

2020-075

# Archeologienota Marke Baliestraat 3

---

Verslag van Resultaten

**Bert ACKE, Maarten BRACKE en Gwendy WYNS**

**7-5-2020**

Titel: Archeologienota Marke Baliestraat 3

Erkend archeoloog: Maarten Bracke, OE/ERK/Archeoloog/2015/00036

Auteurs: Bert Acke, Maarten Bracke en Gwendy Wyns

Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut C18084 - [www.ngi.be](http://www.ngi.be)

Projectcode bureauonderzoek: 2020D94

Intern projectnummer: 2020.075

Locatiegegevens: West-Vlaanderen, Marke (Kortrijk), Baliestraat 3

Lambertcoördinaten onderzoeksgebied: X: 70249,7 en Y: 166999,1; X: 71088,4 en Y: 167457,4

Kadastergegevens: Kortrijk, afdeling 6 Marke, sectie A, percelen 487E2 en 407K (zie figuur 11)

Topografische kaart: zie figuur 9 en 10

Oppervlakte plangebied: ca. 21.787m<sup>2</sup>

Betrokken actoren: Bert Acke (assistent-archeoloog), Maarten Bracke (erkend archeoloog), Gwendy Wyns (assistent-archeoloog) en Bram Helin (contactpersoon initiatiefnemer)

Wetenschappelijke advisering: /

Plaats en datum: Moerbeke-Waas, 07/05/2020

worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de auteurs.

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1. WETTELIJK KADER	4
1.2. ONDERZOEKSOPDRACHT	4
1.2.1. VRAAGSTELLING	4
1.2.2. RANDVOORWAARDEN	4
1.3. WERKWIJZE EN STRATEGIE	5
1.3.1. MOTIVERING ONDERZOEKSSTRATEGIE	5
1.3.2. ORGANISATIE VAN HET VOORONDERZOEK	6
1.3.3. ADVIES SPECIALISTEN	6
1.3.4. WETENSCHAPPELIJKE ADVISERING	6
1.3.5. SELECTIE BRONNEN	6
<b>2. BUREAUONDERZOEK</b>	<b>7</b>
2.1. HUIDIGE TOESTAND	7
2.2. GEPLANDE WERKEN	11
2.3. LANDSCHAPPELIJKE LIGGING	13
2.3.1. TOPOGRAFISCHE SITUERING	13
2.3.2. LANDSCHAPPELIJKE SITUERING	15
2.3.3. BODEMKUNDIGE SITUERING	17
2.3.4. GEOLOGISCHE SITUERING	19
2.4. HISTORISCHE SITUERING	22
2.5. ARCHEOLOGISCHE SITUERING	31
<b>3. SYNTHESE</b>	<b>33</b>
3.1. ARCHEOLOGISCH VERWACHTINGSPATROON	33
3.2. AFWEGING VERDER VOORONDERZOEK	34
3.3. VERDER VOORONDERZOEK ZONDER INGREEP IN DE BODEM	35
3.4. VERDER VOORONDERZOEK MET INGREEP IN DE BODEM	36
3.5. BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN	37
<b>4. SAMENVATTING</b>	<b>39</b>
<b>5. BIBLIOGRAFIE</b>	<b>41</b>
<b>6. BIJLAGES</b>	<b>42</b>

## 1. Inleiding

### 1.1. Wettelijk kader

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te Marke Baliestraat 3 (provincie West-Vlaanderen), gelegen binnen woongebied, waarbij de oppervlakte van de betrokken percelen groter is dan 3000m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de bodemingrepen meer dan 1000m<sup>2</sup> bedraagt, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog.

### 1.2. Onderzoeksopdracht

#### 1.2.1. Vraagstelling

- Zijn er archeologische of historische gegevens gekend over de site?
- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?
- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen hebben op de gaafheid van eventuele archeologische sporen?
- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?
- Is er een archeologische site aanwezig? Zo ja, wat zijn de karakteristieken en de bewaringstoestand ervan? Wat is de relatie met het landschap? Welke waarde heeft de site?
- Wat is de te volgen strategie tijdens een eventueel verder onderzoek en welke bijkomende onderzoeksvragen moeten daarbij beantwoord worden?

#### 1.2.2. Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

### 1.3. Werkwijze en strategie

#### 1.3.1. Motivering onderzoeksstrategie

In het bureauonderzoek wordt een zo duidelijk mogelijk beeld gevormd van de huidige archeologische, historische en landschappelijke informatie van het projectgebied en diens omgeving. Deze gegevens worden vergeleken met de geplande werken en de hiermee gepaard gaande verstoringen en vergravingen in de bodem. Het uiteindelijke doel is het bepalen of verder archeologisch onderzoek al dan niet aangewezen is.

Informatie over de afbakening van het plangebied en de geplande werkzaamheden werd aangeleverd via de initiatiefnemer door middel van ontwerpplannen en via mondelinge of schriftelijke communicatie. Om een zicht te krijgen op de huidige archeologische kennis van het plangebied en van de directe omgeving werd de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geraadpleegd.<sup>1</sup> Deze online databank is uitsluitend toegankelijk voor geregistreerde gebruikers, hoofdzakelijk archeologen. Aanvullend werden verschillende historische kaarten geraadpleegd via Geopunt<sup>2</sup>, de centrale toegangspoort tot geografische overheidsinformatie, en via Cartesius<sup>3</sup>, een databank die kaarten bundelt van het Nationaal Geografisch Instituut (NGI), de Koninklijke Bibliotheek, het Rijksarchief, lokale archieven en het Koninklijk Museum voor Midden-Afrika. Aansluitend hierbij werden ook verschillende luchtfoto's bekeken die genomen zijn sinds de jaren '70 van vorige eeuw. Op het kaartmateriaal en de luchtfoto's werd het plangebied geprojecteerd, om zodoende een duidelijk beeld te krijgen van het landgebruik gedurende de laatste eeuwen. Geopunt leverde ook verschillende kaarten op die betrekking hebben tot de landschappelijke en bodemkundige ligging van het gebied. Een kadasterplan dat beschikbaar is via de GRB-kaart op Geopunt werd vergeleken met hetgene dat beschikbaar is via de CadGIS Viewer van de Federale Overheid.<sup>4</sup> Een topografische kaart werd verkregen via het NGI.<sup>5</sup>

Op basis van dit onderzoek en het raadplegen van bovenvermelde bronnen kan een antwoord gegeven worden op de vooropgestelde onderzoeksvragen.

---

<sup>1</sup> <https://cai.onroenderfgoed.be/>

<sup>2</sup> <http://www.geopunt.be/kaart>

<sup>3</sup> <http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/>

<sup>4</sup> <http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/>

<sup>5</sup> <http://www.ngi.be/topomapviewer/>

### 1.3.2. Organisatie van het vooronderzoek

In eerste instantie werd gestart met het bureauonderzoek waarbij de diverse beschikbare bronnen geraadpleegd worden. Daarnaast werd in detail bekeken wat de huidige toestand is van het plangebied en werden de geplande werkzaamheden onder de loep genomen. Op basis van deze gegevens samen werd afgetoetst of ten eerste verder vooronderzoek noodzakelijk is en ten tweede welke onderzoekstappen er eventueel genomen moeten worden.

### 1.3.3. Advies specialisten

Niet van toepassing.

### 1.3.4. Wetenschappelijke advisering

Niet van toepassing.

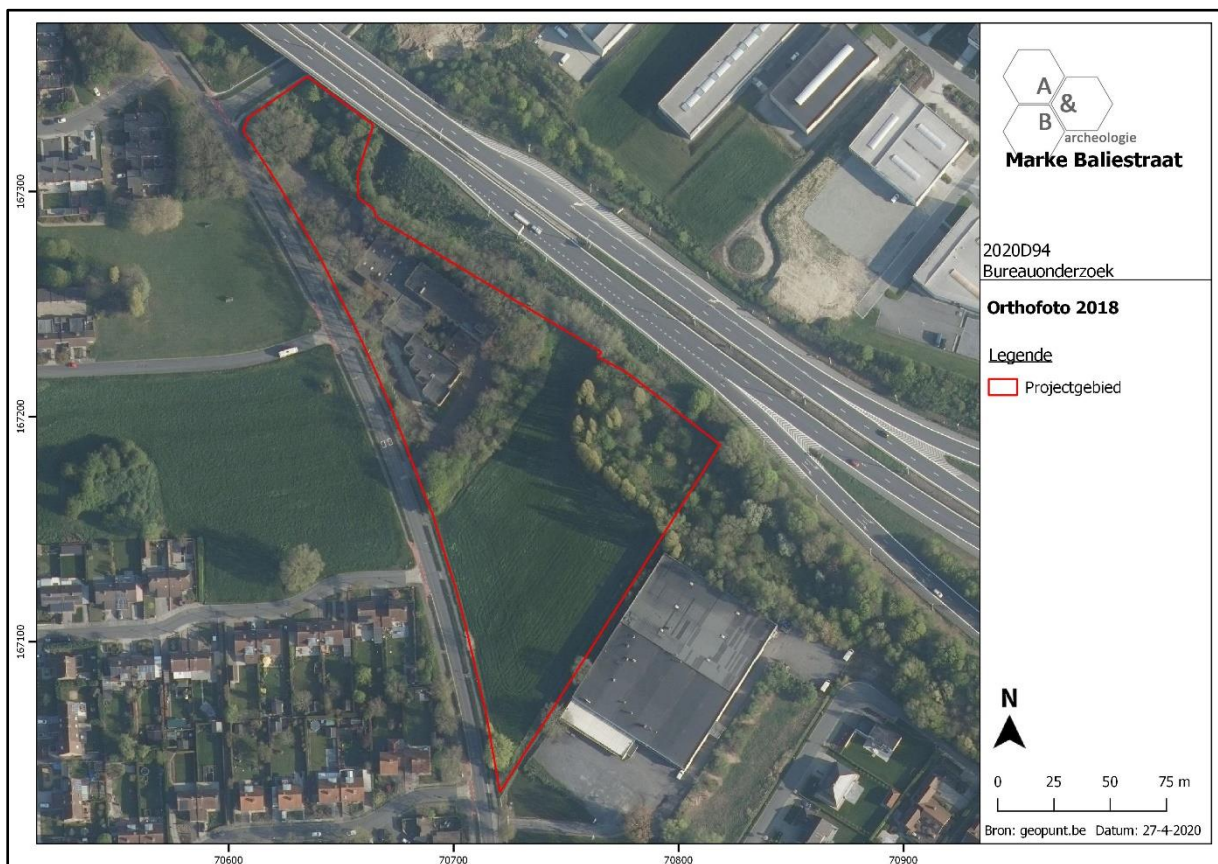
### 1.3.5. Selectie bronnen

De gebruikte bronnen zijn beschreven onder 1.3.1. De bronnen daaronder vermeld waren afdoende om een gedegen advies te geven voor een verder archeologisch traject. Bijkomend archiefonderzoek werd niet opportuun geacht.

## 2. Bureauonderzoek

### 2.1. Huidige toestand

Het projectgebied heeft een eerder driehoekige vorm, is ca. 21.787m<sup>2</sup> groot en maakt deel uit van de KMO-zone Dumolinlaan/bouwcentrum Pottelberg. Ten noordoosten wordt het begrensd door de R8, de ringweg rond Kortrijk. In het westen sluit het terrein aan op de Bалиestraat. Het noordwestelijk deel van het projectgebied is grotendeels bebouwd en verhard, rondom zijn meerdere bomen aanwezig. Het zuidoostelijk deel (perceel 487E2) is ingenomen als landbouwgrond/weiland en in de oostelijke hoek is een klein deel hiervan bos. Centraal door het weiland, van NO naar ZW, loopt een voetweg nr. 24.



Figuur 1 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2018 (bron: geopunt.be).



Figuur 2 Uitsnede uit het plan 'bestaande toestand' (bron: initiatiefnemer).





Figuur 3 Zicht op de bebouwing vanaf de Baliestraat, vanuit het noordwesten (bron: [www.googlemaps.be](http://www.googlemaps.be)).



Figuur 4 Zicht op de bebouwing vanaf de Baliestraat, centraal (bron: [www.googlemaps.be](http://www.googlemaps.be)).



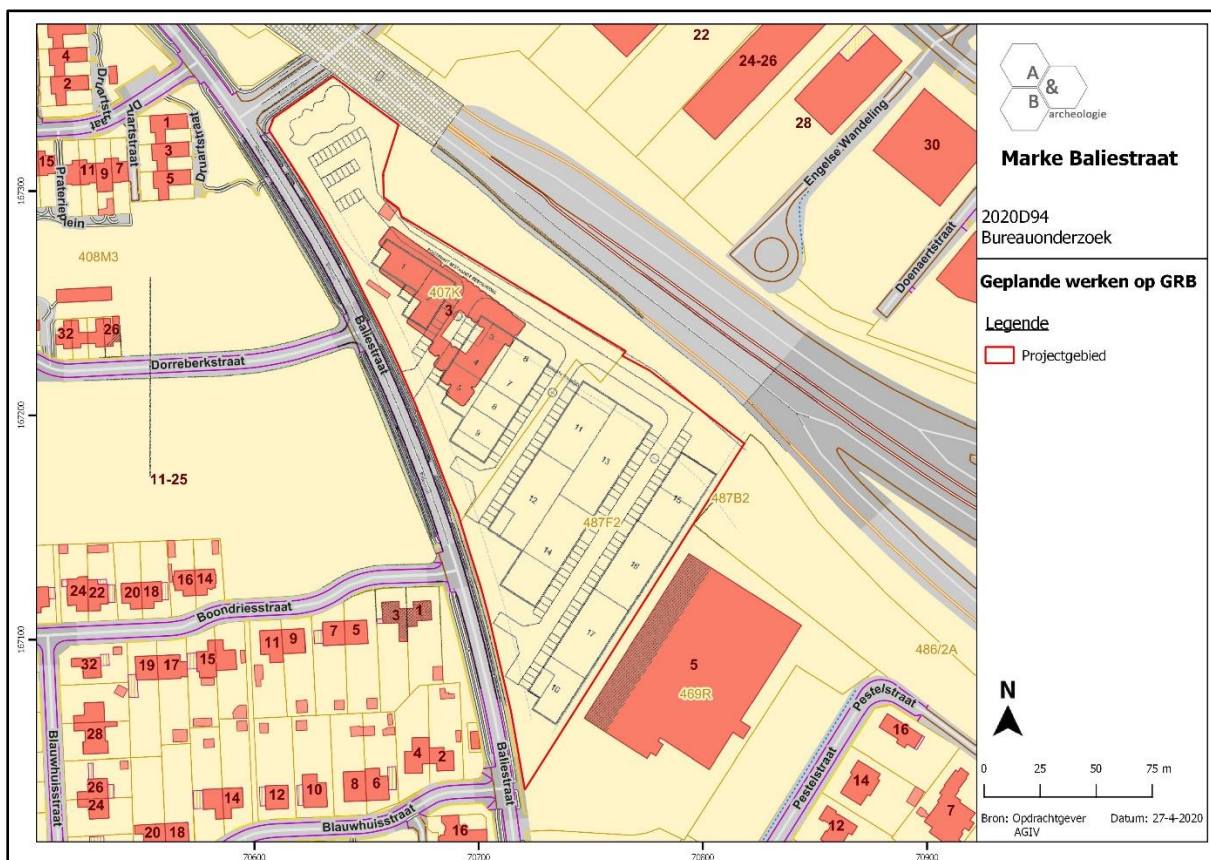
Figuur 5 Zicht op de landbouwgrond, vanaf de Bалиestraat vanuit het westen (bron: [www.googlemaps.be](http://www.googlemaps.be)).

## 2.2. Geplande werken

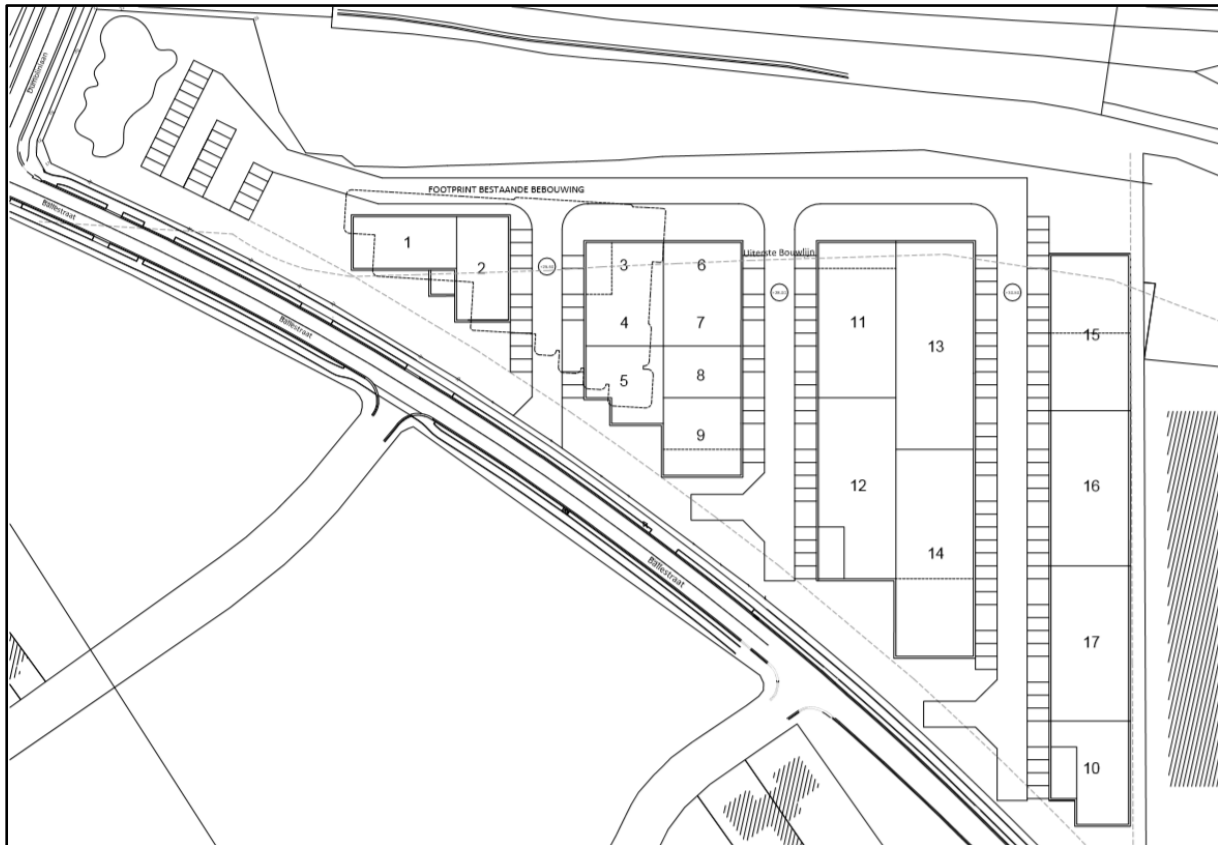
Het ontwerpplan is te vinden in de bijlage, een uitsnede is te zien op onderstaande figuur 6.

In eerste instantie zal het terrein bouwrijp gemaakt worden. Dit houdt in dat de bestaande bebouwing gesloopt zal worden, de bestaande verharding verwijderd en de aanwezig bomen geroid. Hierna zal het terrein onderverdeeld worden in 4 eenheden waarop meerdere units van bedrijfsgebouwen met private wegenis en bijhorende nutsvoorzieningen ingepland zijn. Langsheen de wegenis en in de noordwestelijke hoek is parkeergelegenheid voorzien. In deze hoek is daarnaast nog een wadi voorzien. Het terrein heeft een stijgend verloop van ca. 10m van het noordwesten naar zuidoosten toe. Vanwege dit niveauverschil zullen de verschillende eenheden op plateaus gerangschikt worden waarvoor deels afgegraven en deels opgehoogd zal worden. Er zijn nog geen definitieve plannen van de funderingen beschikbaar, wel staat vast dat deze zal bestaan uit zoelfunderingen op maximum 1,5m diepte. In een eerste fase worden de units 3 tot en met 9 van gebouw 2 aangelegd, de andere 3 gebouwen worden volgens vraag van de toekomstige kopers aangepast en gebouwd.

Er zullen aanzienlijke grondwerken plaatsvinden op het plangebied: het bouwrijp maken van de percelen, bodemingrepen voor aanleg van de wegenis met bijhorende nutsleidingen en -voorzieningen, funderingswerken, het optrekken van de gebouwen, aanleg van verhardingen en omgevingsaanleg. Ook het werfverkeer zal zijn invloed hebben op de ondergrond.



Figuur 6 Uitsnede uit het ontwerpplan (bron: initiatiefnemer).



Figuur 7 Uitsnede uit het plan 'geplande werken' (bron: initiatiefnemer).



Figuur 8 Voorbeeld van de verschillende plateaus waarop de units geplaatst zullen worden. (bron: initiatiefnemer).

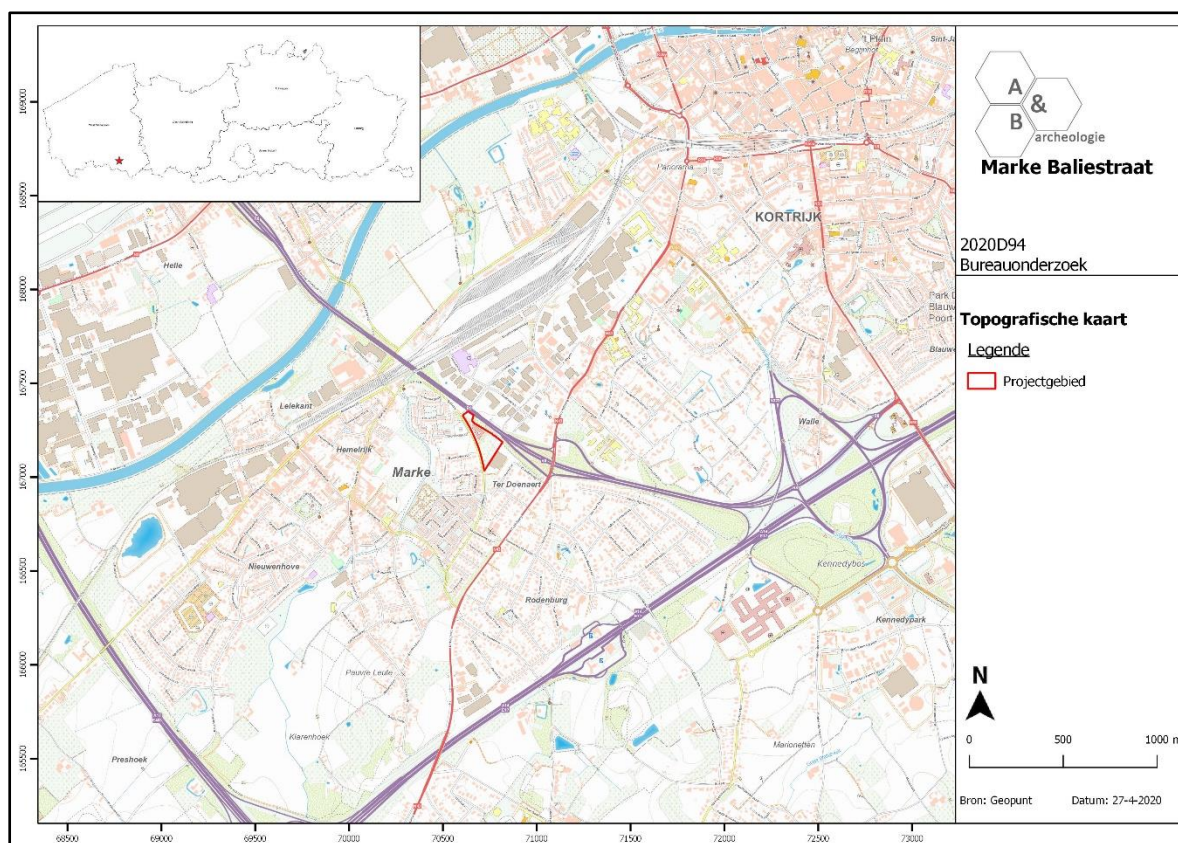
## 2.3. Landschappelijke ligging

### 2.3.1. Topografische situering

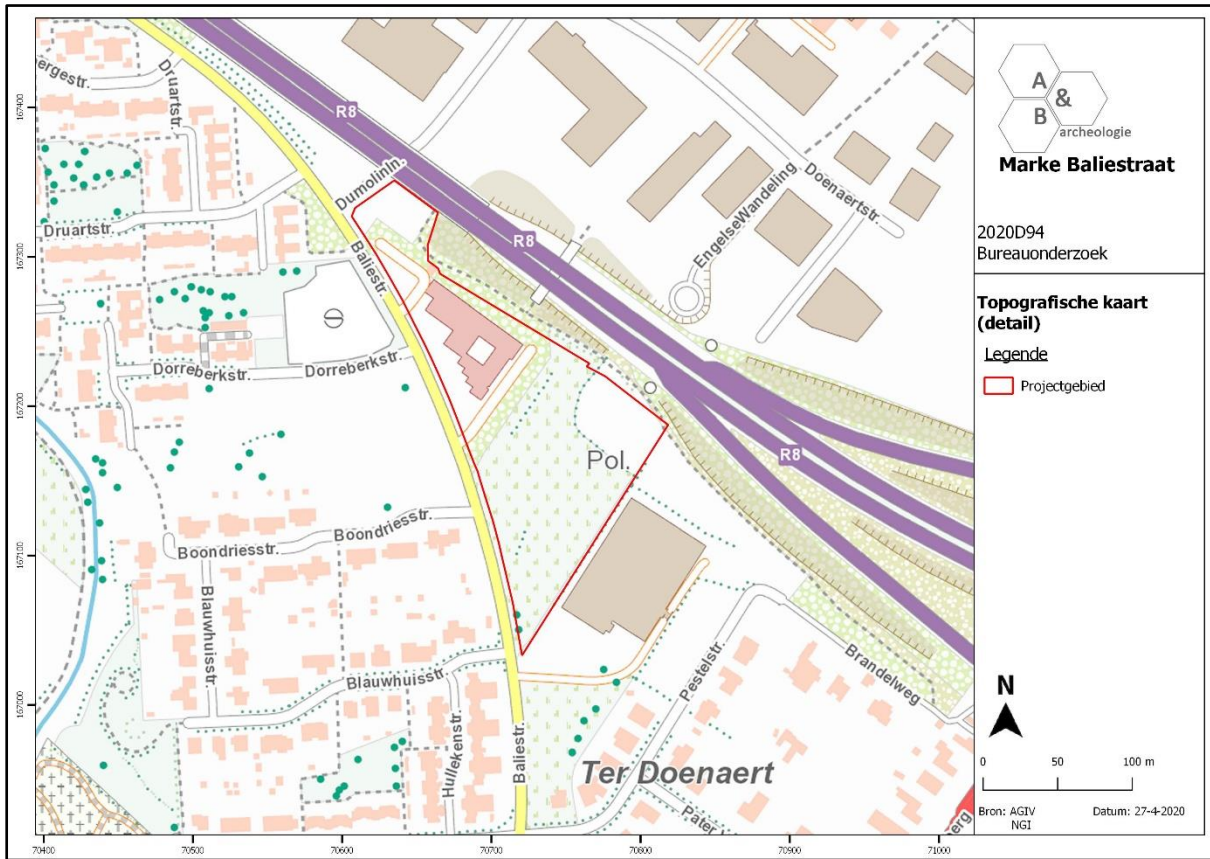
Marke is een deelgemeente van Kortrijk, een stad in het zuidoosten van West-Vlaanderen en ligt ten zuidwesten van de stad, ingesloten tussen de Leie in het noordwesten, de R8 in het noordoosten, de E17 in het zuidoosten en de E403 in het zuidwesten. De deelgemeente is min of meer vergroeid met de agglomeratie rond Kortrijk; de overige omliggende plaatsen zijn Lauwe en Wevelgem in het westen, Bissegem in het noorden en Rollegem en Aalbeke in het zuiden.

Het plangebied bevindt zich ten noordoosten van de historische kern van Marke, zo'n 700m verwijderd van de kerk en de markt. Ten noordoosten grenst het terrein aan de R8, de ringweg rond Kortrijk, ten zuidwesten sluit het aan op de Bалиestraat. Aan de overzijde van de Bалиestraat en ten zuidoosten van het terrein bevinden zich meerdere woonwijken. Het terrein zelf maakt deel uit van de KMO zone Dumolinlaan/bouwcentrum Pottelberg. Ca. 300 tot 350m ten westen is de Markebeek met flankerend Markebeekpad gelegen, die zijn ingebed in een openbare groenzone die een noord-zuidelijke groene verbinding vormt binnen Marke.

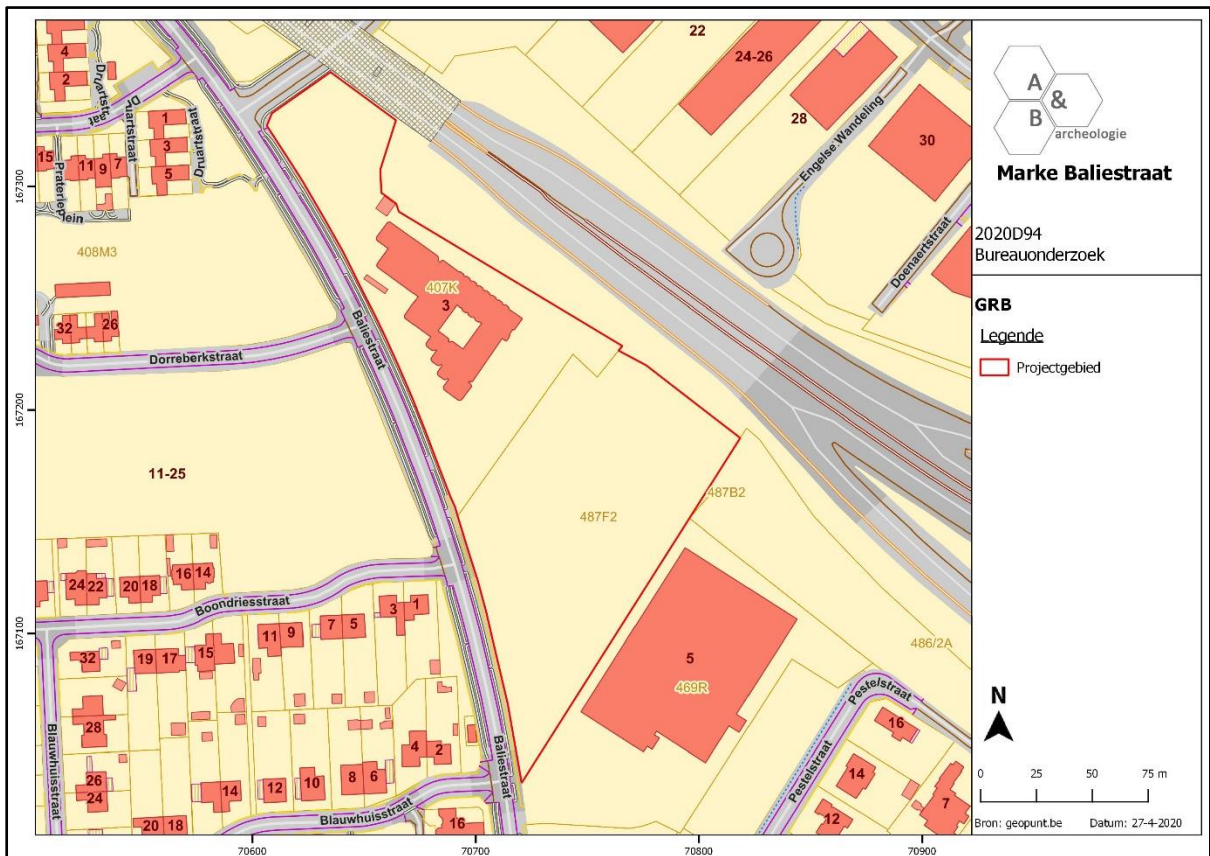
Op de bodemgebruikskaat van 2001 staat het plangebied aangeduid als 'Akkerbouw', 'Weiland' en 'Andere Bebouwing' met een klein deeltje 'Loofbos' in het noordoosten, wat min of meer overeenkomt het huidige gebruik.



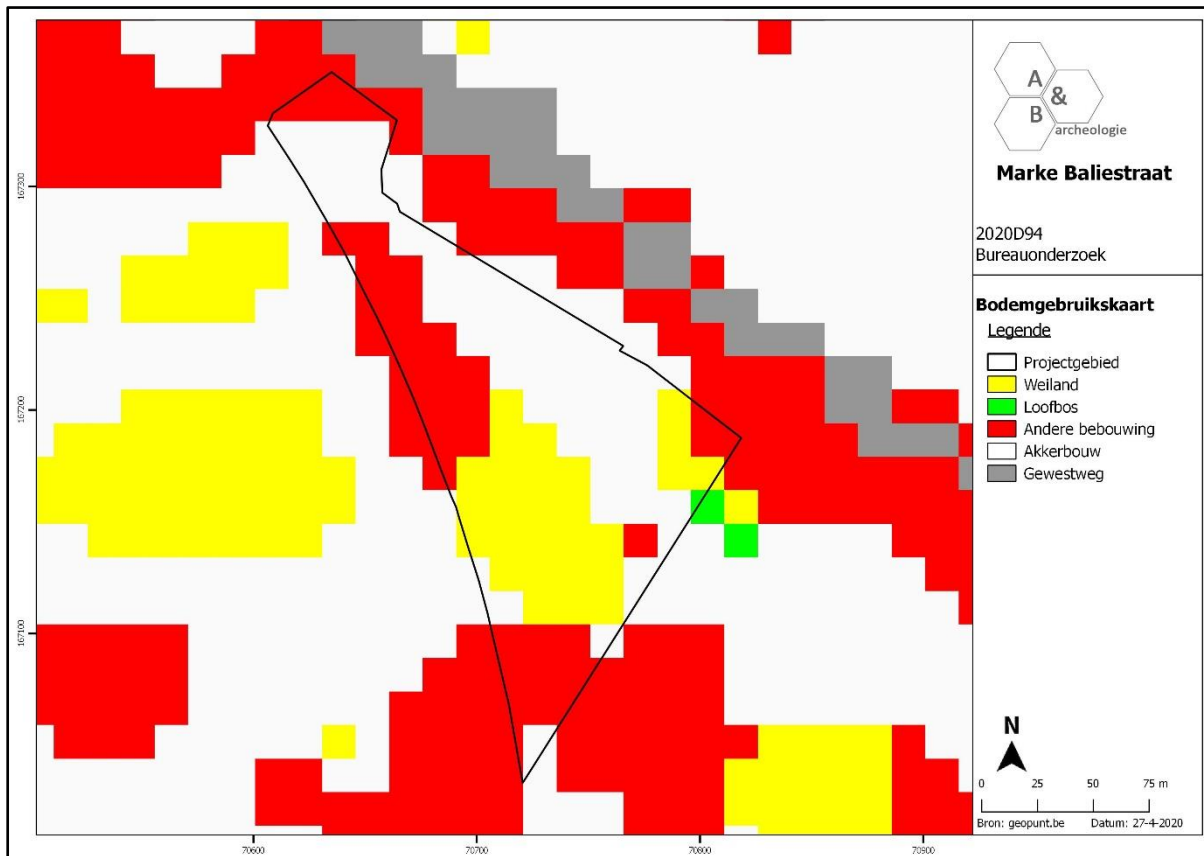
Figuur 9 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



Figuur 10 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



Figuur 11 Zicht op het kadasterplan (bron: geopunt.be).



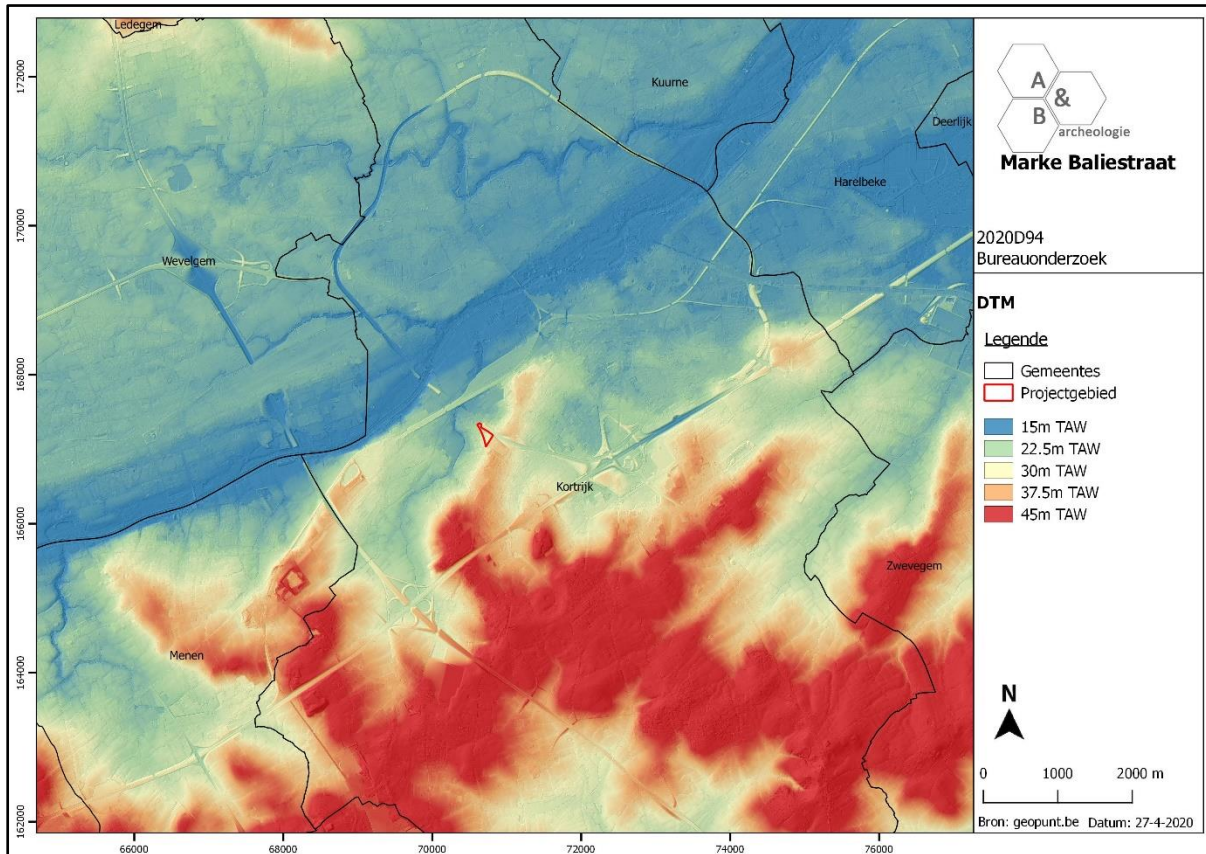
Figuur 12 Zicht op de bodemgebruikskartaal met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).

### 2.3.2. Landschappelijke situering

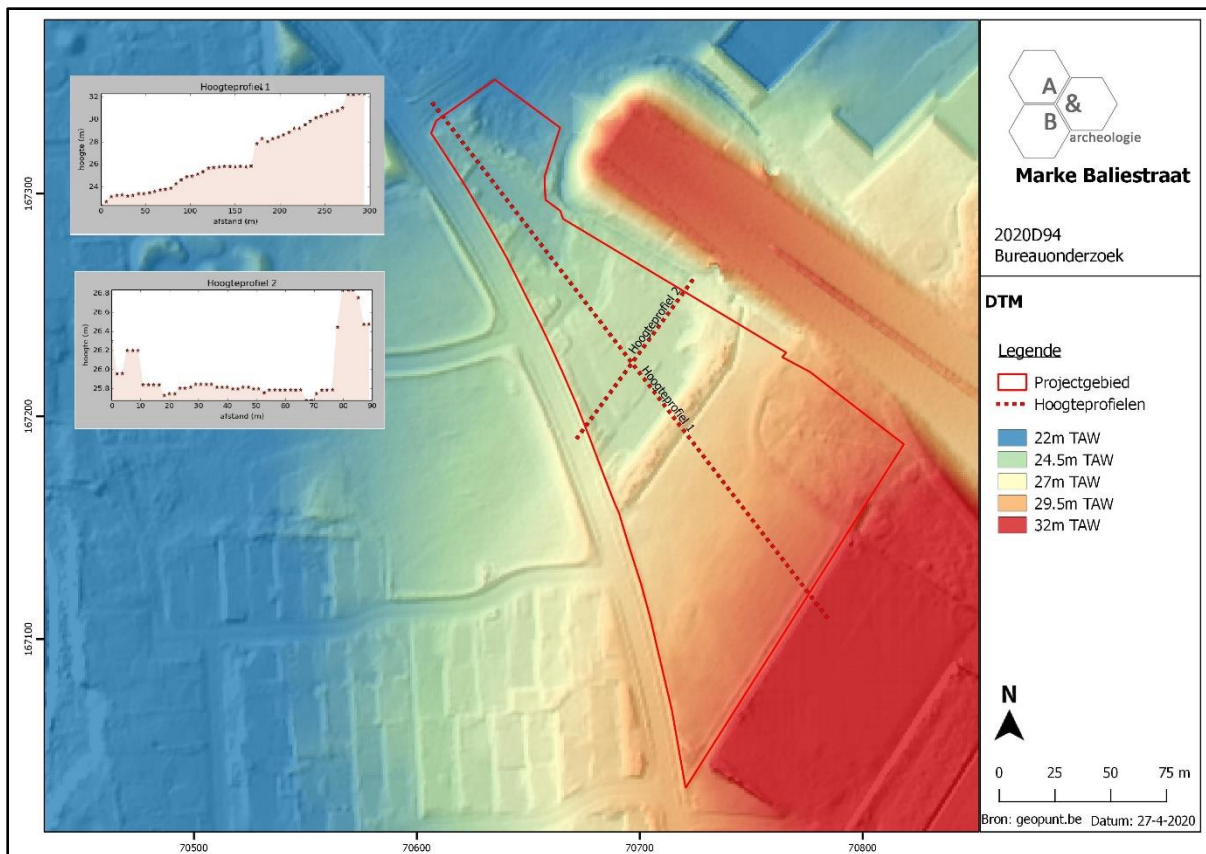
Marke ligt op de rechteroever van de Leie, hier situeert zich ook het laagst gelegen niveau van de gemeente (+12m TAW). Boven de hoogtelijn van +20m TAW bevinden zich de terrassen en heuvels van het Schelde-Leie-interfluvium. Er zijn vijf heuveltoppen in Marke, waarvan de hoogste zich +57,5m TAW boven de zeespiegel bevindt.<sup>6</sup> De Markebeek doorsnijdt de gemeente van noord naar zuid. Parallel met deze beekvallei zijn 2 heuvelruggen zichtbaar. Het plangebied bevindt zich op de gradiëntzone tussen de beekvallei en de oostelijk gelegen heuvelrug. Het terrein kent een stijgend verloop van ca. 10m van ca. +22m TAW in het noordwesten naar ca. +32m TAW in het zuidoosten.

Op de potentiële bodemerosiekaart wordt het zuidoostelijk deel van het plangebied geel ingekleurd, wat duidt op een lage erosiegraad.

<sup>6</sup> Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: *Marke* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/121800> (geraadpleegd op 4 mei 2020).

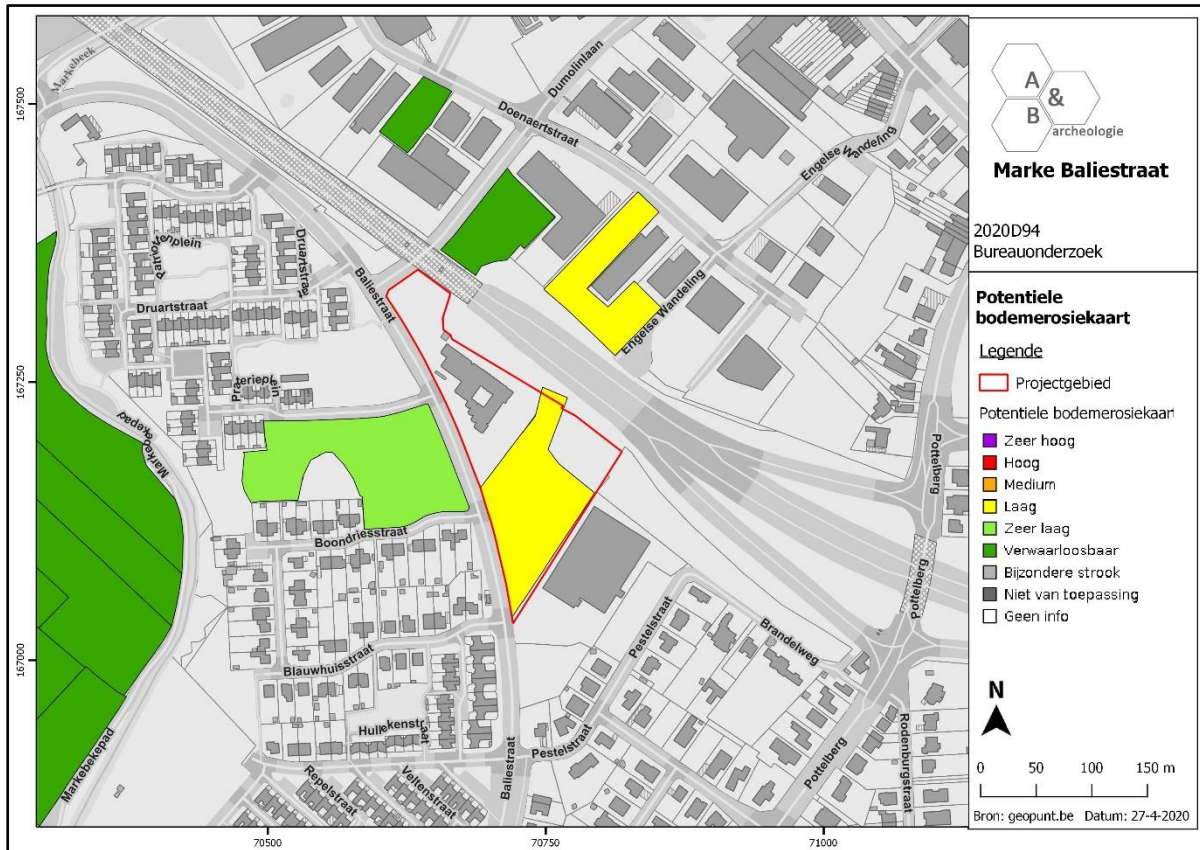


Figuur 13 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel (bron: geopunt.be).



Figuur 14 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, op siteniveau (bron: geopunt.be).





Figuur 15 Zicht op de Potentiële bodemerosiekaart (bron: geopunt.be).

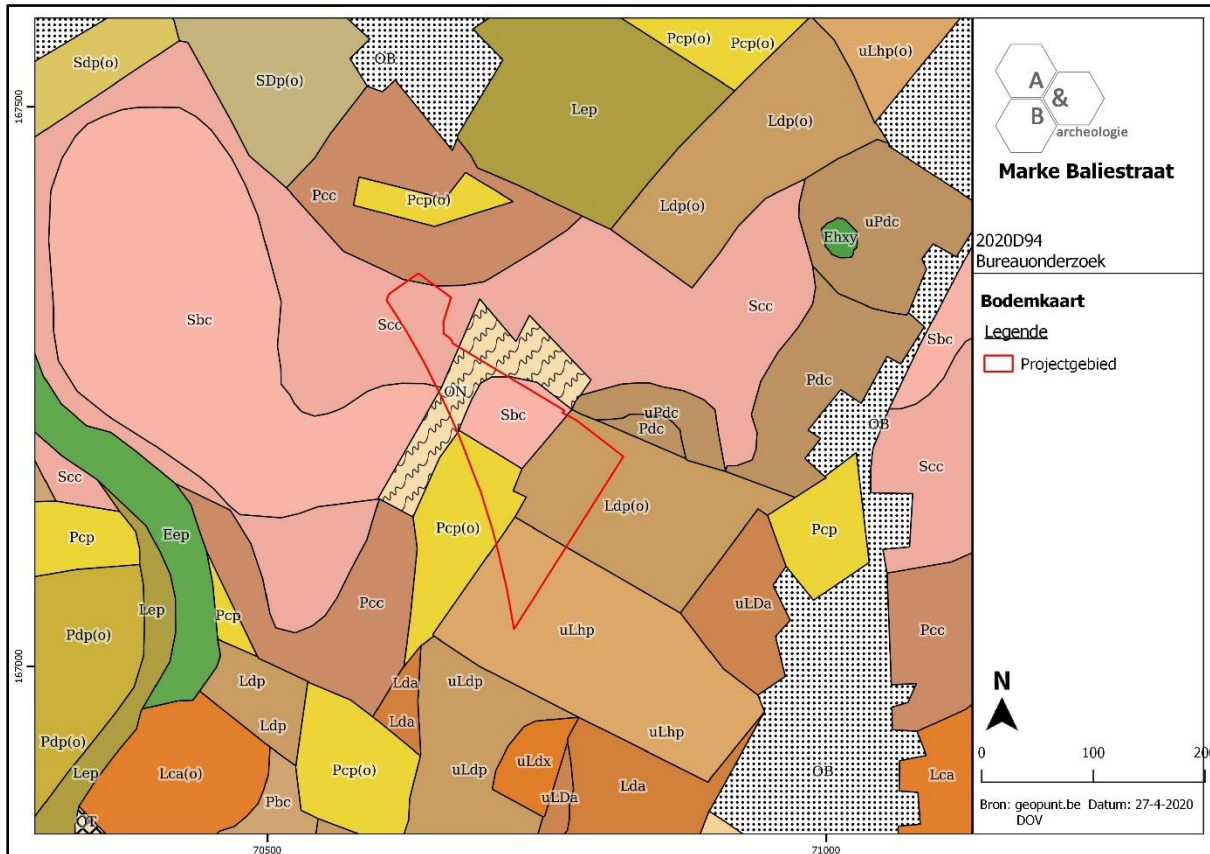
### 2.3.3. Bodemkundige situering

Op de bodemkaart worden in het projectgebied meerdere bodemtypes weergegeven. Op het noordwestelijk deel is een ScC bodem, een matig droge lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B-horizont aanwezig. Bij deze reeks matig droge lemige zandgronden ligt de humustoestand van de bouwvoor geassocieerd met de profielontwikkeling zoals vermeld bij de droge lemige zandgronden; het humusgehalte kan wel iets hoger liggen. Roestverschijnselen beginnen tussen 60 en 90 cm. De waterhuishouding is goed in de winter; in droge zomers kan droogtegevoeligheid zich manifesteren.

Vrij centraal is een strook opgehoogde gronden (ON) aanwezig. Soms wordt het bodemprofiel door het ingrijpen van de mens gewijzigd of vernietigd (kunstmatige gronden). Bodems op opgehoogde terreinen (ON) zijn daar een voorbeeld van. Het is echter op deze moment niet duidelijk in hoeverre dit de bodem daadwerkelijk heeft vergraven of afgedekt.

In het zuidelijk deel worden 4 bodemtypes gekarteerd op de bodemkaart: Sbc, Pcp(o), Ldp(o) en uLhp.

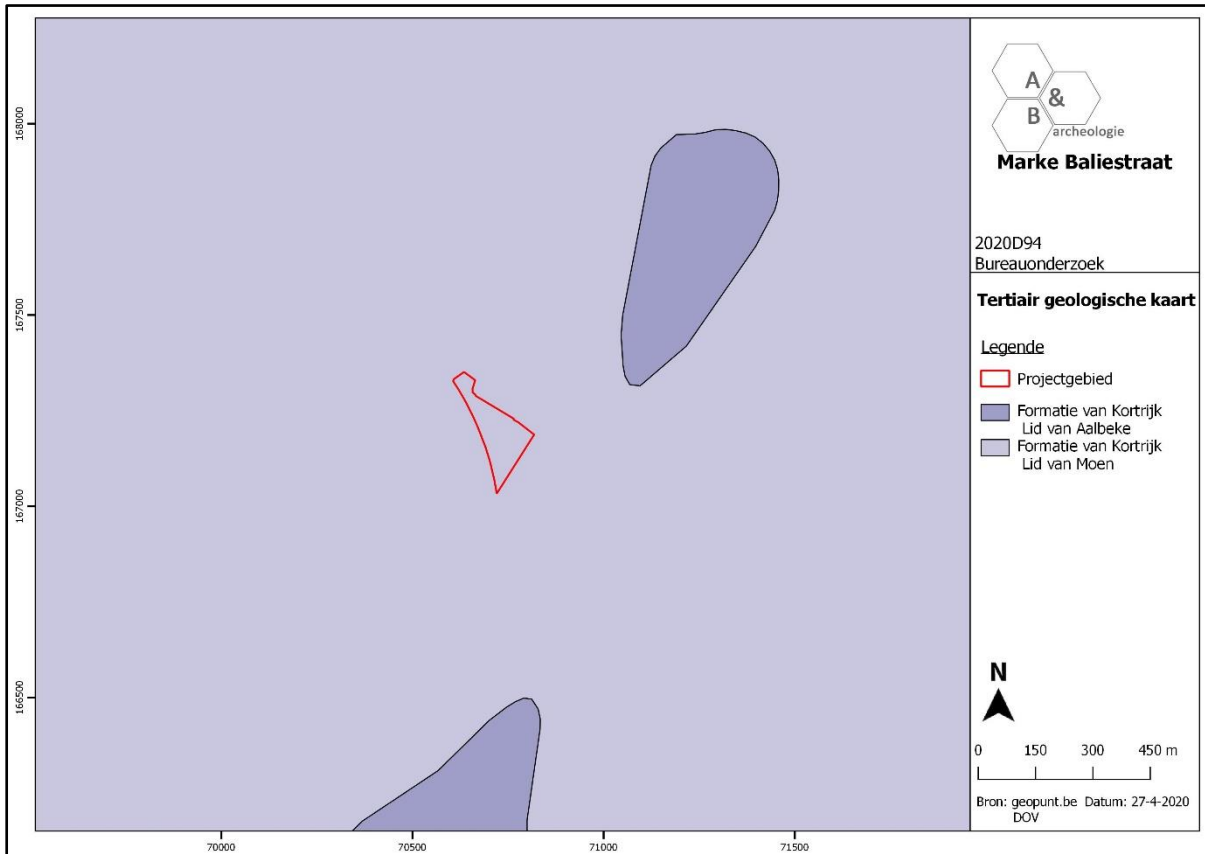
- Sbc: een droge lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B-horizont. Deze modale droge lemige zandgronden hebben een bouwvoor van 20-30 cm dik en deze bouwvoor heeft een grijsbruine kleur. Roestverschijnselen beginnen tussen 90 en 120 cm. De bodems hebben een gunstige waterhuishouding in de winter, maar zijn zeer droogtegevoelig in de zomer.
- Pcp(o): een matig droge licht zandleembodem zonder profiel. De matig droge licht zandleemgronden (Pcp, PcP, Pcb en PcB) in de Zandleemstreek hebben een grijsbruine tot donkerbruine bouwvoor normaal 25-30 cm dik en goed humeus. De Ap gaat onmiddellijk over in het niet gedifferentieerd moedermateriaal. Het complex . . P verenigt gronden zonder profielontwikkeling, bodems met een weinig duidelijke kleur B horizont en bodems met een verbrokkelde humus en/of ijzer B horizont. Roestverschijnselen beginnen tussen 60 en 90 cm. De waterhuishouding is goed, soms iets te droog in de zomer.
- Ldp(o): Matig natte zandleembodem zonder profiel. Ldp en LdP omvatten colluviale gronden, gekenmerkt door een laag recent geërodeerd sediment. Meestal wordt op geringe tot matige diepte een bedolven textuur B (p(c), p1, po) of een Tertiair substraat aangetroffen. Het colluviaal dek onderscheidt zich van het autochtoon zandleem door de aanwezigheid van kleine houtskool- en baksteenrestjes. Bij het complex LdP zijn samen met de profielen zonder profielontwikkeling ook enkele bodems met minimale profielontwikkeling geassocieerd. Roestverschijnselen beginnen tussen 50 en 80 cm. De waterhuishouding is gekenmerkt door wateroverlast in de winter; ze is goed in de zomer.
- uLhp: Natte zandleembodem zonder profiel. Colluviale natte stuwwatergronden voor Lhp, terwijl bij LhP een zwakke profielontwikkeling geassocieerd is met de colluviale bodems zonder profielontwikkeling. De humeuze bovengrond is grijsbruin en rust op een colluviaal dek met baksteen- en houtskoolrestjes. Roestverschijnselen beginnen onderaan de bouwvoor en gaan door in het ganse profiel of verminderen soms met de diepte; het zandleemdek rust dikwijls op wisselende diepte op Tertiair substraat. De gronden zijn periodiek onderhevig aan sterke wateroverlast. Ze zijn weinig geschikt voor akkerland, en geschikt voor weide.



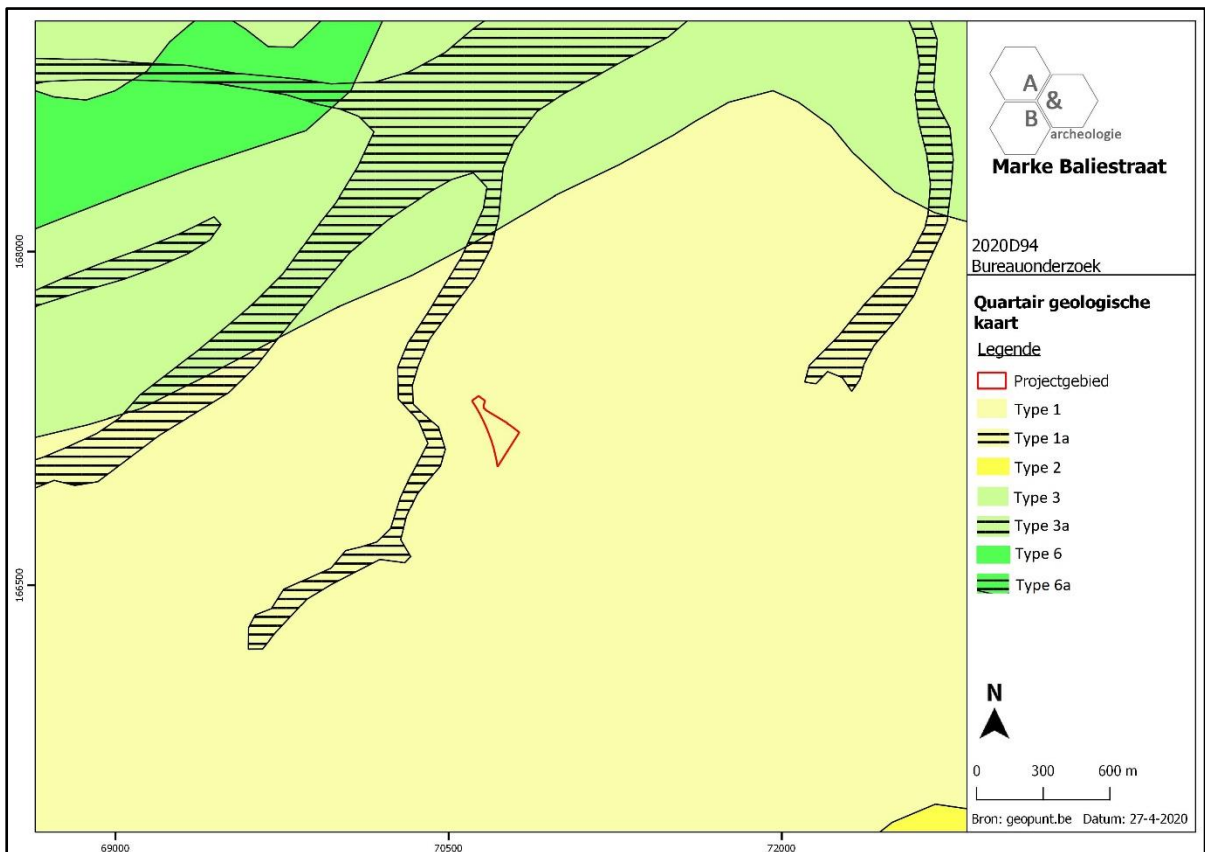
Figuur 16 Zicht op de bodemkaart (bron: DOV).

#### 2.3.4. Geologische situering

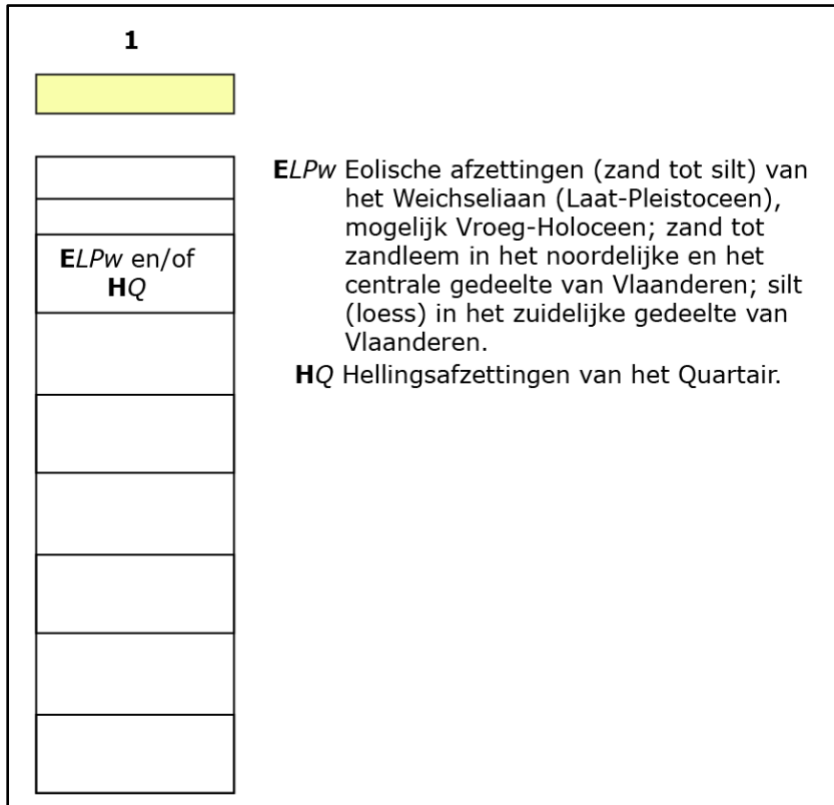
De Tertiaire opbouw ter hoogte van het plangebied bestaat uit afzettingen die toebehoren aan de Formatie van Kortrijk, Lid van Moen: grijze klei tot silt, kleihoudend, kleilagen; *Nummulites planulatus*. De Quartair geologische kaart geeft aan dat het plangebied bestaat uit het type 1 (geen Holocene en/of Tardiglaciale afzettingen bovenop de Pleistocene sequentie (1)) in het westen en type 1a (Holocene en/of Tardiglaciale fluviatiele afzettingen (a) bovenop de Pleistocene sequentie (1)) in het oosten. De geomorfologische kaart voor deze streek is niet voorhanden en kan dus niet worden afgebeeld.



Figuur 17 Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).



Figuur 18 Uitsnede uit de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).



Figuur 19 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).

## 2.4. Historische situering<sup>7</sup>

De eerste vermelding van de entiteit Marke dateert van 1066 en is te vinden in een cartularium van de Sint-Pietersabdij te Rijsel als "...apud villam Marcam...". Volgens Gyseling is de dorpsnaam afgeleid van het hydroniem "markô" (de moerassige) en mogelijkwijze ontleend aan de Markebeek. Volgens C. Tavernier verwijst de naam naar de Germaanse uitdrukking voor "grens" of "grensgebied". Onder graaf Boudewijn IV (938-1035) wordt de "Pagus Cortracensis" omgevormd tot de Kasselrij Kortrijk, onderdeel van het Graafschap Vlaanderen, en opgedeeld in vijf roeden. Marke maakte deel uit van de roede der Dertien Parochies. De kern van de gemeente wordt gevormd door de dorpsheerlijkheden Blommegem en Marke die steeds samen verpacht werden. Tussen 1490 en 1718 behoorde de heerlijkheid Marke toe aan de aanzienlijke Brugse familie Anchemont. In 1236-1237 dragen Johanna en Agnes van Roodenburg de heerlijkheid Rodenburg op aan Johanna van Konstantinopel met de uitdrukkelijke wens om een Cisterciënzerklooster te stichten. Daarop laat Johanna te Marke een Cisterciënzinnenabdij optrekken met kloostergebouwen, een abdijshoeve, een abdijsmolen en een ruime boomgaard met moestuin, "Beata Maria de Marke" of "O.-L.-Vrouw ten Spieghele" genaamd. Al heel vroeg in haar bestaan, tussen 1265 en 1267, wordt de abdij om veiligheidsredenen overgebracht naar de Groeningevlakte te Kortrijk. Het oude klooster wordt heringericht als hoeve, het z.g. "Goed te Rodenburg". Het woonhuis en de andere gebouwen van het Goed te Rodenburg werden in 1967 gesloopt. De 18<sup>de</sup>-eeuwse schuur bleef evenwel behouden en na restauratie in 1976 omgevormd tot kapel en polyvalente ruimte. De stichting van de abdij betekende de aanvang van een aanzienlijke bezitsvorming voor de Groeningeabdij die alleen al te Marke, Goed te Rodenburg, Ter Doenaert, het Goed te Bruwinghe, het Goed te Kiekens, het Molengoed, het Goed Roosendaal, acht partijen bos en andere goederen omvatte. Tot aan de Franse Revolutie zou de abdij in Marke een uitgebreid grondbezit van ca. 170 hectare behouden. De molen van de abdij te Marke, de reeds in 1236 vermelde Rodenburgmolen, verdween omstreeks 1641. Naast deze molen zijn nog zeker drie andere molenlocaties te Marke bekend. Op de plaats waar zich heden Vannestes molen bevindt (stenen koren- en oliemolen uit ca. 1800) bevond zich voordien de staakmolen van Vanhende. De in 1565 vermelde Boondriesmolen op de wijk Pauvre Leute verdween op het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw, net zoals de 18<sup>de</sup>-eeuwse molen op Markesteert.

De ligging langs de Leie en de nabijheid van de vesting Kortrijk leidt in het tweede deel van de 16<sup>de</sup> eeuw tot de vernieling van het omliggende platteland en de ontvolking. De bezittingen van o.m. het O.-L.-Vrouwehospitaal en de Groeningeabdij worden zwaar getroffen. In 1580 vernielen Schotse soldaten het Molengoed van de Groeningeabdij. In 1586 wordt het Goed te Rodenburg volledig vernield. In de periode 1583-1584 wordt Marke geteisterd door strooptochten vanuit Oostende en Sluis. In 1571 wordt een 20<sup>ste</sup> penningcohier opgesteld waaruit blijkt dat 40% van de 100-tal woningen bestaat uit zeer kleine boerenwoningen van het "langgeveltype". De middenklasse beschikt meestal over een afzonderlijk woonhuis, een schuur, stallen en een bakhuis. De 20-tal grote hoeves waren meestal voorzien van een één- of meervoudige omwalling; binnen de grachten omvatten zij een woonhuis, één of meerdere schuren, stallen en een bakhuis, in sommige gevallen zelfs een duiventoren, wagenkot en/of toegangspoort.

<sup>7</sup> Gebaseerd op: Agentschap Onroerend Erfgoed: Marke [online], <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/14510> (geraadpleegd op 05 mei 2020).

In het tweede kwart van de 17<sup>de</sup> eeuw wordt het uitzicht van het dorpscentrum bepaald door de kerk en achterliggende omwalde pastorie en de met bomen beplante dreef die leidt naar de omwalde hoeve, het "Goed te Marke". De Markeplaats aan de samenkomst van vijf kleine wegen omvatte slechts een tiental gebouwen. In de eerste helft van de 17<sup>de</sup> eeuw kende Marke een moeizame heropbloei. Tijdens de tweede helft van de 17<sup>de</sup> eeuw werd het driemaal betrokken in oorlogsgeweld: bij de verovering van Kortrijk door de Fransen (1648-1650) wordt o.m. het "Goed te Rodenburg" vrijwel geheel door de Fransen verwoest. In 1648 wordt een brug geslagen tussen Marke en Bissegem. In 1667-1668 volgt een nieuwe belegering van Kortrijk. Ten gevolge van de Vrede van Aken (1668) wordt het Kortrijkse aan Frankrijk toegewezen. In 1678 wordt het, met uitzondering van de roede van Menen, aan Spanje teruggeschonken. De Negenjarige Oorlog (1688-1697) wordt gekenmerkt door een verarming van de bevolking en een ineenstorting van landbouw, veeteelt, handel en nijverheid. In 1695 organiseert de Franse generaal Villeroi vanuit Marke strooptochten in heel de streek.

Gedurende de 18<sup>de</sup> eeuw blijft de bebouwing in de dorpskom nagenoeg ongewijzigd. Volgens een renteboek van 1776 omvat de totale bebouwing rond de kerk hooguit een 20-tal woningen. Sociaal-economisch zijn landbouw en artisanale huisnijverheid de basis van het dagelijks bestaan. Naast een overstroming (1704) doen vooral de over en weer gaande troepenbewegingen ten gevolge van de herhaalde Franse pogingen om Kortrijk in te nemen zich in Marke gevoelen. Na het afsluiten van de Vrede van Utrecht (1713) komen onze gewesten uiteindelijk weer onder Oostenrijks gezag. In 1744 vindt er opnieuw een Franse inval plaats waarbij Kortrijk en Doornik veroverd worden. Door de Vrede van Aken (1748) blijven onze gewesten deel uitmaken van het Oostenrijkse grondbezit. Onder de regering van Maria-Theresia (1740-1780) kennen ze een zekere voorspoed. Na de Brabantse Omwenteling en het korte bestaan van de Verenigde Belgische Staten (1789-1790) kwam de Oostenrijkse restauratie (1790-1792). In 1794 kwam de omgeving van Kortrijk opnieuw onder Frans gezag.

Op economisch gebied heeft Napoleons verbod op de handel met Engeland een zware inzinking tot gevolg. De Engelse linnenindustrie, die reeds vroeg over een mechanische vlasspinnerij beschikt, importeert daarenboven haar goedkopere producten via smokkelroutes. Dit laat zich al snel voelen in een trapsgewijze degradatie van de vlasindustrie te Marke, die zich omwille van de hoge Franse tol op buitenlands linnen ook in de periode van het Koninkrijk der Nederlanden (1815-1830) voortzet.

Vanaf 1850 leidt de industrialisering, zoals in zovele Vlaamse dorpen, tot een ommekeer in de levenssituatie. Naast de vlasnijverheid, die heel wat mensen tewerkstelt, zorgt de bouw van een dakpannenfabriek en de stichting van een weverij voor verdere industriële ontsluiting. In 1910 wordt aan de Engelse Wandeling de pannenfabriek S.A. Tuilleries du Pottelberg opgetrokken. De stoommachiniekamer met behouden stoommachines en de kleispoorlijn werden definitief beschermd bij M.B. van 6 september 2002. In 1913 bereikt de vlasnijverheid haar hoogtepunt. De grote schuren o.m. in de Rekkemsestraat verwijzen naar dit verleden.

Na het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog wordt de weeffabriek bezet, de stock in beslag genomen en de productie stilgelegd. Pas na 1919 wordt de productie hervat. De dakpannenfabriek wordt door de Duitsers gebruikt als materiaaldepot. Het klooster van Marke wordt door de bezetter omgevormd tot veldhospitaal. Op 4 november 1918 vernielt een zware brand een groot gedeelte van het klooster. Tijdens de Eerste Wereldoorlog leggen de Duitsers op het grondgebied van Marke twee

vliegvelden aan, Jasta (Jagdstaffeln) 10 en 11, van waaruit het IJzerfront bestookt wordt. Jasta 11 wordt begrensd door de Leie, de Bissegemstraat en de Markebeek. Jasta 10 ligt aan de overzijde van de spoorwegberm. Vanaf eind juni 1917 heeft de beroemde jachtvlieger Manfred von Richthofen zijn hoofdkwartier op het kasteel van Marke. Hij leidt er tot 21 januari 1917 zijn beruchte "Flying Circus", het Jachtgeschwader I, dat verspreid ligt over de vliegvelden van Marke, Bissegem en Heule-Watermolen. Op 15 oktober 1918 wordt de Leiebrug opgeblazen door de terugtrekkende Duitsers.

Het herstel na de Eerste Wereldoorlog verloopt langzaam. De schade die de voorgevel en de middenbeuk van de kerk hebben opgelopen wordt pas in 1920 hersteld, en het duurt nog tot 1921 voordat er begonnen wordt met de bouw van een nieuwe brug over de Leie. Onder invloed van de toenemende werkgelegenheid in de vlassector en de textielnijverheid beleeft Marke in de periode van het interbellum een belangrijke industriële expansie. De groeiende economische activiteit heeft een stijging van het aantal inwoners en woningen tot gevolg.

Op 23 mei 1940 blazen terugtrekkende Engelse troepen de Leiebrug op. In de loop van de Tweede Wereldoorlog heeft Marke sterk te lijden onder de geallieerde bombardementen op het nabijgelegen Vormingsstation en het vliegveld van Wevelgem, waarbij o.m. de dakpannenfabriek van Marcke-by-Kortrijk wordt verwoest. In totaal vernielen de geallieerde bombardementen van 1943-1944 bijna 1/3 van het gehele woningbestand. Het bevolkingspeil van 1941 wordt pas in 1953-1954 opnieuw bereikt.

In 1955 worden de Duitse soldaten van het "Ehrenfriedhof Marcke" in de Hellestraat opgegraven en overgeplaatst naar het Soldatenfriedhof in Menen. Kort na het beëindigen van de Tweede Wereldoorlog wordt begonnen met de wederopbouw van o.m. de weeffabriek De Witte-Visage (1946-1948). De textielnijverheid blijft toonaangevend in Marke, terwijl zich eveneens een belangrijke bouwnijverheid ontwikkelt. Na de volledige wederopbouw en de stelselmatige ontsluiting van de bouwgronden in het centrum, stijgt de bevolking erg snel en evolueert Marke tot een uitgesproken woongemeente van de Kortrijkse agglomeratie. Dit uit zich onder meer in de snelle bevolkingsgroei en een hoge tewerkstelling buiten de gemeente, voornamelijk in en rond Kortrijk. In 1976 wordt Marke een fusiegemeente van Kortrijk.

Om aan de vraag naar woningen te voldoen groeien sedert de Tweede Wereldoorlog aan weerszijden van de Pottelberg dichtbevolkte residentiële en sociale woonwijken die het bevolkingscijfer aanzienlijk deden stijgen. Ondanks grote infrastructuurwerken zoals de bouw van de huidige brug over de Leie (1967-1969) en het aanleggen van een ringlaan rond Kortrijk (1972-1978) wordt ook Marke getroffen door de economische crisis van de jaren 1980 wat o.m. leidt tot de sluiting van de weverij De Witte-Visage en de voormalige dakpannenfabriek.

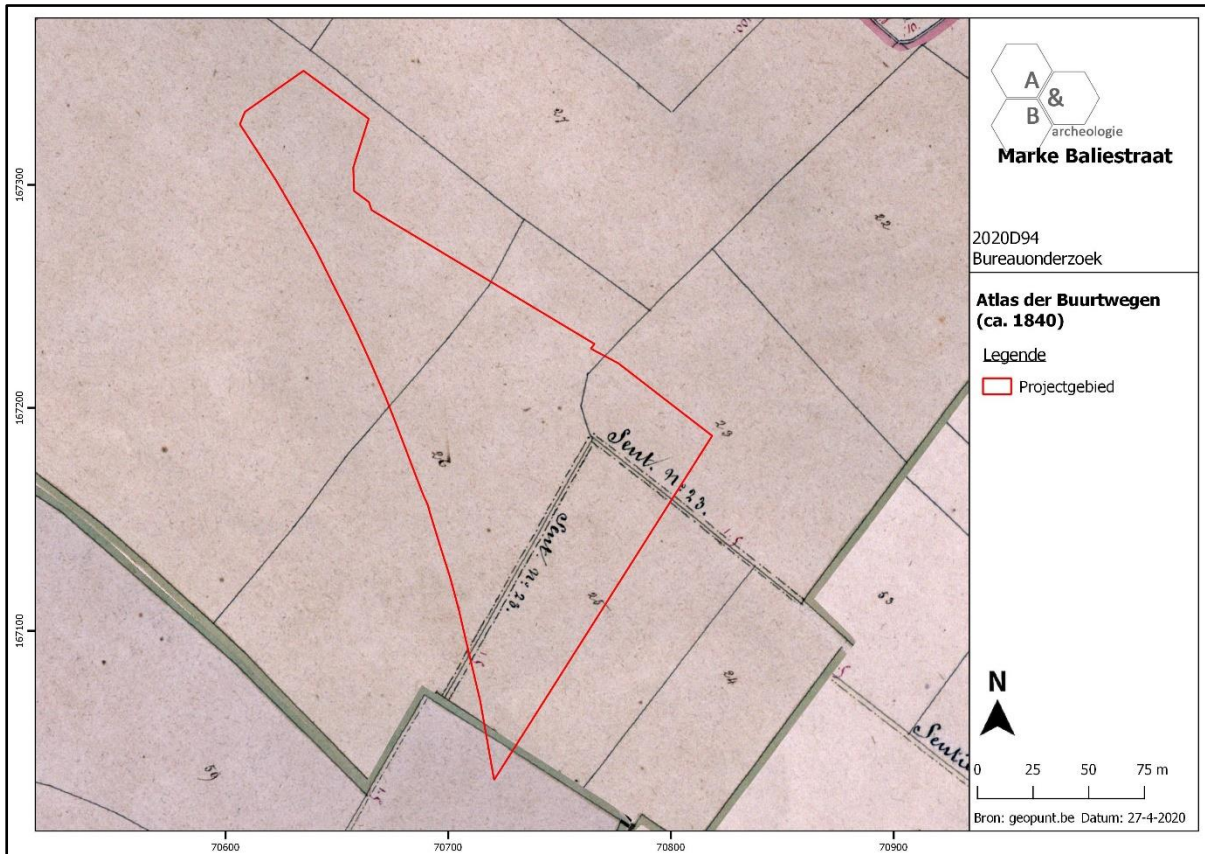
Bovenstaand historisch overzicht geeft geen directe info over het plangebied, daarvoor is men aangewezen op de cartografische bronnen. De oudste betrouwbare kaart waarop het plangebied is afgebeeld, is de Ferrariskaart uit ca. 1777. Het plangebied is onbebouwd en bevindt zich te midden van landbouwgronden ten oosten van de historische dorpskern. In de ruime omgeving is verspreide bewoning aanwezig. De vallei van de Markebeek bevindt zich ten westen van het plangebied. Vermoedelijk dient het plangebied iets naar het noorden opgeschoven te worden. Centraal door het plangebied, van NO naar ZW, loopt een weg geflankeerd door bomen die in de noordoostelijke een rechte hoek richting het zuidoosten maakt. De noordoostelijke hoek van het projectgebied wordt



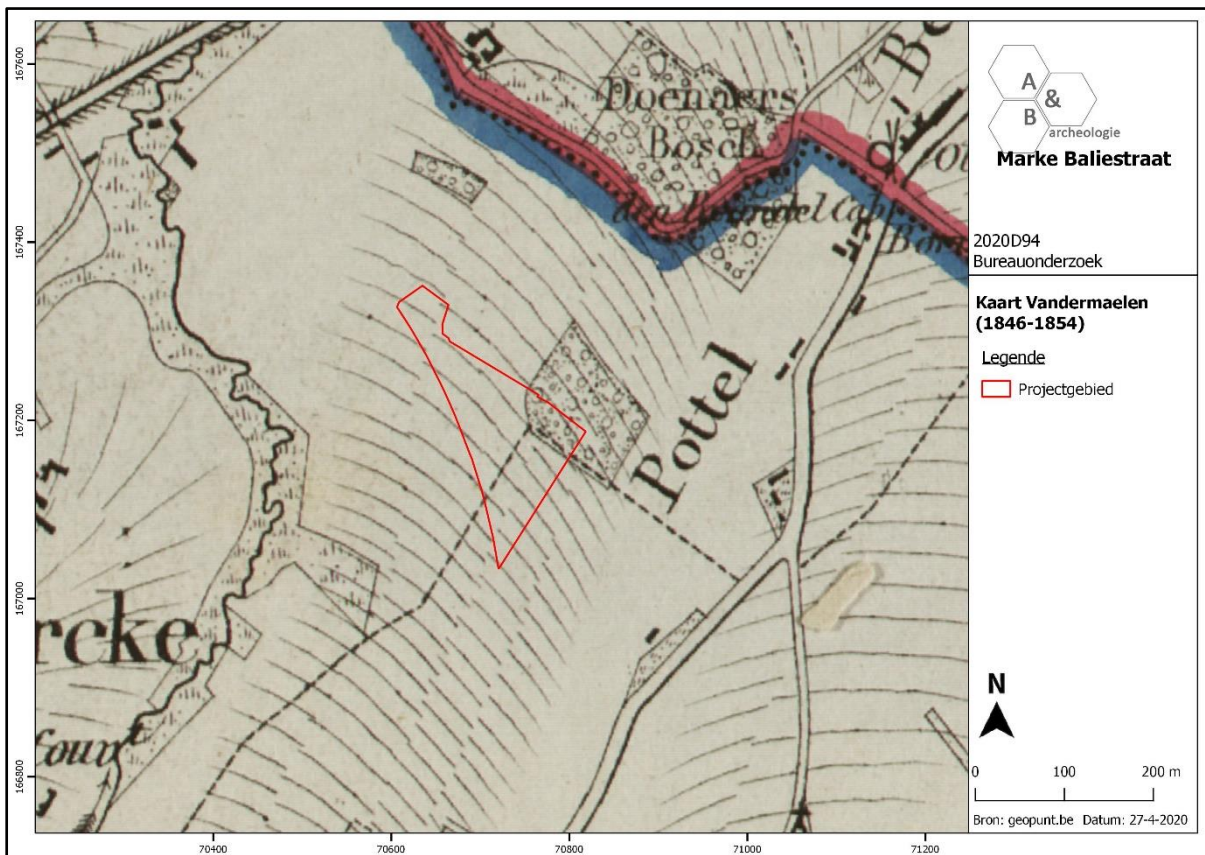
weergegeven als een bos, het overige als landbouwgrond. Op de daaropvolgende historische kaarten (Atlas der Buurtwegen, ca. 1840; Poppkaart, 1842-1879; de Vandermaelenkaart, 1846-1854 en de topografische kaart van 1862) blijft de situatie onveranderd. Op de topografische kaart van 1911-1948 loopt de weg na de splitsing nog verder door naar het noordoosten. De topografische kaart van 1961 toont reeds meer bebouwing in de omgeving. Op de luchtfoto van 1970 en de topografische kaart van 1974 zijn nog 2 bijkomende wegen zichtbaar. Daarnaast is ook voor het eerst de R8, de ringweg rond Kortrijk, te zien. De luchtfoto van 1979-1990 toont het huidig uitzicht van het projectgebied wat onveranderd blijft tot op heden. Vanaf de periode 1979-1990 bevindt zich bebouwing in het noordwesten van het plangebied.



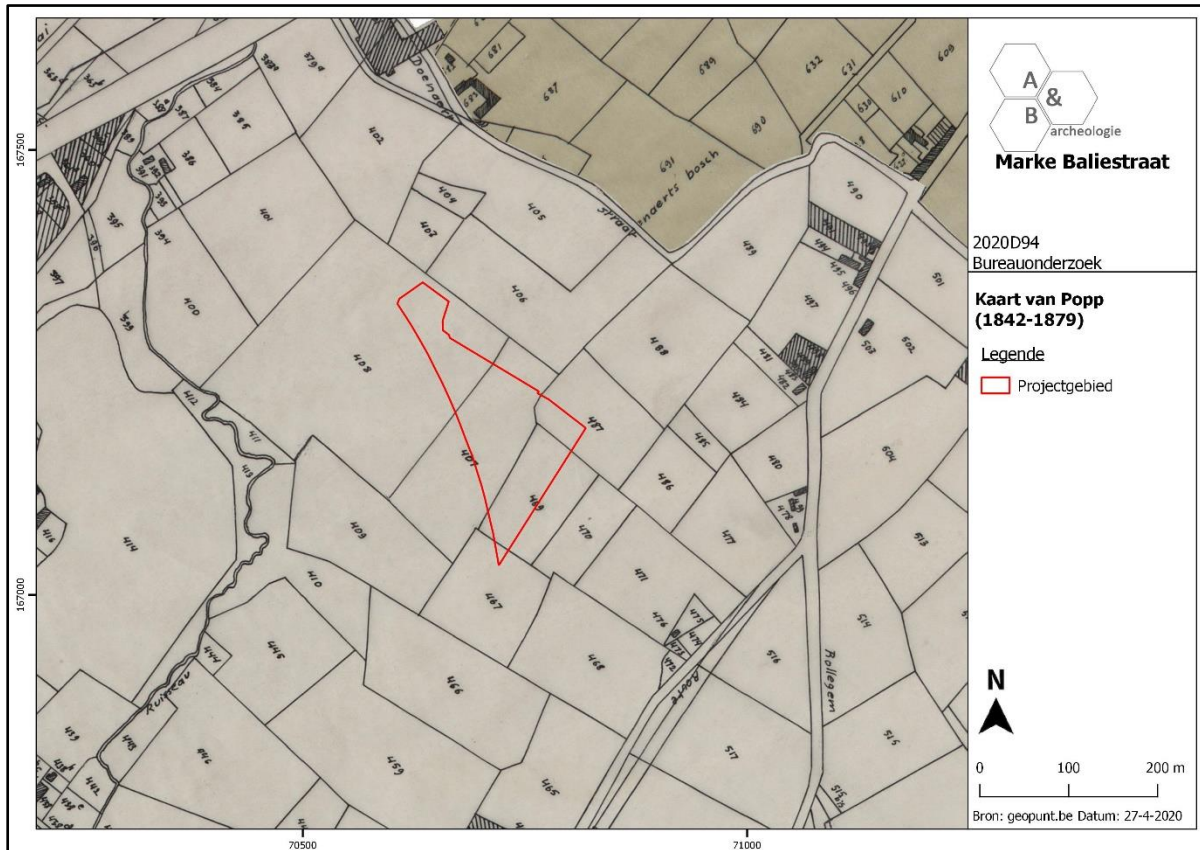
Figuur 20 Uitsnede uit de Ferriskaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).



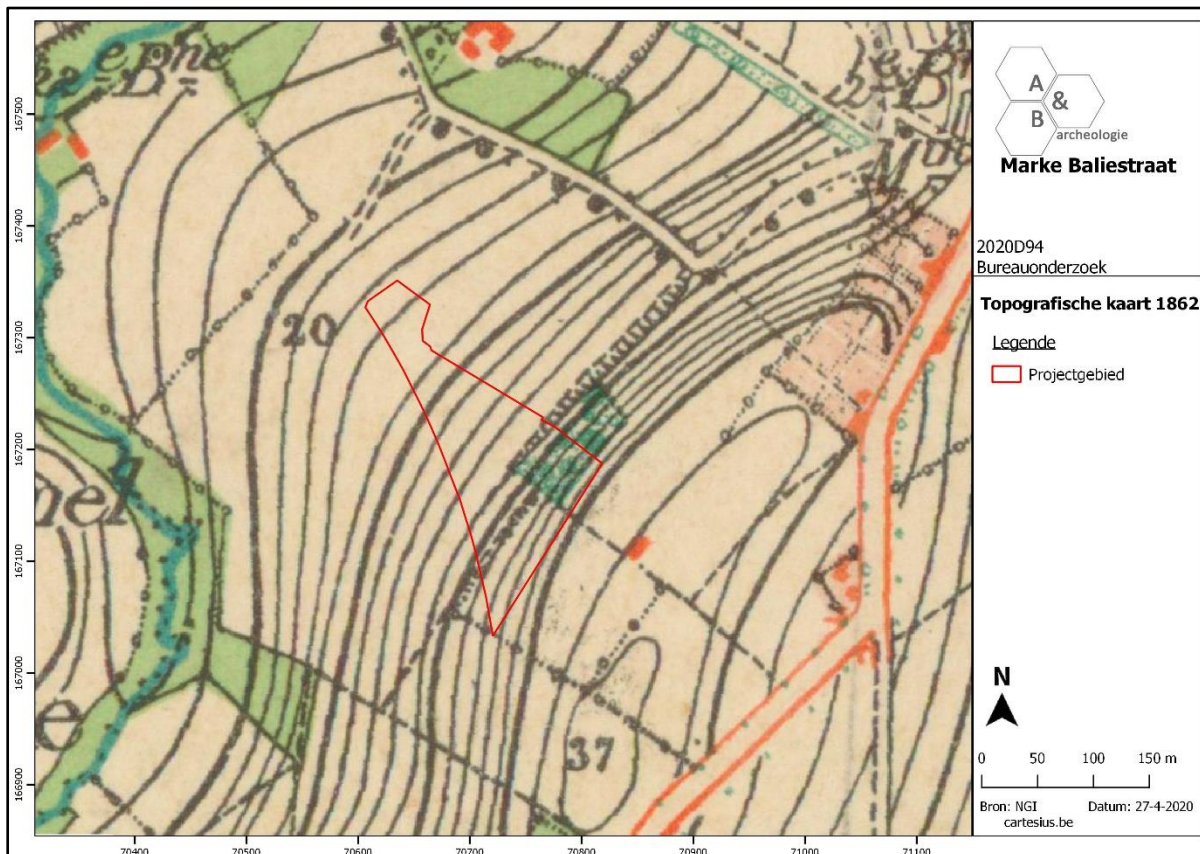
Figuur 21 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt.be).



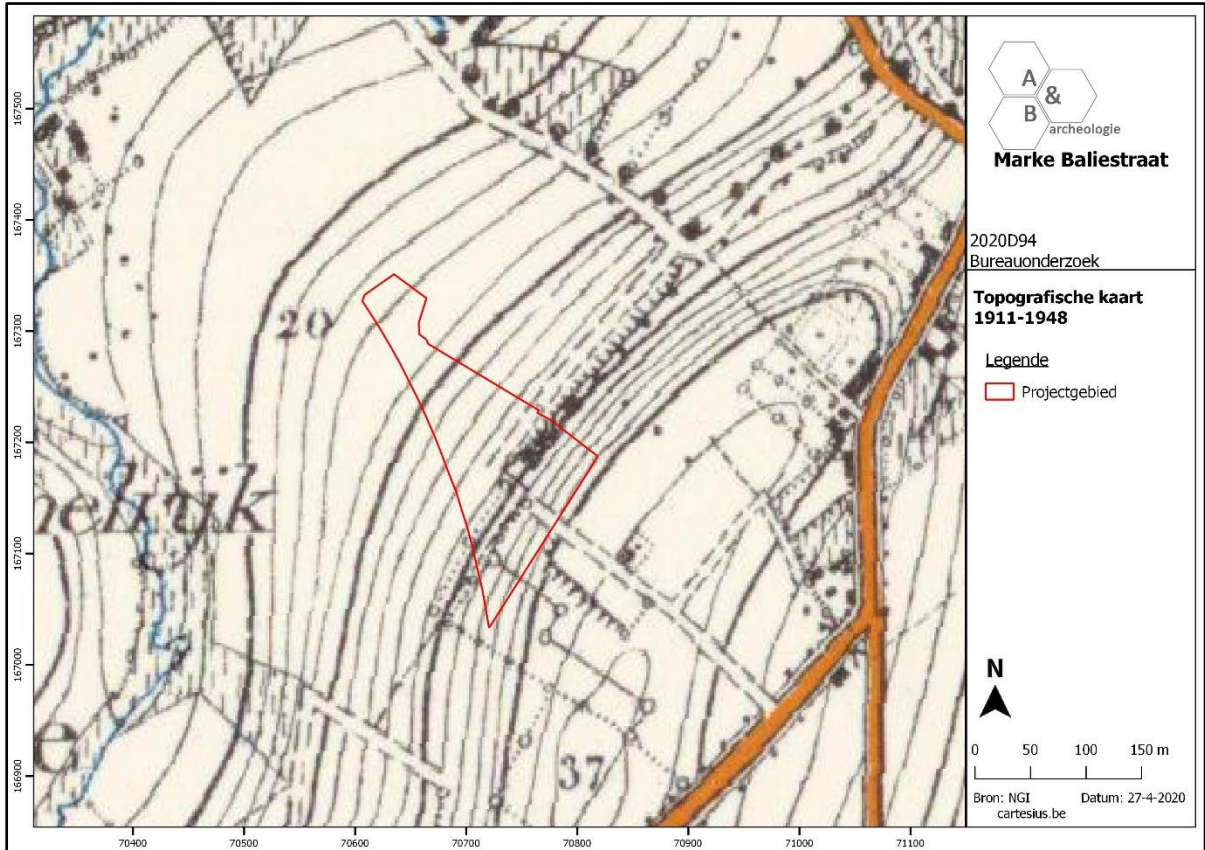
Figuur 22 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen (bron: geopunt.be).



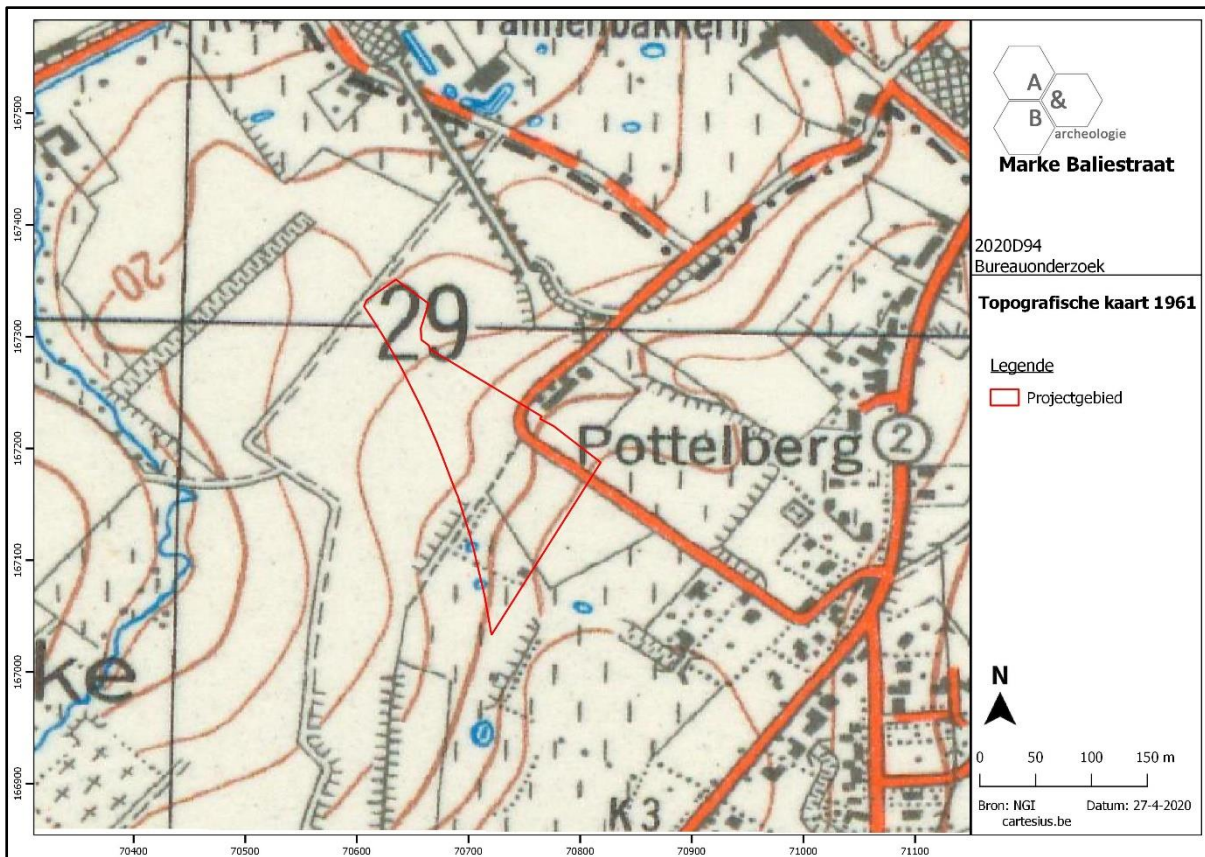
Figuur 23 Uitsnede uit de Poppkaart (bron: geopunt.be).



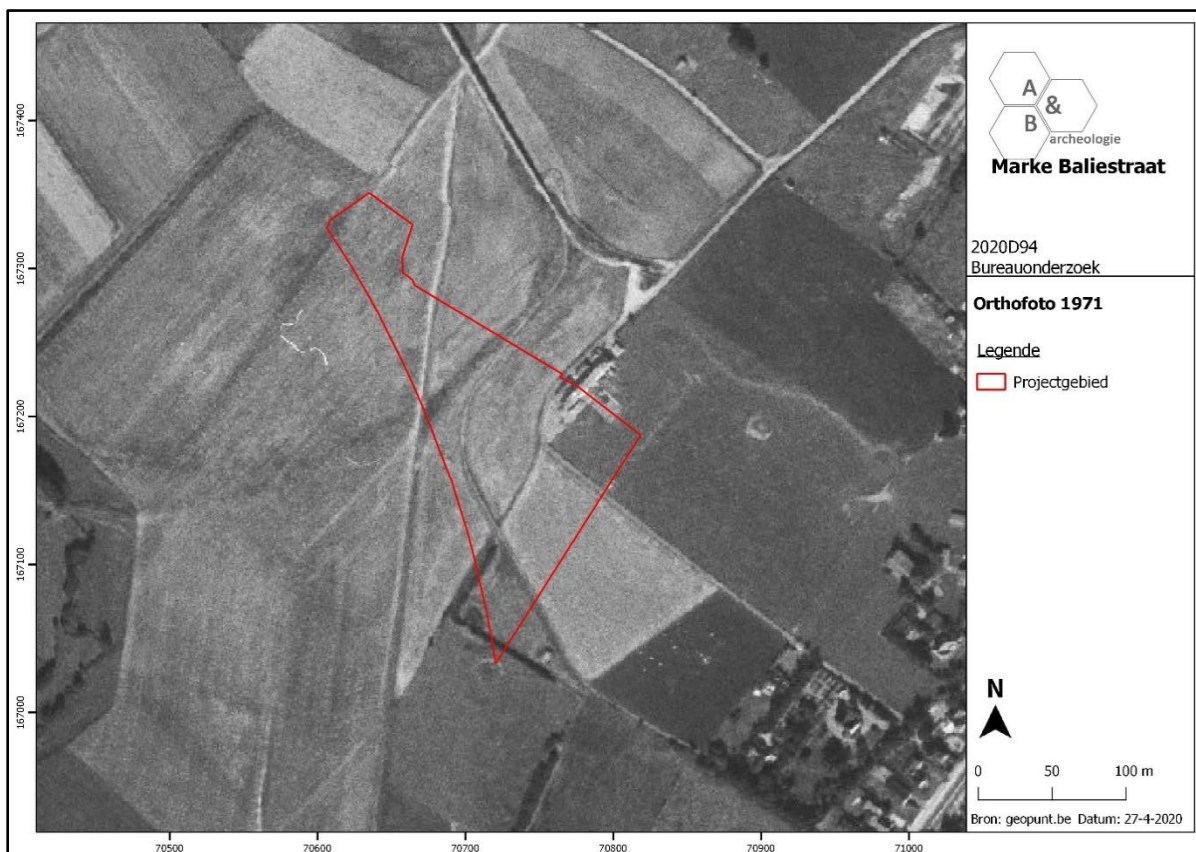
Figuur 24 Uitsnede uit de topografische kaart van 1862 (bron: cartesius.be en NGI).



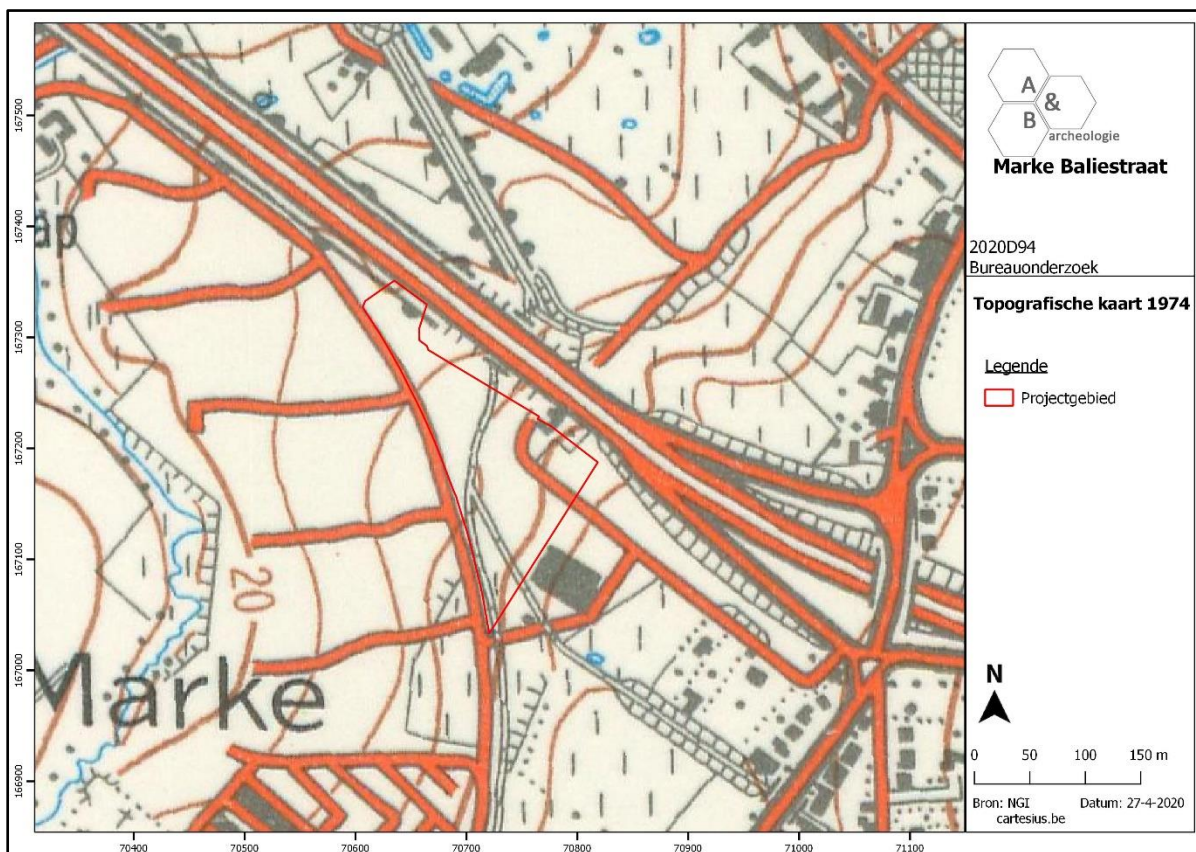
Figuur 25 Uitsnede uit de topografische kaart van 1911 (bron: cartesius.be en NGI).



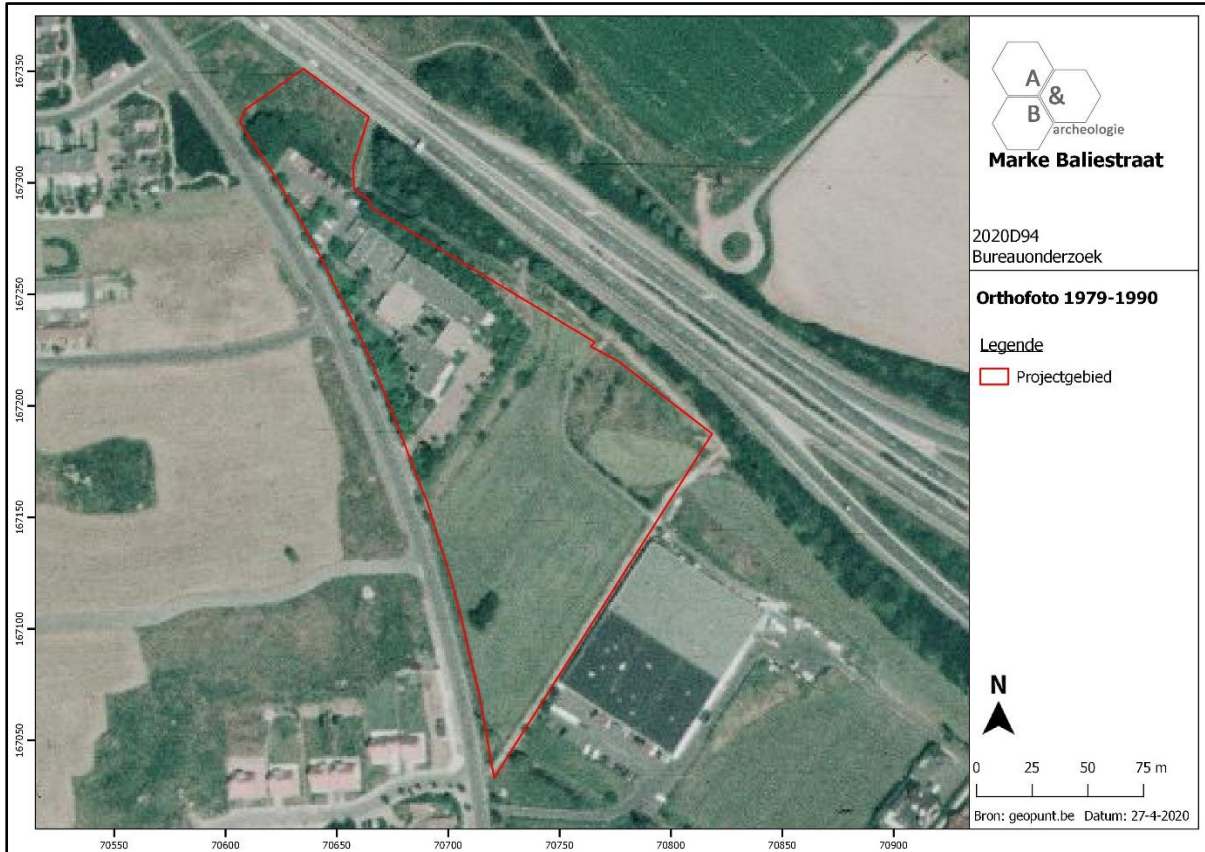
Figuur 26 Uitsnede uit de topografische kaart van 1961 (bron: cartesius.be en NGI).



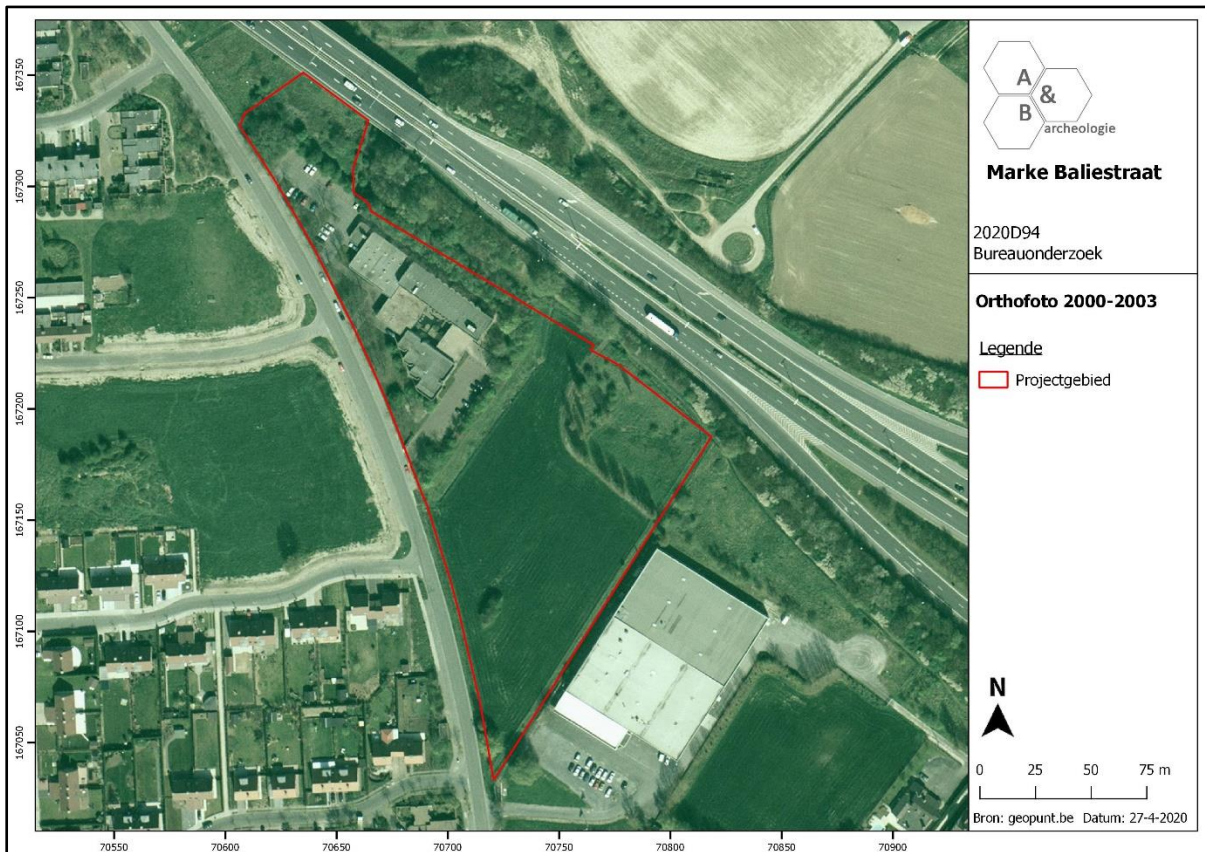
Figuur 27 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be).



Figuur 28 Uitsnede uit de topografische kaart van 1974 (bron: cartesius.be en NGI).



Figuur 29 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1979-1990 (bron: geopunt.be).



Figuur 30 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be).

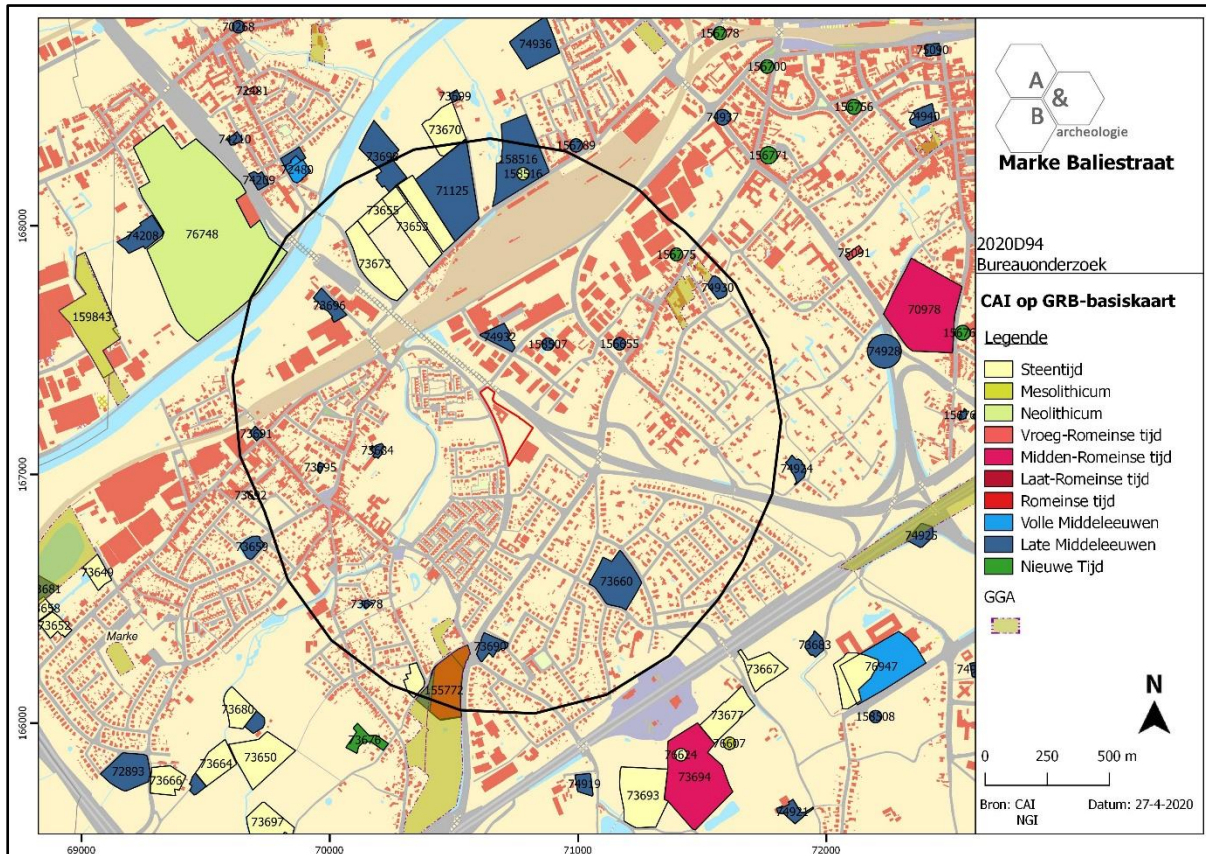
## 2.5. Archeologische situering

Op de Centrale Archeologische Inventaris worden in de omgeving van het plangebied meerdere archeologische sites aangeduid. Deze zijn echter meestal gekend via cartografisch of archivalisch onderzoek, of via veldprospecties. Er vond in Marke nog niet zo veel gravend archeologisch onderzoek plaats.

Bij veldprospecties langsheen de Leie kwamen op meerdere locaties lithische artefacten uit de steentijden aan het licht, als losse vondst aan het maaiveld (bvb. CAI Locaties 73673, 73655, 73653, 73670, 71125, 76748, 158516, 155772). Sites uit de metaaltijden zijn vooralsnog niet aangetroffen. Bij veldprospecties werd soms ook Romeins materiaal aangetroffen (bvb. 1<sup>ste</sup>-2<sup>de</sup>-eeuwse munt op CAI Locatie 76748 en Romeinse dakpannen op CAI locatie 158516), wel is een toevalsvondst uit 1964 gekend waarbij een Romeins brandgraf met 15 of 16 potten en een glazen flesje werd gevonden bij de bouw van een garage (CAI Locatie 73692). Bij de veldprospecties op de eerder vermelde locaties werden doorgaans ook vondsten uit de late middeleeuwen of post-middeleeuwen aangetroffen. Vondsten uit de late middeleeuwen werden ook aangetroffen op CAI locatie 158507.

Het voormalige Craeyepoelhof wordt aangeduid als CAI Locatie 73684, en er wordt gesteld dat dit vermoedelijk teruggaat op een laatmiddeleeuwse site met walgracht. In de omgeving zijn er nog meerdere van dergelijke laatmiddeleeuwse sites met walgracht gekend: CAI Locaties 73695 (minstens sinds 1632 was hier de pastorie gevestigd), 73691 (Goed te Kiekens, oudste vermelding uit 1578), 73678 (oudste vermelding uit 1681), 73660 (Goed te Rodenburg), 73696 (Hospitaalhoeve, oudste vermelding uit 1699), 73698 (hoeve Zwarte Pannenhof), 73690 (Goed Ter Bruwinghe, oudste vermelding uit 1580), 74392 en 74930. Ter hoogte van CAI locatie 156655 bevond zich de laatmiddeleeuwse schorsmolen van de Pottelberg, ter hoogte van CAI locatie 156778 de Pottelbergmolen. Geen van deze sites werd op heden archeologisch onderzocht.

Recent werden door Acke & Bracke bv op enige afstand ten zuidoosten van het plangebied twee proefsleuvenonderzoeken en metaaldetecties uitgevoerd (langsheen de Hellestraat en de Kardinaalstraat), deze leverden echter geen relevante archeologische sporen op. We kon vastgesteld worden in de Kardinaalstraat dat meteen onder de teelaarde klei aanwezig was en dat de grond wellicht in een recente verleden afgegraven werd. In de Hellestraat bleken voornamelijk verstoringen met dakpandumps aanwezig te zijn.



Figuur 31 Uitsnede uit de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) (bron: geopunt.be en CAI).



### 3. Synthese

#### 3.1. Archeologisch verwachtingspatroon

Op basis van het bureauonderzoek kan volgend verwachtingspatroon vooropgesteld worden:

- Minstens sinds eind 18<sup>de</sup> eeuw was het terrein onbebouwd, gelegen op een zekere afstand ten oosten van de dorpskern van Marke te midden van uitgestrekte landbouwgronden. Centraal door het plangebied, van NO naar ZW, loopt een landweg geflankeerd door bomen die in het noordoostelijke deel een rechte hoek richting het zuidoosten maakt. De noordoostelijke hoek van het projectgebied wordt weergegeven als een bos, het overige als landbouwgrond. In de loop van de 20<sup>ste</sup> eeuw komen er nog een aantal (land)wegen bij met grotendeels dezelfde N-Z oriëntatie. De luchtfoto van 1979-1990 toont het huidig uitzicht van het projectgebied wat onveranderd blijft tot op heden. Het noordwestelijk deel van het plangebied is bebouwd en grotendeels verhard, het zuidoostelijk deel is onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. De bebouwing in het noordwestelijk deel heeft vermoedelijk voor enige bodemverstoring gezorgd. De omvang en intensiteit hiervan kan op basis van alleen de bureaustudie niet bepaald worden.

- Ten westen van het plangebied stroomt de Markebeek, en het terrein helt ca. 10m af richting deze waterloop. Het is gelegen op de gradiëntzone van de beekvallei naar de hoger gelegen heuvelrug. In het lager gelegen deel, het noordwestelijk deel, van het plangebied is een matig droge tot droge lemig zandbodem met sterk gevlekte verbrokkelde textuur B-horizont aanwezig. Deze worden door een strook opgehoogde gronden (type ON – bodemkaart) gescheiden van elkaar. Op het hoger gelegen deel van het terrein is een matig droge tot matig natte licht zandleembodem zonder profiel aanwezig is. Deze laatste maakt deel uit van colluviale gronden. Op de potentiële bodemerosiekaart wordt aan het zuidoostelijk deel van het plangebied een lage erosiegraad toegekend.

- In de omgeving van het plangebied werd tot op heden volgens de Centraal Archeologische Inventaris nog geen gravend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Gegevens verkregen via toevalsvondsten en veldprospecties in de ruime omgeving tonen echter aan dat de regio al sinds lang werd gefrequenteerd. Er zijn vondsten uit de steentijden en de Romeinse periode gekend. Ook middeleeuwse archaeologica werden meermaals aangetroffen, wat gezien de vroegste vermelding van Marke in de 11<sup>de</sup> eeuw niet onlogisch is. In de omgeving zijn meerdere laatmiddeleeuwse sites met walgracht te situeren. Twee proefsleuvenonderzoek wat verderop ten zuidwesten leverden geen noemenswaardige resultaten op, met uitzondering van aanwijzingen voor kleiontginning en recente verstoringen met dakpandumps.

- Op basis van deze gegevens kan besloten worden dat het terrein een eerder ongekende archeologische verwachting heeft. Daarentegen is de kans niet onbestaande dat er archeologische sites aanwezig zijn. Er zijn landschappelijke (ligging aan de vallei van de Markebeek) en bodemkundige (zandleemgronden met erosie/afzettingen/afdekkingen) aanwijzingen dat het terrein een verhoogd potentieel heeft voor *in situ* bewaarde steentijd artefactensites. Daarnaast kunnen ook sites met grondsporen aangetroffen worden uit diverse archeologische periodes.

### 3.2. Afweging verder vooronderzoek

In eerste instantie zal het terrein bouwrijp gemaakt worden. Dit houdt in dat de bestaande bebouwing gesloopt zal worden, de bestaande verharding verwijderd en de aanwezig bomen geroid. Hierna zal het terrein onderverdeeld worden in 4 eenheden waarop meerdere units van bedrijfsgebouwen met private wegenis en bijhorende nutsvoorzieningen gepland zijn. Langsheen de wegenis en in de noordwestelijke hoek is parkeergelegenheid voorzien. In deze hoek is daarnaast nog een wadi voorzien. Het terrein heeft een stijgend verloop van ca. 10m van NW naar ZO. Vanwege dit niveauverschil zullen de verschillende eenheden op plateau's gerangschikt worden waarvoor deels afgegraven en deels opgehoogd zal worden. Er zijn nog geen definitieve plannen van de funderingen beschikbaar, wel staat vast dat deze zal bestaan uit zoelfunderingen op maximum 1,5m diepte. In een eerste fase worden units 3 tot en met 9 van gebouw 2 aangelegd, de andere 3 gebouwen worden volgens vraag van de toekomstige kopers aangepast en gebouwd.

Er zullen aanzienlijke grondwerken plaatsvinden op het plangebied: het bouwrijp maken van de percelen, bodemingrepen voor aanleg van de wegenis met bijhorende nutsleidingen en -voorzieningen, funderingswerken, het optrekken van de gebouwen, aanleg van verhardingen en omgevingsaanleg. Ook het werfverkeer zal zijn invloed hebben op de ondergrond.

Het plangebied kent een eerder ongekende archeologische verwachting. Op basis van enkel het bureauonderzoek kan de aan- of afwezigheid van een archeologische site echter niet aangetoond worden. De geplande werken zijn van die aard dat eventueel aanwezig archeologisch erfgoed bedreigd wordt. Een verder vooronderzoek kan relevante kennisvermeerdering genereren voor de algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de omgeving van Marke, waar tot op heden weinig tot geen gravend archeologisch onderzoek gebeurde. Er dient bijgevolg verder vooronderzoek te gebeuren. Dit verder vooronderzoek dient in uitgesteld traject te gebeuren, na de afbraak van de gebouwen, het verwijderen van de verharding en het rooien van de bomen.

Bij de afweging voor een verder vooronderzoek worden alle gegevens van de bureaustudie geëvalueerd om zodoende een uitspraak te kunnen doen. In eerste instantie wordt gekeken naar de methodes met geen of het minste impact in de bodem. Deze onderzoeken vallen onder de noemer 'verder vooronderzoek zonder ingreep in de bodem' (landschappelijk bodemonderzoek, geofysisch onderzoek en veldkartering/metaaldetectie). Indien uit deze onderzoeken de afwezigheid van een archeologische site niet gestaafd kan worden, dient men verder over te gaan tot een 'vooronderzoek met ingreep in de bodem' (verkenkend en waarderend archeologisch booronderzoek, proefsleuven en proefputten). In het geval een archeologische site aanwezig is, dient men eerst te proberen deze *in situ* te behouden. Indien dit niet mogelijk is, is een verdere opgraving noodzakelijk.

### 3.3. Verder vooronderzoek zonder ingreep in de bodem

- Landschappelijk bodemonderzoek

Dit type onderzoek heeft tot doel de aardkundige opbouw en ontstaansgeschiedenis van de ondergrond en het landschap te kennen door middel van boringen of profielputten. Met deze methode kan met een minimale impact in de bodem toch heel wat informatie verkregen worden. De methode wordt binnen de archeologie vooral aangewend om het bodemkundig potentieel na te gaan voor de aanwezigheid van goed bewaarde steentijdsites.

In dit geval is deze onderzoeksmethode noodzakelijk om uit te voeren. Het plangebied bevindt zich op de gradiëntzone van de vallei van de Markebeek naar een hoger gelegen heuvelrug. Indien een ouder afgedekt looppniveau bewaard is ter hoogte van het plangebied, kan dit een aanwijzing zijn dat eventuele steentijdsites bewaard zijn. Daarnaast kan op die manier ook de bodemopbouw, de mogelijke aanwezigheid van een colluviaal pakket en opgehoogde gronden en de verstoringsgraad exacter in kaart worden gebracht. Het voorstel voor het landschappelijk bodemonderzoek, door middel van boringen, wordt in het programma van maatregelen verder uitgewerkt en verduidelijkt.

- Geofysisch onderzoek

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. Ook kent deze methode haar nut bij het opsporen van explosieven. Onder dit type onderzoek vallen verschillende opsporingstechnieken: magnetometrie, weerstandsmetingen, grondradar enz.

In dit geval is deze onderzoeksmethode niet zinvol om uit te voeren en kan dus buiten beschouwing genomen worden.

- Veldkartering en metaaldetectie

Bij een veldkartering of oppervlakteprospectie wordt een visuele inspectie gedaan van het terreinoppervlak voor de aanwezigheid van archeologisch vondstmateriaal, zoals aardewerk of silexartefacten. Metaaldetectie betreft het opsporen van metalen voorwerpen door middel van een metaaldetector. De top laag, ca. 20cm diep, wordt hierbij afgezocht door middel van parallelle looplijnen met of zonder een bepaalde tussenafstand.

In dit geval is deze onderzoeksmethode niet zinvol om uit te voeren en kan dus buiten beschouwing genomen worden. Wel dienen tijdens het proefsleuvenonderzoek de sleufvlakken en de grondhopen met de metaaldetector te worden geïnspecteerd.

### 3.4. Verder vooronderzoek met ingreep in de bodem

- Verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek

Een verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek heeft als doel om archeologische sites op te sporen door middel van boringen. Via de boringen kunnen begraven niveaus teruggevonden worden waarin zich bv. *in situ* steentijdartefacten kunnen bevinden. De boringen worden volgens een bepaald grid met optimale spreiding opgesteld.

In dit geval is deze onderzoeksmethode mogelijk van toepassing als blijkt dat er tijdens de landschappelijke boringen vastgesteld wordt dat er mogelijk steentijdsites aanwezig kunnen zijn. De te volgen strategie en methodiek hangt bijgevolg af van de landschappelijke boorresultaten.

- Proefputten in functie van steentijd artefactensites

Het doel van proefputten in functie van steentijd artefactensites 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.

In dit geval is deze onderzoeksmethode mogelijk van toepassing als blijkt dat er tijdens de archeologische boringen vastgesteld wordt dat er steentijdsites aanwezig kunnen zijn. De te volgen strategie en methodiek hangt bijgevolg af van de archeologische boorresultaten.

- Proefsleuven en proefputten

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. Op die manier kan er een optimale inschatting gemaakt worden van het kennispotentieel aangezien deze methode informatie verschaft omtrent verspreiding, bewaring, aard en datering van de aangetroffen archeologische sporen.

Gezien de aard van de site, de geplande werken en het archeologisch verwachtingspatroon is een verder vooronderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk om archeologische sites met grondsporen op te sporen. Deze proefsleuven moeten aangelegd worden na het uitvoeren van de landschappelijke boringen (en na een eventueel archeologisch booronderzoek en steentijd proefputtenonderzoek). Het sleuvenplan, de richtlijnen en onderzoeksvragen worden voorgesteld in het programma van maatregelen.

### 3.5. Beantwoording onderzoeksvragen

- Zijn er archeologische of historische gegevens gekend over de site?

Minstens sinds eind 18<sup>de</sup> eeuw was het terrein onbebouwd, gelegen op een zekere afstand ten oosten van de dorpskern van Marke te midden van uitgestrekte landbouwgronden. Centraal door het plangebied, van NO naar ZW, loopt een landweg geflankeerd door bomen die in het noordoostelijke deel een rechte hoek richting het zuidoosten maakt. De noordoostelijke hoek van het projectgebied wordt weergegeven als een bos, het overige als landbouwgrond. In de loop van de 20<sup>ste</sup> eeuw komen er nog een aantal (land)wegen bij met grotendeels dezelfde N-Z oriëntatie. De luchtfoto van 1979-1990 toont het huidig uitzicht van het projectgebied wat onveranderd blijft tot op heden. Het noordwestelijk deel van het plangebied is bebouwd en grotendeels verhard, het zuidoostelijk deel is onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond.

- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?

De bebouwing in het noordwestelijk deel heeft vermoedelijk voor enige bodemverstoring gezorgd. De omvang en intensiteit hiervan kan op basis van alleen de bureaustudie niet bepaald worden. Mogelijk is ook sprake van opgehoogde gronden, zoals aangegeven op de bodemkaart. Het is in dat geval echter niet duidelijk of er eerst afgravingen zijn gebeurd.

- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen hebben op de gaafheid van eventuele archeologische sporen?

Het terrein kent een dalend verloop van ca. 10m in de richting van de vallei van de Markebeek. De bodemkaart spreekt van colluviale gronden voor een deel van het plangebied. Mogelijk is er op het lager gelegen deel van het terrein colluvium aanwezig en is er sprake van erosie in het hoger gelegen deel. Hierdoor kunnen sporen afgetopt of weg geërodeerd zijn op het hoogste punt, terwijl sporen en/of vondsten in het lagere deel goed bewaard en afgedekt kunnen zijn.

- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?

In eerste instantie zal het terrein bouwrijp gemaakt worden. Dit houdt in dat de bestaande bebouwing gesloopt zal worden, de bestaande verharding verwijderd en de aanwezig bomen geroid. Hierna zal het terrein onderverdeeld worden in 4 eenheden waarop meerdere units van bedrijfsgebouwen met private wegenis en bijhorende nutsvoorzieningen gepland zijn. Langsheen de wegenis en in de noordwestelijke hoek is parkeergelegenheid voorzien. In deze hoek is daarnaast nog een wadi voorzien. Het terrein heeft een stijgend verloop van ca. 10m van NW naar ZO. Vanwege dit niveauverschil zullen de verschillende eenheden op plateau's gerangschikt worden waarvoor deels afgegraven en deels opgehoogd zal worden. Er zijn nog geen definitieve plannen van de funderingen beschikbaar, wel staat vast dat deze zal bestaan uit zoelfunderingen op maximum 1,5m diepte. In een eerste fase worden units 3 tot en met 9 van gebouw 2 aangelegd, de andere 3 gebouwen worden volgens vraag van de toekomstige kopers aangepast en gebouwd.

Er zullen aanzienlijke grondwerken plaatsvinden op het plangebied: het bouwrijp maken van de percelen, bodemingrepen voor aanleg van de wegenis met bijhorende nutsleidingen en -

voorzieningen, funderingswerken, het optrekken van de gebouwen, aanleg van verhardingen en omgevingsaanleg. Ook het werfverkeer zal zijn invloed hebben op de ondergrond.

- Is er een archeologische site aanwezig? Zo ja, wat zijn de karakteristieken en de bewaringstoestand ervan? Wat is de relatie met het landschap? Welke waarde heeft de site?

De aan- of afwezigheid van een archeologische site kan niet vastgesteld worden op basis van het bureauonderzoek.

- Wat is de te volgen strategie tijdens een eventueel verder onderzoek en welke bijkomende onderzoeksvragen moeten daarbij beantwoord worden?

In eerste instantie dient een landschappelijk booronderzoek te gebeuren, waarbij verspreid over het terrein een aantal boringen worden uitgevoerd. Indien blijkt dat bij dit onderzoek archeologische niveaus met potentieel voor steentijdsites bewaard zijn op een deel of over het volledige terrein, dient een verder verkennend archeologisch booronderzoek te gebeuren. Deze onderzoeksvorm valt onder een vooronderzoek met ingreep in de bodem. Dit onderzoek bestaat uit een boorpuntenraster, waarbij de parallelle raaien 10m uit elkaar staan en de boorpunten op de boorraai 12m uit elkaar. De keuze van het boorgrid is gebaseerd op basis van de resultaten van het landschappelijk booronderzoek. Het opgeboorde residu dient uitgezeefd te worden en gecontroleerd op de aanwezigheid van silexartefacten. Op de locatie waar er *in situ* steentijdartefacten vastgesteld werden, dient een waarderend archeologisch booronderzoek te gebeuren. Hierbij wordt een verdicht boorgrid gehanteerd van 5 op 6m, waarbij de raaien onderling 5m uit elkaar liggen en de afstand tussen de boringen op de raai 6m bedraagt. Indien hieruit effectief een steentijdsite vastgesteld wordt dient met over te gaan naar proefputten in functie van steentijd artefactensites. Hierbij wordt een ruimtelijke verticale en horizontale analyse uitgevoerd van de vuursteenconcentraties. Bij een positief resultaat van de proefputten dient men over te gaan tot een opgraving.

De tweede fase bestaat uit een proefsleuvenonderzoek. Deze fase kan volgen na het landschappelijk booronderzoek, indien de resultaten hiervan negatief zijn. Dit onderzoek bestaat uit het aanleggen van parallelle sleuven. De sleuven hebben als doel om het archeologisch potentieel van het terrein in kaart te brengen. Zijn er archeologische sporen aanwezig? Behoren deze tot één of meerdere periodes? Daarnaast is het ook belangrijk om de verstoringsgraad in kaart te brengen. Zijn de sporen goed bewaard? Kunnen er verstoringszones afgebakend worden? Afsluitend is het belangrijk om alle gegevens samen te beschouwen om zodoende een uitspraak te kunnen doen over het potentieel van het terrein. Hierbij wordt afgewogen of verder onderzoek nodig is in de vorm van een opgraving, over een deel of volledig het terrein, of kan er overgegaan worden tot een vrijgave bij afwezigheid van archeologische sporen. De modaliteiten van het verder vooronderzoek worden behandeld in het programma van maatregelen.

## 4. Samenvatting

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te Marke Bалиestraat 3 (provincie West-Vlaanderen), gelegen binnen woongebied, waarbij de oppervlakte van de betrokken percelen groter is dan 3000m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de bodemingrepen meer dan 1000m<sup>2</sup> bedraagt, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog.

Het projectgebied heeft een eerder driehoekige vorm, is ca. 21.787m<sup>2</sup> groot en maakt deel uit van de KMO-zone Dumolinlaan/bouwcentrum Pottelberg. Ten noordoosten wordt het begrensd door de R8, de ringweg rond Kortrijk. In het westen sluit het terrein aan op de Bалиestraat. Het noordwestelijk deel van het projectgebied is grotendeels bebouwd en verhard, rondom zijn meerdere bomen aanwezig. Het zuidoostelijk deel (perceel 487E2) is grotendeels landbouwgrond/weiland, in de oostelijke hoek is een klein deel hiervan bos. Centraal door het weiland, van NO naar ZW, loopt een voetweg nr. 24.

Minstens sinds eind 18<sup>de</sup> eeuw was het terrein onbebouwd, gelegen op een zekere afstand ten oosten van de dorpskern van Marke te midden van uitgestrekte landbouwgronden. Centraal door het plangebied, van NO naar ZW, loopt een landweg geflankeerd door bomen die in het noordoostelijke deel een rechte hoek richting het zuidoosten maakt. De noordoostelijke hoek van het projectgebied wordt weergegeven als een bos, het overige als landbouwgrond. In de loop van de 20<sup>ste</sup> eeuw komen er nog een aantal (land)wegen bij met grotendeels dezelfde N-Z oriëntatie. De luchtfoto van 1979-1990 toont het huidig uitzicht van het projectgebied wat onveranderd blijft tot op heden. Het noordwestelijk deel van het plangebied is bebouwd en grotendeels verhard, het zuidoostelijk deel is onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. De bebouwing in het noordwestelijk deel heeft vermoedelijk voor enige bodemverstoring gezorgd. De omvang en intensiteit hiervan kan op basis van alleen de bureaustudie niet bepaald worden. Ten westen van het plangebied stroomt de Markebeek, en het terrein helt ca. 10m af richting deze waterloop. Het is gelegen op de overgang van de beekvallei naar de hoger gelegen heuvelrug. In het lager gelegen deel, het noordwestelijk deel, van het plangebied is een matig droge tot droge lemig zandbodem met sterk gevlekte verbrokkelde textuur B-horizont aanwezig. Deze worden door een strook opgehoogde gronden (type ON) gescheiden van elkaar. Op het hoger gelegen deel van het terrein is een matig droge tot matig natte licht zandleembodem zonder profiel aanwezig is. Deze laatste maakt deel uit van colluviale gronden. Op de potentiële bodemerosiekaart wordt aan het zuidoostelijk deel van het plangebied een lage erosiegraad toegekend. In de omgeving van het plangebied werd tot op heden volgens de Centraal Archeologische Inventaris nog geen gravend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Gegevens verkregen via toevalsvondsten en veldprospecties in de ruime omgeving tonen echter aan dat de regio al sinds lang werd gefrequentieerd. Er zijn vondsten uit de steentijden en de Romeinse periode gekend. Ook middeleeuwse archaeologica werden meermaals aangetroffen, wat gezien de vroegste vermelding van Marke in de 11<sup>de</sup> eeuw niet onlogisch is. In de omgeving zijn meerdere laatmiddeleeuwse sites met walgracht te situeren.

Op basis van deze gegevens kan besloten worden dat het terrein een eerder ongekende archeologische verwachting heeft. Daarentegen is de kans niet onbestaande dat er archeologische sites aanwezig zijn. Er zijn landschappelijke (ligging aan de vallei van de Markebeek) en bodemkundige (zandleemgronden met erosie/afzettingen/afdekkingen) aanwijzingen dat het terrein een verhoogd potentieel heeft voor *in situ* bewaarde steentijd artefactensites. Daarnaast kunnen ook sites met grondsporen aangetroffen worden uit diverse archeologische periodes.

In eerste instantie zal het terrein bouwrijp gemaakt worden. Dit houdt in dat de bestaande bebouwing gesloopt zal worden, de bestaande verharding verwijderd en de aanwezig bomen gerooid. Hierna zal het terrein onderverdeeld worden in 4 eenheden waarop meerdere units van bedrijfsgebouwen met private wegenis en bijhorende nutsvoorzieningen gepland zijn. Langsheen de wegenis en in de noordwestelijke hoek is parkeergelegenheid voorzien. In deze hoek is daarnaast nog een wadi voorzien. Het terrein heeft een stijgend verloop van ca. 10m van NW naar ZO. Vanwege dit niveauverschil zullen de verschillende eenheden op plateau's gerangschikt worden waarvoor deels afgegraven en deels opgehoogd zal worden. Er zijn nog geen definitieve plannen van de funderingen beschikbaar, wel staat vast dat deze zal bestaan uit zoelfunderingen op maximum 1,5m diepte. In een eerste fase worden units 3 tot en met 9 van gebouw 2, de andere 3 gebouwen worden volgens vraag van de toekomstige kopers aangepast en gebouwd.

Er zullen aanzienlijke grondwerken plaatsvinden op het plangebied: het bouwrijp maken van de percelen, bodemingrepen voor aanleg van de wegenis met bijhorende nutsleidingen en -voorzieningen, funderingswerken, het optrekken van de gebouwen, aanleg van verhardingen en omgevingsaanleg. Ook het werfverkeer zal zijn invloed hebben op de ondergrond.

Het plangebied kent een eerder ongekende archeologische verwachting. Op basis van enkel het bureauonderzoek kan de aan- of afwezigheid van een archeologische site echter niet aangetoond worden. De geplande werken zijn van die aard dat eventueel aanwezig archeologisch erfgoed bedreigd wordt. Een verder vooronderzoek kan relevante kennisvermeerdering genereren voor de algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de omgeving van Marke, waar tot op heden weinig tot geen gravend archeologisch onderzoek gebeurde. Er dient bijgevolg verder vooronderzoek te gebeuren. Dit verder vooronderzoek dient in uitgesteld traject te gebeuren, na de afbraak van de gebouwen, het verwijderen van de verharding en het rooien van de bomen.

Het verder vooronderzoek bestaat uit enerzijds een landschappelijk booronderzoek (eventueel gevolgd door een archeologisch booronderzoek en een proefputtenonderzoek gericht op steentijd), anderzijds een proefsleuvenonderzoek. De modaliteiten van het verder vooronderzoek worden behandeld in het programma van maatregelen.



## 5. Bibliografie

- <https://inventaris.onroenderfgoed.be>
- <https://cai.onroenderfgoed.be/>
- <http://www.geopunt.be/kaart>
- <http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/>
- <http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/>
- <http://www.ngi.be/topomapviewer/>

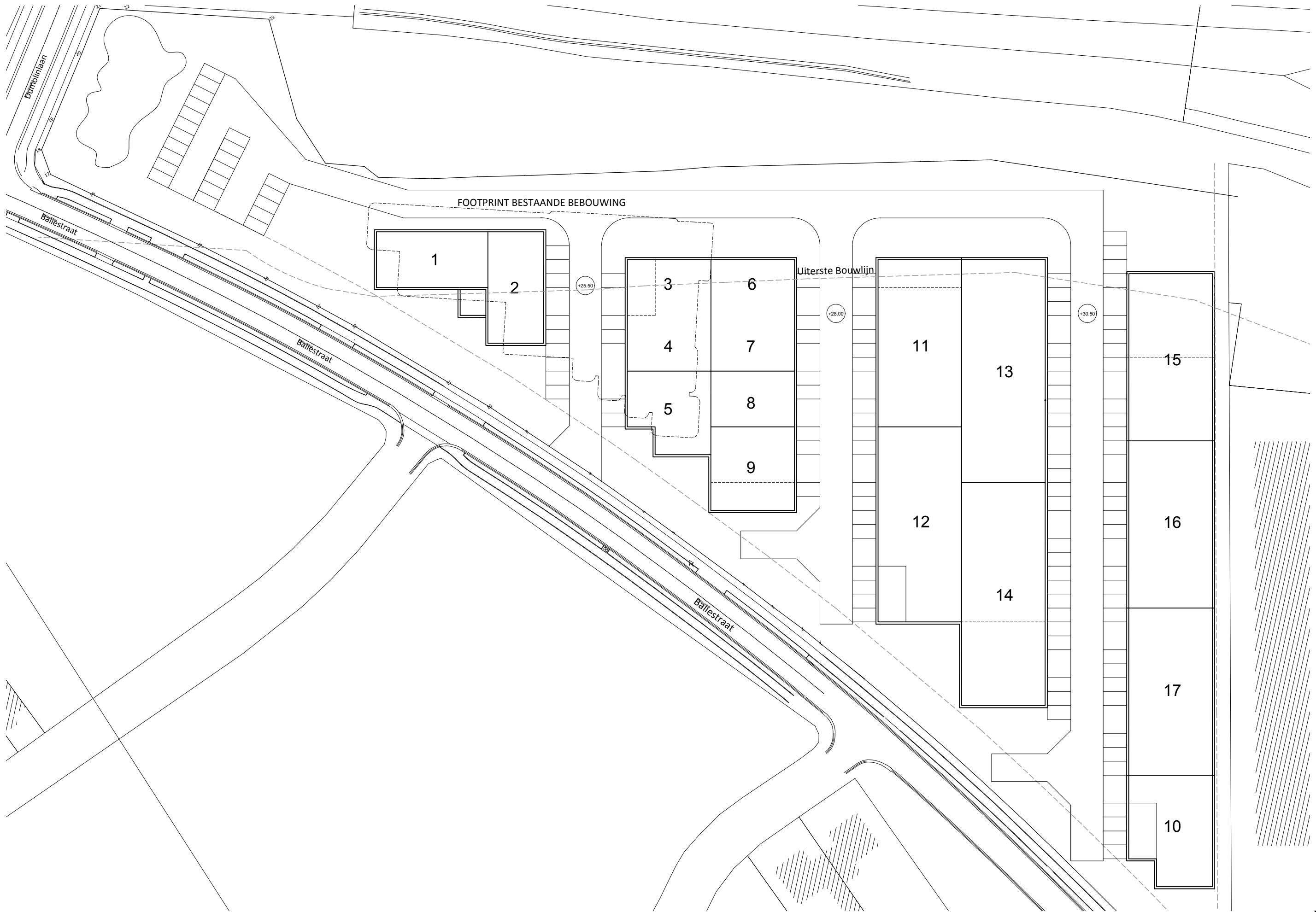
## 6. Bijlages

- Figurenlijst

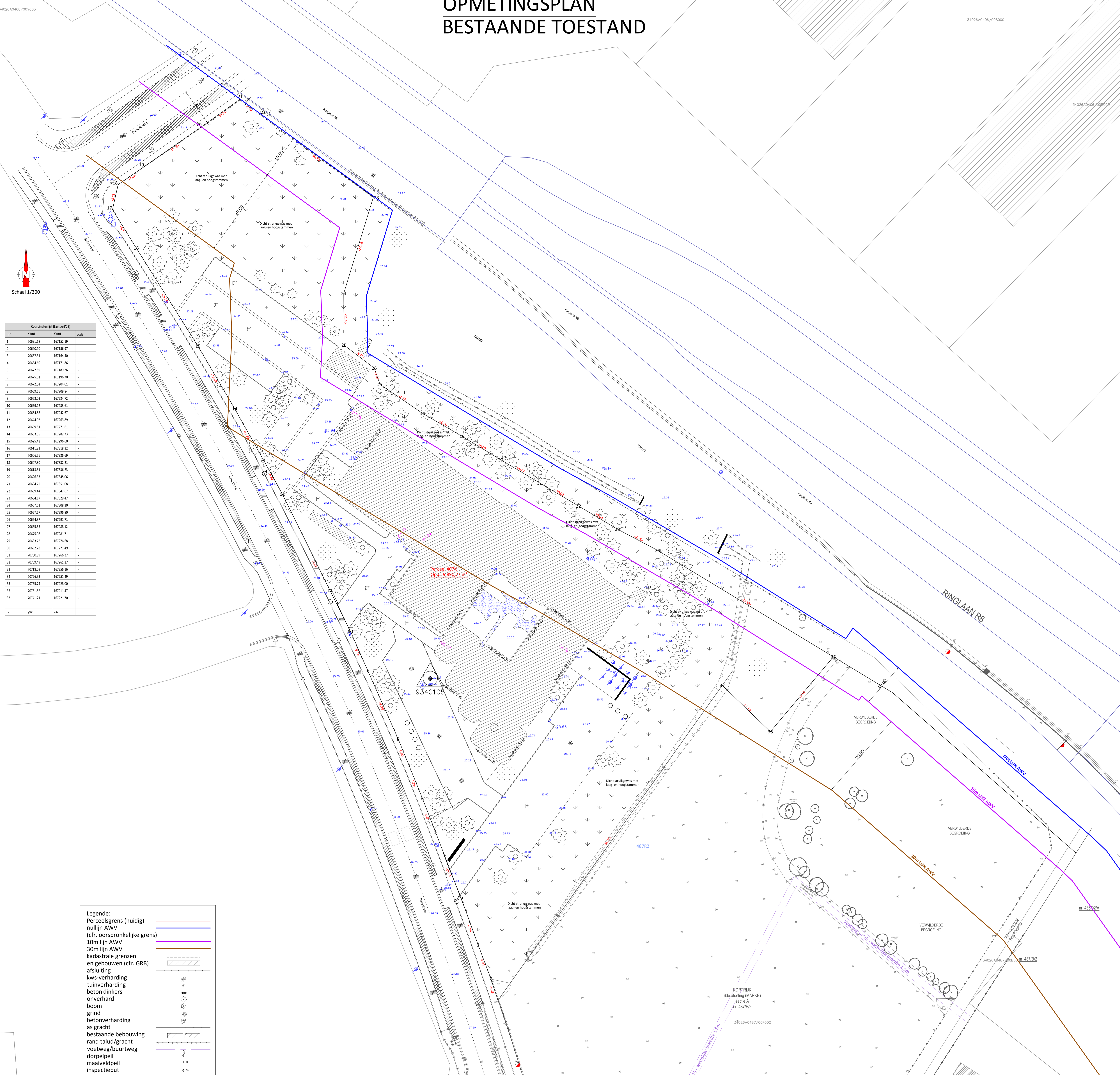
Figuur 1 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2018 (bron: geopunt.be).....	7
Figuur 2 Uitsnede uit het plan ‘bestaande toestand’ (bron: initiatiefnemer).....	8
Figuur 3 Zicht op de bebouwing vanaf de Baliestraat, vanuit het noordwesten (bron: www.googlemaps.be).....	9
Figuur 4 Zicht op de bebouwing vanaf de Baliestraat, centraal (bron: www.googlemaps.be).....	9
Figuur 5 Zicht op de landbouwgrond, vanaf de Baliestraat vanuit het westen (bron: www.googlemaps.be).....	10
Figuur 6 Uitsnede uit het ontwerpplan (bron: initiatiefnemer).....	11
Figuur 7 Uitsnede uit het plan ‘geplande werken’ (bron: initiatiefnemer).....	12
Figuur 8 Voorbeeld van de verschillende plateaus waarop de units geplaatst zullen worden. (bron: initiatiefnemer).....	12
Figuur 9 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).....	13
Figuur 10 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).....	14
Figuur 11 Zicht op het kadasterplan (bron: geopunt.be).....	14
Figuur 12 Zicht op de bodemgebruiksk kaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).....	15
Figuur 13 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel (bron: geopunt.be).....	16
Figuur 14 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, op siteniveau (bron: geopunt.be).....	16
Figuur 15 Zicht op de Potentiële bodemerosiekaart (bron: geopunt.be).....	17
Figuur 16 Zicht op de bodemkaart (bron: DOV).....	19
Figuur 17 Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).....	20
Figuur 18 Uitsnede uit de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).....	20
Figuur 19 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).....	21
Figuur 20 Uitsnede uit de Ferrariskaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).....	25
Figuur 21 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt.be).....	26
Figuur 22 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen (bron: geopunt.be).....	26
Figuur 23 Uitsnede uit de Poppkaart (bron: geopunt.be).....	27
Figuur 24 Uitsnede uit de topografische kaart van 1862 (bron: cartesius.be en NGI).....	27
Figuur 25 Uitsnede uit de topografische kaart van 1911 (bron: cartesius.be en NGI).....	28
Figuur 26 Uitsnede uit de topografische kaart van 1961 (bron: cartesius.be en NGI).....	28
Figuur 27 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be).....	29
Figuur 28 Uitsnede uit de topografische kaart van 1974 (bron: cartesius.be en NGI).....	29
Figuur 29 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1979-1990 (bron: geopunt.be).....	30
Figuur 30 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be).....	30
Figuur 31 Uitsnede uit de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) (bron: geopunt.be en CAI).....	32

Bijlage: Ontwerpplannen (bron: initiatiefnemer).

Deze studie is eigendom van Bureau Goddeeris Architecten en zal niet aan derden worden overgedragen, noch medegegeed geheel of gedeeltelijk.



# OPMETINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND



nr	X (m)	Y (m)	code
1	70601.08	167112.53	-
2	70602.10	167116.92	-
3	70607.31	167104.40	-
4	70604.60	167111.86	-
5	70627.89	167109.36	-
6	70625.01	167106.70	-
7	70612.06	167104.01	-
8	70609.66	167103.84	-
9	70603.03	167104.72	-
10	70609.12	167103.61	-
11	70604.58	167102.67	-
12	70604.07	167103.99	-
13	70603.81	167111.61	-
14	70603.55	167102.73	-
15	70625.42	167106.60	-
16	70611.81	167108.22	-
17	70606.56	167109.09	-
18	70607.80	167102.21	-
19	70613.61	167108.23	-
20	70626.33	167105.06	-
21	70604.75	167101.08	-
22	70609.44	167107.67	-
23	70604.17	167109.47	-
24	70611.41	167108.20	-
25	70607.67	167106.40	-
26	70604.17	167101.71	-
27	70605.63	167108.12	-
28	70625.08	167101.71	-
29	70607.72	167116.88	-
30	70602.28	167111.49	-
31	70700.89	167106.37	-
32	70700.49	167101.27	-
33	70718.09	167106.56	-
34	70726.93	167101.49	-
35	70716.74	167102.80	-
36	70713.82	167111.47	-
37	70741.21	167221.70	-
-	geen	paal	-

Elke eindgebruiker van de digitale versie van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door de afmeting, zijn relatieve en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht. Elk ontwerp of ingrijping met specifieke nauwkeurigheidseisen, gebaseerd en/of ingepast op de digitale versie, dient voor overname of verdere goedkeuring te worden nagetrokken en/of gecontroleerd op haalbaarheid voor het beoogde doel door de opdrachtgever van deze opmeting.

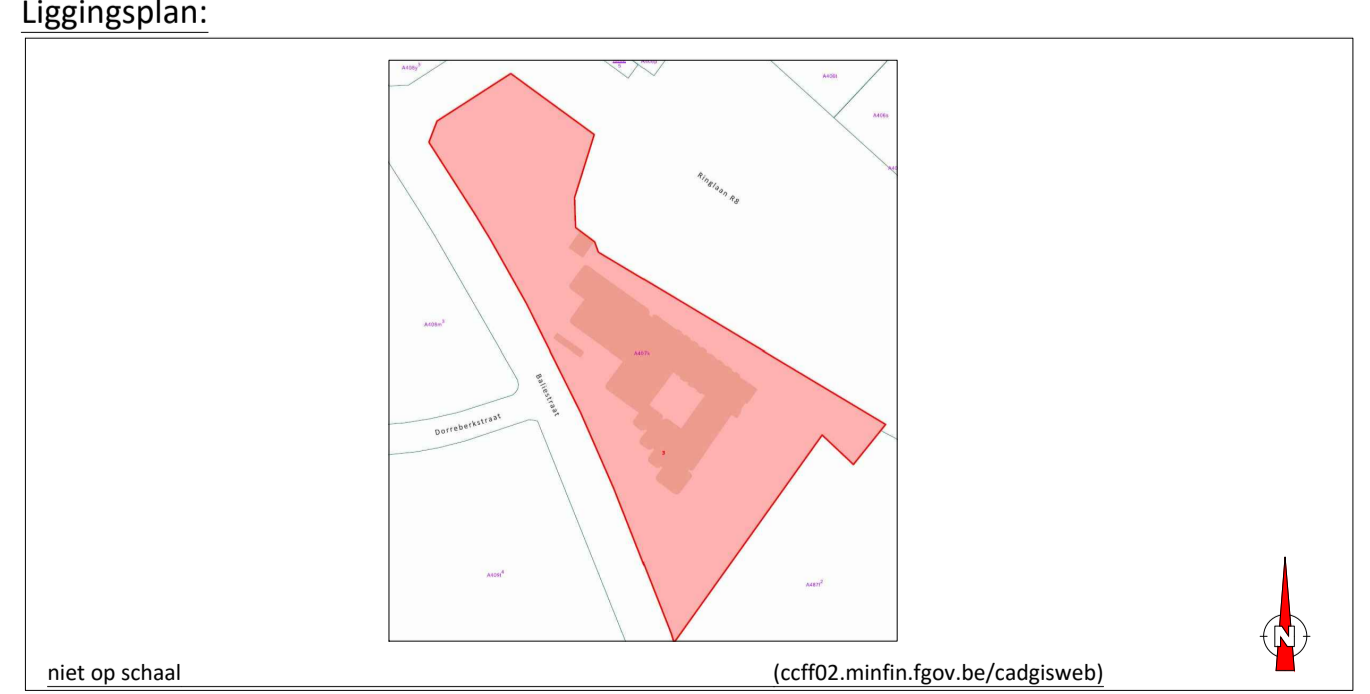
## OPMETINGSPLAN

Dossiernr.: 4950819/2      Identificatienr.:

Provincie West-Vlaanderen, Stad Kortrijk

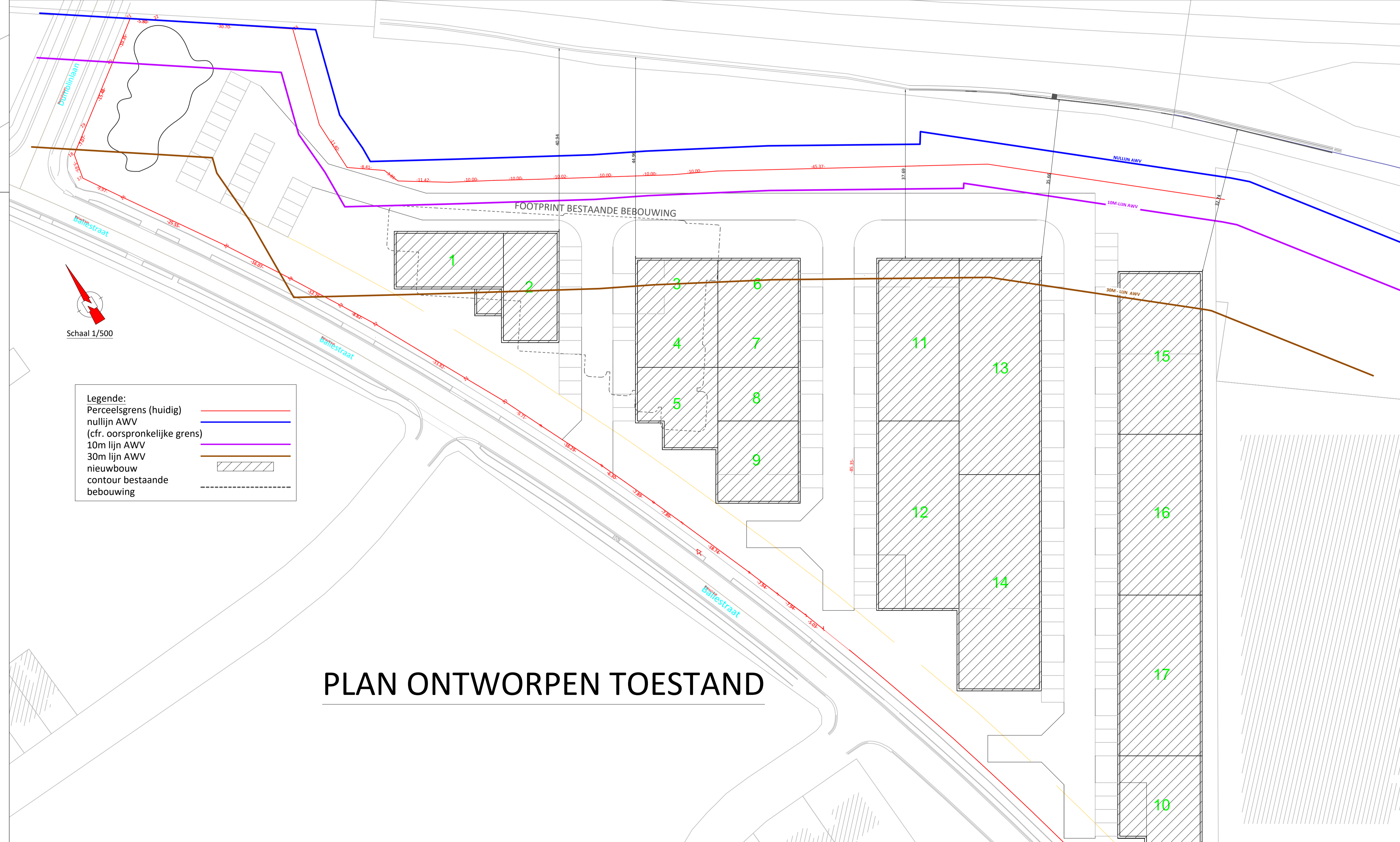
**Verklarende nota:**  
Ik, ondergetekende, Casens Thomas, Landmeter-Expert beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk, handelend in opdracht van Landmeettebureau Caesens bvba (RPLAN 170028) ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeter-experten verklaart: Genaagd te zijn door de heer ALLUNS Maarten tennende het opmetingsplan op te maken van het perceel kadastraal bekend als Kortrijk, Ge Alkoning, Sectie A, nr 487E/2 gelegen te 1610 Kortrijk, Ballestraat 3. Te zijn overgegaan tot de opmeting van het goed (dd. 30/09/2019) en met kennis ter zake te hebben bepaald: Het bepalen van de perceelsgrenzen van het bovvernoemde perceel resulteert in een totale oppervlakte van: 9.800,27 m² met de grensruiten van 1 tot en met 17. De hoogtes van de meting werden gerefereerd volgens TAV-referentie (Tweede Algemeen/Waterpassing) en werden in meer werd gegeven zoals de overige maten op het plan. De opmeting van Landmeter-Expert Materieel werd toegestaan aan dit opmetingsplan op vraag van de opdrachtgever, deze tekening werd in het donker gijf toegevoegd. De auteur van dit plan draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de juistheid of nauwkeurigheid van zijn plan betref.

**Makratre geconsolideerd:**  
De wetelijke verordening, de Atlas der Buurten, nootplannen, het opmetingsplan van Landmeter-Expert Vyn Wysser opgesteld dd. 27/05/2011 en het opmetingsplan van Landmeter-Expert Rayryens f. 23/06/1983 werden geraadpleegd ter bepaling van de perceelsgrenzen. De auteur aanvaardt zich voor de mogelijke gebreken/afwijkingen ten gevolge van de hier omtrentende teken.



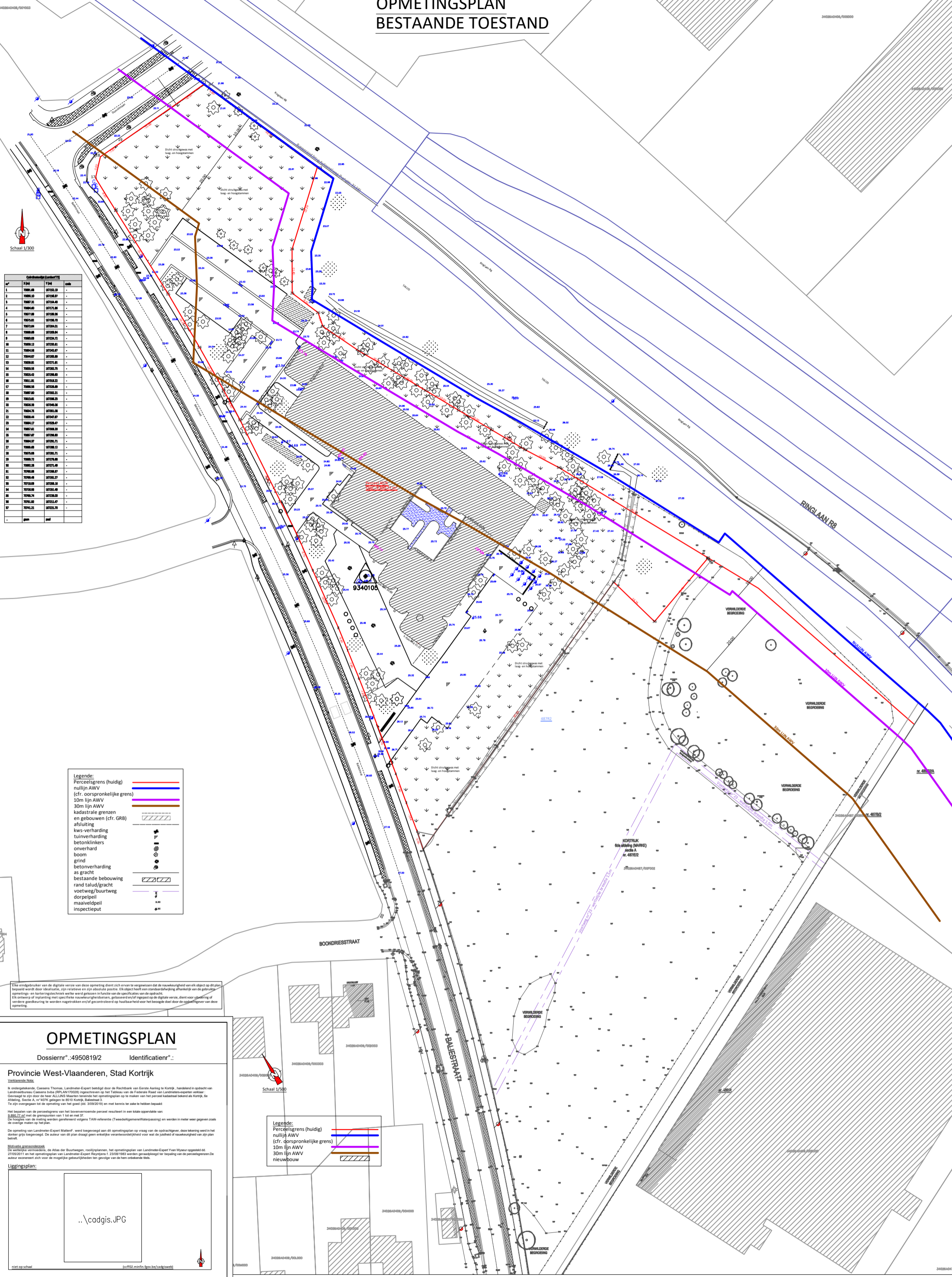
In eer en geweten opgemaakt op 11 september 2019, te Kortrijk:

**Thomas Caesens Landmeter-Expert in opdracht van:**  
(beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk)  
Landmeettebureau Caesens bvba (RPLAN 170028)  
Handloogstraat 2, 2500 Kortrijk  
Yshoute 6b, 9860 Balem (Oosterzele)  
BE0670.679.873  
Polisnr BA: 001A.13934  
Telefoonnr.: 0477 64 40 01  
E-mail: info@thomascaesens.be



## PLAN ONTWORPEN TOESTAND

# OPMETINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND



nr	X (m)	Y (m)	code
1	7088.08	12708.57	-
2	7088.23	12708.57	-
3	7088.31	12708.40	-
4	7088.40	12708.36	-
5	7087.89	12708.36	-
6	7087.95	12708.70	-
7	7087.94	12708.41	-
8	7088.08	12708.44	-
9	7088.08	12708.72	-
10	7088.12	12708.61	-
11	7088.08	12708.47	-
12	7088.07	12708.69	-
13	7088.08	12708.61	-
14	7088.08	12708.70	-
15	7088.42	12708.40	-
16	7088.18	12708.52	-
17	7088.08	12708.49	-
18	7088.08	12708.51	-
19	7088.08	12708.53	-
20	7088.08	12708.48	-
21	7088.78	12708.08	-
22	7088.44	12708.47	-
23	7088.17	12708.47	-
24	7088.42	12708.50	-
25	7088.42	12708.48	-
26	7088.17	12708.40	-
27	7088.17	12708.71	-
28	7088.08	12708.71	-
29	7088.72	12708.48	-
30	7088.23	12708.48	-
31	7088.08	12708.47	-
32	7088.48	12708.27	-
33	7088.08	12708.51	-
34	7088.08	12708.48	-
35	7088.74	12708.08	-
36	7088.08	12708.47	-
37	7088.21	12708.70	-
	gem	gem	

- Legende:**
- Perceelsgrens (huidig) —
  - nulijn AWW —
  - (cfr. oorspronkelijke grens) —
  - 10m lijn AWW —
  - 30m lijn AWW —
  - kadastrale grenzen en gebouwen (cfr. GRB)
  - afsluiting
  - kws-verharding
  - tuintverharding
  - betonklinkers
  - onverhard
  - boom
  - grind
  - betonverharding
  - as gracht
  - bestaande bebouwing
  - rand talud/gracht
  - voetweg/buurtweg
  - dorpelpeil
  - maaipeil
  - inspectieput

- Legende:**
- Perceelsgrens (huidig) —
  - nulijn AWW —
  - (cfr. oorspronkelijke grens) —
  - 10m lijn AWW —
  - 30m lijn AWW —
  - nieuwbouw

Elke eindgebruiker van de digitale versie van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door de meetmethode, zijn relatieve en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke wordt gekozen in functie van de specificaties van de opdracht. Elk ontwerp of ingrijping met openbare ruimtelijke elementen, gebaseerd en/of gebaseerd op de digitale versie, dient voor goedkeuring of verdere goedkeuring te worden nagetrokken en/of gecontroleerd op haalbaarheid voor het beoogde doel door de opdrachtgever van deze opmeting.

## OPMETINGSPLAN

Dossiernr.: 4950819/2      Identificatienr.:

**Provincie West-Vlaanderen, Stad Kortrijk**

Vervangende foto:

Ik, ondergetekende, Caesens Thomas, Landmeter-Expert beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk, handelend in opdracht van Landmeetbureau Caesens bvba (RPLAN 170028) ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeters-experten welke Genaagd is zijn door de heer ALLIENS Maarten tenziede het opmetingsplan op te maken van het perceel kadastraal bekend als Kortrijk, Ge Alkoning, Sectie A, nr 5076, gelegen te 8010 Kortrijk, Baliestraat 3.

Te zijn overgegaan tot de opmeting van het goed (sd. 3/09/2019) en met kennis ter zake te hebben bepaald:

Het bepalen van de perceelsgrens van het bovverreemde perceel resulteert in een totale oppervlakte van: 2.883,22 m² met de grensopgaven 1 tot en met 37.

De hoogte van de meting werden gerefereerd volgens TAW-referentie (Tweede Algemeen Waterpassing) en werden in meter weer gegeven zoals de overige maten op het plan.

De opmeting van Landmeter-Expert Maeterf. werd toegevoegd aan dit opmetingsplan op vraag van de opdrachtgever, deze toelating werd in het donker grijs toegevoegd. De auteur van dit plan draagt geen enkele aansprakelijkheid voor wat de juistheid of nauwkeurigheid van zijn plan betreft.

Multimediale versies:

De versie van de Atlas der Buurten, rooilijnenplannen, het opmetingsplan van Landmeter-Expert Yvan Wynen opgesteld op 27/05/2011 en het opmetingsplan van Landmeter-Expert Ruytjens T. 23/08/1983 werden geraadpleegd ter bepaling van de perceelsgrenzen. De auteur aanvaardt zich voor de mogelijke gebreken ten gevolge van de hem overhandigde foto's.

**Ligingsplan:**

\cadgis.JPG

Niet op schaal      [c:\cfd2\_minifun\gov.be\cadgisweb]

**In eer en geweten opgemaakt op 11 september 2019, te Kortrijk:**

**Thomas Caesens Landmeter-Expert in opdracht van:**  
(beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk)

Landmeetbureau Caesens bvba (RPLAN 170028)  
Handboogstraat 2, 8500 Kortrijk  
Yshoute 6b, 9860 Balegem (Oosterzele)  
BE0670 679 873  
Polisnr. BA: 001A.13934

Telefoonnr.: 0477 84 40 01  
E-mail: info@thomascasens.be



## Conceptnota

---

### **Bouwheer: HERCULL BV**

- adres: Beneluxpark 27a 8500 Kortrijk
- telefoonnummer: 0472/027861
- e-mailadres: maarten@hercull.be

### **Architect: Bureau Goddeeris Architecten**

- adres: Beneluxpark 9, 8500 Kortrijk
- telefoonnummer: 056/222 419
- e-mailadres: info@bgav.be

**Onderwerp van de aanvraag: ontwikkelen van een Lokaal Bedrijventerrein**



## 1. ligging



De site is gelegen langsheen de noordelijke zijde van de Baliestraat te Kortrijk.

De site omvat 2 percelen : het voormalige politiekantoor en het aanpalende braakliggend stuk grond.

De totale oppervlakte van de projectgrond is ca 21.190 m2.



De site maakt deel uit van het RUP Doenaertstraat en is bestemd als **lokaal bedrijventerrein**.

De opmaak van het RUP Doenaertstraat kaderde als uitvoeringsplan binnen de visie en acties die het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk uittekende. Voor de gewenste ruimtelijke economische structuur (richtinggevend deel van het structuurplan) werd deze visie ontwikkeld:

*“Ook op economisch vlak wil Kortrijk zijn positie van centrumstad binnen een grensoverschrijdende regio waarmaken. Daarom is het belangrijk dat er een aanbod is aan ruimte voor bedrijven. Dit aanbod moet verscheiden zijn om in te kunnen spelen op de verschillende vragen en rekening houden met de draagkracht en het bereikbaarheidsprofiel van de plek” (grs, R40). Deze visie wordt aan de hand van de volgende doelstellingen uitgewerkt: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (door ondermeer te werken aan verdichting en door een optimaler gebruik van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen), gedifferentieerd aanbodbeleid en het juiste bedrijf op de juiste plaats.”*

Aan de noord-oost-zijde paalt de site aan de R8.

Ten oost-zuiden paalt de site aan een bedrijfsterrein waar Filou & Friends gevestigd is.

Ten zuiden en zuidwesten van de site loopt de Baliestraat.

In het ruimer kader is er ten noorden, oosten en zuiden van de site industriële bebouwing in de vorm van bedrijfsgebouwen behorende tot het KMO-gebeuren van de Dumolinlaan / bouwcentrum Pottelberg.

Ten westen, aan de andere zijde van de Baliestraat, ligt grotendeels een braakliggend weiland.

Enkel ten zuidwesten is er aan de overzijde van de Baliestraat bebouwing deel uitmakende van een woonwijk. Deze woningen hebben geen rechtstreekse uitrit maar worden ontsloten via een zijstraat op de Baliestraat.





## 2. genius loci – algemeen concept

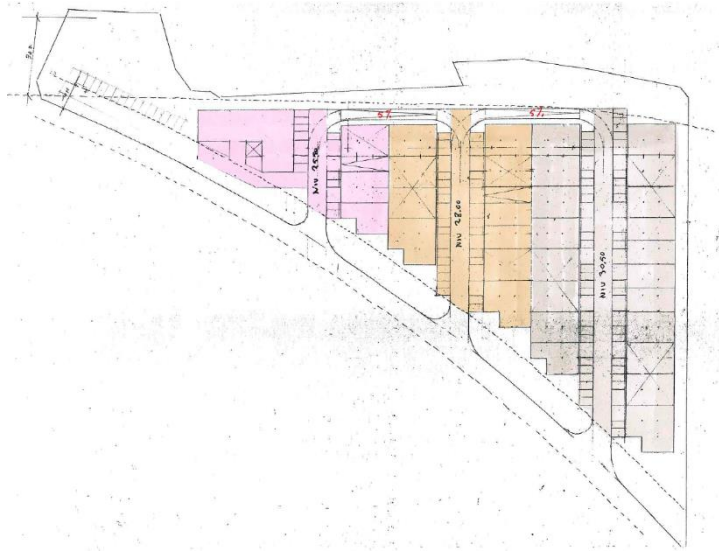
---



Het terrein werd opgemeten door een landmeter. In de langse richting volgt het terrein de helling van de Baliestraat en is er een niveauverschil van ca 6 m.

In de dwarse richting (van Baliestraat naar R8) is er weinig niveauverschil.

Het terrein helt dus in 1 richting af met een niveauverschil van 6 m.



Het **algemene concept** is om in het landschap een aantal plateau's in te schuiven rekening houdende met :

- de aansluiting t.o.v. de openbare wegenis en het fietspad van de Baliestraat
- de nodige interne wegenis en maximale hellingsgraad voor brandweerwagens en hulpverleners.
- de grondbalans bij latere uitvoering van de grondwerken

Zo ontstaan er 3 niveaus. 3 plateau's, 3 'tafels' ingeschoven in het landschap, waarop de gebouwvolume 's zullen worden geplaatst. Niveau 30,50 / 28,00 / 25,50

Met betrekking tot de bouwzones voorziet verordenend voorschrift nr° 34 van het RUP Doenaertstraat de mogelijkheid van afwijkingen t.a.v. 'het bouwverbod' mits gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.



*Syntheskaart gewenste structuur uit RUP Doenaertstraat.*

*Ter hoogte van onze projectsite geen witte stippellijn. (witte stippellijn = bouwverbod tov R8).*

De toestand werd aldus ontworpen rekening houdende met:

- het bestaan van een goedgekeurd RUP met een visie van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
- de eerbiediging van de minimum bouwvrije strook van 10 m
- een grote afstand tussen de gebouwen (+35 meter) en de rand van de rijbaan waar deze in ophoging ligt
- een grote afstand van tussen de gebouwen (+25 meter) en de rand van de rijbaan waar deze niet in ophoging ligt



### 3. mobiliteit

---



De verkeersontsluiting van de geplande ontwikkeling gebeurt langs de Baliestraat ongeveer in het midden van het terrein en is afgestemd op/om :

- de plateau's die in het landschap geschoven zijn
- de aansluiting aan het bestaande peil van de Baliestraat waardoor de inrit 'plat' kan geschieden
- de verkeerssituatie m.b.t. de aansluitende wegenis aan de andere zijde van de Baliestraat
- het kruispunt Baliestraat / Dumolinlaan niet extra te belasten

Dit zorgt voor de mogelijkheid tot meer groen aan de Baliestraat waardoor de leefbaarheid, de bereikbaarheid én de verkeersveiligheid toeneemt en dit tevens het straatbeeld ten goede komt.

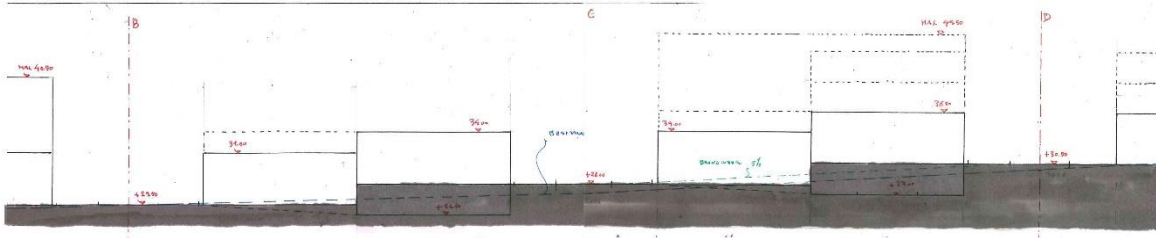
De site is goed ontsloten met het openbaar vervoer en sluit aan op het fietsroutenetwerk.

Zie omschrijving in het RUP Doenaertstraat, pag. 20.



#### 4. volumetrie

---



De gebouwenvolume 's worden per plateau geschikt.

De gebouwen hebben verschillende hoogtes gaande van 7,5 m tot 15 m hoog, dit ifv de gewenste vrije hoogte in de loodsen.

Zo ontstaat er geen 'platte taart' maar een compositie van volumes met verschillende hoogtes. Door het niveauverschil van de plateau's enerzijds en het hoogteverschil van de gebouwen anderzijds is een gebouw dat op 'plateau 30,5' 7,5 m hoog is 10m hoog t.o.v. 'plateau 28,00'.

Bij het inplanten van een gebouw op 'plateau 28,00' van 10 m hoog en een aanpalend gebouw op 'plateau 25,50' van 7,5 m hoog is het verschil in dakrand tussen beide gebouwen 5 m hetgeen een volumewerking creëert.

Er worden bedrijfsentiteiten ingeplant waarbij het vloeroppervlakte en de hoogte verschillend zijn. Bepaalde gebouwen (bv entiteit 1 en entiteit 2) hebben een lager dan gemiddelde vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>) maar zijn substantieel hoger, ze hebben met andere woorden uitgedrukt in m<sup>3</sup> een groter volume.

Ter hoogte van de toegangsweg (laagste plateau) worden de kleinere entiteiten gerangschikt, de grotere entiteiten worden op de andere (hoger gelegen) plateau's ingeplant.

Voorlopig hebben de entiteiten een oppervlakte variërend van 221 m<sup>2</sup> tot 902 m<sup>2</sup>

10 units hebben een oppervlakte tussen de 200 m<sup>2</sup> en de 600 m<sup>2</sup> ( $200 < x < 600$ )

7 units hebben een oppervlakte groter dan 600 m<sup>2</sup> ( $600 < x < 1000$ )

Voor 8 units wordt een bovenliggende of in het volume geïntegreerde kantooruimte voorzien.

De entiteiten en bij uitbreiding de kantooruimtes zijn/(zullen worden) ingeplant volgens :

- vraag van de eindgebruikers
- visibiliteit op het terrein, m.a.w. op hoeken en op zichtassen
- representativiteit naar de omgeving toe, vnl. de Baliestraat maar ook de R8.



Deze 'accenten' komen de leesbaarheid van het lokaal bedrijventerrein ten goede en geven de projectsite een herkenbaarheid en identiteit.

Het sluitstuk, de overgang, de buffer ... tussen het wonen en de KMO zone aan de Dumoulinlaan en bij uitbreiding de toekomstige ontwikkeling van de site Van Marcke.

Deze kantoorruimtes zijn gerelateerd aan de m2 of de m3 en zijn ondergeschikt aan het KMO-gebeuren.

Het is de bedoeling het aanbod doorlopend af te stemmen op de vraag in de markt met respect voor een goede mix van middelgrote en kleine entiteiten en steeds in overleg met de Stad Kortrijk.

## 5. omgevingsaanleg

---



De verhardingen op het terrein zijn tot het strikt noodzakelijke beperkt.

Enkel de noodzakelijke wegenis wordt verhard, parkeervakken worden aangelegd in waterdoorlatende materialen (grinddallen)

Zo wordt 41 % (8.630 / 21.190) van het terrein afgewerkt met groenaanleg

Een groenaanleg die bestaat uit :

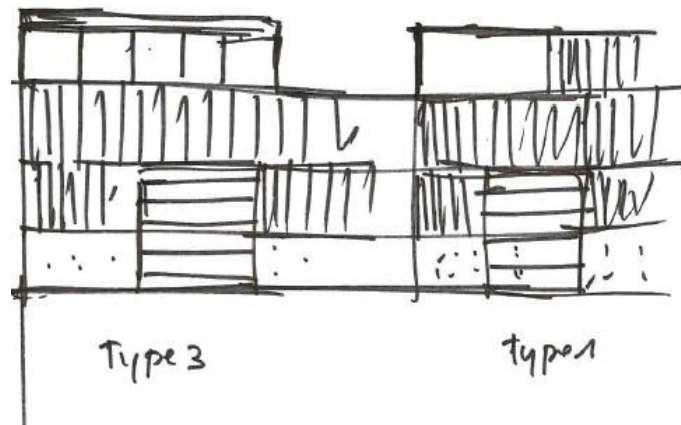
- een weelderig groenblijvend groenscherm met hoogstammige bomen langsheen de Baliestraat, waarvan een deel reeds bestaande is thv het voormalig politiekantoor



- een onderhoudsvriendelijke groenbuffer naar de aanpalende bebouwde percelen toe
- de bestaande groenbuffer naar de R8 toe
- een zuid gerichte rustzone in het groen, dienstdoend voor het gehele bedrijventerrein met waterpartij. De waterpartij is een wadi op het laagste punt die mede fungeert als bluswatervoorraad en buffer voor het hemelwater

## 6. architectuur

---



De verdere uitwerking/ontwerp/concept van de gebouwenvolume 's dient een vertaling te zijn van het algemene concept zoals hierboven vermeld.

De volumewerking die ontstaat door gebouwen met eenzelfde of verschillende hoogte in te planten op verschillende plateau's, die in de bestaande glooiing van het terrein worden ingeschoven, wordt vertaald in maatvoering, gevelcompositie en materiaalgebruik.

Zo is de maatvoering een 'stap' van 2,5 m hoogte waarmee de gevels worden opgebouwd

Gebouwen zijn dus steeds :

- $3 \times 2,5 = 7,5$  m hoog (unit 5, 6, 7, 10, 12, 13, 17)
- $4 \times 2,5 = 10$  m hoog (unit 3, 4, 8, 9, 11, 14, 15, 16)
- $5 \times 2,5 = 12,5$  m hoog (kantoren)
- $6 \times 2,5 = 15$  m hoog (kantoren unit 1, 2, 14, 15)

Iedere laag wordt (of kan) 'gestapeld' naargelang de eindgebruiker i.f.v. de vraag en het marktonderzoek.

- de 1<sup>e</sup> laag (grondniveau) is steeds een betonplint.



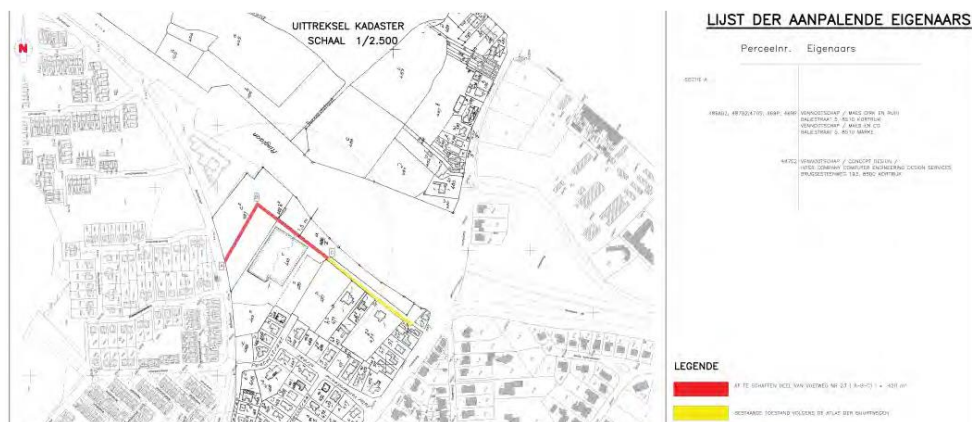
- de bovenliggende lagen zijn een geprofileerde aluminium bekleding waarbij de profilering per laag en per gebouw (lichtjes) kan verschillen.
- de kantoorvolume 's zijn bovenliggend of geïntegreerd in de entiteit en worden maximaal opgetrokken in glasgevelprofielen. Dit voor de leefbaarheid/lichtinval in de kantoren alsook voor het representatieve karakter van de kantoren en de projectsite.

Om de eenheid en 'de rust' te behouden mag er geen kleurverschil zijn tussen de verschillende gebouwen. De verschillende hoogtes, de verschillende afmetingen, het al of niet herbergen van een kantoor en vooral de volumewerking door het inplanten op verschillende plateau's is (meer dan) voldoende volumewerking. De eenheid dient bewaakt.

Het is 1 lokaal bedrijventerrein, met 1 inrit, met 1 samenhangende groenaanleg, 1 wegenis, met 1 zelfde volumewerking, ontstaan uit 1 concept ...

Daarom wordt er ook een éénheid nagestreefd in materialen en kleuren, naamaanduiding en publiciteit.

## 7. voetweg



Cfr het RUP Doenaertstraat dient de voetweg nr. 23 nog gedeeltelijk afgeschaft te worden. Hierbij wordt verwezen naar de beschrijving uit het RUP Doenaertstraat pag. 22 en 27 en het nieuwe Decreet gemeentewegen.