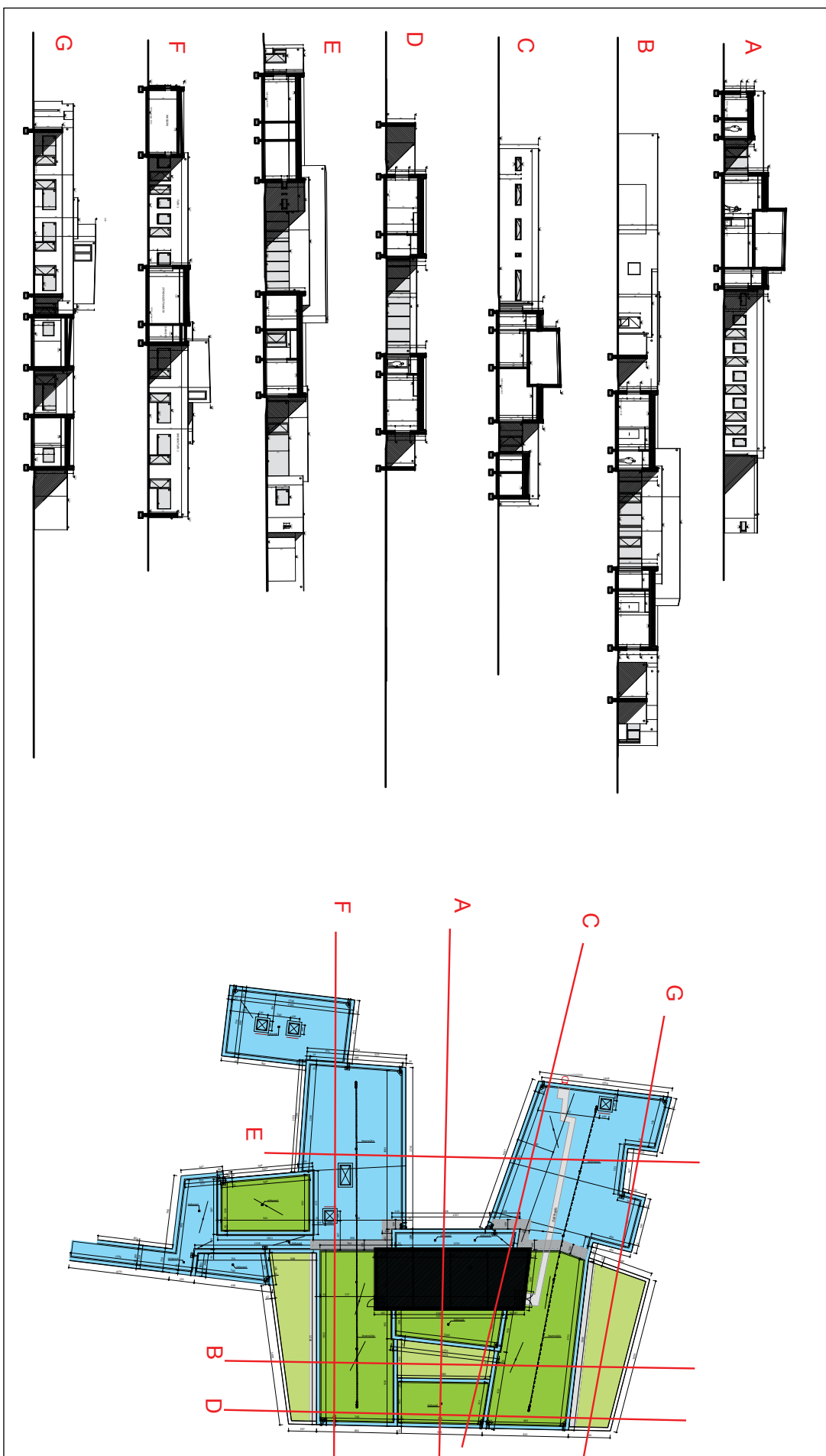
The image displays architectural drawings for a building. The top half features two perspective views of a facade with a prominent gabled roof and large, multi-paned windows. The left view is labeled 'n.o.' and the right view is labeled 'n.w.'. Below these is a detailed cross-section labeled 'snede a' at the bottom left. This section reveals the internal structure, including a staircase, a large open space, and a flat roof with a series of vertical supports. The drawings are executed in black ink on a light-colored paper.



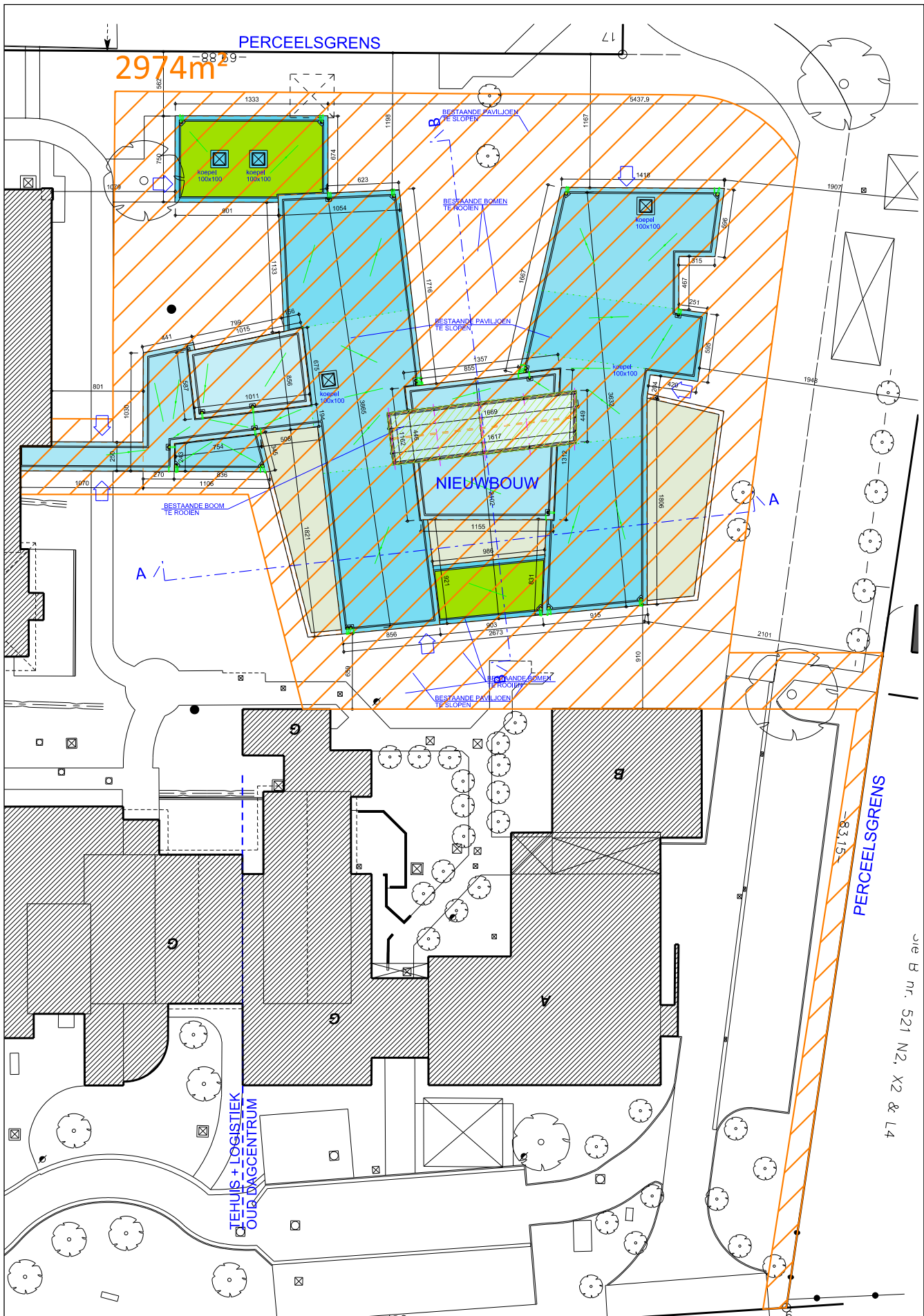
Figuur 43: Plan van de bestaande toestand binnen het projectgebied, met in oranje de gebouwen die worden afgebroken
(© De Vloed Architects)

Figuur 44: Bouwplannen voor het nieuwe woon-zorgcomplex met het nieuwe gebouw in groen/blauw aangeduid en de intern te verbouwen gebouwen in het paars (De Vloed Architects)





Figuur 45: Doorsnedes van de bouwplannen voor het nieuw woon-zorgcomplex (© De Vloed Architects)



Figuur 46: Detail van de bouwplannen voor het nieuw woon-zorgcomplex (© De Vloed Architects)



Figuur 47: Schematische weergave van de geplande werken (© AGIV)

Alle zeven gebouwen binnen het plangebied worden afgebroken en vervangen door één groot nieuw woon-zorgcomplex met een totale oppervlakte van 1264m². Het gebouw is A-vormig met aan de oostelijke zijde twee aanbouwen. De meest noordelijke annex vormt een gangpad naar een reeds bestaand gebouw, de zuidelijke annex zal plaats bieden aan een wasserij. Het gebouw omvat drie binnentuinen, gelegen aan de noordelijke zijde van het gebouw. De meest westelijke binnentuin heeft een oppervlakte van 86m², de middelste binnentuin 35m² en de oostelijke binnentuin zal 67m² groot zijn. Het nieuw te bouwen complex zal geen kelderverdieping omvatten en zal op klassieke manier worden gefundeerd. De twee zijvleugels waarin de wooncompartimenten zitten, zullen op funderingssleuven worden gebouwd.

De sleuven worden tot 0,8m diep uitgegraven, tot een breedte van minimum 0,6m. De onderste 0,4m zal de eigenlijke fundering bevatten die 0,6m breed zal zijn. De bovenste 0,4m bevat de aanzet naar het muurwerk met een breedte van 0,3m. De overige delen van het gebouw, zoals de wasserij, de toegangsvleugel, het gangpad naar het bestaand gebouw en de zithoek/eetkamer, gaan op een betonplaat van 0,15m gebouwd worden. De betonplaten krijgen dezelfde ondersteuning als de muren van de zijvleugels, bestaande uit eerst 0,4m verbinding tussen de betonplaat en de fundering en de onderste 0,4m bestaande uit de fundering van 0,6m breed. Samengevat zal de fundering van de zijvleugels tot minimum 0,8m diep gaan, terwijl de fundering van de overige delen van het gebouw tot minimum 0,95m diep gaan.

voor de aanleg van het nieuwe complex wordt een impactzone voorzien van minimum 2m tot 8m buiten de buitenwanden van het gebouw. Deze zone omvat 1542m² en wordt door de initiatiefnemer aangeduid als het gebied dat tijdens de aanleg van het nieuwe gebouw mogelijk verstoord kan worden door allerlei werfverkeer en aanleg van septische putten, leidingen,... De doorsneden van de septische putten alsook de plaats waar de nieuwe leidingen worden voorzien zijn nog niet gekend maar geacht wordt dat de impact van deze voorzieningen een negatieve invloed zal hebben op het bodemarchief. De totale oppervlakte van het nieuwe gebouw met de binnentuinen en de oppervlakte van de impactzone samen bedraagt 2994m², ofwel de oppervlakte van het plangebied.

De stedenbouwkundige aanvraag omvat vervolgens nog de verbouwingen van een aantal bestaande gebouwen op de hierboven besproken percelen. Deze werken zullen evenwel geen impact hebben op het bodemarchief – er zijn geen werken in de bodem gepland – waardoor de beschrijving van deze geplande verbouwingen bijgevolg niet relevant is voor deze archeologienota.

Gezien voor de plannen een stedenbouwkundige vergunning vereist is met bodemingreep, het plangebied zich niet in een gebied bevindt waar geen archeologisch erfgoed te verwachten is en de bodemingreep zich niet binnen de bestaande lijninfrastructuur bevindt, noch in een beschermde archeologische site of vastgestelde archeologische zone, én de totale perceeloppervlakte van het plangebied hoger is dan 3000m², de bodemingreep meer is dan 1000m² en de aanvrager publiekrechtelijk is, dient bij de vergunningsaanvraag een bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden. Deze archeologienota is het resultaat van een volledig archeologisch vooronderzoek. De eerste fase binnen dit traject is een bureauonderzoek.

Gezien het intensieve gebruik van de percelen sinds de tweede helft van de 20^{ste} eeuw door een woon-zorgcentrum waarvan zeven gebouwen binnen het plangebied vallen, is het bodemarchief reeds in het verleden wellicht verstoord. Bijgevolg zal de impact van de stedenbouwkundige aanvraag op het verstoorde bodemarchief te verwaarlozen zijn.

1.3. Bepaling van de maatregelen

Uit de gegevens van dit bureauonderzoek blijkt dat het projectgebied zich in een gebied met behoorlijk groot archeologisch potentieel bevindt, en landschappelijk gunstig gelegen is. Echter, de landschappelijke gegevens verzameld tijdens dit bureauonderzoek, in combinatie met de reeds aangebrachte verstoringen op het terrein sinds de tweede helft van de 20^{ste} eeuw, leiden tot de conclusie dat het onverstoorde bodemarchief binnen het projectgebied mogelijk zeer beperkt is waardoor de potentiële kenniswinst klein tot nihil is (zie “verslag van resultaten: 2.3.6. Afweging noodzaak en motivering verder onderzoek”). De impact van de werken op het mogelijk bewaarde bodemarchief is dan wel groot, maar relatief beperkt in oppervlakte. Het projectgebied is iets minder dan 3000m² groot, bovendien is de bewaring van het bodemarchief onder de bestaande bebouwing wellicht niet gunstig. Gezien de beperkte oppervlakte en de fragmentaire verspreiding van niet bebouwde zones is het potentieel tot kennisvermeerdering klein te noemen.

Verder archeologisch vooronderzoek (met of zonder ingreep in de bodem) of onderzoek is bijgevolg niet zinvol, en de kosten die ermee gepaard gaan, vallen niet te verdedigen. Er worden dan ook geen maatregelen voor verder onderzoek voorzien.

Dit advies stelt noch de opdrachtgever, noch de aannemer, vrij van de in artikel 5.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bedoelde archeologische meldingsplicht.

2. Bijlagen

2.1. Lijst van plannen en kaarten

Plannen- en kaartenlijst Projectcode 2016K28					
---	--	--	--	--	--

Kaart-nr.	Type plan	Onderwerp plan	Aanmaak-schaal	Aanmaak-wijze	Datum
47	Kadasterplan	Schematische weergave geplande werken	1 : 1	digitaal	8/11/2016

2.2. Figurenlijst

Figurenlijst Projectcode 2016K28			
-------------------------------------	--	--	--

Figuur	Type figuur	Onderwerp	Aanmaakwijze
41	Bouwplan	Foto bouwplan bestaande bewoning	digitaal
42	Bouwplan	Foto bouwplan bestaande bewoning	digitaal
43	Overzichtplan	Overzicht bestaande toestand	digitaal
44	Overzichtplan	Overzicht nieuwe toestand	digitaal
45	Overzichtplan	Doorsnedes nieuwe toestand	digitaal
46	Overzichtplan	Detail nieuwe toestand	digitaal