



# Debbautshoek te Zelzate

## Programma van Maatregelen



# 1. Inhoudsopgave

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inhoudsopgave</b> .....                                 | <b>1</b>  |
| <b>2. Programma van Maatregelen voor Vrijgave</b> .....       | <b>2</b>  |
| <b>2.1 Administratieve gegevens</b> .....                     | <b>2</b>  |
| <b>2.2 Gemotiveerd Advies</b> .....                           | <b>11</b> |
| <b>2.2.1 Volledigheid van het uitgevoerde onderzoek</b> ..... | <b>11</b> |
| <b>2.2.2 Aanwezigheid van een archeologische site</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>2.2.3 Waardering van de archeologische site</b> .....      | <b>12</b> |
| <b>2.2.4 Impactbepaling</b> .....                             | <b>13</b> |
| <b>2.2.5 Bepaling van de maatregelen.</b> .....               | <b>15</b> |

## 2. Programma van Maatregelen voor Vrijgave

### 2.1 Administratieve gegevens

|                                                 |                                                                                                                                                                               |                                            |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Projectcode                                     | 2022 K 39                                                                                                                                                                     |                                            |
| Nummer wettelijk depot                          | Niet van toepassing                                                                                                                                                           |                                            |
| Naam en<br>erkeningsnummer<br>erkend archeoloog | De Nutte Glenn<br>(OE/ERK/Archeoloog/2015/00055),<br>Dorpsstraat 60, 3650 DILSEN-STOKKEM                                                                                      |                                            |
| Provincie                                       | Oost-Vlaanderen                                                                                                                                                               |                                            |
| Gemeente                                        | Zelzate                                                                                                                                                                       |                                            |
| Deelgemeente                                    | Zelzate                                                                                                                                                                       |                                            |
| Plaats                                          | Tunnellaan, De Keyserstraat, Beukenstraat,<br>Acaciastraat, Sparrenstraat, Cederstraat,<br>Veldbrugstraat & Tuinwijkstraat                                                    |                                            |
| Toponiem                                        | Debboutshoek                                                                                                                                                                  |                                            |
| Bounding Box                                    | <b>X:</b> 110112.845<br><b>X:</b> 110064.112                                                                                                                                  | <b>Y:</b> 209552.264<br><b>Y:</b> 209495.2 |
| Kadastrale<br>gegevens                          | Gemeente: <b>Zelzate</b> Afdeling: <b>1</b> Sectie: <b>D</b><br>Nrs.:<br>D/0556/N<br>D/0556/V<br>D/0556/B 2<br>D/0556/W<br>D/0556/R<br>D/0476/P 4<br>D/0515/H 2<br>D/0515/K 2 |                                            |

|  |            |
|--|------------|
|  | D/0489/E 2 |
|  | D/0515/L 2 |
|  | D/0489/F 2 |
|  | D/0515/M 2 |
|  | D/0489/G 2 |
|  | D/0515/D 2 |
|  | D/0476/L 4 |
|  | D/0489/H 2 |
|  | D/0515/K   |
|  | D/0489/K 2 |
|  | D/0515/L   |
|  | D/0489/L 2 |
|  | D/0515/M   |
|  | D/0489/M 2 |
|  | D/0515/N   |
|  | D/0489/N 2 |
|  | D/0515/Y   |
|  | D/0515/W   |
|  | D/0476/H 7 |
|  | D/0489/M   |
|  | D/0489/N   |
|  | D/0489/X   |
|  | D/0489/P   |
|  | D/0489/Y   |
|  | D/0476/M 4 |
|  | D/0515/E 2 |
|  | D/0476/N 4 |
|  | D/0515/F 2 |
|  | D/0515/G 2 |
|  | D/0476/G 2 |
|  | D/0476/M 2 |

|  |            |
|--|------------|
|  | D/0476/B 5 |
|  | D/0476/S 7 |
|  | D/0476/P 2 |
|  | D/0476/T 7 |
|  | D/0476/E 2 |
|  | D/0476/S 2 |
|  | D/0476/D 2 |
|  | D/0476/T 2 |
|  | D/0476/C 2 |
|  | D/0476/V 7 |
|  | D/0476/B 2 |
|  | D/0476/H 2 |
|  | D/0476/A 2 |
|  | D/0476/W 2 |
|  | D/0476/Z   |
|  | D/0476/X 2 |
|  | D/0476/Y   |
|  | D/0476/Y 2 |
|  | D/0476/X   |
|  | D/0476/Z 2 |
|  | D/0476/W   |
|  | D/0476/V   |
|  | D/0476/B 3 |
|  | D/0476/P 7 |
|  | D/0476/C 3 |
|  | D/0476/B 6 |
|  | D/0476/C 6 |
|  | D/0476/S 5 |
|  | D/0476/T 5 |
|  | D/0476/W 7 |
|  | D/0476/Y 7 |

|  |            |
|--|------------|
|  | D/0476/T   |
|  | D/0476/R 7 |
|  | D/0476/K 2 |
|  | D/0476/L 2 |
|  | D/0540/K   |
|  | D/0539/D 2 |
|  | D/0539/V   |
|  | D/0540/M   |
|  | D/0540/N   |
|  | D/0540/A 2 |
|  | D/0539/E 2 |
|  | D/0540/P   |
|  | D/0540/B 2 |
|  | D/0540/R   |
|  | D/0540/S   |
|  | D/0540/T   |
|  | D/0540/Z   |
|  | D/0539/R   |
|  | D/0540/H   |
|  | D/0539/S   |
|  | D/0540/G   |
|  | D/0539/T   |
|  | D/0476/B   |
|  | D/0476/C   |
|  | D/0476/M 7 |
|  | D/0476/A 7 |
|  | D/0476/Z 3 |
|  | D/0476/V 6 |
|  | D/0476/A 4 |
|  | D/0476/T 6 |
|  | D/0476/F 5 |

|  |                  |
|--|------------------|
|  | D/0476/K 7       |
|  | D/0476/G 5       |
|  | D/0476/R 6       |
|  | D/0476/H 5       |
|  | D/0476/P 6       |
|  | D/0476/V 3       |
|  | D/0476/K 5       |
|  | D/0476/N 6       |
|  | D/0476/F 4       |
|  | D/0476/M 6       |
|  | D/0476/G 4/P0000 |
|  | D/0476/L 6       |
|  | D/0476/H 4       |
|  | D/0476/V 4       |
|  | D/0539/B         |
|  | D/0476/Z 6       |
|  | D/0539/W         |
|  | D/0539/C         |
|  | D/0539/D         |
|  | D/0539/X         |
|  | D/0539/E         |
|  | D/0539/F         |
|  | D/0539/G         |
|  | D/0476/W 3       |
|  | D/0539/H         |
|  | D/0539/Y         |
|  | D/0539/A 2       |
|  | D/0539/K         |
|  | D/0539/L         |
|  | D/0539/M         |
|  | D/0476/Y         |

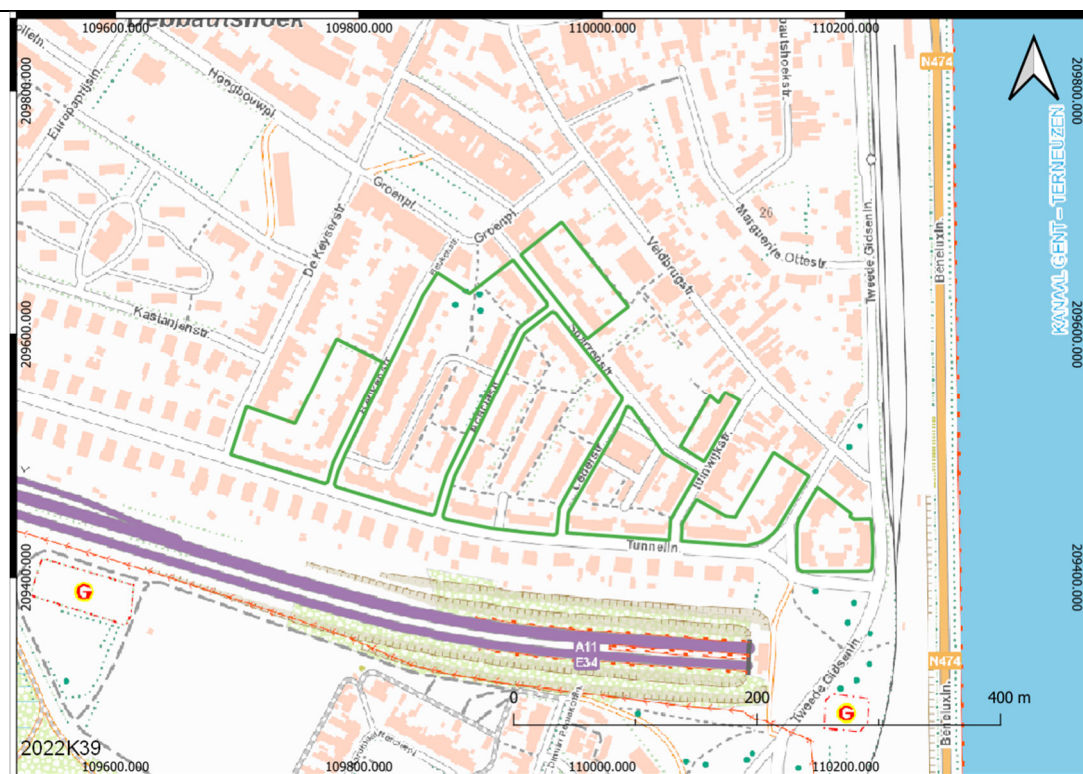
|  |            |
|--|------------|
|  | D/0538/D   |
|  | D/0539/G 2 |
|  | D/0476/X 3 |
|  | D/0476/X 6 |
|  | D/0476/Y 3 |
|  | D/0476/W 6 |
|  | D/0538/Y   |
|  | D/0538/X   |
|  | D/0538/W   |
|  | D/0538/V   |
|  | D/0538/L 2 |
|  | D/0538/C 2 |
|  | D/0538/T   |
|  | D/0538/S   |
|  | D/0538/R   |
|  | D/0538/K 2 |
|  | D/0538/P   |
|  | D/0538/B 2 |
|  | D/0538/A 2 |
|  | D/0538/Z   |
|  | D/0476/Y 4 |
|  | D/0556/D   |
|  | D/0555/G 2 |
|  | D/0556/T   |
|  | D/0555/T   |
|  | D/0556/K   |
|  | D/0555/C 2 |
|  | D/0556/L   |
|  | D/0555/F 2 |
|  | D/0556/M   |
|  | D/0555/P   |



|  |            |
|--|------------|
|  | D/0555/Y   |
|  | D/0555/Y 2 |
|  | D/0555/R 2 |
|  | D/0555/E 2 |
|  | D/0555/N   |
|  | D/0537/A 3 |
|  | D/0537/Z 2 |
|  | D/0537/Y 2 |
|  | D/0556/E   |
|  | D/0538/N   |
|  | D/0538/M   |
|  | D/0538/L   |
|  | D/0538/K   |
|  | D/0538/G 2 |
|  | D/0555/X   |
|  | D/0540/F   |
|  | D/0540/E   |
|  | D/0540/D   |
|  | D/0540/C   |
|  | D/0540/B   |
|  | D/0556/C 2 |
|  | D/0540/A   |
|  | D/0515/T   |
|  | D/0515/S   |
|  | D/0515/R   |
|  | D/0515/Z   |
|  | D/0555/W   |
|  | D/0515/P   |
|  | D/0476/R   |
|  | D/0476/Z   |
|  | D/0556/G   |

D/0476/N  
D/0476/M  
D/0476/L  
D/0476/K  
D/0476/N 7  
D/0555/V  
D/0476/H  
D/0476/G  
D/0476/F  
D/0476/E  
D/0476/D  
D/0556/H

### Kadasterkaart



### Topografische kaart



|                                                                              |                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oppervlakte onderzoeksgebied                                                 | 55 766 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                  |
| Oppervlakte bodemingrepen                                                    | ≤ 55 766 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                |
| Datum uitvoering                                                             | 7/11/2022 tot en met 11/11/2022                                                                                                                                                        |
| Thesaurus                                                                    | Bureauonderzoek, micro reliëf, fluvioperiglaciale processen, podzols, paleolithicum, mesolithicum, neolithicum, metaaltijden, Romeinse tijd, middeleeuwen, nieuwe tijd, nieuwste tijd. |
| CvGP versie                                                                  | 4.0                                                                                                                                                                                    |
| Geraadpleegde regio- en/of periodespecialisten & wetenschappelijk advisering |                                                                                                                                                                                        |
| Omgevingsvergunning                                                          | Stedenbouwkundig                                                                                                                                                                       |

## 2.2 Gemotiveerd Advies

### 2.2.1 Volledigheid van het uitgevoerde onderzoek

Voor onderhavig onderzoeksgebied is enkel een archeologisch bureauonderzoek booronderzoek opgesteld.

Op basis van bovenstaand onderzoek werden de verschillende onderzoeksmethoden beoordeeld zoals beschreven in hoofdstuk 5.3 van de Code van Goede Praktijk en werd de onderzoekstrategie bepaald. Voor de gedetailleerde afwegingscriteria wordt verwezen naar hoofdstuk 6 Tekstuele analyse binnen het bureauonderzoek.

Binnen het trajectopstel van de specifieke archeologienota was het inzetten van landschappelijke boringen, landschappelijke profielputten, een oppervlaktekartering, een geofysisch onderzoek, verkennend archeologisch booronderzoek, waarderend archeologisch booronderzoek, archeologische proefputten gericht op Steentijdsites, archeologische proefputten gericht op sites met een complexe verticale stratigrafie en/of proefsleuven weinig geschikte, niet optimale en/of onstrategische onderzoeksmethodes om diverse redenen op basis van het bureauonderzoek.

Op basis van de resultaten van onderhavig bureauonderzoek zijn er wellicht voldoende gegevens voorhanden om te staven dat geen verder archeologisch (vervolg)onderzoek wordt geadviseerd.

Daarom werd geoordeeld dat alle wenselijke én te nemen stappen betreffende archeologische vooronderzoek uitgevoerd werden voor onderhavig onderzoeksgebied.

### **2.2.2 Aanwezigheid van een archeologische site**

Momenteel is er voornamelijk enkel een verwachting opgesteld, de aanwezigheid van archeologische resten kon nog niet achterhaald worden. Verder onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of een archeologische site aanwezig is.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor nederzettingsresten of sporen van begravingen vanaf het Neolithicum/Bronstijd tot en met de late 18e eeuw maximaal een middelhoge trefkans.

Verder geldt er een lage archeologische verwachting voor jager-verzamelaars, historische bebouwing en natte contexten.

### **2.2.3 Waardering van de archeologische site**

Indien archeologische resten toch effectief aanwezig zouden zijn, wordt het "waarderingsaspect" betreffende de gaafheid en conservering als volgt ingeschat op basis van het bureauonderzoek:

De gaafheid en conservering van grondsporen (landbouwers) wordt op basis van het bureauonderzoek als slecht ingeschat.

Het optrekken van de huidige woningen als de aanleg der tuinen is destijds gepaard gegaan met diepschalige en grootschalige verstoringen.

Zonaal zullen er wel nog puntzones die minder diepschalig en/of grootschalig zijn verstoord.

### 2.2.4 Impactbepaling

Voor de uitgebreide beschrijving van de toekomstige werkzaamheden wordt verwezen naar hoofdstuk 3.7. *Geplande werken en hun bodemingrepen* van het bijhorende bureauonderzoek.

Weinig, tot geen en zonaal beperkt qua grootschaligheid in oppervlakte.

Binnen de omvangrijke contouren van acht woonblokken, met een gezamenlijke oppervlakte van 51 255 m<sup>2</sup> zal men de huidige 193 woningen slopen en ontmantelen. Deze 193 woningen zijn verspreid over 25 "insulae/eilandjes".

Vervolgens zal men op deze 25 "insulae/eilandjes" 225 nieuwe woonéénheden herontwikkelen. Dit zullen rijwoningen, twee onder één kap woningen, galerijwoningen als hoekappartementen zijn.

Het meest oostelijk gelegen woonblok zal hierbij ingericht worden als groene zone.

De herontwikkeling gebeurt als het ware quasi enkel ter hoogte van de huidige bebouwingen.

Globaal genomen zullen er over een groot deel van het terrein bodemverstoringen plaatsvinden, de ene al wat dieper dan de andere: slopen van de bestaande gebouwen, uitgravingen voor nieuwe nutsleidingen en -voorzieningen, optrekken van nieuwe gebouwen, heraanleg van de direct aangrenzende tuinen.

Nergens worden hierbij onderkelderingen voorzien. Alles zal hierbij door middel van contourfunderingen met een vorstvrije aanzet (60 à 80 cm -Mv) en een tussenliggende vloerplaat (40 cm – Mv) gefundeerd worden.

Op basis van bovenstaande funderingswijze als toekomstige bodemingrepen wordt er uit gegaan van een worst-case scenario ter

hoogte van het plangebied waarbij geroerd zal worden tot in de archeologisch relevante niveaus.

Doorgaans situeert het (eerste) archeologische relevante niveau in Vlaanderen zich maar net onder de bouwvoor/ploeglaag, indien geen sprake is van een plaggenbodem, ophoging,... Dit is gemiddeld genomen 20 à 50 cm dik.

Op basis van bovenstaande verstoringen zal dit compleet nefast zijn voor de eventuele aanwezige archeologische resten. Bij de uitvoering hiervan zal het eventueel aanwezige bodemarchief volledig verstoord/vernield worden.

**ECHTER** het bodemarchief is al grotendeels diepschalig en grootschalig verstoord omwille van de bestaande bebouwing.

Dit betekent dat er eigenlijk dus sprake is van weinig tot geen toekomstige nieuwe verstorende bodemingrepen. Indien dit wel het geval zou zijn, is dit zonaal beperkt qua grootschaligheid in oppervlakte.

De bodemingrepen betreffen verspreide puntlocaties. Gezien de zonaliteit én de geringe werkbreedte als werk lengte wordt het potentieel tot kennisvermeerdering bij het aansnijden van onder voorbehoud aanwezige (bewaarde) archeologische resten als zeer laag ingeschat. Het zouden niet meer dan puntvondsten en puntsporen zijn, waarbij het bijzonder moeilijk zal zijn om de context, de aard en de datering van de vastgestelde fenomenen te achterhalen. Laat staan dus de onderlinge correlatie op gelijk welk niveau. Het potentieel tot kennisvermeerdering is dan zeer klein tot zelfs onbestaande.

De bodemingrepen zullen hierbij plaatsvinden ter hoogte van bestaande bebouwing die op termijn gesloopt en ontmanteld zal

worden. Dit betekent dat het bodemarchief reeds grootschalig en diepschalig verstoord is. Dit betekent dat er dus geen tot weinig bijkomende impact is dan wat nu reeds verstoord is.

Zonaal zullen er niettemin wel nog puntzones die minder diepschalig en/of grootschalig zijn verstoord. Opnieuw bij het eventueel aansnijden, zouden het dan niet meer zijn dan puntvondsten en puntsporen, waarbij het bijzonder moeilijk zal zijn om de context, de aard en de datering van de vastgestelde fenomenen te achterhalen. Laat staan dus de onderlinge correlatie op gelijk welk niveau. Het potentieel tot kennisvermeerdering is dan zeer klein tot zelfs onbestaande.

### **2.2.5 Bepaling van de maatregelen.**

Gezien bovenstaande archeologische verwachtingen, de aard van de toekomstige werkzaamheden (puntlocaties & ter hoogte van bestaande bebouwing) én de bestaande aanwezige verstoringen (vorstvrije aanzet) en daar uit vloeiend het eerder het lage tot nihilistische potentieel voor archeologische kennisvermeerdering is bijgevolg de afweging gemaakt om een vrijgave te realiseren voor verder archeologisch (vervolg)onderzoek ter hoogte van onderhavig plangebied.

Kosten-baten gewijs is het mogelijk niet te verantwoorden om verder onderzoek te doen op deze eerder kleine zone met bijkomende toekomstige verstorende bodemingrepen.

Het advies luidt om een Programma van Maatregelen op te stellen voor Vrijgave.