

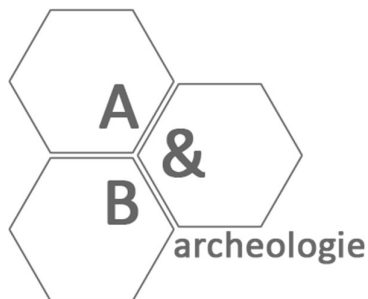
2026.011

Archeologienota Sint-Niklaas Lodewijk De Meesterstraat 32

Programma van Maatregelen

Bert ACKE, Maarten BRACKE en Paulien FONTEYN

11-5-2026



1. Gemotiveerd advies

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen aan de Lodewijk De Meesterstraat 32 te Sint-Niklaas (provincie Oost-Vlaanderen), waarbij de oppervlakte van de betrokken percelen groter is dan 3.000m² en de bodemingreep minstens 1.000m² 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. 4.545m² groot en situeert zich in het huidige stadscentrum van Sint-Niklaas. Het ligt ten noorden van de Lodewijk De Meesterstraat, ter hoogte van huisnummers 24, 26, 28, 30, 32 en 34, en is grotendeels bebouwd en verhard. Ter hoogte van huisnummers 28 en 30 zijn plaatselijk kelders aanwezig (ca. 225,52m² en 55,29m²). Langs de oostelijke zijde situeert zich echter een parktuin met vijver, paden en bomen. Het oostelijke deel van het terrein behoort tot de voormalige textielfabriek 'A. Cockelbergh S.A. Bonneterie NV' die is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Het plangebied was tot in de 18^{de} eeuw gelegen in de landelijke omgeving meteen ten zuidoosten van het stadscentrum van Sint-Niklaas. In de 19^{de} eeuw breidde de bebouwing en het stratennet zich verder uit rondom het plangebied. Het terrein zelf bleef tot in het laatste kwart van deze eeuw echter onbebouwd. De huidige woningen langs de Lodewijk De Meesterstraat dateren uit deze periode, net als enkele achterliggende gebouwen, waaronder het brouwerijgebouw, dat in 1877 werd opgericht. De overige bebouwing dateert uit de tweede helft 20^{ste} eeuw.

De stad Sint-Niklaas bevindt zich in het Waasland, binnen de Vlaamse Zandstreek, en ontwikkelde zich op het noordelijke deel van de Wase cuesta. Deze heuvelrug situeert zich ten noorden van de Scheldevallei en kent in het zuiden een eerder steile overgang van de hogere gronden naar de valleigronden van deze rivier. Aan de noordzijde van de heuvelrug is de overgang meer geleidelijk. De stadskern van Sint-Niklaas is net als het plangebied te situeren op deze zwakke noordelijke helling. Op het digitaal hoogtemodel is te zien dat het terrein inderdaad licht afhelt van zuid (ca. +19,7m TAW) naar noord (ca. +19,3m TAW). In het oostelijke terreindeel is daarnaast een depressie (ca. +18,9m TAW) te onderscheiden ter hoogte van de bestaande vijver. Deze wordt omgeven door een hogere zone (ca. +20,5m TAW), die wellicht te verklaren is door de aanwezigheid van hogere bomen. De dichtstbijzijnde natuurlijke waterlopen bevinden zich op enige afstand van het terrein. Zo vloeit de Molenbeek op ca. 1km ten westen en de Waterloop van de Hoge Landen op ca. 1,3km ten noordoosten. Bodemkundig kunnen bebouwde zones en matig natte tot matig droge (lemige) zandbodems verwacht worden.

Op archeologisch vlak zijn in en rond de stadskern van Sint-Niklaas enkele waarden gekend. Deze wijzen erop dat de omgeving reeds bewoond werd in het neolithicum. Ook uit de late ijzertijd, late middeleeuwen, nieuwe en nieuwste tijd zijn sporen gekend.

Op basis van de landschappelijke en bodemkundige gegevens kan gesteld worden dat de kans op het aantreffen van een in situ bewaarde steentijd artefactensite laag is. Het plangebied bevindt zich dan wel op een ietwat hogere, hellende locatie in het landschap, maar is ver verwijderd van natuurlijke

waterlopen. Bodemkundig zijn er bovendien geen indicaties dat er mogelijk sprake is van een gunstig bewaarde paleobodem. Voor sites met grondsporen geldt op basis van de landschappelijke ligging en het archeologisch kader een gemiddelde archeologische verwachting. De aanwezige kelders zullen het archeologisch niveau reeds verstoord hebben. Mogelijk heeft ook de rest van de bebouwing al enige impact gehad op de ondergrond. Dit is op basis van het bureauonderzoek alleen echter onvoldoende in te schatten.

De initiatiefnemer wenst de bestaande site opnieuw in te richten. Hierbij wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw, terwijl een ander deel van de gebouwen een nieuwe functie krijgt. Er zullen op het terrein diverse bodemingrepen plaatsvinden: de sloop van de bestaande bebouwing, het uitgraven van de bouwput voor de ondergrondse garage onder blokken B en D, de funderingswerken van blok A, het uitgraven van de zone met hemelwaterputten, de aanleg van nieuwe rioleringen, de inrichting van nieuwe groenzones enz. Voor de bouw van blok A (ca. 220m²) en blokken B en D (ca. 2.020m²) is respectievelijk een ingreep van -140cm tot -400cm onder het huidige maaiveldniveau vereist. Voor de aanleg van de hemelwatervoorziening (ca. 230m²) wordt -300cm afgegraven en voor de aanleg van nieuwe rioleringssleuven (ca. 270m²) is een bodemingreep van -100cm voorzien. De overige werkzaamheden zullen een eerder beperkte, oppervlakkige bodemingreep met zich meebrengen.

Het plangebied kent een lage archeologische verwachting voor in situ bewaarde steentijd artefactensites. De aanwezigheid van een of meerdere site(s) met grondsporen is echter niet uit te sluiten op basis van het bureauonderzoek alleen. De geplande werken zijn van dien aard dat eventueel archeologisch erfgoed bedreigd wordt. Een verder vooronderzoek kan relevante kennisvermeerdering genereren voor de algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de landelijke omgeving rond het stadscentrum van Sint-Niklaas, waarover archeologisch nog niet erg veel gekend is. Er dient dus verder archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden, in een uitgesteld traject na de sloop van de bestaande bebouwing.

Het verder vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek. De modaliteiten van het verder vooronderzoek worden hieronder behandeld.

2. Administratieve gegevens en afbakening

Locatiegegevens: provincie Oost-Vlaanderen, Sint-Niklaas, Lodewijk De Meesterstraat 32

Lambertcoördinaten onderzoeksgebied: X: 134602,17 en Y: 205929,57; X: 134747,33 en Y: 206018,49

Oppervlakte plangebied: ca. 4.545m²

Oppervlakte bodemingreep: ca. 2.740m²

Kadastergegevens: Sint-Niklaas, afdeling 3, sectie E, perceelnummers 2294A2, 2294B2 (deel), 2294G2, 2294H2, 2294K2, 2294L2, 2294P, 2294P2 (deel), 2294V2 (deel)

Een deel van de bestaande bebouwing blijft structureel behouden, waardoor geen bodemingrepen en dus ook geen verder archeologisch onderzoek, vereist zijn. Ook het park wordt integraal opgenomen in de nieuwe toestand. Daarnaast worden enkele kleine bijgebouwen en verhardingen gesloopt en omgezet tot groenzone. De bodemimpact hiervan is beperkt. In het overige deel van het plangebied worden nieuwbouw meergezinswoningen, met plaatselijk een ondergrondse garage, hemelwaterputten en rioleringen aangelegd. Deze zones (samen ca. 2.740m²) zullen verstoord worden tot minstens 1m tot maximaal 4m onder het huidige maaiveldniveau en dienen voorafgaand aan deze verstoring archeologisch onderzocht te worden. Door de aanwezigheid van kelders kan gesteld worden dat 270m² van de advieszone voor verder vooronderzoek reeds verstoord is. Daarnaast dienen de smalle zones voor de nieuwe rioleringsleidingen langs de te behouden gebouwen (ca. 100m²) uit praktische overwegingen niet onderzocht te worden. De totale onderzoekszone heeft bijgevolg een oppervlakte van ca. 2.370m².



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

3. Vraagstelling

Het doel van de 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:
 - Hoe is de bodem opgebouwd?
 - 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?
 - Zijn er indicaties omtrent artisanale activiteiten of aanwijzingen voor andere functionele eigenschappen?
 - Zijn er sporen aanwezig van de 19^{de}-eeuwse bebouwing, de brouwerij of textielfabriek?
 - 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 te onderzoeken. De afbakening van het onderzoeksgebied 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

Voor de start van het verder vooronderzoek dient de bestaande bebouwing gesloopt te worden. Hierbij is het van belang dat ondergrondse structuren zoals funderingen of kelders blijven zitten in de grond. Zo wordt vermeden dat niet gedocumenteerd archeologisch erfgoed beschadigd of vernietigd wordt. De ondergrondse structuren kunnen verwijderd worden tijdens of na het archeologisch onderzoek. Het terrein dient daarnaast vrij te zijn van obstakels en moet vlot toegankelijk gemaakt worden voor een graafmachine.

- Proefsleuvenonderzoek

Teneinde na te gaan of er archeologisch relevante grondsporen aanwezig zijn op het terrein, dient gebruik gemaakt te worden 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 met een breedte van 1,80 of 2,00m. De sleuven worden bij voorkeur noord-oost-zuid-west georiënteerd, mee met de lengterichting van de omwalde hoeve. 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.

De advieszone voor verder vooronderzoek heeft een oppervlakte van ca. 2.370m². Hiervan wordt 10% (237,00m²) onderzocht door middel van proefsleuven en 2,5% (59,25m²) door middel van kijkvensters, volg- en dwarssleuven, zodat in totaal 12,5% (296,25m²) van de totale oppervlakte 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 2 Indicatief sleuvenplan, geprojecteerd op het kadaster (bron: geopunt.be).

5. Gewenste competenties

Het team voor het proefsleuvenonderzoek moet bestaan uit minstens 2 archeologen met minstens 100 werkdagen veldervaring met proefsleuvenonderzoek. Minstens 1 van deze archeologen dient ervaring te hebben met onderzoek van meerperiodesites. Minstens 1 van deze archeologen dient minstens 200 werkdagen ervaring te hebben met onderzoek op (lemige) zandgronden.

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

Er zijn geen voorziene afwijkingen ten aanzien van de Code van Goede Praktijk.