BAAC VLAANDEREN RAPPORT NR. 3466



Nota

Ninove, Burchtstraat 13-23

Deel 2: Programma van Maatregelen

BAAC Vlaanderen bv
Hendekenstraat 49, 9968 BASSEVELDE
info@baac.be
www.baac.be

Inhoud

1 Administratieve gegevens 1

2 Gemotiveerd advies 2

2.1 Datering en interpretatie onderzoeksterrein 2

2.2 Waardering archeologische vindplaatsen 2

2.3 Impactbepaling 3

2.4 Bepalingen van de maatregelen 4

2.4.1 Kennispotentieel verder (voor)onderzoek 4

2.4.2 Volledigheid van het (voor)onderzoek 4

3 Programma van Maatregelen 5

1 Administratieve gegevens

Algemeen	
Naam site	Ninove, Burchtstraat 13-23
Ligging	Burchtstraat 13-15, 17-17A, 21 en 23, gemeente Ninove, provincie Oost-Vlaanderen
Kadaster	Gemeente Ninove, Afdeling 2, Sectie B, Percelen (partim): 1040, 1043f, 1043g, 1044g, 1044k, 1044l, 1047a, 1048c en 1059/2v
Projectnummer BAAC Vlaanderen	2026-0469
Reeds uitgevoerd vooronderzoek	Bureauonderzoek (ID 30469)[1] Proefputtenonderzoek (2026F290)
Bewaarplaats archief	KBR

Actoren	
Auteur	Arne De Lust
Betrokken actoren	Alice-Jan Hellinx
Betrokken derden	Niet van toepassing

Plangebied	
Oppervlakte plangebied	1.367 m²
Kartering gewestplan	0100 - Woongebieden

Alle in dit document gebruikte plannen zijn afkomstig uit de catalogus van Geopunt Vlaanderen[2], tenzij anders vermeld.

[1] HELLINX 2024
[2] Geopunt Vlaanderen 2026 – administratief, historisch, orthofotografisch

2 Gemotiveerd advies

2.1 Datering en interpretatie onderzoeksterrein

Binnen het plangebied werd slechts één mogelijk ouder muurfragment, opgetrokken met een kalkmortel, aangetroffen dat vermoedelijk aan het einde de 19de eeuw geplaatst kan worden. Alle andere muurfragmenten werden opgetrokken met cement en zijn recent van aard.

Tijdens het proefputtenonderzoek werden recente puin- en ophogingslagen aangetroffen die getuigen van de verschillende bouwfases die hebben plaatsgevonden binnen het plangebied. Onder dit pakket bevindt zich echter nog een alluviale afzetting die duidt op het verleden van het plangebied dat ooit onderhevig was aan de waterstand van de Dender. Vermoedelijk werden de gronden daarom eerst opgehoogd om ze klaar te maken voor permanente bebouwing. Op de alluviale afzetting werden geen sporen of structuren aangetroffen.

2.2 Waardering archeologische vindplaatsen

Tijdens het proefputtenonderzoek werden slechts enkele sporen aangetroffen, het betreft steeds muurfragmenten opgetrokken in rode baksteen. De verschillen zijn de gebruikte soort mortel voor het metselwerk, de kleur van de baksteen en de breedte van de muren. Een vermoedelijk iets ouder restant werd opgetrokken uit donkerrode baksteen met een bruine kalkmortel. Alle andere, recentere, muurfragmenten werden uit oranjerode (industriële) baksteen opgetrokken waarbij gebruik gemaakt werd van cement.

Bij het graven van de proefputten werd de bodemopbouw ook aandachtig onderzocht. Hierbij kon worden vastgesteld dat er zich binnen het plangebied verschillende recente puinlagen bevinden die zich bovenop een alluviaal pakket bevinden. In werkput 3 in het noordoosten van het plangebied werd het alluviale pakket niet aangetroffen hoewel dit alluviale pakket vermoedelijk ook op deze locatie wel aanwezig is onder de recente funderingen. Op of in dit pakket werden geen archeologische resten waargenomen. Er werden in de puinlagen geen archeologische vondsten aangetroffen die een datering ervan mogelijk zouden maken. Het gaat op basis van de aangetroffen mortelresten vermoedelijk om vrij recente puinlagen die zeer waarschijnlijk het resultaat zijn van enerzijds de bouw en anderzijds de sloop van de gebouwen in 2016.

Binnen het plangebied worden geen archeologisch relevante lagen en sporen meer verwacht omwille van de gekende verstoringen en de dikte van de puinlagen die aangetroffen werden. Er wordt voor de rest van het terrein een gelijkaardige bodemopbouw verwacht waarbij de bodem wordt opgebouwd door verschillende puinlagen bovenaan waaronder zich het alluviaal pakket bevindt. In de puinlagen zijn restanten van de funderingen van recente gebouwen en bouwfases uit vorige eeuw aanwezig. Het blijft mogelijk dat iets oudere muurfragmenten, onder andere te linken aan de Atlas der Buurtwegen aanwezig zijn, maar door de verschillende gekende recente ingrepen binnen het plangebied, zijn deze reeds grotendeels verstoord. Bovendien werd tijdens het proefputtenonderzoek slechts één fragment van dergelijke iets oudere constructies aangetroffen. Muurresten ouder dan het einde van de 19de eeuw zijn niet aangetroffen. De archeologische waarde van de aangetroffen muurresten is dus verwaarloosbaar.

De dikte van de recente en verstoorde puinlagen zorgt er daarnaast ook voor dat de bovenzijde van de alluviale afzettingen slechts minimaal geraakt zal worden bij de uitvoer van de geplande bodemingrepen.

2.3 Impactbepaling

Onderstaande beschrijving van de geplande werken werd integraal overgenomen uit het VvR van de archeologienota (ID 30469)[3].

'In de eerste plaats zullen twee bouwblokken langs de Burchtstraat opgetrokken worden. Blok A zal in het meest zuidoostelijke deel gebouwd worden en zal dienst doen als winkelpand met daarbij zeven appartementen. De oppervlakte zal 226 m² innemen. De noordoostelijke blok B zal een oppervlakte van 334 m² innemen en zal eveneens dienst doen als winkelpand met bijkomend acht appartementen. Voor beide gebouwen geldt eenzelfde bouwwijze. Er wordt geen onderkeldering voorzien maar in beide blokken zal een liftput aangelegd worden die een verstoring van 1,2 m onder het maaiveld veroorzaakt. Voor de fundering van de gebouwen wordt gewerkt met sleuffunderingen en palen die tot op de vorstvrije grond geplaatst worden (minimaal 80 cm diep). Bij de bouwblokken wordt eveneens vier waterputten van 20.000 l voorzien en een septische tank van respectievelijk 5.925 en 8.175 liter. De riolering en andere nodige leidingen worden nieuw onder het te bouwen complexen en verhardingen aangelegd.

Naast het aanleggen van de waterputten en septische tanks worden nog twee infiltratiezones, beide van 51 m² en een inhoud van circa 15.300 l voorzien ten zuiden van de bouwblokken. Deze wadi's zijn 30 cm diep. Hierop komen de leidingen uit die het regenwater opvangen ter hoogte van de garages en carports.

Binnen het plangebied wordt een verharde wegenis aangelegd met een oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Deze verhardingen in nidagravel kennen een verstoringsdiepte tot 50 cm onder het maaiveld. Aansluitend achter beide gebouwen komt nog een verharde terraszone. Rondom de verharde wegenis zullen verschillende parkeerplaatsen, garages, carports en fietsenstallingen voorzien worden. Voor de niet overdekte parkeerplaatsen wordt gewerkt met verharding in beton en grasdallen, hetzelfde geldt voor de fietsenstallingen. De carports worden verhard en overdekt. Voor de garages wordt eveneens een verharding voorzien, die bijkomend gefundeerd wordt tot op vorstvrije grond. Algemeen kan gesteld worden dat de verstoringsdiepte van deze totale zone 50 cm diep gaat en de funderingen voor de garages minstens 80 cm diep. De totale oppervlakte van de parkeerzones bedraagt ongeveer 1.000 m².

Ten slotte wordt in de resterende zone van ongeveer 500 m² een groenzone aangelegd. Hierbij zal enkel de teelaarde, voor een maximale diepte van 30 cm, geroerd worden. Bijkomend zullen enkele bomen aangeplant worden binnen het terrein.

Langs de zijde van de Burchtstraat kon een eventueel bestaande verstoring onvoldoende aangetoond worden. De geplande werken kunnen in dit deel mogelijk nog aanwezig archeologisch erfgoed verstoren. De kelders van huisnummers 21 en 23 zijn niet zo groot in oppervlakte en reiken respectievelijk 1,8 en 1 m diep. Hier kan door de diepere ingrepen nog een bijkomende impact op de ondergrond veroorzaakt worden.'[4]

[3] HELLINX 2024
[4] HELLINX 2024

2.4 Bepalingen van de maatregelen

2.4.1 Kennispotentieel verder (voor)onderzoek

Aangezien er tijdens het proefputtenonderzoek slechts enkele muurfragmenten werden aangetroffen en dat van die muurfragmenten slechts één klein fragment een mogelijk iets oudere datering kent (eind 19de-eeuws) bestaat er een zeer laag potentieel op kennisvermeerdering. Dit is deels te wijten aan de verschillende menselijke handelingen die binnen het plangebied hebben plaatsgevonden in de laatste eeuwen. Deze menselijke ingrepen hebben het bodembestand op verschillende plaatsen tot op aanzienlijke diepte verstoord. Onder de puinpakketten werd bovendien een natte alluviale afzetting aangetroffen waarop geen sporen werden aangetroffen tijdens het onderzoek. De locatie van het plangebied in de vallei van de Dender heeft de locatie vermoedelijk gedurende grote delen van de geschiedenis onaantrekkelijk gemaakt voor permanente bewoning. Recent, en voorlopig nog ongepubliceerd, archeologisch onderzoek ter hoogte van de Inghelantsite heeft aangetoond dat de omgeving rond het huidige plangebied pas in de 12de of zelfs pas in de 13de eeuw werd opgehoogd. Dergelijke bewoningsresten werden tijdens dit onderzoek niet opgemerkt.

De alluviale afzetting bevindt zich op een diepte tussen 145 centimeter in het noordoosten van het plangebied en ruim 160 centimeter onder het huidige maaiveld in het zuiden van het plangebied. Enkel ter hoogte van de diepste ingrepen, zijnde de waterputten en de septische putten, zal de alluviale laag minimaal geraakt worden. Deze diepste bodemingrepen zijn echter niet aaneengesloten en bovendien beperkt in oppervlakte waardoor ze ook slechts een fragmentair beeld kunnen geven van eventueel in de ondergrond bewaarde archeologische sporen. De overige ingrepen situeren zich in de recente ophogings- en verstoringslagen.

2.4.2 Volledigheid van het (voor)onderzoek

Op basis van het uitgevoerde archeologisch vooronderzoek is er voldoende informatie over de afwezigheid van een archeologische site. Het kennispotentieel kon voldoende bepaald worden. Volgens de beslissingsboom voor verder archeologisch vooronderzoek[5] is verder vooronderzoek niet aangewezen.

[5] Agentschap Onroerend Erfgoed 2019a, fig. 3

3 Programma van Maatregelen

Niet van toepassing.

Meldingsplicht

In dit dossier wordt geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd. Dit betekent echter niet dat de initiatiefnemer wordt ontslaan van de meldingsplicht. Bij het aantreffen van een archeologische toevalsvondst geldt nog steeds een wettelijke meldingsplicht, conform het Onroerenderfgoeddecreet. De vinder is verplicht dit te melden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed en/of de bevoegde lokale overheid.