

DEEL 3: PROGRAMMA VAN MAATREGELEN

1. Gemotiveerd advies voor het al dan niet moeten nemen van maatregelen

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan een advies geformuleerd worden betreffende het al dan niet nemen van bijkomende maatregelen in het kader van het archeologisch vooronderzoek op het projectgebied aan de Oostendse Steenweg in Brugge. De gegevens afkomstig uit het bureauonderzoek worden geconfronteerd met de door de initiatiefnemer geplande bodemingrepen en bouwwerken op het plangebied. Uit deze confrontatie moet duidelijk blijken of bijkomende maatregelen nodig zijn om een goed zicht te krijgen op de aan- of afwezigheid van archeologische sites op het projectgebied, en eventueel op de datering, bewaringsgraad, aard en verspreiding van de archeologische restanten. Het advies bepaalt, indien nodig, welke specifieke maatregelen getroffen moeten worden.

1.1. Volledigheid uitgevoerde onderzoek

Voor het projectgebied werd enkel een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem, in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit bureauonderzoek van het projectgebied leverde bodemkundige en historische gegevens op. Het perceel werd met zekerheid vanaf de tweede helft van de 20^{ste} eeuw in gebruik genomen door een vleesverwerkingsbedrijf. Voor deze periode zijn geen indicaties voor menselijke activiteit op het projectgebied gekend. Het archeologisch potentieel van het gebied blijkt ook matig tot eerder laag te zijn op basis van de omringende gegevens. Hieruit kan besloten worden dat in de ruime omgeving rondom het projectgebied geen sporen ouder dan 1000 jaar zijn aangetroffen. Aan de hand van de landschappelijke ligging kan ook besloten worden dat het projectgebied in een onaantrekkelijk gebied ligt. Het projectgebied kent een zeer dynamische landschapsgeschiedenis. Archeologisch betekent dat er zowel erosie als afdekking van potentiële sporen mogelijk is. De menselijke activiteit in de regio is in het zoetwatermoeras met veenvorming waarschijnlijk vrij beperkt gebleven. Aangezien het projectgebied gelegen is in de Middellandpolders mag echter worden aangenomen dat het projectgebied zich in een lager gelegen zone bevond die zich pas stabiliseerde na 1150 n.Chr. toen met de actieve inpolderingen van deze Middellandpolders werd aangevat.

Het intensief gebruik van het perceel gedurende de laatste eeuw, heeft wellicht een nefaste invloed gehad op de bewaring van bodemarchief. Tijdens deze fase zijn verschillende gebouwen en een diep gefundeerde toegangsweg opgetrokken binnen het terrein. Bijgevolg biedt het projectgebied met 5318m² een lage potentiële kenniswinst en is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk of nuttig te noemen.

1.2. Impactbepaling

De initiatiefnemers, , wensen een aantal percelen gelegen tussen de Oostendse Steenweg en Ventweg te verkavelen en hier een woonverkaveling met een meergezinswoning bestaande uit zeventien appartementen te bouwen. Hiervoor vragen zij een stedenbouwkundige aanvraag aan. Het betreft een terrein van 5318m² bestaande uit percelen 97e³, 97f³, 97l³, 97m³, 97n³ afdeling 8, sectie M van de stad Brugge. De omtrek van het terrein wordt voornamelijk gevormd door de drie grote percelen 97e³, 97f³ en 97l³. De percelen 97m³ en 97n³ zijn kleine vierkanten van elk ongeveer 50m² die deel uitmaken van 97l³. Samen vormen de percelen een projectgebied in de vorm van een pijlpunt waarvan de punt naar het zuidwesten is gericht.

Momenteel staat binnen het projectgebied een handelszaak van 438m² op het perceel 97f³, twee woningen met samen een totale oppervlakte van 102m² op de percelen 97m³ en 97n³, een stal van 20m² op perceel 97e³ en een bebouwing van 98m² op perceel 97l³. In totaal wordt 658m² van het totale projectgebied in beslag genomen door bebouwing. Vervolgens wordt 1180m², verspreid over de percelen 97f³ en 97l³, in gebruik genomen als parking en toegangsweg tot de handelszaak. In dit handelspand huist een vleesverwerkingsbedrijf waartoe zware vrachtwagens toegang moeten hebben voor het laden en lossen van goederen. Om deze reden zal de parking/toegangsweg extra zwaar gefundeerd zijn en kan verwacht worden dat het bodemarchief hier dieper verstoord zal zijn dan bij de aanleg van een normale oprit.



Binnen het projectgebied is vervolgens nog een groenzone aanwezig. Dit gebied is 243m² groot en ligt aan de Oostendse Steenweg op het perceel 97I³. De overige delen van het projectgebied zijn ingericht als weide voor paarden. Deze weide ligt geheel op perceel 97E³ en omvat 3243m².

De stedenbouwkundige aanvraag bevat enkele veranderingen binnen het projectgebied. De meest ingrijpende aanpassing is de sloop van het bestaande handelspand en de bouw van een meergezinswoning met ondergrondse parking/opslagruimte. Het nieuwe gebouw zou een totale grondoppervlakte van 711m² omvatten en op de grens van de percelen 97E³ en 97F³ ingepland worden. Naast het gelijkvloers worden nog twee extra verdiepingen aangebracht zodat de hoogte van het nieuw gebouw 8,98m zal bedragen. De aanleg van de ondergrondse parking zal een verstoring tot 3,3m onder het huidige loopniveau (3,6 – 4,38m TAW) teweeg brengen op een oppervlakte van 910m². De kelder is 199 m² groter dan het gelijkvloers. Deze extra oppervlakte is gericht naar de Oostendse Steenweg. De kelderverdieping zal plaats bieden aan zeventien parkeerplaatsen, zeventien bergingen, drie technische ruimtes, twee trappen en twee liften. De aanleg van de liftkokers zal niet dieper gaan dan de diepte van het gehele kelderniveau. Ten westen van het gebouw zullen vier regenwaterputten geplaatst worden, twee van 10000l en 15000l. De eerstgenoemde hebben een diameter van 2,6m en zijn 2m hoog. De regenwaterputten van 15000l hebben een diameter van 3,3m en een hoogte van 2m. Aan de voorkant van het gebouw komen twee septische putten van 8650l. Deze putten zullen 2,5m in diameter en 2,42m hoog zijn.

Voorts wordt een toegangsweg aangelegd van 542m² dat de Oostendse Steenweg met de Ventweg zal verbinden. De weg bestaat uit een waterdoorlatende klinkerverharding. Aan deze weg zal op de percelen 97E³ en 97F³ nog een bovengrondse parking ontstaan dat plaats biedt aan twaalf wagens en enkele fietsen. De totale oppervlakte van de parking zal 304m² zijn. Op perceel 97E³ wordt nog een wadi aangelegd van 100m². Voor de brandveiligheid van de meergezinswoning zijn zowel aan de voor- als achterkant van het nieuwe gebouw een brandweerstaanplaats voorzien dat telkens 150m² bedraagt. De stedenbouwkundige aanvraag omvat een nieuwe groenzone bestaande uit 2550m² met de aanplanting van nieuwe bomen. De bestaande woningen en de bebouwing naast deze woningen binnen het projectgebied blijven bewaard.

Gezien het intensieve gebruik van de percelen sinds de tweede helft van de 20^{ste} eeuw door een vleesverwerkingsbedrijf met bijhorende toegangsweg en oprit dat voorzien is op zware vrachtwagens, is het bodemarchief in het verleden wellicht verstoord. Bijgevolg zal de impact van de verkavelingswerken op het onverstoord bodemarchief te verwaarlozen zijn.

1.3. Bepaling van de maatregelen

Uit de gegevens van dit bureauonderzoek blijkt dat het projectgebied zich niet in een gebied met veel archeologisch potentieel bevindt. Deze opvatting wordt ondersteund door de onaantrekkelijke landschappelijke ligging van het projectgebied. Ook het onverstoord bodemarchief binnen het projectgebied is mogelijk beperkt waardoor de potentiële kenniswinst klein tot nihil is. Verder archeologisch vooronderzoek (met of zonder ingreep in de bodem) of onderzoek is niet zinvol. Er worden dan ook geen maatregelen voor verder onderzoek voorzien.

Dit advies stelt noch de opdrachtgever, noch de aannemer, vrij van de in artikel 5.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bedoelde archeologische meldingsplicht.

2. Bijlagen

2.1. Figurenlijst

Figurenlijst Projectcode 2016H73			
--	--	--	--

Figuur	Type figuur	Onderwerp figuur	Aanmaakwijze
39	Overzichtsplan	Overzicht geplande bouwwerken	digitaal