2017-199

Archeologienota Waregem Franklin Rooseveltlaan 42

Verslag van Resultaten

Bert ACKE, Maarten BRACKE en Kris VAN QUAETHEM

24-11-2017

A & B archeologie

BAAC
ARCHEOLOGIE EN BOUWHISTORIE

Titel: Archeologienota Waregem Franklin Rooseveltlaan 42

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

Auteurs: Bert Acke, Maarten Bracke en Kris Van Quaethem

Projectcode bureauonderzoek: 2017J344

Intern projectnummer Acke & Bracke bvba: 2017.199

BAAC rapportnummer: 681

BAAC projectnummer: 2018-0028

Locatiegegevens: Waregem Franklin Rooseveltlaan 42

Lambertcoördinaten onderzoeksgebied: X84481,1 en Y: 174966,97; X: 84558 en Y: 175044,01

Kadastergegevens: Waregem, afdeling 2, sectie B, percelen 582b, 544x5, 583e2, 581s (zie figuur 7)

Topografische kaart: zie figuur 5 en 6

Betrokken actoren: Bert Acke (assistent-archeoloog), Maarten Bracke (erkend archeoloog), Kris Van Quaethem (assistent-archeoloog) en Wim Emboa (contactpersoon initiatiefnemer)

Wetenschappelijke advisering: /

Plaats en datum: Zelzate, 24/11/2017

© Acke & Bracke bvba, Leegstraat 170, 9060 Zelzate. 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 9
2.3. LANDSCHAPPELIJKE LIGGING 10
2.3.1. TOPOGRAFISCHE SITUERING 10
2.3.2. LANDSCHAPPELIJKE SITUERING 12
2.3.3. BODEMKUNDIGE SITUERING 14
2.3.4. GEOLOGISCHE SITUERING 15
2.4. HISTORISCHE SITUERING 18
2.5. ARCHEOLOGISCHE SITUERING 25

3. SYNTHESE 27

3.1. ARCHEOLOGISCH VERWACHTINGSPATROON 27
3.2. AFWEGING VERDER VOORONDERZOEK 28
3.3. VERDER VOORONDERZOEK ZONDER INGREEP IN DE BODEM 28
3.4. VERDER VOORONDERZOEK MET INGREEP IN DE BODEM 29
3.5. BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN 30

4. SAMENVATTING 32

5. BIBLIOGRAFIE 34

6. BIJLAGES 35

1. Inleiding

1.1. Wettelijk kader

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning te Waregem Franklin Rooseveltlaan 42 (provincie West-Vlaanderen), gelegen in woongebied en waarbij de totale oppervlakte van de betrokken percelen 3000m² of meer bedraagt en van de bodemingrepen 1000m² of meer, 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 diens omgeving. 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 Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geraadpleegd.[1] Deze online databank is 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 hetgene 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://cai.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 gestart met het bureauonderzoek 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 wordt afgetoetst of ten eerste 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.

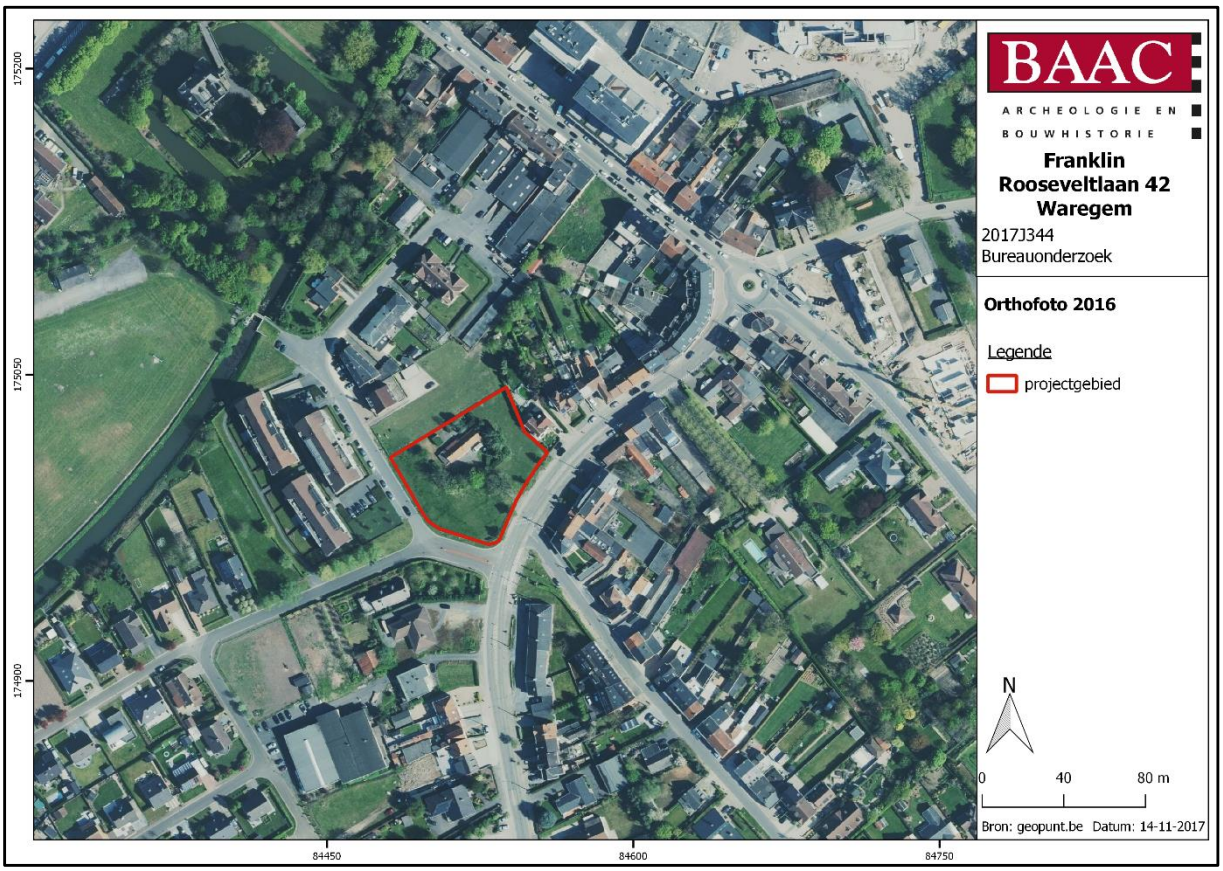
1.3.5. Selectie bronnen

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, 3330m² groot, bevindt zich aan de westzijde van de Franklin Rooseveltlaan, aan het kruispunt met de Zadelstraat. Min of meer centraal op het plangebied is een vrijstaande woning aanwezig, met daaromheen een verharding en meerdere bomen. Ook langsheen de toegangsweg vanaf de Frankling Rooseveltlaan zijn bomen aanwezig. Daarnaast zijn in het zuidwesten en in het noordoosten omheinde zones met gras te zien.



Figuur 1 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2016 (bron: geopunt.be).

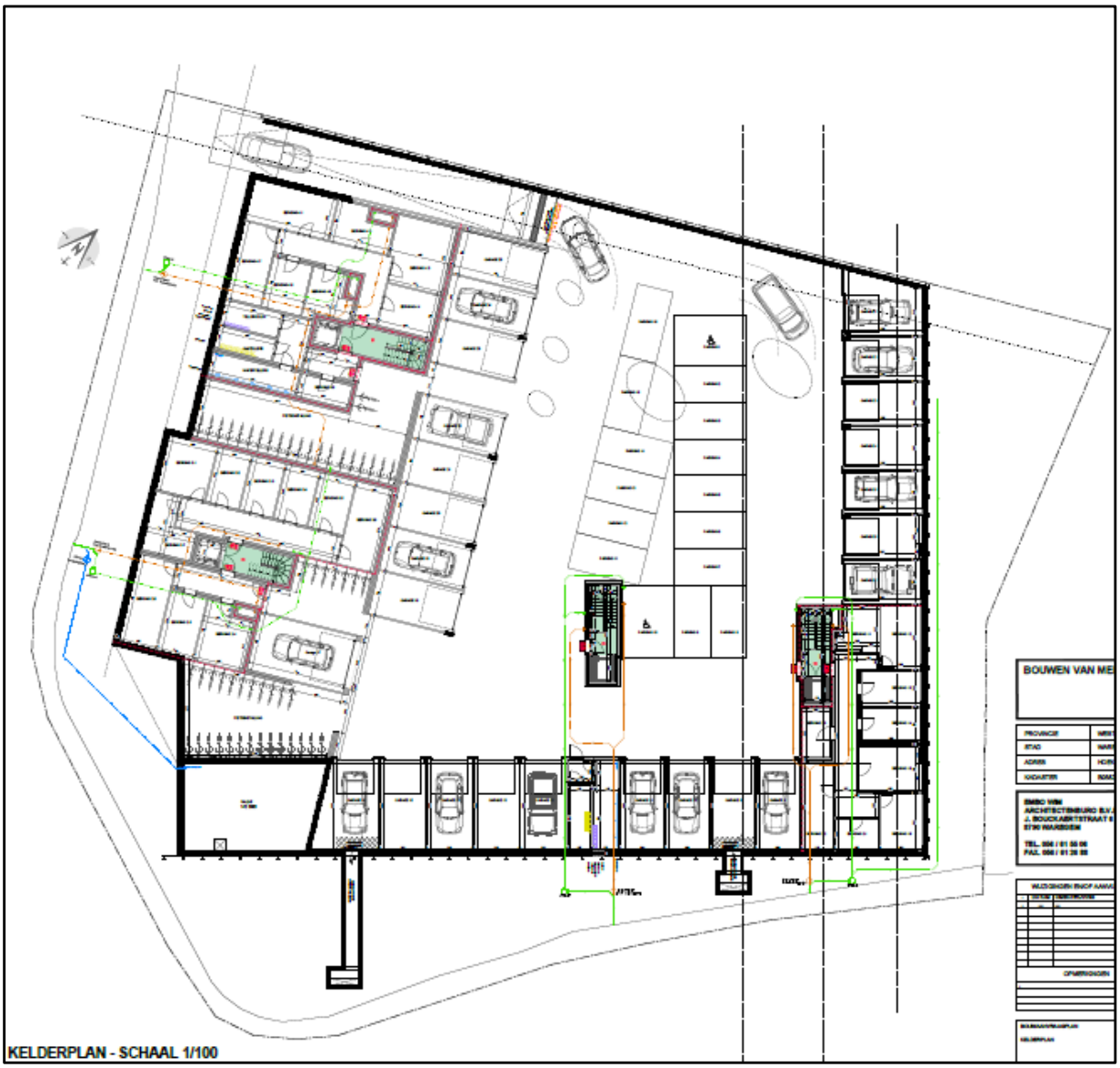
Figuur 2 Zicht vanuit het oosten op het plangebied (bron: https://www.google.be/maps).

Figuur 3 Zicht vanuit het zuiden op het plangebied (bron: https://www.google.be/maps).

2.2. Geplande werken

De bestaande inrichting (gebouw, verhardingen, begroeiing, omheining) wordt volledig verwijderd en vervangen door een appartementsgebouw met 27 wooneenheden, dat volledig wordt onderkelderd. De kelder wordt tot ca. 3,5m onder het huidig maaiveld uitgegraven. Zo goed als het volledige terrein wordt ingenomen door het nieuwe gebouw. Er kan vanuit gegaan worden dat het bodemarchief van het volledige plangebied bedreigd wordt door de werken: enerzijds door de uitgraving van de kelder, anderzijds door het aanleggen van nutsvoorzieningen en omgevingsaanleg (onder meer planten van bomen, aanleg parkeerplaatsen naast de straat).

De gedetailleerde bouwplannen zijn te vinden in bijlage.



Figuur 4 Uitsnede uit het kelderplan (bron: initiatiefnemer).

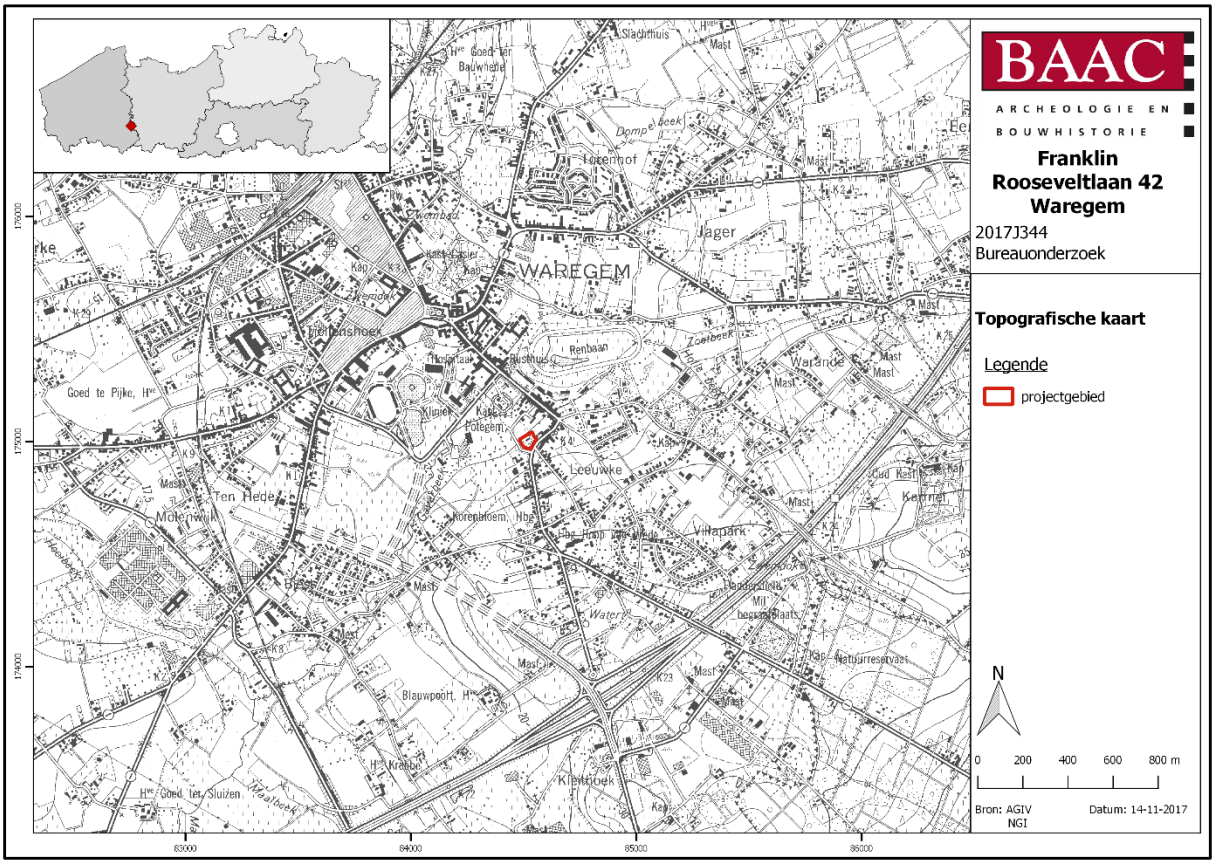
2.3. Landschappelijke ligging

2.3.1. Topografische situering

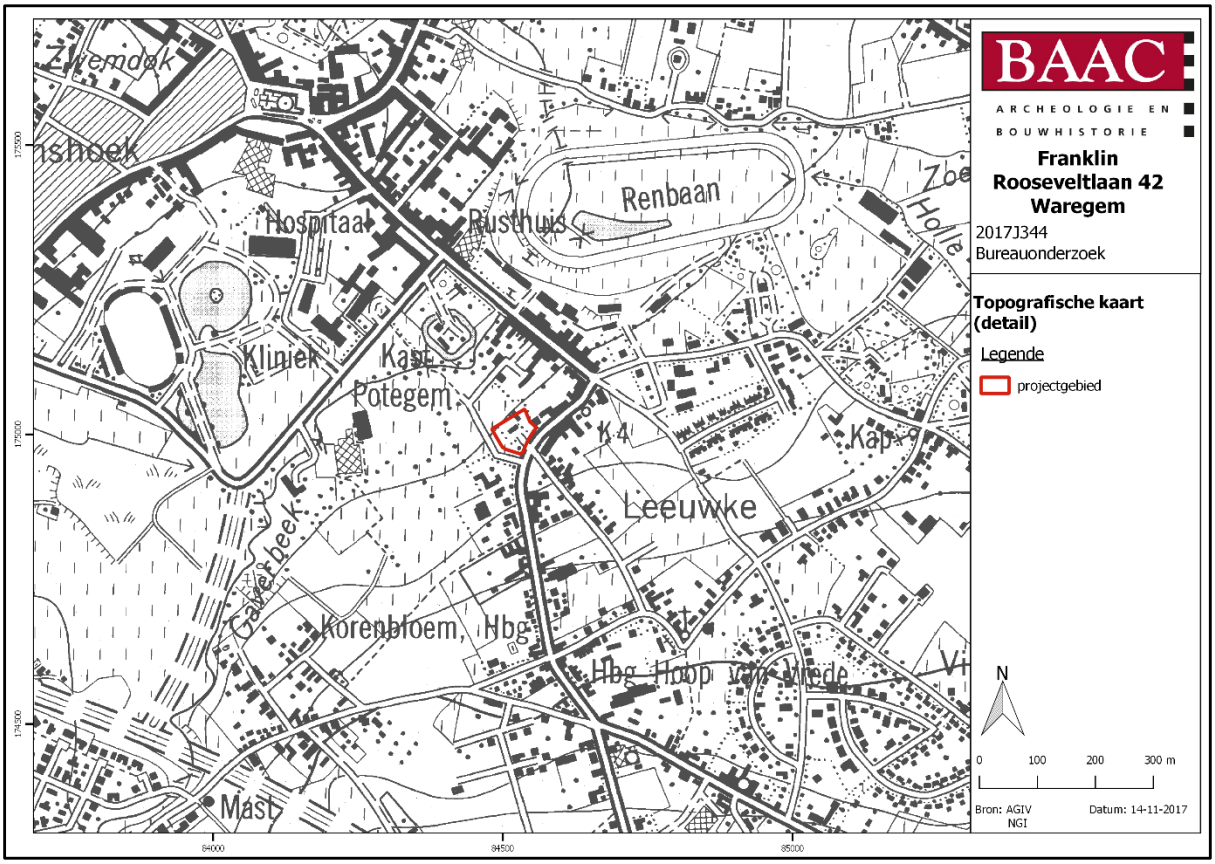
Waregem is een gemeente in het zuidoosten van West-Vlaanderen, die naast Waregem bestaat uit de deelgemeenten Sint-Eloois-Vijve, Desselgem en Beveren-Leie. Deze 3 deelgemeenten worden aan de westzijde begrens door de Leie, en bevinden zich allen ten westen van de stad. Waregem grenst in het noorden en het oosten aan Oost-Vlaanderen (Zulte, Kruishoutem).

Het projectgebied ligt ten zuidoosten van de kern van Waregem, net buiten de ringweg om de stad (R35). Ten oosten grenst het aan de Franklin Rooseveltlaan (onderdeel van de N357, van Waregem naar Roeselare), ten zuiden aan de Zadelstraat, ten zuidwesten aan de Potegemstraat, ten noordwesten aan een weiland en ten noordoosten aan de tuin en woning gelegen Franklin Rooseveltlaan 40. Het plangebied maakt deel uit van een uitgestrekte woonzone met vooral vrijstaande woningen; op kleine afstand ten noordoosten bevindt zich een kasteel met bijhorend park, ten noorden bevindt zich de hippodroom van Waregem. Tussen het kasteel en het plangebied stroomt de Gaverbeek.

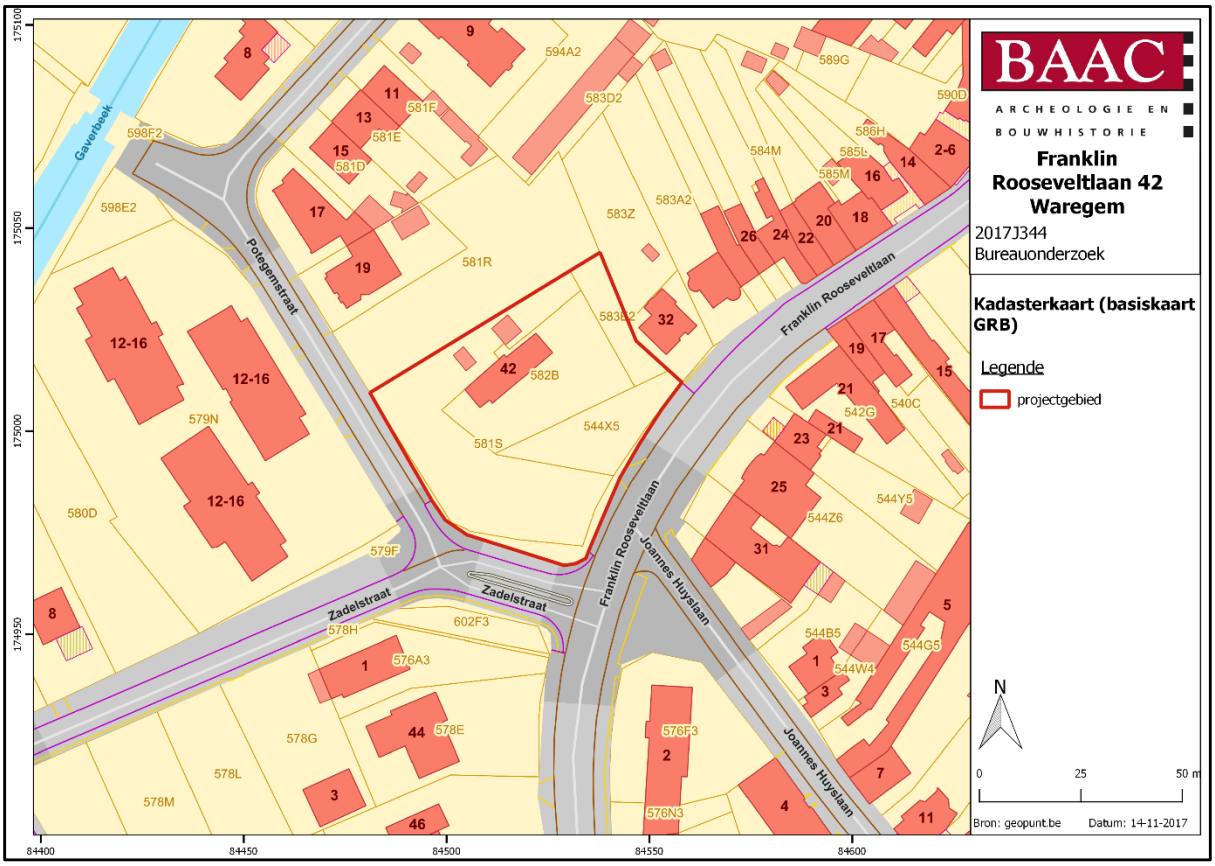
Op de bodemgebruikskaart van 2001 staat het plangebied aangeduid als 'Andere bebouwing' en 'Akkerbouw', wat niet overeenkomt het huidige gebruik.



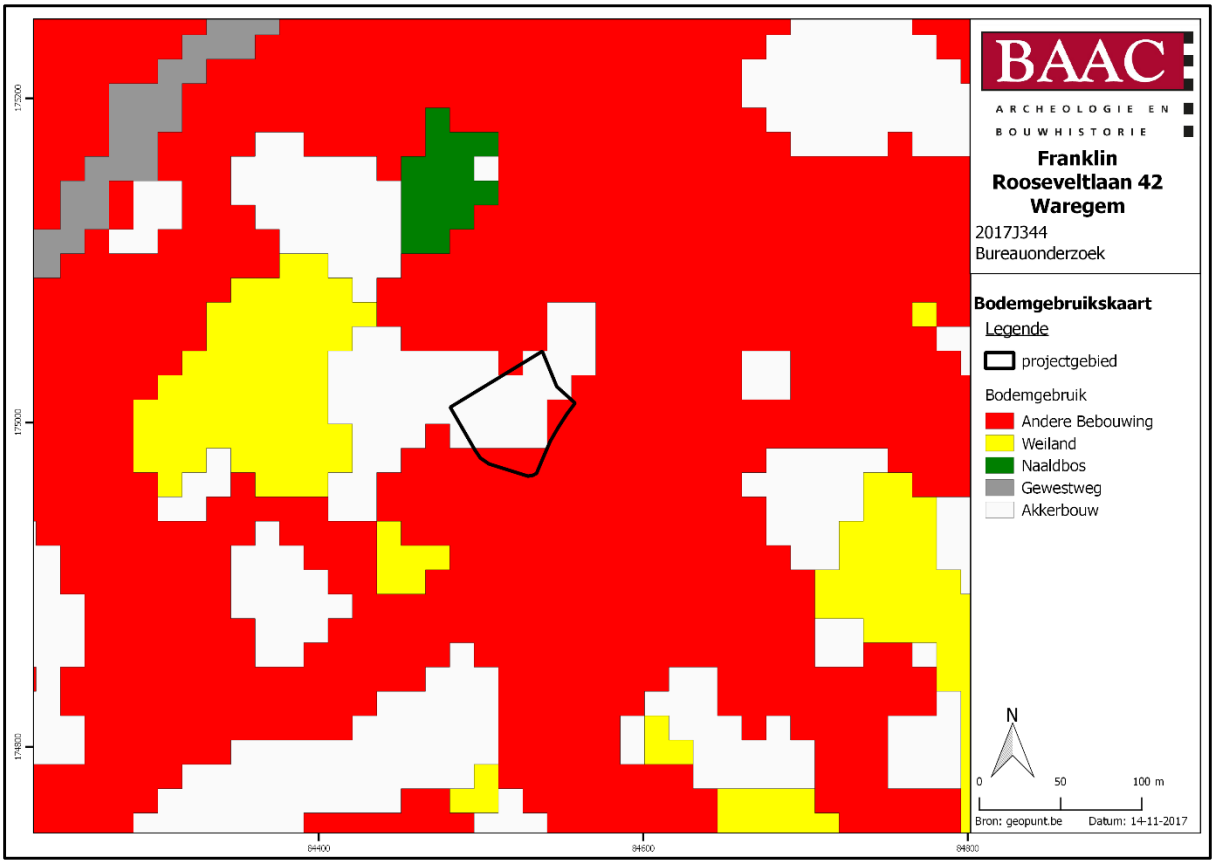
Figuur 5 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



Figuur 6 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



Figuur 7 Zicht op het kadasterplan met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).

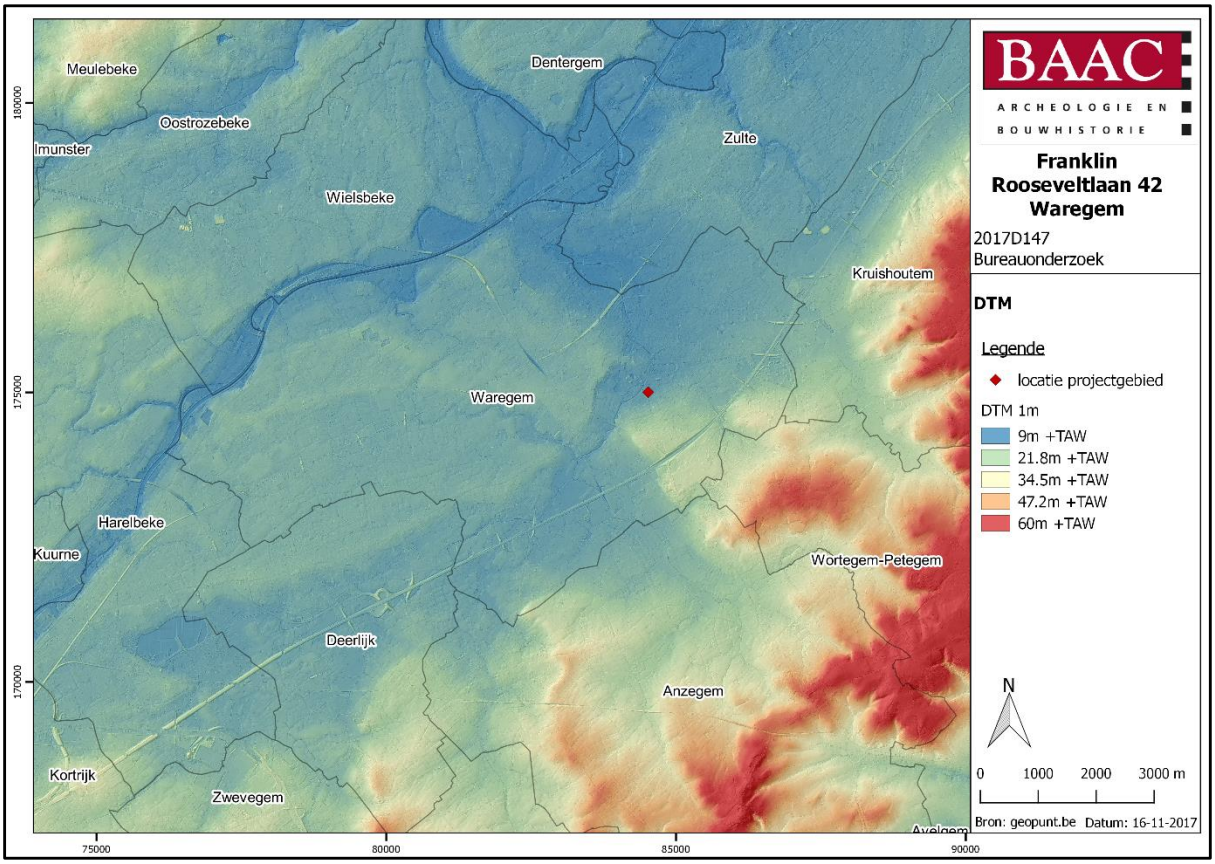


Figuur 8 Zicht op de bodemgebruikskaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).

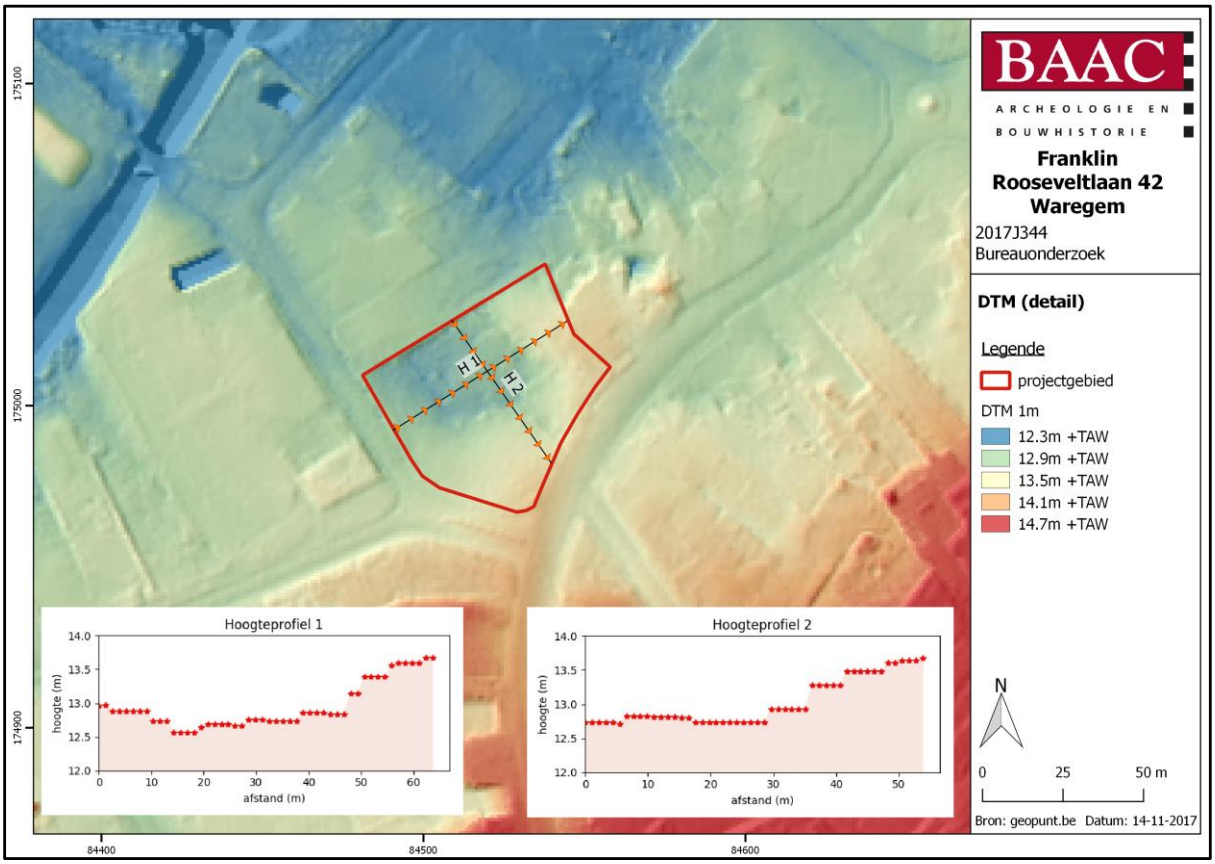
2.3.2. Landschappelijke situering

Waregem behoort fysisch-geografisch tot het Leie-Schelde-interfluvium. De depressie van de Gaverbeek (een fossiele Leie-dalbodem) kan als een afzonderlijke entiteit worden beschouwd. Het grondgebied draagt een zwak golvend reliëf van circa 10 meter tot circa 35 meter boven de zeespiegel. Het hoogste punt is gesitueerd nabij de Karmel, ten zuidoosten van het centrum en het plangebied. Algemeen is er een afnemend reliëf naar het noorden toe, naar het brede valleigebied van de Leie. De oorspronkelijk sterk meanderende Gaverbeekdepressie met eertijds vochtige beekdalgraslanden wisselt af met licht geprononceerde kouterruggen met oorspronkelijk vruchtbaar open akkerland.[6] Het plangebied bevindt zich net buiten de vallei van de Gaverbeek, op een terrein dat licht helt naar het zuiden en het oosten. De zone waar het gebouw staat is wat in een kom gelegen, op een hoogte van ca. +12,70m TAW. Naar het oosten en het zuiden stijgt het maaiveld naar ca. +13,50m TAW. Op de potentiële bodemerosiekaart wordt er geen informatie gegeven over het plangebied en de directe omgeving. In de ruime omgeving kennen de percelen een verwaarloosbare tot zeer lage erosiegraad.

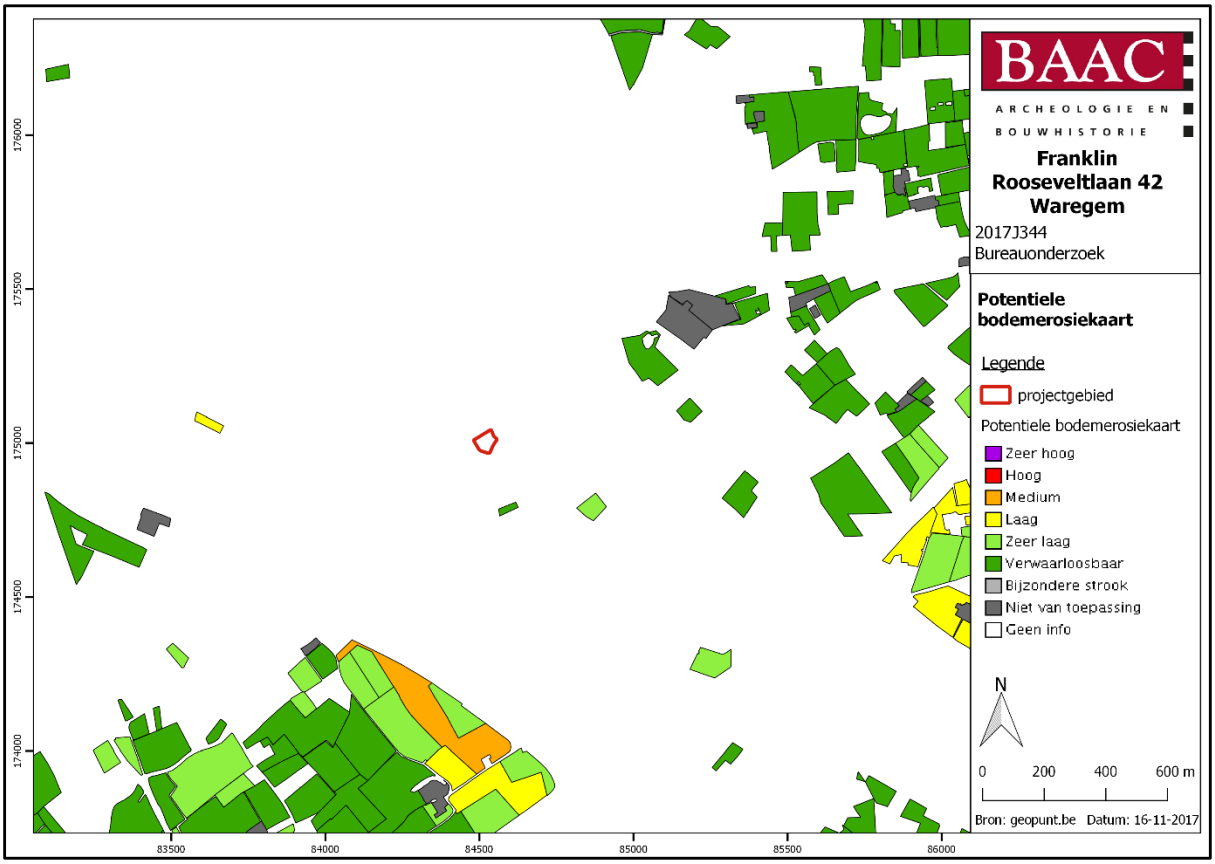
6 AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017: *Waregem* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/126043 (geraadpleegd op 19 november 2017).



Figuur 9 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel (bron: geopunt.be).



Figuur 10 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, op siteniveau (bron: geopunt.be).

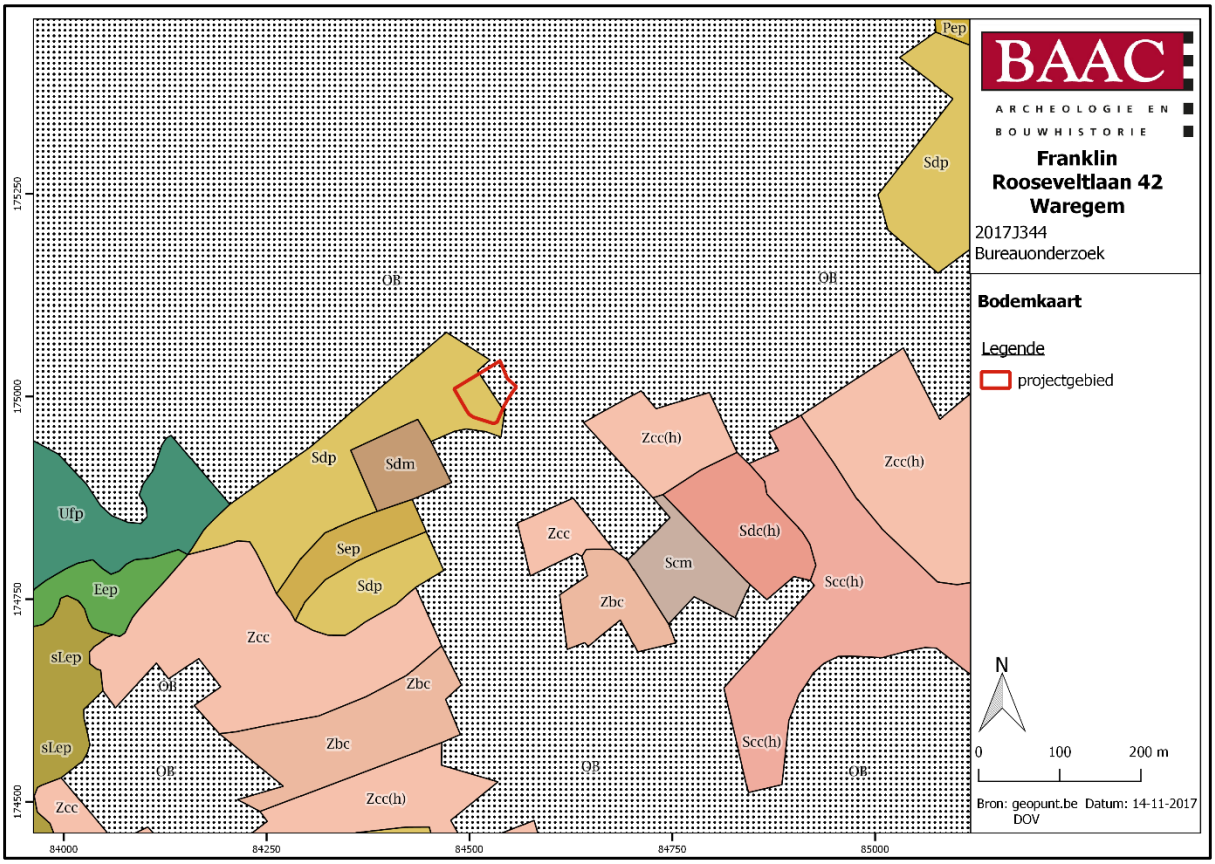


Figuur 11 Zicht op de Potentiële bodemerosiekaart (bron: geopunt.be).

2.3.3. Bodemkundige situering

De bodemgesteldheid van Waregem is overwegend licht zandlemig tot zandig. In de plaatselijk brede depressie van de Gaverbeek is de bodem uitgesproken kleiig met lokaal zelfs (ontwaterde) venige sequenties, waarrond enkele droge, zanderige verhevenheden zijn gesitueerd.[7] Het plangebied bevindt zich net op zo'n hogere verhevenheid ten zuidoosten van de kleiige bodems van de Gaverbeekvallei. Op de bodemkaart is het plangebied deels als OB-gronden gekarteerd (bebouwde gronden; soms wordt het bodemprofiel door het ingrijpen van de mens gewijzigd of vernietigd (kunstmatige gronden), de bodems in de bebouwde zone (OB) zijn daar een voorbeeld van), maar er kan vanuit gegaan worden dat de bodem van het plangebied vooral als Sdp-bodem te karteren is: matig natte lemig zandbodem zonder profiel. De bouwvoor is 30-40cm dik en donker grijsbruin. De roestverschijnselen beginnen op 40-60cm. De waterhuishouding is goed in de zomer, plaatselijk te nat in de winter. Meer naar het oosten op zijn drogere zandgronden te vinden.

[7] AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017: *Waregem* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/126043 (geraadpleegd op 19 november 2017).



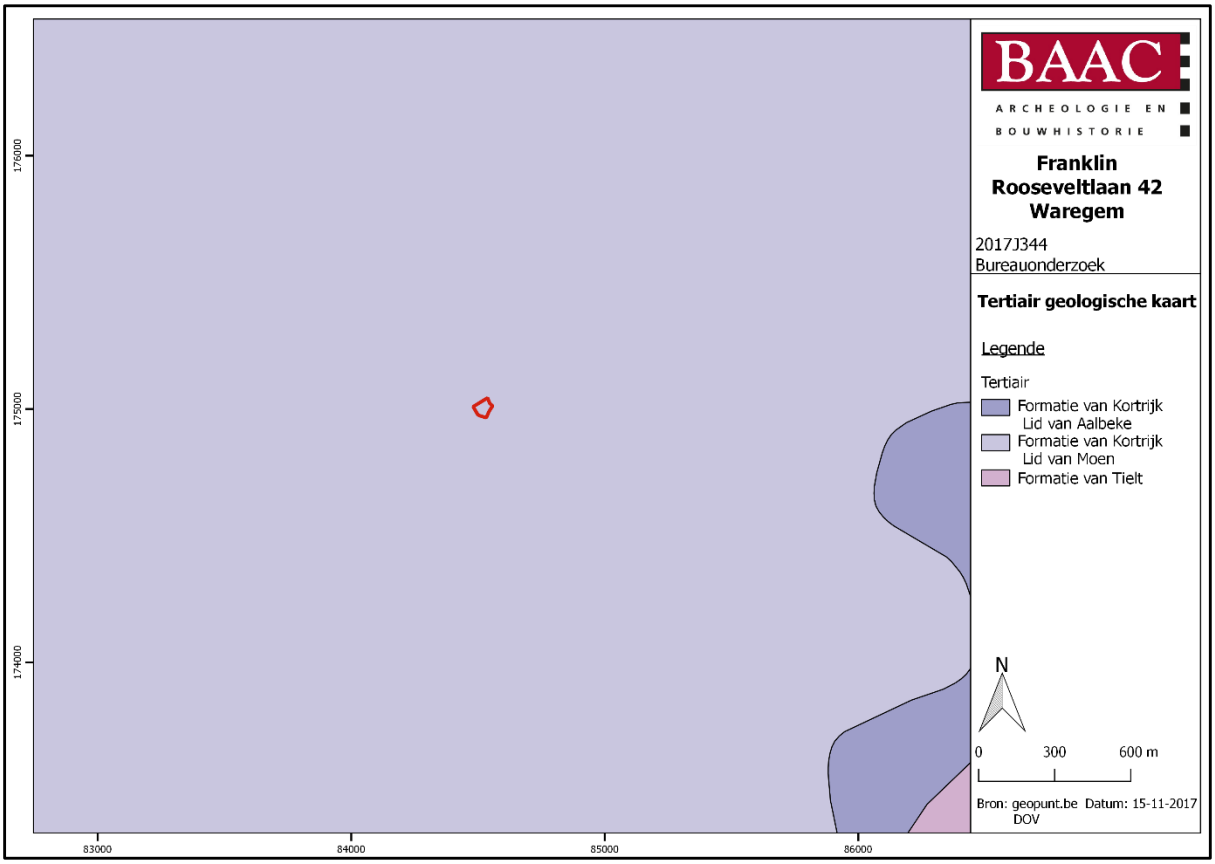
Figuur 12 Zicht op de bodemkaart (bron: DOV).

2.3.4. Geologische situering

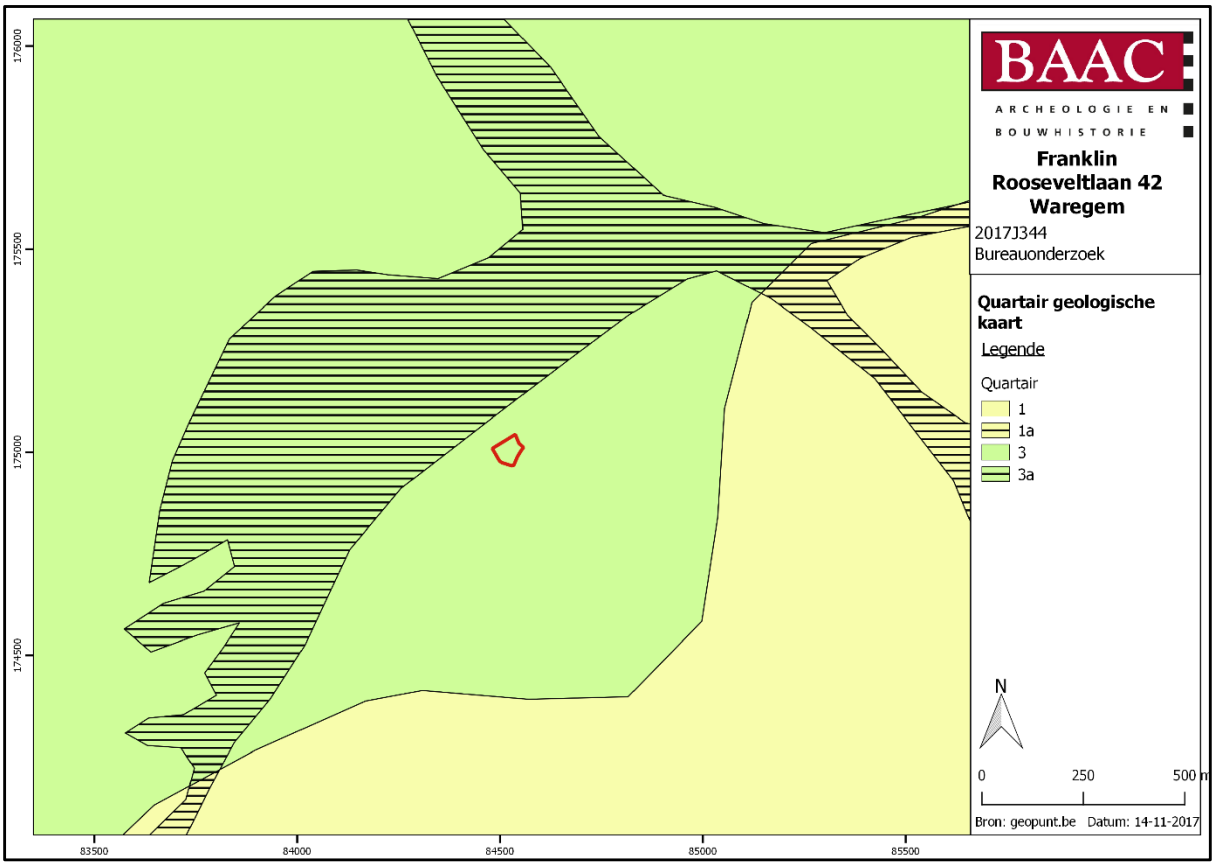
De tertiaire opbouw ter hoogte van het plangebied bestaat uit de Formatie van Kortrijk, meer bepaald het Lid van Moen. De Formatie van Kortrijk is een essentieel mariene afzetting die voornamelijk uit kleiige sedimenten bestaat waarin weinig macrofossielen voorkomen en die te dateren is in het Onder Eoceen. De Formatie kan een dikte van 100m bereiken en rust op de Formatie van Landen. Het Lid van Moen wordt gevormd uit grijze kleiige grove silt met kleilagen die Nummulites Planulatus bevatten. Gemiddeld is het Lid van Moen 45m dik.

De Quartair geologische kaart geeft aan dat het plangebied bestaat uit het type 3 omschreven als volgt: geen Holocene en/of Tardiglaciale afzettingen bovenop de Pleistocene sequentie (3).

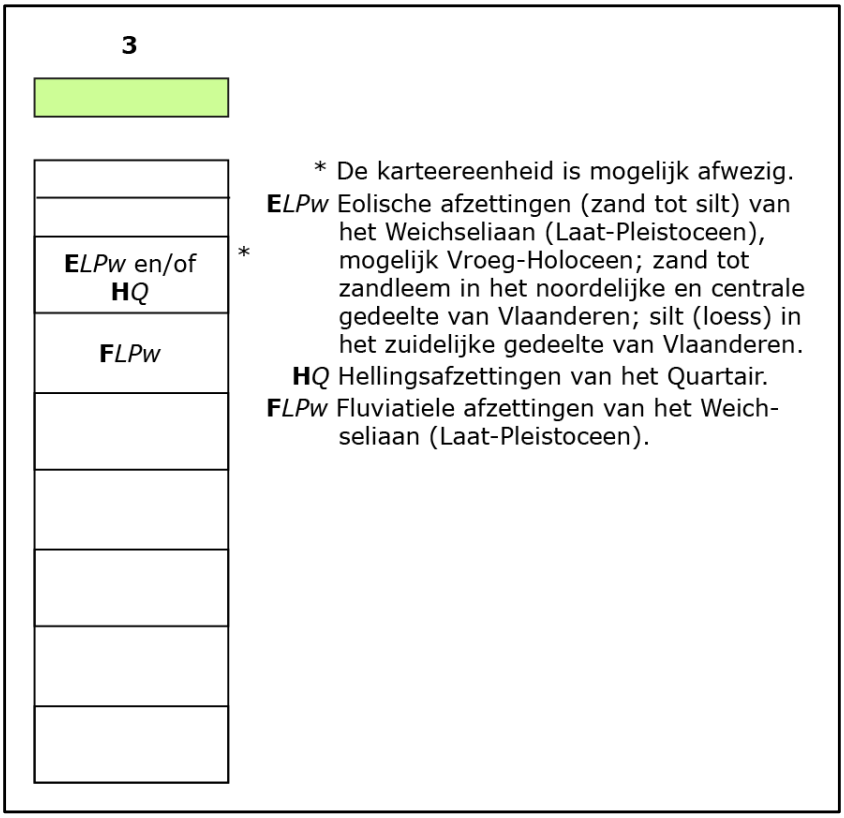
De geomorfologische kaart voor deze streek is niet voorhanden en kan dus niet worden afgebeeld.



Figuur 13 Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).



Figuur 14 Uitsnede uit de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).



Figuur 15 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).

2.4. Historische situering

De oudste relevante kaart voor het plangebied die geraadpleegd kan worden betreft de Ferrariskaart uit ca. 1777. Daarop is te zien dat het plangebied gelegen is in de wijk Poteghem. Net ten noordwesten is een rechthoekig omgracht terrein te zien, op de oostelijke oever van de Gaverbeek. Aan de overzijde van de beek is een kasteel gesitueerd, het 'Chateau de Leederghem', en nog verder naar het noordwesten bevindt zich de kern van Waregem. Waregem was op dat moment een langgerekt baandorp, het werd pas eind 20ste eeuw tot stad verheven. Historisch gezien is de ontwikkeling van de kasteelsite en Potegem relevanter voor het plangebied dan de ontwikkeling van Waregem. De oorspronkelijke naam van de stad is Waro-inghaheim wat de 'woonplaats van de clan Waro' zou betekenen. Deze benaming en de nederzetting klimmen zeker al op tot de Frankische periode maar worden voor het eerst vermeld in 826.[8] Het domein Potegem wordt voor het eerst vermeld in een akte uit 964-965 waarin Arnulf I de Grote, toenmalig graaf van Vlaanderen, vastlegt een deel van zijn bezittingen aan de Sint-Pietersabdij van Gent te schenken. De schenking omvat heel Desselgem en belangrijke delen van Beveren-Leie en Waregem. Potegem, dat dus ook wordt weggeschonken, komt in de akte voor onder de benaming Potingehem of Pottingehem, namen die zijn afgeleid uit het Frankische Pottinga haim, wat 'de woning van de lieden van Potto' zou betekenen. Vermoedelijk is Potegem in die periode een versterkte burcht. Circa 1260-1270 verdwijnt Potegem uit het bezit van de Gentse Sint-Pietersabdij en gaat naar verluidt over naar de familie van Petegem uit Oudenaarde. Waregem bestaat op dat ogenblik uit verschillende heerlijkheden en lenen. Het grootste deel van het huidige Waregem behoort tot de kasselrij Kortrijk. De rest, waaronder ook de heerlijkheid Potegem, maakt deel uit van de kasselrij van Oudenaarde. De baron van Ingelmunster, die heer van Waregem is, bezit het centrum van de gemeente. Maar toch is de heer van Potegem de machtigste man; hij heeft namelijk rechtsmacht in zowel lage, als middelbare en hoge graad en bezit dus het recht om de doodstraf uit te spreken. Wellicht rond 1400 zijn de heren van Potegem ook in het bezit van de heerlijkheid Vive of Leeuwergem. Het huidige kasteel, ten noordwesten van het plangebied, vormt dan het foncier van de heerlijkheid Leeuwergem, vermoedelijk omwille van de gunstige ligging in de dichte nabijheid van het centrum van Waregem, doch het wordt genoemd naar de belangrijkste/ grootste heerlijkheid van de heren op dat ogenblik, zijnde Potegem. In de 16de eeuw wordt Walter van Potegem vermeld als derde graaf van de heerlijkheid van Ingelmunster en dus bewoner van het kasteel te Potegem. Omdat Walter van Potegem het verzet tegen de Spaanse bezetter steunt, wordt het kasteel van Potegem zwaar onder vuur genomen. In Flandria Illustrata (1644) beschrijft Sanderus het kasteel van Potegem als een fraai kasteel. De gravure van het kasteeldomein (niet relevant voor het plangebied) vertoont veel gelijkenissen met de huidige situatie. Het kasteel is omwald door een dubbele omwalling, staat via een dubbel poortgebouw en een lange dreef rechtstreeks in verbinding met het centrum van Waregem, zijnde de Markt met de kerk. Deze situatie is ook af te lezen van de verschillende historische kaarten tot circa 1800. Op het landboek van Waregem, opgetekend door Anthone Van Outrive in 1753-1757, wordt het kasteel weergegeven met directe verbinding met het centrum. De heren van Potegem (op het einde van de 18de eeuw de familie de Villain XIII) wonen op het einde van de 18de eeuw op verschillende locaties zoals Kortrijk, Gent en Bazel maar slechts uitzonderlijk op het

[8] AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017*: Waregem* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/126043 (geraadpleegd op 22 november 2017).

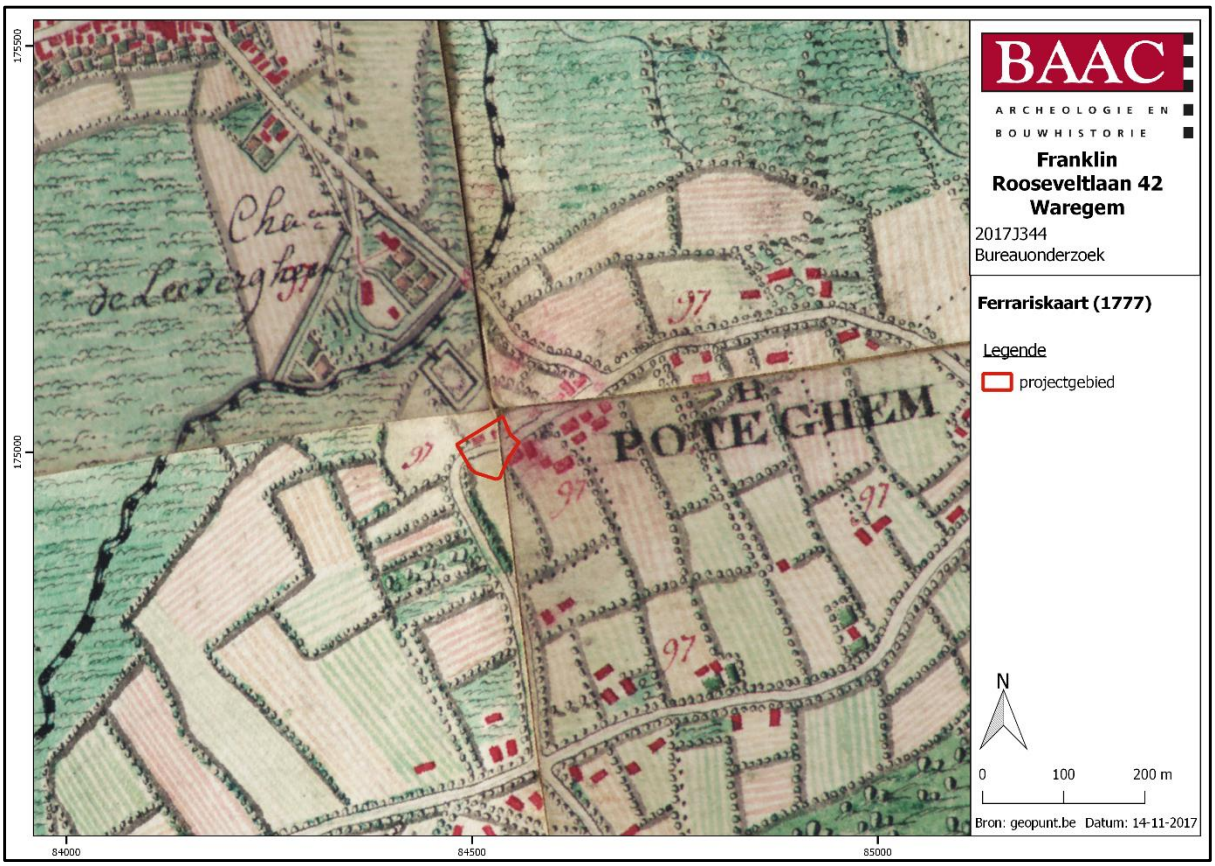
kasteel in Waregem, dat is gedegradeerd tot zomerresidentie die wordt beheerd door een verantwoordelijke. Deze laatste, waaronder Godefroid Boulez (1749-1829), bewoont vermoedelijk niet het kasteel zelf maar één van de bijgebouwen. Op het einde van de 18de eeuw vervangen de Franse bezetters de eeuwenoude feodale structuur door een rationele indeling in gemeenten. De heerlijkheid Potegem gaat op in de gemeente Waregem. In 1792 wordt het kasteel ingenomen en geplunderd door de sansculotten, waardoor het ernstige schade lijdt. In 1830 richten Ivo en Julie Van Robaeys, die het kasteel kunnen aankopen van de familie de Villain XIIII, in het kasteel een exclusief jongenspensionaat op. In 1899 wordt het kasteel aangekocht door het O.C.M.W. die het van 1902 tot 1908 verhuren aan de familie Storme en van 1908 tot 1925 aan de familie de Craene. Tijdens de Eerste Wereldoorlog wordt het kasteel gedurende acht dagen beschoten. In 1925 verkoopt het O.C.M.W. het kasteel aan textielfabrikant Robert Vindevogel. Momenteel is het een neobarok kasteel mogelijk met behouden oude kern, gelegen in het midden van een omwalling bereikbaar via een brug. Het in oorsprong middeleeuwse kasteel is in 1926-1928 verfraaid, verbouwd en uitgebreid naar een ontwerp van de Brugse architect Jozef Viérin.[9]

Het is onduidelijk of het Potegem dat vermeld wordt in 964-965 en waarvan vermoed wordt dat het op dat moment een versterkte burcht is, te linken is aan het huidige kasteel. Of zou het eerder moeten gesitueerd worden ter hoogte van de wijk Potegem zoals die wordt gesitueerd op de Ferrariskaart, of is het omgrachte perceel op deze kaart, net ten westen van het plangebied, daar een restant van? In het kader van dit bureauonderzoek werd hierover geen verdere informatie gevonden. Verdere informatie over dit omgrachte perceel ontbreekt ook (op heden niet meer herkenbaar en bebouwd), wel wordt het op de 19de-eeuwse kaarten nog steeds aangeduid. Het aansluitende grote perceel net ten zuidwesten van de omgrachte structuur, waarop het huidige plangebied is gelegen, heeft een onregelmatige afgerond vorm, die afwijkt van de rechtlijnig afgebakende percelen in de omgeving. Zou het misschien kunnen dat er hier het restant van een opperhof-neerhof situatie wordt weergegeven, teruggaand tot de volle/late middeleeuwen, waarbij het omgrachte perceel als het opperhof te interpreteren is, en het afgeronde perceel als een neerhof? Het is verleidelijk om dit dan te koppelen aan het oorspronkelijke Potegem, maar dit is louter een hypothese die enkel berust op 18de-19de-eeuws kaartmateriaal. Op basis hiervan veronderstellingen maken voor een 10de-11de-eeuwe situatie moet met de nodige historische kritiek worden behandeld.

De huidige Franklin Rooseveltlaan wordt op de Ferrariskaart ook reeds weergegeven, hoewel het lijkt alsof de bocht ter hoogte van het plangebied in die periode veel scherper was dan de flauwe bocht die er nu is. Dit is ook op de 19de-eeuwse kaarten en de topografische kaart van 1910 het geval, het plangebied wordt ook steevast deels aan de overzijde van de straat geprojecteerd. Op de Ferrariskaart wordt er ook al bebouwing weergegeven op het plangebied, er worden 2 gebouwtjes afgebeeld. Deze zijn op de Atlas der Buurtwegen en de Poppkaart meer gedetailleerd te zien: een langwerpig gebouw centraal op het terrein en een kleiner gebouwtje, meer naar de straatzijde op, in het zuidoosten. Het hoofdvolume komt overeen met de huidige woning. Het is een inwaarts gelegen eenlaagswoning, vermoedelijk gebouwd in het begin van de 19de eeuw; rond 1835 is het eigendom van graaf Philippe Villain XIV en wordt het verpacht. In 1912 registreert het kadaster in opdracht van de Oostkampse Eduard Peers de Nieuwburgh de uitbreiding van het woonhuis achteraan en de bouw van een bijgebouwtje. In 1925 verkoopt de Oostkampse familie het aan landbouwster Augusta

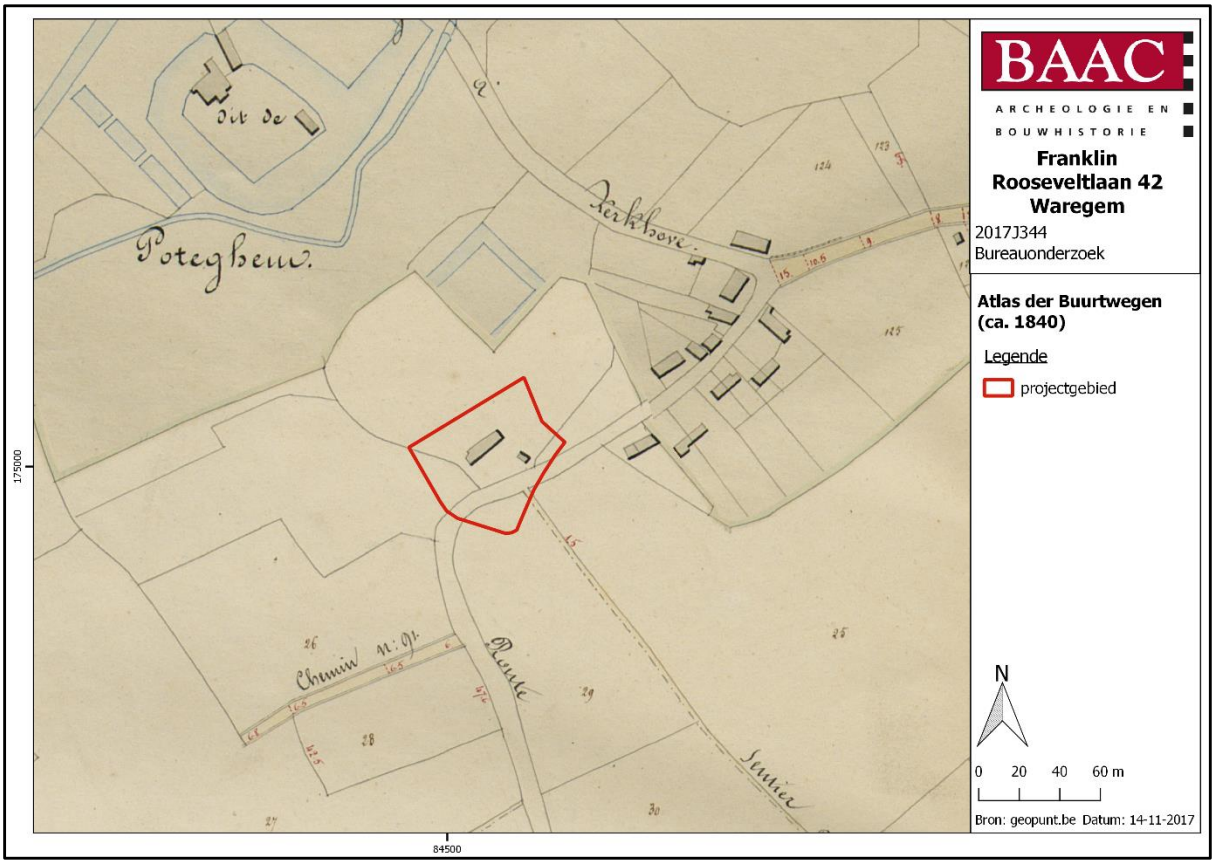
[9] AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017*: Kasteel van Potegem* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/207765 (geraadpleegd op 22 november 2017).

Cabooter. Op heden is de woning van de straat afgesneden door bomen en een erftoegang tussen twee kleine, rechthoekige bakstenen pijlers onder deksteen.[10] Deze pijlers bevinden zich niet direct aan de straatzijde; rekening houdend met de projectie van de straat die op de oudere kaarten het plangebied doorsnijdt in het zuiden en er niet langs loopt, en met het op heden ontbreken van een scherpe bocht, kan gesteld worden dat de huidige Franklin Rooseveltlaan ter hoogte van het plangebied een licht gewijzigd verloop volgt dan de historische weg. Het verplaatsen van de weg is te situeren ergens tussen 1910 en 1971; op de luchtfoto uit dat jaar is de huidige situatie immers reeds herkenbaar. Op de luchtfoto's van eind 20ste en begin 21ste eeuw is de ontwikkeling van de omgeving rond het plangebied goed te volgen, het is pas dan dat de wegen ten westen van het plangebied worden aangelegd, samen met het toenemen van de omringende bebouwing. Op heden is het plangebied het enige perceel met een ietwat landelijk karakter te midden van een verkavelde omgeving.

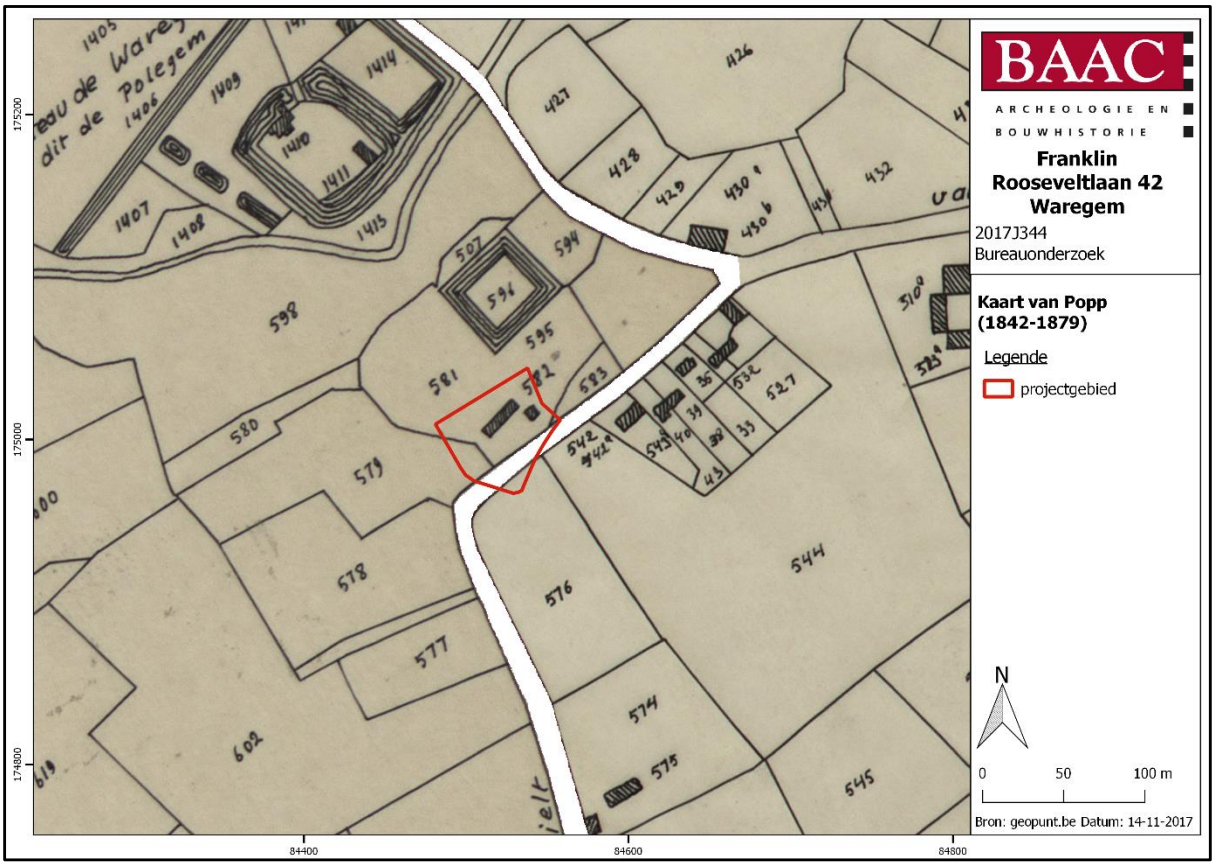


Figuur 16 Uitsnede uit de Ferrariskaart (bron: geopunt.be).

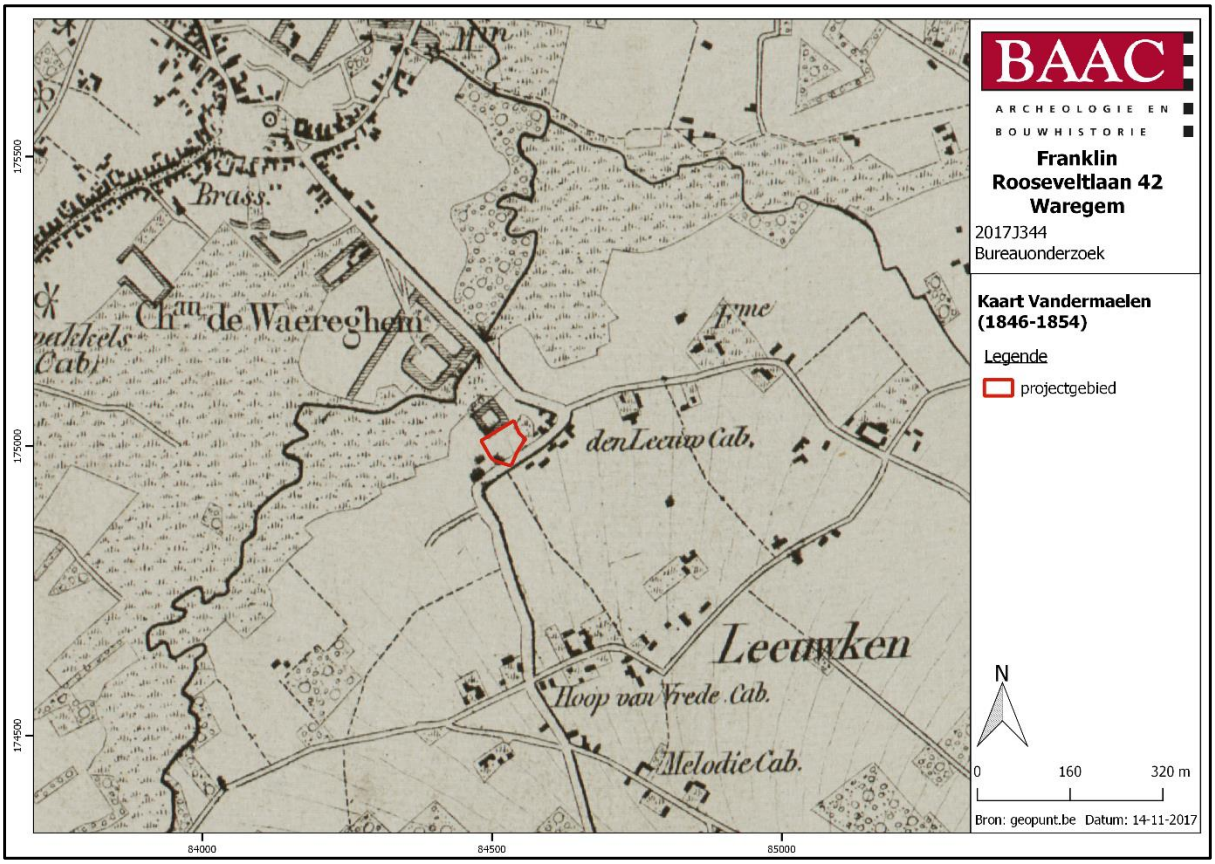
[10] AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017*: Boerenarbeiderswoning* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/207278 (geraadpleegd op 22 november 2017).



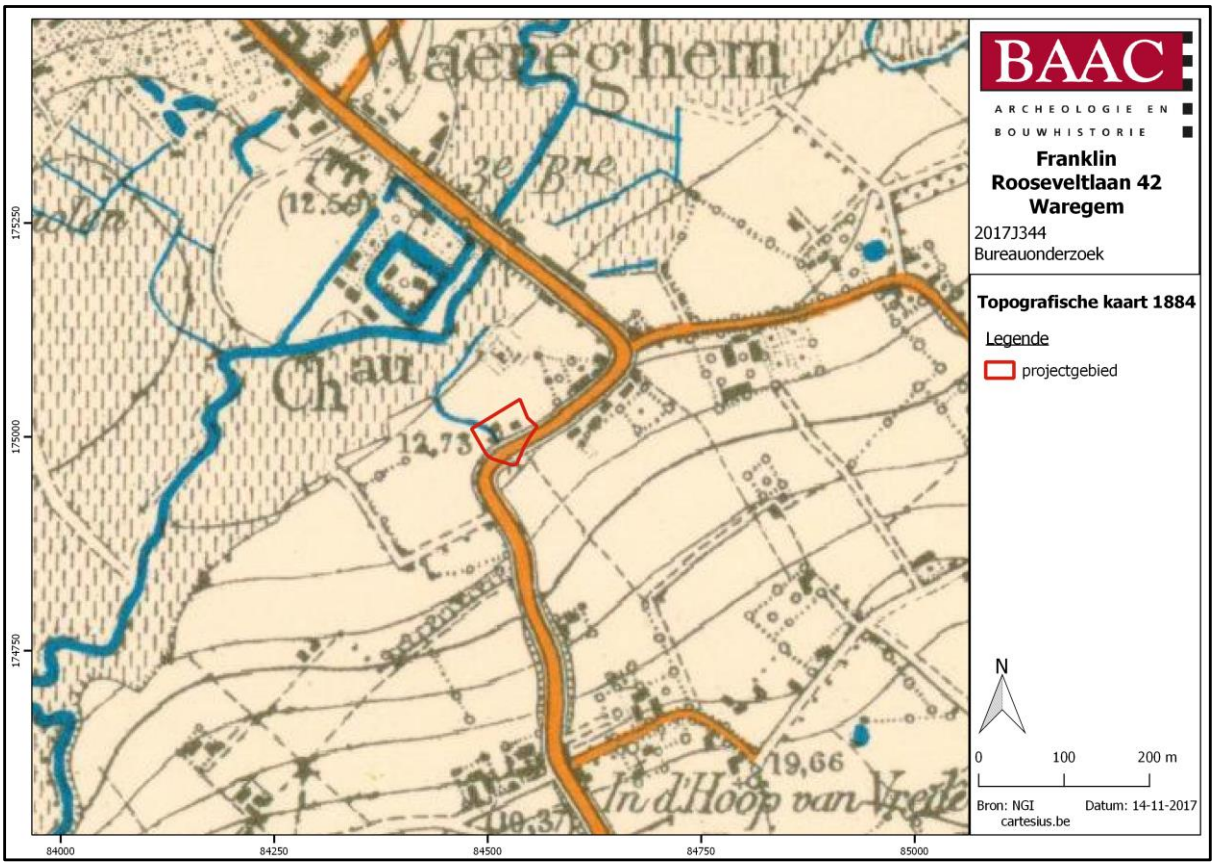
Figuur 17 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt.be).



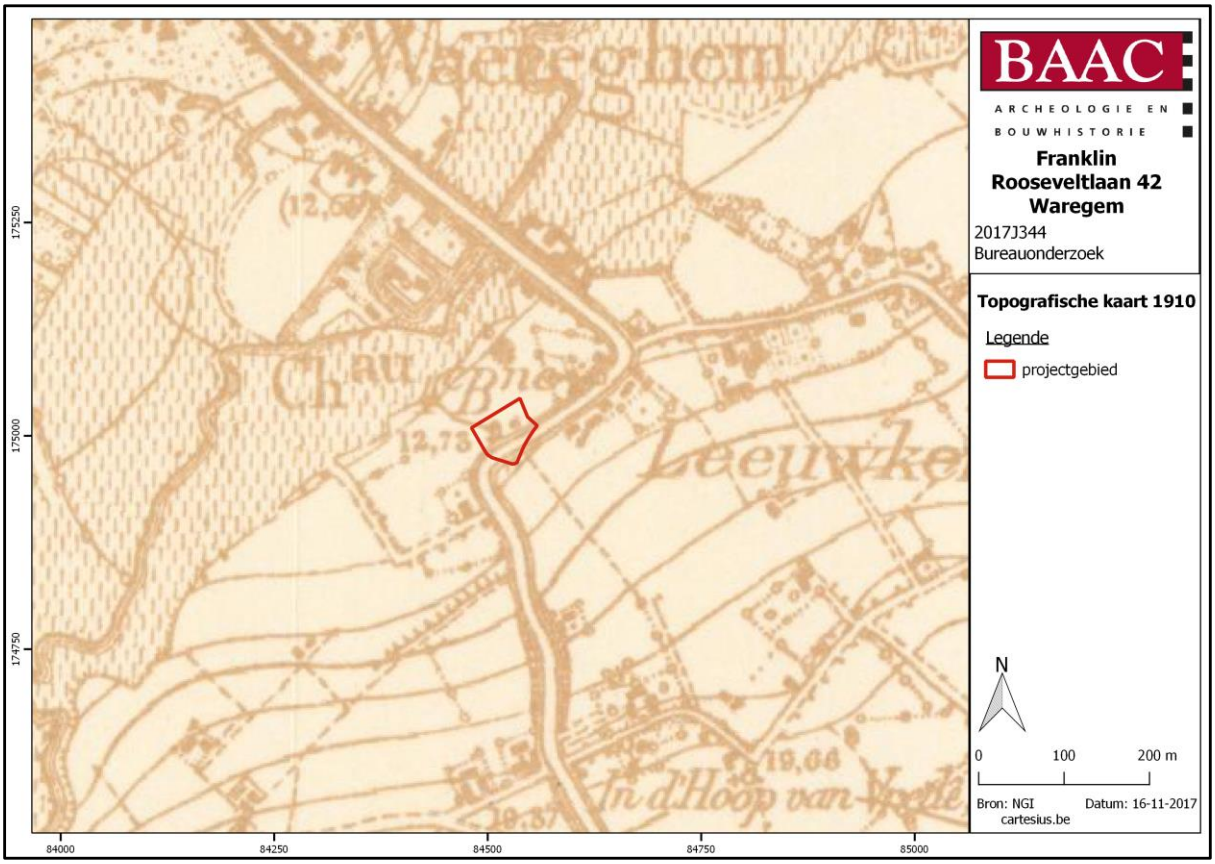
Figuur 18 Uitsnede uit de kaart van Popp (bron: geopunt.be).



Figuur 19 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen (bron: geopunt.be).



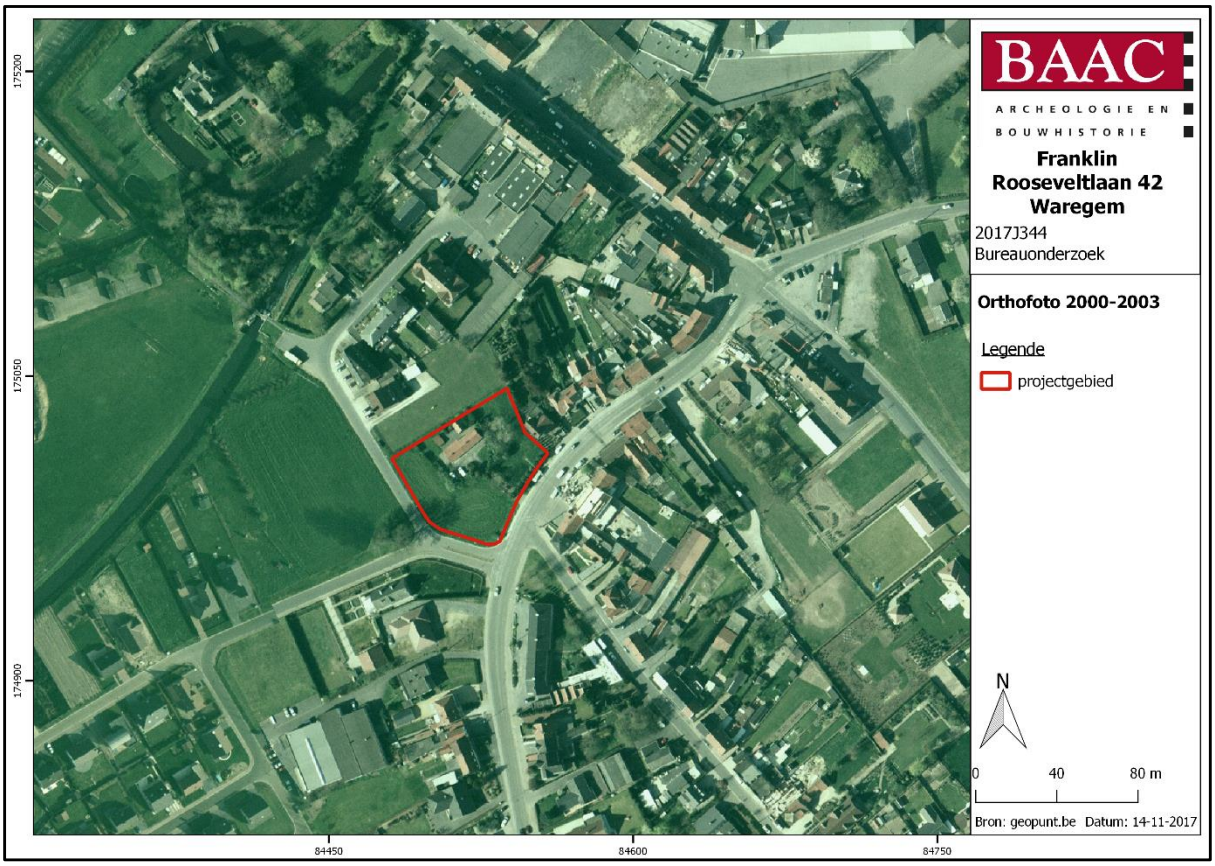
Figuur 20 Uitsnede uit de topografische kaart van 1884 (bron: cartesius.be en NGI).



Figuur 21 Uitsnede uit de topografische kaart van 1910 (bron: cartesius.be en NGI).

Figuur 22 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be).

Figuur 23 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1979-1990 (bron: geopunt.be).



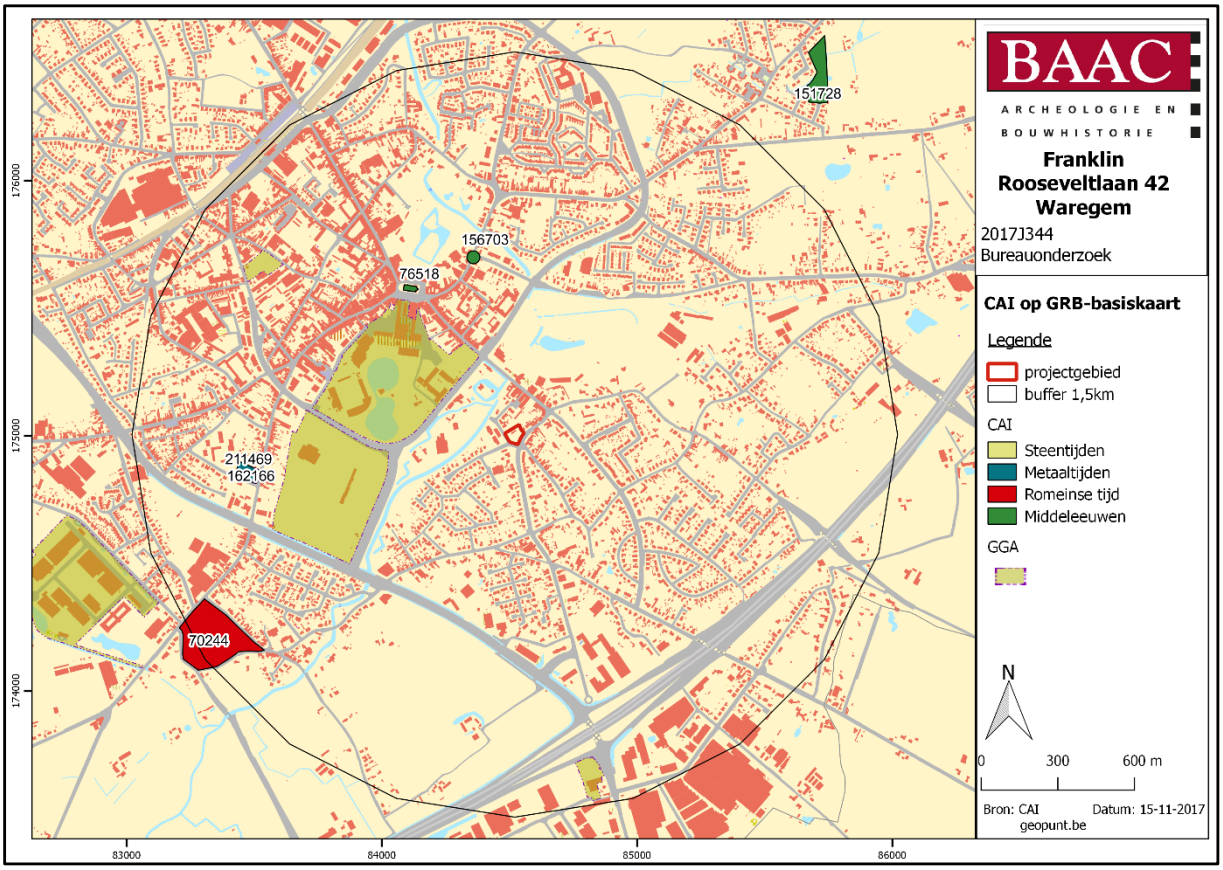
Figuur 24 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be).

2.5. Archeologische situering

Op de Centrale Archeologische Inventaris zijn maar een beperkt aantal gekende sites aangegeven in de omgeving van het plangebied. Vreemd genoeg wordt het huidige kasteel van Potegem, dat toch kan bogen op een eeuwenlange geschiedenis, niet aangeduid als archeologische indicator. Ook het omgrachte perceel nabij het plangebied wordt niet aangeduid.

In de Ter Hedestraat (ca. 1km ten westen van het plangebied) werden recent bij een proefsleuvenonderzoek (CAI Locatie 162166) en opgraving (CAI Locatie 211469) enkele losse vondsten lithisch materiaal aangetroffen; enkele spiekers, kuilen, paalkuilen en een poel uit de late ijzertijd; twee brandrestengraven uit de midden-Romeinse tijd, en een poel uit de volle middeleeuwen. Een Romeinse site werd ook teruggevonden zo'n 1,5km ten zuidwesten van het plangebied, waar op de plaats 'Barak' de Romeinse weg van Bavai naar de kust de Gavers kruist (CAI Locatie 70244). Hier werd bij een controle van werken en een navolgende opgraving eind jaren 1970 een alleenstaande gebouwplattegrond uit de midden-Romeinse tijd blootgelegd. Het was een klein rechthoekig gebouw (vermoedelijk een hoeve) met afhang. De kerk van Sint-Amandus en Sint-Blasius in de kern van Waregem werd begin jaren 1980 archeologisch onderzocht (CAI Locatie 76518), waarbij de restanten van een oudere romaanse kerk werden aangetroffen (oudste vermelding: 1119). Ook werd een niet verstoorde, grijsbruine zanderige laag aangesneden met typisch nederzettingsafval uit de Romeinse tijd. Andere sporen van een Romeinse nederzetting werden volgens de CAI echter nog niet gevonden nabij het centrum van Waregem. CAI Locatie 156703 ten noorden van het centrum duidt op de plaats van een middeleeuwse watermolen op een zijloop van de Gaverbeek.

Ten westen van het plangebied is een zone van tientallen hectare aangeduid als 'gebieden geen archeologie'. De reden waarom dit zo is ontbreekt echter op de CAI. Op heden is op deze plek winkelruimte, sportinfrastructuur en Waregem Expo aanwezig waardoor een zekere verstoring van het bodemarchief kan verwacht worden, het is echter opvallend dat een zone van dergelijke grootteorde vlakbij het centrum van Waregem volledig als GGA is ingekleurd.



Figuur 25 Uitsnede uit de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) (bron: geopunt.be en CAI).

3. Synthese

3.1. Archeologisch verwachtingspatroon

Op basis van het bureauonderzoek kan volgend verwachtingspatroon vooropgesteld worden:

- Het plangebied is gelegen op een historisch interessante locatie: in de wijk Potegem, waarvan de eerste vermelding dateert van de 10de eeuw, ten zuidwesten van de kern van Waregem, op de oostelijke oever van de Gaverbeek. Net aan de overzijde van deze waterloop bevindt zich een kasteeldomein dat minstens teruggaat tot de 14de-15de eeuw. Net ten noorden van het plangebied was tot in de 19de eeuw een omgracht perceel te herkennen, waarover verdere informatie ontbreekt. Een werkhypothese op basis van historisch kaartmateriaal is dat dit perceel samen met het perceel waarop het plangebied is gelegen zou kunnen teruggaan op een middeleeuwse opperhof-neerhof structuur. Op het plangebied wordt op de Ferrariskaart (ca. 1777) reeds bebouwing aangegeven, het huidige gebouw gaat terug tot begin 19de eeuw. Hoe de site er uitzag voor 1777 is niet gekend. De Franklin Rooseveltlaan die ten zuidoosten aan het plangebied grenst, gaat terug op een historische weg die eertijds doorheen het zuidelijke deel van het plangebied liep. Bij de uitbouw van het wegennet en de bewoning in de omgeving in de loop van de 20ste eeuw werd deze weg een tiental meter naar het zuidoosten verlegd om een haakse bocht af te snijden. Er hebben geen gekende grootschalige verstoringen plaatsgevonden op het terrein. Het huidige gebouw zal mogelijk voor een beperkte verstoring gezorgd hebben. De voormalige weg in het zuiden van het plangebied moet niet als verstoring aanzien worden, wel als een archeologisch spoor. De werken voor het verleggen van deze weg hebben mogelijk wel verstoringen veroorzaakt.

- Er zijn weinig archeologische sites gekend in de omgeving van het plangebied. In de ruimere omgeving zijn wel een aantal sites gekend uit de metaaltijden, Romeinse periode en middeleeuwen. Deze bevinden zich telkens aan de andere zijde van de Gaverbeek. Niettegenstaande kan verondersteld worden dat de beide oevers van de Gaverbeek interessant waren voor menselijke aanwezigheid in het verleden. Het ontbreken van gekende archeologische sites heeft eerder te maken met het gebrek aan archeologisch onderzoek in de bebouwde zone ten oosten van de kern van Waregem, en weerspiegelt meer dan waarschijnlijk niet de reële situatie.

- Het plangebied is gelegen op iets drogere en hogere grond ten oosten van de kleiige valleigronden van de Gaverbeek. Dit gegeven op zich kan interessant zijn voor menselijke aanwezigheid in het verleden: de Gaverbeek en de nattere valleigronden zorgden voor een gevarieerd voedselaanbod, en de aanwezigheid van water en klei in de nabijheid kan ook interessant zijn voor eventuele ambachtelijke activiteiten.

- Deze gegevens tonen aan dat het projectgebied een bepaalde archeologische verwachting heeft. Rekening houdend met de landschappelijke ligging en de bodemkundige situatie, is de kans niet onbestaande dat er op het plangebied sporen uit de metaaltijden en Romeinse periode aanwezig zijn. Ook steentijdsites kunnen niet uitgesloten worden. Voor de middeleeuwen en de nieuwe tijden geldt een hogere archeologische verwachting, afgaande op de ligging in Potegem, het nabijgelegen kasteel, het omgrachte perceel net ten noorden, de bewoning reeds aanwezig op de Ferrariskaart en de historische weg die doorheen het zuidelijke deel van het plangebied liep.

3.2. Afweging verder vooronderzoek

De bestaande inrichting (gebouw, verhardingen, begroeiing, omheining) wordt volledig verwijderd en vervangen door een appartementsgebouw met 27 wooneenheden, dat volledig wordt onderkelderd. De kelder wordt tot ca. 3,5m onder het huidig maaiveld uitgegraven. Zo goed als het volledige terrein wordt ingenomen door het nieuwe gebouw. Er kan vanuit gegaan worden dat het bodemarchief van het volledige plangebied bedreigd wordt door de werken: enerzijds door de uitgraving van de kelder, anderzijds door het aanleggen van nutsvoorzieningen en omgevingsaanleg (onder meer planten van bomen, aanleg parkeerplaatsen naast de straat). Het plangebied kent een bepaalde archeologische verwachting en op basis van het bureauonderzoek kan de aan- of afwezigheid van een archeologische site niet aangetoond worden. Een verder vooronderzoek kan nuttige kenniswinst opleveren betreffende enerzijds prehistorische aanwezigheid langsheen de Gaverbeek, en anderzijds over de middeleeuwse ontstaansgeschiedenis van Potegem. De kosten-baten analyse kan dus als positief geëvalueerd worden. Er dient bijgevolg verder vooronderzoek uitgevoerd te worden. Dit dient in uitgesteld traject te gebeuren, na het rooien van de bomen en de afbraak van de gebouwen.

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 het minste impact in de bodem. Deze onderzoeken vallen onder de noemer ‘verder vooronderzoek zonder ingreep in de bodem’ (landschappelijk bodemonderzoek, geofysisch onderzoek en veldkartering/metaaldetectie). Indien uit deze onderzoeken de afwezigheid van een archeologische site niet gestaafd kan worden, dient men verder over te gaan tot een ‘vooronderzoek met ingreep in de bodem’ (verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek, proefsleuven en proefputten). In het geval 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 vooral aangewend om het bodemkundig potentieel na te gaan voor de aanwezigheid van goed bewaarde steentijdsites.

In dit geval is deze onderzoeksmethode zinvol om uit te voeren. De bodemkaart spreekt van een bodem zonder profiel, en een deel van het plangebied is niet gekarteerd, zodat er momenteel te weinig gegevens voorhanden zijn om gefundeerde uitspraken te doen rond bodemopbouw en archeologisch potentieel. Gezien de locatie van het terrein vlakbij de Gaverbeek is een landschappelijk bodemonderzoek noodzakelijk voor het opsporen van eventuele begraven archeologische niveaus en/of steentijdsites. Het voorstel voor het landschappelijk bodemonderzoek wordt in het Programma van Maatregelen verder uitgewerkt en verduidelijkt.

- 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: magnetometrie, weerstandsmetingen, grondradar enz.

In dit geval is deze onderzoeksmethode niet zinvol om uit te voeren en kan dus buiten beschouwing genomen 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, ca. 20cm diep, wordt hierbij afgezocht door middel van parallelle looplijnen met of zonder een bepaalde tussenafstand.

In dit geval zijn beide onderzoeksmethodes niet zinvol om uit te voeren en kunnen dus buiten beschouwing genomen worden.

3.4. Verder vooronderzoek met ingreep in de bodem

- Verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek

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

In dit geval is deze onderzoeksmethode mogelijk van toepassing als blijkt dat er tijdens de landschappelijke boringen vastgesteld wordt dat er begraven archeologische niveaus en mogelijk steentijdsites aanwezig zijn. De te volgen strategie en methodiek hangt bijgevolg af van de landschappelijke boorresultaten.

- Proefsleuven en proefputten

Het doel van proefsleuven en proefputten is uitspraken te doen over de archeologische waarde van de totaliteit van een terrein door een beperkt maar statistisch representatief deel van dat 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 in de vorm van proefsleuven noodzakelijk. Deze proefsleuven moeten aangelegd worden na het uitvoeren van de landschappelijke boringen (en na een eventueel archeologisch booronderzoek). 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?

Het plangebied is gelegen op een historisch interessante locatie: in de wijk Potegem, waarvan de eerste vermelding dateert van de 10de eeuw, ten zuidwesten van de kern van Waregem, op de oostelijke oever van de Gaverbeek. Net aan de overzijde van deze waterloop bevindt zich een kasteeldomein dat minstens teruggaat tot de 14de-15de eeuw. Net ten noorden van het plangebied was tot in de 19de eeuw een omgracht perceel te herkennen, waarover verdere informatie ontbreekt. Een werkhypothese op basis van historisch kaartmateriaal is dat dit perceel samen met het perceel waarop het plangebied is gelegen zou kunnen teruggaan op een middeleeuwse opperhof-neerhof structuur. Op het plangebied wordt op de Ferrariskaart (ca. 1777) reeds bebouwing aangegeven, het huidige gebouw gaat terug tot begin 19de eeuw. Hoe de site er uitzag voor 1777 is niet gekend. De Franklin Rooseveltlaan die ten zuidoosten aan het plangebied grenst, gaat terug op een historische weg die eertijds doorheen het zuidelijke deel van het plangebied liep. Bij de uitbouw van het wegennet en de bewoning in de omgeving in de loop van de 20ste eeuw werd deze weg een tiental meter naar het zuidoosten verlegd om een haakse bocht af te snijden.

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

Er hebben geen gekende grootschalige verstoringen plaatsgevonden op het terrein. Het huidige gebouw zal mogelijk voor een beperkte verstoring gezorgd hebben. De voormalige weg in het zuiden van het plangebied moet niet als verstoring aanzien worden, wel als een archeologisch spoor. De werken voor het verleggen van deze weg hebben mogelijk wel verstoringen veroorzaakt.

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

Het is niet duidelijk wat de gaafheid van de archeologische sporen is, dit moet blijken uit het boor- en sleuvenonderzoek.

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

De bestaande inrichting wordt volledig verwijderd en vervangen door een appartementsgebouw met 27 wooneenheden, dat volledig wordt onderkelderd. De kelder wordt tot ca. 3,5m onder het huidig

maaiveld uitgegraven. Zo goed als het volledige terrein wordt ingenomen door het nieuwe gebouw. Er kan vanuit gegaan worden dat het bodemarchief van het volledige plangebied bedreigd wordt door de werken.

- 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 niet vastgesteld worden op basis van het bureauonderzoek. Echter gezien de topografische ligging, de bodemgesteldheid, de historische achtergrond en de gekende sites in de omgeving is de kans op het aantreffen van archeologische sporen niet onwaarschijnlijk.

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

Het verder vooronderzoek dient in uitgesteld traject te gebeuren, na het rooien van de bomen en de afbraak van de gebouwen. In eerste instantie dient een landschappelijk booronderzoek te gebeuren, waarbij verspreid over het terrein een aantal manuele boringen worden uitgevoerd. Indien blijkt dat bij dit onderzoek begraven archeologische niveaus met potentieel voor steentijdsites bewaard zijn op een deel of over het volledige terrein, dient een verder verkennend archeologisch booronderzoek te gebeuren. Deze onderzoeksvorm valt onder een vooronderzoek met ingreep in de bodem. Dit onderzoek bestaat uit een boorpuntenraster, waarbij de parallelle raaien 10m uit elkaar staan en de boorpunten op de boorraai 12m uit elkaar. De keuze van het boorgrid is gebaseerd op basis van de resultaten van het landschappelijk booronderzoek. Het opgeboorde residu dient uitgezeefd te worden en gecontroleerd op de aanwezigheid van silexartefacten. Op de locatie waar er in situ steentijdartefacten vastgesteld werden, dient een waarderend archeologisch booronderzoek te gebeuren. Hierbij wordt een verdicht boorgrid gehanteerd van 5 op 6m, waarbij de raaien onderling 5m uit elkaar liggen en de afstand tussen de boringen op de raai 6m bedraagt. Indien hieruit effectief een steentijdsite vastgesteld wordt dient met over te gaan naar proefputten. Hierbij wordt een ruimtelijke verticale en horizontale analyse uitgevoerd van de vuursteenconcentraties. Bij een positief resultaat van de proefputten dient men over te gaan tot een opgraving.

De tweede fase bestaat uit een proefsleuvenonderzoek over het volledige plangebied. Deze fase kan meteen volgen na het landschappelijk booronderzoek, indien de resultaten hiervan negatief zijn. Dit onderzoek bestaat uit het aanleggen van parallelle noordwest-zuidoost georiënteerde sleuven, haaks op de lokale topografie en de Gaverbeek. De sleuven hebben als doel om het archeologisch potentieel van het terrein in kaart te brengen. Zijn er archeologische sporen aanwezig? Behoren deze tot één of meerdere periodes? Daarnaast is het ook belangrijk om 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 of volledig het 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 aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning te Waregem Franklin Rooseveltlaan 42 (provincie West-Vlaanderen), gelegen in woongebied en waarbij de totale oppervlakte van de betrokken percelen 3000m² of meer bedraagt en van de bodemingrepen 1000m² of meer, 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, 3330m² groot, bevindt zich aan de westzijde van de Franklin Rooseveltlaan, aan het kruispunt met de Zadelstraat. Min of meer centraal op het plangebied is een vrijstaande woning aanwezig, met daaromheen een verharding en meerdere bomen. Ook langsheen de toegangsweg vanaf de Frankling Rooseveltlaan zijn bomen aanwezig. Daarnaast zijn in het zuidwesten en in het noordoosten omheinde zones met gras te zien.

Het plangebied is gelegen op een historisch interessante locatie: in de wijk Potegem, waarvan de eerste vermelding dateert van de 10de eeuw, ten zuidwesten van de kern van Waregem, op de oostelijke oever van de Gaverbeek. Net aan de overzijde van deze waterloop bevindt zich een kasteeldomein dat minstens teruggaat tot de 14de-15de eeuw. Net ten noorden van het plangebied was tot in de 19de eeuw een omgracht perceel te herkennen, waarover verdere informatie ontbreekt. Een werkhypothese op basis van historisch kaartmateriaal is dat dit perceel samen met het perceel waarop het plangebied is gelegen zou kunnen teruggaan op een middeleeuwse opperhof-neerhof structuur. Op het plangebied wordt op de Ferrariskaart (ca. 1777) reeds bebouwing aangegeven, het huidige gebouw gaat terug tot begin 19de eeuw. Hoe de site er uitzag voor 1777 is niet gekend. De Franklin Rooseveltlaan die ten zuidoosten aan het plangebied grenst, gaat terug op een historische weg die eertijds doorheen het zuidelijke deel van het plangebied liep. Bij de uitbouw van het wegennet en de bewoning in de omgeving in de loop van de 20ste eeuw werd deze weg een tiental meter naar het zuidoosten verlegd om een haakse bocht af te snijden. Er hebben geen gekende grootschalige verstoringen plaatsgevonden op het terrein. Het huidige gebouw zal mogelijk voor een beperkte verstoring gezorgd hebben. De voormalige weg in het zuiden van het plangebied moet niet als verstoring aanzien worden, wel als een archeologisch spoor. De werken voor het verleggen van deze weg hebben mogelijk wel verstoringen veroorzaakt. Er zijn weinig archeologische sites gekend in de omgeving van het plangebied. In de ruimere omgeving zijn wel een aantal sites gekend uit de metaaltijden, Romeinse periode en middeleeuwen. Deze bevinden zich telkens aan de andere zijde van de Gaverbeek. Niettegenstaande kan verondersteld worden dat de beide oevers van de Gaverbeek interessant waren voor menselijke aanwezigheid in het verleden. Het ontbreken van gekende archeologische sites heeft eerder te maken met het gebrek aan archeologisch onderzoek in de bebouwde zone ten oosten van de kern van Waregem, en weerspiegelt meer dan waarschijnlijk niet de reële situatie. Het plangebied is gelegen op iets drogere en hogere grond ten oosten van de kleiige valleigronden van de Gaverbeek. Dit gegeven op zich kan interessant zijn voor menselijke aanwezigheid in het verleden: de Gaverbeek en de nattere valleigronden zorgden voor een gevarieerd voedselaanbod, en de aanwezigheid van water en klei in de nabijheid kan ook interessant zijn voor eventuele ambachtelijke activiteiten. Deze gegevens tonen aan dat het projectgebied een bepaalde archeologische verwachting heeft. Rekening houdend met de landschappelijke ligging en de bodemkundige situatie, is de kans niet onbestaande dat er op het plangebied sporen uit de

metaaltijden en Romeinse periode aanwezig zijn. Ook steentijdsites kunnen niet uitgesloten worden. Voor de middeleeuwen en de nieuwe tijden geldt een hogere archeologische verwachting, afgaande op de ligging in Potegem, het nabijgelegen kasteel, het omgrachte perceel net ten noorden, de bewoning reeds aanwezig op de Ferrariskaart en de historische weg die doorheen het zuidelijke deel van het plangebied liep.

De bestaande inrichting (gebouw, verhardingen, begroeiing, omheining) wordt volledig verwijderd en vervangen door een appartementsgebouw met 27 wooneenheden, dat volledig wordt onderkelderd. De kelder wordt tot ca. 3,5m onder het huidig maaiveld uitgegraven. Zo goed als het volledige terrein wordt ingenomen door het nieuwe gebouw. Er kan vanuit gegaan worden dat het bodemarchief van het volledige plangebied bedreigd wordt door de werken: enerzijds door de uitgraving van de kelder, anderzijds door het aanleggen van nutsvoorzieningen en omgevingsaanleg (onder meer planten van bomen, aanleg parkeerplaatsen naast de straat). Het plangebied kent een bepaalde archeologische verwachting en op basis van het bureauonderzoek kan de aan- of afwezigheid van een archeologische site niet aangetoond worden. Een verder vooronderzoek kan nuttige kenniswinst opleveren betreffende enerzijds prehistorische aanwezigheid langsheen de Gaverbeek, en anderzijds over de middeleeuwse ontstaansgeschiedenis van Potegem. De kosten-baten analyse kan dus als positief geëvalueerd worden.

Rekening houdend met de geplande werken en gezien de archeologische verwachting dient er verder vooronderzoek te gebeuren. Dit verder vooronderzoek bestaat uit enerzijds een landschappelijk bodemonderzoek (eventueel gevolgd door een archeologisch booronderzoek), anderzijds een proefsleuvenonderzoek. De modaliteiten van het verder vooronderzoek worden behandeld in het programma van maatregelen. Dit dient in uitgesteld traject te gebeuren, na het rooien van de bomen en de afbraak van de gebouwen.

5. Bibliografie

- https://inventaris.onroerenderfgoed.be
- https://cai.onroerenderfgoed.be/
- http://www.geopunt.be/kaart
- http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/
- http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/
- http://www.ngi.be/topomapviewer/
- https://www.google.be/maps

6. Bijlages

- Figurenlijst

Figuur 1 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2016 (bron: geopunt.be). 7
Figuur 2 Zicht vanuit het oosten op het plangebied (bron: https://www.google.be/maps). 7
Figuur 3 Zicht vanuit het zuiden op het plangebied (bron: https://www.google.be/maps). 8
Figuur 4 Uitsnede uit het kelderplan (bron: initiatiefnemer). 9
Figuur 5 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI). 10
Figuur 6 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI). 11
Figuur 7 Zicht op het kadasterplan met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be). 11
Figuur 8 Zicht op de bodemgebruikskaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be). .. 12
Figuur 9 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel (bron: geopunt.be). 13
Figuur 10 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, op siteniveau (bron: geopunt.be). 13
Figuur 11 Zicht op de Potentiële bodemerosiekaart (bron: geopunt.be). 14
Figuur 12 Zicht op de bodemkaart (bron: DOV)..... 15
Figuur 13 Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart (bron: geopunt.be). 16
Figuur 14 Uitsnede uit de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be). 16
Figuur 15 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be). 17
Figuur 16 Uitsnede uit de Ferrariskaart (bron: geopunt.be). 20
Figuur 17 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt.be). 21
Figuur 18 Uitsnede uit de kaart van Popp (bron: geopunt.be). 21
Figuur 19 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen (bron: geopunt.be). 22
Figuur 20 Uitsnede uit de topografische kaart van 1884 (bron: cartesius.be en NGI). 22
Figuur 21 Uitsnede uit de topografische kaart van 1910 (bron: cartesius.be en NGI). 23
Figuur 22 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be). 23
Figuur 23 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1979-1990 (bron: geopunt.be). 24
Figuur 24 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be). 24
Figuur 25 Uitsnede uit de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) (bron: geopunt.be en CAI). 26

Bijlage: Bouwplannen (bron: initiatiefnemer)

Coordinatentabel

NR	X	Y
7	84537.771	175043.939
8	84546.150	175024.003
9	84557.948	175012.169
10	84559.355	175010.758
11	84541.604	174988.917
12	84540.131	174985.436
13	84537.367	174980.235
14	84534.022	174972.730
15	84532.300	174970.573
16	84530.814	174969.482
17	84529.531	174968.962
18	84528.021	174968.724
19	84526.814	174968.804
20	84506.744	174974.600
21	84505.923	174974.915
22	84503.840	174976.240
23	84501.926	174978.119
24	84500.154	174980.531
25	84498.731	174983.010
26	84498.646	174983.433
27	84486.889	175002.212
28	84481.532	175009.452
29	84481.020	175009.138
30	84500.035	174977.942
31	84502.068	174975.784
32	84506.041	174973.404
33	84511.692	174971.677
34	84522.922	174968.381
35	84528.692	174967.358
36	84531.436	174968.315
37	84533.691	174970.273
38	84535.459	174972.425
39	84542.210	174986.308
40	84545.672	174991.905
41	84550.475	174999.143
42	84554.097	175018.930

Legende Lijnen

- Afsluiting betonnen stijlen
- Afsluiting houten stijlen
- Afsluiting metalen stijlen
- Haag
- Grenslijn

LEGENDE PUNTEN

- Bestaande grenspaal
- Nieuw te plaatsen fenopaal
- Nagel
- Gebouwen
- Lot 1
- Lot 2

BOUWEN VAN MEERGEZINSWONING

PROVINCIE	WEST - VLAANDEREN
STAD	WAREGEM
ADRES	HOEK FRANKLIN ROOSEVELTLAAN/POTEGEMSTRAAT
KADASTER	B0582/B B0544/X5 B0583/E B0581/S

EMBO WIM
ARCHITECTENBURO B.V.B.A.
J. BOUCKAERTSTRAAT 6
8790 WAREGEM

TEL. 056 / 61 55 06
FAX. 056 / 61 26 88

ARCHITECT

RAGOLLE NV
WAREGEMSESTEENWEG 184
8770 KRUISHOUTEM

BOUWHEER

WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN		
-	DATUM	OMSCHRIJVING
-	---	---

GEZIEN EN AKKOORD, DE BOUWHEER,

OPGEMAAKT DOOR DE ARCHITECT, EMBO WIM,

OPMERKINGEN

-

GEZIEN EN AANVAARD, DE AANNEMER,

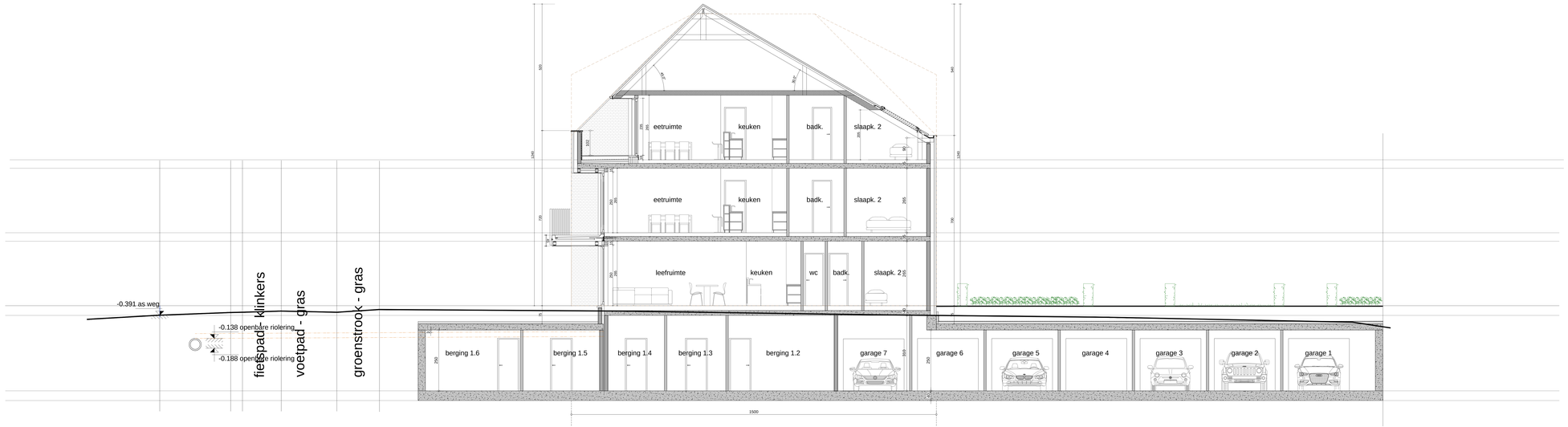
BOUWAANVRAAGPLAN

LANDMETERSPLAN

SCHAAL : 1/250	getekend door KC	
DATUM: 31/10/2017	BA	
DOSSIER: 16.10.489	4/4	-

BERGING 4.1
BERGING 4.2
BERGING 4.3
BERGING 4.4
BERGING 4.5
BERGING 4.6
BERGING 4.7
BERGING 4.8
TELLERS ELEK
GASTELLERS
WATERTELLERS
FIETSENSTALLING
GARAGE 25
GARAGE 24
GARAGE 23
GARAGE 22
GARAGE 21
GARAGE 20
GARAGE 19
GARAGE 18
Garage 17
BERGING 3.1
BERGING 3.2
BERGING 3.3
BERGING 3.4
BERGING 3.5
BERGING 3.6
BERGING 3.7
BERGING 2.6
BERGING 2.5
BERGING 2.4
FIETSENSTALLING
rw-put
142.690l
GARAGE 16
GARAGE 15
GARAGE 14
GARAGE 13
GARAGE 12
GARAGE 11
GARAGE 10
GARAGE 9
GARAGE 8
PARKING 16
PARKING 15
PARKING 14
PARKING 13
PARKING 12
PARKING 11
PARKING 10
PARKING 9
PARKING 8
PARKING 1
PARKING 2
PARKING 3
PARKING 4
PARKING 5
PARKING 6
PARKING 7
GARAGE 1
GARAGE 2
GARAGE 3
GARAGE 4
GARAGE 5
GARAGE 6
GARAGE 7
BERGING 1.1
BERGING 1.2
BERGING 1.3
BERGING 1.4
BERGING 1.5
BERGING 1.6
BERGING 2.1
BERGING 2.2
BERGING 2.3
inspectieput
met bodemprofiel
sifonput
Hemelwaterpompen
Hemelwaterpompen
Hemelwaterpompen

Potegemstraat
Zadelstraat
Franklin Rooseveltlaan
as van de weg
fietspad - beton
Groenstrook - gras
Tweerichtingsverkeer
Eenrichtingsverkeer
Parkeerplaats
Kuiladigen
Bodembedekkers
Tuinbeg - hr-Dak
Tuinbeg - hr-Gevel
Tuinbeg - hr-Grond
Tuinbeg - hr-Tuin
Tuinbeg - hr-Trap
Tuinbeg - hr-Vloer
Tuinbeg - hr-Wand
Tuinbeg - hr-Water
Tuinbeg - hr-Zwembad
Tuinbeg - hr-Zwembad
Tuinbeg - hr-Zwembad



DOORSNEDE AA SCHAAL 1/50

BOUWEN VAN MEERGEZINSWONING

PROVINCIE	WEST - VLAANDEREN
STAD	WAREGEM
ADRES	HOEK FRANKLIN ROOSEVELTLAAN/POTEGEMSTRAAT
KADASTER	B0582/B B0544/X5 B0583/E B0581/S

EMBO WIM
ARCHITECTENBURO B.V.B.A.
J. BOUCKAERTSTRAAT 6
8790 WAREGEM

TEL. 056 / 61 55 06
FAX. 056 / 61 26 88

ARCHITECT

RAGOLLE NV
WAREGEMSESTEENWEG 184
8770 KRUISHOUTEM

BOUWHEER

WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN		
-	DATUM	OMSCHRIJVING
-	---	---

GEZIEN EN AKKOORD, DE BOUWHEER,

OPGEMAAKT DOOR DE ARCHITECT, EMBO WIM,

OPMERKINGEN

-

GEZIEN EN AANVAARD, DE AANNEMER,

BOUWAANVRAAGPLAN	SCHAAL : 1/50	getekend door KC
DOORSNEDE AA	DATUM: 31/10/2017	BA
	DOSSIER: 16.10.489	1/4 -