



**Ruben Willaert**  
restauratie & archeologie

# Kortrijk Condédreef 16 (fase 2)

Kortrijk, West-Vlaanderen

Projectcode 2024K109 (PIB)

NOTA

PROGRAMMA VAN MAATREGELEN

PROEFSLEUVENONDERZOEK



RUBEN WILLAERT NV

8200 SINT-MICHIELS-BRUGGE

TEN BRIELE 14 | BUS 15

AUTEUR:

Jasper Deconynck, Yelmer Debouck

© Ruben Willaert NV, Sint-Michiels-Brugge, 2024

Niets uit deze uitgave mag vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ruben Willaert NV. Ruben Willaert NV aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

# INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	3
INLEIDING	5
1. Programma van maatregelen	6
1.1 Gemotiveerd advies over het al dan niet nemen van maatregelen	6
1.1.1 Volledigheid van het uitgevoerde onderzoek	6
1.1.2 Impactbepaling	6
1.1.3 Aan- of afwezigheid archeologische site	14
1.1.4 De waardering van een archeologische site	16
1.1.5 Bepaling van Maatregelen	16
BIBLIOGRAFIE	17

# FIGURENLIJST

Figuur 1: Projectgebied weergegeven op de GRB-basiskaart met aanwezige fasering (Bron: Geopunt).....	6
Figuur 2: visualisatie onderkelderde volumes (bron: opdrachtgever) .....	7
Figuur 3: inplantingsplan huidige toestand met lokalisatie nieuwbouw (bron: opdrachtgever).8	
Figuur 4: zone waar de bestaande omgevingsaanleg en gedeelten van de bestaande gebouwen afgebroken worden in fase 1B (Bron: Willaert et al. 2020 fig. 6). .....	10
Figuur 5: Weergave van fase 1C op de GRB-basiskaart met aanduiding van het nieuwe gebouw en onderkelderingen (Bron: Willaert et al. 2020 fig. 7).....	10
Figuur 6: Weergave van de werfzone uit fase 1 en 2 op de GRB-basiskaart (Bron: Willaert et al. 2020, fig. 8). .....	11
Figuur 7: Weergave van de te slopen onderkelderde bebouwing binnen fase 2A (Bron: Willaert et al. 2020, fig. 9).....	12
Figuur 8: Weergave van de werfzone doorheen fase 2 met aanduiding van de dieper uit te graven zones (Bron: Willaert et al. 2020 fig. 10). .....	13
Figuur 9: allesporenkaart op het GRB (@ Geopunt). .....	14
Figuur 10: allesporenkaart detail noord op de orthofoto (@Geopunt). .....	15

## INLEIDING

De nota wordt opgemaakt naar aanleiding van een geplande omgevingsvergunning voor een terrein waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000 m<sup>2</sup> of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 3000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt. De totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt ca.3,1 ha de gecombineerde oppervlakte van de geplande bodemingrepen bedraagt meer dan 1000 m<sup>2</sup>. De opdrachtgever plant de aanleg van een nieuw OCMW-gebouw met deel van de omgevingsinfrastructuur, gevolgd door de sloop van de bestaande bebouwing en daarna de aanleg van een nieuwe parkeergelegenheid, en omgevingsinfrastructuur

Het plangebied is gelegen aan de Condedreef 16 te Kortrijk (West-Vlaanderen). De ingrepen voorzien in de werken vinden plaats op volgende kadastrale percelen binnen de hierboven beschreven extremiteiten: Kad Kortrijk, Afdeling 1, Sectie E, nr. 208d<sup>2</sup>, 208e<sup>2</sup>, 208a<sup>2</sup>, 208z.

Het projectgebied bevindt zich noch in een vastgestelde archeologische zone, noch in een archeologische site, noch in een zone waar geen archeologie verwacht wordt. Het plangebied ligt volgens het gewestplan deels in gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut, en deels in woongebied.

De archeologienota, opgesteld door Ruben Willaert nv, bestond initieel uit een bureauonderzoek, opgesteld in 2017 (BO ; 2017H119), dat op het loket is bekrachtigd (OE ID 9121). Een archeologisch vooronderzoek met en zonder ingreep in de bodem was bij opmaak onmogelijk voorafgaand aan het aanvragen van de vergunning. De opdrachtgever wenste het verkrijgen van de vergunning af te wachten. Daarom werd geopteerd voor de uitzonderingsprocedure waarbij een archeologienota wordt aangeleverd op basis van een bureauonderzoek.

In 2021 werd dit aangevuld met een landschappelijk bodemonderzoek (2019J38) waarbij dit werd verwerkt in de bestaande archeologienota. In het programma van maatregelen was opgenomen dat er een archeologisch onderzoek met ingreep in de bodem diende uitgevoerd te worden verspreid over twee fasen (Willaert et al. 2020). Het Agentschap Onroerend Erfgoed [AOE] onderschreef de onderzoeksresultaten en het daaruit voortvloeiend advies [OE-id. 17090].

Ruben Willaert nv werd aangesteld om dit vooronderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Een eerste fase van dit onderzoek in het zuiden van het projectgebied richtte zich op de zone waar het nieuw te bouwen woonzorgcentrum ging komen (3-4 februari 2021). De resultaten van het onderzoek werden gebundeld in de nota (2021A433 ; OE ID 17703). Tijdens het proefsleuvenonderzoek werden 11 relevante archeologische sporen aangetroffen. Het betrof een vermoedelijk Romeins brandrestengraf en 10 houtskoolrijke kuilen. De functie en datering van deze kuilen bleef onduidelijk. Er werd bijgevolg een vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving geadviseerd over een oppervlakte 2523 m<sup>2</sup>, waarvan de resultaten (brandrestengraf, midden bronstijd kuil en kuilen uit de nieuwe tijd) werden besproken in een eindverslag. Dit is uitgevoerd tussen 19 en 26 april 2021 (2021C470, OE ID 2498).

In november 2024 kon een tweede fase van het vooronderzoek plaatsvinden op het NO deel van het projectgebied (bestaand af te breken gebouwen, parking en verharding).

Deze tekst behelst het programma van maatregelen van het proefsleuvenonderzoek.

## 1. Programma van maatregelen

### 1.1 Gemotiveerd advies over het al dan niet nemen van maatregelen

#### 1.1.1 Volledigheid van het uitgevoerde onderzoek

Het uitgevoerde traject met het bureauonderzoek, het landschappelijk bodemonderzoek en tot slot het 2fasig proefsleuvenonderzoek met opgraving (binnen de eerste fase) leverde voldoende informatie op om de aan- of afwezigheid van een archeologische vindplaats te kunnen bevestigen en waarderen. Het onderzoek leverde in functie van deze nota voldoende gegevens op om een gefundeerd advies te formuleren.

#### 1.1.2 Impactbepaling

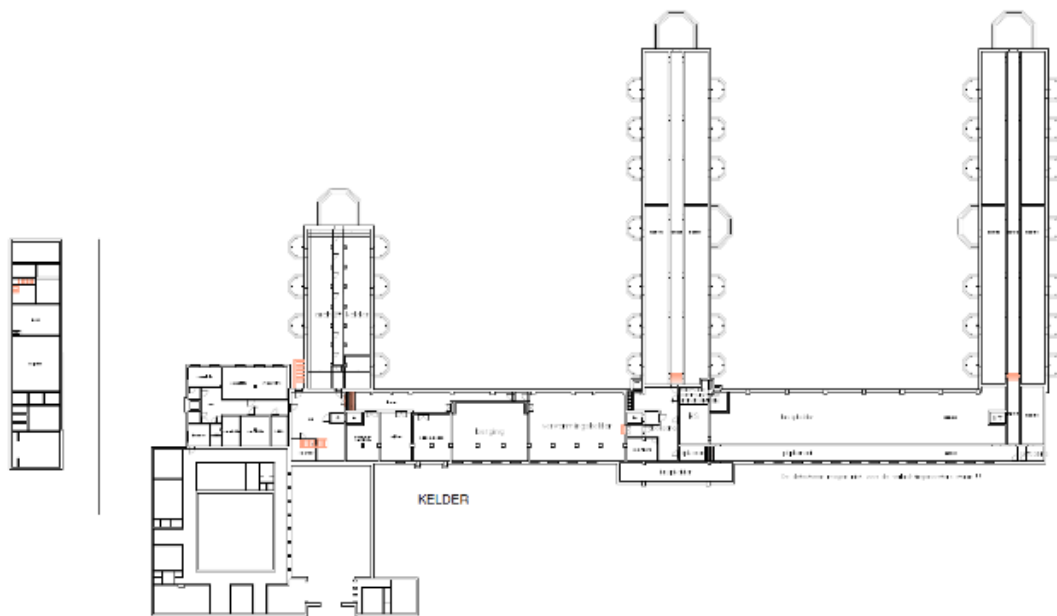
De opdrachtgever plant de aanleg van een nieuw OCMW-gebouw met deel van de omgevingsinfrastructuur, gevolgd door de sloop van de bestaande bebouwing en daarna de aanleg van een nieuwe parkeergelegenheid, en omgevingsinfrastructuur. Voor de continuïteit van de zorg zal het bestaande gebouw blijven functioneren tijdens de bouw van het nieuwe. Voor organisatie of veiligheid zal een gedeelte van het bestaande gebouw moeten worden gesloopt voor de inrichting van de nieuwbouw. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 3,1 hectare.



Figuur 1: Projectgebied weergegeven op de GRB-basiskaart met aanwezige fasering (Bron: Geopunt).

Thans situeert zich ter hoogte van het onderzoeksterrein Woonzorgcentrum Sint-Jozef, dat in de jaren '60 werd gebouwd als rustoord voor 180 personen. Het complex bestaat uit een centraal gebouw met drie bouwlagen en achterliggend staan haaks op dit gebouw drie vleugels bestaande uit verschillende bouwlagen. Deze vleugels functioneren als beddenhuis

voor het merendeel van de bewoners. In het centraal gebouw zijn op de eerste en tweede verdieping een aantal bewonerskamers. Het gelijkvloers van dit gebouw is gereserveerd voor polyvalente functies en ondersteunende diensten: keuken, restaurant, cafetaria, kapel, feestzalen, burelen, directie en administratie en een lokaal dienstencentrum. Er is quasi overal een kelder of een kruipkelder aanwezig.



*Figuur 2: visualisatie onderkelderde volumes (bron: opdrachtgever)*



*Figuur 3: inplantingsplan huidige toestand met lokalisatie nieuwbouw (bron: opdrachtgever).*

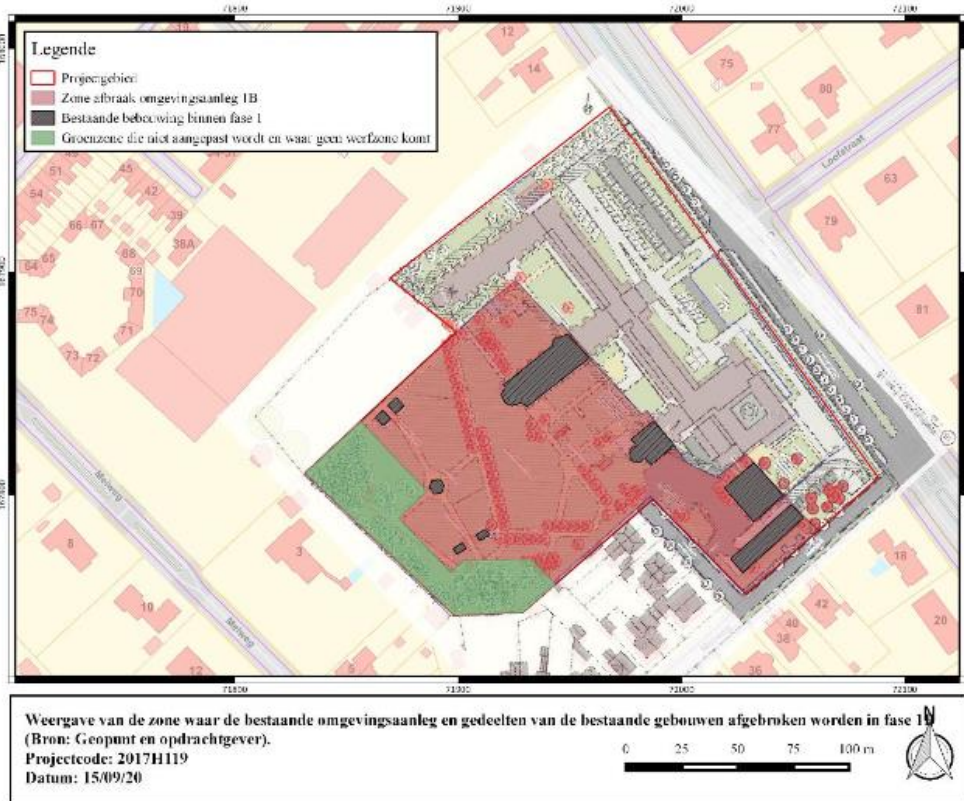
Zoals gesteld wordt voor de continuïteit van de zorg in twee fases gewerkt.

**Fase 1: sloop van de gebouwen ten zuiden en westen van het woonzorgcentrum en 2 delen van de vleugels, gevolgd door de bouw van nieuw woonzorgcentrum met deel van de omliggende infrastructuur.**

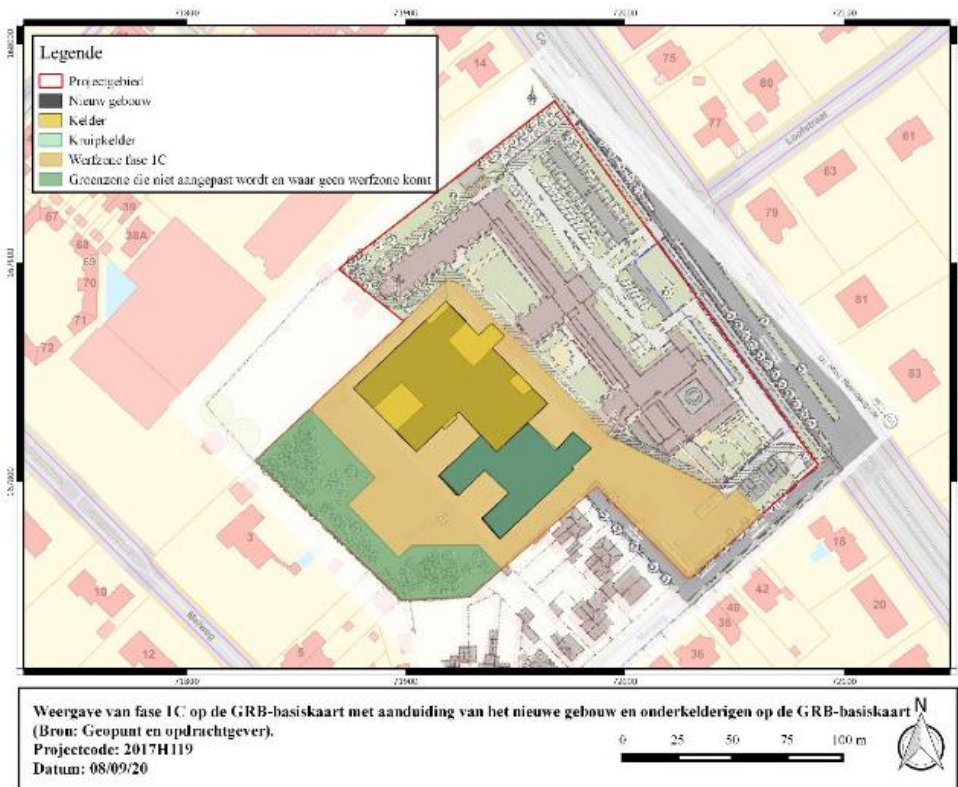
Ter hoogte van zone 1 is op heden ca. 1446 m<sup>2</sup> bebouwd. De bebouwde zone ter hoogte van het bestaande woonzorgcentrum en ter hoogte van de meest zuidelijke rechthoekige bouwstructuur is onderkelderd (deels kelder, deels kruipkelder), de overige bebouwing niet. Fase 1 kan opgesplitst worden in verschillende deelfases. Tijdens fase 1A zal de aanwezige asbest op verschillende zones van het bestaande gebouw verwijderd worden. Daarnaast zullen twee bergingen afgebroken worden en zal ten noordoosten van het bestaande gebouw een tijdelijke parking worden aangelegd. Tijdens fase 1B zal alle bestaande omgevingsaanleg ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van het bestaande gebouw over een zone van ca. 1,35 ha verwijderd worden. Het gaat om het uitbreken van bestaande paadjes, afbreken van kleinere bergingen en een prieeltje en het rooien van een gedeelte van de bomen. Ook worden in dit stadium de gedeelten van de vleugels die overlappen met

het nieuwe gebouw afgebroken. Deze zones zijn onderkelderd. Langs de meest zuidwestelijke zijde blijft een gedeelte van de bomen (ca. 2940 m<sup>2</sup>) behouden. Hierna volgt de installatie van een werfzone tijdens fase 1C over een oppervlakte van ca. 1,28 ha. Deze zone overlapt grotendeels met de afbraakzone uit fase 1B, enkel een paar zones van de reeds afgebroken bestaande gebouwen uit fase 1B vallen niet binnen de werfzone 1C. Voor de installatie van de werfzone wordt een bodemingreep van 50 cm –mv voorzien. Deze zone overlapt zoals eerder aangehaald met de aanleg van de groenzones. Aansluitend bij de werfzone zal op de hoek van de Meiweg en de Condédreef een tijdelijke parking worden aangelegd. Hiertoe zal de bestaande verharding behouden blijven. Deze wordt echter wel uitgebreid over een gecombineerde oppervlakte van ca. 565 m<sup>2</sup>. Tijdens Fase 1D van de geplande werken wordt ten westen van het huidige gebouw een nieuw woonzorgcentrum (4099 m<sup>2</sup>) aangelegd met omliggende terrassen. Rondom het nieuwe gebouw zal een wandelpad lopen dat infiltreert op natuurlijke wijze. Onder een aanzienlijk deel van het geplande bouwvolume wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien (ca. 3233 m<sup>2</sup>). Onder het overige deel van het gebouw plant de opdrachtgever de aanleg van een kruipkelder (1520 m<sup>2</sup>). (Zie bijlage kelderplan en snedes) De keldervolumes zullen aangelegd worden tot op een maximale diepte van 4,35 m –mv. De kruipkelder wordt aangelegd tot op een diepte van 1,95 m –mv. Daarnaast wordt het gebouw voorzien van twee liftkokers dit worden aangelegd tot op een diepte van 5,76 m –mv. Ter Rondom de nieuwbouw worden terrassen, paadjes en tuinzones voorzien. Deze nieuwe terrassen, paadjes en tuinzonen overlappen quasi volledig met de geplande werfzone met uitzondering van een zone van ca. 55 m<sup>2</sup>. Voor de aanleg van deze buiteninfrastructuur dient een bodemingreep van ca. 50 cm-mv gerekend te worden. Verschillende groenzones rondom het nieuwe gebouw zullen integraal behouden blijven. Ter hoogte van het meest westelijk deel van het plangebied (zone van ca. 2875 m<sup>2</sup>) worden geen verdere bodemingrepen voorzien met uitzondering van een smal pad tussen de te behouden bomen.

Concreet wordt in een eerste fase een zone van ca. 1,35 ha bedreigd door de geplande werken. Deze eerste fase omvat de zone van de te slopen gebouwen binnen fase 1, de werfzone van fase 1, de nieuw aan te leggen buiteninfrastructuur die buiten de werfzone valt én de uitbreiding van de tijdelijke parking in fase 1.



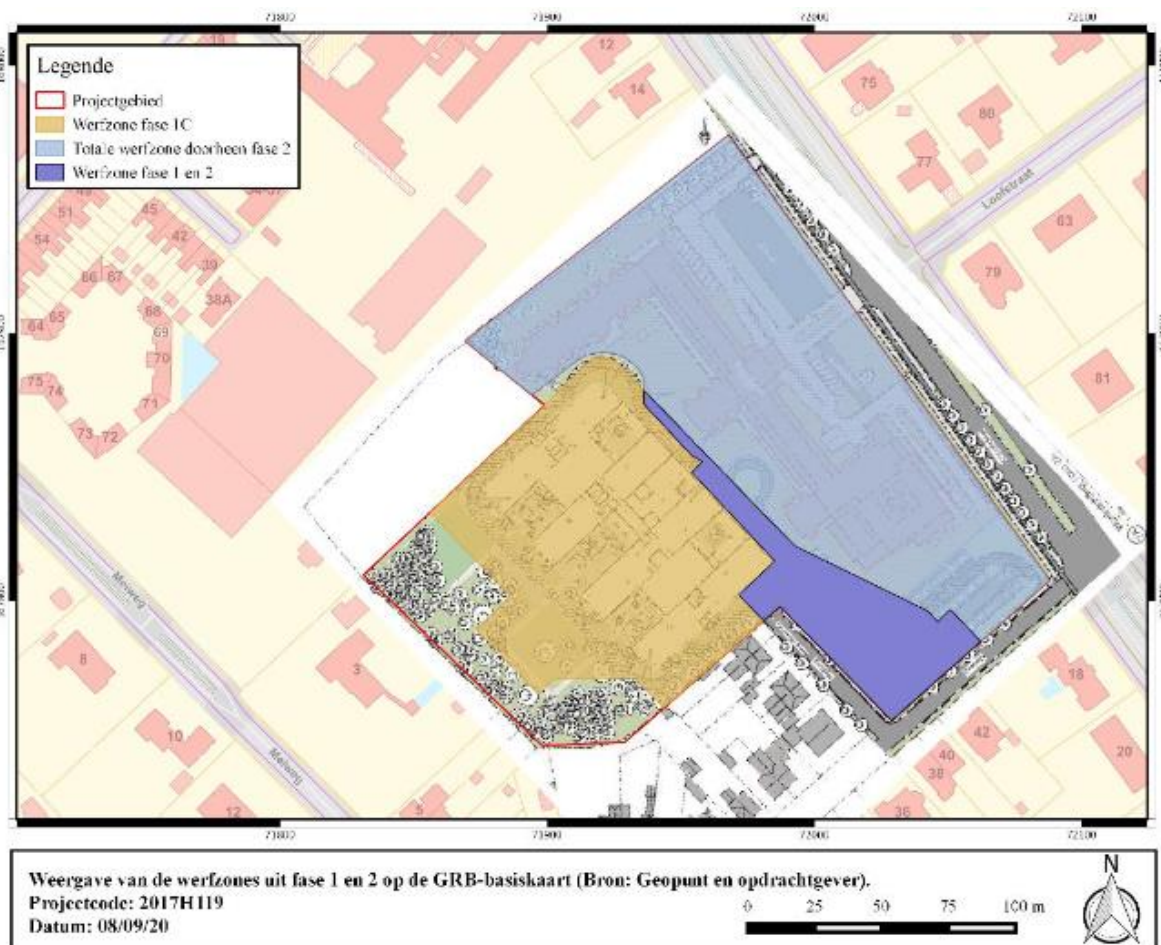
Figuur 4: zone waar de bestaande omgevingsaanleg en gedeelten van de bestaande gebouwen afgebroken worden in fase 1B (Bron: Willaert et al. 2020 fig. 6).



Figuur 5: Weergave van fase 1C op de GRB-basiskaart met aanduiding van het nieuwe gebouw en onderkelderingen (Bron: Willaert et al. 2020 fig. 7).

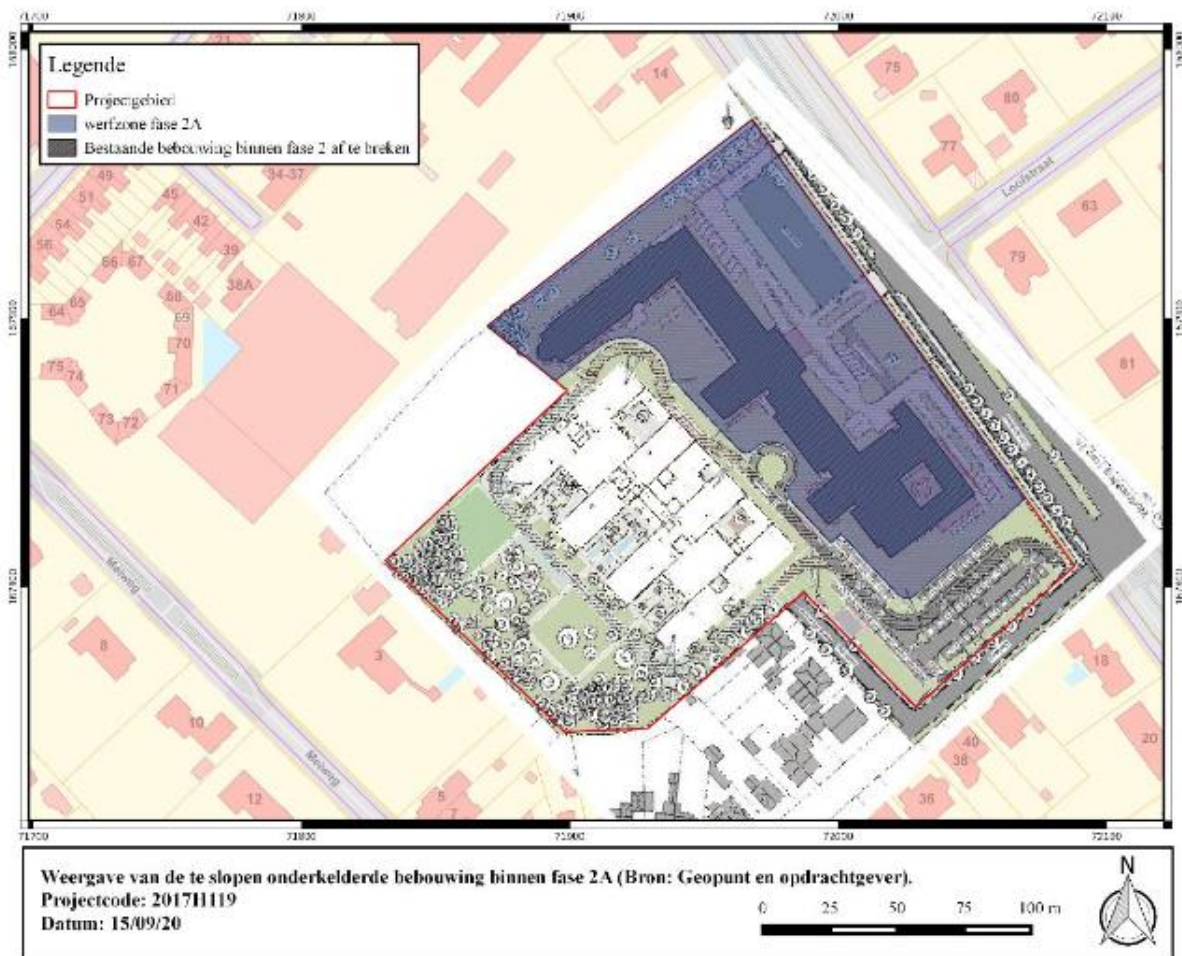
## Fase 2: Sloop van de rest van het bestaande woonzorgcentrum en de aanleg van inrit, parking en parkzone.

Fase 2 beslaat een oppervlakte van ca. 1,85 hectare, waarvan ca. 3071,5 m<sup>2</sup> interfereert met de werfzone uit fase 1C. De zone waar tijdens fase 2 bodemingrepen zullen plaatsvinden, of waar een werfzone wordt ingericht, bevindt zich steeds ten noorden en oosten van het nieuwe gebouw. De werfzone verschuift doorheen de deelfasen, waardoor de volledige contour die als werfzone zal dienen, werd ingetekend. Voor de werfzone wordt rekening gehouden met een bodemingreep van 50 cm -mv. Na de realisatie van de nieuwbouw en omliggende infrastructuur wordt het nieuwe gebouw in gebruik genomen waarna het overige deel van het bestaande woonzorgcentrum wordt gesloopt (totale oppervlakte ca. 4263 m<sup>2</sup>). Onder het volledige gebouw situeert zich een keldervolume (deels kruipkelder, deels gewone kelder). Na de sloop voorziet de opdrachtgever de aanleg van de toegang naar de ondergrondse parking uit fase 1 ten noordoosten van het nieuwe gebouw. Hiernaast zal ook een regenwaterput met een inhoud van 220.000 l naast de toegang worden aangelegd. De zone die wordt ingenomen voor de uitgraving van de toegang en put bedraagt ca. 507 m<sup>2</sup>. Hiervoor wordt een bodemingreep van 4,35m -mv gerekend. Daarnaast wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd waarbij het rioolwater zal aangesloten worden op de Meiweg (zie bijlage rioleringsplan).

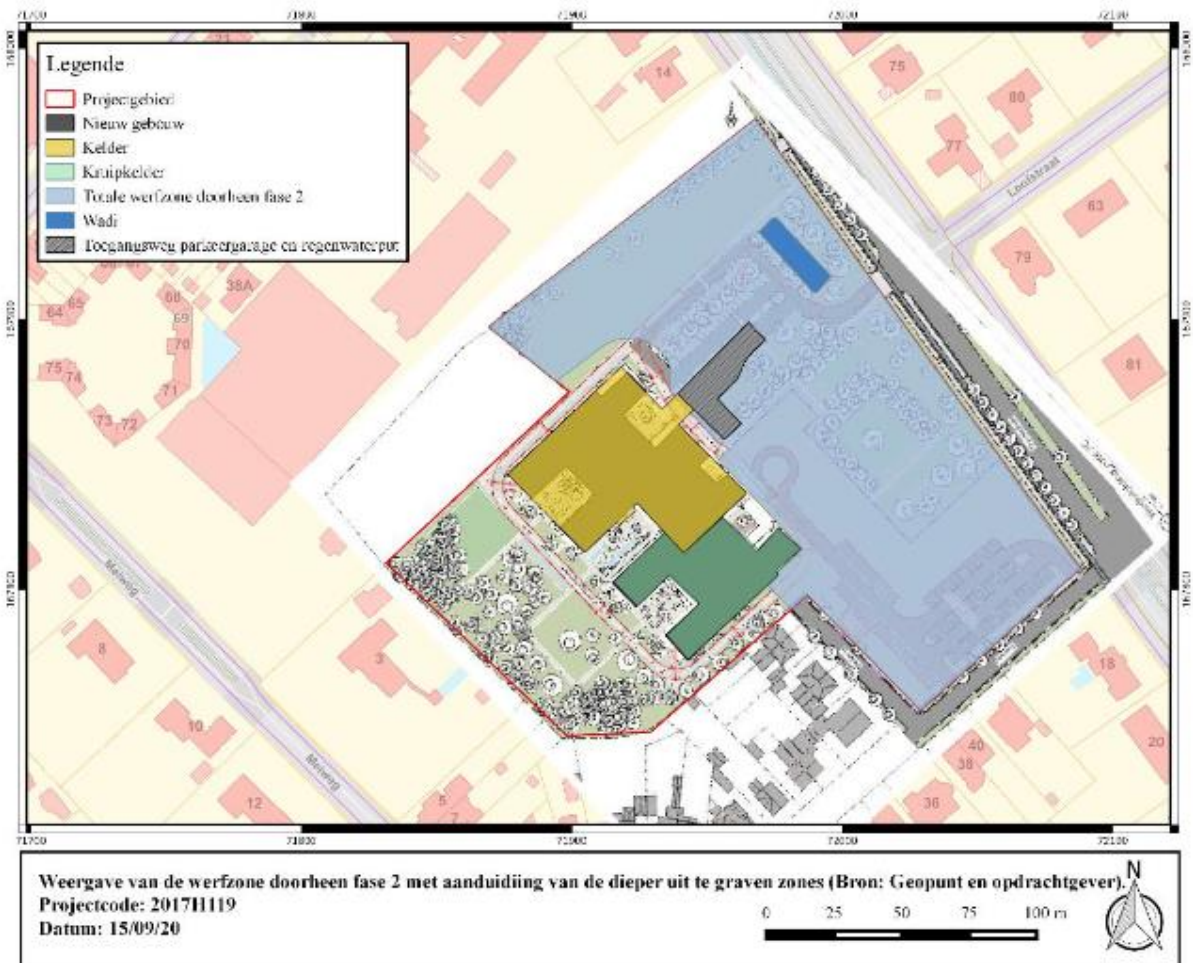


Figuur 6: Weergave van de werfzone uit fase 1 en 2 op de GRB-basiskaart (Bron: Willaert et al. 2020, fig. 8).

Bij de verdere omgevingsaanleg in dit gebied zullen de eerdere tijdelijke parkings en fietsenstalling verwijderd worden en worden een wadi, bovengrondse parkeergelegenheid, verharde paadjes, petanqueplaats en inrijlaan aangelegd. Het regenwater afkomstig van de overloop van de regenwaterput, het dak en de wadi zal afgeleid worden naar de Condédreef. Het overige deel van het terrein wordt ingericht als parkzone. Ook hier zijn enkele zones bestemd voor de tuinbouwschool aanwezig. Deze aan te leggen elementen bevinden zich volledig binnen de zone voorzien als werfzone waarvoor een bodemingreep van 50cm –mv wordt gerekend. De dieptes van de afzonderlijke elementen zullen deze maximale bodemingreep niet overschrijden. Enkel voor de wadi (ca. 280 m<sup>2</sup>) dient rekening gehouden te worden met een diepere uitgraving tot 2m –mv.



Figuur 7: Weergave van de te slopen onderkelderde bebouwing binnen fase 2A (Bron: Willaert et al. 2020, fig. 9).

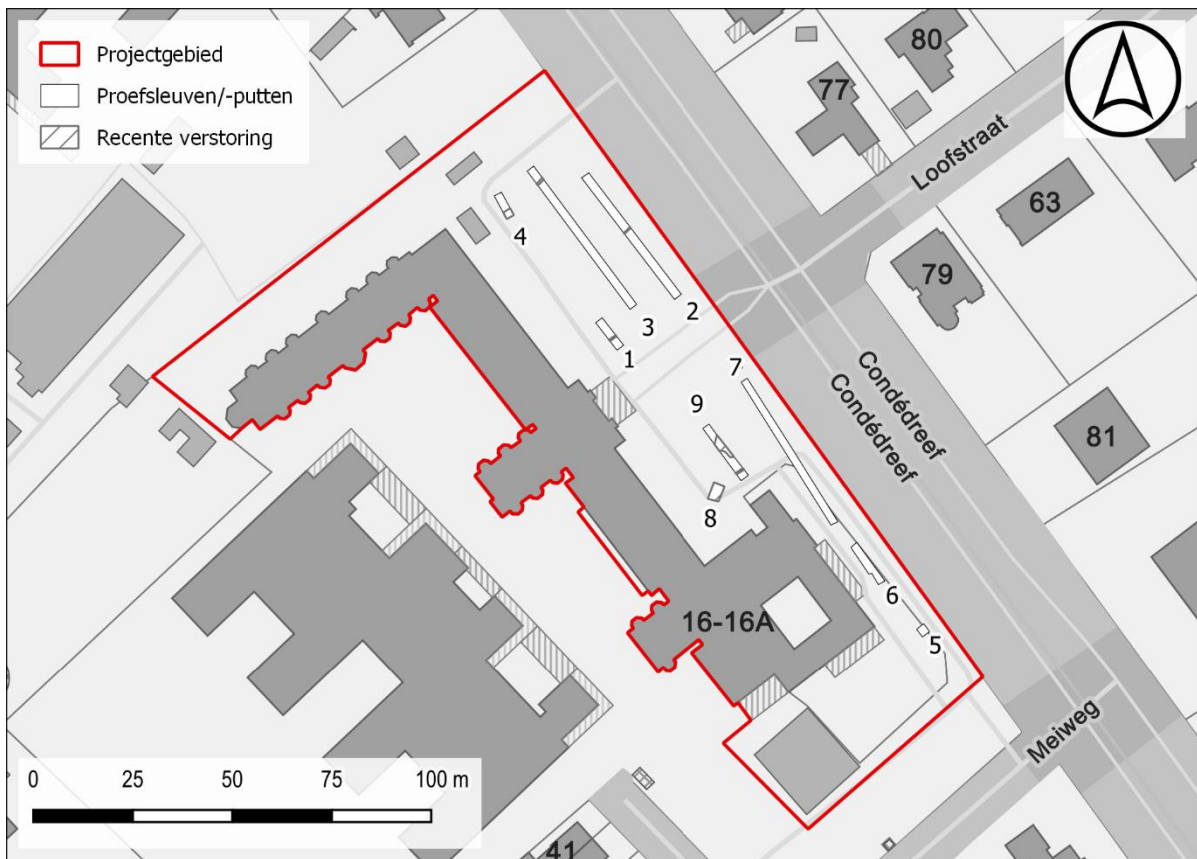


Figuur 8: Weergave van de werfzone doorheen fase 2 met aanduiding van de dieper uit te graven zones (Bron: Willaert et al. 2020 fig. 10).

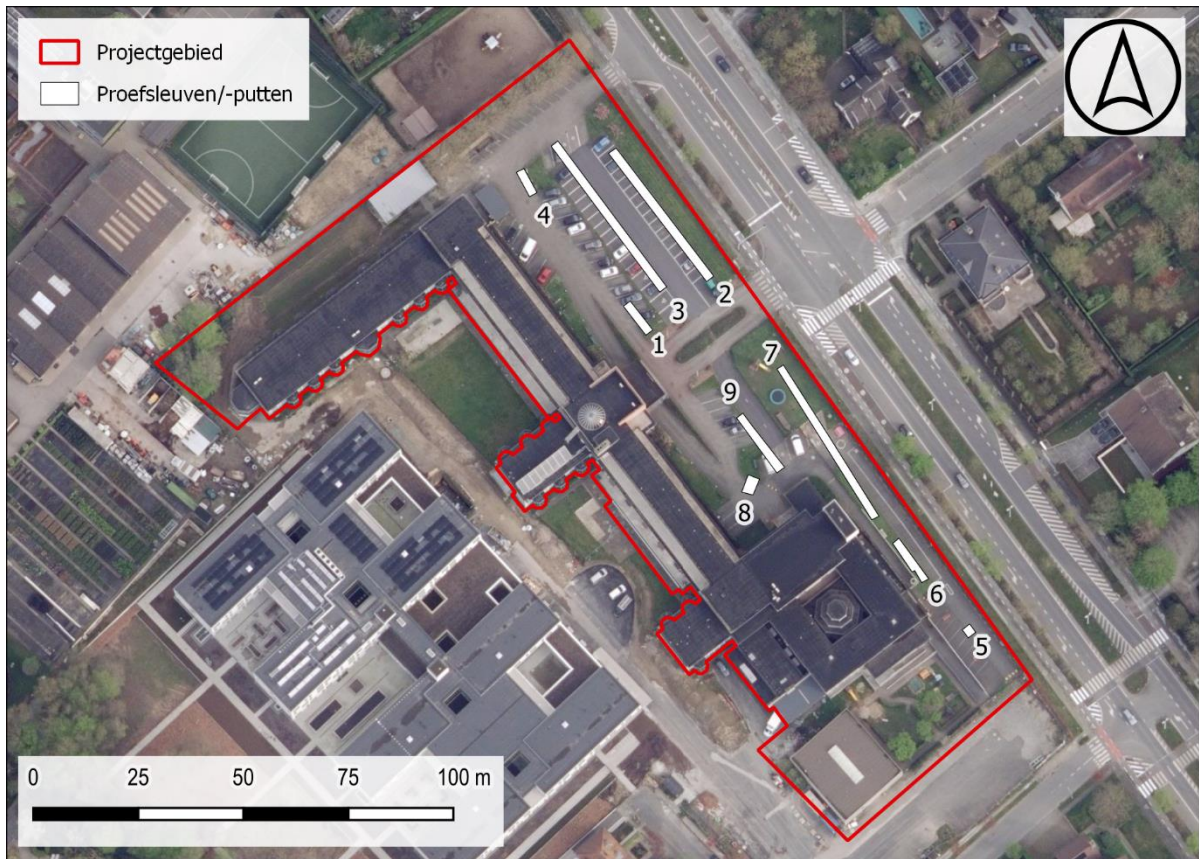
### 1.1.3 Aan- of afwezigheid archeologische site

Het proefsleuvenonderzoek bestond uit de aanleg van 9 proefsleuven waarbinnen verstoringen en leidingen uit de nieuwste tijd werden geregistreerd (1950-21<sup>e</sup> eeuw). Binnen deze werkputten werd gewerkt in één vlak. Er zijn ook drie aanvullende profielen gezet.

Er werden geen vondsten aangetroffen en ook geen staalnames uitgevoerd.



Figuur 9: allesporenkaart op het GRB (@ Geopunt).



Figuur 10: allesporenkaart detail noord op de orthofoto (@Geopunt).

#### 1.1.4 De waardering van een archeologische site

Het terrein (fase 2) kent een totale afwezigheid van vondsten en sporen uit bepaalde historische periodes. Enkel verstoringen en leidingen uit de 2<sup>e</sup> helft van de 20<sup>e</sup> eeuw, te linken aan de bouw van het woonzorgcentrum, zijn geattesteerd.

#### 1.1.5 Bepaling van Maatregelen

Hierboven werd geargumenteed dat het projectgebied (binnen de dimensies van de geplande werken) een laag potentieel tot nuttige archeologische kennisvermeerdering bezit.

Gezien het resultaat wordt een **vrijgave geadviseerd** van het projectgebied. In de proefsleuven werd binnen het bereik van de werken en een veiligheidsmarge geen sporen en vondsten aangetroffen.

**Verder onderzoek in de vorm van een vervolgonderzoek zou ons inziens geen nuttige archeologische kennisvermeerdering met zich mee brengen en is daardoor zowel vanuit wetenschappelijk archeologisch standpunt als vanuit een kosten-baten overweging niet opportuun.**

# BIBLIOGRAFIE

## LITERATUUR

Willaert A., Ghyselbrecht E., Deryckere J. 2020a, Verslag van Resultaten Kortrijk Condédreef, archeologienota, Ruben Willaert nv, Brugge.

Willaert A., Ghyselbrecht E., Deryckere J. 2020b, Programma van Maatregelen Kortrijk Condédreef, archeologienota, Ruben Willaert nv, Brugge.

Polfliet B. & Debouck Y. 2021a, Verslag van resultaten proefsleuvenonderzoek Kortrijk Condédreef, nota, Ruben Willaert nv, Brugge.

Polfliet B. & Debouck Y. 2021b, Programma van Maatregelen proefsleuvenonderzoek Kortrijk Condédreef, nota, Ruben Willaert nv, Brugge.

Polfliet B. & Slabbinck F. 2021, Eindrapport archeologische opgraving Kortrijk Condédreef, Ruben Willaert nv, Brugge.

## DIGITALE BRONNEN

[www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

<https://dov.vlaanderen.be>

<https://inventaris.onroenderfgoed.be>

<https://cartesius.be>

<https://loket.onroenderfgoed.be>



