

DEEL 3: PROGRAMMA VAN MAATREGELEN

1. Gemotiveerd advies voor het al dan niet moeten nemen van maatregelen

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan een advies geformuleerd worden betreffende het al dan niet nemen van bijkomende maatregelen in het kader van het archeologisch vooronderzoek op het projectgebied aan de Hendrik Claeystraat in Zomergem. De gegevens afkomstig uit het bureauonderzoek worden geconfronteerd met de door de initiatiefnemer geplande bodemingrepen en bouwwerken op het plangebied. Uit deze confrontatie moet duidelijk blijken of bijkomende maatregelen nodig zijn om een goed zicht te krijgen op de aan- of afwezigheid van archeologische sites op het projectgebied, en eventueel op de datering, bewaringsgraad, aard en verspreiding van de archeologische restanten. Het advies bepaalt, indien nodig, welke specifieke maatregelen getroffen moeten worden.

1.1. Volledigheid uitgevoerde onderzoek

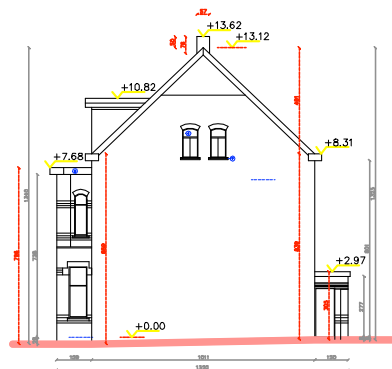
In het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling aan de Claeystraat in Zomergem werd een bureauonderzoek uitgevoerd om een evaluatie te maken van het kennis- en het archeologisch potentieel van het plangebied. De resultaten van deze studie wezen uit dat het archeologisch potentieel van het plangebied matig is, en de kans op kennisvermeerdering eerder klein. Zo bleek de ligging van het plangebied is veelbelovend door de hoge dominante positie in het landschap, maar suggereerde dit anderzijds een potentieel slechte bewaring van het bodemarchief door de erosie die op deze toppen plaatsgreep. Dit werd bevestigd door de archeologische voorkennis waarbij enkel sites en indicaties voor sites werden aangetroffen op de flanken van deze heuvel. Het plangebied ligt in een dorp met vermoede vroegmiddeleeuwse oorsprong dat zich ontwikkelde vanuit de dorpskern — gelegen aan de kerk — en langs oude wegen. Het plangebied zelf ligt echter niet binnen deze oude dorpskom, noch langs deze oude wegen. Op basis van deze gegevens werd het archeologisch potentieel van het plangebied als matig ingeschat. Bijkomend werd het kennispotentieel van het terrein in beschouwing genomen. De beperkte oppervlakte van het plangebied speelt hierin een belangrijke rol. De kans om een betekenisvol geheel van sporen, structuren en/of vondsten aan te treffen op een terrein met maximaal 2766m² aan onverstoorde bodem is erg klein. De kans dat eventueel gedeeltelijk aangesneden en onderzochte sites op dit terrein aangevuld kunnen worden met de resultaten van later onderzoek op aangrenzende percelen is eveneens erg klein aangezien het om straten en kleine perceeltjes gaat.

Na deze assessment werden de verschillende beschikbare methode van archeologisch vooronderzoek overwogen die ingezet kunnen worden om het archeologisch potentieel van het plangebied alsnog beter te evalueren. Behalve een proefsleuvenonderzoek bleken alle beschikbare methodes ongeschikt voor dit plangebied. Gezien het matig archeologisch potentieel en het beperkte kennispotentieel van dit terrein, werd besloten dat de voorziene kenniswinst de kosten die met een proefsleuvenonderzoek gepaard gaan niet kan rechtvaardigen. Er werd bijgevolg besloten dat in het kader van de huidige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag geen verder archeologisch (voor)onderzoek dient uitgevoerd te worden. (Zie ook: “Deel 2: Verslag van resultaten: Hoofdstuk 1: 2.3.5. Synthese” en “Deel 2: Verslag van resultaten: 2.3.7. Samenvatting onderzoek”).

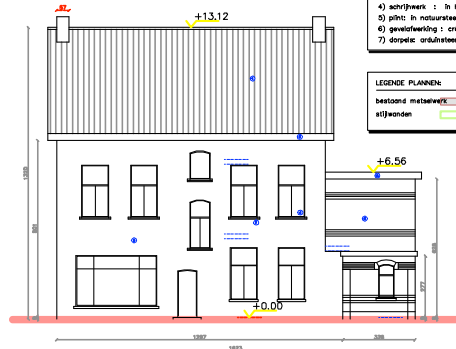
1.2. Afwezigheid van een archeologische site

Voor het opstellen van het verslag van resultaten van het hoofdstuk bureauonderzoek zijn verschillende bronnen geraadpleegd. Gegevens over aardkunde, digitaal hoogtemodel, historische kaarten, luchtfoto's en de gekende archeologische relictten in de omgeving. Deze bronnen geven aan dat er binnen het projectgebied een matig potentieel is voor de aanwezigheid van archeologische sporen (Zie ook: “Deel 2: Verslag van resultaten: Hoofdstuk 1: 2.3.5. Synthese”). Het uitgevoerde bureauonderzoek onderzoek kan hier echter geen definitief uitsluitsel voor bieden.

BESTAANDE WONING te slopen – school 1-100



**Zijgevel
rechts**



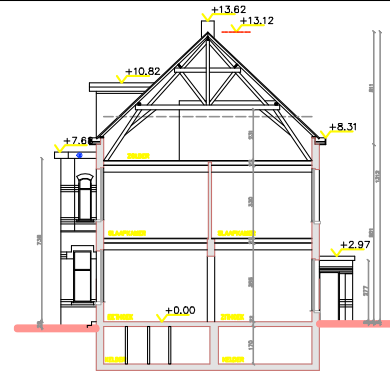
Achtergevel



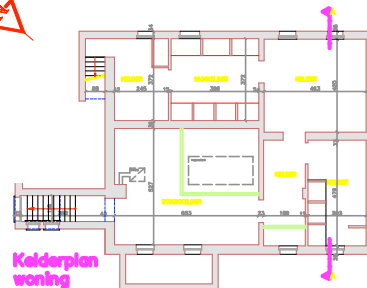
Voorgevel



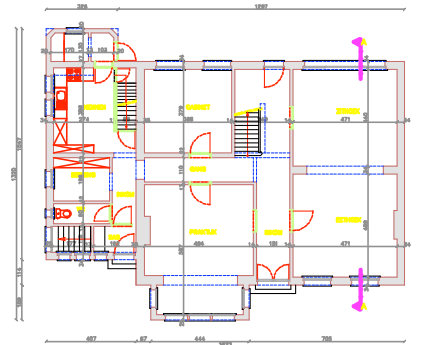
Zijgevel links



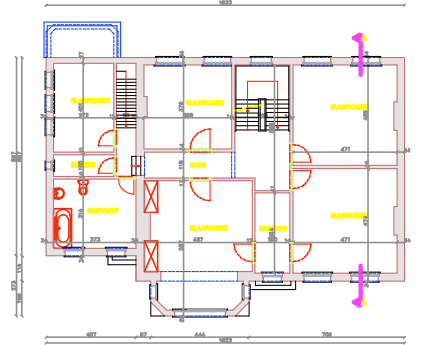
Doornede A-A



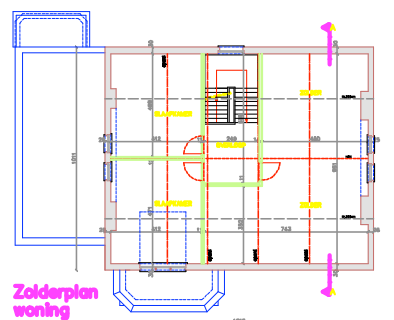
**Kelderplan
woning**



Grondplan woning



Verdiepingsplan woning



**Zolderplan
woning**

LEGENDE GEVELMATERIALEN woning:

- 1) dakbedekking : zwarte dakpannen
- 2) golen en R.W.-afvoer : bakgoten in hout, wit
- 3) gevelafwerking : gele kleur
- 4) schoorsteen : in hout, wit
- 5) puiet : in natuursteen, grijs
- 6) gevelafwerking : orpelt, grijs
- 7) dorpel : orpelt, grijs

LEGENDE PLANNEN:

bestaans maaatwerk

stijlwanden

Figuur 48: Plan van de bestaande te slopen villa op het plangebied (© Anje Dhont Architecten BV ovv BVBA)

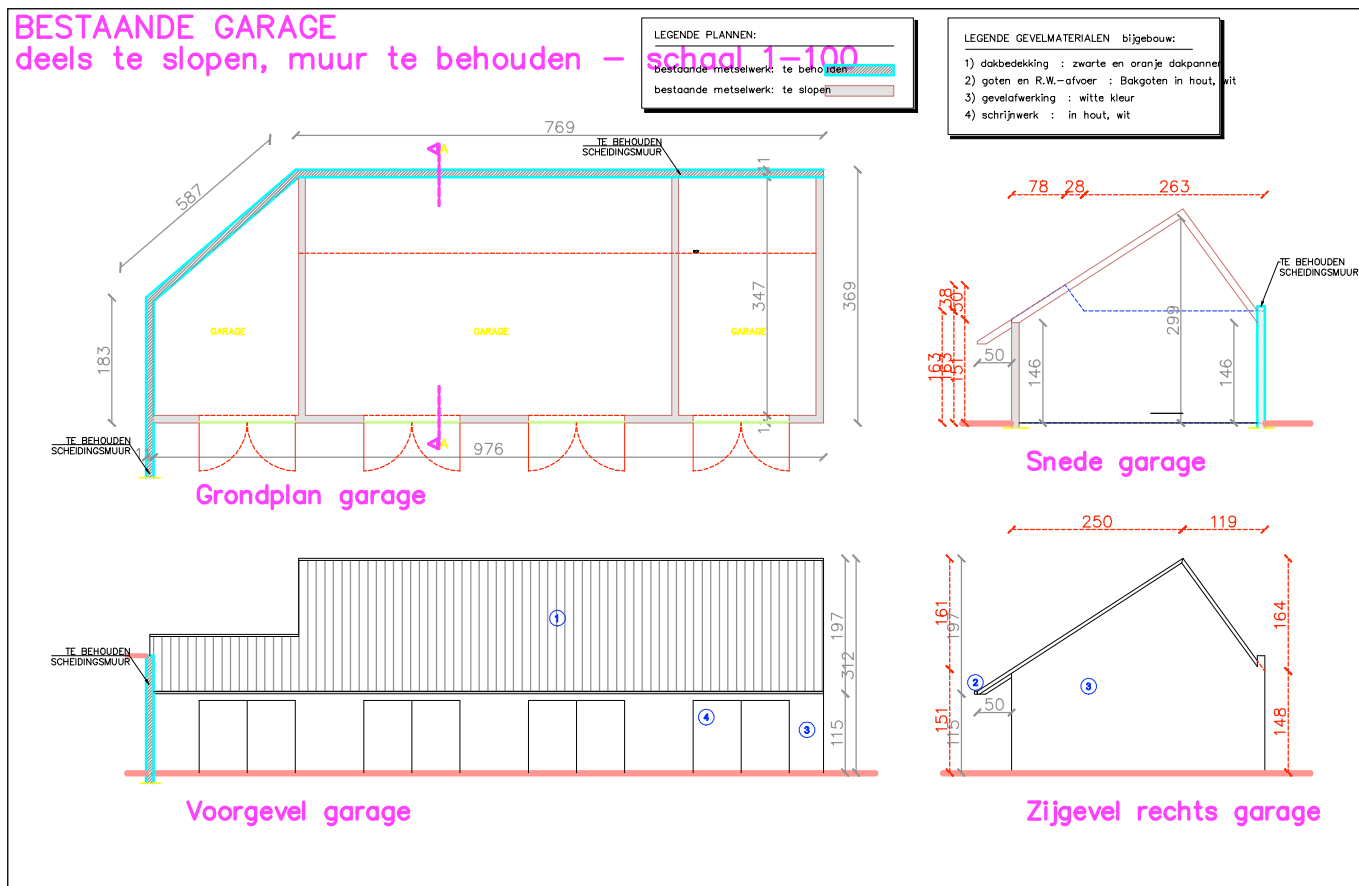
1.3. Impactbepaling

De initiatiefnemer wenst een terrein van 3079,71m² aan de Hendrik Claeystraat in Zomergem te ontwikkelen. Het plangebied van de ontwikkeling bevindt zich grotendeels op kadasterperceel 388m van afdeling 1, sectie D van Zomergem. In het noordwesten volgt de grens van het projectgebied een bestaande scheidingsmuur en wijkt hierdoor licht af van de vastgelegde kadastrale grenzen. De afbakening van het plangebied neemt bijgevolg niet het gehele perceel 388m, met een totale oppervlakte van 3083m², in en snijdt het meer noordelijk gelegen perceel 388n, met oppervlakte van 580m², in het uiterste zuidwesten. Het projectgebied neemt op deze manier ongeveer 3,5m² in van perceel 388n en ongeveer 3076m² van perceel 388m.

De initiatiefnemer zal het plangebied ontwikkelen met de bouw van appartementen voor levensbestendig wonen, waarrond groenaanleg, een petanquebaan, parkings voor wagens, scooters en fietsen, gemeenschappelijke ruimtes, een berging, en een toegangsweg zijn voorzien. Voorafgaand aan deze ontwikkeling dient het terrein vrij gemaakt te worden van twee gebouwen en de aanwezige beplanting. Centraal in de oostelijke helft van het plangebied bevindt zich een hoofdgebouw met een oppervlakte van 176m². Het gebouw is met uitzondering van de zuidoostelijke hoek volledig onderkelderd met een diepte van minimaal 1,7m ten opzichte van het maaiveld. Deze kelder heeft een oppervlakte van ongeveer 150m². In het oosten van het terrein ligt op de hoek gevormd door de Dekenijstraat en de Hendrik Claeystraat een bijgebouw — garage — met een oppervlakte van 163m². Volgens de Inventaris Onroerend Erfgoed is deze garage gebouwd bovenop een kelder die is opgevuld met puin van een voorloper van de centraler gelegen villa (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017a). Over de diepte van deze opgevlde kelder zijn geen gegevens beschikbaar. Beide gebouwen worden in het kader van de huidige ontwikkeling gesloopt. Langs de noordelijke en oostelijke grens van het terrein — langs de straatzijde — loopt een oude scheidingsmuur die in het ontwerp behouden blijft.

Het aan te leggen appartementsgebouw is voorzien in het zuidelijk gedeelte van het plangebied en heeft een min of meer ONO-WZW gerichte L-vorm en beslaat een oppervlakte van ongeveer 960m². Dit hoofdgebouw zal volledig onderkelderd worden voor een ondergrondse garage en

Figuur 49: Plan van de bestaande te slopen garage op het plangebied (© Anje Dhont Architecten BV ovv BVBA)

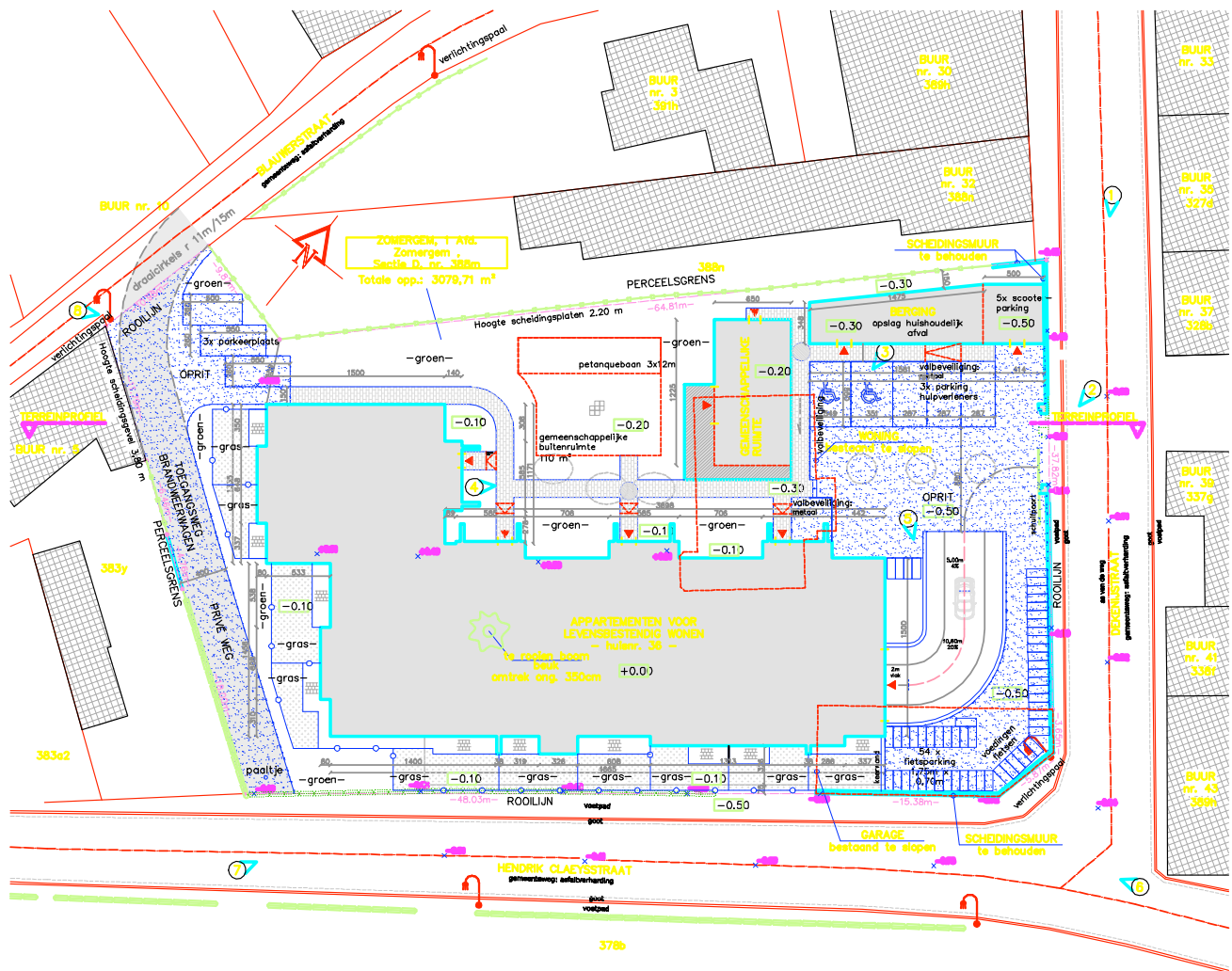


kelderruimtes die aan de oostelijke zijde van het gebouw buiten de grenzen van de bovenbouw doorloopt. De oppervlakte van de onderkeldering bedraagt in totaal ongeveer 1100m². Deze kelder reikt tot een diepte van minimaal 2,9m onder het maaiveld. De uitvoering van de vloerplaat en funderingen hiervan zal nog bepaald worden op basis van de studie van de ingenieur, maar de uiteindelijke diepte van de werken zal hier bijgevolg wel dieper zijn dan 2,9m onder het maaiveld. Bovendien is bepaald dat de funderingen minstens 0,8m onder het toekomstig maaiveld dienen te reiken, en zelfs tot minstens 1,2m indien het kleigrond betreft. Plaatselijk is de ingreep binnen de zone van dit gebouw dieper voor de aanleg van vier liftschachten. De afmetingen hiervan zijn afhankelijk van de technische informatie die door de producent wordt aangeleverd, maar een bijkomende diepte van ongeveer 1,25m kan verwacht worden. Bij het uitgraven van de ondergrondse ruimte wordt iets breder gewerkt dan de uiteindelijke 1100m²

Figuur 50: Inplanting en ontwerp van de geplande ontwikkeling (© Anje Dhont Architecten BV ovv BVBA)

INPLANTING schaal 1-250

DIT PLAN WERD OPGEMAAKT OP BASIS VAN EEN LANDMETERSPLAN, KADASTER EN EEN PLAATSBEZOEK.



LEGEND INPLANTINGSPLAN:

- AANWEZIGE NUTSLEIDINGEN: GAS, ELEKTRICITEIT, STADSWATER, TV-DISTRIBUTIE, TELEFOON.
- PERCEEL VALT IN CENTRAAL GEBIED, OPENBARE RIOLERING AANWEZIG.
- SEPTISCHE PUT VERPLICHT
- GEBUREN ZIE EVENEENS OMGEVINGSPLAN OP SCHAAL 1/1.000
- GEDETAILEERDE AFMETINGEN ZIE EVENEENS PLANNEN OP SCHAAL 1/50
- NIEUW VLOERPAS AAN VOORDEUREN NIEUWE APPARTEMENTEN +0.00
- NIEUW VLOERPAS VAN GEMEENSCHAPSRUIMTE EN BERGING -0.20, DEEL BERGING VLOERPAS -0.50 I.F.V. INRIJDEN SCOOTERS
- VLOERPAS +0.00 NIEUWE APPARTEMENTEN = 0.59 LAGER DAN VLOERPAS BESTAANDE WONING
- INPLANTING EN VERHARDING VOLDOEN AAN ALLE VOORSCHRIFTEN
- PLAATSJEK ROND APPARTEMENTEN VLAKE MAKEN VAN TERREIN TOT NIVEAU -0.10, TERREINPROFIEL BLIJFT VERDER ONGEWIJZIGD
- VERWIJDEREN VAN STRUIKEN EN PLANTEN + ROOIJEN BOOM (zie Inplanting)
- PLAATSJEK ROND GEMEENSCHAPSRUIMTE EN BERGING VLAKE MAKEN VAN TERREIN TOT NIVEAU -0.30, TERREINPROFIEL BLIJFT VERDER ONGEWIJZIGD

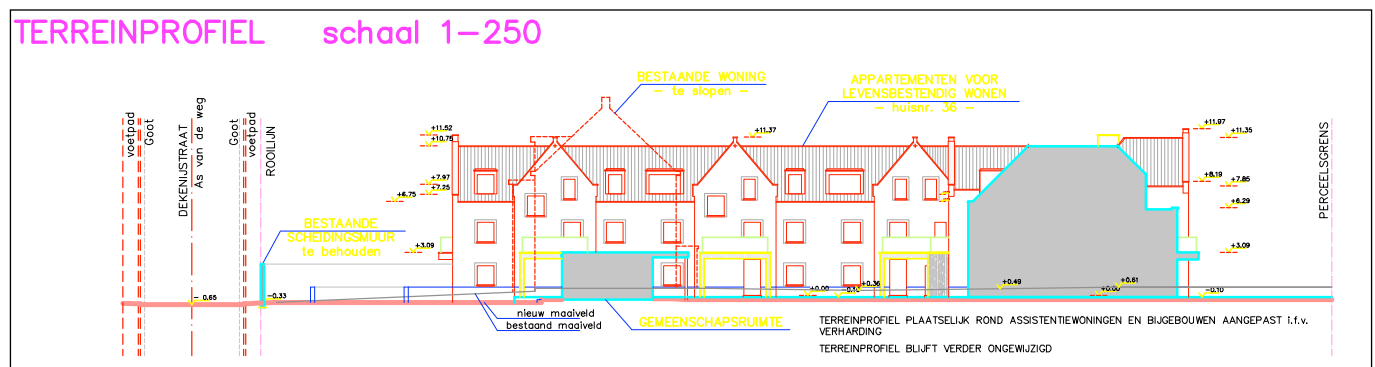
- NIEUWE TOESTAND - asfaltentiewoningen
- BESTAANDE TOESTAND - te slopen
- BESTAANDE BEBOUWING - bure
- PERCEELSGRENS
- BRANDWEER - 4m doorgang + draaicirkel
- VERHARDING - kiezel
- VERHARDING - klinkers
- VERHARDING - tegels
- GROEN - tulnjes
- ZONE BRANDWEERWAGEN - maximale belasting 13ton

- FOTO
- GROEN - struiken
- GROEN - boom
- VERLICHTINGSPAAL
- HOOGTEPEIL BESTAANDE TOESTAND TERREIN
- HOOGTEPEIL
- BETONAFSLUITING
- PAAL EN DRAAD AFSLUITING 1,80m

kelderruimte. De toegang tot de garage verloopt via een afhellende inrit met S-vormig verloop vanaf de Dekenijstraat naar de noordoostelijke korte zijde van het hoofdgebouw. Bovengronds bestaat het hoofdgebouw uit een gelijkvloers en twee bovenverdiepingen. De nok van het dak reikt tot maximaal 11,58m boven het maaiveld.

Langs de noordwestelijke zijde van het hoofdgebouw worden verschillende structuren aangelegd. Er komen een waterput voor hemelwater van 10.000l, een septische put voor 58 individuen, sifonputten, een infiltratieput voor regenwater, drie infiltratieputten van elk 10.000l, riolering voor regenwater, huishoudelijk water en de afvoer van fecaliën. Rondom het hoofdgebouw en langs de voorziene inrit is een drainagebuis en riolering voor regenwater voorzien.

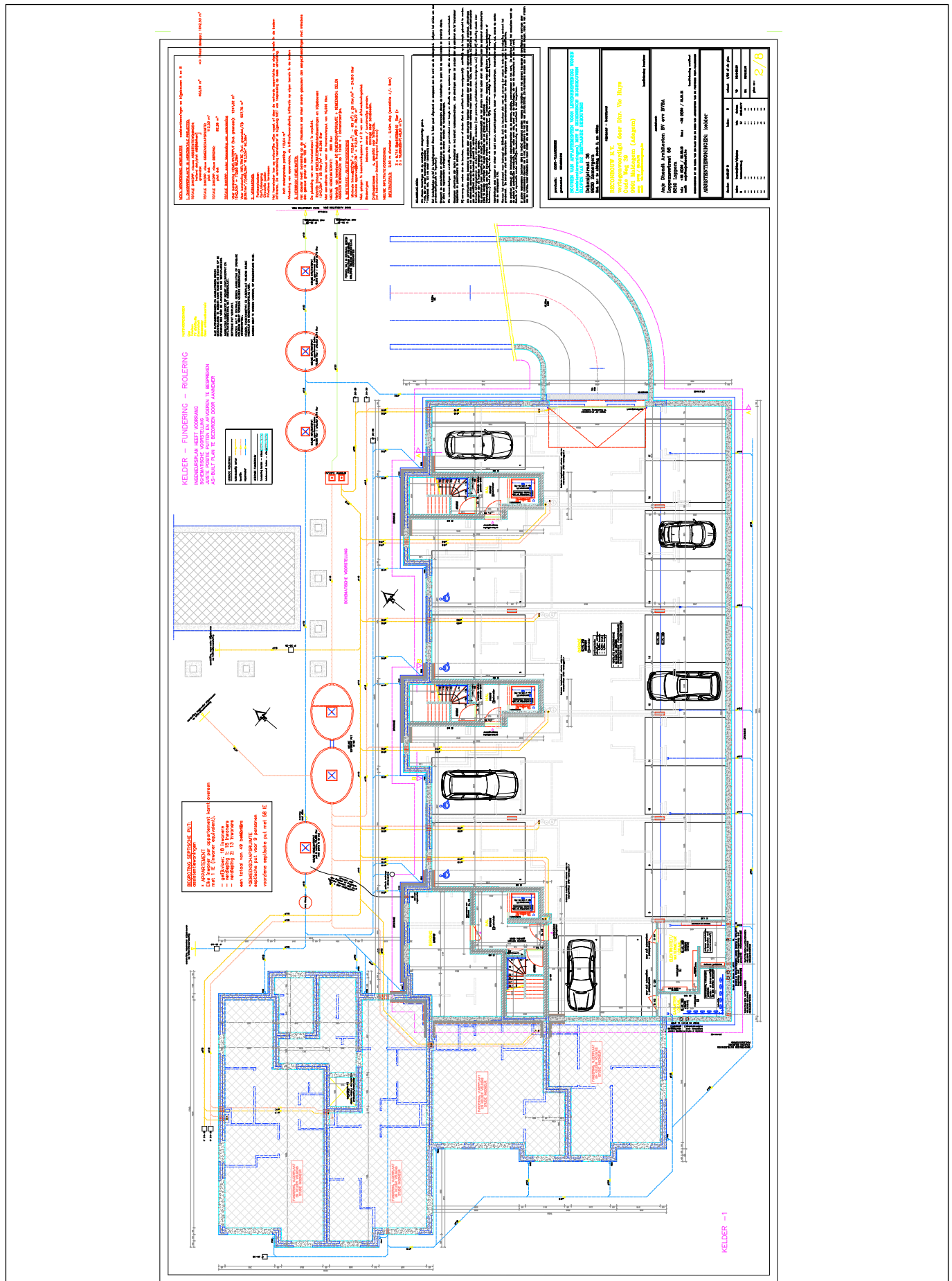
Twee bijgebouwen zijn in de noordelijke hoek van het terrein gesitueerd. Meest noordelijk bevindt zich een berging van 48,7m² waaraan ook parkeerplaatsen voor scooters voorzien zijn. Het gebouw wordt opgetrokken op een vloerplaat. Langs de noordzijde van dit gebouw is een riolering voor regenwater voorzien. Ten zuidwesten hiervan wordt een gemeenschappelijke ruimte van ongeveer 80m² gebouwd. Rondom de zuidelijke hoek van deze ruimte is een zone van ongeveer 28m² verhard. Rondom en onder de noordwestelijke helft van dit bijgebouw komen rioleringen voor huishoudelijk water, regenwater en fecaliën. Voor beide bijgebouwen geldt dat de uitvoering van de vloerplaat en funderingen nog zal bepaald worden op basis van de studie van de ingenieur, en dat de funderingen minstens 0,8m onder het toekomstig maaiveld



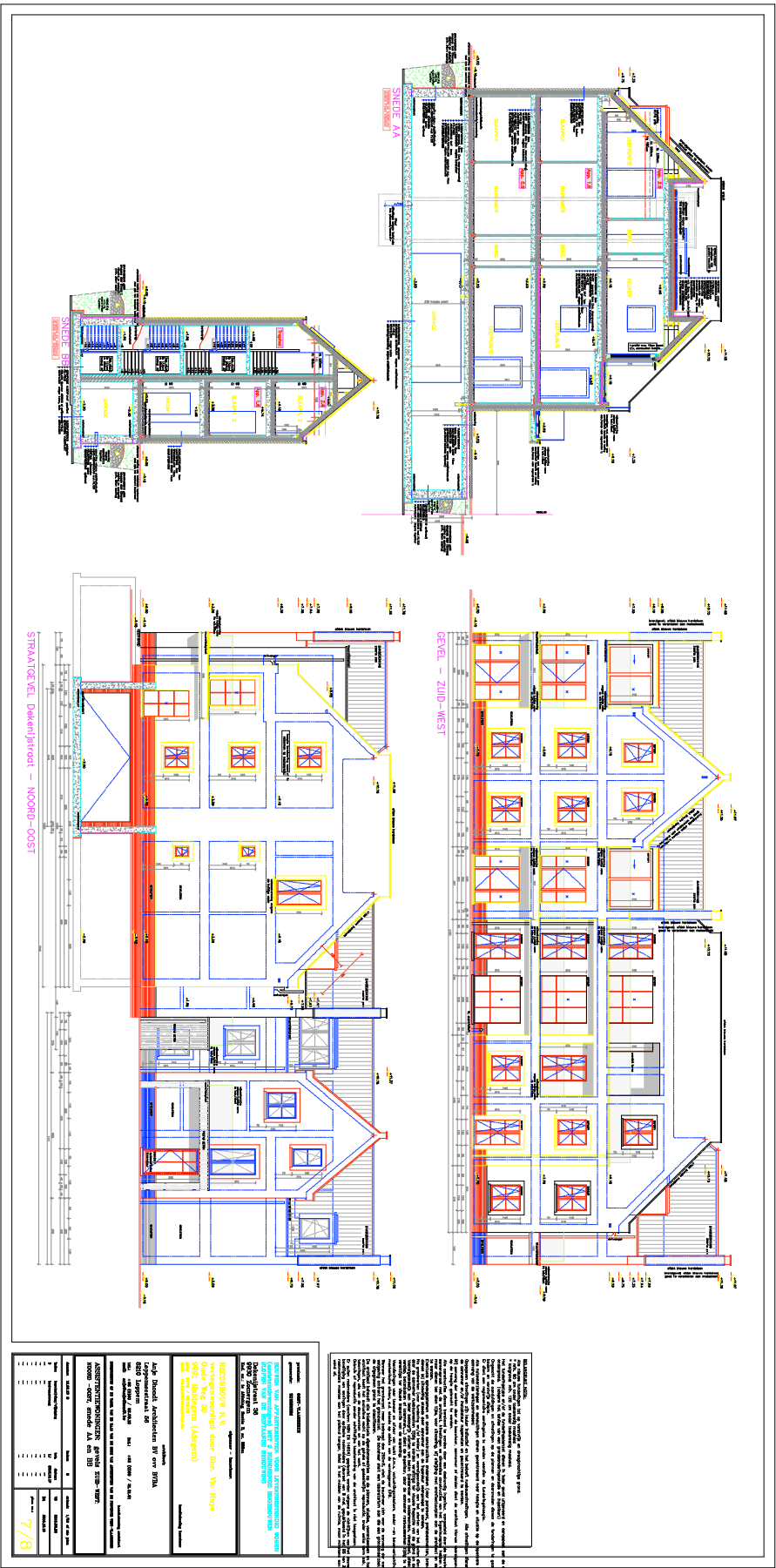
Figuur 51: Terreinprofiel in het ontwerp (© Anje Dhont Architecten BV ovv BVBA)

Figuur 52: Voor- en achtergevels van het te bouwen appartementsgebouw (© Anje Dhont Architecten BV ovv BVBA)

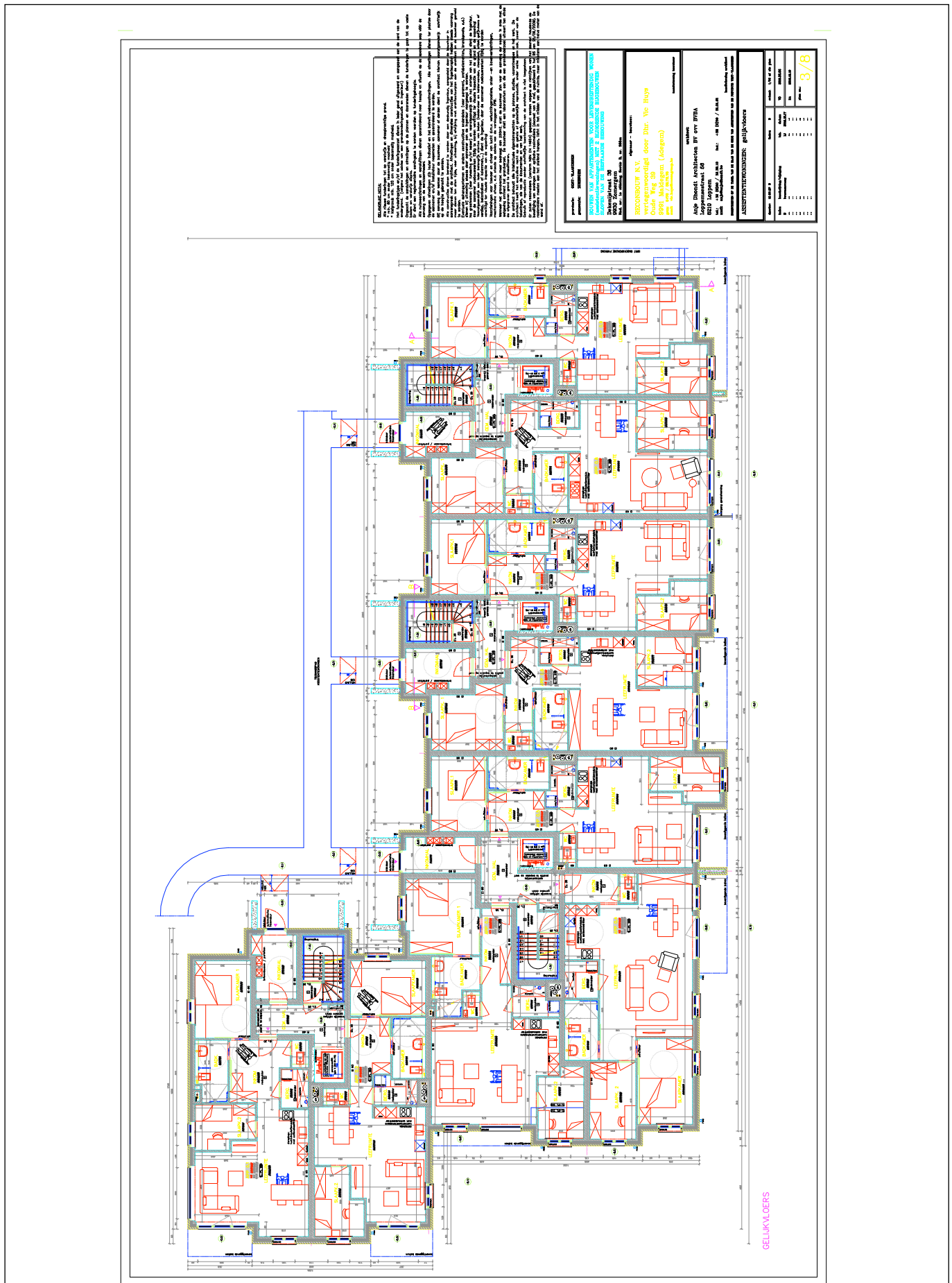




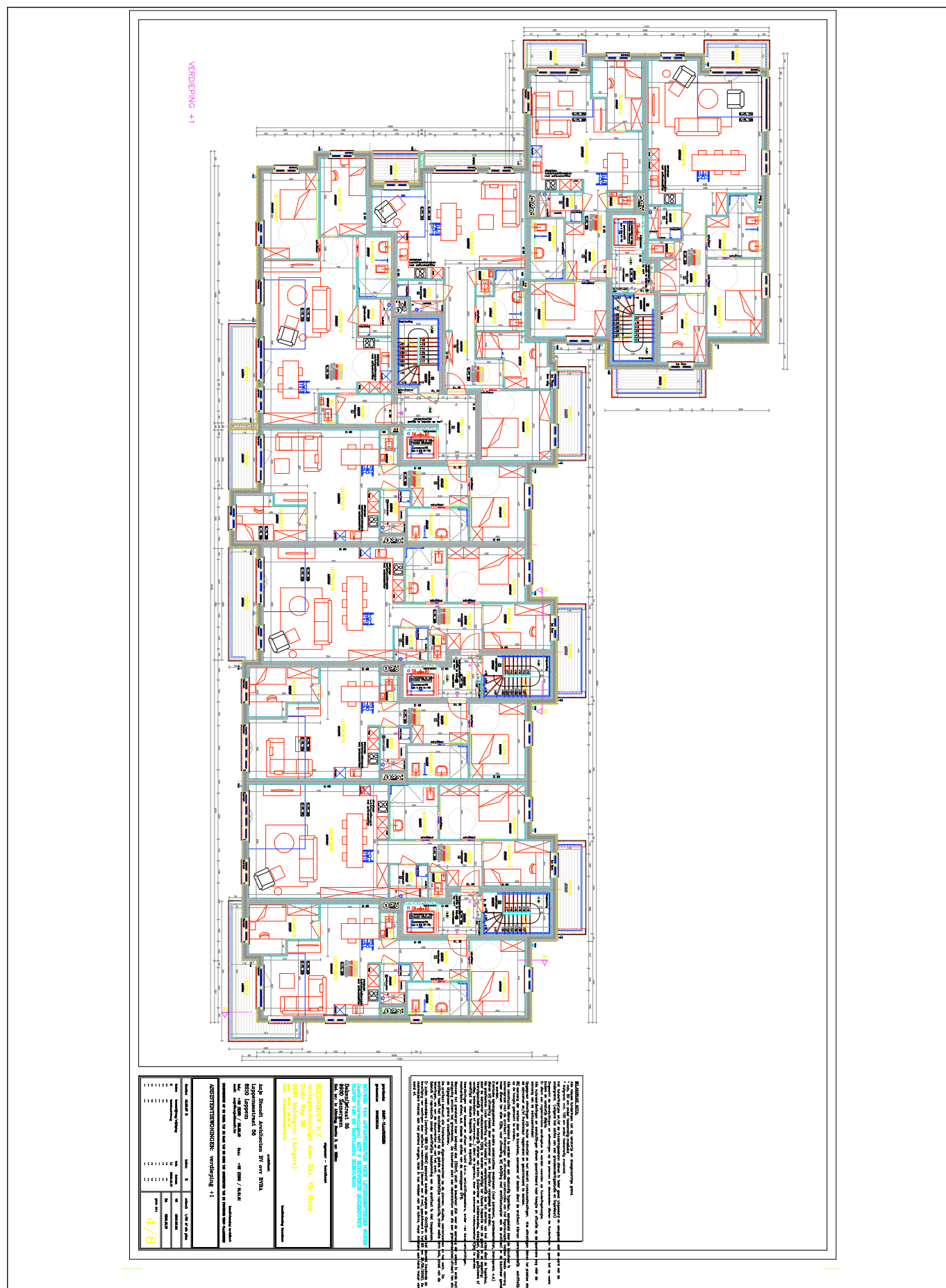
Figuur 53: Kelderverdieping en geplande rioleringen en aanverwante ondergrondse infrastructuur (© Anje Dhont Architecten BV ovv BVBA)

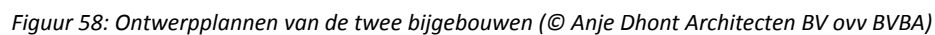


Figuur 54: Zijgevels en doorsnedes op het hoofdgebouw (© Anje Dhont Architecten BV ovv BVBA)



Figuur 55: Gelijkvloerse verdieping van het te bouwen hoofdgebouw (© Anje Dhont Architecten BV ovv BVBA)





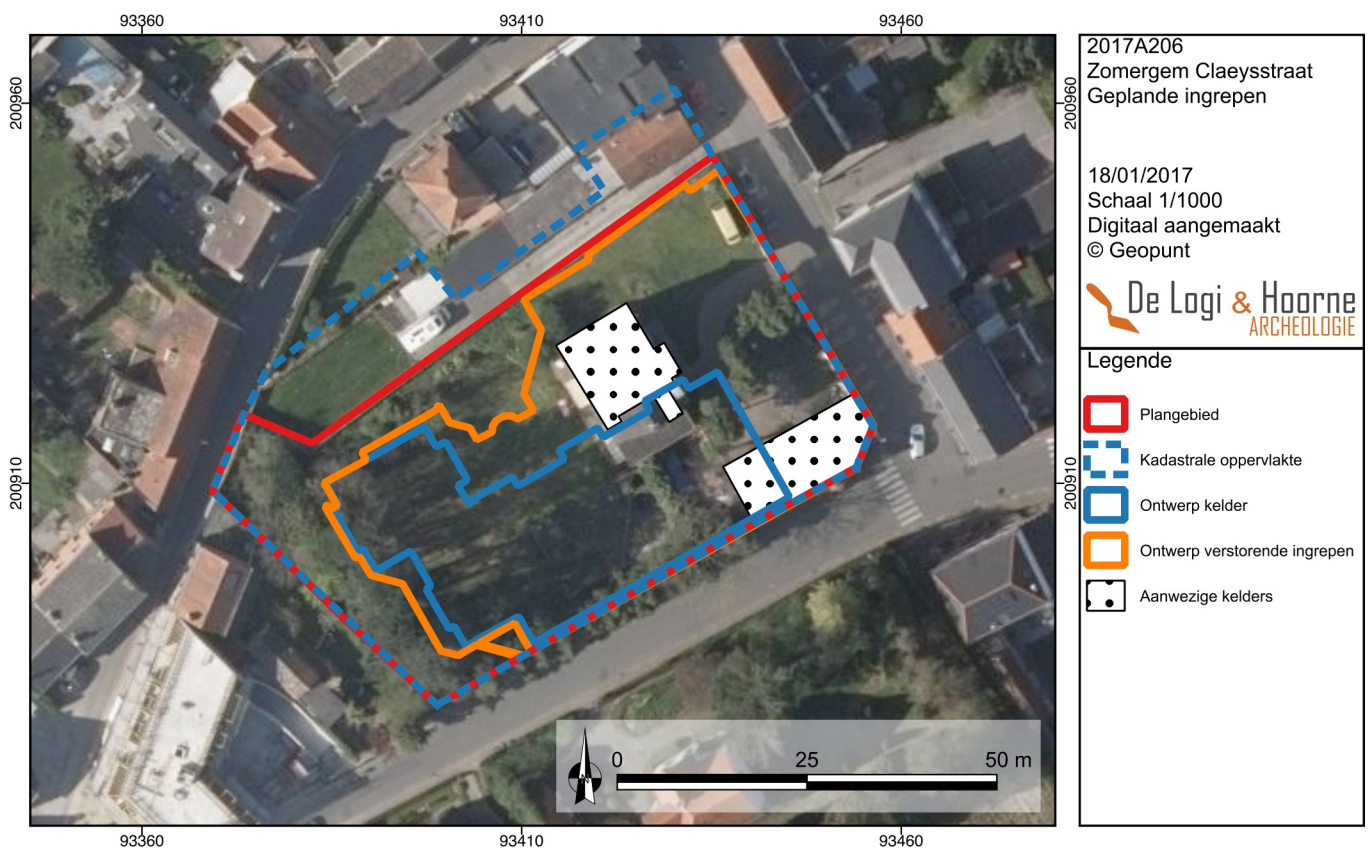
dienen te reiken, en zelfs tot minstens 1,2m indien het kleigrond betreft. In de hoek gevormd door beide bijgebouwen zijn vijf parkeerplaatsen voor wagens voorzien, met een gezamenlijke oppervlakte van 86m².

Ten zuidwesten van het gemeenschappelijk gebouw komt een gemeenschappelijke buitenruimte van 110m² waarbinnen een petanquebaan van 36m² aangelegd wordt. Deze bevinden zich ongeveer centraal ten opzichte van de noordwestelijke perceelsgrens. Ten zuidwesten hiervan komen langs de perceelsgrens parkeerplaatsen voor 24 fietsen met een gezamenlijke oppervlakte van 29,5m². In de westelijke hoek van het plangebied, ter hoogte van de aansluiting op de Blauwerstraat, komen op een oppervlakte van ongeveer 47m² nog drie bijkomende parkeerplaatsen voor wagens.

Ten noordoosten van het hoofdgebouw komt een S-vormige inrit tot de ondergrondse parking. Deze inrit heeft een oppervlakte van 112,6m². Ter hoogte van de ingang van de ondergrondse garage is hier parkeerplaats voor in totaal 30 fietsen voorzien, met een gezamenlijke oppervlakte van 36,6m². Tussen het hoofdgebouw, de bijgebouwen, parkeerplaatsen en buitenruimte zijn groenaanleg en paden voor circulatie binnen het plangebied voorzien. Deze paden, de inrit naar de ondergrondse garage, de parkeerplaatsen en terrassen zijn verhard. Rondom het appartementsgebouw wordt de bodem tot een diepte van 0,1m ten opzichte van het huidige maaiveld vlak gemaakt. Rond de gemeenschappelijke ruimte en de berging tot een diepte van 0,3m ten opzichte van het huidige maaiveld. De oprit van het terrein en omliggende verharding en parkeerplaatsen, inclusief scooterparking, worden aangelegd op een niveau dat 0,5m onder het huidige maaiveld ligt, en dit over een oppervlakte van ongeveer 500m².

De geplande ontwikkeling tussen de Claeystraat, de Dekenijstraat en de Blauwerstraat zal een grote impact hebben op de ondergrond. Vooral de aanleg van de ondergrondse garage en kelder — met oppervlakte van 1100m² — onder het appartementsgebouw reikt met zekerheid tot een diepte waarbij eventueel archeologisch erfgoed in de bodem vernietigd zal worden. Het nivelleren van 500m² van het terrein in het oosten van het terrein tot een diepte van 0,5m onder het huidige maaiveld kan, afhankelijk van onder andere de dikte van de bouwvoor, een negatieve invloed hebben op archeologische resten in de bodem. De hellende inrit naar de ondergrondse

Figuur 59: De aanwezige kelders en de zones waar de bouwwerken een sterke impact op de bodem zullen hebben (© Geopunt)



parking (112,6m²) en de aanleg van de geplande bijgebouwen (128,7m²) kunnen eveneens een beschadigende en zelfs vernielende impact hebben op het bodemarchief. Daarnaast zal de aanleg van onder andere nutsleidingen en rioleringen en waterputten en septische putten een bijkomende negatieve impact genereren op een oppervlakte van ongeveer 509m². In totaal wordt het bodemarchief in een zone van minstens 2350m² sterk bedreigd door de geplande aanleg. De overige 730m² kan ook impact ondervinden van de werken door het werfverkeer, en de geplande aanleg van verharde paden en parkeerplaatsen en groenzones. In de 2350m² waar in het kader van de ontwikkeling met vrij grote zekerheid sprake is van een sterke verstoring van het bodemarchief liggen de reeds bestaande kelderruimtes die de bodem en eventuele archeologische resten plaatselijk reeds zullen verstoord hebben. Samen gaat het om 313m², er zal dus mogelijk minstens 2037m² aan potentieel onverstoord bodem met deze ontwikkeling beschadigd of vernield worden.

1.4. Waardering van de archeologische site

Op basis van de gegevens die blijken uit het uitgevoerde bureauonderzoek lijkt het archeologisch potentieel van dit plangebied eerder matig. Hoewel het terrein zich op een heuveltop bevindt nabij een dorpskern met een vroegmiddeleeuwse oorsprong, suggereert de ligging op een door erosie geteisterde heuveltop een mogelijk slechte bewaring van het plaatselijk bodemarchief. Het plangebied bevindt zich niet in de ontstaanskeren van het dorp, noch langs de oude wegen die hierin een belangrijke rol speelden. Een deel van het terrein is met zekerheid reeds verstoord door de aanleg van twee onderkelderde gebouwen. Tenslotte is ook de archeologische voorkennis in de omgeving beperkt en binnen het plangebied onbestaande. De gekende archeologische vindplaatsen bevinden zich allen op de flanken van de heuvel en niet er boven op. (Zie ook: "Deel 2: Verslag van resultaten: Hoofdstuk 1: 2.3.4. Verwachting ten aanzien van archeologisch erfgoed").

Het kennispotentieel op het plangebied wordt eerder laag ingeschat. De belangrijkste argumenten zijn enerzijds het matig archeologisch potentieel, en anderzijds de beperkte (onverstoord) oppervlakte van het plangebied. Er kan maximaal 2766m² aan onverstoord bodem verwacht worden binnen het plangebied. De kans dat binnen deze beperkte oppervlakte een betekenisvol geheel van archeologische restanten wordt aangetroffen is eerder klein. Er kan eerder verwacht worden dat binnen het plangebied geïsoleerde sporen of gedeeltelijke archeologische structuren of sites worden aangesneden. Om wetenschappelijke waarde te hebben dienen sporen en structuren binnen hun ruimere context beschouwd te worden. Bovendien bestaan de omliggende gronden uit straten en kleinere percelen. Dit alles impliceert dat eventuele resultaten gedaan binnen het plangebied waarschijnlijk niet kunnen aangevuld worden door aangrenzend onderzoek en bijgevolg op zich blijven staan. Het wetenschappelijk kennispotentieel van dit plangebied is bijgevolg klein. (Zie ook: "Deel 2: Verslag van resultaten: Hoofdstuk 1: 2.3.4. Verwachting ten aanzien van archeologisch erfgoed").

Na deze assessment werden de verschillende beschikbare methode van archeologisch vooronderzoek overwogen die ingezet kunnen worden om het archeologisch potentieel van het plangebied alsnog beter te evalueren. Behalve een proefsleuvenonderzoek bleken alle beschikbare methodes ongeschikt voor dit plangebied. Gezien het matig archeologisch potentieel en het beperkte kennispotentieel van dit terrein, werd besloten dat de voorziene kenniswinst de kosten die met een proefsleuvenonderzoek gepaard gaan niet kan rechtvaardigen. Er werd bijgevolg besloten dat in het kader van de huidige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag geen verder archeologisch (voor)onderzoek dient uitgevoerd te worden. Er worden bijgevolg geen maatregelen voor verder onderzoek opgemaakt. (Zie ook: "Deel 2: Verslag van resultaten: Hoofdstuk 1: 2.3.6. Afweging noodzaak en motivering verder onderzoek").

Let wel, dit advies stelt noch de opdrachtgever, noch de aannemer vrij van de in artikel 5.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bedoelde archeologische meldingsplicht.

2. Bijlagen

2.1. Lijst van kaarten

Lijst van kaarten Projectcode 2017A206					
Kaartnr.	Type plan	Onderwerp	Aanmaakschaal	Aanmaakwijze	Datum
59	Orthofoto	Geplande ingrepen	1:1000	Digitaal	18/01/17

2.2. Lijst van tekeningen

Lijst van tekeningen Projectcode 2017A206			
Tekeningnr.	Onderwerp	Vervaardiging	Aanmaakschaal
47	Bestaande toestand	Digitaal	1:500
48	Bestaande toestand villa	Digitaal	1:100
49	Bestaande toestand garage	Digitaal	1:100
50	Inplanting en ontwerp van de ontwikkeling	Digitaal	1:250
51	Terreinprofiel van de ontwikkeling	Digitaal	1:250
52	Gevels van de ontwikkeling	Digitaal	1:50
53	Kelder en infrastructuur van de ontwikkeling	Digitaal	1:50
54	Gevels en doorsneden van het hoofdgebouw	Digitaal	1:50
55	Gelijkvloerse verdieping hoofdgebouw	Digitaal	1:50
56	Eerste verdieping hoofdgebouw	Digitaal	1:50
57	Tweede verdieping hoofdgebouw	Digitaal	1:50
58	Ontwerp en doorsneden van de bijgebouwen	Digitaal	1:50