

Archeologienota Jabbeke Varsenareweg 29

Programma van Maatregelen

Bert ACKE, Maarten BRACKE en Paulien FONTEYN

24-7-2020

1. Gemotiveerd advies

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te Jabbeke Varsenareweg 29 (provincie West-Vlaanderen), waarbij de totale oppervlakte van de betrokken percelen 3000m² of meer bedraagt en de oppervlakte van de geplande bodemingrepen 1000m² of meer beslaat, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog.

Het plangebied is ca. 47.765m² groot en situeert zich op ca. 800m ten noordoosten van de dorpskern Jabbeke. Het terrein bevindt zich meteen ten zuiden van de A10/E40 en ten noorden van de Varsenareweg. Het plangebied maakt deel uit van het recreatiegebied 'Klein Strand' en omvat enkele vakantiehuizen in het zuidoostelijke gedeelte en stacaravans in het westelijke gedeelte. In het noordoosten van het plangebied is een hotel aanwezig, omgeven door groenzones en een tijdelijke wegenis. Centraal langsheen de noordelijke zijde werd het eerste gebouw van de 'Holiday Suites' gerealiseerd. Net ten zuiden van dit gebouw wordt een tweede gebouw gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen op ca. 800m ten oosten van de dorpskern van Jabbeke. De oudste betrouwbare bron waarop het terrein is afgebeeld is de Ferrariskaart uit ca. 1777. Het plangebied bevindt zich op deze kaart langsheen de reeds bestaande Varsenareweg. In het zuidoosten van het terrein is een rechthoekig gebouw aanwezig aangrenzend bij de weg. Op het perceel staan enkele bomen aangeplant. De rest van het plangebied is ingedeeld in percelen die in gebruik zijn als landbouwgrond. Op de Atlas der Buurtwegen (ca. 1840) wordt eveneens bebouwing aangegeven in het zuidoosten van het plangebied. Daarnaast is ook in het noordoostelijke gedeelte een rechthoekig gebouw aanwezig. De rest van het terrein is onbebouwd en opgedeeld in percelen. Een voetweg (Sentier n°24) doorsnijdt het noordelijke deel van het plangebied. De kaart van Popp (ca. 1842-1879), de kaart van Vandermaelen (ca. 1846-1854) en de topografische kaarten van 1861, 1883 en 1911-1947 tonen een gelijkaardige situatie. Op de oudste raadpleegbare luchtfoto uit 1971 wordt voor het eerst het meer ten noordwesten van het plangebied opgemerkt. Het zogenaamde 'klein strand' is in de jaren 1960 ontstaan uit een ontginningsput voor de aanleg van de E40¹. Het plangebied zelf omvat nog steeds bebouwing in het noord- en zuidoosten. De rest van het terrein is in gebruik als landbouwgrond. Vanaf 1979-1990 wordt het plangebied volledig ingenomen door het huidige recreatiedomein. In het noordoosten zijn enkele gebouwen en twee tennispleinen aanwezig. Ook in het zuidoosten bevinden zich een aantal vakantiehuizen. Het westelijke en centraal oostelijke deel van het plangebied omvatten kampeerplaatsen met stacaravans. Deze situatie blijft ongewijzigd tot 2016. In 2017 en 2018 wordt de bebouwing in het noordoostelijke en centrale terreindeel aangepast en wordt een nieuwe, tijdelijke wegenis aangelegd die het nieuwe gebouw in het noordoosten verbindt met de Varsenareweg. Afgaande op de historische kaarten en de luchtfotografische documenten kan gesteld worden dat er rond 1777 reeds bebouwing aanwezig was in de zuidoostelijke hoek van het terrein. Deze gaat mogelijk verder terug in de tijd en blijft bestaan tot na 1971. Ook de bebouwing in het noordoosten van het plangebied, waarneembaar vanaf ca. 1840,

¹ Gemeentebestuur Jabbeke 2011.

blijft bestaan tot in deze periode. Vanaf 1979-1990 wordt het plangebied ingenomen door het huidige recreatiedomein. De voormalige en huidige bebouwing in het oostelijke deel van het terrein kan daarbij voor enige verstoring van het bodemarchief gezorgd hebben. Op basis van de bureaustudie alleen kan deze potentiële verstoringsgraad echter niet bepaald worden. Het oostelijke deel van het terrein bleef steeds onbebouwd, waardoor eventueel archeologisch erfgoed een gunstige bewaring kan kennen.

Jabbeke bevindt zich op de grens tussen de Noordzeepolders en de Zandstreek. De noordelijke helft van de gemeente behoort nog tot de polders terwijl het zuidelijke deel tot de zandstreek wordt gerekend. De overgang tussen beide streken wordt gevormd door een vrij onvruchtbare strook die het resultaat is van oude duinen. Deze strook situeert zich ter hoogte van de vroegere 'Zandstraat', de huidige Ettelgemstraat-Dorpstraat-Varsenareweg. Tot vóór 800-900 bestond het gebied ten noorden van deze verbindingsweg uit slikken en schorren. De bevolking ging steeds noordelijker wonen om ook deze gronden te ontginnen². Het plangebied bevindt zich dus binnen deze overgangszone van de polders naar de zandstreek. Deze overgangszone tussen de lager gelegen polders in het noorden en de noordoost-zuidwest georiënteerde zandrug ten zuiden kan eveneens worden onderscheiden op het digitaal hoogtemodel. Op het detail van het hoogtemodel is te zien dat het terrein evenzeer een licht stijgend verloop kent van noord (ca. +6,0m TAW) naar zuid (ca. +7,3m TAW).

Op archeologisch vlak kent de omgeving van het plangebied een rijke geschiedenis, waarin de gunstige landschappelijke ligging vermoedelijk een belangrijke rol speelt. Archeologisch onderzoek toonde reeds aan dat de omgeving van Jabbeke al bewoond werd in de metaaltijden, Romeinse tijd en middeleeuwen. Bovendien werd binnen het plangebied zelf reeds een gefaseerd archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven tussen 2013 en 2017. Hierbij kwamen verschillende sporenclusters aan het licht die gedateerd konden worden in de Romeinse periode, vermoedelijk meer bepaald in de hoge keizertijd.

In eerste instantie zullen de bestaande vakantiewoningen in het zuidoostelijke deel van het terrein worden gesloopt. Ook de oostelijke kampeerplaatsen en stacaravans zullen verwijderd worden. Vervolgens plant de initiatiefnemer de verdere ontwikkeling van het terrein door de bouw van zes nieuwe vakantieappartementenblokken in het westelijke terreindeel. Daarnaast zal bij de ingang, centraal langsheen de zuidelijke zijde van het plangebied, aansluitend bij de Varsenareweg, een nieuw inkomgebouw gerealiseerd worden. Ten westen van dit gebouw wordt een nieuw tennisplein en een nieuwe minigolfbaan aangelegd. De toekomstige appartementengebouwen worden onderling verbonden door nieuwe verhardingen en worden omgeven door nieuwe groenzones waarbinnen bomen worden aangeplant. Binnen de groenzones worden ten westen van gebouw 5 twee nieuwe petanque pleinen voorzien. Ten westen van gebouw 7 en ten zuiden van gebouw 8 wordt verder een omnisport terrein aangelegd. In het oostelijke deel van het terrein wordt een uitgestrekte parking met 239 plaatsen voorzien. Op deze plek zullen aldus verhardingen worden aangelegd. Tussen de parkeerplaatsen worden eveneens kleine groenzones met bomen gerealiseerd. In de zuidoostelijke hoek van het terrein wordt een groenzone met wadi aangelegd. Ten noorden en ten zuiden van het reeds uitgevoerde hotel worden eveneens twee nieuwe parkings, met respectievelijk 40 en 75 plaatsen, voorzien. Ook wordt een uitbreiding van het hotel in noordwestelijke richting gepland. Rondom het nieuwe gebouw wordt een nieuwe groenzone aangelegd. Binnen de verschillende

² Agentschap Onroerend Erfgoed 2020.

groenzones worden daarnaast verspreid over het plangebied verschillende waterbekkens voorzien. Aansluitend bij het bestaande strand, wordt tot slot een nieuw stuk strand met fitnessstoestellen aangelegd.

Er zullen aldus aanzienlijke bodemingrepen plaatsvinden binnen de grenzen van het gehele plangebied: de sloop van de bestaande bebouwing, het rooien van de huidige vegetatie, het bouwrijp maken van het terrein, de aanleg van rioleringen en nutsvoorzieningen, de funderingswerken, de bouw van de nieuwe vakantieappartementen, de aanleg van verhardingen en parkeerplaatsen, de groenaanleg, de aanleg van de sportvelden, het uitgraven van de waterbekkens, de aanleg van het nieuwe strand etc. Ook het werfverkeer zal een invloed hebben op het bodemarchief.

Op basis van enkel het bureauonderzoek kan de aanwezigheid van een archeologische site binnen het plangebied bevestigd worden. Tijdens het gefaseerd onderzoek van Raakvlak tussen 2013 en 2017 werden immers reeds verschillende sporenclusters uit de Romeinse periode aangesneden. Gezien dit onderzoek echter niet het gehele plangebied omvatte, kan de ruimtelijke extensie van de clusters nog niet voldoende gevat worden. De geplande werken zijn van die aard dat de archeologische site(s) bedreigd wordt (worden). Een verder vooronderzoek is dan ook noodzakelijk om de clusters verder af te bakenen en om een duidelijk advies te kunnen vormen met het oog op verder archeologisch onderzoek in de vorm van een vlakdekkende opgraving. Het verder vooronderzoek dient te worden uitgevoerd in uitgesteld traject, na de afbraak van de huidige bebouwing en het verwijderen van de stacaravans.

Het verder vooronderzoek bestaat uit een aanvullend proefsleuvenonderzoek in de zones die nog niet of nog onvoldoende werden geprospecteerd om zodoende een gedegen, samenhangend advies te kunnen geven voor het plangebied als geheel. De modaliteiten van het verder vooronderzoek worden hieronder behandeld.

2. Administratieve gegevens en afbakening

Locatiegegevens: West-Vlaanderen, Jabbeke, Varsenareweg 29

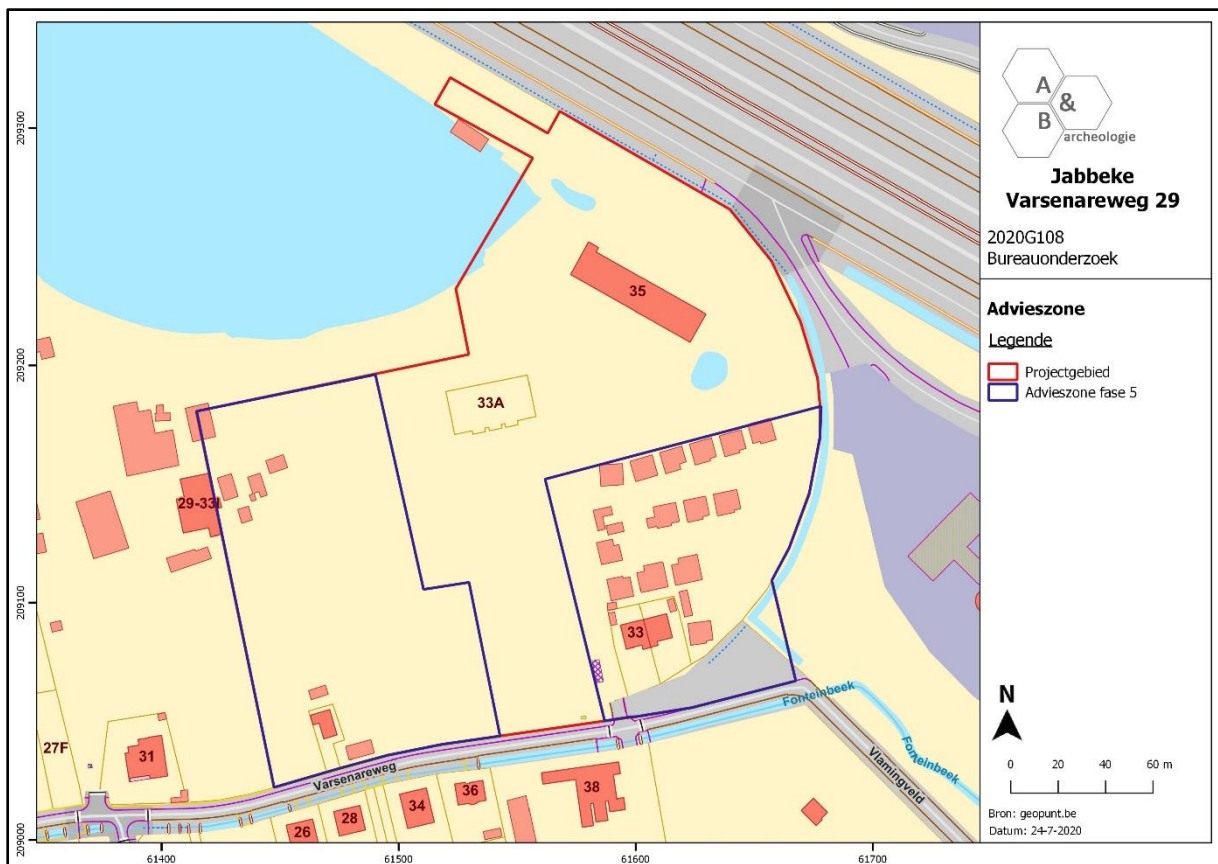
Lambertcoördinaten onderzoeksgebied: X: 61237 en Y: 209014; X: 61855 en Y: 209329

Oppervlakte plangebied: ca. 47.765m²

Oppervlakte advieszone: ca. 24.140m²

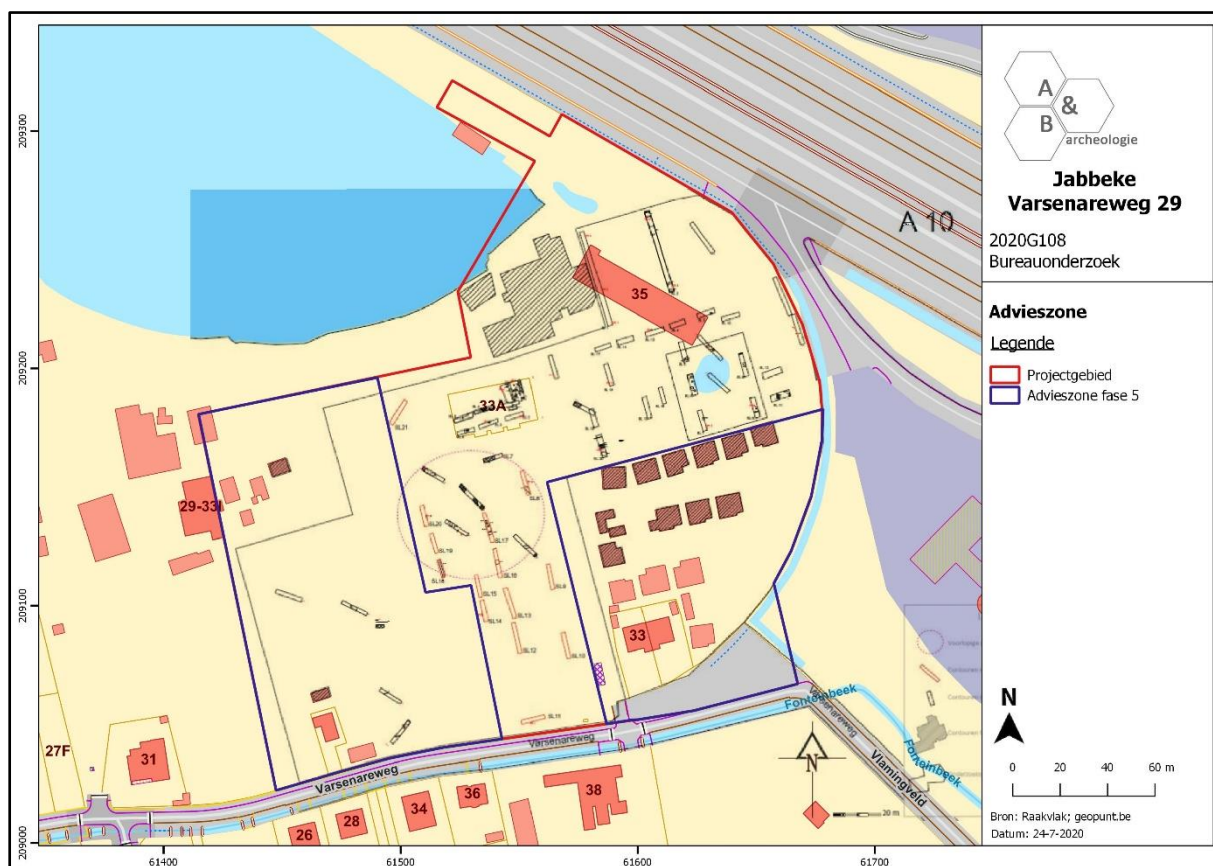
Kadastergegevens: Jabbeke, afdeling 1, sectie B, percelen 352C, 355R, 355S, 371N4, 371R4 en 371V2 (zie figuur 1)

Gezien reeds een groot deel van het plangebied werd onderzocht tijdens het gefaseerd vooronderzoek door Raakvlak in 2013-2017³, spitst het advies zich hier toe op de nog niet of nog onvoldoende onderzochte zones in het zuidoostelijke en westelijke deel van het plangebied. Na afronding van het vooronderzoek kan op die manier een gedegen, samenhangend advies tot opgraving gegeven worden voor het plangebied als geheel.



Figuur 1 Aanduiding van de advieszone op het kadasterplan (bron: geopunt.be).

³ Huyghe et al. 2013; Roelens et al. 2016; 2017.



Figuur 2 Aanduiding van de advieszone op het kadasterplan met projectie van de syntheseskaart van het reeds uitgevoerde proefsleuvenonderzoek (bron: Raakvlak; geopunt.be).

3. Vraagstelling

Het doel van het onderzoeken is het achterhalen of er op het terrein één of meerdere archeologische sites aanwezig zijn en te bepalen welke maatregelen dienen te worden genomen voorafgaand aan de verdere ontwikkeling van het projectgebied. Daarnaast kan ook de verstoringsgraad in kaart gebracht worden. Hieronder worden enkele specifieke, niet limitatieve, onderzoeksvragen weergegeven.

- Vraagstellingen voor proefsleuvenonderzoek:
 - Zijn er archeologische sporen aanwezig? Welke spoorcategorieën komen voor?
 - Wat is de bewaringstoestand van de aangetroffen sporen?
 - Maken de sporen deel uit van één of meerdere structuren en behoren ze tot één of meerdere periodes?
 - Hoe verhouden de aangetroffen sporen zich tot de sporen die werden geregistreerd tijdens het proefsleuvenonderzoek uit 2013-2017?
 - Kunnen de gekende sporenclusters worden uitgebreid en/of kunnen nieuwe sporenclusters worden afgebakend?
 - Zijn sporen en structuren aanwezig die kunnen gelinkt worden aan de 18^{de}-eeuwse bebouwing die kan worden onderscheiden in het zuidoosten van het plangebied op de kaart van Ferraris? Wat is de oorsprong van deze bebouwing? Kent deze een voorloper in houtbouw? Is een indeling van het erf (functionele indeling, inplanting, waterputten, ...) waar te nemen?
 - Zijn er indicaties omtrent artisanale activiteiten of aanwijzingen voor andere functionele eigenschappen?
 - Wat is de relatie tussen de archeologische sporen en het landschap?
 - Kan een archeologische site uitgesloten worden?
 - Wat is de graad van verstoring binnen het plangebied?
 - Is een vervolgonderzoek noodzakelijk, en zo ja, wat is de afbakening en aan welke modaliteiten (strategie, onderzoeksvragen) moet dit voldoen?

4. Plan van aanpak (onderzoeksstrategie, -methode en –technieken)

Uit het verslag van resultaten kwam naar voor dat verder vooronderzoek met ingreep in de bodem door middel van proefsleuven de meest aangewezen methode is om het plangebied als geheel te onderzoeken. Het onderzoek moet een aanvulling vormen op het reeds uitgevoerde onderzoek (fase 1 t.e.m. 4) uit 2013-2017 om zo een geïntegreerd, samenhangend advies te kunnen geven voor het plangebied als geheel. De afbakening van het onderzoeksgebied (fase 5) is te vinden op de boven- en onderstaande figuren. De voorziene onderzoeksmethoden moeten niet uitgevoerd worden indien de geplande werken alsnog niet zullen plaatsvinden.

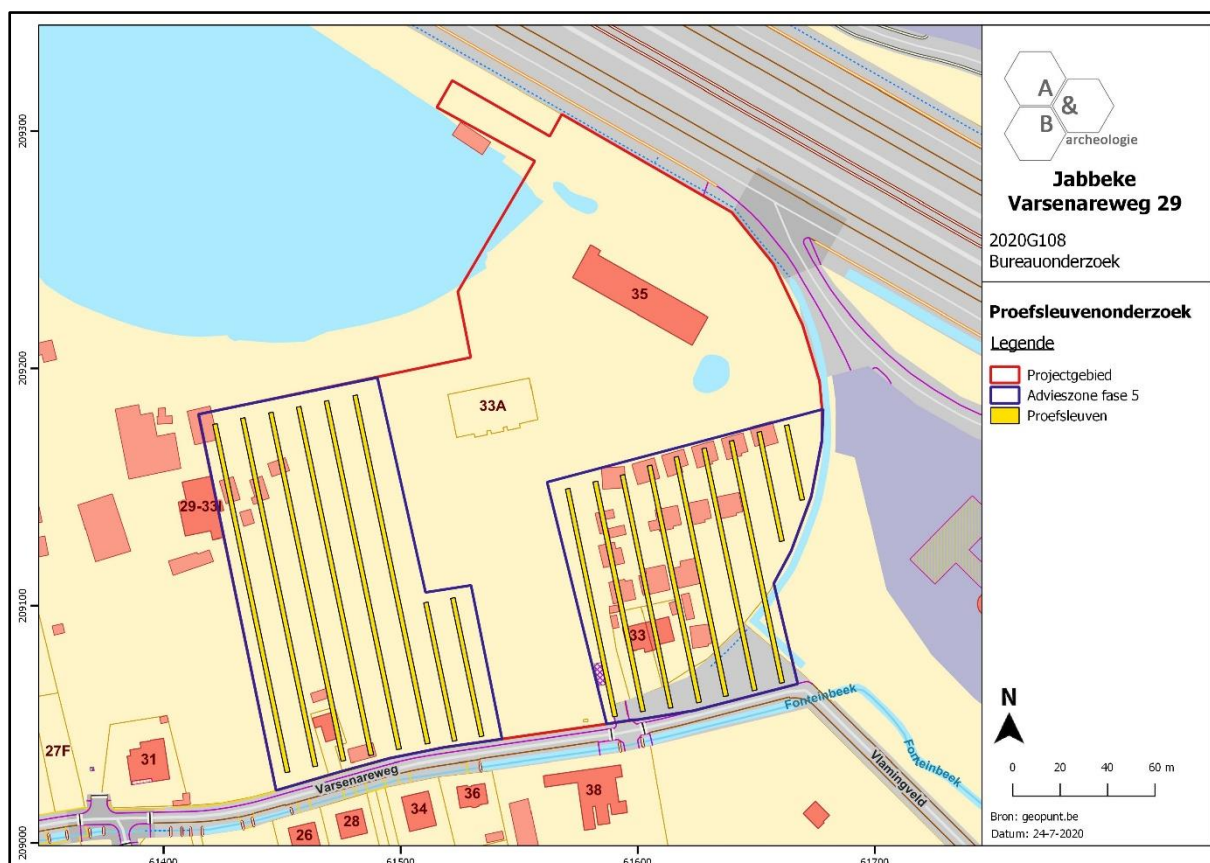
Zowel het veldwerk als de verwerking en rapportage van de hieronder beschreven methodes dienen te voldoen aan de methodiek zoals beschreven in de Code van Goede Praktijk. Het onderzoeksdoel is succesvol bereikt indien de vraagstelling gefundeerd kan beantwoord worden.

- Randvoorwaarden/aandachtspunten
 - 1) Het is noodzakelijk dat het terrein vrij is van obstakels voorafgaand de start van het verder vooronderzoek. Dit betekent dat alle gebouwen, structuren en begroeiing eerst **bovengronds** verwijderd moeten worden. Hierbij is het van belang dat de bodemingrepen tot een minimum beperkt blijven en dat ondergrondse structuren zoals funderingen en eventuele kelders, alsook boomstronken blijven zitten in de grond. Bomen mogen niet worden uitgefreesd. Op die manier wordt vermeden dat niet-gedocumenteerd archeologisch erfgoed beschadigd wordt. De ondergrondse structuren en stronken kunnen pas verwijderd worden indien het vooronderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische site aanwezig is, of – indien er wel een site aanwezig is – tijdens/na een eventuele opgraving van het terrein.
 - 2) Het onderzoek kan pas van start gaan nadat er duidelijke afspraken over het geplande onderzoek zijn gemaakt tussen de huidige eigenaars en gebruikers van de percelen en de initiatiefnemer.

- Proefsleuvenonderzoek

Teneinde na te gaan of er archeologisch relevante grondsporen aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied, dient gebruik gemaakt van de inplanting van parallelle, ononderbroken proefsleuven, met een tussenafstand van 12 à 15m van middelpunt tot middelpunt. Voor de uitgraving wordt gebruik gemaakt van een niet-getande graafbak. De sleuven zijn 1,80 tot 2m breed en zijn noordnoordwest-zuidzuidoost georiënteerd. Daarnaast worden extra volg-, dwarssleuven of kijkvensters aangelegd om beter inzicht te krijgen in de aard van de aangetroffen archeologische sporen. Deze worden vrij gekozen door de uitvoerende erkende archeoloog tijdens het veldonderzoek. Er wordt bij het sleuvenonderzoek getracht inzicht te krijgen in de ruimtelijke extensie van de eerder aangetroffen en nieuw gedetecteerde sporencusters om zodoende een gedegen, geïntegreerd advies te kunnen geven betreffende het plangebied als geheel (fases 1 t.e.m. 5). Bij het advies voor verder onderzoek worden aldus ook de resultaten van het vooronderzoek van fases 1 t.e.m. 4, uitgevoerd door Raakvlak tussen 2013 en 2017, betrokken. Daarnaast wordt bij het proefsleuvenonderzoek ook aandacht besteed aan de 18^{de}-eeuwse bebouwing die in het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt aangegeven op de Ferrariskaart, maar mogelijk ouder is in oorsprong.

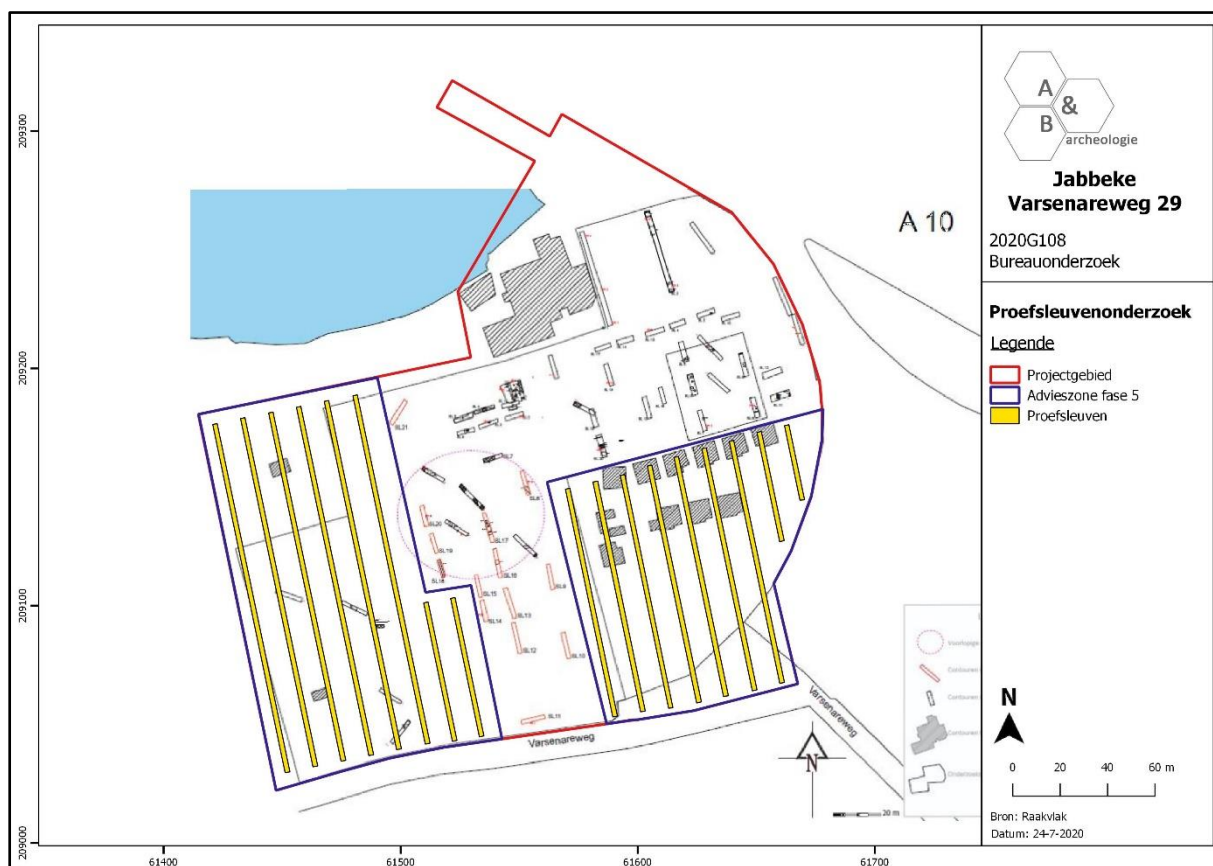
Er wordt 10% (2.414m²) van de onderzoekbare oppervlakte opengelegd door middel van sleuven en 2,5% (603,5m²), door middel van volg-, dwarssleuven of kijkvensters, zodat in totaal zo 12,5% (3017,5m²) onderzocht wordt. De grond wordt gescheiden afgegraven en gestockeerd naast de sleuf. Het dichten gebeurt op zo'n manier dat de originele bodemopbouw opnieuw bekomen wordt en dat de draagkracht van de bodem minstens gelijk is aan de draagkracht voorafgaand de start van het veldwerk. Indien nodig worden kwetsbare sporen (bv. graven) afgedekt met waterdoorlatende doek.



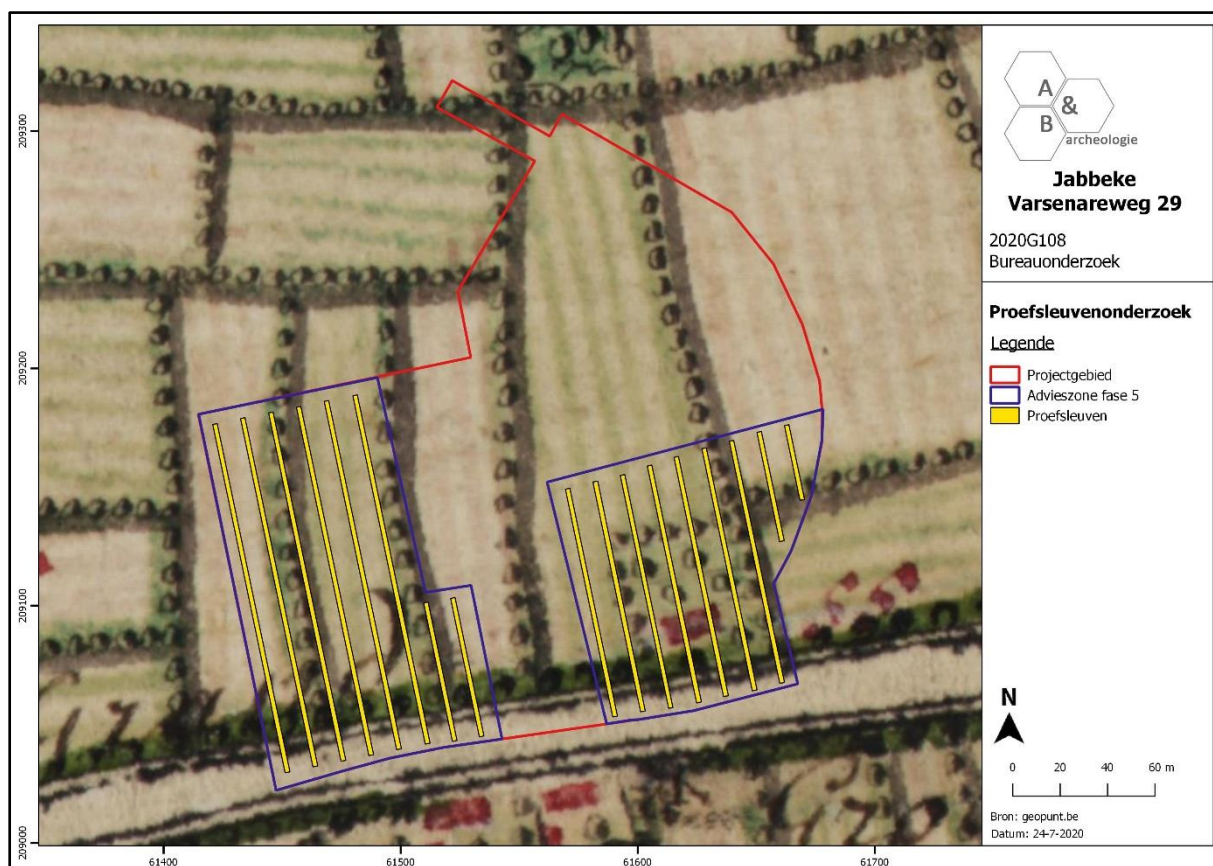
Figuur 3 Indicatief sleuvenplan, geprojecteerd op de kadasterkaart (bron: geopunt.be).



Figuur 4 Indicatief sleuvenplan, geprojecteerd op de luchtfoto van 2018 (bron: geopunt.be).



Figuur 5 Indicatief sleuvenplan, geprojecteerd op de synthesekaart van het vooronderzoek fase 1 t.e.m. 4 (bron: Raakvlak).



Figuur 6 Projectie van het indicatief sleuvenplan op de Ferrariskaart (bron: geopunt.be).

5. Gewenste competenties

- Het team voor het proefsleuvenonderzoek moet bestaan uit minstens 2 archeologen met minstens 40 werkdagen veldervaring met proefsleuvenonderzoek. Minstens 1 van deze archeologen dient ervaring te hebben met onderzoek van meerperiodesites en landelijke sites uit de Romeinse periode. Minstens 1 van deze archeologen dient minstens 200 werkdagen ervaring te hebben met onderzoek op zandgronden.

6. Voorziene afwijkingen ten aanzien van de Code van Goede Praktijk

Er zijn geen voorziene afwijkingen.