



Ruben Willaert
restauratie & archeologie
decoratie

GEEFT HET VERLEDEN EEN TOEKOMST

Langestraat-Kapucijnenstraat (Oostende, West-Vlaanderen)

Projectcode: 2019C60
08/03/2019

ARCHEOLOGIENOTA
BUREAUONDERZOEK (FASE 0)
DEEL 2: PROGRAMMA VAN MAATREGELEN



Colofon

Ruben Willaert bvba
Ten Briele 14 bus 15
8200 Sint-Michiels-Brugge

Auteurs: Bot Bart

Het eventuele nummer van het wettelijk depot of het buitenlandse equivalent hiervan: /
De naam en het erkenningsnummer van de erkende archeoloog:
Bot Bart, Bart Bot OE/ERK/Archeoloog/2016/00114

© Ruben Willaert bvba, Sint-Michiels-Brugge, 2018

Niets uit deze uitgave mag vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ruben Willaert bvba.

Ruben Willaert bvba aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

INHOUDSTAFEL

1	Programma van maatregelen.....	6
1.1	Administratieve gegevens.....	6
2	Bibliografie.....	14



FIGURENLIJST

Figuur 1 GRB-basiskaart met aanduiding van het plangebied. (bron: geopunt)	7
Figuur 2 Topografische kaart met aanduiding van het projectgebied. (bron: geopunt).....	7
Figuur 3 Nieuwbouw kelderruimte. (bron: opdrachtgever)	9
Figuur 4 Doorsnede nieuw bouwvolume met 5 bouwlagen. Op de achterzijde het bouwvolume van 6 bouwlagen dat behouden blijft. (bron: opdrachtgever)	10



TABELLENLIJST

Tabel 1: Administratieve gegevens: De administratieve gegevens identificeren de actoren die betrokken zijn bij het vooronderzoek en de locatie van het vooronderzoek.	6
--	---

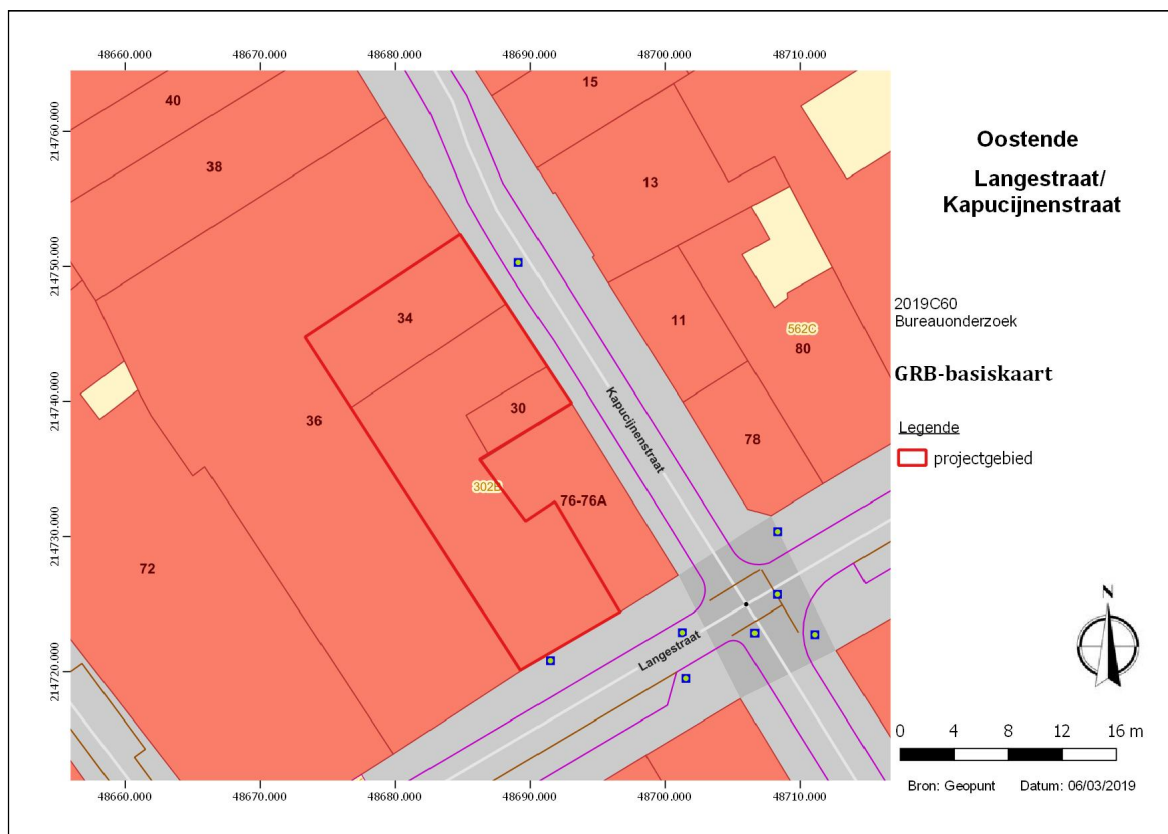


1 Programma van maatregelen

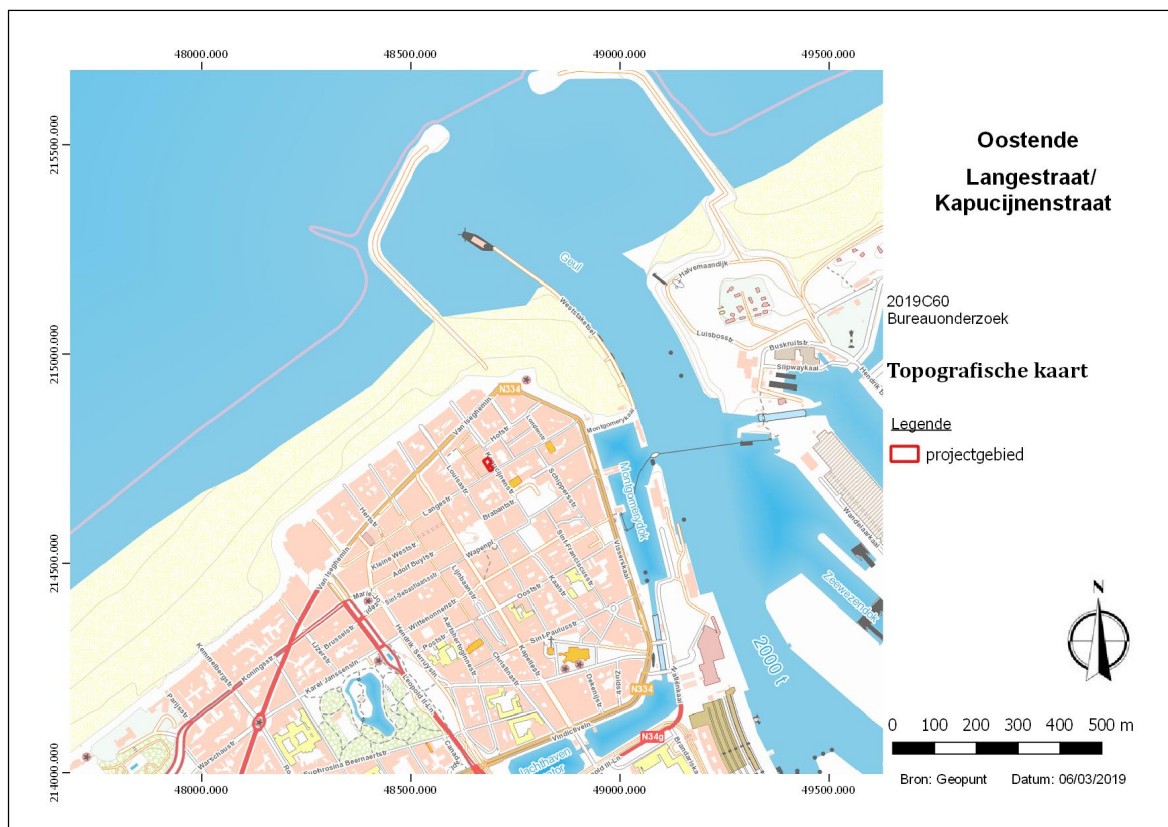
1.1 Administratieve gegevens

Tabel 1: Administratieve gegevens: De administratieve gegevens identificeren de actoren die betrokken zijn bij het vooronderzoek en de locatie van het vooronderzoek.

a) De locatie van het vooronderzoek met vermelding van:	Provincie	West-Vlaanderen
	Gemeente	Oostende
	Deelgemeente	Oostende
	Postcode	8400
	Adres	Langestraat 76 Kapucijnenstraat30-34
	Toponiem	Langestraat-Kapucijnenstraat
	Bounding box (Lambertcoördinaten)	$X_{\min} = 48673$ $Y_{\min} = 214720$ $X_{\max} = 48696$ $Y_{\max} = 214752$
b) Het kadasterperceel met vermelding van gemeente, afdeling, sectie, perceelsnummer of -nummers en kaartje	Figuur 1, Oostende , afdeling 1, sectie A, perceelnr. 302B	
c) Een topografische kaart van het onderzochte gebied waarvan de schaal afgestemd is op de grootte van het projectgebied	Figuur 2	
d) Alle betrokken actoren en specialisten	Bot Bart (erkend archeoloog)	
e) Personen buiten het project die geraadpleegd of betrokken werden voor algemene wetenschappelijke advisering	/	



Figuur 1 GRB-basiskaart met aanduiding van het plangebied. (bron: geopunt)



Figuur 2 Topografische kaart met aanduiding van het projectgebied. (bron: geopunt)

2 Inleiding

Deze archeologienota wordt opgemaakt naar aanleiding van een geplande omgevingsvergunningsaanvraag met betrekking tot stedenbouwkundige handelingen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt. De oppervlakte van het plangebied in kwestie bedraagt 320m² vandaar is men verplicht een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. Het onderzoeksterrein situeert zich binnen de vastgestelde archeologische zone¹ 'historische stadskern van Oostende'.

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Oostende, op de hoek gevormd door de Langestraat en de Kapucijnenstraat. Het plangebied ligt op 120m ten noordwesten van het Mijnpaleis, de Albert I-Promenade bevindt zich 200m noordelijker. Kadastraal is het plangebied terug te vinden onder Oostende, afdeling 1, sectie A, perceelnr. 302B.

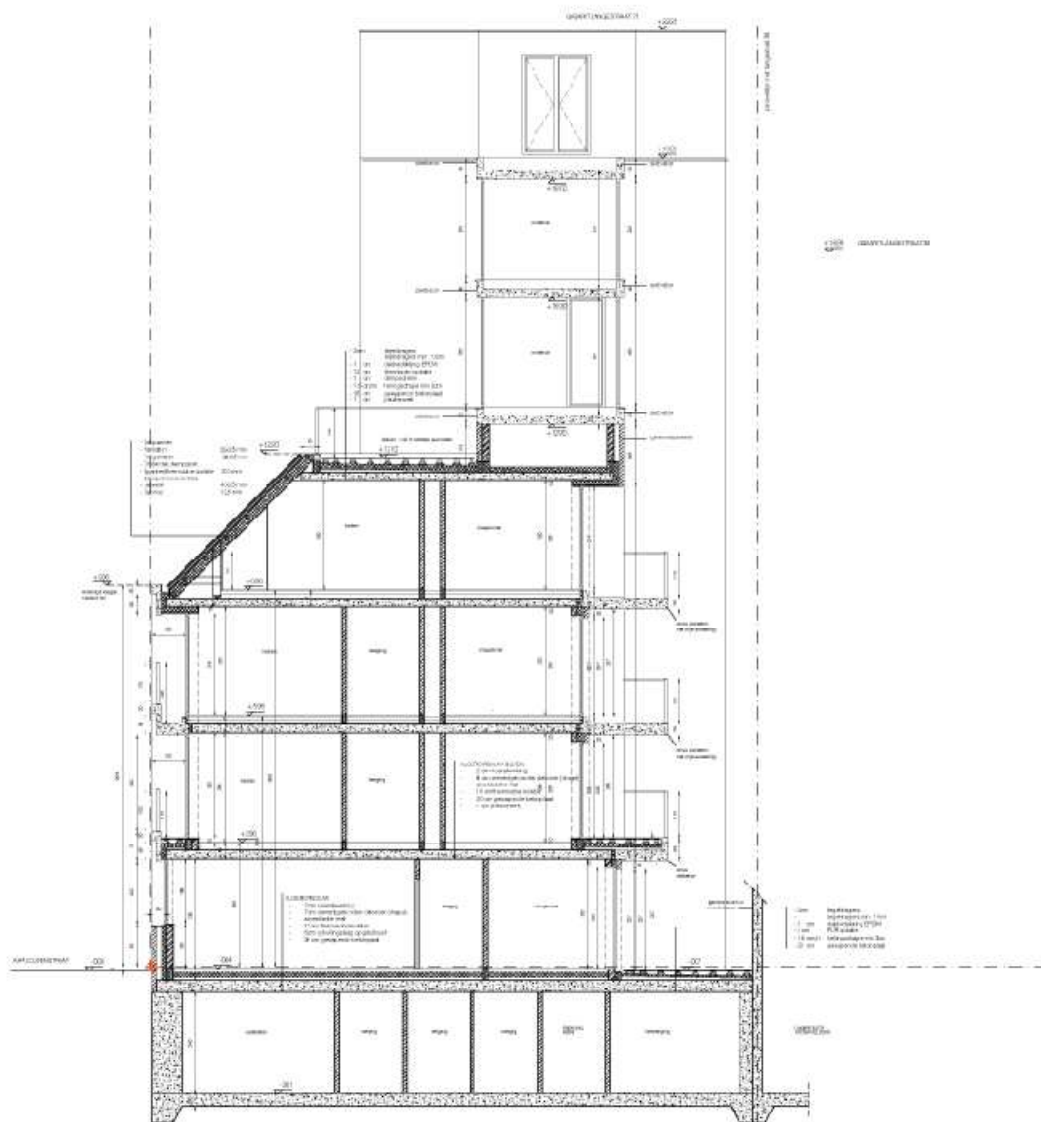
Het L-vormig plangebied is volledig bebouwd. Het gebouw aan de Langestraat 76 telt 6 bouwlagen en een technische verdieping. De gebouwen aan de Kapucijnenstraat tellen 3 bouwlagen met een hellend dak. Onder alle panden loopt een kelder, als één volume. De diepte van deze kelder is 2m onder het vloerniveau (vloerplaat niet meegerekend).

3 Geplande werken

De opdrachtgever vraagt een omgevingsvergunning aan voor het afbreken, verbouwen en bouwen van appartementen gelegen binnen het plangebied. Alle gebouwen binnen het plangebied worden afgebroken, uitgezonderd het pand aan de Langestraat 76 (45,1m²). De 6 bouwlagen van het gebouw aan de Langestraat blijven behouden. Op de rest van het plangebied komt een volledig onderkelderd appartementsgebouw van 5 bouwlagen. De diepte van het keldervolume zal -3,31m onder het huidige vloerniveau zijn. Het keldervolume zal plaats bieden aan verschillende parkeer- en fietsplaatsen.

Het graven van de funderingen, nutsleidingen en kelderruimte zullen een grote impact op de bodem hebben. In het algemeen kan gesteld worden dat quasi het volledige plangebied (275m²: 320m²-45m²) door de aanleg van de nieuwe kelder verstoord zal worden tot op een diepte van -3,31m (+1,79m TAW).

¹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/140010> (geraadpleegd op 06/03/2019)



Figuur 4 Doorsnede nieuw bouwvolume met 5 bouwlagen. Op de achterzijde het bouwvolume van 6 bouwlagen dat behouden blijft. (bron: opdrachtgever)

4 Gemotiveerd advies

In deze sectie volgt een gemotiveerd advies over het al dan niet moeten nemen van maatregelen. Het gemotiveerd advies is gebaseerd op het verslag van resultaten van het vooronderzoek. De vaststellingen over de aan- of afwezigheid van archeologische sites en hun aard worden geconfronteerd met de door de initiatiefnemer voorgenomen bodemingrepen. Op basis van deze confrontatie motiveert het advies of er maatregelen nodig zijn, welke deze zijn, en wat hun uitvoeringswijze is. Na dit gemotiveerd advies volgt het concrete programma van maatregelen voor het project Oostende Langestraat-Kapucijnenstraat.

1° de volledigheid van het uitgevoerde vooronderzoek:

Alle nuttige en noodzakelijke onderzoeken werden uitgevoerd.

2° de aanwezigheid van een archeologische site:

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan aangetoond worden dat het archeologisch potentieel van het projectgebied in eerste instantie middelhoog is. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan onderstaande afgeleid worden:

- Het plangebied is gelegen binnen de historische stadskern van Oostende.
- Het projectgebied is gelegen in het hart van de nieuwe middeleeuwse stad, die na de Sint-Vincentiusstormvloed van 1394 opgebouwd werd ten zuiden van de oorspronkelijke stad. Het terrein maakt deel uit van een bouwblok, dat aan zuidelijk zijde begrensd wordt door de Langestraat en aan de oostelijke zijde door de Kapucijnenstraat. Deze straten maken deel uit van het sterk geometrische stratenpatroon, kenmerkend voor de 15de-eeuwse 'Nieuwe Stad'.
- Rondom het plangebied werd al enkele archeologische opgravingen uitgevoerd. Hierbij werden resten uit de 15de eeuw of ouder aangetroffen, resten die in verband met het 'beleg van Oostende' kunnen gebracht worden, archeologische resten die gerelateerd kunnen worden met de activiteiten van het dichtbij gelegen Kapucijnenklooster en resten van de omwalling.

3° de waardering van de archeologische site:

Archeologisch onderzoek op de site zou informatie kunnen geven over de bebouwings- en bewoningshistoriek van het desbetreffende perceel en over de vroegste ontwikkeling van Oostende.

4° de impactbepaling:

Indien zich archeologische resten binnen de grenzen van het projectgebied bevinden, zijn deze bedreigd door de geplande werken.

Rekening houdende met de criteria uit de Code Goede Praktijk (CGP), hoofdstuk 5.2, werd de noodzaak tot verder vooronderzoek afgewogen:

- *Archivalisch onderzoek*: Bijkomend archivalisch onderzoek is in dit stadium van het onderzoek niet van toepassing. Dergelijk onderzoek zou een te grote meerkost betekenen, bovendien is aan de hand van het historisch kaartmateriaal een duidelijk beeld verkregen van het onderzoeksgebied.
- *Landschappelijk bodemonderzoek* Cfr. CGP 7.3: Het landschappelijk bodemonderzoek heeft als doel de aardkundige opbouw en ontstaansgeschiedenis van de ondergrond en het landschap te kennen door een gerichte staalname. Er wordt geadviseerd om geen voorafgaandelijk landschappelijk bodemonderzoek uit te voeren.
- *Geofysisch onderzoek* Cfr. CGP 7.4: Geofysisch onderzoek heeft tot doel om antropogene fenomenen te onderscheiden van natuurlijk sediment of om een morfologische reconstructie van het natuurlijke landschap te maken, door contrasten in elektrische, elektromagnetische en magnetische kenmerken van de ondergrond te meten. In het geval van het projectgebied is deze onderzoeksmethode niet van toepassing.



- *Veldkartering* Cfr. CGP 7.5: Veldkartering heeft tot doel om relevante archeologische indicatoren te zoeken door een visuele inspectie van een terrein. In het verslag van resultaten werd reeds een terreinbezoek geïntegreerd.
- *Verkennd en waarderend archeologisch booronderzoek* Cfr. CGP 8.4 en 8.5: Het verkennend archeologisch booronderzoek heeft als doel archeologische sites op te sporen door middel van boringen. Het waarderend archeologisch booronderzoek heeft als doel reeds opgespoorde archeologische sites te evalueren door middel van boringen. In het geval van het projectgebied is deze onderzoeksmethode niet van toepassing.
- *Proefsleuven en proefputten* Cfr. CGP. 8.6: Het doel van proefsleuven en proefputten is uitspraken te doen over de archeologische waarde van de totaliteit van een terrein door een beperkt maar statistisch representatief deel van dat terrein op te graven. Ook deze methode wordt niet weerhouden voor dit project.

Ook al kent het plangebied in eerste instantie een middelhoge archeologische verwachting, na het plaatsbezoek moest deze verwachting herzien worden. Quasi het volledige plangebied is onderkelderd tot op -2m (de vloerplaat en de diepere uitgraving voor de aanleg niet meegerekend). Tijdens het plaatsbezoek werd waargenomen dat de kelders van een relatief recente oprichtingsdatum zijn en geen oudere (middeleeuwse) elementen bevatten.

De werken zullen de ondergrond dieper verstoren dan de huidige aanwezige kelders (tot op -3,31m, +1,79m TAW). Volgens een opgraving uitgevoerd ten zuidwesten van het plangebied (Cai 77053) moet het archeologische niveau van de laatmiddeleeuwse stad zich tussen +3m en +4m TAW (of hoger) bevinden (zie VVR, p. 38). De bovenkant van de vloerplaat van bijna alle kelders ligt op + 3,1m TAW. Daarbij moet nog de dikte van de vloerplaat en rioleringen bijgeteld worden. Dit betekent dat de volledig te verwachten laatmiddeleeuwse stratigrafie binnen het plangebied al verstoord is door de huidige kelders.

Op een andere site, ten zuiden van het plangebied (Cai 75977), werd vanaf +2,8m TAW zandige lagen met schelpenconcentraties aangetroffen. Dit kan geïnterpreteerd worden als mariene, natuurlijke afzettinglagen. Er kan geconcludeerd worden dat vanaf circa +2,8m TAW geen archeologische sporen meer te verwachten zijn binnen het plangebied Oostende Langestraat-Kapucijnenstraat. De kans is dan ook klein dat er zich onder de huidige kelders van de panden ter hoogte van de Langestraat-Kapucijnenstraat nog oudere (bvb. romeins/ijzertijd) archeologische sporen bevinden.

Op basis van deze gegevens moet geconcludeerd worden dat het projectgebied een laag archeologisch potentieel heeft. Een vervolgonderzoek onder welke vorm dan ook zou een te grote kost met zich meebrengen en zou niet opwegen tegen de eventuele kenniswinst. Om die reden wordt geen programma van maatregelen uitgewerkt voor dit project. Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

5 Bibliografie

Agentschap Onroerend Erfgoed 2016

AGIV

DOV Vlaanderen

Geoportaal

Geopunt

Van Ranst, E. & Sys, C. 2000. Eenduidige legende voor de digitale bodemkaart van Vlaanderen. Universiteit Gent.



6 Bibliografie

Agentschap Onroerend Erfgoed 2016

AGIV

DOV Vlaanderen

Geoportaal

Geopunt

Van Ranst, E. & Sys, C. 2000. Eenduidige legende voor de digitale bodemkaart van Vlaanderen. Universiteit Gent.