

Archeologienota

Oostende Visserkskaai 35-36

Programma van Maatregelen

Bert ACKE en Maarten BRACKE

11-12-2018

1. Gemotiveerd advies

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het stedenbouwkundige handelingen te Oostende Visserskaai 35-36 (provincie West-Vlaanderen), gelegen binnen woongebied en binnen een archeologische zone, en waarbij de totale oppervlakte van de betrokken percelen 300m² of meer bedraagt en de bodemingreep 100m² of meer bedraagt, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog.

Het totale plangebied is 372m² groot en behelst de gebouwen gelegen aan Visserskaai 35-36 en de Nieuwstraat 31-33. Het terrein is volledig bebouwd, er is geen open ruimte aanwezig. De gebouwen langsheen de Visserskaai zijn in gebruik als horecazaak met bovenliggende appartementen, die in de Nieuwstraat volledig als appartementsgebouw. Er bevinden zich 3 grotere kelders onder de gebouwen. De vloer ervan bevindt zich ca. 2,20m onder maaiveld, inclusief bodemplaat moet rekening gehouden worden met een uitgraving tot ca. 2,50m op de plek van de kelders. Ca. 70% van het plangebied is onderkelderd.

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke zijde van het 'nieuwe' Oostende, dat begin 15^{de} eeuw planmatig werd aangelegd ten zuiden van het 'oude' Oostende, dat eind 14^{de} eeuw grotendeels was verwoest bij een zware storm. Het terrein bevond zich tot in de tweede helft van de 16^{de} eeuw net ten oosten van de stad, mogelijk ter hoogte van een oude geul. In het laatste kwart van de 16^{de} eeuw wordt de stad uitgewerkt tot een versterkt bolwerk omgeven door een wal en diverse bastions. Het plangebied is op dat moment te situeren op het raakpunt van het centrale bastion in de oostelijke omwalling (het Peckels bolwerk) met de courtine naar het noorden. Van west naar oost bestond de omwalling op deze plek vermoedelijk uit een aarden ophoging, een muur en een gracht. Op welke van deze onderdelen het plangebied exact te situeren is, is onmogelijk af te leiden uit de kaarten. Het is pas met het slechten van de omwallingen rond 1870 dat het plangebied binnen de stad wordt opgenomen. Op dat moment wordt ook de Visserskaai aangelegd en wordt de reeds bestaande Nieuwstraat doorgetrokken tot tegen deze kaai. Rond die periode raakte het plangebied bebouwd, de huidige bebouwing is echter recenter. De ligging aan de kust zorgt ervoor dat de stad Oostende een specifieke ontstaansgeschiedenis kent, gekoppeld aan de nabijheid van de zee. Oorspronkelijk bestond het landschap nabij de stadskern uit strand, kustduin en in hoofdzaak kustpoldergebied. De duinengordel is door de huidige bebouwing genivelleerd en niet meer herkenbaar. De bodemkaart duidt de volledige oude stadskern aan als antropogene bodem. Op het digitale hoogtemodel is te zien dat de oude stadskern iets lager is gelegen dan de omringende straten. Het maaiveld in de noordwestelijke hoek van het plangebied is het laagst gelegen, rond +5,80m TAW, en het hoogst in het zuidoosten nabij de Visserskaai, op +6,35m TAW. Deze waarden weerspiegelen echter niet het originele maaiveldniveau, maar zijn het resultaat van eeuwenlang menselijk en natuurlijk ingrijpen. Bij archeologisch onderzoek uitgevoerd in 1998-1999 bij de uitgraving van de parkeergarage onder de Visserskaai, werden net ten oosten van het plangebied onder meer resten van de stadsgracht en het Peckels bolwerk aangetroffen, alsook menselijke skeletten die zich bevonden centraal in dit bolwerk. Extrapolatie van de opgravingsgegevens laten toe te besluiten dat het plangebied effectief gelegen zal zijn op het noordelijke raakpunt van het bastion met courtine en de stadsgracht, zoals op

basis van de historische kaarten kan verondersteld worden. De basis van het wallichaam van het bastion bestond uit met paaltjes, takken en twijgen doorweven klei, aangetroffen op ca. +2,5m TAW. De onderzijde van de gracht werd tijdens de graafwerken – die tot 4m diep gingen – niet bereikt. De wallen van de bastions waren onderaan in de gracht bekleed met een enkele laag van op zijn kant geplaatste rode bakstenen; deze bekleding was aangebracht vanaf +1,5m TAW en werd vastgesteld tot op +3m TAW. Via enkele boringen werd gepeild naar de bodem van de gracht, nabij de met bakstenen beklede walmuur bevond deze zich op +0,74m TAW. De kans is reëel dat de gracht centraal nog dieper was. De onderzijde van de gracht zal zich ter hoogte van het plangebied dus minstens 5m onder maaiveldniveau bevinden, de onderzijde van het bastion meer dan 3m onder maaiveld.

De bestaande gebouwen worden gesloopt en vervangen door een meergezinswoning. Het volledige perceel wordt onderkelderd. Deze kelder zal ca. 3m diep zijn, met plaatselijk een diepere uitgraving tot ca. 4m voor drie liftkokers. Twee van deze liftkokers liggen naast elkaar en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 10,5m². De derde liftkoker heeft een oppervlakte van 5,5m². Op het gelijkvloers komen 2 handelsruimtes en de inkomhal van de appartementen. Verdiepingen 1 t.e.m. 4 bevatten 3 appartementen, verdieping 5 en 6 elk één appartement.

De historisch-archeologische studie heeft aangetoond dat er een archeologische site aanwezig is op het plangebied, namelijk de restanten van de oude stadsomwalling van Oostende, meer bepaald het raakpunt van de noordelijke zijde van het Peckels bolwerk met de noordelijke courtine en de stadsgracht. Er kan aan het plangebied dus een hoge archeologische verwachting toegekend worden, maar tegenover de geplande werken geplaatst moet deze verwachting toch enigszins genuanceerd worden:

- de onderzijde van de stadsgracht bevindt zich minstens 5m onder maaiveldniveau, deze diepte wordt niet verstoord door de werken;
- hetzelfde geldt voor de onderzijde van het bastion: dat bevindt zich meer dan 3m onder maaiveld, deze diepte wordt bij de werken enkel plaatselijk bereikt in de 2 zones van de liftkokers, met een oppervlakte van 10,5 en 5,5m²;
- ca. 70% van de plangebied is reeds verstoord tot op een diepte van 2,5m onder maaiveld door de aanwezigheid van de recente kelders; eventuele archeologische sporen die zich hoger in de opbouw van het bastion of de courtine bevonden zijn op deze plekken reeds weggegraven;

Rekening houdend met deze gegevens, dan adviseren we in het kader van de geplande werken geen verder archeologisch onderzoek. De verwachte archeologische structuren kenmerken zich door hun aanzienlijke omvang, zowel horizontaal als verticaal: zowel het bastion, de courtine als de gracht zijn brede en diepe archeologische sporen waarop het beste zicht kan verkregen worden via het opgraven van een grote oppervlakte. Aangezien het plangebied eerder beperkt is in oppervlakte en een groot deel ervan reeds is verstoord tot op 2,5m diepte, én aangezien de onderzijde van de structuren niet zal verstoord worden door de werken, zal een verder archeologisch onderzoek slechts fragmentaire informatie kunnen opleveren die weinig archeologische meerwaarde zal hebben: de structuren zullen niet tot op hun volledige diepte en zeker niet in hun volledige omvang kunnen onderzocht worden, waardoor de kenniswinst beperkt zal zijn. Bovendien is de aanwezigheid van de gracht en het bastion reeds ontegensprekelijk vastgesteld door de opgravingen in 1998-1999 onder

de Visserskaai, waarbij al heel wat info verzameld is over de ligging en opbouw van deze omwallingsstructuren. Een verder archeologisch onderzoek op het plangebied, in het kader van de geplande werken, zal naar kosten-baten analyse omwille van bovenstaande redenen negatief uitvallen.

Op basis van bovenstaande argumenten wordt geen verder vooronderzoek geadviseerd. Er dient dus geen programma van maatregelen voor verder archeologisch vooronderzoek opgesteld te worden. Wel wordt gewezen op de wettelijke verplichting om bij aantreffen van archeologisch sporen/vondsten tijdens werken, dit te melden aan Onroerend Erfgoed¹.

¹ Zie artikel 5.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en artikel 5.1. van het Onroerenderfgoedbesluit.