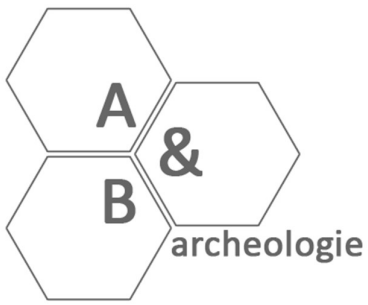
2026.101

Archeologienota De Haan Grotestraat 147-149

Verslag van Resultaten

Bert ACKE, Maarten BRACKE en Paulien FONTEYN

23-9-2026



Titel: Archeologienota De Haan Grotestraat 147-149

Erkend archeoloog: Maarten Bracke, OE/ERK/Archeoloog/2015/00036

Auteurs: Bert Acke, Maarten Bracke en Paulien Fonteyn

Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut C18084 - www.ngi.be

Projectcode bureauonderzoek: 2026H57

Intern projectnummer: 2026.101

Locatiegegevens: provincie West-Vlaanderen, Vlissegem (De Haan), Grotestraat 147-149

Lambertcoördinaten plangebied: X: 57418,06 en Y: 218586,11; X: 57680,50 en Y: 218738,21

Oppervlakte plangebied: ca. 5.185m²

Kadastergegevens: De Haan, afdeling 2/Vlissegem, sectie A, perceelnummers 291M en 291N (zie figuur 10)

Topografische kaart: zie figuur 8 en 9

Betrokken actoren: Bert Acke (archeoloog), Maarten Bracke (erkend archeoloog) en Paulien Fonteyn (erkend archeoloog)

Wetenschappelijke advisering: /

Plaats en datum: Moerbeke-Waas, 23/09/2026

© Acke & Bracke bv, Dorpvaart 76, 9180 Moerbeke-Waas. De auteurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de auteurs.

1. INLEIDING 4

1.1. WETTELIJK KADER 4
1.2. ONDERZOEKSOPDRACHT 4
1.2.1. VRAAGSTELLING 4
1.2.2. RANDVOORWAARDEN 4
1.3. WERKWIJZE EN STRATEGIE 5
1.3.1. MOTIVERING ONDERZOEKSSTRATEGIE 5
1.3.2. ORGANISATIE VAN HET VOORONDERZOEK 6
1.3.3. ADVIES SPECIALISTEN 6
1.3.4. WETENSCHAPPELIJKE ADVISERING 6
1.3.5. SELECTIE BRONNEN 6

2. BUREAUONDERZOEK 7

2.1. HUIDIGE TOESTAND 7
2.2. GEPLANDE WERKEN 10
2.3. LANDSCHAPPELIJKE LIGGING 12
2.3.1. TOPOGRAFISCHE SITUERING 12
2.3.2. LANDSCHAPPELIJKE SITUERING 15
2.3.3. BODEMKUNDIGE SITUERING 17
2.3.4. GEOLOGISCHE SITUERING 18
2.4. HISTORISCHE SITUERING 20
2.4.1. VLISSEGEM 20
2.4.2. PLANGEBIED 22
2.5. ARCHEOLOGISCHE SITUERING 30

3. SYNTHESE 33

3.1. ARCHEOLOGISCH VERWACHTINGSPATROON 33
3.2. AFWEGING VERDER VOORONDERZOEK 34
3.3. VERDER VOORONDERZOEK ZONDER INGREEP IN DE BODEM 35
3.4. VERDER VOORONDERZOEK MET INGREEP IN DE BODEM 36
3.5. BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN 37

4. SAMENVATTING 39

5. BIBLIOGRAFIE 41

6. BIJLAGES 42

1. Inleiding

1.1. Wettelijk kader

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 Grotestraat 147-149 te Vlissegem (deelgemeente van De Haan, provincie West-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.

1.2. Onderzoeksopdracht

1.2.1. Vraagstelling

- Zijn er archeologische of historische gegevens gekend over de site?
- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?
- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen hebben op de gaafheid van eventuele archeologische sporen?
- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?
- Is er een archeologische site aanwezig? Zo ja, wat zijn de karakteristieken en de bewaringstoestand ervan? Wat is de relatie met het landschap? Welke waarde heeft de site?
- Wat is de te volgen strategie tijdens een eventueel verder onderzoek en welke bijkomende onderzoeksvragen moeten daarbij beantwoord worden?

1.2.2. Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

1.3. Werkwijze en strategie

1.3.1. Motivering onderzoeksstrategie

In het bureauonderzoek wordt een zo duidelijk mogelijk beeld gevormd van de huidige archeologische, historische en landschappelijke informatie van het projectgebied en de omgeving errond. Deze gegevens worden vergeleken met de geplande werken en de hiermee gepaard gaande verstoringen en vergravingen in de bodem. Het uiteindelijke doel is het bepalen of verder archeologisch onderzoek al dan niet aangewezen is.

Informatie over de afbakening van het plangebied en de geplande werkzaamheden werd aangeleverd via de initiatiefnemer door middel van ontwerpplannen en via mondelinge of schriftelijke communicatie. Om een zicht te krijgen op de huidige archeologische kennis van het plangebied en van de directe omgeving werd de Inventaris Onroerend Erfgoed geraadpleegd.[1] Deze online databank is gedeeltelijk uitsluitend toegankelijk voor geregistreerde gebruikers, hoofdzakelijk archeologen. Aanvullend werden verschillende historische kaarten geraadpleegd via Geopunt[2], de centrale toegangspoort tot geografische overheidsinformatie, en via Cartesius[3], een databank die kaarten bundelt van het Nationaal Geografisch Instituut (NGI), de Koninklijke Bibliotheek, het Rijksarchief, lokale archieven en het Koninklijk Museum voor Midden-Afrika. Aansluitend hierbij werden ook verschillende luchtfoto's bekeken die genomen zijn sinds de jaren '70 van vorige eeuw. Op het kaartmateriaal en de luchtfoto's werd het plangebied geprojecteerd, om zodoende een duidelijk beeld te krijgen van het landgebruik gedurende de laatste eeuwen. Geopunt leverde ook verschillende kaarten op die betrekking hebben tot de landschappelijke en bodemkundige ligging van het gebied. Een kadasterplan dat beschikbaar is via de GRB-kaart op Geopunt werd vergeleken met hetgeen dat beschikbaar is via de CadGIS Viewer van de Federale Overheid.[4] Een topografische kaart werd verkregen via het NGI.[5].

Op basis van dit onderzoek en het raadplegen van bovenvermelde bronnen kan een antwoord gegeven worden op de vooropgestelde onderzoeksvragen.

[1] https://inventaris.onroerenderfgoed.be/

[2] http://www.geopunt.be/kaart

[3] http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/

[4] http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/

[5] http://www.ngi.be/topomapviewer/

1.3.2. Organisatie van het vooronderzoek

In eerste instantie werd een bureauonderzoek uitgevoerd waarbij de diverse beschikbare bronnen geraadpleegd worden. Daarnaast werd in detail bekeken wat de huidige toestand is van het plangebied en werden de geplande werkzaamheden onder de loep genomen. Op basis van deze gegevens samen werd ten eerste afgetoetst of verder vooronderzoek noodzakelijk is en ten tweede welke onderzoekstappen er eventueel genomen moeten worden.

1.3.3. Advies specialisten

Niet van toepassing.

1.3.4. Wetenschappelijke advisering

Niet van toepassing.

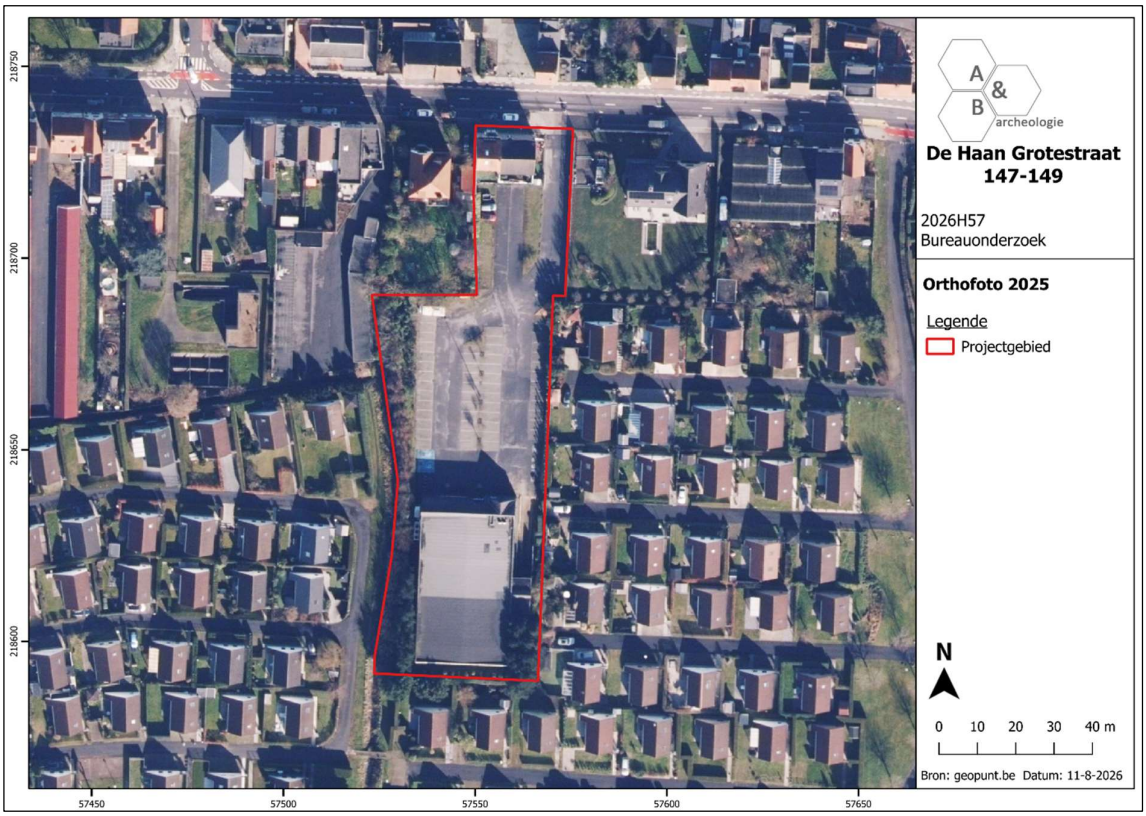
1.3.5. Selectie bronnen

De gebruikte bronnen zijn beschreven onder 1.3.1. De bronnen daaronder vermeld waren afdoende om een gedegen advies te geven voor een verder archeologisch traject. Bijkomend archiefonderzoek werd niet opportuun geacht.

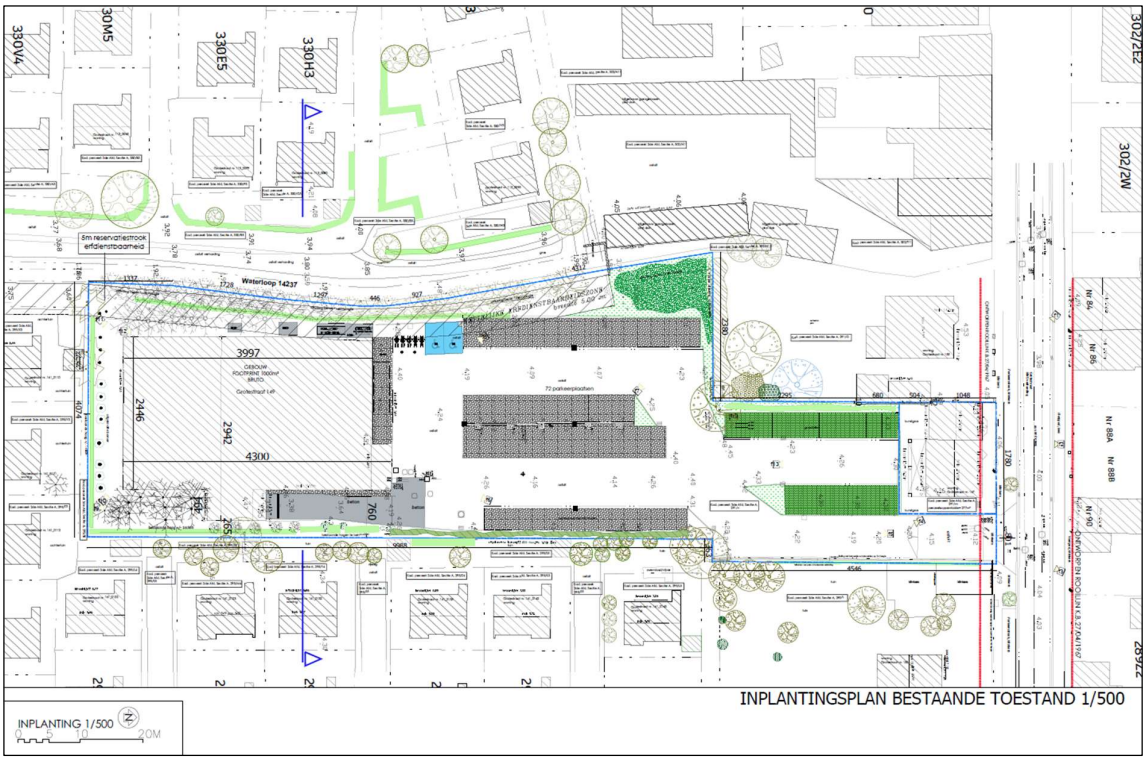
2. Bureauonderzoek

2.1. Huidige toestand

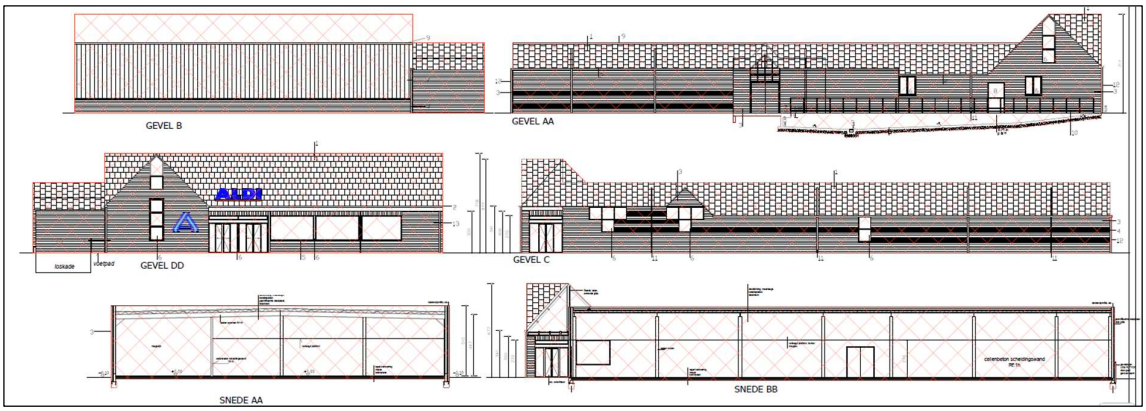
Het plangebied is 5.185m² groot en situeert zich ten zuiden van de Grotestraat, ter hoogte van huisnummers 147 en 149. In het noordelijke deel van het terrein zijn twee woningen met bijgebouwen (ca. 160m²) gelegen. In het zuiden situeert zich een supermarkt en een loskade met hellingsbaan (ca. 1.170m²). De tussenliggende zone is quasi volledig verhard en in gebruik als weg en parking. Langs de grenzen van het terrein zijn bomenrijen en hagen aanwezig. De westelijke grens van het plangebied wordt deels gevormd door een beek.



Figuur 1 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2025 (bron: geopunt.be).



Figuur 2 Inplantingsplan van de bestaande toestand (bron: initiatiefnemer).



Figuur 3 Gevel- en snedeplannen van de bestaande toestand (handelspand) (bron: initiatiefnemer).

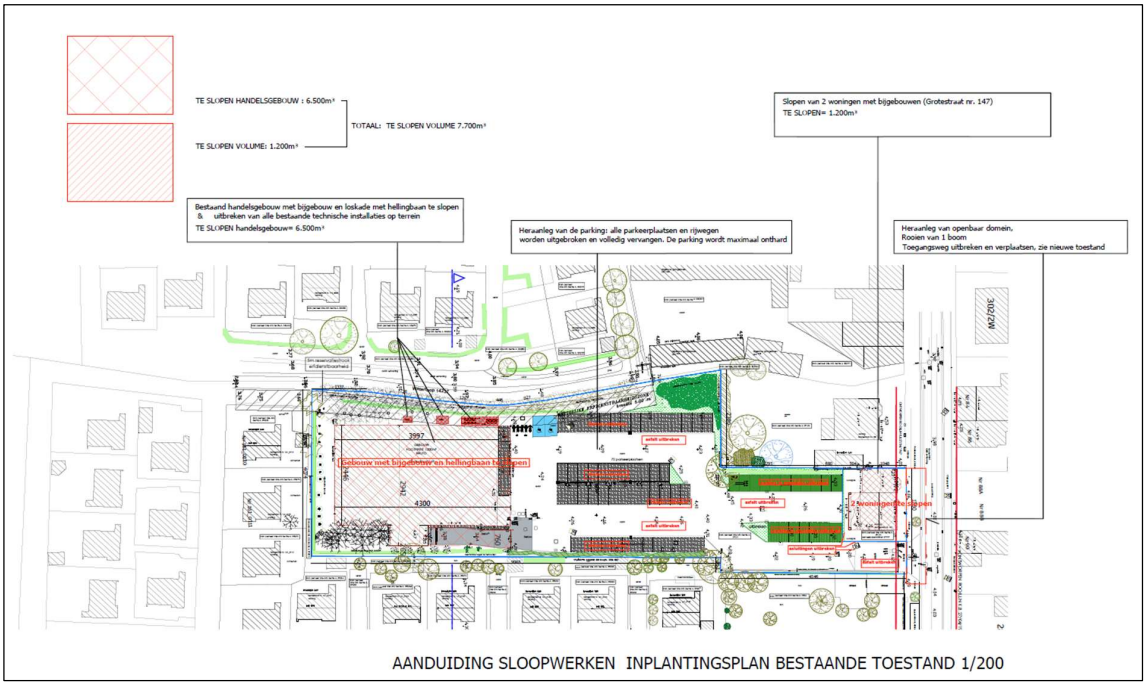


Figuur 4 Zicht op de woningen langsheen de Grotestraat (bron: https://www.google.be/maps).

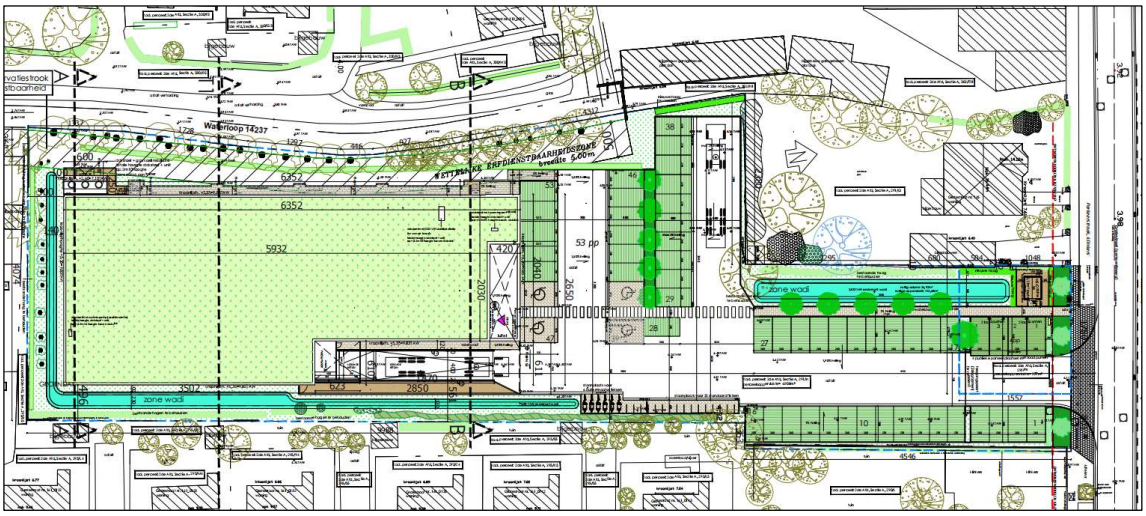
2.2. Geplande werken

De initiatiefnemer wenst binnen het plangebied een nieuw handelsgebouw op te richten. Hiertoe worden de woningen en het bestaande handelsgebouw in eerste instantie gesloopt. Ook de parking en rijwegen worden opgebroken. Vervolgens wordt in het zuidelijke deel van het plangebied een nieuwe winkelruimte met magazijn, bureauruimte, technische ruimte en loskade gebouwd. Het nieuwe bouwvolume zal een footprint hebben van ca. 1.644m². Het gebouw zal gefundeerd worden tot op vorstvrije diepte. De hellingsbaan voor de loskade heeft een oppervlakte van ca. 120m² en kent een diepte tot ca. 1,2m onder het maaiveldniveau. Hij valt echter samen met de bestaande loskade, die de bodem vermoedelijk reeds verstoord heeft. In het overige deel van het terrein worden nieuwe rijwegen aangelegd met asfaltverharding. Daarnaast worden nieuwe parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien in grasdallen en waterdoorlatende klinkers. Tussenliggend worden enkele groenzones aangeplant. De bestaande hagen langs de randen van het terrein blijven grotendeels behouden. Langs de noordwestelijke en zuidoostelijke grens van het terrein worden verder wadi's uitgegraven.

Er zullen grootschalige bodemingrepen plaatsvinden binnen het plangebied: de sloop van de bestaande bebouwing en het verwijderen van de verhardingen, het bouwrijp maken van het terrein, de aanleg van nutsleidingen, de funderingswerken, het optrekken van het nieuwe handelsgebouw, de aanleg van rijwegen en parkeerplaatsen, het uitgraven van de wadi's, de omgevingsaanleg enz. Ook het werfverkeer zal een impact hebben op de ondergrond. Algemeen dient rekening gehouden te worden met een bodemverstoring van ca. 80cm à 100cm (incl. archeologische buffer), met plaatselijk diepere ingrepen ter hoogte van de loskade, de nutvoorzieningen, enz.



Figuur 5 Uitsnede uit het inplantingsplan van de bestaande toestand met aanduiding van de sloopwerken (bron: initiatiefnemer).



Figuur 6 Uitsnede uit het inplantingsplan van de nieuwe toestand (bron: initiatiefnemer).



Figuur 7 Uitsnede uit de gevel- en snedeplannen van de nieuwe toestand (bron: initiatiefnemer).

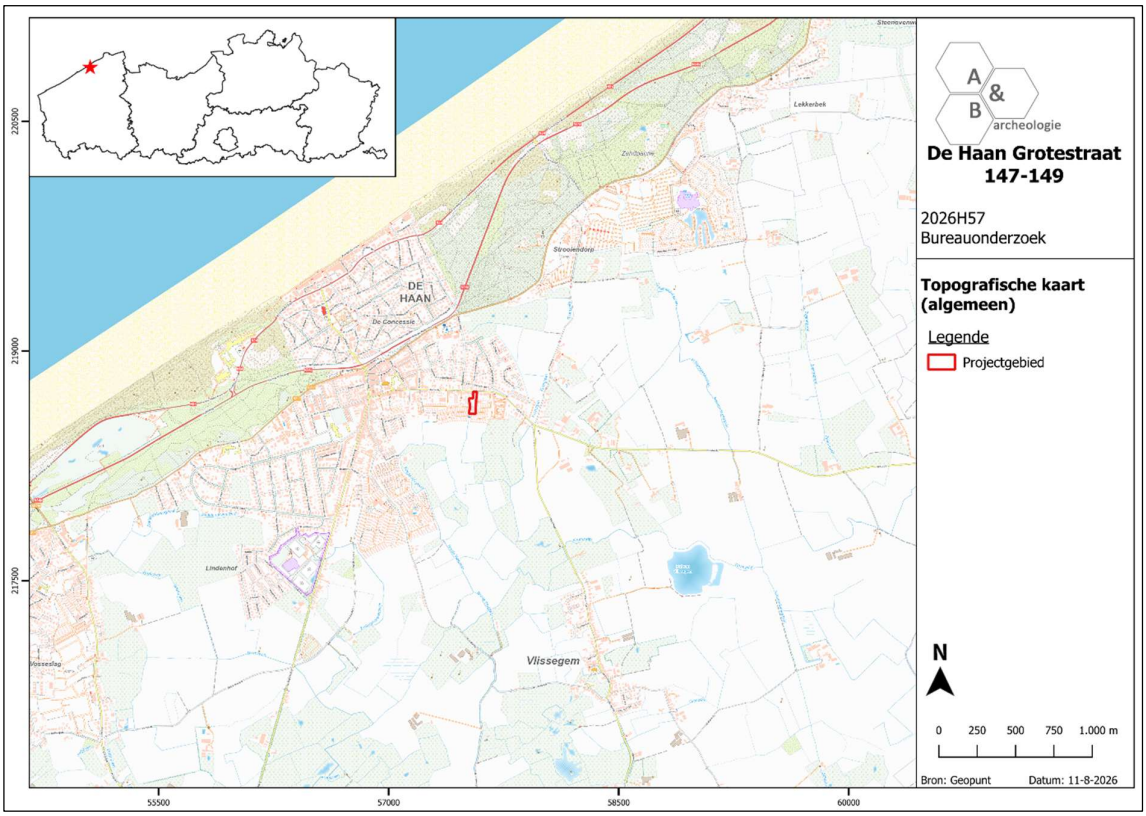
2.3. Landschappelijke ligging

2.3.1. Topografische situering

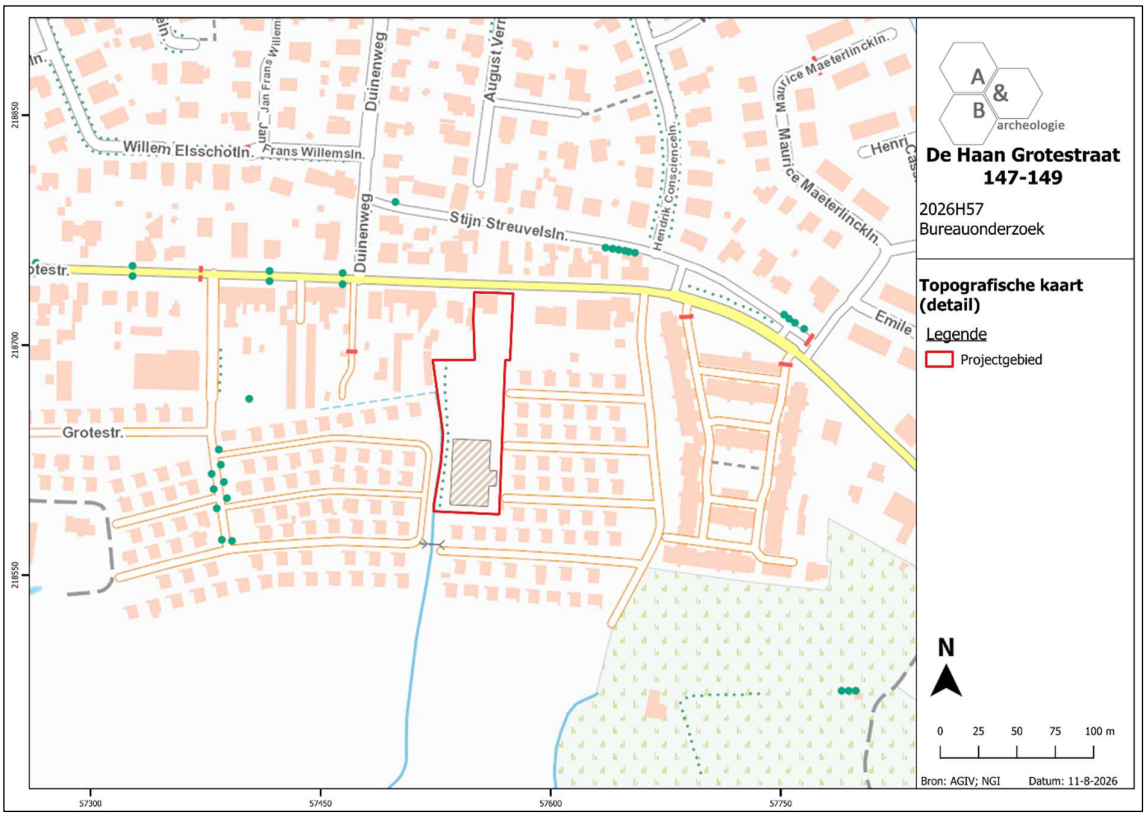
Het plangebied situeert zich te Vlissegem, een deelgemeente van de kustgemeente De Haan, gelegen in het noordoosten van de provincie West-Vlaanderen. De fusiegemeente De Haan bestaat uit Klemskerke in het westen, Vlissegem centraal en Wenduine in het noordoosten. Ze wordt in het noorden begrensd door de Noordzee, in het oosten door Blankenberge, Uitkerke (Blankenberge), Nieuwmunster en Houtave (beide deelgemeenten van Zuienkerke), in het zuiden door Stalhille (Jabbeke), Ettelgem (Oudenburg) en Oudenburg, en in het westen door Bredene. De Haan kent algemeen een landelijk karakter, met voornamelijk bebouwing langsheen de kust. Tussenliggend zijn echter ook nog duingebieden aanwezig. Daarnaast zijn in het centrale deel van de gemeente nog twee kleinere bewoningskernen gelegen, namelijk Klemskerke en Vlissegem.

Het plangebied bevindt zich in de deelgemeente Vlissegem, op ca. 2km ten noorden van het centrum van deze bewoningskern en op ca. 550m ten zuidoosten van de parochiekerk van De Haan. Het situeert zich op de zuidoostelijke grens van de woonkern van De Haan. De Grotestraat vormt de noordelijke grens van het plangebied, dat verder omgeven wordt door bebouwde percelen en een vakantiepark langsheen deze straat. Verder ten zuiden situeren zich uitgestrekte landbouwgronden.

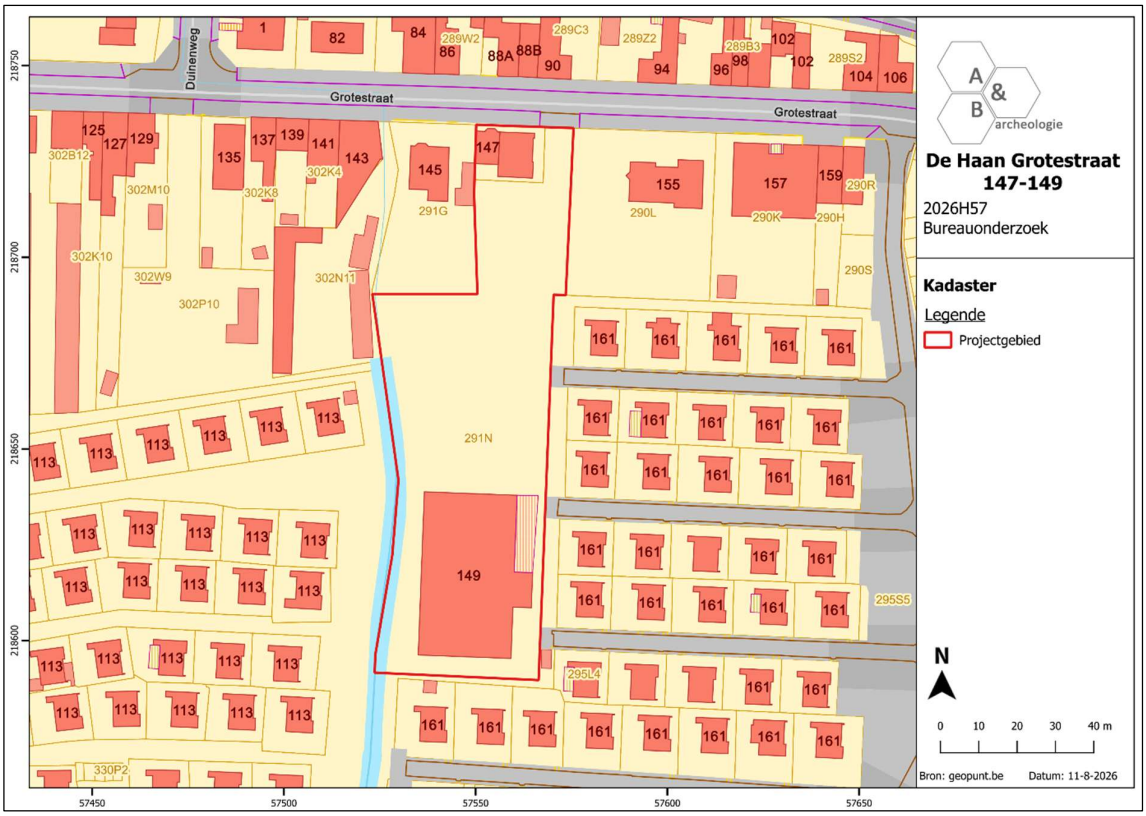
Op de bodemgebruikskaart van 2001 wordt het plangebied volledig ingekleurd als ‘andere bebouwing’. Dit komt overeen met het huidige gebruik waarbij het terrein quasi volledig bebouwd en verhard is.



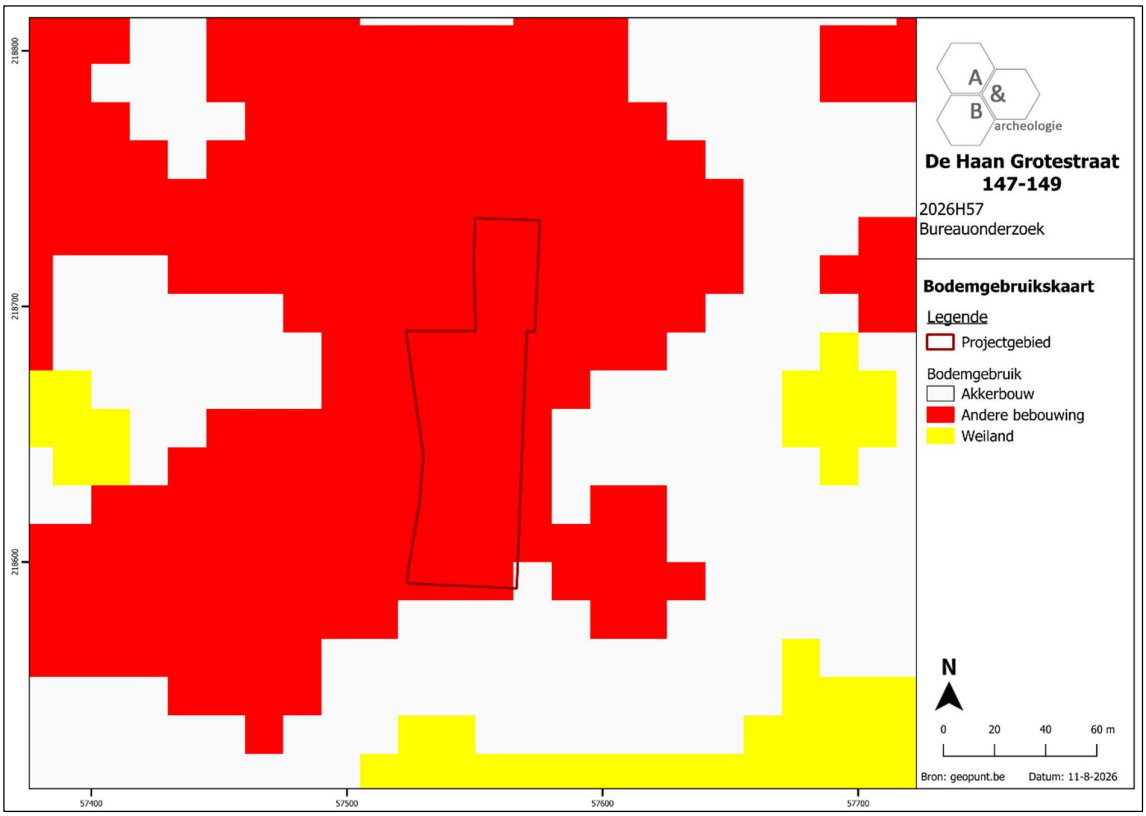
Figuur 8 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



Figuur 9 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



Figuur 10 Zicht op het kadasterplan ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be).



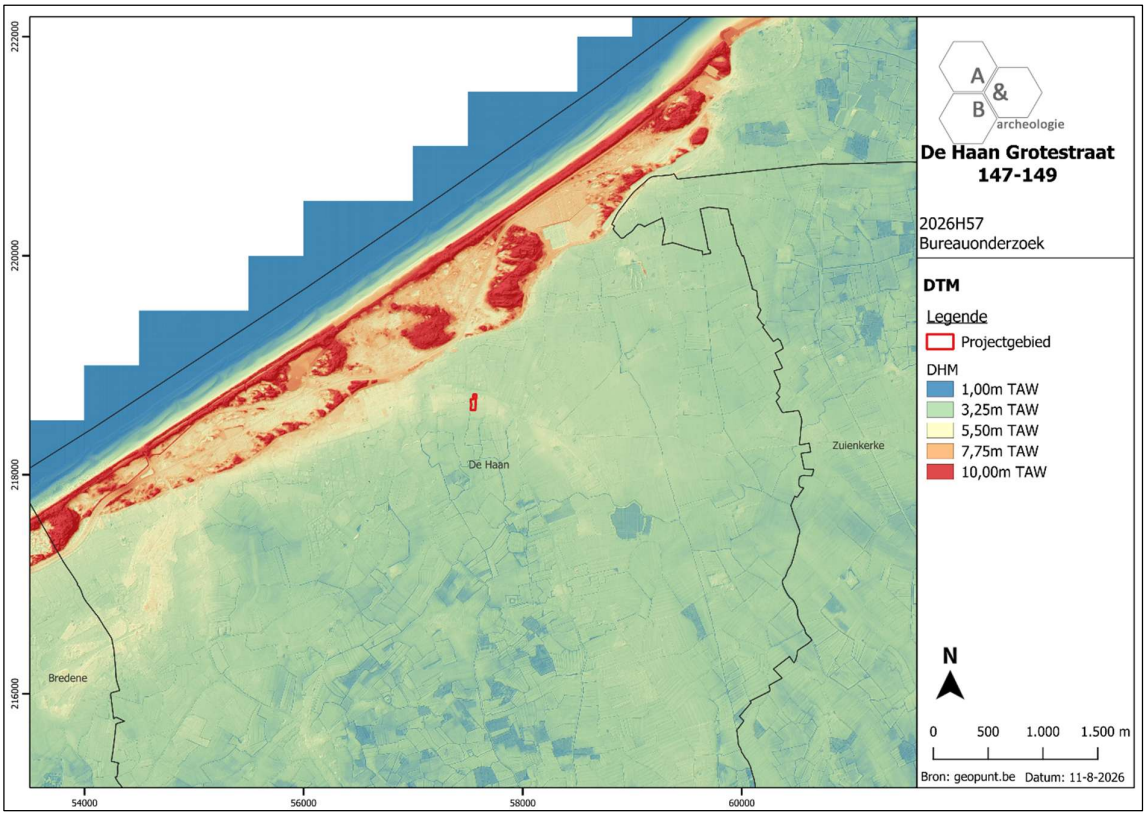
Figuur 11 Zicht op de bodemgebruikskaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).

2.3.2. Landschappelijke situering

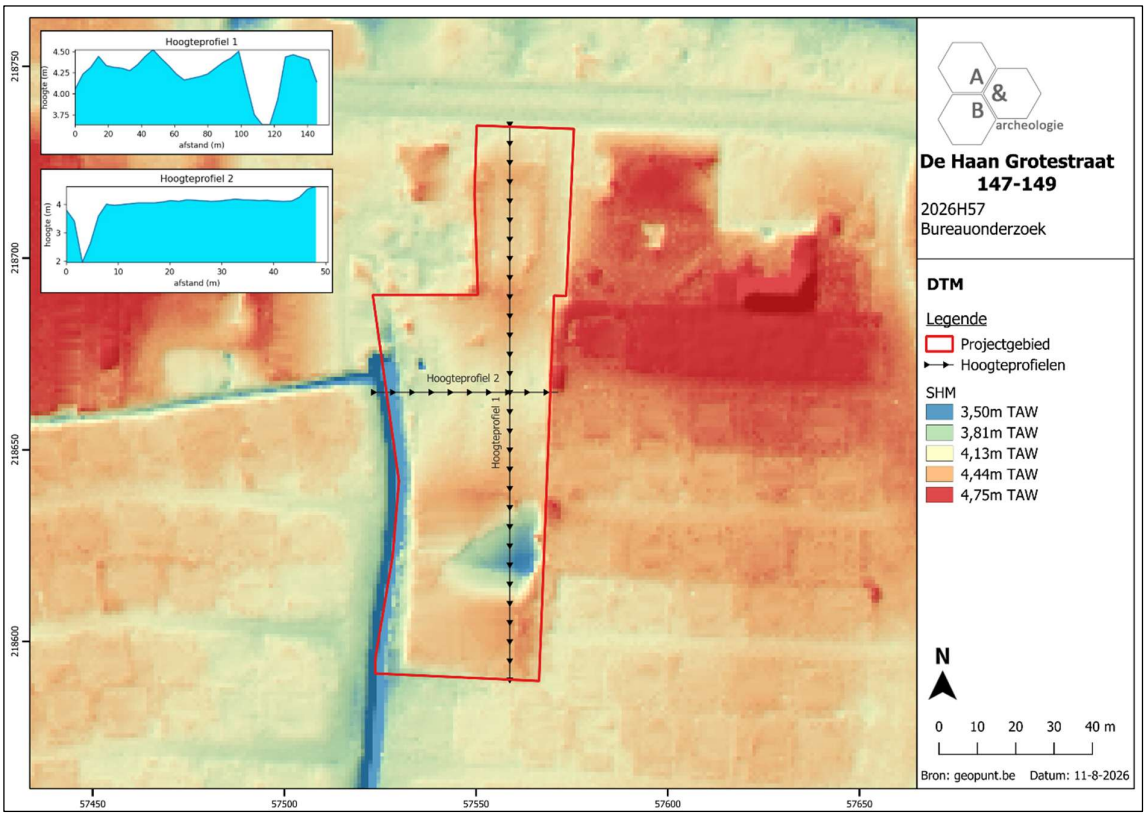
Het plangebied situeert zich in de Polderstreek of de Belgische Kustvlakte. Deze regio wordt gekenmerkt door een landschap dat ontstond door een complex sedimentatieproces onder invloed van de getijden. Het gebied werd door de mens ingepolderd door de aanleg van kanalen en grachten. Het wordt van de Noordzee gescheiden door duinen en zeedijken. Gemiddeld kent de polderstreek een hoogteligging van ca. +2m à +5m TAW.

De Haan wordt gekenmerkt door een relatief vlak reliëf (ca. +2,5m TAW à +4,0m TAW), met langsheen de kuststrook een hoger gelegen duinengordel (ca. +15m TAW). Ten zuiden ervan komt ter hoogte van het plangebied een kleinere noordwest-zuidoost georiënteerde duin (ca. +4,5m TAW à 6,0m TAW) voor. Het plangebied bevindt zich binnen deze ietwat verhoogde positie in het landschap en kent zelf een vrij vlak reliëf (ca. 4,1m TAW à 4,5m TAW). Ter hoogte van de beek in het zuidwesten wordt een lagere zone (ca. +2,4m TAW) onderscheiden en ook in het zuidoosten is een depressie (ca. +3,4m TAW) aanwezig op het terrein.

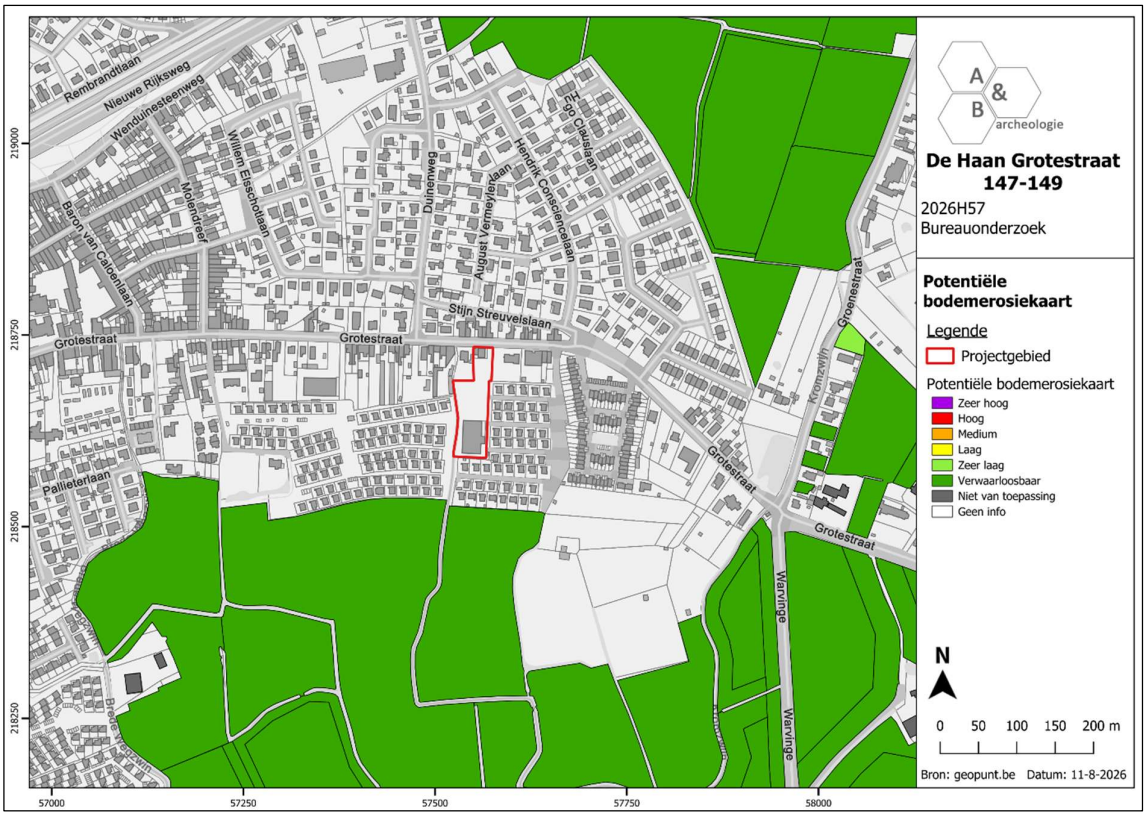
Op de potentiële bodemerosiekaart wordt het plangebied niet ingekleurd, wat aangeeft dat er geen informatie voorhanden is voor het terrein zelf. Percelen in de directe omgeving met gelijkaardige landschappelijke kenmerken worden echter donkergroen gekarteerd, wat een verwaarloosbare potentiële bodemerosie inhoudt. Eenzelfde verwachting geldt voor het plangebied.



Figuur 12 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be).



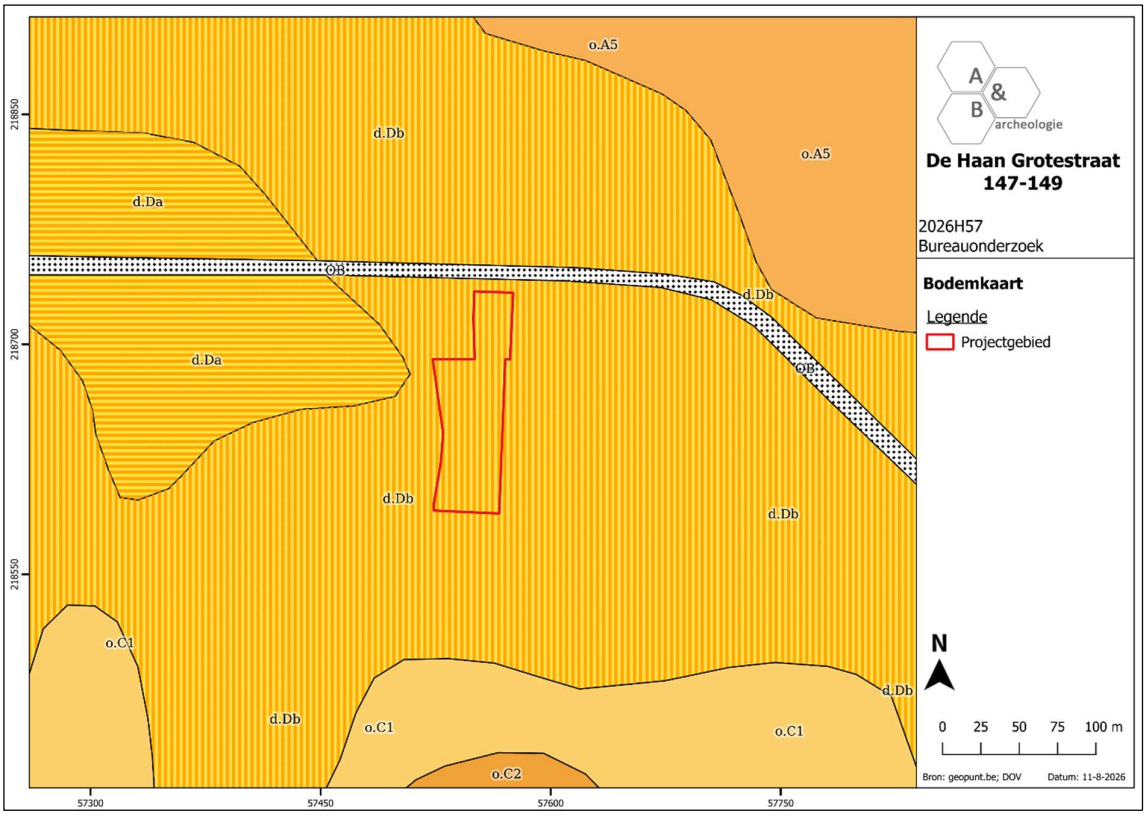
Figuur 13 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, op siteniveau (bron: geopunt.be).



Figuur 14 Zicht op de potentiële bodemerosiekaart ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be).

2.3.3. Bodemkundige situering

Op de bodemkaart worden binnen de contouren van het plangebied slibhoudende duingronden die doorgaans rusten op polderafzettingen (type d.Db) aangeduid. De profielopbouw van deze gronden kan zeer sterk verschillen. Het slibhoudend duinzand kan rusten op klei, lichte klei, slibhoudend zand of zand. Het dieper gedeelte van de bodem bestaat dikwijls uit polderklei, die overgaat op een lichter materiaal. De gronden lijden vaak aan wateroverlast ten gevolgde van kwelwerking vanuit de nabijgelegen duinen en/of door het voorkomen van een kleilaag in het profiel.



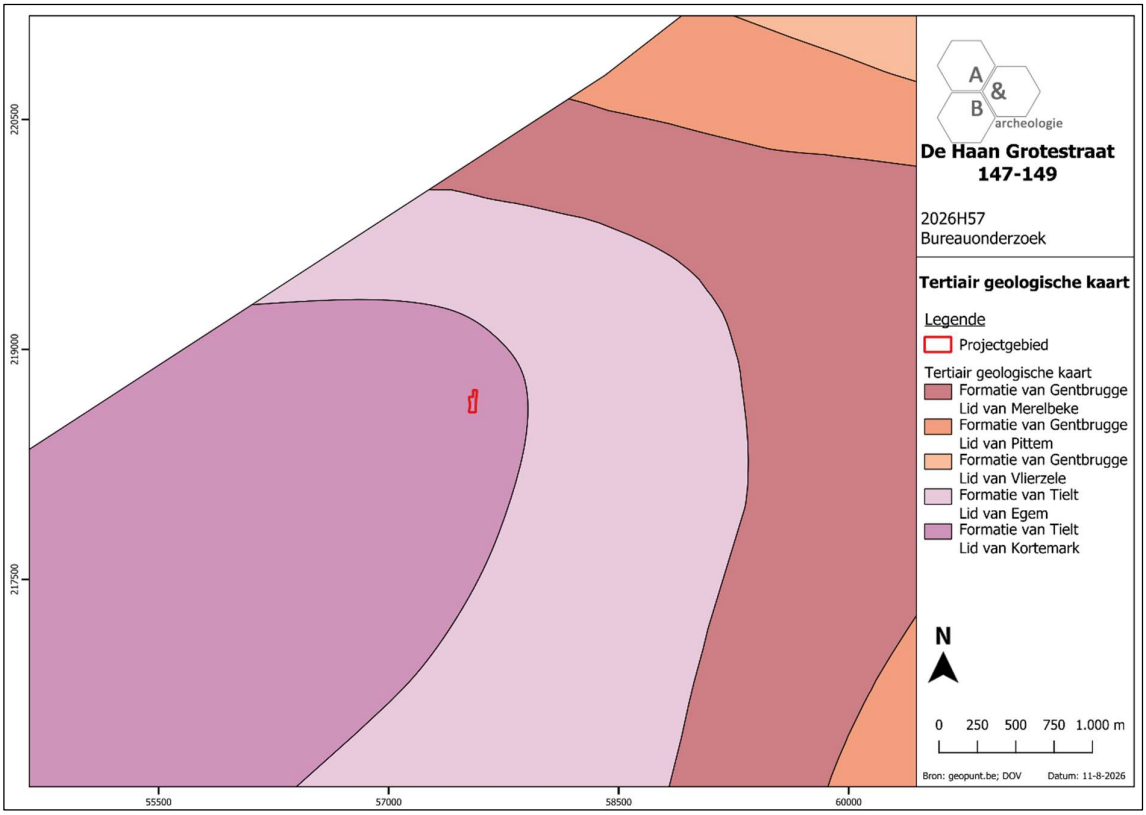
Figuur 15 Zicht op de bodemkaart ter hoogte van het plangebied (bron: DOV).

2.3.4. Geologische situering

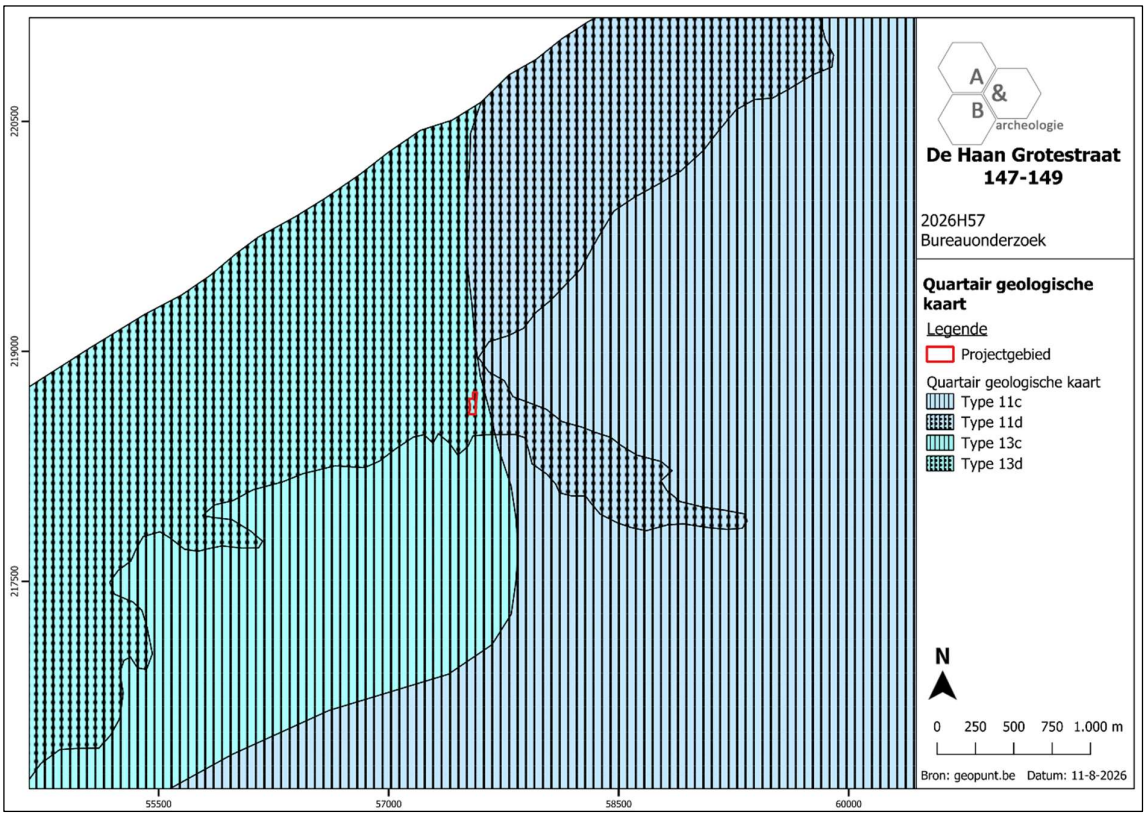
De Tertiaire opbouw ter hoogte van het plangebied bestaat uit de Formatie van Tielt, meer bepaald het Lid van Kortemark. Deze geologische eenheid kenmerkt zich als een grijze tot groengrijze klei tot silt. Er komen dunne banken van zand tot silt voor.

De Quartair geologische kaart geeft aan dat het plangebied bestaat uit het type 13d dat als volgt wordt omschreven: Holocene en/of Tardiglaciale eolische en getijdenafzettingen (d) boven op de Pleistocene sequentie (13). De ondergrond bestaat uit zandige, eolische afzettingen van het Holoceen of mogelijk Tardiglaciaal (Laat-Weichseliaan), waaronder getijdenafzettingen uit het Holoceen voorkomen. Onderliggend bevinden zich eolische afzettingen uit het Weichseliaan (Laat-Pleistoceen), of mogelijk Vroeg-Holoceen en/of hellingsafzettingen uit het Quartair. Deze kunnen echter ook afwezig zijn. Vervolgens zijn fluviatiele afzettingen uit het Weichseliaan en getijdenafzettingen uit het Eemiaan aanwezig.

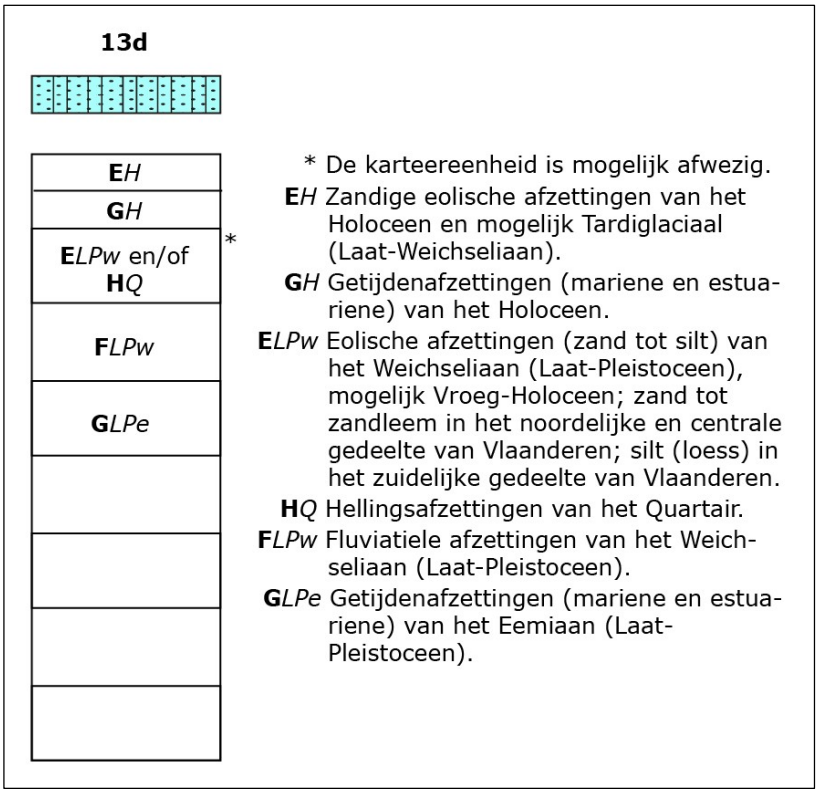
De geomorfologische kaart voor deze streek is niet voorhanden en kan dus niet worden afgebeeld.



Figuur 16 Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be).



Figuur 17 Uitsnede uit de Quartair Geologische Kaart ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be).



Figuur 18 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (type 13d) (bron: geopunt.be).

2.4. Historische situering

2.4.1. Vlissegem[6]

8ste-9de eeuw n.C.

De oudste bewoningssporen te Vlissegem werden aangetroffen op een oude binnenduin, de zogenaamde terp van Vlissegem, ter hoogte van de hoek van de Grotestraat met de Warvinge. In deze zone is ook het huidige plangebied gesitueerd. Ter hoogte van de Warvinge 117 bevindt zich op heden de sterk verbouwde hoeve 'Kruinhof'. In de 19de en 20ste eeuw werden op deze locatie enkele Romeinse scherven uit de 1ste en 2de eeuw n.C., maar voornamelijk bewoningssporen uit de 9de tot 11de eeuw n.C. aangetroffen. Er zouden in de omgeving verschillende hoeves aanwezig geweest zijn, die reeds voor 1100 n.C. verlaten werden. Recent onderzoek toonde aan dat de bewoning wellicht teruggaat tot in de 8ste eeuw. Vlissegem is daarmee een van de oudste nederzettingen langs de Vlaamse kust.

10de eeuw

Vlissegem wordt voor het eerst vermeld als 'Fleskenhem' in een pauselijke bul uit 988. Vlissegem is in deze periode reeds een zelfstandige parochie en staat onder het patronaat van de bisschop van Doornik-Noyon, die tevens tiendheffer is. Het toponiem zou verwijzen naar de woonplaats van de lieden van Flaskjo. De kerk was van oudsher toegewijd aan de Heilige Blasius. De eerste, vermoedelijk houten kerk, werd in de 13de of 14de eeuw vervangen door een gotische hallenkerk, die in de 15de eeuw werd herbouwd. In 1559 werd de parochie ingedeeld bij het bisdom Brugge.

11de-15de eeuw

De parochie behoorde tot de kasselrij Brugge. Vanaf de 13de eeuw staat dit gebied bekend als het Brugse Vrije. Vlissegem behoorde samen met Klemskerke, Houtave en Nieuwmunster tot het Vincx Ambacht binnen het Vrije.

Door de afwatering en ontzilting konden vanaf de tweede helft van de 11de eeuw steeds meer gronden in gebruik genomen worden als akkerland en weiland voor runderen. De akkers bevonden zich vooral op de hogere kreekruggen, terwijl de lagere komgronden dienstdeden als weiland. De duinen waren in eigendom van de graven van Vlaanderen. Ze werden gebruikt als warande, vooral voor de jacht op konijnen. In de duinen en langs de randen ervan woonden – veelal illegaal – arme strandvissers en dagloners in schamele hutten.

De parochie ressorteerde op bestuurlijk vlak onder de heerlijkheid Guysen, die een hoofdzetel kende in Zevekote, en ook Houtave, Stalhille en Jabbeke omvatte binnen het Brugse Vrije. Ze beschikte over eigen schepenen, maar was voor de hogere rechtspraak afhankelijk van het Brugse Vrije. Andere heerlijkheden op het huidige grondgebied van Vlissegem behoorden aan de Tempeliers, de adellijke families Boonem en De Straeten, de Proosdij van het Brugse Sint-Donaas, de Potterie, de abdijen van Sint-Pieters van Gent, Oudenburg, Sint-Andries en de Eeckhoutabdij, de kartuizerinnen, Sint-Juliaan en

[6] Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Vlissegem*.

de jacobenissen uit Brugge. Binnen de heerlijkheden ontstonden enkele grote boerderijen, vaak voorzien van poorten en walgrachten.

De oudste vermelding van een molen, meer bepaald de 'Crynghemuelne' dateert uit 1342. Het betreft een korenmolen, nabij de Boornemshove (Warvinge). De vervallen molen werd in 1885 vervangen door een houten standaardmolen die kort na 1935 werd gesloopt. Ook het hoevecomplex 'Grote Schamele Weecke' kende een molen, die vermeld werd in 1453-1454, maar reeds verdween voor 1686. Ook langs de Noordede was in de 14de eeuw een molen gelegen, die op het einde van de 16de eeuw werd gesloopt.

16de-17de eeuw

In de tweede helft van de 16de eeuw en het begin van de 17de eeuw werd Europa geteisterd door de godsdiensttroebelen. De Sint-Blasiuskerk werd in 1619 opnieuw gewijd, maar de hertstellingswerken gingen de decennia erna door. Het westelijke deel van de kerk werd rond 1720 afgebroken. De kerk werd in de loop van de 17de of 18de eeuw met een zuidbeuk uitgebreid. Rond 1640 werd ook de pastorie herbouwd.

In de 1644-1645 wordt voor het eerst een school vermeld te Vlissegem. Deze was ondergebracht in de kosterwoning van Jeremias de Priesere. Het ambt van schoolmeester was enkele eeuwen verbonden aan de functie van koster. Naast het officieel onderwijs waren ook privéschooltjes aanwezig.

18de eeuw

In 1713 kwamen de Spaanse Nederlanden onder Oostenrijks bewind. De 18de eeuw betekende een periode van relatieve voorspoed met een bevolkingsgroei tot gevolg. Ook herleefde de agrarische sector en ontstonden enkele nieuwe beroepen.

De eerste steenwegen werden aangelegd in 1738. In 1770 werd het deel van de weg tussen Brugge en Oostende tussen Zuienkerke en het gehucht Vijfwege gekasseid. Het stuk tussen Vijfwege en Bredene werd pas in 1818 voltooid.

In 1789 werd een nieuwe neoclassicistische kerk met sacristie gebouwd ter vervanging van het enigszins vervallen oude kerkgebouw.

Op het einde van de 18de eeuw werden de Zuidelijke Nederlanden ingelijfd bij Frankrijk. Dit betekende het einde van de feodale structuren uit het ancien régime. Vlissegem ging behoren tot het Leiedepartement. De bevolking kreeg in deze periode te maken met plunderingen, afpersingen en opeisingen van het Franse leger. Het verzet, zoals tijdens de Boerenkrijg in 1798, werd door een repressief optreden in de kiem gesmoord.

19de eeuw

In 1801 werd het bisdom Brugge afgeschaft, waarna Vlissegem tot het bisdom Gent ging behoren.

Het midden van de 19de eeuw werd gekenmerkt door hongersnood en ontbering, veroorzaakt door een aardappelplaag en misoogsten in heel Vlaanderen. Hierdoor konden ook ziekten en epidemieën welig tieren.

In de tweede helft van de 19de eeuw werden onder meer een nieuwe pastorie, kosterwoning, sacristie en gemeenteschool gebouwd. Ook werd de kasseiweg van het dorp naar het gehucht Vijfwege heraangelegd. De Warvinge werd in 1895 gedeeltelijk rechtgetrokken en heraangelegd.

Na de ingebruikname van de tramlijn Oostende-Blankenberge in 1886, ontwikkelde De Haan zich tot badplaats. In 1893 werd gestart met de aanleg van een nieuwe steenweg (Warvinge, Groenestraat) tussen Vlissegem en De Haan.

<u>20ste eeuw</u>

Op het einde van de 19de eeuw en in de eerste decennia van de 20ste eeuw werd De Haan uitgebouwd als badplaats. Het eerste hotel, Hotel du Coq, dateert uit 1888. Het eerste officiële verkavelingsplan van de Concessie werd goedgekeurd in 1900 en vertoonde een romantisch plan, geïnspireerd op de Engelse landschapsaanleg. In de komende jaren werd de Concessie verder uitgebreid. Ook kwamen nieuwe hotels, een nieuw tramstation, villawijken, vakantiewoningen en campings tot stand in de eerste helft van de 20ste eeuw.

Tussen 1902 en 1905 werd de Koninklijke Baan aangelegd langs de Belgische kust. In 1967-1968 werd deze baan in het gehucht De Haan en in Vlissegem ontdubbeld.

Tijdens de Eerste Wereldoorlog legden de Duitsers een indrukwekkende kustverdediging aan met bunkers, batterijen, prikkeldraadversperringen, loopgraven, mortierstellingen en mitrailleursnesten. Te Vlissegem werd in het voorjaar van 1917 een batterij met de naam Hannover gebouwd. Deze bestond uit drie verplaatsbare stukken op sporen waarvan het geschut een reikwijde van 27km had. In de zomer van hetzelfde jaar werd nabij de Noordede bij Lepelhem een vliegveld aangelegd. Langs de Kloosterstraat en de Warvinge zijn resten van een Duitse batterij uit de Tweede Wereldoorlog gelegen.

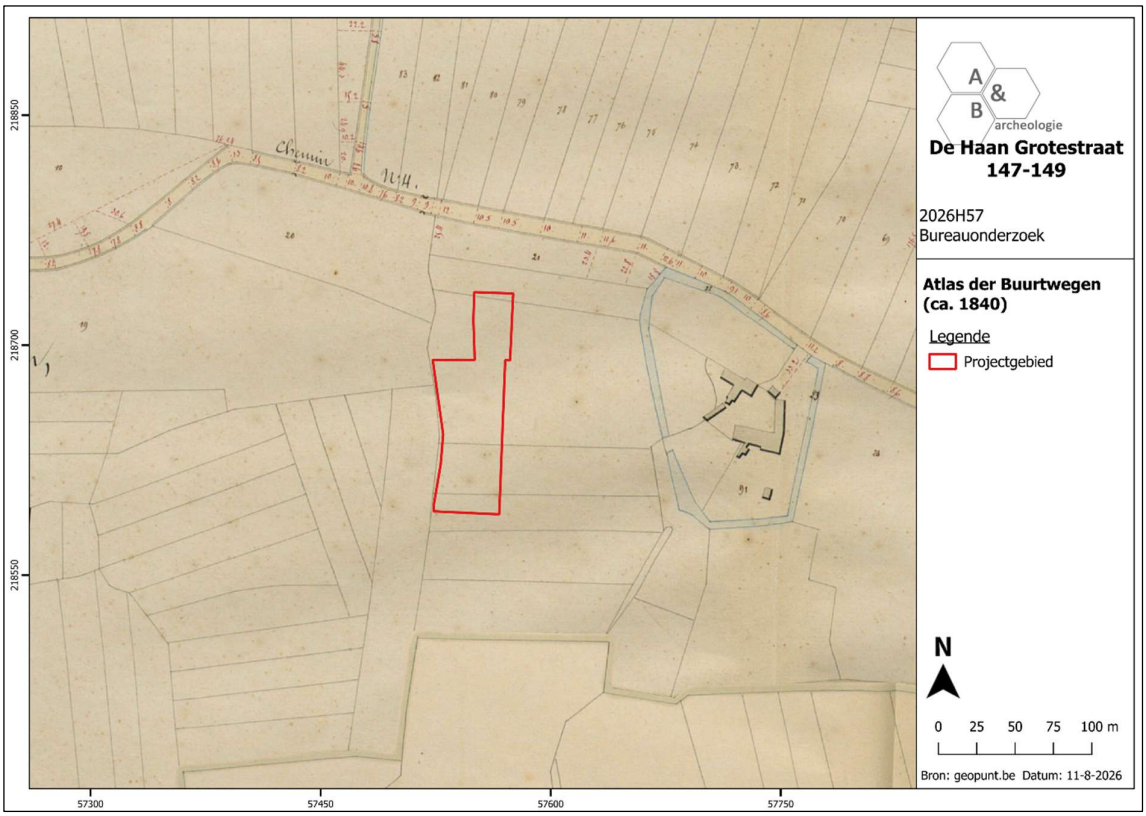
2.4.2. Plangebied

Concrete gegevens over de historische ontwikkeling van het plangebied kunnen worden afgeleid uit de cartografische bronnen vanaf de tweede helft van de 18de eeuw en luchtfoto's vanaf de late 20ste eeuw. De oudste betrouwbare en raadpleegbare kaart waarop het plangebied is afgebeeld, is de Ferrariskaart uit ca. 1777. Op deze kaart wordt het plangebied gesitueerd in een landelijke omgeving, op ca. 2km ten noorden van de dorpskern van Vlissegem. Van een echte woonkern te De Haan is op dat moment nog geen sprake. Rondom het plangebied komt slechts verspreide bebouwing voor langsheen de voorloper van de Grotestraat. Meteen ten oosten is de site met walgracht 'Bonshove' gesitueerd en ten westen wordt een molen, de 'Krinkelmolen', aangegeven. Het plangebied zelf is onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. De Atlas der Buurtwegen (ca. 1840) en kaart van Popp (ca. 1842-1879) geven een gelijkaardig beeld weer. Op de kaart van Vandermaelen wordt doorheen het plangebied de beek aangeduid die net ten westen van het terrein vloeit. Het plangebied blijft gedurende de 19de en de vroege 20ste eeuw in gebruik als landbouwgrond. In de eerste helft van de 20ste eeuw wordt de Grotestraat heraangelegd tot net ten noorden van het terrein. De topografische kaart van 1949 geeft voor het eerst bebouwing weer op het terrein. Zo komt langsheen de straat bebouwing voor ter hoogte van de huidige woningen. In het zuidelijke deel van het terrein bevindt zich

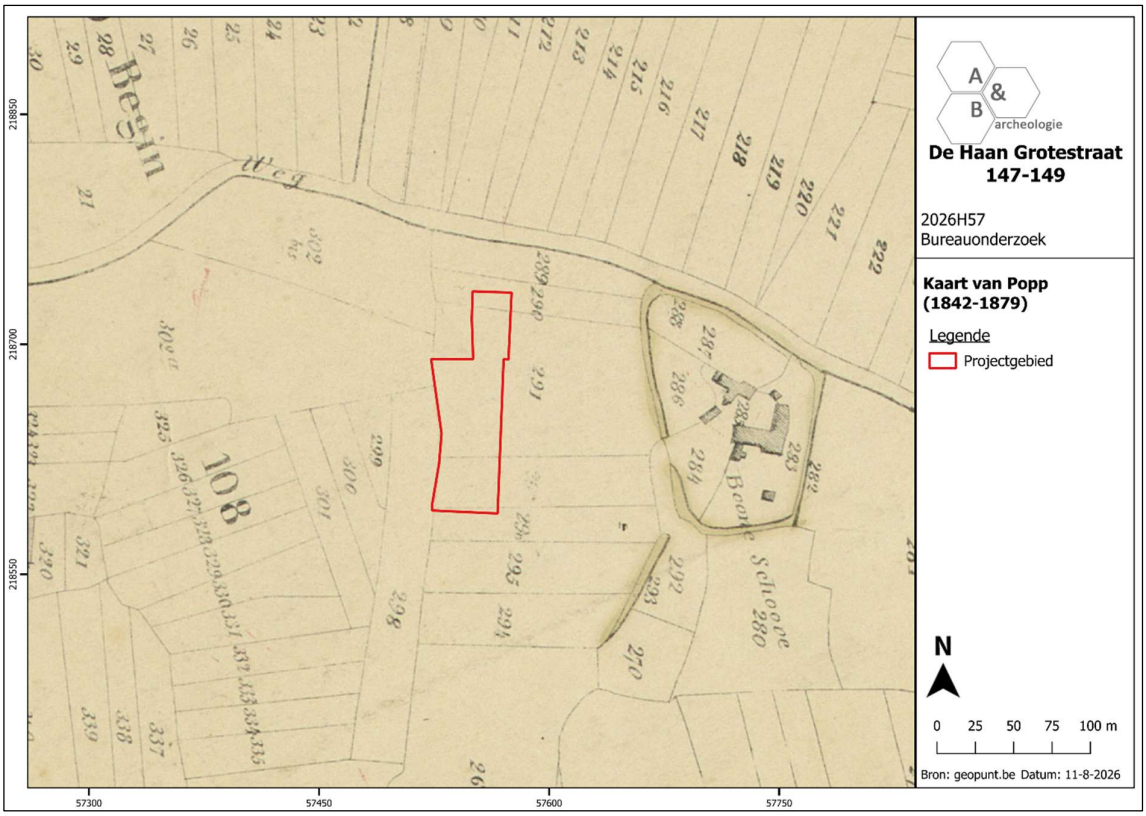
daarnaast een langgerekt noordoost-zuidwest georiënteerd gebouw. Deze bebouwing kan ook opgemerkt worden op de luchtfoto's van 1971 en 1979-1990. Op het eind van de 20ste eeuw wordt het huidige handelsgebouw opgetrokken in het zuidelijke deel van het plangebied. De tussenliggende zone werd verhard en gebruikt als rijweg en parking. Het winkelgebouw werd de komende jaren uitgebreid naar het zuiden. Verder vonden sinds het begin van de 21ste eeuw geen grootschalige bodemingrepen meer plaats op het terrein.



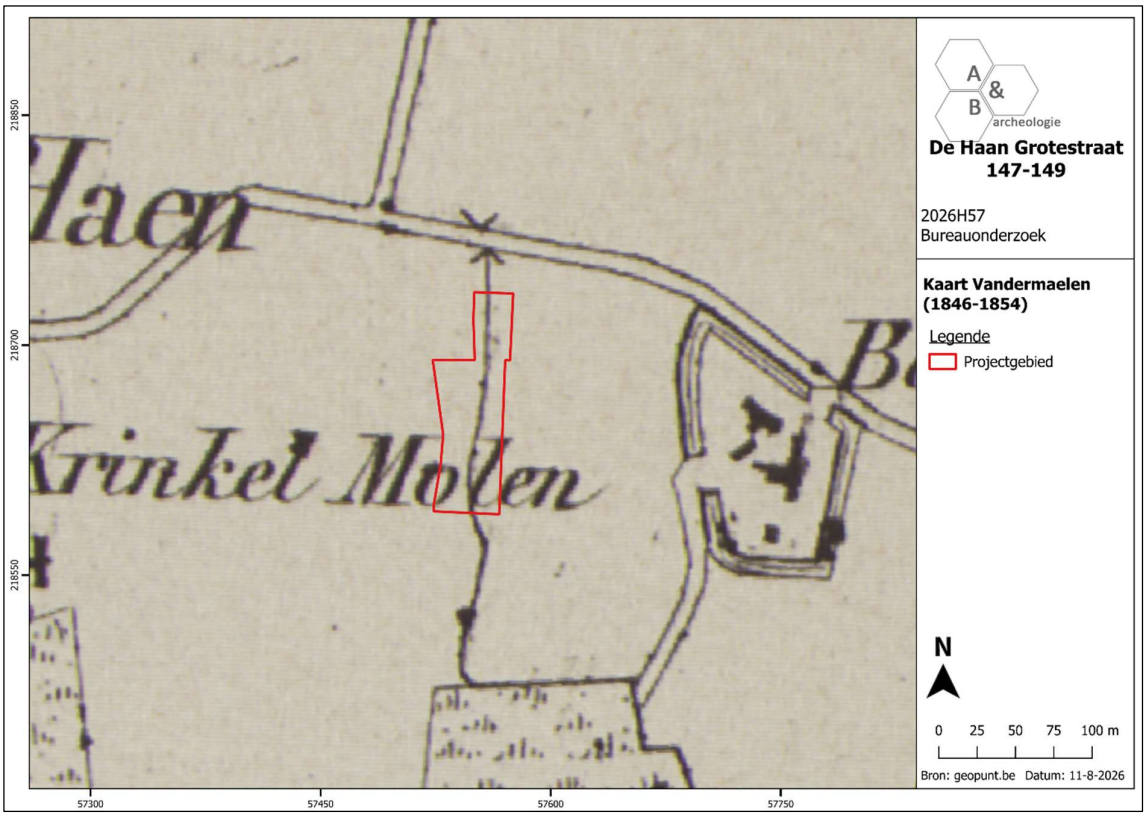
Figuur 19 Uitsnede uit de Ferrariskaart (ca. 1777) ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be).



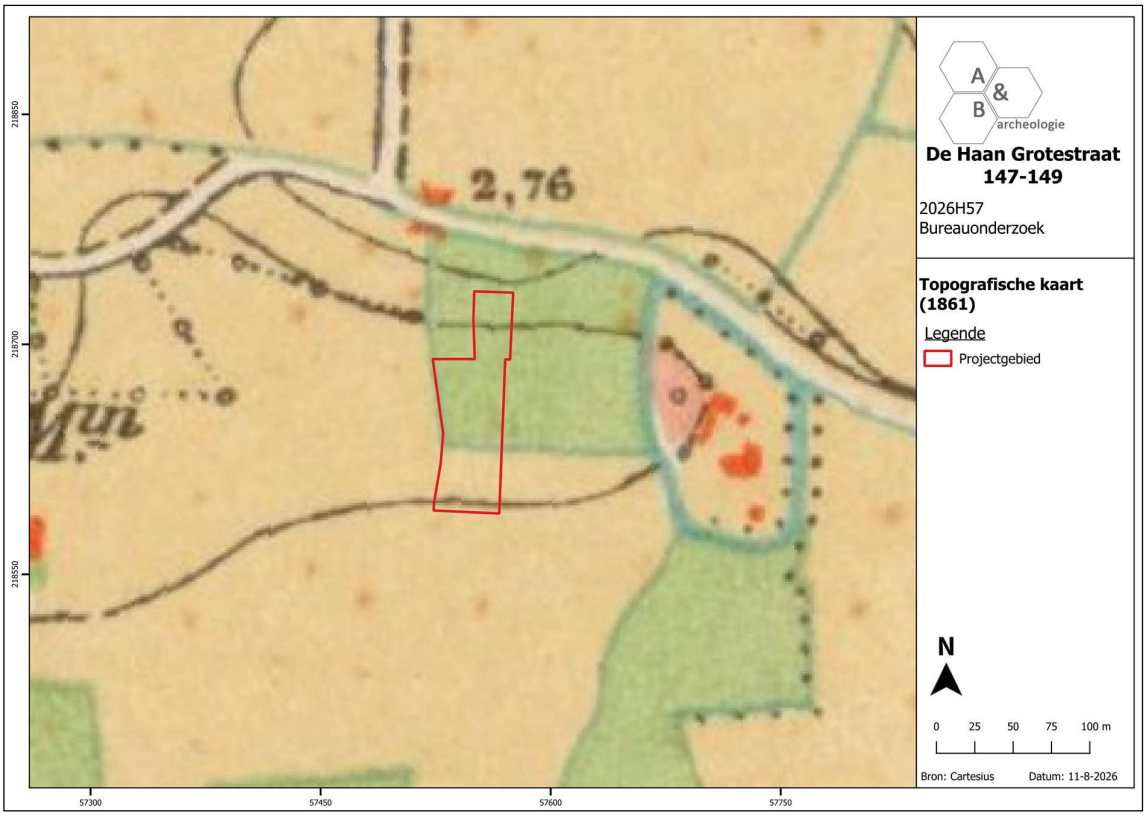
Figuur 20 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).



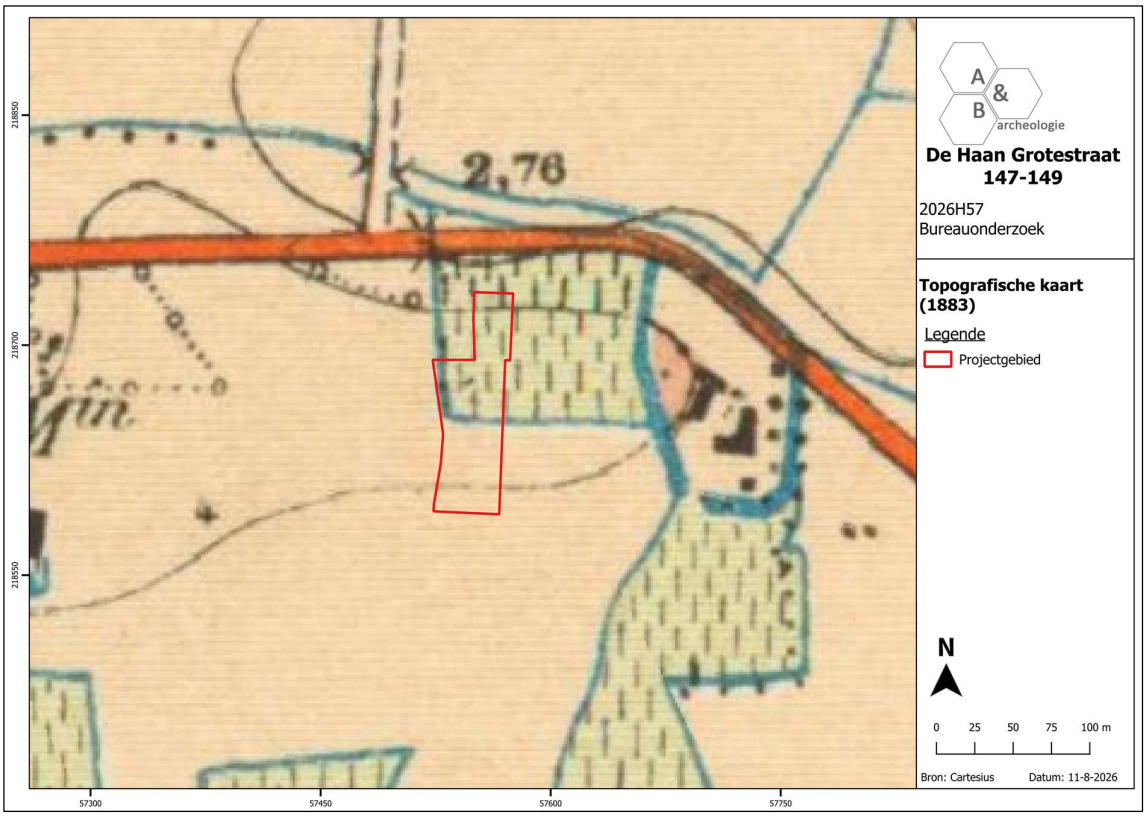
Figuur 21 Uitsnede uit de Poppkaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).



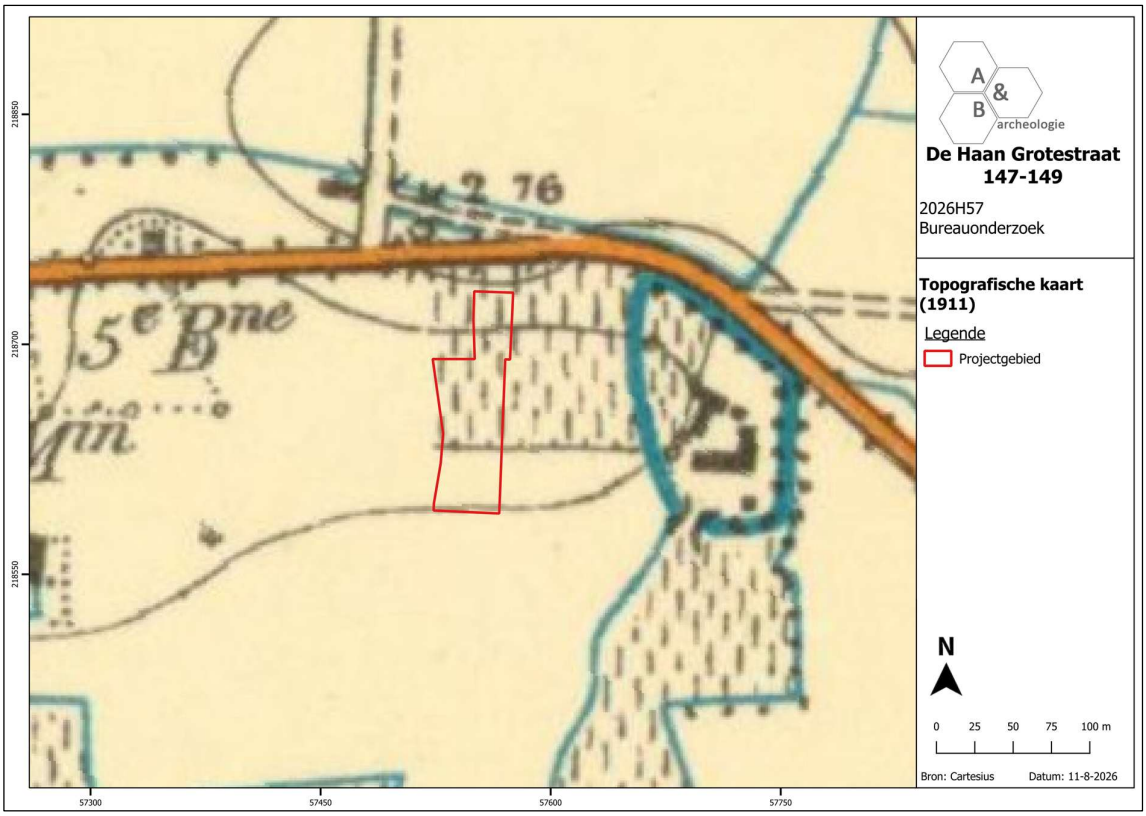
Figuur 22 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).



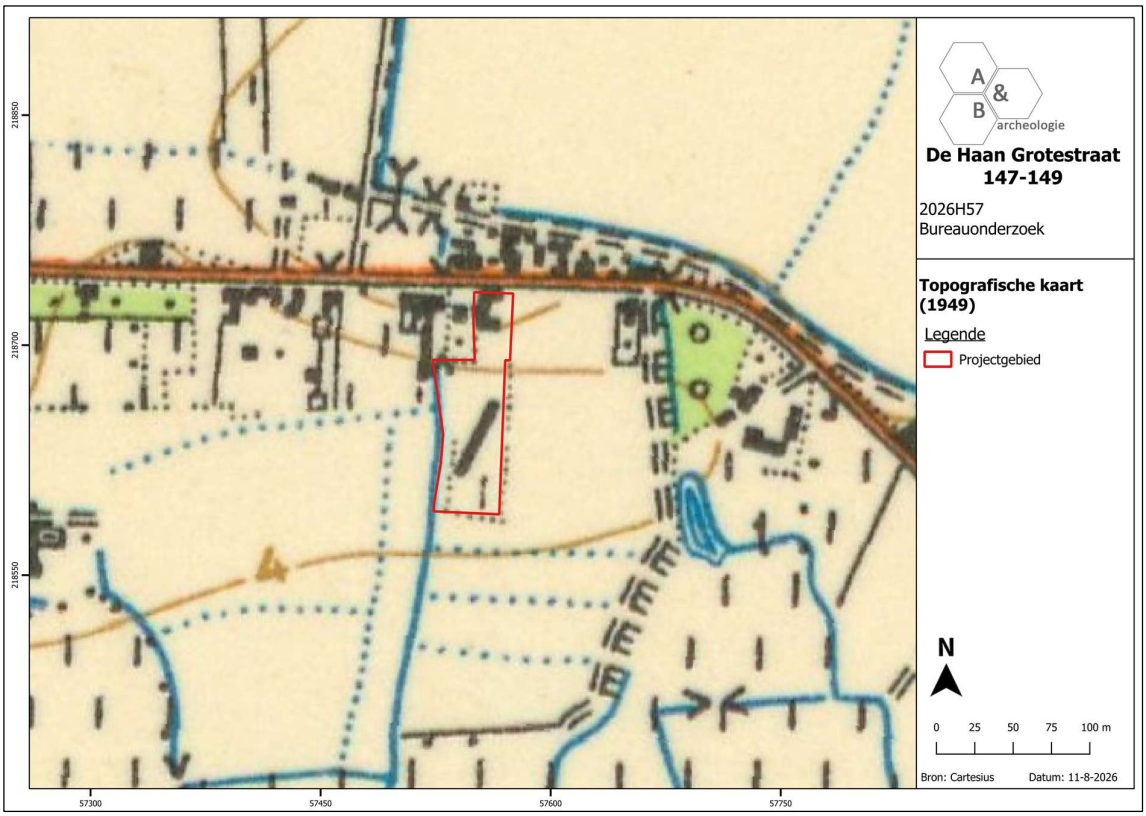
Figuur 23 Uitsnede uit de topografische kaart van 1861 met aanduiding van het plangebied (bron: cartesius.be en NGI).



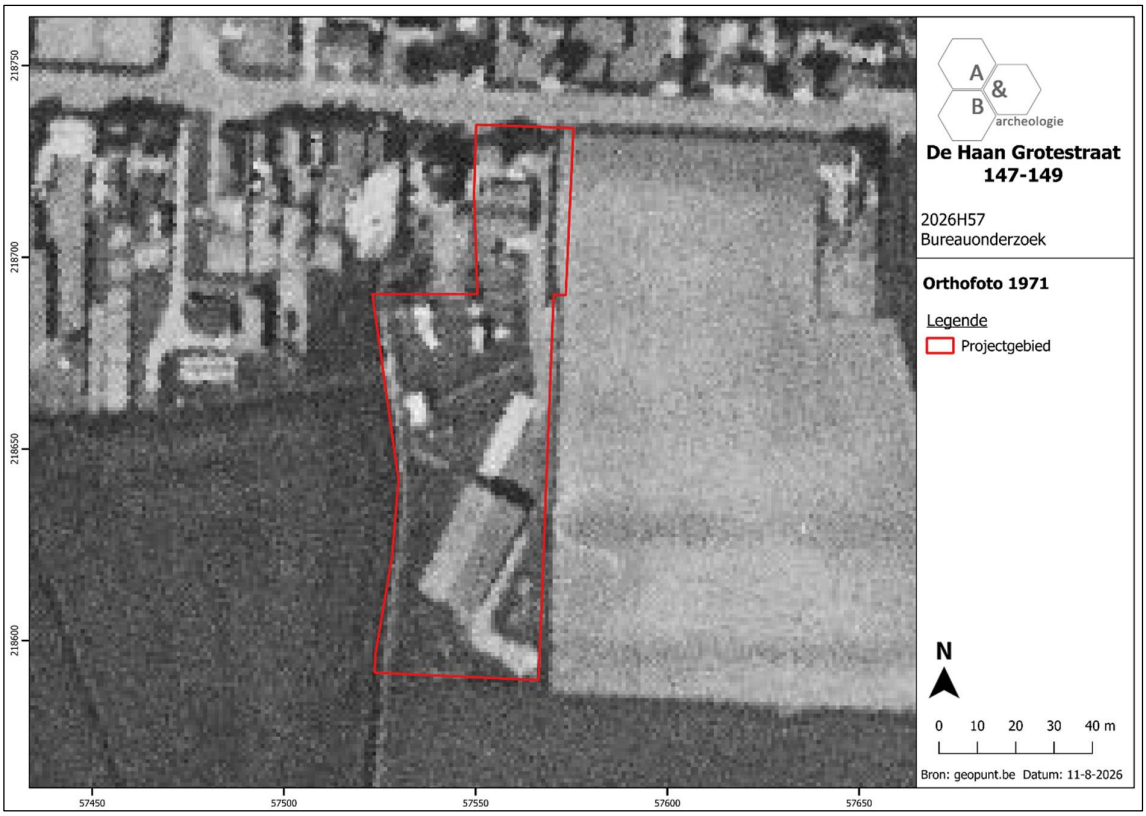
Figuur 24 Uitsnede uit de topografische kaart van 1883 met aanduiding van het plangebied (bron: cartesius.be en NGI).



Figuur 25 Uitsnede uit de topografische kaart van 1911 met aanduiding van het plangebied (bron: cartesius.be en NGI).



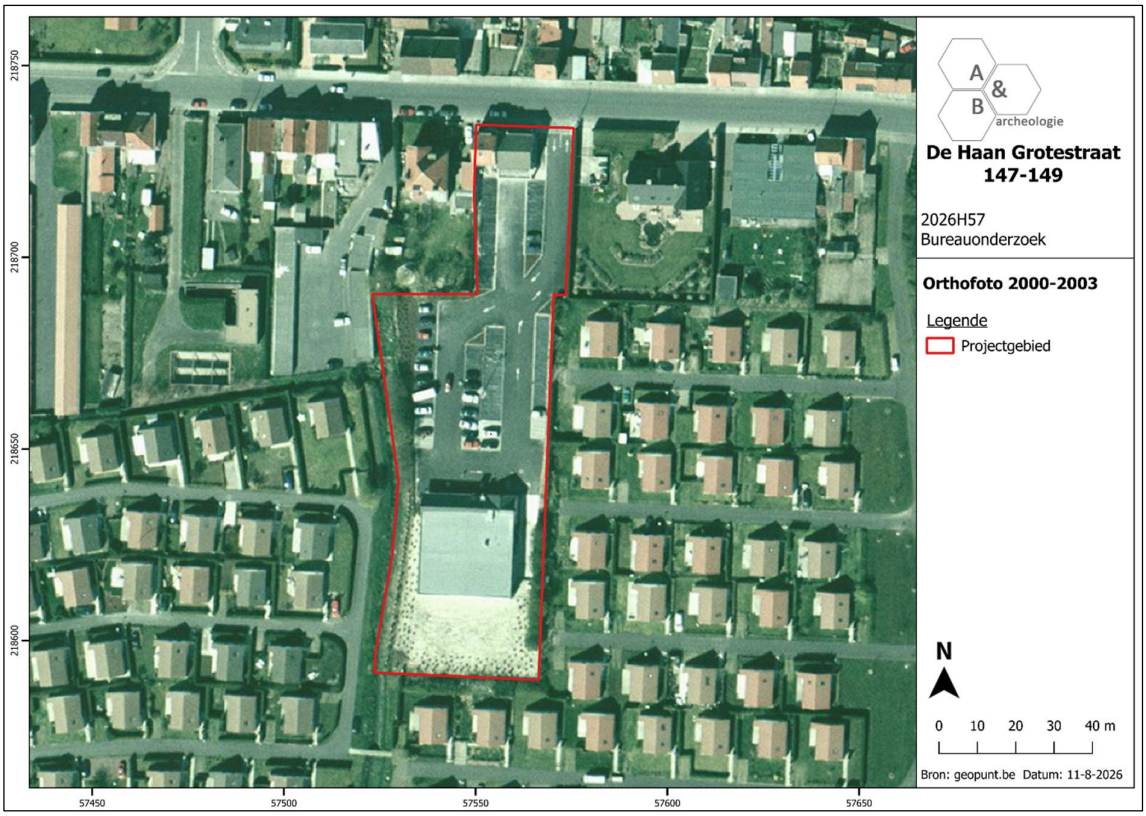
Figuur 26 Uitsnede uit de topografische kaart van 1949 met aanduiding van het plangebied (bron: cartesius.be en NGI).



Figuur 27 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be).



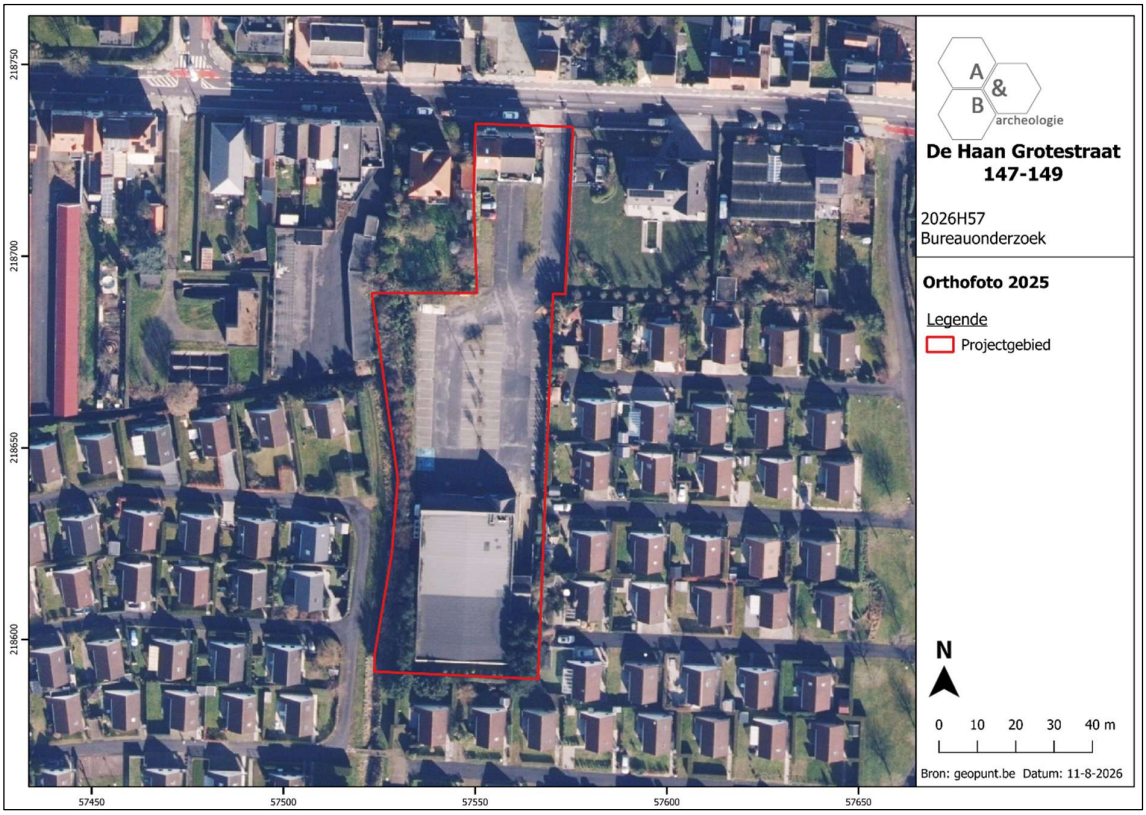
Figuur 28 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1979-1990 (bron: geopunt.be).



Figuur 29 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be).



Figuur 30 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2005-2007 (bron: geopunt.be).

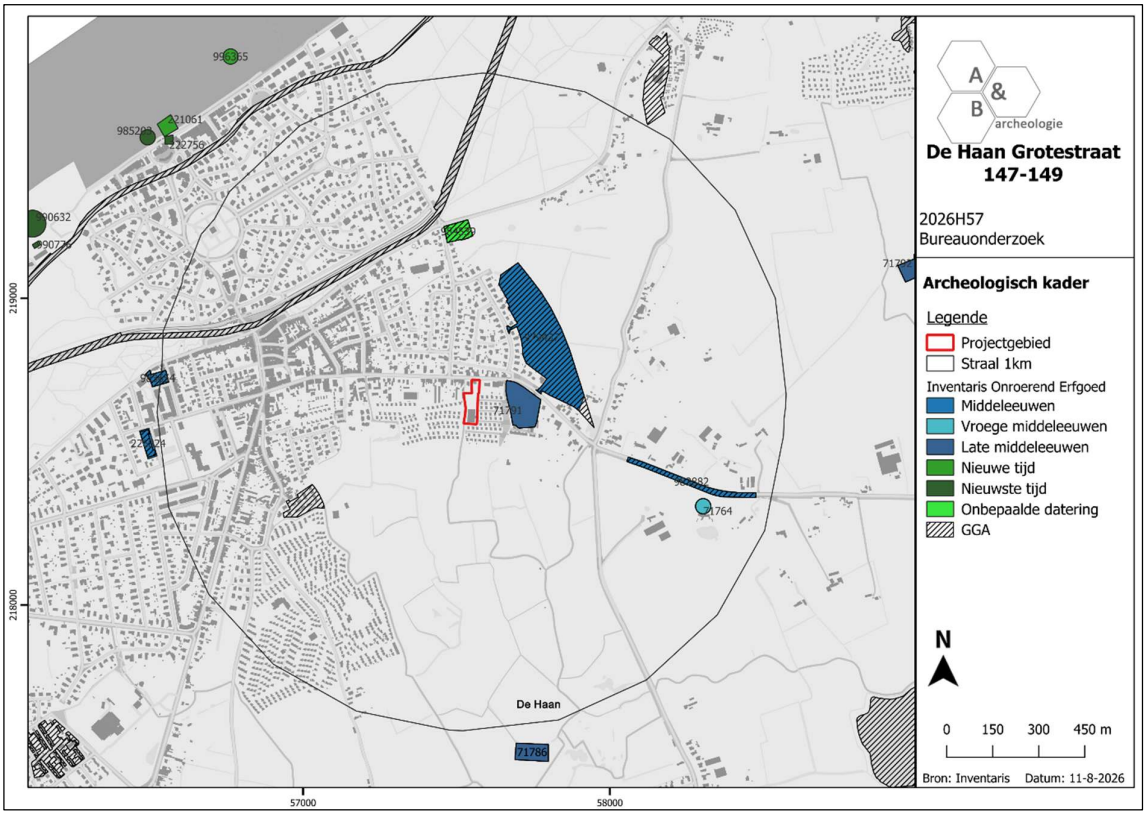


Figuur 31 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2025 (bron: geopunt.be).

2.5. Archeologische situering[7]

Op archeologisch vlak zijn in de ruimere omgeving van het plangebied slechts enkele archeologisch gekende waarden gekend. Deze tonen vooral aan dat de omgeving van het terrein bewoond werd sinds de middeleeuwen. Enkele Romeinse scherven duiden daarnaast mogelijk reeds op bewoning in deze periode. Ook zijn enkele sporen uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog gekend. De landschappelijke ligging van het plangebied, op een hogere duin, langsheen een oude verbindingsweg, zou zeer interessant geweest kunnen zijn voor menselijke aanwezigheid in het verleden.

De gekende waarden uit een straal van ca. 1km rond het plangebied worden hieronder besproken.



Figuur 32 Uitsnede uit de Inventaris Onroerend Erfgoed ter hoogte van het plangebied (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed; geopunt.be).

[7] Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Inventaris*.

Net ten 00sten van het plangebied wordt op basis van de cartografische bronnen een laatmiddeleeuwse site met walgracht aangeduid (ID 71791[8]).

Het terrein ten noordoosten ervan werd in 2016 onderzocht via een proefsleuvenonderzoek (ID 979437[9]). Bij dit onderzoek kwamen perceelsgreppels, enkele oudere greppels, een aantal grote kuilen en paalkuilen aan het licht die er vooral op wijzen dat het terrein lange tijd in gebruik was als gecultiveerde landbouwgrond. De meest interessante sporen waren een houtskoolrijke kuil en een kringvormige greppel. Deze laatste is vermoedelijk een restant van een middeleeuwse hooimijt. In twee van de aangetroffen greppels werden scherfjes grijs aardewerk uit de volle tot late middeleeuwen teruggevonden. Een randfragment kon meer specifiek toegeschreven worden aan een kom uit de 13de-14de eeuw. Verder werden op het terrein enkele kuilen met een grote hoeveelheid verbrand ijzer, wellicht restanten van ontplofte granaten, aangetroffen. Ook werden een steelgranaat en drie andere explosieven teruggevonden. De kuilen en explosieven konden aan de Eerste of Tweede Wereldoorlog gerelateerd worden.

Een stuk van de Grotestraat ten oosten van het plangebied werd in 2022 onderzocht via proefsleuven (ID 983882[10]). Hierbij kwamen twee paalkuilen, een greppel en een mogelijke brandvlek aan het licht. De sporen bevonden zich onder de laatmiddeleeuwse bewerkingshorizont en dateren mogelijk dan ook uit de volle tot late middeleeuwen. Ze werden beschouwd als off-site fenomenen. De eigenlijke woonkern bevindt zich vermoedelijk meer ten zuiden, centraal op de duintop.

Op deze duintop werden in de jaren 1980-1990 opgravingen uitgevoerd ter hoogte van locatie 71764[11]. Het onderzoek bracht een bewoningslaag aan het licht waaronder enkele in situ bewaarde concentraties van houtskoolresten, wellicht de resten van haardplaatsen, werden gedocumenteerd. Ook werden en grachtje en enkele paalsporen aangetroffen. Het meeste aardewerk dateerde uit de 9de-10de eeuw, maar er werd ook wat 15de-eeuws materiaal ingezameld. Daarnaast werden enkele fragmenten Romeinse terra sigillata teruggevonden, wat erop wijst dat er in de omgeving ook Romeinse bewoning aanwezig moet zijn geweest.

Bij een proefsleuvenonderzoek op ca. 550m ten noorden van het plangebied werd een oude bouwvoor uit de volle tot late middeleeuwen geattesteerd (ID 984539[12]). Deze wijst erop dat het plangebied in deze periode in gebruik was als akkerland. Grote delen van het terrein waren verstoord door de historische hoeve, die mogelijk teruggaat tot in de 18de eeuw. Er werd slechts een oudere greppel geregistreerd.

Op ca. 1km ten westen van het plangebied werden bij een archeologisch vooronderzoek slechts twee archeologisch relevante greppels geregistreerd (ID 983654[13]). Een ervan kon grofweg tussen de volle en de late middeleeuwen gedateerd worden.

[8] Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Grotestraat 163*.

[9] Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Grotestraat*.

[10] Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Grotestraat*.

[11] Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *De Terp van Vlissegem*.

[12] Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Duinenweg 45*.

[13] Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Marcel Meyerslaan – Driftweg*.

Even ten zuiden van deze site vond in 2021 een archeologische opgraving plaats (ID 226824[14]). Deze leverde sporen van minstens een, maar wellicht twee erven uit de 10de-11de eeuw. Er werden sporen teruggevonden van twee houtbouwstructuren, hooimijten, erfgreppels, kuilen enz. Ook werd een vondstrijke cultuurlaag geattesteerd. Op basis van de vondst van dierlijk botmateriaal van zowel schaap/geit, als rund en varken werd aangetoond dat aan veeteelt gedaan werd. Naast volmiddeleeuwse sporen werden ook sporen van een erf uit de late middeleeuwen aangetroffen in de vorm van vier waterkuilen en een erfgreppel. De kern van dit erf situeerde zich echter buiten het plangebied. Botanisch onderzoek toonde aan dat hennep, gerst en dwerg/broodtarwe lokaal verbouwd werden. Vermeldenswaardig zijn daarnaast de vondst van een walvisbot en van een 9de-eeuwse munt.

[14] Bakx 2023; Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Kardinaal Mercierlaan*.

3. Synthese

3.1. Archeologisch verwachtingspatroon

Op basis van het bureauonderzoek kan volgend verwachtingspatroon vooropgesteld worden:

- Het plangebied was lange tijd gelegen in een zeer landelijke omgeving, op ca. 2km ten noorden van het dorpscentrum van Vlissegem. Het was tot in de eerste helft van de 20ste eeuw onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. De huidige woningen langs de straatzijde zijn voor het eerst te onderscheiden op een kaart uit 1949. In deze periode was in het zuidelijke terreindeel een noordoost-zuidwest georiënteerd, langgerekt gebouw gelegen. De tussenliggende gronden waren nog onbebouwd. Op het eind van de 20ste eeuw kwamen het handelspand en de parking tot stand.

- De Haan wordt gekenmerkt door een relatief vlak reliëf (ca. +2,5m TAW à +4,0m TAW), met langsheen de kuststrook een hoger gelegen duinengordel (ca. +15m TAW). Ten zuiden ervan komt ter hoogte van het plangebied een kleinere noordwest-zuidoost georiënteerde duin (ca. +4,5m TAW à 6,0m TAW) voor. Het plangebied bevindt zich binnen deze ietwat verhoogde positie in het landschap en kent zelf een vrij vlak reliëf (ca. 4,1m TAW à 4,5m TAW). Ter hoogte van de beek in het zuidwesten wordt een lagere zone (ca. +2,4m TAW) onderscheiden en ook in het zuidoosten is een depressie (ca. +3,4m TAW) aanwezig op het terrein.

- De omgeving van het plangebied zijn archeologisch slechts enkele sites gekend. Deze tonen vooral aan dat de omgeving van het terrein bewoond werd sinds de middeleeuwen. Enkele Romeinse scherven duiden daarnaast mogelijk reeds op bewoning in deze periode. Ook zijn enkele sporen uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog gekend. De landschappelijke ligging van het plangebied, op een hogere duin, langsheen een oude verbindingsweg, zou zeer interessant geweest kunnen zijn voor menselijke aanwezigheid in het verleden.

- Het landschappelijk, bodemkundig en archeologisch kader geeft aan dat er voor het plangebied een verhoogde archeologische verwachting geldt, vooral voor sites met grondsporen vanaf de Romeinse periode en de middeleeuwen. De huidige en voormalige bebouwing zou echter reeds enige impact gehad kunnen hebben op de ondergrond. De precieze impact van de bebouwing en de verharding op het archeologisch niveau is op basis van het bureauonderzoek alleen echter niet te achterhalen

3.2. Afweging verder vooronderzoek

De initiatiefnemer wenst binnen het plangebied een nieuw handelsgebouw op te richten. Hiertoe worden de woningen en het bestaande handelsgebouw in eerste instantie gesloopt. Ook de parking en rijwegen worden opgebroken. Vervolgens wordt in het zuidelijke deel van het plangebied een nieuwe winkelruimte met magazijn, bureauruimte, technische ruimte en loskade gebouwd. Het nieuwe bouwvolume zal een footprint hebben van ca. 1.644m². Het gebouw zal gefundeerd worden tot op vorstvrije diepte. De hellingsbaan voor de loskade heeft een oppervlakte van ca. 120m² en kent een diepte tot ca. 1,2m onder het maaiveldniveau. Hij valt echter samen met de bestaande loskade, die de bodem vermoedelijk reeds verstoord heeft. In het overige deel van het terrein worden nieuwe rijwegen aangelegd met asfaltverharding. Daarnaast worden nieuwe parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien in grasdallen en waterdoorlatende klinkers. Tussenliggend worden enkele groenzones aangeplant. De bestaande hagen langs de randen van het terrein blijven grotendeels behouden. Langs de noordwestelijke en zuidoostelijke grens van het terrein worden verder wadi's uitgegraven. Er zullen grootschalige bodemingrepen plaatsvinden binnen het plangebied: de sloop van de bestaande bebouwing en het verwijderen van de verhardingen, het bouwrijp maken van het terrein, de aanleg van nutsleidingen, de funderingswerken, het optrekken van het nieuwe handelsgebouw, de aanleg van rijwegen en parkeerplaatsen, het uitgraven van de wadi's, de omgevingsaanleg enz. Ook het werfverkeer zal een impact hebben op de ondergrond. Algemeen dient rekening gehouden te worden met een bodemverstoring van ca. 80cm à 100cm (incl. archeologische buffer), met plaatselijk diepere ingrepen ter hoogte van de loskade, de nutvoorzieningen, enz.

Het plangebied kent een verhoogde archeologische verwachting voor vooral sites met grondsporen vanaf de Romeinse tijd en de middeleeuwen. Op basis van het bureauonderzoek alleen kan de aan- of afwezigheid van archeologische sites niet aangetoond worden. De geplande werken kunnen een nefaste impact hebben op eventueel aanwezig archeologisch erfgoed. Een verder vooronderzoek kan relevante kennisvermeerdering genereren over de algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de regio, waarover archeologisch nog niet erg veel gekend is. Er dient aldus een verder vooronderzoek plaats te vinden, in uitgesteld traject, na de sloop van de huidige bebouwing en het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Bij de afweging voor een verder vooronderzoek worden alle gegevens van de bureaustudie geëvalueerd om zodoende een uitspraak te kunnen doen. In eerste instantie wordt gekeken naar de methodes met geen of beperkte impact in de bodem. Deze onderzoeken vallen onder de noemer 'verder vooronderzoek zonder ingreep in de bodem' en omvatten een landschappelijk booronderzoek, een geofysisch onderzoek en/of veldkartering/metaaldetectie. Indien uit deze onderzoeken de afwezigheid van een archeologische site niet gestaafd kan worden, dient overgegaan te worden tot een 'vooronderzoek met ingreep in de bodem', zoals een verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een proefputtenonderzoek. Indien een archeologische site aanwezig is, dient men eerst te proberen deze *in situ* te behouden. Indien dit niet mogelijk is, is een verdere opgraving noodzakelijk.

3.3. Verder vooronderzoek zonder ingreep in de bodem

- Landschappelijk bodemonderzoek

Dit type onderzoek heeft tot doel de aardkundige opbouw en ontstaansgeschiedenis van de ondergrond en het landschap te kennen door middel van boringen of profielputten. Met deze methode kan met een minimale impact in de bodem toch heel wat informatie verkregen worden. De methode wordt binnen de archeologie aangewend om het bodemkundig potentieel na te gaan voor de aanwezigheid van goed bewaarde steentijdsites.

In dit geval is het niet noodzakelijk een landschappelijk bodemonderzoek uit te voeren op het terrein. De kans op het aantreffen van een in situ bewaarde steentijd artefactensite wordt op basis van de landschappelijke ligging zeer laag ingeschat.

- Geofysisch onderzoek

Geofysisch onderzoek heeft tot doel om antropogene fenomenen te onderscheiden van natuurlijk sediment of om een morfologische reconstructie van het natuurlijke landschap te maken, door contrasten in elektrische, elektromagnetische en magnetische kenmerken van de ondergrond te meten. Ook kent deze methode haar nut bij het opsporen van explosieven. Onder dit type onderzoek vallen verschillende opsporingstechnieken zoals magnetometrie, weerstandsmetingen, grondradar etc.

In dit geval is het niet zinvol deze onderzoeksmethode toe te passen. Ze kan aldus buiten beschouwing gelaten worden.

- Veldkartering en metaaldetectie

Bij een veldkartering of oppervlakteprospectie wordt een visuele inspectie gedaan van het terreinoppervlak voor de aanwezigheid van archeologisch vondstmateriaal, zoals aardewerk of silexartefacten. Metaaldetectie betreft het opsporen van metalen voorwerpen door middel van een metaaldetector. De toplaag wordt tot een diepte van ca. 20cm afgezocht door middel van parallelle looplijnen, met of zonder een bepaalde tussenafstand.

In dit geval is het niet zinvol deze onderzoeksmethode toe te passen. Ze kan aldus buiten beschouwing gelaten worden. Wel dient tijdens het proefsleuvenonderzoek (cf. infra) een metaaldetector ingezet te worden ter controle van de aangelegde sleuven en de grondhopen.

3.4. Verder vooronderzoek met ingreep in de bodem

- Verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek

Een verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek hebben als doel om archeologische sites op te sporen door middel van boringen. Via de boringen kunnen begraven niveaus teruggevonden worden waarin zich bijvoorbeeld *in situ* steentijdartefacten kunnen bevinden. De boringen worden opgesteld volgens een bepaald grid met optimale spreiding.

In dit geval is deze onderzoeksmethode niet van toepassing.

- Proefputten in functie van steentijd artefactensites

Het doel van proefputten in functie van steentijd artefactensites is uitspraken te doen over de archeologische waarde van de totaliteit van het terrein door een beperkt, maar statistisch representatief deel van het terrein op te graven.

In dit geval is deze onderzoeksmethode niet van toepassing.

- Proefsleuven en proefputten

Het doel van proefsleuven en proefputten is uitspraken te doen over de archeologische waarde van de totaliteit van het terrein door een beperkt, maar statistisch representatief deel van het terrein op te graven. Op die manier kan er een optimale inschatting gemaakt worden van het kennispotentieel aangezien deze methode informatie verschaft omtrent verspreiding, bewaring, aard en datering van de aangetroffen archeologische sporen.

Gezien de aard van de site, de geplande werken en het archeologisch verwachtingspatroon is een verder vooronderzoek door middel van proefsleuven noodzakelijk om eventuele archeologische sites met grondsporen op te sporen. Het sleuvenplan, de richtlijnen en onderzoeksvragen worden voorgesteld in het programma van maatregelen.

3.5. Beantwoording onderzoeksvragen

- Zijn er archeologische of historische gegevens gekend over de site?

De oudste betrouwbare en raadpleegbare kaart waarop het plangebied is afgebeeld, is de Ferrariskaart uit ca. 1777. Op deze kaart wordt het plangebied gesitueerd in een landelijke omgeving, op ca. 2km ten noorden van de dorpskern van Vlissegem. Van een echte woonkern te De Haan is op dat moment nog geen sprake. Rondom het plangebied komt slechts verspreide bebouwing voor langsheen de voorloper van de Grotestraat. Meteen ten oosten is de site met walgracht 'Bonshove' gesitueerd en ten westen wordt een molen, de 'Krinkelmolen', aangegeven. Het plangebied zelf is onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. De Atlas der Buurtwegen (ca. 1840) en kaart van Popp (ca. 1842-1879) geven een gelijkaardig beeld weer. Op de kaart van Vandermaelen wordt doorheen het plangebied de beek aangeduid die net ten westen van het terrein vloeit. Het plangebied blijft gedurende de 19de en de vroege 20ste eeuw in gebruik als landbouwgrond. In de eerste helft van de 20ste eeuw wordt de Grotestraat heraangelegd tot net ten noorden van het terrein. De topografische kaart van 1949 geeft voor het eerst bebouwing weer op het terrein. Zo komt langsheen de straat bebouwing voor ter hoogte van de huidige woningen. In het zuidelijke deel van het terrein bevindt zich daarnaast een langgerekt noordoost-zuidwest georiënteerd gebouw. Deze bebouwing kan ook opgemerkt worden op de luchtfoto's van 1971 en 1979-1990. Op het eind van de 20ste eeuw wordt het huidige handelsgebouw opgetrokken in het zuidelijke deel van het plangebied. De tussenliggende zone werd verhard en gebruikt als rijweg en parking. Het winkelgebouw werd de komende jaren uitgebreid naar het zuiden. Verder vonden sinds het begin van de 21ste eeuw geen grootschalige bodemingrepen meer plaats op het terrein. Er vond nog geen archeologisch onderzoek plaats op het terrein.

- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?

De huidige en voormalige bebouwing zou al enige bodemverstoring met zich meegebracht kunnen hebben. De precieze impact ervan is echter op basis van het bureauonderzoek alleen niet te achterhalen.

- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen hebben op de gaafheid van eventuele archeologische sporen?

Deze onderzoeksvraag kan op basis van het bureauonderzoek alleen niet beantwoord worden.

- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?

De initiatiefnemer wenst binnen het plangebied een nieuw handelsgebouw op te richten. Hiertoe worden de woningen en het bestaande handelsgebouw in eerste instantie gesloopt. Ook de parking en rijwegen worden opgebroken. Vervolgens wordt in het zuidelijke deel van het plangebied een nieuwe winkelruimte met magazijn, bureauruimte, technische ruimte en loskade gebouwd. Het nieuwe bouwvolume zal een footprint hebben van ca. 1.644m². Het gebouw zal gefundeerd worden tot op vorstvrije diepte. De hellingsbaan voor de loskade heeft een oppervlakte van ca. 120m² en kent een diepte tot ca. 1,2m onder het maaiveldniveau. Hij valt echter samen met de bestaande loskade, die de bodem vermoedelijk reeds verstoord heeft. In het overige deel van het terrein worden nieuwe rijwegen aangelegd met asfaltverharding. Daarnaast worden nieuwe parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien in grasdallen en waterdoorlatende klinkers. Tussenliggend worden enkele

groenzones aangeplant. De bestaande hagen langs de randen van het terrein blijven grotendeels behouden. Langs de noordwestelijke en zuidoostelijke grens van het terrein worden verder wadi's uitgegraven. Er zullen grootschalige bodemingrepen plaatsvinden binnen het plangebied: de sloop van de bestaande bebouwing en het verwijderen van de verhardingen, het bouwrijp maken van het terrein, de aanleg van nutsleidingen, de funderingswerken, het optrekken van het nieuwe handelsgebouw, de aanleg van rijwegen en parkeerplaatsen, het uitgraven van de wadi's, de omgevingsaanleg enz. Ook het werfverkeer zal een impact hebben op de ondergrond. Algemeen dient rekening gehouden te worden met een bodemverstoring van ca. 80cm à 100cm (incl. archeologische buffer), met plaatselijk diepere ingrepen ter hoogte van de loskade, de nutvoorzieningen, enz.

- Is er een archeologische site aanwezig? Zo ja, wat zijn de karakteristieken en de bewaringstoestand ervan? Wat is de relatie met het landschap? Welke waarde heeft de site?

De aan- of afwezigheid van een archeologische site kan op basis van het bureauonderzoek alleen niet met 100% zekerheid vastgesteld worden. De kans op het aantreffen van een of meerdere archeologische sites met grondsporen is echter niet onbestaande.

- Wat is de te volgen strategie tijdens een eventueel verder onderzoek en welke bijkomende onderzoeksvragen moeten daarbij beantwoord worden?

Het verder vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek, waarbij parallelle proefsleuven worden aangelegd om het potentieel op sites met grondsporen in kaart te brengen. Zijn er archeologische sporen aanwezig? Behoren deze tot één of meerdere periodes? Daarnaast is het belangrijk de verstoringsgraad in kaart te brengen. Zijn de sporen goed bewaard? Kunnen er verstoringszones afgebakend worden? Afsluitend is het belangrijk om alle gegevens samen te beschouwen om zodoende een uitspraak te kunnen doen over het potentieel van het terrein. Hierbij wordt afgewogen of verder onderzoek nodig is in de vorm van een opgraving, over een deel van of over het volledige terrein, of kan er overgegaan worden tot een vrijgave bij afwezigheid van archeologische sporen.

De modaliteiten van het verder vooronderzoek worden behandeld in het programma van maatregelen.

4. Samenvatting

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 Grotestraat 147-149 te Vlissegem (deelgemeente van De Haan, provincie West-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 5.185m² groot en situeert zich ten zuiden van de Grotestraat, ter hoogte van huisnummers 147 en 149. In het noordelijke deel van het terrein zijn twee woningen met bijgebouwen (ca. 160m²) gelegen. In het zuiden situeert zich een supermarkt en een loskade met hellingsbaan (ca. 1.170m²). De tussenliggende zone is quasi volledig verhard en in gebruik als weg en parking. Langs de grenzen van het terrein zijn bomenrijen en hagen aanwezig. De westelijke grens van het plangebied wordt deels gevormd door een beek.

Het plangebied was lange tijd gelegen in een zeer landelijke omgeving, op ca. 2km ten noorden van het dorpscentrum van Vlissegem. Het was tot in de eerste helft van de 20ste eeuw onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. De huidige woningen langs de straatzijde zijn voor het eerst te onderscheiden op een kaart uit 1949. In deze periode was in het zuidelijke terreindeel een noordoost-zuidwest georiënteerd, langgerekt gebouw gelegen. De tussenliggende gronden waren nog onbebouwd. Op het eind van de 20ste eeuw kwamen het handelspand en de parking tot stand.

De Haan wordt gekenmerkt door een relatief vlak reliëf (ca. +2,5m TAW à +4,0m TAW), met langsheen de kuststrook een hoger gelegen duinengordel (ca. +15m TAW). Ten zuiden ervan komt ter hoogte van het plangebied een kleinere noordwest-zuidoost georiënteerde duin (ca. +4,5m TAW à 6,0m TAW) voor. Het plangebied bevindt zich binnen deze ietwat verhoogde positie in het landschap en kent zelf een vrij vlak reliëf (ca. 4,1m TAW à 4,5m TAW). Ter hoogte van de beek in het zuidwesten wordt een lagere zone (ca. +2,4m TAW) onderscheiden en ook in het zuidoosten is een depressie (ca. +3,4m TAW) aanwezig op het terrein.

De omgeving van het plangebied zijn archeologisch slechts enkele sites gekend. Deze tonen vooral aan dat de omgeving van het terrein bewoond werd sinds de middeleeuwen. Enkele Romeinse scherven duiden daarnaast mogelijk reeds op bewoning in deze periode. Ook zijn enkele sporen uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog gekend. De landschappelijke ligging van het plangebied, op een hogere duin, langsheen een oude verbindingsweg, zou zeer interessant geweest kunnen zijn voor menselijke aanwezigheid in het verleden.

Het landschappelijk, bodemkundig en archeologisch kader geeft aan dat er voor het plangebied een verhoogde archeologische verwachting geldt, vooral voor sites met grondsporen vanaf de Romeinse periode en de middeleeuwen. De huidige en voormalige bebouwing zou echter reeds enige impact gehad kunnen hebben op de ondergrond. De precieze impact van de bebouwing en de verharding op het archeologisch niveau is op basis van het bureauonderzoek alleen echter niet te achterhalen

De initiatiefnemer wenst binnen het plangebied een nieuw handelsgebouw op te richten. Hiertoe worden de woningen en het bestaande handelsgebouw in eerste instantie gesloopt. Ook de parking en rijwegen worden opgebroken. Vervolgens wordt in het zuidelijke deel van het plangebied een nieuwe winkelruimte met magazijn, bureauruimte, technische ruimte en loskade gebouwd. Het nieuwe bouwvolume zal een footprint hebben van ca. 1.644m². Het gebouw zal gefundeerd worden tot op vorstvrije diepte. De hellingsbaan voor de loskade heeft een oppervlakte van ca. 120m² en kent een diepte tot ca. 1,2m onder het maaiveldniveau. Hij valt echter samen met de bestaande loskade, die de bodem vermoedelijk reeds verstoord heeft. In het overige deel van het terrein worden nieuwe rijwegen aangelegd met asfaltverharding. Daarnaast worden nieuwe parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien in grasdallen en waterdoorlatende klinkers. Tussenliggend worden enkele groenzones aangeplant. De bestaande hagen langs de randen van het terrein blijven grotendeels behouden. Langs de noordwestelijke en zuidoostelijke grens van het terrein worden verder wadi's uitgegraven. Er zullen grootschalige bodemingrepen plaatsvinden binnen het plangebied: de sloop van de bestaande bebouwing en het verwijderen van de verhardingen, het bouwrijp maken van het terrein, de aanleg van nutsleidingen, de funderingswerken, het optrekken van het nieuwe handelsgebouw, de aanleg van rijwegen en parkeerplaatsen, het uitgraven van de wadi's, de omgevingsaanleg enz. Ook het werfverkeer zal een impact hebben op de ondergrond. Algemeen dient rekening gehouden te worden met een bodemverstoring van ca. 80cm à 100cm (incl. archeologische buffer), met plaatselijk diepere ingrepen ter hoogte van de loskade, de nutvoorzieningen, enz.

Het plangebied kent een verhoogde archeologische verwachting voor vooral sites met grondsporen vanaf de Romeinse tijd en de middeleeuwen. Op basis van het bureauonderzoek alleen kan de aan- of afwezigheid van archeologische sites niet aangetoond worden. De geplande werken kunnen een nefaste impact hebben op eventueel aanwezig archeologisch erfgoed. Een verder vooronderzoek kan relevante kennisvermeerdering genereren over de algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de regio, waarover archeologisch nog niet erg veel gekend is. Er dient aldus een verder vooronderzoek plaats te vinden, in uitgesteld traject, na de sloop van de huidige bebouwing en het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Het verder vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek. De modaliteiten van dit onderzoek worden behandeld in het programma van maatregelen.

5. Bibliografie

- Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *De Terp van Vlissegem*, geraadpleegd op 11 augustus 2026 op https://inventaris.onroerenderfgoed.be/waarnemingsobjecten/71764.
- Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Duinenweg 45*, geraadpleegd op 11 augustus 2026 op https://inventaris.onroerenderfgoed.be/waarnemingsobjecten/984539.
- Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Grotestraat 163*, geraadpleegd op 11 augustus 2026 op https://inventaris.onroerenderfgoed.be/waarnemingsobjecten/71791.
- Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Grotestraat*, geraadpleegd op 11 augustus 2026 op https://inventaris.onroerenderfgoed.be/waarnemingsobjecten/983882.
- Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Inventaris*, geraadpleegd op 11 augustus 2026 op https://inventaris.onroerenderfgoed.be/.
- Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Kardinaal Mercierlaan*, geraadpleegd op 11 augustus 2026 op https://inventaris.onroerenderfgoed.be/waarnemingsobjecten/226824.
- Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Marcel Meyerslaan – Driftweg*, geraadpleegd op 11 augustus 2026 op https://inventaris.onroerenderfgoed.be/waarnemingsobjecten/983654.
- Agentschap Onroerend Erfgoed 2026, *Vlissegem*, geraadpleegd op 11 augustus 2026 op https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/14523.
- Bakx R., 2023. Eindverslag opgraving De Haan, Kardinaal Mercierlaan (Fase 1), *BAAC Vlaanderen rapport* 2616, Evergem: BAAC Vlaanderen bvba.
- http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/
- http://www.geopunt.be/kaart
- http://www.ngi.be/topomapviewer/
- https://www.google.com/maps/

6. Bijlages

- Figurenlijst

Figuur 1 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2025 (bron: geopunt.be)..... 7
Figuur 2 Inplantingsplan van de bestaande toestand (bron: initiatiefnemer). 8
Figuur 3 Gevel- en snedeplannen van de bestaande toestand (handelspand) (bron: initiatiefnemer).. 8
Figuur 4 Zicht op de woningen langsheen de Grotestraat (bron: https://www.google.be/maps)..... 9
Figuur 5 Uitsnede uit het inplantingsplan van de bestaande toestand met aanduiding van de sloopwerken (bron: initiatiefnemer). 10
Figuur 6 Uitsnede uit het inplantingsplan van de nieuwe toestand (bron: initiatiefnemer). 11
Figuur 7 Uitsnede uit de gevel- en snedeplannen van de nieuwe toestand (bron: initiatiefnemer).... 11
Figuur 8 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI). 12
Figuur 9 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI). 13
Figuur 10 Zicht op het kadasterplan ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be). 13
Figuur 11 Zicht op de bodemgebruikskaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be). 14
Figuur 12 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be). 15
Figuur 13 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, op siteniveau (bron: geopunt.be). 16
Figuur 14 Zicht op de potentiële bodemerosiekaart ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be). 16
Figuur 15 Zicht op de bodemkaart ter hoogte van het plangebied (bron: DOV). 17
Figuur 16 Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be). 18
Figuur 17 Uitsnede uit de Quartair Geologische Kaart ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be). 19
Figuur 18 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (type 13d) (bron: geopunt.be)..... 19
Figuur 19 Uitsnede uit de Ferrariskaart (ca. 1777) ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt.be). 23
Figuur 20 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be). 24
Figuur 21 Uitsnede uit de Poppkaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be)..... 24
Figuur 22 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be). 25
Figuur 23 Uitsnede uit de topografische kaart van 1861 met aanduiding van het plangebied (bron: cartesius.be en NGI). 25
Figuur 24 Uitsnede uit de topografische kaart van 1883 met aanduiding van het plangebied (bron: cartesius.be en NGI). 26
Figuur 25 Uitsnede uit de topografische kaart van 1911 met aanduiding van het plangebied (bron: cartesius.be en NGI). 26
Figuur 26 Uitsnede uit de topografische kaart van 1949 met aanduiding van het plangebied (bron: cartesius.be en NGI). 27
Figuur 27 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be)..... 27
Figuur 28 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1979-1990 (bron: geopunt.be). 28
Figuur 29 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be). 28

Figuur 30 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2005-2007 (bron: geopunt.be). 29
Figuur 31 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2025 (bron: geopunt.be)..... 29
Figuur 32 Uitsnede uit de Inventaris Onroerend Erfgoed ter hoogte van het plangebied (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed; geopunt.be). 30