Eikelstraat, Berchem (Gemeente Antwerpen)

Programma van Maatregelen

Auteur:
P. Valentijn

Autorisatie:
X. Alma (OE/ERK/Archeoloog/2016/00094)

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Aanleiding van het onderzoek	4
3	Gemotiveerd advies over het al dan niet nemen van maatregelen	7
3.1	Volledigheid van het onderzoek	7
3.2	De aan- of afwezigheid van een vindplaats	7
3.3	De bepaling van de maatregelen	10
Literatuur		11

1 Inleiding

In opdracht heeft Vlaams Erfgoed Centrum in december 2020 nota opgesteld naar de archeologische waarde van het bouwblok Eikelstraat, Berchem (afb. 1). De nota bestaat uit een landschappelijk bodemonderzoek (prospectie zonder ingreep in de bodem) en is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen nieuwbouw- en renovatiewerken.

De nota volgt op een reeds bekrachtigde archeologienota, bestaande uit een bureaustudie, uitgevoerd door het Vlaams Erfgoed Centrum in de periode februari-juni.[1]



Afb. 1. Het plangebied op de Basiskaart Vlaanderen (GRB). (Bron: Agentschap Informatie Vlaanderen)

[1] De Roeck & Alma 2020; https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/15193

2 Aanleiding van het onderzoek

Binnen het plangebied gaan grootschalige bouwwerken plaatsvinden. Het gaat hier enerzijds om de renovatie van enkele van de huidige gebouwen en anderzijds om de sloop van de overige structuren, die vervangen worden door nieuwbouw.
In de nieuwe en gerenoveerde bebouwing komen voornamelijk woningen, maar ook fietsbergingen, een ondergrondse parking, een gemeenschapsruimte, binnenplaatsen en private terrassen.
Hieronder worden de verscheidene ingrepen apart besproken.

Renovatiewerken
De renovatiewerken spitsen zich toe op (delen van) blok A, Blok B en Blok C. (zie afb. 2). Onder deze woonblokken bevinden zich ook drie kelders (zie afb. 2), die alle drie behouden blijven in de nieuwe situatie. Aangezien het hier gaat om renovatiewerken zonder verdere bodemingrepen, zijn deze niet relevant voor de archeologie binnen het plangebied en worden ze hierdoor niet verder binnen de archeologienota besproken.



Afb. 2. Het plangebied, met de gebouwen bestemd voor rennovatie en de gebouwen die gesloopt moeten worden aangeduid. De te behouden kelders onder blok A en blok B en C zijn ook aangeduid.

Sloopwerken
Voor de nieuwbouw kan geplaatst worden, moeten eerst de bestaande gebouwen afgebroken worden. Dit gaat om de meeste gebouwen, met uitzondering van (delen van) blokken A, B en C, die gerenoveerd worden in plaats van volledig afgebroken. Alle gebouwen worden volledig ontpit, inclusief enige onderliggende kelders.

Nieuwbouw
Op afb. 3 wordt de nieuwe situatie weergegeven, waarna elk onderdeel van de werken wordt besproken. Hieronder volgt een overzicht van de ingrepen per woonblok. De werken die enkel betrekking hebben op renovatie worden hier niet meer vermeld.

- Blok A (fietsenberging: circa 131 m^2)
  Het achterliggende voormalige ketelhuis wordt gesloopt en vervangen door een binnentuin. Achter deze binnentuin wordt een fietsenberging voorzien.
- Blok B (enkel nieuwbouw: circa 212 m^2)
  Hier wordt een deel gesloopt en volledig vervangen door nieuwbouw met vier bouwlagen. Naast een circulatiefunctie worden hier ook enkele woningen in gevestigd. Op het gelijkvloers komt een doorgang naar de achterliggende binnentuin, onder het eigenlijke gebouw door.
- Blok C (enkel nieuwbouw: circa 167 m^2)
  Hier wordt de carrosseriehal vervangen door een woonruimte en een binnentuin. Voor dit kan plaatsvinden, worden deze structuren gesloopt en vervangen door een nieuwbouw. Onder dit deel nieuwbouw wordt ook een nieuwe kelder aangelegd, als vervanging van de reeds aanwezige kelder. Het deel kelder onder het te renoveren stuk wordt behouden in de nieuwe situatie.
- Blok D (circa 374 m^2)
  Deze blok wordt integraal gesloopt en vervangen door een nieuwbouw met woonfunctie. Onder deze blok wordt een ondergrondse parking aangelegd (zie hieronder).
- Blok E (en huisnummer 142: circa 836 m^2)
  Aangezien ook onder deze blok een ondergrondse parking komt, wordt deze blok eveneens volledig gesloopt en vervangen door een nieuwbouw met woonfunctie. Plaatselijk wordt het gebouw opgetild voor een doorgang naar te binnentuin te kunnen voorzien. De ondergrondse parking onder blok D loopt ook door onder deze twee blokken.
- Blok F(circa 378 m^2)
  Ook deze blok wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouw. Het deel waar zich nu de loods bevindt, wordt deels vervangen door een binnentuin. Onder dit woonblok wordt ook een kelder aangelegd.
- Blok G
  Dit woonblok betreft een hangarwoning en een fietsenstalling (respectievelijk circa 93 m^2 en circa 68 m^2) , die achter blok F liggen.
- Binnenplaats:
  Alle gebouwen die zich op deze binnenplaats bevinden worden gesloopt, met uitzondering van de industriële schoorsteen, die blijft behouden in de nieuwe situatie. Een deel van de ondergrondse parkeergarage onder blok D, E en huisnummer 142 reikt tot onder deze binnenplaats. Deze binnenplaats wordt aangelegd met verharding, groenzones en beplanting. Ook komt hier een fietsenberging (circa 70 m^2) op te liggen.

De dieptes van de nieuwbouwdelen bedragen minstens 150 centimeter onder het maaiveld, tenzij waar de onderkeldering dieper gaat. Deze diepte van minstens 150 centimeter onder het maaiveld houdt eveneens rekening met de aanleg van ondergrondse kabels en –leidingen, die deze gebouwen op elektriciteits- en rioleringsnetwerken en dergelijke aansluiten.

Bepaalde delen van de nieuwbouw worden onderkelderd. Dit gaat concreet om drie kelders, namelijk:

- Een kelder onder het deel nieuwbouw in blok C (circa 148m^2).
  Deze kelder komt ca. 60 cm dieper dan het reeds aanwezige deel kelder op dezelfde locatie (circa 250 cm).
- Een ondergrondse autoparking onder blok D, blok E en het tussenliggende perceel met huisnummer 142. De geplande kelder heeft een oppervlakte van in totaal circa 1427 m^2. Deze onderkeldering gaat tot minstens circa 371 centimeter onder het maaiveld. Een bepaald deel van de kelder vormt een tweede, dieper gelegen niveau, met een oppervlakte van circa 1323 m^2 en een diepte van maximaal circa 561 centimeter onder het maaiveld. De parking is zowel bestemd voor auto’s als voor fietsen.
- Onder blok F komt ook een nieuwe kelder te liggen. Deze kelder heeft een oppervlakte van circa 164 m^2.

Waar er geen nieuwe structuren worden aangelegd, komen verscheidene binnenplaatsen en (gemeenschappelijke) tuinen. De bodemverstoring van deze aanleg zal beperkt van aard zijn (circa 30 centimeter). Hier voorafgaand worden wel eerst de aanwezige gebouwen volledig afgebroken en verwijderd tijdens de sloopwerken.



Afb. 3. De nieuwe situatie van het plangebied. Inde niet-gemarkeerde zones binnen het plangebied wordt de huidige bebouwing afgebroken en een binnenplaats aangelegd.



Afb. 4. Doorsnede van de het terrein ter hoogte van Blok B (links) en Blok E (rechts).Noot: de reeds bestaande kelder onder blok B is hierbij niet aangeduid.

3 Gemotiveerd advies over het al dan niet nemen van maatregelen

3.1 Volledigheid van het onderzoek

Het vooronderzoek heeft tot dusver bestaan uit een bureauonderzoek en landschappelijk bodemonderzoek. Op basis van dit onderzoek kon met voldoende zekerheid worden vastgesteld dat er binnen het plangebied geen archeologische vindplaats aanwezig is waarvan verder onderzoek naar nuttige kenniswinst zal leiden.

3.2 De aan- of afwezigheid van een vindplaats

Bureauonderzoek – [2020A393][2]
Uit de bureaustudie is gebleken dat het plangebied momenteel bijna volledig in gebruik is woningpanden, hoewel er ook handelspanden gevestigd zijn. Veel van deze gebouwen kunnen van functie oorspronkelijk gelinkt worden aan een industriële wasserij uit de 20e eeuw. Door deze intensieve bebouwing is de ondergrond naar verwachting tot op wisselende dieptes verstoord, uitgaande van minstens 30 centimeter onder het maaiveld verstoord ter plaatse van binnentuinen, tot aan minstens 200 centimeter waar er zich kelders in het plangebied bevinden. Hoe diep de funderingen van de bebouwing precies reikt is niet geweten uit historische bronnen. Ook ontbreken gegevens over de funderingswijze van de huidige bebouwing (doorsnedes, bouwplannen etc.).
Uit eerder archeologisch onderzoek in de omgeving blijkt dat het archeologisch sporenniveau zich ongeveer tussen 90 en 100 cm onder het huidige maaiveld bevindt. Aangezien funderingen vaak tot in de top van het dekzand reiken, is het waarschijnlijk dat de funderingen van de bebouwing binnen het plangebied tot een vergelijkbare diepte reiken. De bureaustudie heeft dit echter onvoldoende kunnen uitwijzen.
Ook is er een industriële schoorsteen, centraal in het plangebied, gelinkt aan een industriële wasserij uit de 20e eeuw, die tot minstens 371 cm onder het maaiveld reikt.
Door deze industriële activiteit is er vervuiling met gechloreerde solventen aanwezig in het plangebied. Ondertussen wordt deze vervuiling reeds gesaneerd met *in situ* saneringstechnieken.

De beschikbare boorgegevens uit de omgeving bevestigen dat de ondergrond rondom het plangebied reeds intensief verstoord is, variërend van 28 centimeter tot 165 centimeter onder het maaiveld. Om deze reden staat de hele omgeving, waaronder ook het plangebied, opgetekend als 'Bebouwde zone'.
Ook zijn de Tertiaire afzettingen in de omgeving aangetroffen, dit tussen 2 en 3,5 meter onder het maaiveld, waar ze geïdentificeerd zijn. De bovenliggende Quartaire afzettingen bestaan voornamelijk uit eolisch zand, soms met leembijmenging of stenen. Wel bestaat er onduidelijkheid in hoeverre dit zand natuurlijk is dan wel het gaat om ophogingen. Hoe dan ook is het duidelijk uit het DTM dat het natuurlijke reliëf danig is gewijzigd door de verschillende bouwfasen die binnen het plangebied hebben plaatsgevonden.

In de omgeving van het plangebied heeft tot op heden nog maar weinig archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierdoor is er over de vroegere bewoningsperiodes in de omgeving nog maar weinig bekend.
Landschappelijk gezien is het plangebied niet gunstig gelegen ten aanzien van artefactensites uit de Steentijd. Dergelijke sites worden eerder verwacht in de omgeving van rivieren of beken, in de overgangszones naar de hogere gebieden.
Ook voor de bewoningsperiode vanaf het Neolithicum tot aan de Middeleeuwen zijn er geen vondsten uit de nabije omgeving bekend, al speelt een gebrek aan archeologisch onderzoek daar mogelijk een rol in. In een ruimere omgeving van het plangebied komt bewoning vanaf de metaaltijden voor. Voor Berchem zelf is reeds bewoning uit de Romeinse tijd vastgesteld, evenals Frankische bewoning.

[2] Dit tekstdeel is met het oog op conformiteit (vrijwel) woordelijk overgenomen uit: Van de Roeck & Alma 2020, 41-5.

In de Middeleeuwen en Nieuwe tijd lag het plangebied buiten de historische dorpskern van Berchem. In de omgeving waren mogelijk twee hoven aanwezig. De oudste historische kaarten zouden mogelijk beperkte bebouwing aan het eind van de 18e eeuw suggereren binnen het plangebied, maar zeker is dit allerminst. De feitelijke ontwikkeling van het plangebied (inclusief bijbehorend stratenplan) lijkt zich vooral vanaf de eerste helft van de 19e eeuw gefaseerd te gaan ontwikkelen, waarbij de bebouwing zich steeds verder uitbreid en het bouwblok waarbinnen het plangebied valt, zich steeds verder opdeelt in kleinere percelen.
Vanaf de tweede helft van 19e eeuw is het plangebied bijna volledig bebouwd.

Vanaf de jaren '30 van vorige eeuw heeft er een wasserij zich gevestigd binnen het plangebied. Hiervoor werden veel gebouwen gelinkt met de industriële activiteit neergezet, zoals nog gezien kan worden aan leegstaande loodsen en de centraal gelegen schoorsteen, maar ook arbeiderswoningen en verwante structuren. Veel van deze gebouwen zijn rondom het midden van de 20e eeuw gebouwd. De wasserij heeft in 2011 de deuren gesloten, maar veel gebouwen die hiertoe behoorden bevinden zich vandaag nog in het plangebied. Hierna is het plangebied in gebruik geweest als woningen en handelspanden. Ook bevindt zich een kunsthal in een paar oude gebouwen van de wasserij.

Na de bureaustudie werd geconcludeerd dat afhankelijk van de aard van bepaalde ingrepen, de bedreiging die ze vormen voor mogelijke archeologische resten binnen het plangebied verschilt.
Afbeeling 5 geeft de synthesekaart weer van de zones waar al dan niet archeologische resten bedreigd worden door de geplande werken.

- Zones met te behouden structuren (Groen op afb. 5)
  In deze zone bevinden zich de gebouwen bestemd voor renovatie (blok A, B en C) en de onderliggende kelders, die geïntegreerd zijn in de geplande werken. Ook de industriële schoorsteen blijft behouden in het ontwerp. Bij deze gebouwen is er geen bijkomende bodemingreep. In totaal gaat het om circa 1361 m^2 in totaal qua oppervlakte.
- Onderkelderde delen (Blauw omlijnde omtrek op afb. 5)
  Bepaalde gebouwen in het plangebied zijn onderkelderd. Deze kelders hebben de ondergrond reeds tot op minstens 200 cm heeft verstoord. Dit is ongeveer 100 cm dieper is dan het verwachte archeologisch niveau. Hierdoor wordt er onder deze kelders geen archeologie meer verwacht. In totaal beslaan deze kelders een oppervlakte van circa 1621m². Wel moet hierbij genoteerd worden dat veel van dit oppervlakte overlapt met de te behouden structuren in het noorden van het plangebied. Dit geldt zowel voor de te behouden kelders als voor de kelders die verdwijnen in de nieuwe situatie.
- Overige zones met bodemingrepen (niet gekleurde zones op afb. 5)
  In de overige zones van het plangebied zijn bodemingrepen gepland
  Omdat de exacte diepte van het archeologisch niveau en de huidige verstoringsgraad van het plangebied niet gekend zijn, is het mogelijk dat er zich nog onverstoorde archeologische sporensites binnen deze zones bevinden. Aangezien de geplande werken in deze delen tot vrij diep onder het maaiveld reiken, worden deze potentiële archeologische resten bedreigd door de geplande werken. In totaal komt dit neer op een oppervlakte van circa 3440 m².

Hieruit kunnen we besluiten dat degeplande werken voor een deel geen bodemverstoring veroorzaken (renovatie) of samenvallen met vastgestelde, reeds bestaande verstoring (kelders). Deze zones (groen op afb 5) hebben een totale omvang van 2410 m^2. In de overige zones (3440 m^2) vormen de geplande werken mogelijk wel een bedreiging voor het bodemarchief. Verondersteld wordt dat de bodem binnen deze zones mogelijk wel al (deels) verstoord is geraakt door de intensieve bebouwing van de laatste twee eeuwen. Echter, de mate aan verstoring kon middels alleen de bureaustudie onvoldoende vastgesteld worden. Aanvullend onderzoek is hiervoor nodig.

Het plangebied was daarom met de bureaustudie nog niet voldoende archeologisch onderzocht. Er bestaat namelijk nog de mogelijkheid dat er intacte sporensites vanaf het Neolithicum voorkomen in het plangebied. De kans op steentijdartefactensites daterend voor het Neolithicum is echter zo laag dat vervolgonderzoek naar dit type sites naar potentiële kenniswinst toe niet interessant geacht wordt.

Dit betekent evenwel niet dat het volledig plangebied verder onderzocht moet worden. Verder onderzoek werd niet nodig geacht in de zones waar er enkel gerenoveerd wordt, aangezien dit geen verdere

bodemingreep betreft (groen op afb. 5). Hetzelfde geldt voor huidige aanwezige kelders, zelfs waar deze niet behouden worden in de huidige plannen (groen op afb. 5). Dit komt door de intense bodemverstoring die voor de aanleg van deze kelders heeft plaatsgevonden (circa 200 cm onder het maaiveld). Door deze intensieve verstoring is het eventueel aanwezig archeologisch materiaal hier reeds verstoord, waardoor vervolgonderzoek ook in deze zones niet nuttig is.

Voor de overige zones dient vastgesteld te worden op welke niveaus eventuele archeologische sporensites zich kunnen manifesteren en in welke mate deze verstoord (kunnen) zijn door de aanwezige bebouwing. In de eerste instantie wordt een landschappelijk bodemonderzoek geadviseerd. Dit onderzoek moet in staat zijn om de huidige verstoringsgraad binnen het plangebied te documenteren. Op basis hiervan kan dan een beter zicht op de bedreiging van eventueel aanwezig archeologisch materiaal verkregen worden.

Voor het verder vooronderzoek werd een Programma van Maatregelen opgesteld.



Afb. 5. Kaart met een overzicht van de verschillende bedreiging van potentieel archeologische resten in het plangebied.

Landschappelijk bodemonderzoek – [2020L156]
Ter voorbereiding van een landschappelijk booronderzoek werd in augustus 2020 de actuele terreinsituatie en opzet en stand van zaken van de saneringswerken ter plaatse opgenomen. Hierbij werd duidelijk dat er sinds de bureaustudie aanvullende boorgegevens van het milieutechnisch onderzoek ter beschikking gekomen zijn en dat er aanstonds aanvullende milieutechnische gezet zouden worden in het kader van de saneringswerken.

Evaluatie en interpretatie van deze boorgegevens wees uit dat ze voldoende zijn om de conservering en algemene bodemopbouw van het plangebied vast te stellen. De bevindingen werden voorgelegd aan erfgoedconsulent Sarah Hertoghs, die op basis van de beschikbaar gestelde informatie de conclusies onderschreef. Daarop werd besloten dat aanvullende landschappelijke boringen uitgevoerd door een (assistent-)aardkundige weinig tot geen nuttige kenniswinst zou opleveren. De nota bevat daarom enkel de beschrijving en interpretatie van de milieutechnische boringen.

De boorstaten van het milieutechnisch onderzoek laten zien dat de bodemopbouw binnen het plangebied vrij uniform is. Boven de schelphoudende zanden en kleien van de Tertiaire Formatie van Kattendijk, liggen vanaf 290 á 380 cm –mv de fijne dekzanden van de Formatie van Gent, lid van Wildert.

De top van dekzanden zijn over het algemeen verstoord tot een diepte van 120 cm of meer, blijkens (sterk) puinhoudende en/of humeuze lagen. Enkel de boringen uit 2020 (gele punten) laten een iets oppervlakkiger verstoring zien, maar dit is ongetwijfeld het gevolg van de summiere beschrijving waarin inclusies en humeusiteit minder uitvoerig zijn aangegeven.

Het beeld dat we hierdoor krijgen is dat van een terrein waar de bodem slechts over kleine oppervlakken en versnipperd is geconserveerd, vooral als we rekening houden met de bestaande verstoring door het grote oppervlakte aan kelders. Onderzoek in de nabije omgeving laat zien dat het leesbaar sporenniveau al op ca. 75 cm –mv is gelegen (waarbij overigens geen sporensite werd aangetroffen). Daarom zal door de verstoring op het terrein een eventuele sporensite hooguit zeer plaatselijk bewaard zijn en/of enkel de diepste sporen.

De terreinopname heeft duidelijk gemaakt dat verder onderzoek zeer lastig is uit te voeren, zo ook in de toekomst. Allereerst, vanwege de bestaande bebouwing en puin in de ondergrond, waardoor boringen niet of nauwelijks uitvoerbaar zijn; de aannemer van de saneringswerken heeft dan ook aangegeven dat het merendeel van hun geplande boringen niet gezet kon worden of werd gestaakt, en adviseerde met klem om pas na de sloop te gaan boren. Tweede probleem is dat de sanering gefaseerd verloopt (en tijdens sanering mogen vanwege gas in de bodem geen graaf- of boorwerken utgevoerd worden) en vervolgens in de gesaneerde delen de sloop ook nog eens gefaseerd uitgevoerd gaat worden vanwege logistieke redenen.

Het resultaat zal dus zijn dat een al versnipperd geconserveerde ondergrond ook nog eens zeer versnipperd onderzocht zal kunnen worden. Als er dus al archeologisch kennispotentieel in de ondergrond aanwezig is, zal dit door de praktische omstandigheden nauwelijks benut kunnen worden bij verder onderzoek. Daartegenover staat een relatief grote kost, doordat archeologisch onderzoek bij elke fase weer opnieuw zal moeten worden uitgevoerd, gerapporteerd en ingediend, wat bovendien het complexe logistieke proces in deze nog complexer zal maken.

De verwachting op een sporensite uit het Neolithicum of later met kennispotentieel wordt op basis van de boringen bijgesteld naar laag. Bovendien wordt de mogelijkheid tot kenniswinst bij verder onderzoek van eventueel residueel kennispotentieel vrijwel afwezig geacht. Daarom acht het Vlaams Erfgoed Centrum verder archeologisch onderzoek binnen het plangebied onnodig.

3.3 De bepaling van de maatregelen

Op basis van het verkennend archeologisch booronderzoek kan daarom besloten worden dat er geen verder archeologisch onderzoek nodig is binnen het plangebied. De overige delen van het plangebied werden reeds vrijgegeven op basis van het eerder uitgevoerd vooronderzoek.

De geplande werkzaamheden vormen geen bedreiging voor het bodemarchief. Er hoeft geen programma van maatregelen te worden opgesteld.

Ondanks het advies tot vrijgeven van het terrein, blijven de bepalingen voor het melden van toevalsvondsten van kracht, conform artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet. De civieltechnisch uitvoerder is verplicht eventuele toevalsvondsten binnen drie dagen na ontdekking te melden bij Onroerend Erfgoed.

Literatuur

De Roeck, W. & X. Alma, 2020: *Eikelstraat, Berchem, Antwerpen. Een Archeologienota*. (VEC Nota 709). Geel: VEC bvba.