

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 Persijzerstraat in Lochristi. 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 aanwezigheid of afwezigheid van archeologische sites op het projectgebied, en eventueel op de datering, bewaarsgraad, aard en verspreiding van de archeologische restanten. Het advies bepaalt, indien nodig, welke specifieke maatregelen getroffen moeten worden.

1.1. Volledigheid uitgevoerde onderzoek

Er is enkel een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem, in de vorm van een bureauonderzoek, voor het plangebied uitgevoerd. De resultaten van deze studie leverden echter informatie op om met zekerheid een uitspraak te doen over de af- of aanwezigheid van archeologisch erfgoed op het projectgebied.

Het plangebied kent een eerder gunstige landschappelijke ligging door zijn positie op een zandrug, ontstaan als fluvioperiglaciale weichseliaanafzetting van het oostwaarts gerichte pleistocene afvoeisysteem in dit deel van de Vlaamse Vallei. De aanwezige afzettingen zijn tussen de 29.000 en 13.000 jaar oud. Bijgevolg kan geen enkele archeologische periode *a priori* met zekerheid worden uitgesloten. Op basis van de beschikbare quartairgeologische en bodemkaarten zijn er echter geen concrete aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid of afwezigheid van afgedekte of geërodeerde bodems. De zandige opduiking vormt een interessante landschappelijke positie voor menselijke bewoning. De aanwezigheid van podzolbodems impliceert dat de oorspronkelijke vegetatie werd verwijderd bij een ontginning van het terrein en dat het nadien gedurende lange tijd niet of eerder extensief gebruikt werd waarbij zich een heide-achtige vegetatie ontwikkelde waaronder zich een podzolbodem kon ontwikkelen. Archeologisch betekent dit dat de bodem sinds de vorming van de podzolbodem beperkt verstoord is waardoor potentiële archeologische sporen een goede bewaarskans hebben.

Tot op heden zijn voornamelijk langs de noordwestelijke zijde van het projectgebied noemenswaardige vondstmeldingen en historische sites gekend. In de ruime omgeving rondom het plangebied zijn geen met in de bodem ingrijpend terreinwerk vastgestelde archeologische sites gekend. Aan de hand van veldprospecties en historische bronnen lijkt voornamelijk de steentijd en de late middeleeuwen in het gebied voor te komen. De meeste steentijdassociaties komen uit het mesolithicum. Echter, alle plaatsen waar mesolithisch materiaal werd aangetroffen liggen op een noordelijk gelegen zandrug ten opzichte van het plangebied, waar de historische kern van Zaffelare kan worden gesitueerd. Voor het neolithicum kan één vindplaats met zekerheid aangeduid worden die net ten noordoosten van het plangebied ligt. Alle steentijdvondsten in de omgeving zijn evenwel aan de hand van veldprospecties opgemerkt, wat dus niet veel zegt over de bewaring, uitgestrektheid of aard van de vindplaatsen.

De attestaties uit de late middeleeuwen omvatten hoofdzakelijk sites met walgracht. Het *Steentjesgoed*, de dichtstbij gelegen site met walgracht, ligt ten noordoosten van het plangebied, op de lager gelegen gebieden aan de heuvelflank waarop het plangebied voorkomt. Het plangebied ligt echter op meer dan 130m verwijderd ten opzichte van de walgracht waardoor enige activiteiten, rechtstreeks gekoppeld aan de site met walgracht, binnen het plangebied eerder onwaarschijnlijk lijken. Deze laatmiddeleeuwse ontginning is vrij laat, het gebied staat in oudere bronnen gekend als onontgonnen bosgebied.

Het plangebied zelf lijkt op basis van het geraadpleegde kaartmateriaal, de foto's en de literatuur vanaf de tweede helft van de 18^{de} eeuw tot het begin van de 20^{ste} eeuw in gebruik geweest te zijn als weide- en akkerland. Voor deze periode werden geen indicaties voor enige vorm van bewoning of bebouwing aangetroffen. Vanaf de 20^{ste} eeuw wordt een deel van het plangebied

door een landbouwbedrijf ingenomen dat mogelijk, door de gebouwen en verschillende landbouwactiviteiten, een deel van het bodemarchief kan verstoord hebben, hoewel dit op basis van het bureauonderzoek niet met zekerheid kan gesteld worden. Er wordt bijgevolg ook geen site met een complexe verticale stratigrafie verwacht. Het archeologisch potentieel is ongekend, maar eerder matig van aard.

1.2. Impactbepaling

De initiatiefnemer wenst vijf percelen gelegen aan de Persijzerstraat in Lochristi te herkavelen en hier vijf nieuwe bouwlotten aan te leggen. Hiervoor vragen zij een verkavelingsvergunning aan. Het betreft een terrein met een totale kadastrale oppervlakte van 8145m² waarvan 4078m² tot de verkaveling wordt gerekend, bestaande uit de percelen 311, 312, 313a, 314a en 315c van afdeling 2 (Zaffelare), sectie E van de gemeente Lochristi.

De totale kadastrale oppervlakte van de vijf percelen samen bedraagt 8145m². Voor de verkaveling zal 4078m² ontwikkeld worden. Perceel 312 is een vierkant terrein dat ten zuiden van de Persijzerstraat ligt en een totale oppervlakte van 1548m² heeft. Aan de westelijke zijde grenst perceel 314a, een rechthoekig terrein met een oppervlakte van 2086m² waarop een hoofdgebouw van 114m² en een bijgebouw van 177m² staat. Het perceel omvat perceel 315c, een klein perceel aan de Persijzerstraat van 86m². Dit perceelnummer werd oorspronkelijk toegekend aan een hoofdgebouw waarvan de oppervlakte momenteel 175m² groot is en deels op perceel 314a staat. Ten zuiden liggen de percelen 311 en 313a met een respectievelijke oppervlakte van 2168m² en 2343m². Voor de verkavelingsaanvraag wordt 302m² van perceel 313a en 86m² van perceel 311 aan de overige drie percelen toegevoegd. Enkel de percelen 314a en 315c bevatten gebouwen, met een totale bebouwde oppervlakte van 466m².

De geplande verkaveling omvat de inplanting van vijf nieuw bouwlotten binnen het plangebied. Alle loten liggen parallel naast elkaar, haaks georiënteerd op de Persijzerstraat. De oppervlakte van de loten schommelt tussen de 768m² en 881m². Op elk lot wordt een woning voorzien met een maximale bouwzone van 168m² en een bijgebouw met een oppervlakte van 21m². In totaal zal ongeveer 950m² van het plangebied ingenomen worden door gebouwen, ofwel 23,17% van het plangebied.

Aangezien de definitieve plannen van zowel de nieuw te bouwen huizen als de bijhorende rioleringswerken en nutsvoorzieningen nog niet beschikbaar zijn, kan de impactbepaling niet tot in detail beschreven worden. De bouwactiviteit die gepaard gaat met de verkaveling lijkt in te houden dat niet alleen de bouwzone per perceel een bedreiging impliceert voor het bodemarchief, maar ook de bijgebouwzone, opritten en zones waar nutsleidingen komen. Het is moeilijk te bepalen wat de exacte impact is, maar deze zal plaatselijk groot zijn door de graafwerken voor leidingen, putten en funderingen. Het betreft evenwel slechts vijf nieuwe percelen, met (vooral achteraan) grote tuinen. Voor grote stukken van het projectgebied lijkt de bedreiging bijgevolg plaatselijk mee te vallen.

Gezien voor de plannen een verkavelingsvergunning vereist is en het plangebied zich niet in een gebied bevindt waar geen archeologisch erfgoed te verwachten is, noch in een beschermde archeologische site of vastgestelde archeologische zone, én de totale oppervlakte van het plangebied hoger is dan 3000m² dient bij de vergunningsaanvraag een bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

1.3. Bepaling van de maatregelen

Uit de gegevens van dit bureauonderzoek blijkt dat het projectgebied zich in een gebied met ongekend (waarschijnlijk eerder matig) archeologisch potentieel bevindt. Landschappelijk gezien ligt het projectgebied op een zandrug met de aanwezigheid van beperkt verstoorde podzolbodems, wat impliceert dat potentiële archeologische sporen een goede bewaringskans hebben.

Op basis van historische kaarten en luchtfoto's is er geen bebouwing te merken vanaf de tweede helft van de 18^{de} eeuw tot het begin van de 20^{ste} eeuw. Nadien wordt een deel van het plangebied door een landbouwbedrijf ingenomen dat mogelijk, door de gebouwen en verschillende landbouwactiviteiten, een deel van het bodemarchief kan verstoord hebben.



Het projectgebied is 4078m² groot waarvan ongeveer 1000m² wordt verstoord. De impact van de geplande werken op het mogelijk bewaarde bodemarchief is dus relatief klein. Deze beperkte grootte houdt sowieso slechts weinig kans in tot relevante archeologische kennisvermeerdering. (zie “verslag van resultaten: 2.3.6. Afweging noodzaak en motivering verder onderzoek”). 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. Figurenlijst

Figurenlijst			
Projectcode 2016K22			

Figuur	Type figuur	Onderwerp	Aanmaakwijze
38	Overzichtsplan	Overzicht geplande werken	digitaal