ANNIKA DEVROE
ARCHEOLOGIE • BOUWHISTORIE

CURA

ARCHEOLOGIENOTA – VERSLAG VAN RESULTATEN

NINOVE – BURCHTDAM 70



A. DEVROE & J. VERMEERSCH
FEBRUARI 2019

COLOFON

Project

Archeologienota – Ninove, Burchtdam

Opdrachtgever

NV BAW (Brabantse Aannemingswerken)
Brusselsesteenweg 355
1730 Kobbegem (Asse)

Opdrachtnemer

Annika Devroe Archeologie & Bouwhistorie bvba
Lemmensstraat 34
2800 Mechelen
0472/59.31.41
annika.devroe@gmail.com
BE 0680.617.128

Erkende archeoloog: Annika Devroe, OE/ERK/Archeoloog/2015/00085

In samenwerking met Cura Projecten

© 2019 Annika Devroe Archeologie & Bouwhistorie bvba

Annika Devroe Archeologie & Bouwhistorie bvba aanvaardt 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 vermenigvuldigd of aangepast worden, opgeslagen worden in een geautomatiseerd gegevensbestand, en/of openbaar gemaakt worden in enige vorm of wijze ook, elektronisch, mechanisch, door fotokopie of enige andere wijze, zonder voorafgaandelijk toestemming van de opdrachtgever.

INHOUD

Inhoud 0
1. Inleiding 1
2. Bureauonderzoek 2
2.1. Beschrijvend gedeelte 2
2.1.1. Administratieve gegevens 2
2.1.2. Onderzoeksopdracht 3
2.1.3. Werkwijze en strategie 4
2.1.4. Geplande werken (zie bijlage) 4
2.2. Assessmentrapport 13
2.2.1. Landschappelijke ligging 13
2.2.2. Historische beschrijving 20
2.2.3. Archeologisch kader 29
2.2.4. Synthese: datering en interpretatie van het onderzochte gebied 32
2.2.5. Afweging noodzaak verder onderzoek 33
3. Samenvatting 34
4. Bibliografie 35
4.1. Literatuur 35
4.2. Websites 35
5. Figurenlijst 36

1. INLEIDING

De archeologienota werd opgemaakt naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij de voorwaarden voldoen aan art. 5.4.1. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.



Figuur 1: Beslissingsboom in functie van huidig project. © Devroe bvba 2019

2. BUREAUONDERZOEK

2.1. BESCHRIJVEND GEDEELTE

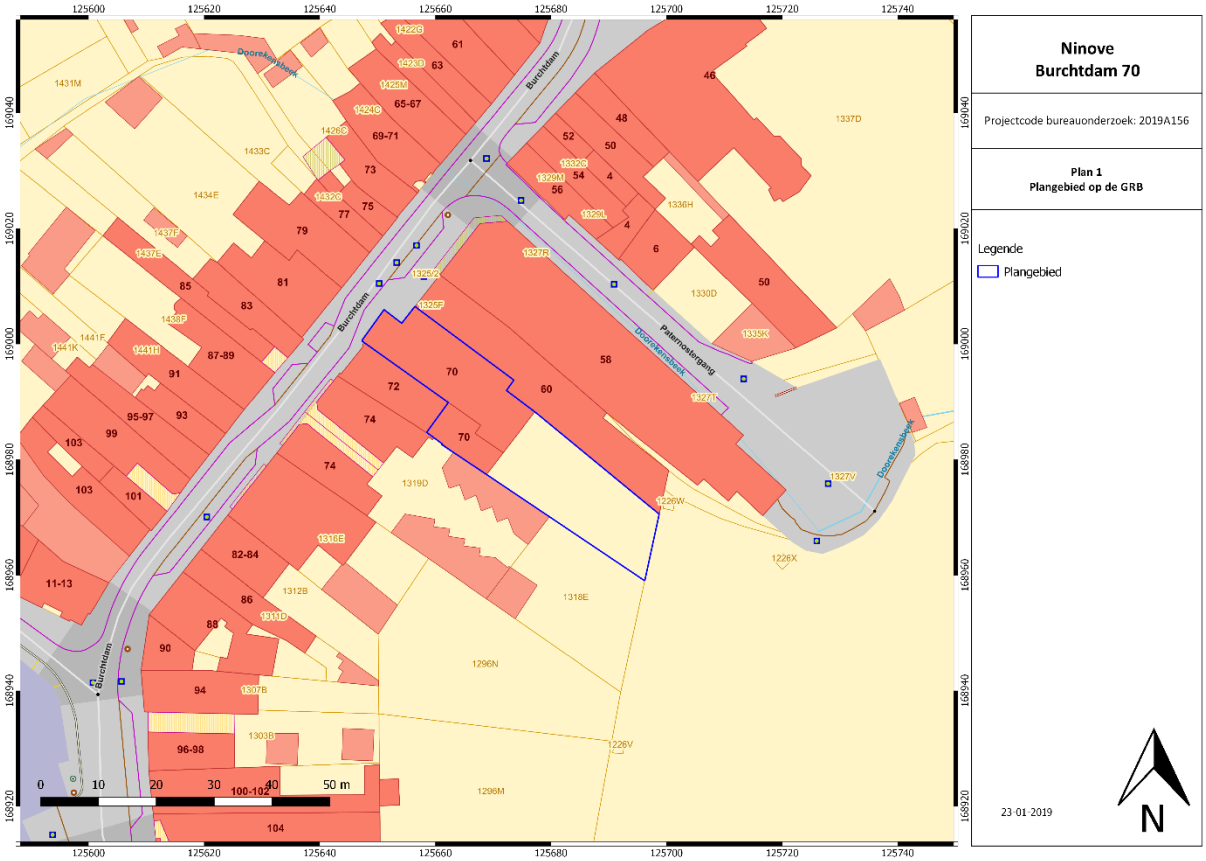
2.1.1. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

Projectcode: 2019A156

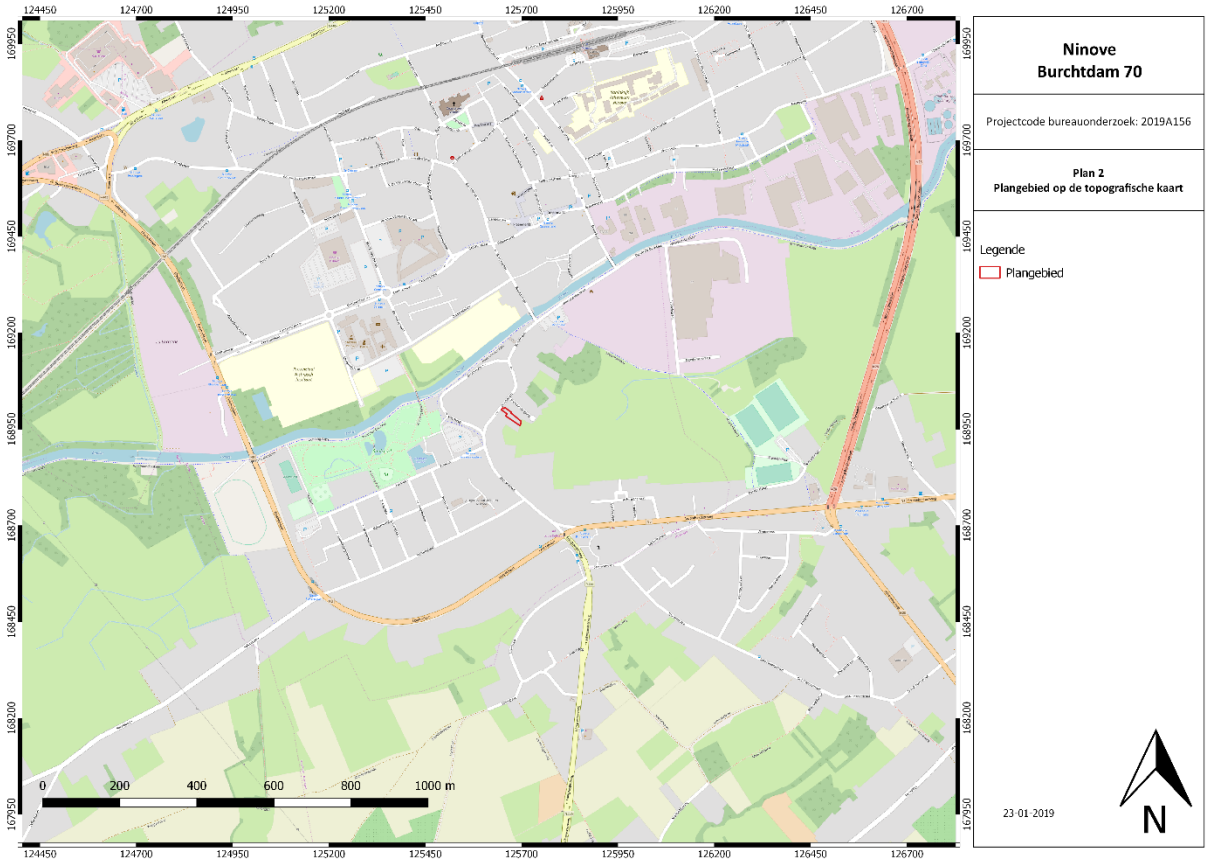
Locatie: Oost-Vlaanderen, Ninove, Burchtdam 70
Bounding box: punt 1 (NW) – X 125 656,41 – Y 169 006,47
Punt 2 (ZO) – X 125 696,25 – Y 168 959,07

Kadaster: Ninove, afdeling 2, Ninove, sectie B, percelen 1323K

Oppervlakte projectgebied: ca. 735 m²



Figuur 2: Kadasterkaart met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d.



Figuur 3: Topografische kaart met aanduiding projectgebied. © NGI 2018

Naam van alle betrokken actoren: Annika Devroe (erkende archeoloog, veldwerkleider met ervaring in archeologisch bureauonderzoek) en Jeroen Vermeersch (archeoloog)

Naam van alle personen buiten het project die geraadpleegd werden: nvt

2.1.2. ONDERZOEKSOPDRACHT

Het bureauonderzoek heeft tot doel om zonder ingreep in de bodem maar op basis van de bestaande informatie (landschappelijk, historisch, archeologisch) na te gaan in hoeverre er archeologische resten aanwezig kunnen zijn binnen de grenzen van het projectgebied. Er wordt een beschrijving gemaakt van de geplande werken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, van de uitvoeringswijze ervan en van de impact op het bodemarchief.

Volgende onderzoeksvragen worden in dit bureauonderzoek (Verslag van Resultaten) behandeld:

- Welke aanwijzingen bevatten de bestaande bronnen (landschappelijk, historisch, archeologisch) over het archeologische potentieel van het terrein?
- In welke zones is verder vervolgonderzoek noodzakelijk indien archeologisch erfgoed potentieel aanwezig is en bedreigd wordt ten gevolge van de geplande ingrepen?

Op basis van de resultaten wordt een gemotiveerd advies verleend of er al dan niet verder archeologisch vooronderzoek moet uitgevoerd worden, inclusief de methodiek daarvoor. Deze wordt beschreven en uitgewerkt in het Programma van Maatregelen.

Er zijn geen randvoorwaarden.

2.1.3. WERKWIJZE EN STRATEGIE

Voor het landschappelijk, geografisch kader en geologisch kader werden de nodige gegevens opgezocht via de website van DOV Vlaanderen[1] en Geopunt Vlaanderen[2]. Er werd beroep gedaan op de topografische kaart, het digitaal hoogtemodel, de tertiair geologische kaart, de quartair geologische kaart en de bodemkaart van België. Tenslotte werden de bodemerosiekaart en de bodembedekkingskaart geraadpleegd.

Voor de historische beschrijving zal voornamelijk gebruik gemaakt worden van cartografische bronnen. Het gaat hierbij om de Ferrariskaart, Atlas der Buurtwegen, Poppkaart en de topografische kaart van Vandermaelen. Er werd gebruik gemaakt van de gegeorefereerde kaarten van Geopunt Vlaanderen[3]. Op de website van Cartesius werden de historische topografische kaarten van de 19de en 20ste eeuw geraadpleegd en afgebeeld waar relevant[4]. Het cartografisch materiaal is indien nodig gegeorefereerd. Op Geopunt Vlaanderen zijn de verschillende beschikbare reeksen luchtfoto's bekeken en toegevoegd indien relevant.

Voor het archeologisch kader werd de Centrale Archeologische Inventaris geraadpleegd[5]. De meest relevante archeologische vondstlocaties in de nabije omgeving worden besproken. Relevante literatuur waarnaar verwezen wordt in de CAI werd eveneens geraadpleegd.

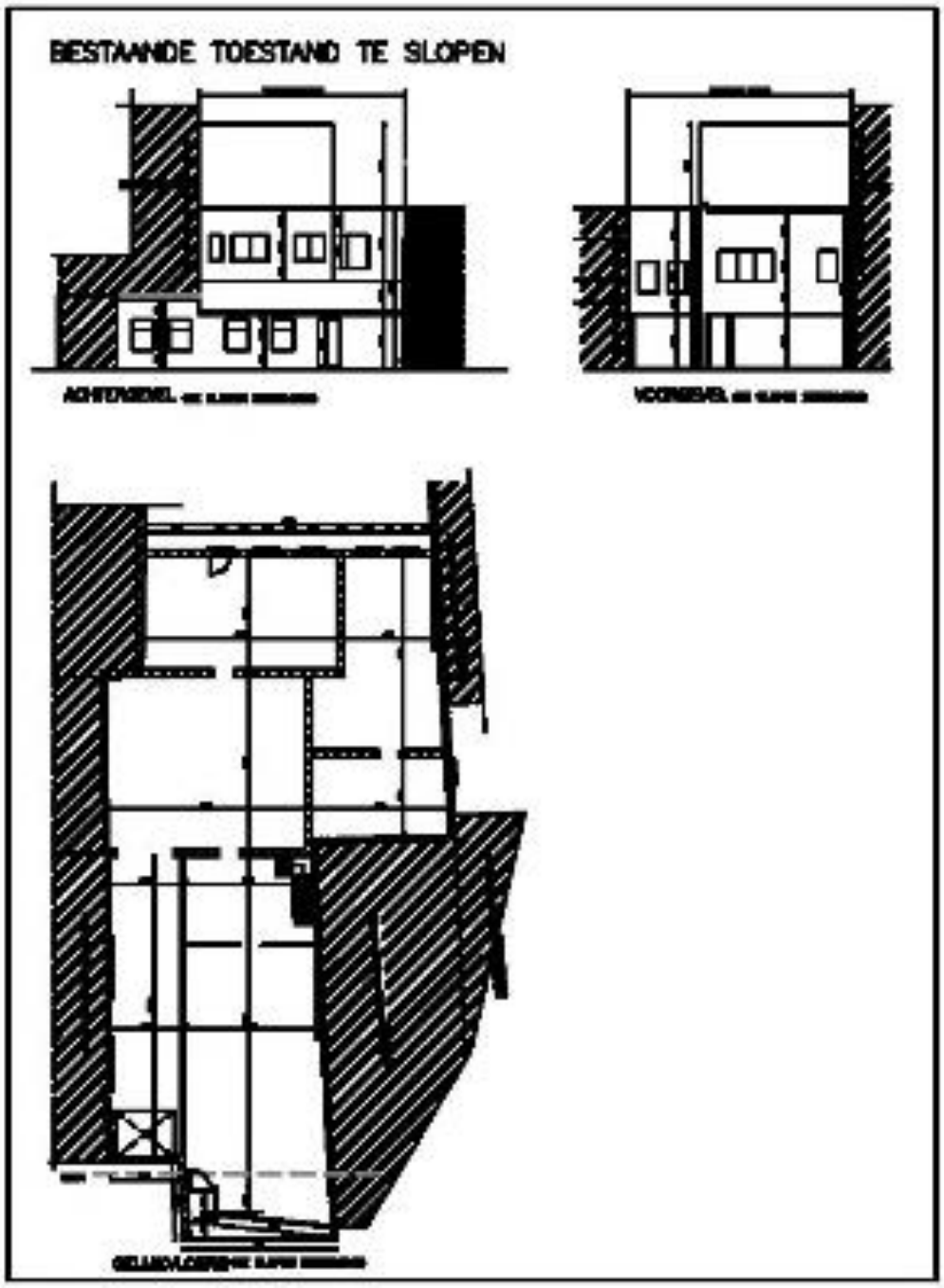
In de synthese zullen de verschillende gegevens uit het onderzoek aan elkaar gelinkt worden om zo de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden. Op basis van al deze gegevens zal bepaald worden of bijkomend onderzoek nodig is of niet.

2.1.4. GEPLANDE WERKEN (ZIE BIJLAGE)

Het plangebied (ca. 735 m²), gelegen aan de Burchtdam 70 te Ninove, is momenteel bebouwd door een privéwoning met garage (Figuur **4**). Achteraan (aan de zuidzijde) is een bijgebouw en tuin aanwezig. De tuin heeft een oppervlakte van ca. 370 m². Binnen de geplande werken zal dit gebouw volledig afgebroken worden. De woning is niet onderkelderd.

De nieuwbouw zal bestaan uit een appartemtentsgebouw met vier verdiepingen met achterliggend een verharde zone bestaande uit dolomiet waar acht autostaanplaatsen zullen gelegen zijn. De voorziene bodemverstoring zal hiervoor vermoedelijk op 40 tot 50 cm -mv gelegen zijn. Het gebouw zal gefundeerd worden met een gewapende funderingsplaat met vorstrand die vermoedelijk een diepte za hebben van ca. 80 cm-mv, wat overeenkomt met de vorstvrije diepte. Verder wordt een liftput voorzien met een oppervlakte van ca. 2,7m². De diepte daarvan is momenteel nog niet bekend. Verder zal er achter de woning een septische put (7.500 L), een regenwaterput (20.000 L en 21,4m²) en een infiltratieput (4.000 L en 7m²) aangelegd worden waarvan de diepte nog niet bekend is.

[1] https://dov.vlaanderen.be/dovweb/html/bodemloketten.html.
[2] http://www.geopunt.be/
[3] http://www.geopunt.be/
[4] http://cartesius.be/CartesiusPortal/
[5] http://cai.onroerenderfgoed.be/



Figuur 4: Plan van de huidige toestand.[6]

[6] Aangeleverd door de opdrachtgever



Figuur 5: Zicht op de huidige voorgevel vanuit het zuidwesten.[7]

[7] Aangeleverd door de opdrachtgever



Figuur 6: Zicht op de voorgevel met bijhorende garage, zicht vanuit het noorden.[8]

[8] Aangeleverd door de opdrachtgever



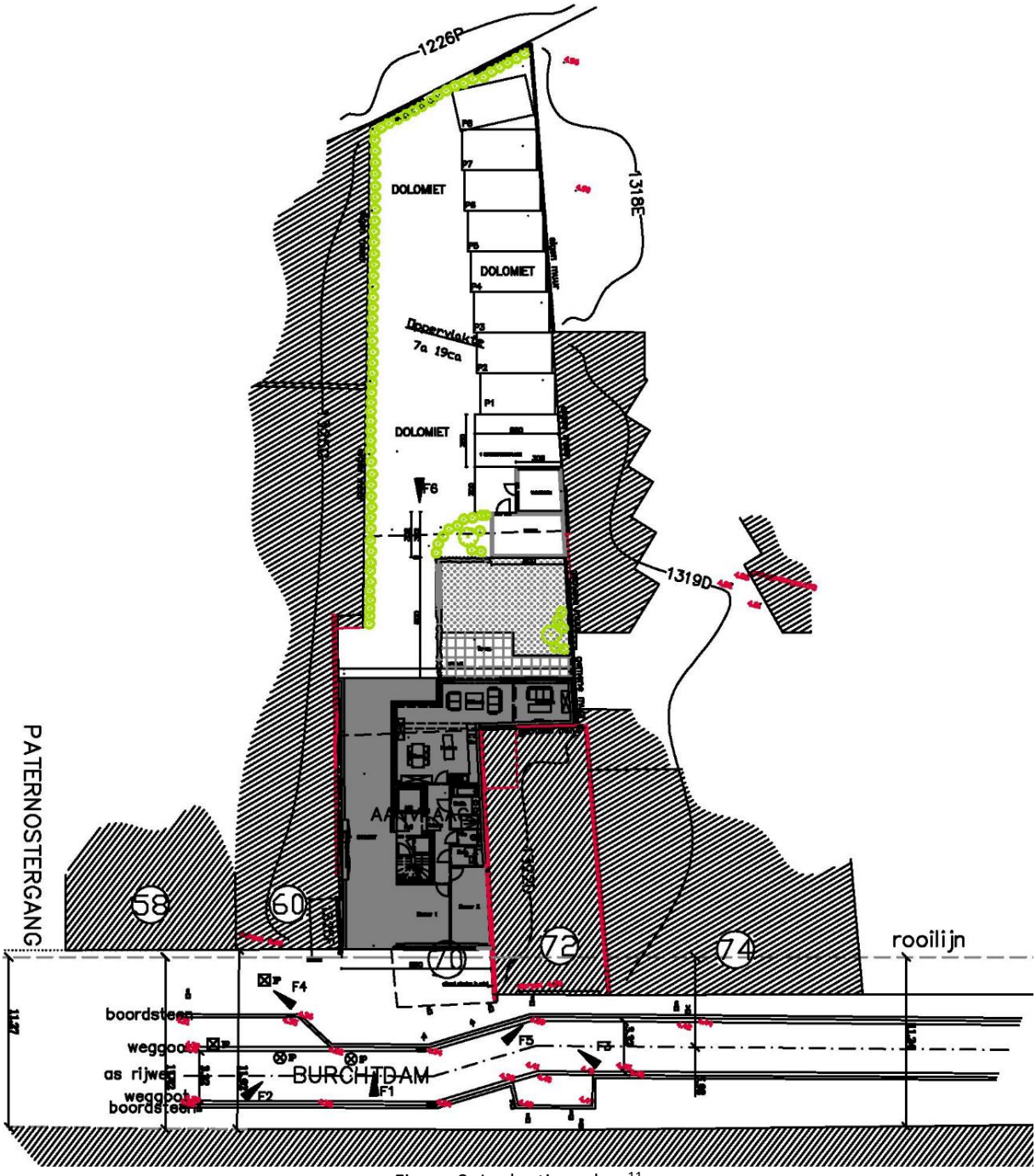
Figuur 7: Zicht op de achtergevel: de woning en bijgebouw, zicht vanuit het zuiden.[9]

[9] Aangeleverd door de opdrachtgever



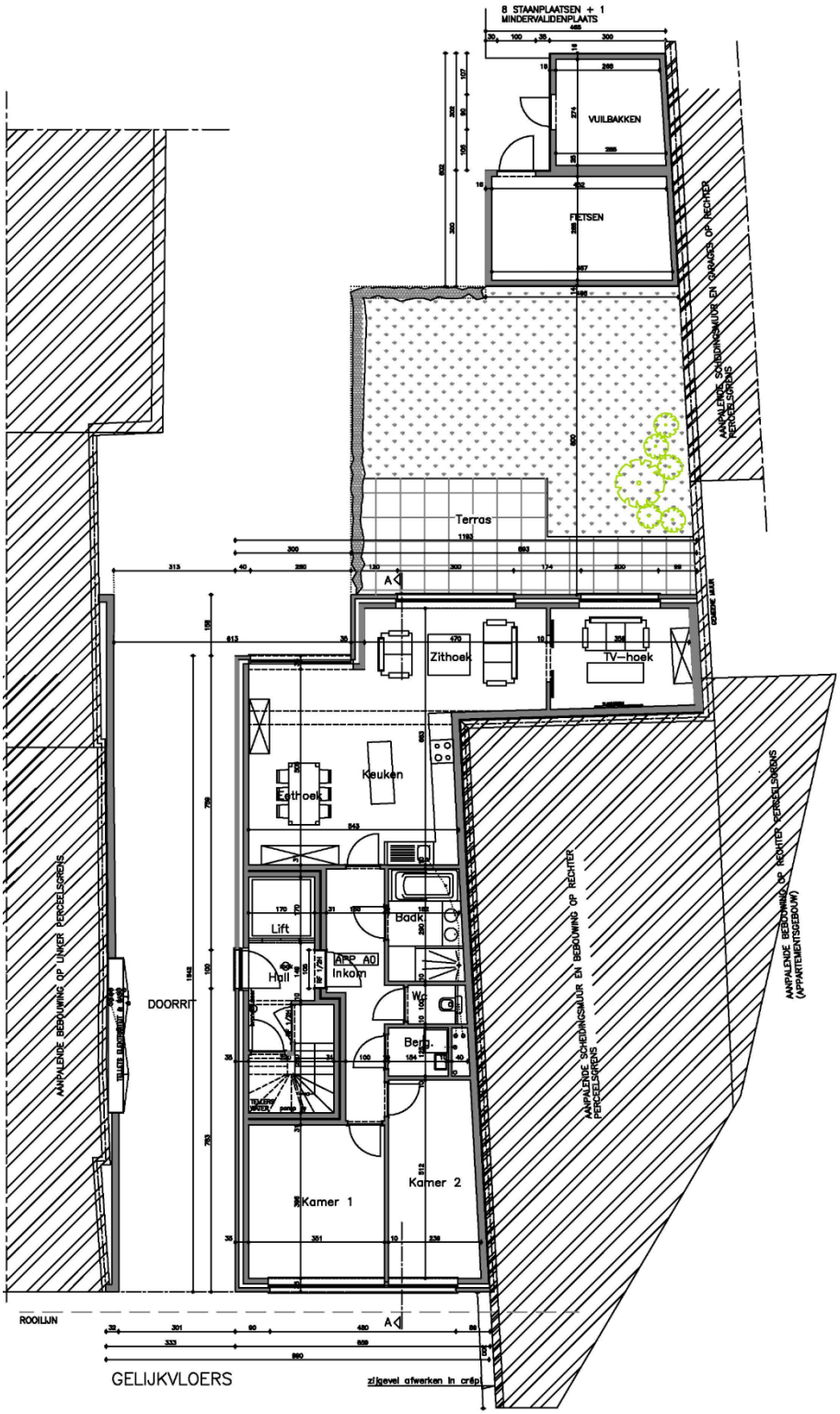
Figuur 8: Zicht op tuin, zicht vanuit het noorden.[10]

[10] Aangeleverd door de opdrachtgever



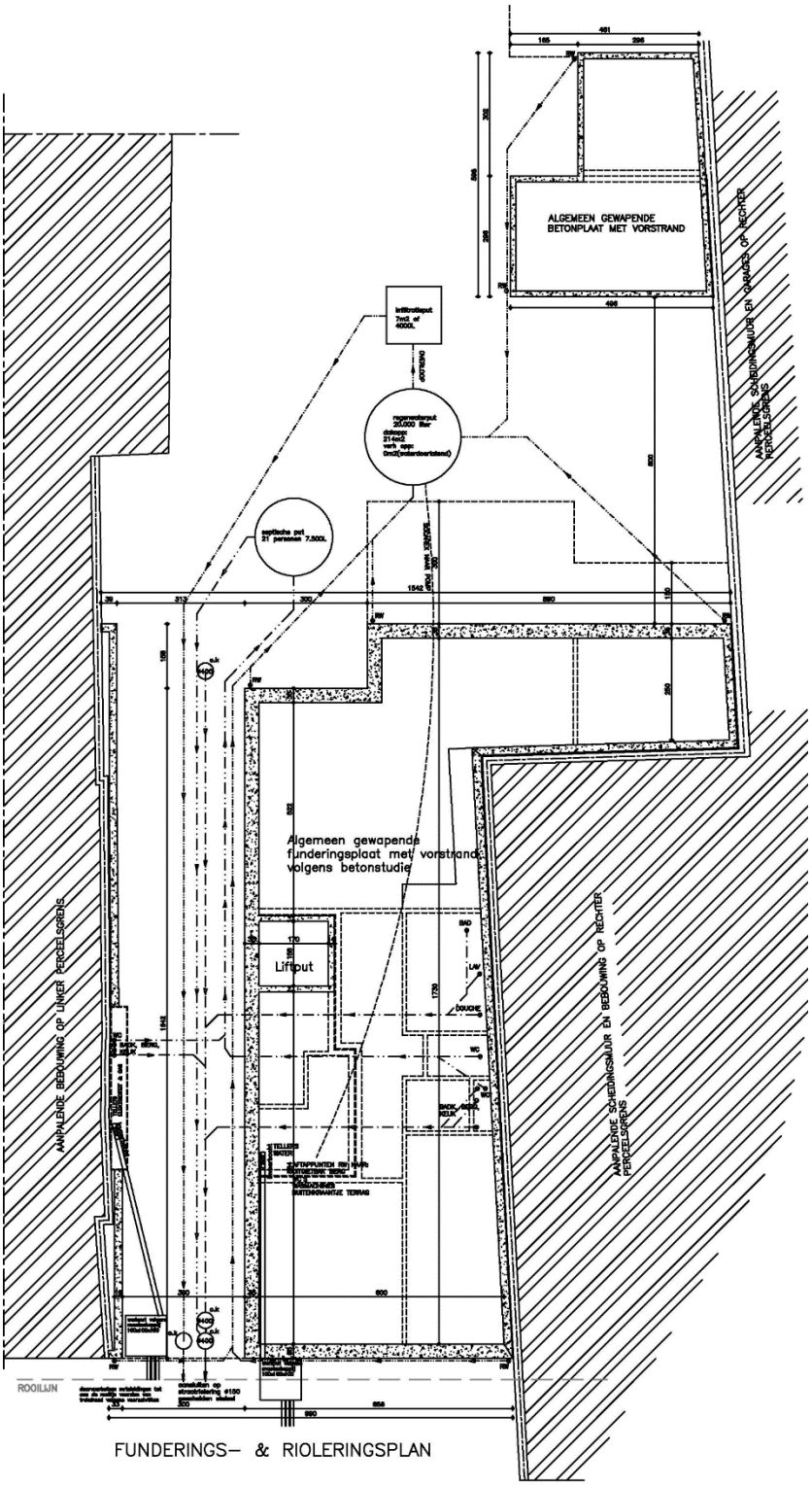
Figuur 9: Inplantingsplan.[11]

[11] Aangeleverd door de opdrachtgever



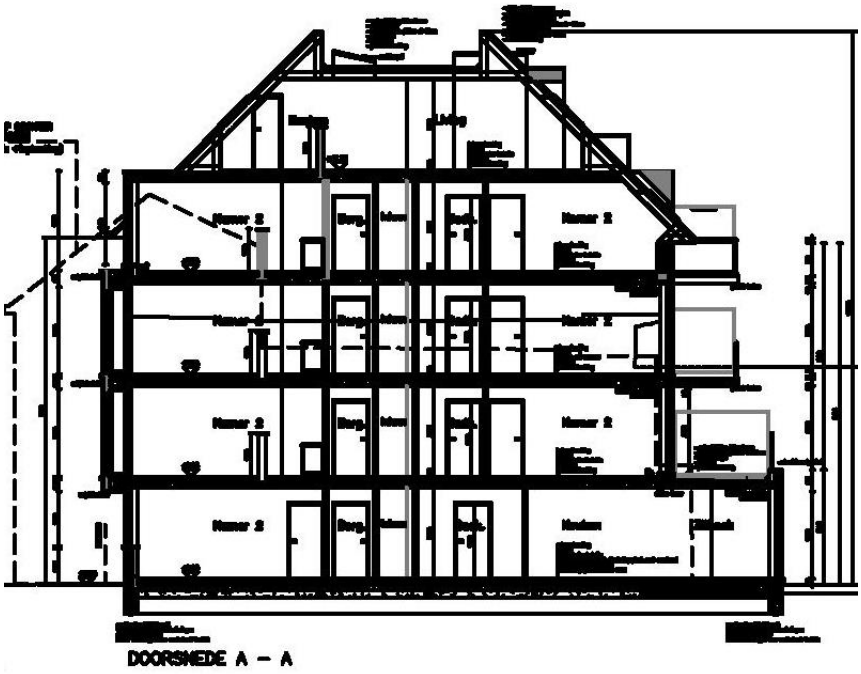
Figuur 10: Inplantingsplan van de nieuwe woning: gelijkvloers.[12]

[12] Aangeleverd door de opdrachtgever



Figuur 11: Inplantingsplan van de nieuwe woning: funderings-en rioleringsplan.[13]

[13] Aangeleverd door de opdrachtgever



Figuur 12: Snede van de nieuwbouw met links de straatzijde.

2.2. ASSESSMENTRAPPORT

2.2.1. LANDSCHAPPELIJKE LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Burchtdam in Ninove op een afstand van 130 m ten zuidoosten van de Dender en op 65 m ten zuidoosten van de Doorekensbeek die ook op 25 m ten noordoosten van het plangebied loopt, ter hoogte van de Paternostergang. Op 75 m ten zuiden van het plangebied loopt ook de Ouden Dender die op 250 m ten oosten van het projectgebied de Doornekensbeek opvangt.

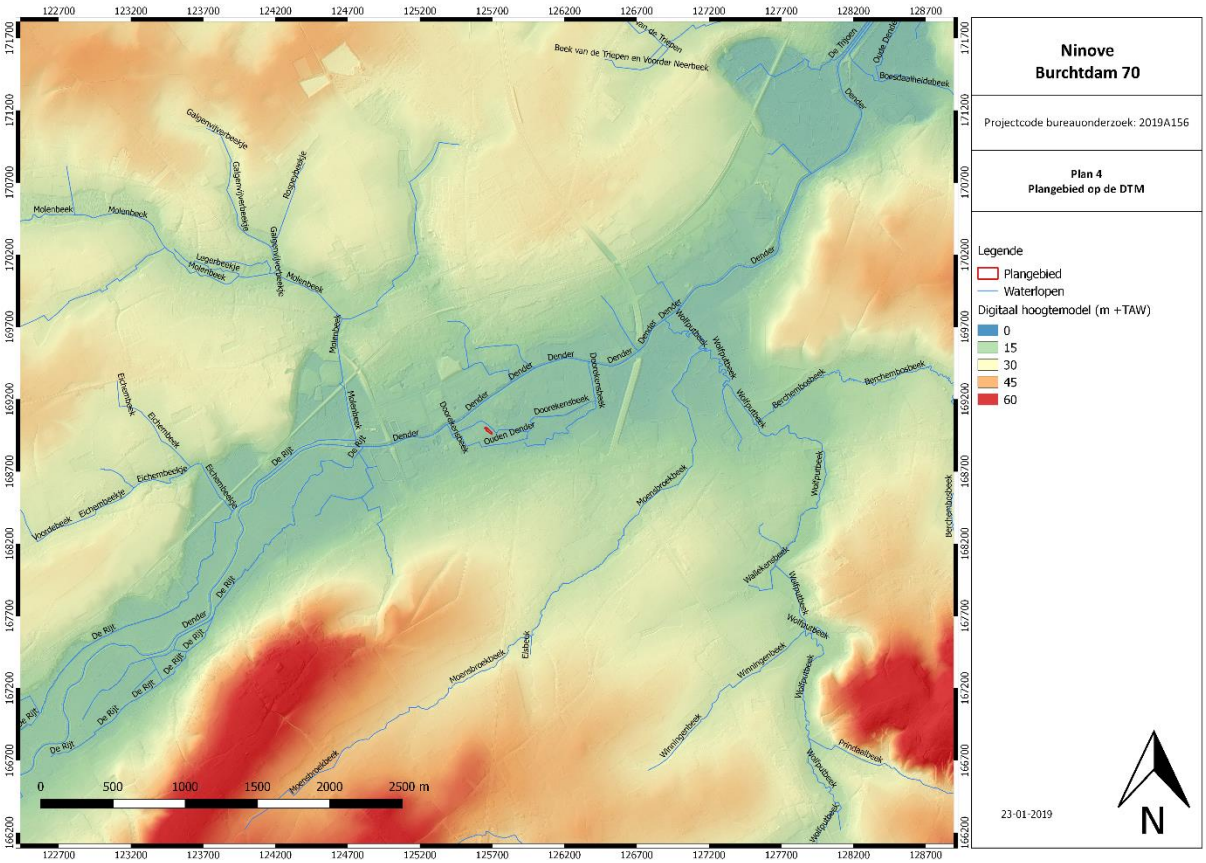
Landschappelijk gezien vormt de Dender de grens tussen de Vlaamse Ardennen ten westen en het Pajottenland ten oosten van de rivier. Het plangebied is dus gelegen in het westelijke deel van wat karakteristiek een golvend gebied is tussen de Dender in het westen en de Zenne in het oosten. In de omgeving komen hoogtes voor rond ca. 90 m +TAW (Neigembos ten zuidoosten van het plangebied). Deze hoogste delen van het Pajottenland bestaan uit heuvels met tertiaire getuigenheuvels die ruggen vormen in het landschap en doorsneden zijn door verschillende waterlopen.[14]

Het plangebied is gelegen in de vallei van de Dender tussen de Dender zelf en de Ouden Dender op een hoogte tussen 12,4 m in de tuinzone en 13 m aan de straatzijde.

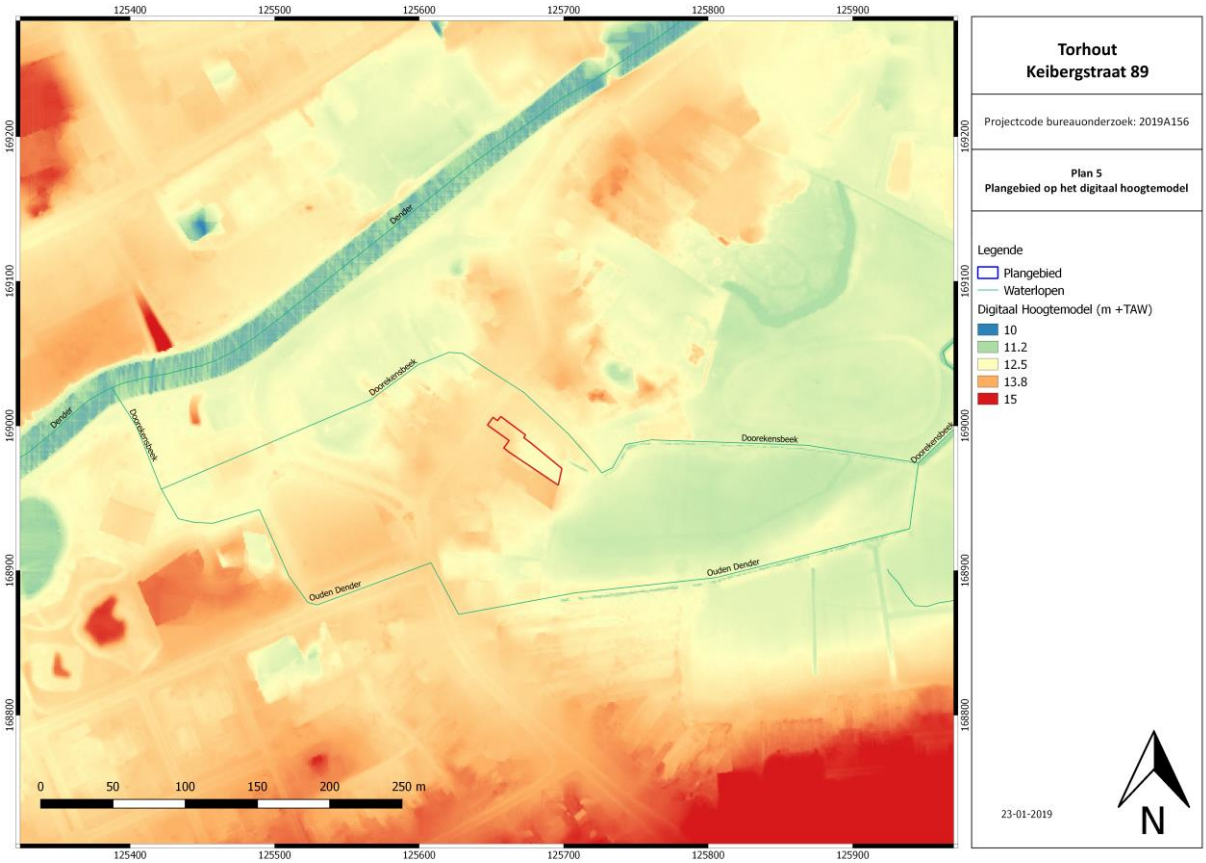
[14] Bogemans, 2005, 2-3.



Figuur 13: Meest recente luchtfoto met aanduiding van het projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d.



Figuur 14: Het projectgebied op het DHM raster 1 m © Geopunt Vlaanderen s.d.



Figuur 15: Het projectgebied op het DHM. © Geopunt Vlaanderen s.d.

Het projectgebied is gelegen langsheen de Dender waar de gronden bestaan uit zandleem. Ruimer gezien is dit een overgangsgebied tussen het zandige noorden en het lemige zuiden.
Het plangebied zelf is gekarteerd als bebouwde zone (Figuur 16).

Net ten oosten zijn de percelen gekarteerd als Lep-bodems of natte zandleembodem zonder profiel. Deze hydromorfe alluviale bodem is veel te nat en soms kortstondig geïnundeerd in de winter en vochtig in de zomer. De kleur is overwegend grijs met talrijke roestvlekken; dieper dan 80 cm wordt blauwgrijs reductiemateriaal aangetroffen. De bodems zijn geschikt voor weiland; na drainage zijn het matig goede akkerlandgronden.

Ten noorden daarvan zijn er percelen als Ldp-bodems gekarteerd, dit zijn matig natte zandleembodems zonder profiel en worden als volgt omschreven: Ldp-bodems omvatten colluviale gronden, gekenmerkt door een laag recent geërodeerd sediment. Meestal wordt op geringe tot matige diepte een bedolven textuur B (p(c), p1, po) of een Tertiair substraat aangetroffen. Het colluviaal dek onderscheidt zich van het autochtoon zandleem door de aanwezigheid van kleine houtskool- en baksteenrestjes. Bij het complex LdP zijn samen met de profielen zonder profielontwikkeling ook enkele bodems met minimale profielontwikkeling geassocieerd. Roestverschijnselen beginnen tussen 50 en 80 cm. De waterhuishouding is gekenmerkt door wateroverlast in de winter; ze is goed in de zomer.

Men kan met enige waarschijnlijkheid aannemen dat er binnen het plangebied dus oorspronkelijk een (matig) natte zandleembodem aanwezig was. Qua bodemvorming kan de bodem vermoedelijk als alluviale bodem en/of colluviale bodem omschreven worden. De bebouwde kern, waar het plangebied

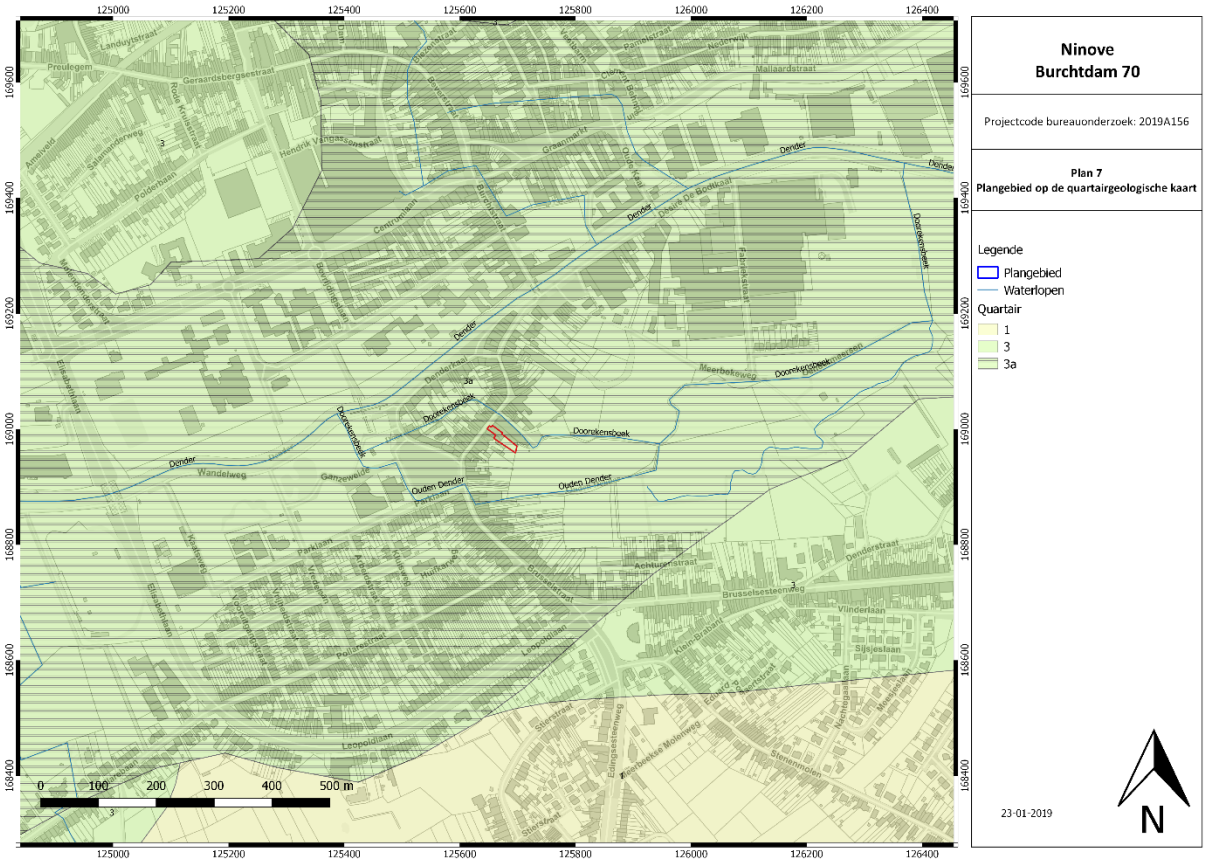
in gelegen is, de sterk vergraven gronden en de opgehoogde gronden, die in de omgeving voorkomen, zijn allen antropogene bodems waar de mens heeft ingegrepen, vermoedelijk om het gebied bewoonbaar te maken. Op de hoogtekaart is ook te zien dat de zone van het plangebied wat hoger ligt dan de alluviale gronden net ten oosten ervan (Figuur 15).



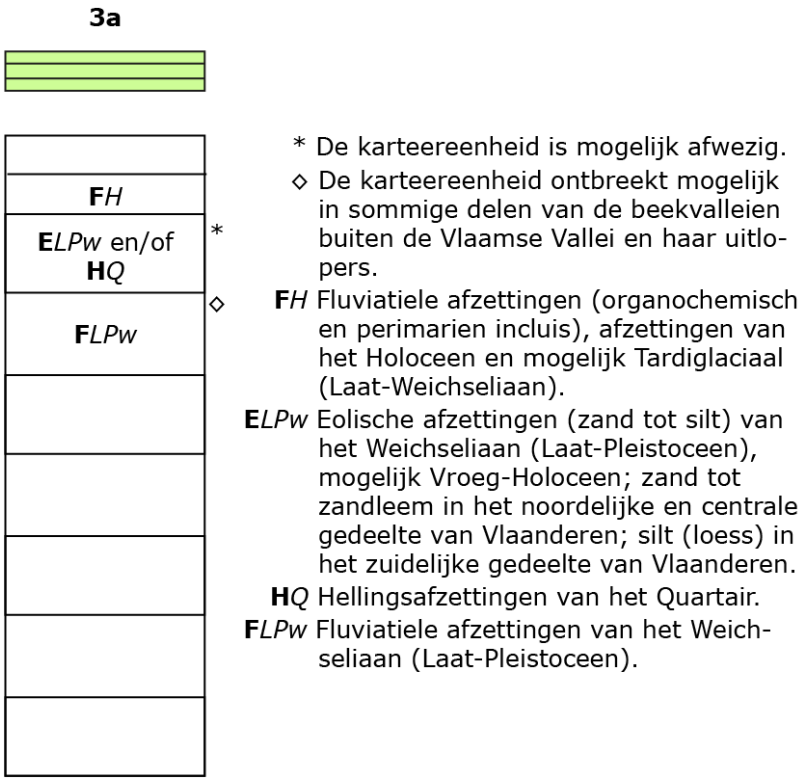
Figuur 16: Bodemkaart met het projectgebied in overlay. © DOV s.d.

Volgens de Quartaire geologische kaart bevindt het projectgebied zich onder type 3 (Figuur 17 en Figuur 18). De afzettingen bestaan uit fluviatiele sedimenten uit het holoceen en tardiglaciaal. Het is vanaf het tardiglaciaal dat de rivieren hun huidig patroon en hun huidige positie in het landschap hebben ingenomen.[15]

[15] Bogemans 2005: 15.

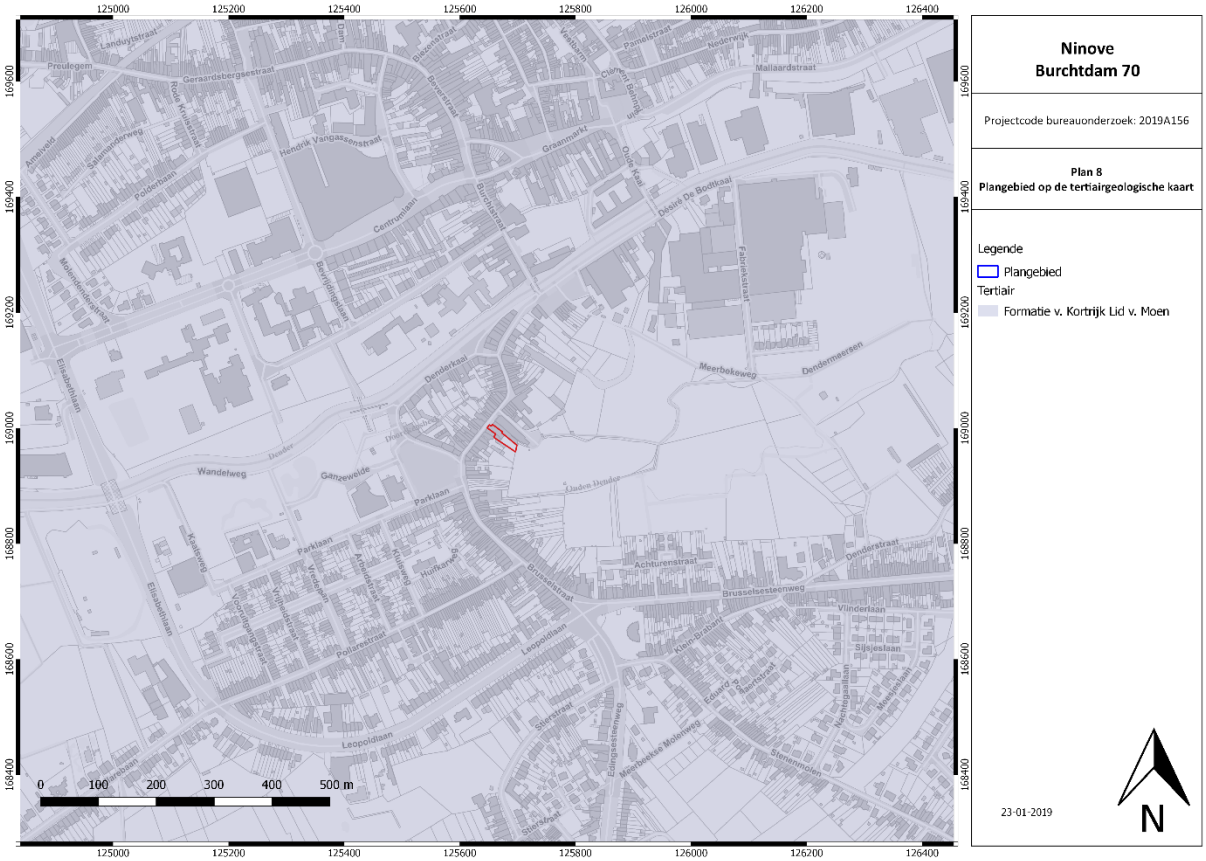


Figuur 17: Quartaire geologische kaart met aanduiding projectgebied. © DOV s.d.



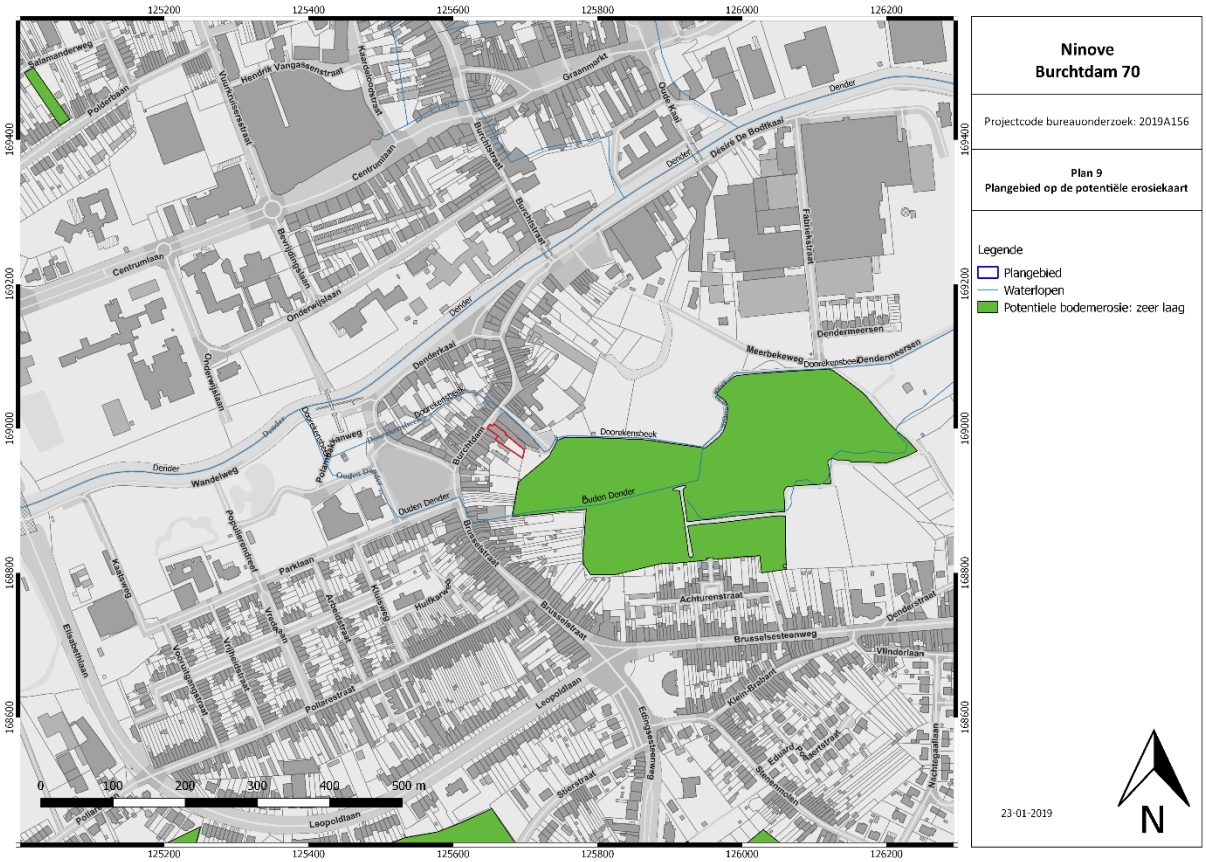
Figuur 18: Legende profieltype 3a van de Quartaire geologische kaart. © DOV s.d.

Volgens de Tertiair geologische kaart ligt het projectgebied in de Formatie van Kortrijk, Lid van Moens (Figuur 19). Deze bestaat uit grijze klei tot silt, is kleihoudend, bevat kleilagen en *Nummulites planulatus*. Geologische boringen in de omgeving tonen aan dat de top van het tertiair op ca. 8 m -mv gelegen is. Daarboven bevinden zich de quartaire sedimenten.



Figuur 19: Tertiair geologische kaart met aanduiding projectgebied. © DOV s.d.

De erosie op het projectgebied werd niet gekarteerd (Figuur 20). Percelen in de omgeving van het plangebied geven echter aan dat er een zeer lage kans is op bodemerosie. Op basis van de bodemkaart kunnen er echter ook colluviale gronden aanwezig zijn binnen het plangebied (Figuur 16).



Figuur 20: Potentiële bodemerosiekaart 2018 met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d.

De bodembedekkingskaart opname 2012 toont aan dat het plangebied gekarteerd is als bebouwde zone en een deel van de tuin als weiland is gekarteerd. Gezien de beperkte info die deze kaart aangeeft werd deze hier niet opgenomen.

2.2.2. HISTORISCHE BESCHRIJVING

Het plangebied ligt in de huidige gemeente Ninove. Ninove ontstond aan een plaats waar de Dender zich in verschillende armen splitste. De ontwikkeling van de stadskern is dus sterk bepaald door waterlopen. Stroomopwaarts, net voor Ninove, vertakte de Dender zich in twee grote takken die stroomafwaarts van Ninove weer samenkomen. De eerste vermelding van Ninove is gekend uit 821 als *Neonifio*, in een oorkonde van keizer Karel de Vrome. In de oorkonde wordt bevestigd dat een deel van de *villa Neonifio* aan de abdij van Saint-Amand-Lez-Eaux werd geschonken. De *villa Neonifio* is naar alle waarschijnlijkheid het Hof te Nederwijk en de oudste historische kern van Ninove.[16]

Rond het einde van de 9e eeuw groeit Ninove uit tot een stad dankzij haar gunstige ligging.[17] In de loop van de 9e en 10e eeuw verschuift de bewoningskern van de Nederwijk (benoorden de Dender) iets westelijker naar het gebied rond de historische Graanmarkt. De huidige Graanmarkt heeft echter niet dezelfde contouren als de middeleeuwse Graanmarkt. De historische Graanmarkt beslaat immers enkel de westelijke helft, tot aan de Despauteerstraat. Het oostelijke deel van de huidige Graanmarkt behoorde in de middeleeuwen tot de Varkensmarkt. De reden van de verschuiving naar de historische Graanmarkt is vermoedelijk te wijten aan een wijzigende politieke situatie. Onder dreiging van buitenaf worden op verschillende plaatsen in onze streken versterkingen opgetrokken. Deze versterkingen worden vaak vereenzelvigd met de *castella recens facta* uit de historische teksten. Daar waar er nog geen geconcentreerde bewoningskern aanwezig was, zouden vluchtburgen opgericht zijn en daar waar er reeds sprake was van een pre-stedelijke nederzetting zouden aarden wallen opgericht worden om de reeds bestaande kernen te verdedigen. In het specifieke geval van Ninove zou een vluchtburg in de vorm van een halvekringversterking opgetrokken zijn.[18]

Na het uiteenvallen van het Karolingische rijk in 843 verandert de rol van de nederzetting Ninove. Het gebied tussen de Schelde en de Dender, waartoe ook de stad Ninove behoort, vormt het graafschap Biest en het latere markgraafschap Ename. Als in het midden van de 11e eeuw het noordelijk deel van dit gebied, waaronder ook Ninove, veroverd wordt door de graaf van Vlaanderen zal Ninove een belangrijke strategische positie innemen aan de grens met het hertogdom Brabant.[19] Een gevolg van deze nieuwe politieke situatie is dat er wellicht in de tweede helft van de 11e eeuw een mottekasteel gebouwd wordt door de heren van Ninove, die de heerlijkheid in leen hielden bij de graaf van Vlaanderen. De eerste historische vermelding van de burcht, gelegen tussen twee Denderarmen aan de weg tussen Ninove en Brussel, kan opgemerkt worden in 1127/1128.[20] Deze kasteelsite is duidelijk herkenbaar op het plan van Ninove door Deventer (Figuur 21) en in de 19e eeuw moeten het poortgebouw en enkele bijgebouwen nog steeds herkenbaar geweest zijn aangezien ze afgebeeld worden op de Popp-kaart (Figuur 26), waar ze als 'De Burgt' aangeduid wordt. Deze zone ligt ruim 150 m ten noorden van het plangebied.

Een belangrijke rol in de stad was weggelegd voor de Premonstratenzerabdij van Sint-Cornelis die opgericht werd in 1137. De abdij bezat vele gronden in Ninove en omgeving en stimuleerde de economische ontwikkeling van de landbouwgemeente. De Franse bezetting maakte een einde aan het bestaan van de abdij, die in 1797 en 1823 openbaar werd verkocht en in 1825, met uitzondering van de abdijkerk, werd afgebroken.[21]

[16] IOE 2018 id140025
[17] HASQUIN et al. 1980, p.767
[18] KLINKENBORG et al. 2009
[19] KLINKENBORG et al. 2009
[20] IOE 2018 id140025
[21] HASQUIN et al. 1980 ; IOE 2018 id120777

In de 12e eeuw heeft de Nederwijk, de oudste nederzettingskern van Ninove, reeds een groot deel van haar belang ingeboet ten koste van drie andere locaties: de burcht tussen de twee Denderarmen in het zuiden, de abdij in het noorden en de stadskern tussen beide in.[22]

Uit verschillende archiefbronnen uit de 16e en 17e eeuw kan opgemaakt worden dat er binnen de latere 14e-eeuwse omwalling reeds een oudere versterking moet bestaan hebben. In de bronnen, waar huizen en percelen binnen de Ninoofse omwalling beschreven worden, komt regelmatig de benaming 'Oude Veste' voor. Deze 'Oude Veste' werd waarschijnlijk aangelegd in het begin van de 12e eeuw en moest de bewoning beschermen die zich buiten de eerste kern had ontwikkeld langs de Beverstraat en de Burchtstraat. Vanaf de 13e-14e eeuw wordt een tweede omwalling met vier stadspoorten opgericht (de Kloosterpoort, Koepoort, Geraardsbergse poort en de Brabantse poort) die een groot deel van de abdij in het noorden en de burcht in het zuiden mee insloten. Een vijfde poort, van de abdij, de Proostpoort lag aan de noordelijke stadsvest. De stad Ninove heeft dus nooit een echte stadsmuur gehad. De stad werd beschermd door een wal, een gracht, vier stadspoorten, een poort aan de abdij, de natuurlijke Denderarmen en de kasteelsite. [23]

Ninove bleef een strategische plaats tot in de 15e eeuw en heeft als dusdanig een geschiedenis opgebouwd van strijd, belegering en plundering. In 1451 koos de stad de kant van Gent in een opstand tegen Filips de Goede en speelde een vitale rol bij de bevoorrading. De hertogelijke represailles in 1453 waren zeer streng. Ook in 1485 en 1488 werd de stad zwaar getroffen door represailles door Maximiliaan van Oostenrijk na nieuwe opstanden.[24]

In de 16e en 17e eeuw teisterden niet alleen grote branden en pest-epidemies de stad maar ook werd de stad weer veroverd en geplunderd door de geuzen (1576 en 1580) en de Spanjaarden (1579 en 1582). Tot de 18e eeuw zou de situatie er niet op verbeteren. Fransen en tegenstanders bezetten afwisselend de stad die in 1798 actief deelnam aan de boerenkrijg.[25]

In de 19e eeuw kent Ninove een grote uitbreiding en aangroei, voornamelijk dankzij de snelle ontwikkeling van industriële activiteit, voornamelijk langs de Dender. De sigaren- en lucifersfabrieken waren belangrijk voor de economie en de infrastructuur van de stad kreeg meer vorm. Reeds in 1772 werd de steenweg Aalst-Ninove gekasseid. De spoorweg Denderleeuw-Ath, over Ninove, werd in 1857 gebouwd en in 1858 kreeg die een vertakking richting Aalst. In de tweede helft van de 19e eeuw werd de Dender gekanaliseerd.[26]

De Brabantpoort was aangelegd op een arm van de Dender (Oude Dender), in tegenstelling tot de overige stadspoorten die in relatie stonden tot een uitgegraven stadsgracht (vest). Hoewel Ninove zich voornamelijk ontwikkelde op de linkeroever van de Nieuwe Dender, werd ook de ruimte tussen de Denderarmen intensief bewoond. Met de meest zuidelijke stadspoort (Brabantpoort) werd de bewoning langs de Burchtdam beschermd. Een opmerkelijk gegeven is dat, op het plan van Deventer (Figuur 21), onmiddellijk ten oosten van deze poort een lang stuk muur is getekend. Mogelijk was dit gedeelte in de late middeleeuwen wel (gedeeltelijk) beschermd door een stadsmuur.
Hoe oud de bewoning was, die werd ingesloten door de Brabantpoort, is op basis van historische bronnen moeilijk te achterhalen. Mogelijk ging het om een expansie in twee fasen. Een eerste dateert in de 13e eeuw, en ging tot aan de Hellegracht en de Paternostersteeg. De benaming 'gracht' doet trouwens vermoeden dat de Hellegracht gegraven was en dus geen natuurlijke vertakking van de

[22] IOE 2018 id140025
[23] IOE 2018 id140025
[24] HASQUIN et al. 1980
[25] HASQUIN et al. 1980
[26] IOE 2018 id120777

Dender was.[27] De Paternostersteeg er net achter is mogelijk een restant van een oude vestweg. Een tweede uitbreiding tot aan de Brabantse poort zou dan in de 14e eeuw ontstaan kunnen zijn.[28] Indien deze theorie klopt zou de oudste bebouwing binnen het plangebied dateren uit de 14de eeuw. Op basis van de kaart van van Deventer blijkt er langsheen de zuidelijke rand in elk geval bebouwing aanwezig te zijn, vermoedelijk ook (deels) binnen het plangebied.

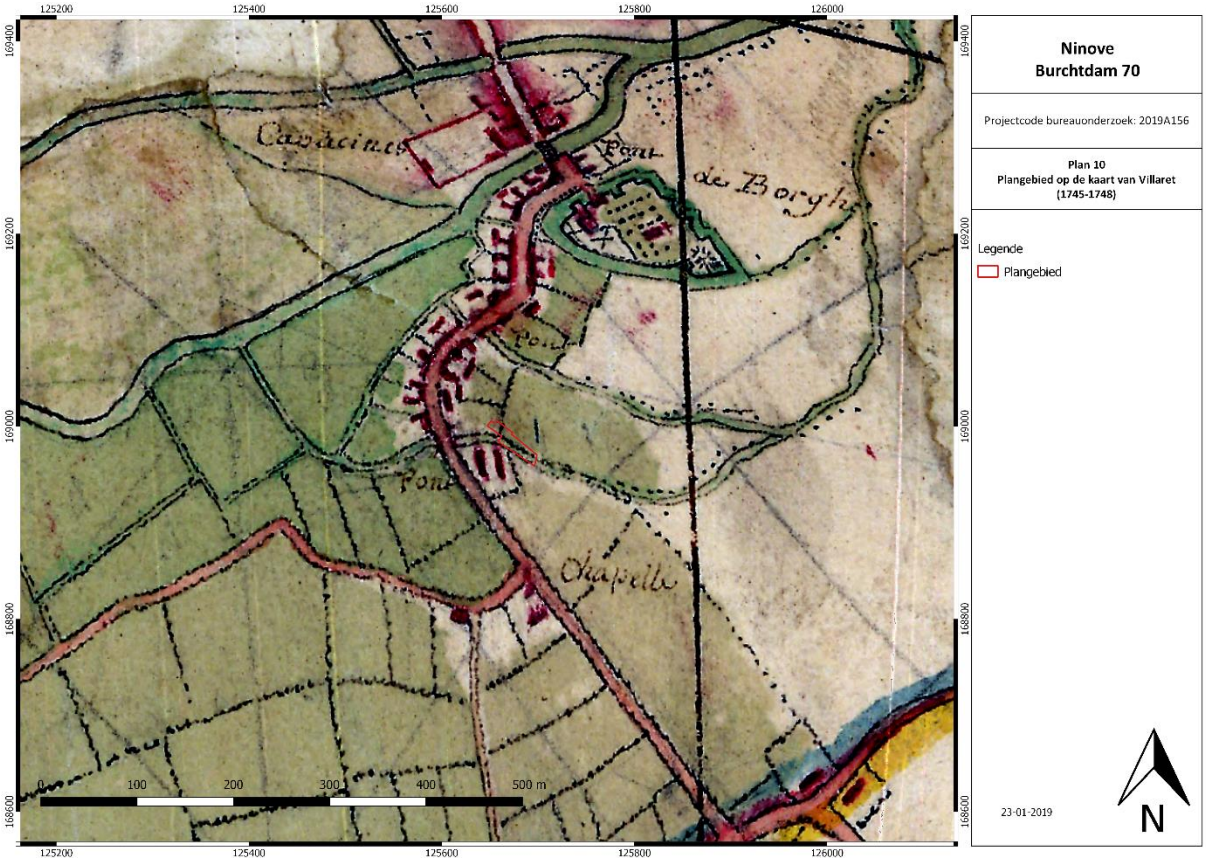
De Burchtdam is de weg naar de voormalige burcht, gelegen tussen de twee Denderarmen (huidig P. De Montplein). In de 12e eeuw liep hier reeds een weg ten westen van de burchtomwalling. Het betreft de oude uitvalsweg uitlopend op de Oude Dender met de voormalige Brabantse poort, gelegen ten zuidoosten van het huidige Dr. F. Hemerijckplein. De straat heeft een behouden middeleeuws, gebogen verloop en vrij banale bebouwing, voornamelijk uit de 19e eeuw.[29]



Figuur 21: Kaart van Ninove door Jacob van Deventer (1550-1565) met aanduiding van het projectgebied net ten noorden van de Brabantpoort die ter hoogte van de Oude Dender gelegen is. © Cartesius s.d.

[27] De benaming Hellegracht is onder andere vermeld op de kaart van Vandermaelen (Figuur 25) en een topografische kaart uit 1884 (niet afgebeeld)
[28] IOE 2018 id140025
[29] IOE 2018 id101072

De volgende kaart die een goed zicht geeft op de ontwikkeling van Ninove en het plangebied in detail is de kaart van Villaret uit 1745-1748. Deze toont een herkenbaar beeld dat niet zo veel verschilt van de 16de-eeuwse kaart van van Deventer. Interessant is dat de bebouwing langsheen de Burchtdam goed te zien is. Het plangebied zal daarbij vermoedelijk ook bebouwd geweest zijn al is dit hier niet met zekerheid te stellen. De foutieve georeferentie van deze 18de-eeuwse kaart speelt hierbij ook een grote rol. De rode aflijning op Figuur 22 is namelijk te veel ten zuiden gelegen aan de Oude Dender. Buiten de bebouwde percelen lijken de aanliggende gronden te bestaan uit natte weiden. De gronden ten oosten zijn hoger gelegen en vermoedelijk eerder in gebruik als akker.



Figuur 22: Kaart van Villaret (1745-48) met aanduiding van het projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d.

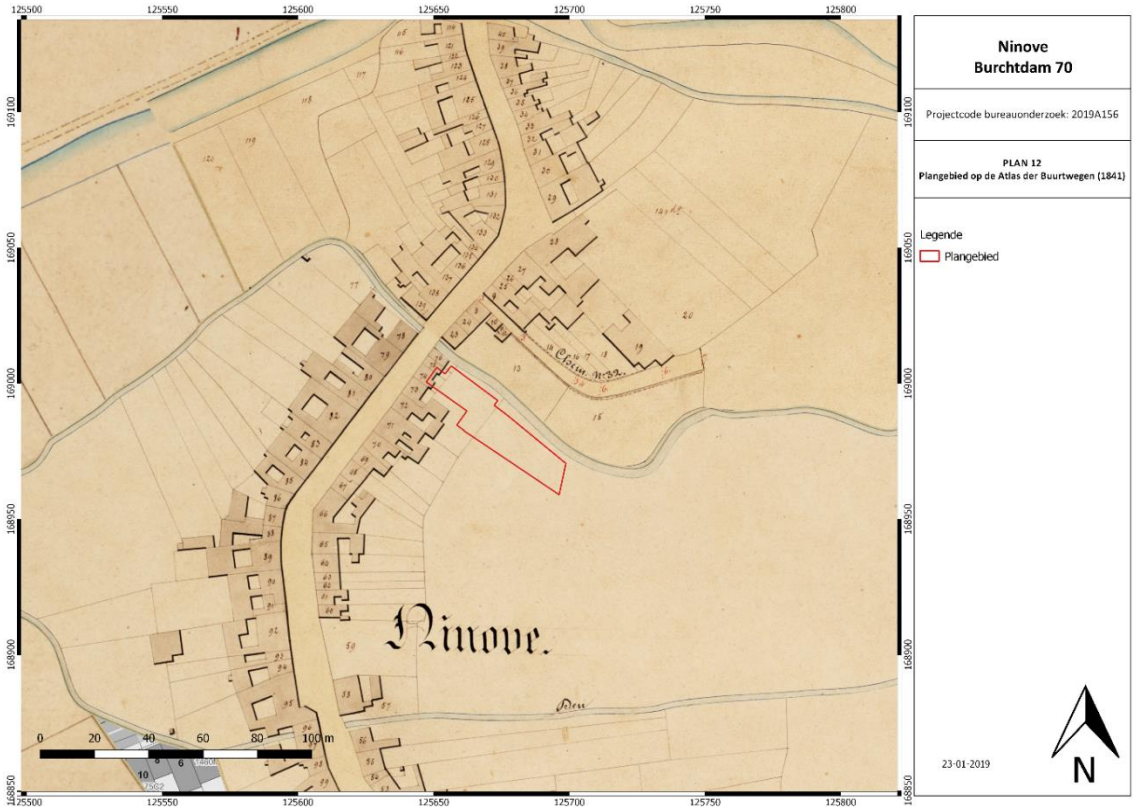
Op de Ferrariskaart is een gelijkaardig beeld te zien (Figuur 23). De bebouwing langsheen de Burchtdam is duidelijker. Het plangebied ligt net ten zuiden van de Paternostersgang, die hier als korte straat is aangeduid. Het precieze gebruik van het plangebied is niet volledig duidelijk omdat de georeferentie niet 100% klopt. Aan de straatzijde is bebouwing aanwezig en daar achter ligt een tuinzone. Ten zuiden van het plangebied is de loop van de oude meander van de Dender te zien.



Figuur 23: Ferrariskaart (1771-1878 n.C.) met aanduiding van het projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d.

De wetgever wilde in 1841 aanduiden welke kleine wegen een openbaar karakter hadden. De Atlas der Buurtwegen is dus een inventarisatie van alle "openbare" wegen en "private wegen met openbare erfdienstbaarheid" waarbij dus een onderscheid gemaakt wordt in buurtwegen (chemins) en voetwegen (sentiers).

Op de Atlas der Buurtwegen is het plangebied goed te zien. Langsheen de oostelijke perceelsgrens loopt een waterloop die als de Doorekensbeek kan geïdentificeerd worden. Deze ligt/lag eerder dichter bij de Paternostergang. Het plangebied is aan de straatzijde bebouwd. Hoe de achterliggende grond van het perceel in gebruik was is hier niet te zien.



Figuur 24: Atlas der Buurtwegen (1841 n.C.) met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d.

De topografische kaart van Vandermaelen (1846-1854) toont een gelijkaardig beeld maar is een stuk minder gedetailleerd. De bebouwing bevindt zich aan de straatzijde maar is veralgemeend weergegeven en de kaart is daarenboven niet volledig correct gegeorefereerd.



Figuur 25: Kaart van Vandermaelen (1846-1854) met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d.

Op de kaart van Popp is te zien dat het perceel ook hier bebouwd is. Achter het perceel is het terrein aangeduid als een meers en de Ouden Dender is aangeduid als Hellegat.



Figuur 26: Kaart van Popp (1842-1879) met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d.

Voor de periode na de kaart van Popp zijn er verschillende topografische kaarten beschikbaar maar deze geven geen gedetailleerd beeld weer van het plangebied om een zicht te hebben op het gebruik van het terrein. Deze werden bijgevolg hier niet in de nota opgenomen.

Vanaf 1971 zijn er luchtfoto's beschikbaar van de omgeving. Op de luchtfoto uit 1971 is er bebouwing te zien al is het niet zeker of het om dezelfde bebouwing als de huidige gaat.



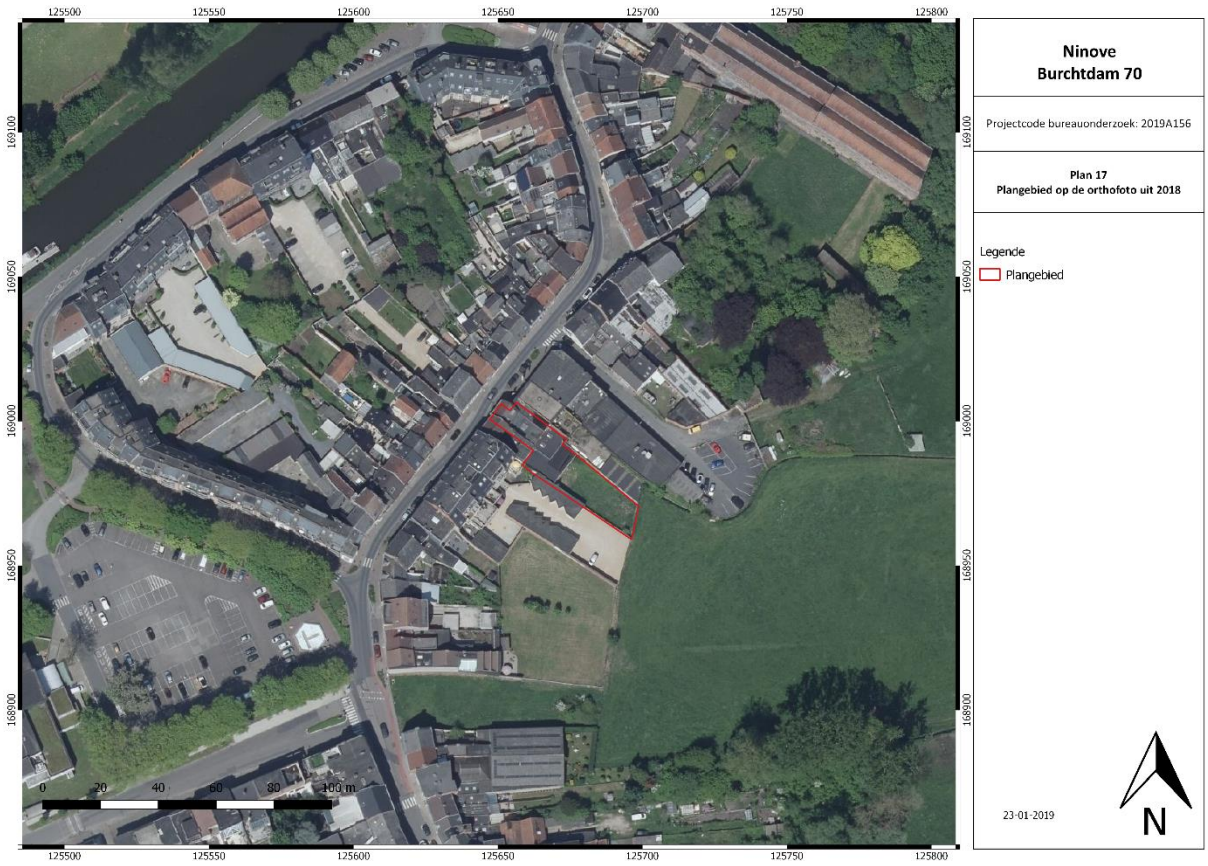
Figuur 27: het projectgebied op de luchtfoto van 1971. © Geopunt Vlaanderen s.d.

Op de luchtfoto uit 1990 is te zien dat de bebouwing dezelfde is als de huidige. Achter het gebouw is een tuinzone aanwezig.



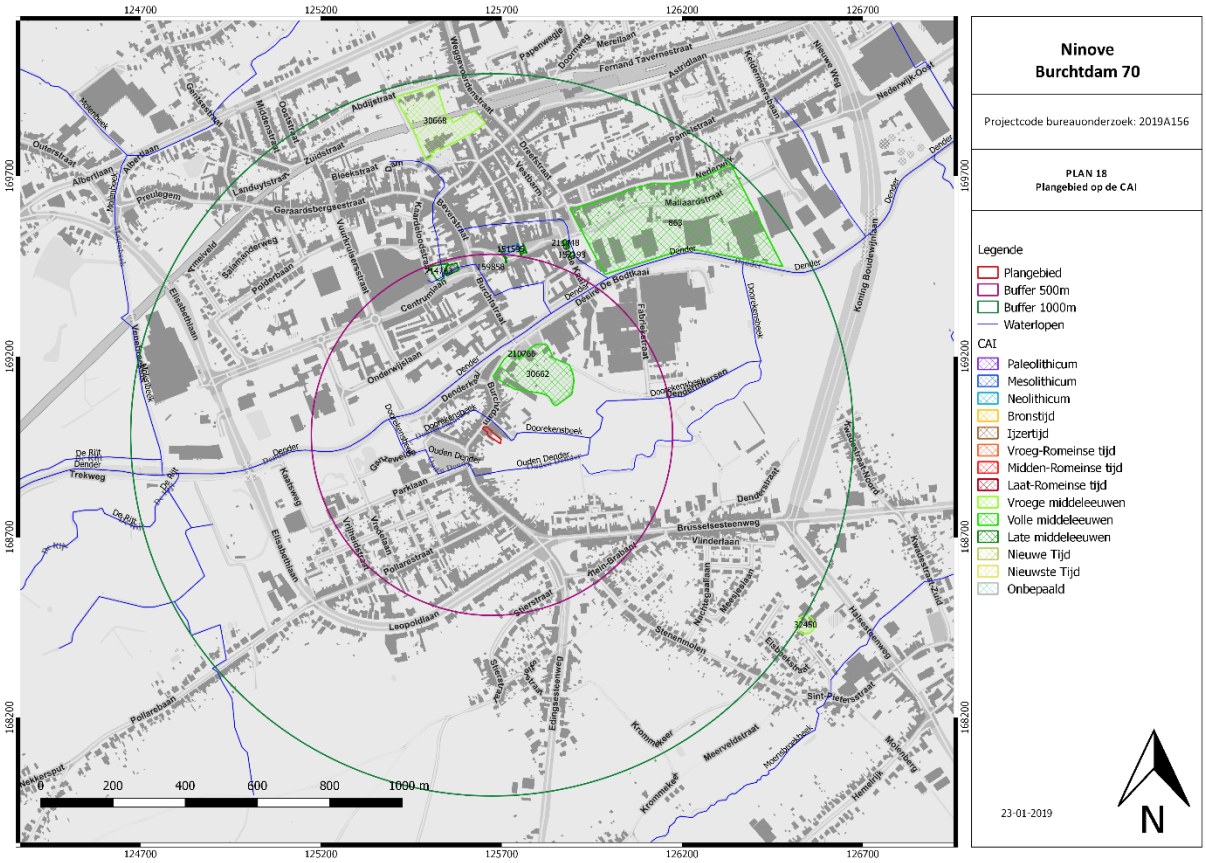
Figuur 28: het projectgebied op de luchtfoto van 1990. © Geopunt Vlaanderen s.d.

Op onderstaande foto is de huidige situatie te zien (2018) waarbij het plangebied ten opzichte van vorige foto's onveranderd is gebleven.



Figuur 29: het projectgebied op de luchtfoto van 2018. © Geopunt Vlaanderen s.d.

2.2.3. ARCHEOLOGISCH KADER



Figuur 30: Kadasterplan met vondstlocaties CAI en het projectgebied. © CAI augustus 2018

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van gekende archeologische vindplaatsen in Vlaanderen. Binnen het plangebied zijn er geen archeologische resten bekend. Wel is het plangebied gelegen in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern Ninove'.[30] De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingskern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. De onderstaande gekende archeologische locaties geven dan ook een reflectie van deze bewoningsgeschiedenis.

Binnen een straal van ca. 500 m bevinden zich volgende locaties:

Middeleeuwen (algemeen)

- Locatie 159858: Marktstraat: houten leerlooierskuipen, een mogelijke kaaimuur en een wirwar aan muren die mogelijk gerelateerd zijn aan een watermolen en bijhorend sluizensysteem

- Locatie 40122: Graanmarkt: opgehoogd loopniveau

[30] https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11910

Volle middeleeuwen

- Locatie 30662: site De Burcht: motte uit de volle middeleeuwen waarbij het opperhof in de late middeleeuwen een vooruitgeschoven wachttoren wordt

Late middeleeuwen

- Locatie 210766: site De Burcht: laatmiddeleeuws bakstenen muurmassief met twee brede steunberen.

- Locatie 214763: site Kaardeloodstraat: laatmiddeleeuwse greppels en kuilen en enkele muurrestanten uit de nieuwe tijd

- Locatie 30293: Centrumlaan-Beverbeek: een laag balken en een met houten palen geschoeide indamming van de Beverbeek

- Locatie 40122: Graanmarkt: verschillende kuilen en een ophogingspakket

Nieuwe tijd

- Locatie 214763: site Kaardeloodstraat: enkele muurrestanten uit de nieuwe tijd

- Locatie 40122: Graanmarkt: verschillende kuilen met (ambachts)afval en bouwpuin en verder nog een muurrestant van de Graanhal, alle te dateren in de 17de eeuw

Op een afstand van 500 tot 1000 m bevinden zich volgende vondstlocaties:

Mesolithicum

- Locatie 151595: Graanmarkt: vondstenconcentratie lithisch materiaal

Vroege middeleeuwen

- Locatie 30668: Norbertijnerabdij

- Locatie 32450: Oude Gracht: vlakgraf met enkele urnen uit de Merovingische periode.

Volle middeleeuwen

- Locatie 863: De Mallaard/Nederwijk: oudste bewoningskern van Ninove, waaronder een kerk

Late middeleeuwen

- Locatie 159857: Varkensmarkt: verschillende kuilen

- Locatie 211448: Graanmarkt: grachtstructuur met beschoeiing gemaakt van hergebruikt scheepshout. De oudste vulling dateert uit de 14de eeuw. Het geheel is afgedekt met een 16de eeuws puinpakket.

- Locatie 152193: Molen ‘De Mets’: watermolen uit de late middeleeuwen

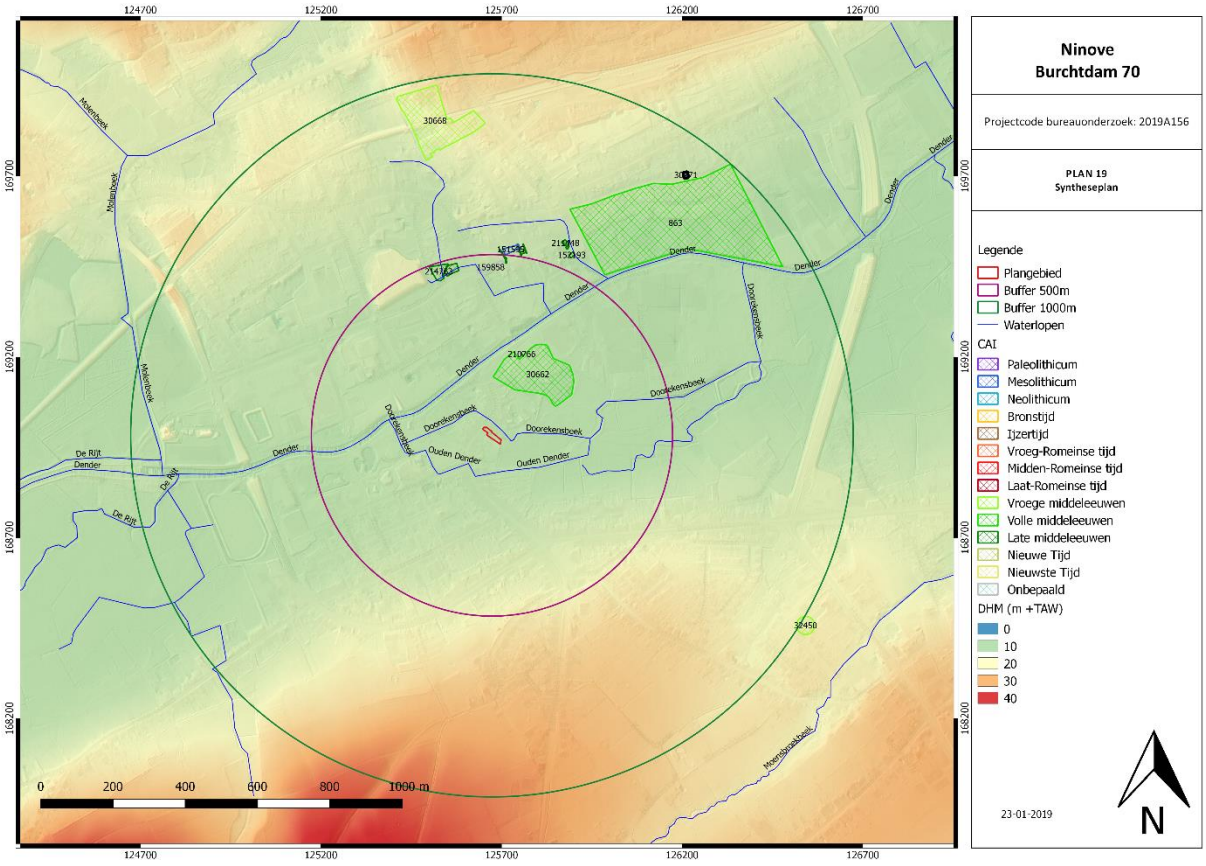
Nieuwe tijd

- Locatie 211448: Graanmarkt: bakstenen gebouw uit de 17de eeuw, gebouwd op een 16de eeuws puinpakket, gevolgd door een grotere nieuwbouw uit het eind van de 17e of het begin van de 18e eeuw

Overige perioden zijn vertegenwoordigd door vindplaatsen op ruime afstand van het plangebied. Resten uit de periode van het paleolithicum tot en met de Romeinse periode bevinden zich alle op meer dan 4 km afstand. Deze worden hier dan ook niet besproken.

2.2.4. SYNTHESE: DATERING EN INTERPRETATIE VAN HET ONDERZOCHTE GEBIED

- Welke aanwijzingen bevatten de bestaande bronnen (landschappelijk, historisch, archeologisch) over het archeologische potentieel van het terrein?



Figuur 31: Syntheseplan.

Het projectgebied ligt ten zuiden van het centrum van Ninove maar wel binnen de historische stadsgrenzen. Het ligt dan ook binnen de vastgestelde archeologische zone van Ninove aan de Burchtdam, ca. 150 m ten westen van het historische burchtsite.

Landschappelijk gezien is het terrein gelegen in de vallei van de Dender in het westelijke Pajottenland. De hoge delen in het landschap bevinden zich ten zuiden van het plangebied. Het terrein is gelegen tussen een oude meander van de Dender in het zuiden en de Doornekensbeek in het noorden. Het terrein is vlak te noemen en gelegen op een hoogte van ca. 12,5 m à 13 m +TAW. De straatzijde ligt iets hoger dan de tuinzone en het achterliggende alluviaal gebied. De hogere ligging heeft te maken met het historisch gebruik van de straatzone waar reeds in de late middeleeuwen bewoning bekend is. Het achterliggende alluviaal gebied is op historische kaarten ook bekend als een meers alwaar natte zandleembodems dagzomen.

Op basis van de archeologische gegevens komen in de nabijheid van het plangebied reeds mesolithische vondsten voor. Op basis van de ligging van het plangebied in alluviaal gebied dat in de loop van de middeleeuwen is ontwikkeld als bebouwde zone is de kans op het aantreffen van prehistorische resten (paleolithicum tot en met de ijzertijd) laag. Resten zouden wel op drogere/hogere delen van het landschap verwacht kunnen worden. Voor de historische bebouwing kan vermoed worden dat het terrein nog erg onder invloed was van de Dender, wat ook blijkt uit de geologische data. Menselijke aanwezigheid kan echter ook niet volledig uitgesloten worden.

Romeinse resten worden ook niet verwacht gezien de algemene Romeinse afwezigheid in de ruime regio van Ninove.

Vanaf de vroege middeleeuwen verschijnt de eerste doorlopende bewoning in Ninove, te situeren op de linker Denderoever. Vanaf de 11de eeuw is er bewoning aanwezig op de motte nabij het plangebied. De ontwikkeling van de zone van het plangebied is vermoedelijk in de late middeleeuwen te situeren. Er kan dan ook een hoge verwachting vooropgesteld worden voor het aantreffen van archeologische resten vanaf de late middeleeuwen. Ter hoogte van de zuidoostelijke natte zone worden in mindere mate bewoningssporen verwacht, maar kunnen wel sporen aangetroffen worden gerelateerd aan nattere contexten (ambachtelijke activiteiten, waterputten,…). Voor de vroege en volle middeleeuwen is de verwachting laat tot matig.

Op basis van de verzamelde gegevens kan men stellen dat er archeologisch potentieel aanwezig is voor het terrein.

2.2.5. AFWEGING NOODZAAK VERDER ONDERZOEK

- In welke zones is verder vervolgonderzoek noodzakelijk indien archeologisch erfgoed potentieel aanwezig is en bedreigd wordt ten gevolge van de geplande ingrepen?

Op basis van het bureauonderzoek kan niet aangetoond worden of een archeologische site aanwezig is of niet. Gezien de ligging binnen de vastgestelde archeologische zone van de historische kern van Ninove is er een verhoogde kans op het aantreffen van resten vanaf de middeleeuwen. De ligging in een oorspronkelijk alluviaal gebied zorgen ervoor dat de verwachting op resten ouder dan de middeleeuwen eerder laag is.

Binnen het plangebied (ca. 735 m²) zal de huidige bebouwing volledig afgebroken worden. Er zijn geen kelders aanwezig.

De nieuwbouw zal bestaan uit een appartemtentsgebouw met achterliggend een verharde zone bestaande uit dolomiet waar acht autostaanplaatsen zullen gelegen zijn. De voorziene bodemverstoring zal hiervoor vermoedelijk op 40 tot 50 cm -mv gelegen zijn. Het gebouw zal gefundeerd worden met een gewapende funderingsplaat met vorstrand die vermoedelijk een diepte za hebben van ca. 80 cm-mv, wat overeenkomt met de vorstvrije diepte. Verder wordt een liftput voorzien met een oppervlakte van ca. 2,7m². De diepte daarvan is momenteel nog niet bekend. Verder zal er achter de woning een septische put (7.500 L), een regenwaterput (20.000 L en 21,4m²) en een infiltratieput (4.000 L en 7m²) aangelegd worden waarvan de diepte nog niet bekend is.

De hoge archeologische verwachting voor deze zone en de verwachte verstoring in het ganse plangebied zorgen ervoor dat er een vervolgonderzoek geadviseerd wordt. Dit zal verder besproken worden in het programma van maatregelen.

3. SAMENVATTING

Het bureauonderzoek heeft tot doel om zonder ingreep in de bodem maar op basis van de bestaande informatie (landschappelijk, historisch, archeologisch) na te gaan in hoeverre er archeologische resten aanwezig kunnen zijn binnen de grenzen van het projectgebied. Er wordt een beschrijving gemaakt van de geplande werken, van de uitvoeringswijze ervan en van de impact op het bodemarchief waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

Volgende onderzoeksvragen werden in dit bureauonderzoek (Verslag van Resultaten) behandeld:

- Welke aanwijzingen bevatten de bestaande bronnen (landschappelijke, historisch, archeologisch) over het archeologische potentieel van het terrein?
- In welke zones is verder vervolgonderzoek noodzakelijk indien archeologisch erfgoed potentieel aanwezig is en bedreigd wordt ten gevolge van de geplande ingrepen?

Het projectgebied is gelegen aan de Burchtdam te Ninove. Nabij het plangebied ligt een oude meander van de Dender in het zuiden en een beek in het noorden. Deze zone ligt in de Dendervallei waarbij het plangebied op een hoogte ligt tussen 13 m +TAW aan de straatzijde en 12,4 m +TAW aan de oostelijke zijde van het plangebied. In het oosten grenst het perceel aan een alluviaal gebied dat in sommige bronnen als meers wordt aangeduid. De alluviale vlakte is met name gevormd tijdens het tardiglaciaal en holoceen waarbij er fluviatiele sedimenten werden afgezet. In deze zandlemige sedimenten is een natte zandleembodem gevormd. Verder ten zuiden van het plangebied komen de hogere gebieden van de regio voor die het Pajottenland karakteriseren.

In de beschikbare archeologische gegevens zijn amper resten bekend van voor de middeleeuwen. Wel zijn er mesolithische resten bekend in het centrum van Ninove. de alluviale vlakte kon zeker aangedaan worden door de prehistorische mens, waarbij men daarin op de hogere delen van het landschap vestigden, zoals het geval is bij de mesolithische resten. Voor het overige deel is de archeologische verwachting voor de prehistorie eerder laag, dit geldt dus ook voor het plangebied.

Gezien de Romeinen in Ninove zo goed als volledig afwezig waren is de kans om resten en sporen uit deze periode aan te treffen dan ook laag. Vanaf de vroege middeleeuwen ontwikkelt Ninove zich. De bebouwing in het plangebied komt vermoedelijk voor vanaf de volle, maar zeker vanaf de late middeleeuwen. Bebouwing is reeds te zien op de historische kaarten vanaf de 16de eeuw. Bijgevolg kan er een hoge kans vooropgesteld worden voor het aantreffen van resten vanaf de middeleeuwen. Eventuele vondsten en sporen hebben een groot potentieel op kenniswinst om inzicht te verkrijgen in de bewoningsontwikkeling van Ninove.

Binnen het plangebied (ca. 735 m²) zal de huidige bebouwing volledig afgebroken worden. De nieuwbouw zal bestaan uit een appartemtentsgebouw met achterliggend een verharde zone bestaande uit dolomiet waar acht autostaanplaatsen zullen gelegen zijn. De voorziene bodemverstoring zal hiervoor vermoedelijk op 40 tot 50 cm -mv gelegen zijn. Het gebouw zal gefundeerd worden met een funderingsplaat met vorstrand die vermoedelijk een diepte za hebben van ca. 80 cm-mv, wat overeenkomt met de vorstvrije diepte. Verder wordt een liftput voorzien met een oppervlakte van ca. 2,7m². De diepte daarvan is momenteel nog niet bekend. Verder zal er achter de woning een septische put (7.500 L), een regenwaterput (20.000 L en 21,4m²) en een infiltratieput (4.000 L en 7m²) aangelegd worden waarvan de diepte nog niet bekend is.

De combinatie van de hoge archeologische verwachting, de ligging in een vastgestelde archeologische zone en de verdere verstoring van de bodem zorgen ervoor dat er een verder onderzoek dient uitgevoerd te worden om met zekerheid de aan-of afwezigheid van resten vast te stellen.

4. BIBLIOGRAFIE

4.1. LITERATUUR

[1] https://dov.vlaanderen.be/dovweb/html/bodemloketten.html

[1] http://www.geopunt.be/

[1] http://cartesius.be/CartesiusPortal/

[1] http://cai.onroerenderfgoed.be/

Bogemans, 2005, Quartaire toelichting bij het kaartblad 30-38 Geraardsbergen &Ath, Vrije Universiteit Brussel.

Hasquin, H., Van Uytven, R. & Duvosquel, J.-M., 1980. Gemeenten van België. Geschiedkundig en administratief-geografisch woordenboek., Gemeentekrediet van België.

Klinkenborg, S. et al., 2009. *Ninove - Graanmarkt. Archeologisch onderzoek (maart-juli 2009).*, Aalst.

4.2. WEBSITES

Agentschap Onroerend Erfgoed (2019) *Historische stadskern van Ninove,* https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11910. (geraadpleegd op 23-01-2019)

CadGIS (2018) *Kadasterplan*, http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE. (geraadpleegd op 23-01-2019)

CAI (augustus 2018) *Ninove*, https://cai.onroerenderfgoed.be/bestand. (geraadpleegd op 23-01-2019)

Cartesius (s.d.) *Ninove, http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/.* (geraadpleegd op 23-01-2019)

Geopunt Vlaanderen (s.d.) *Digitaal Hoogtemodel,* http://www.geopunt.be/. (geraadpleegd op 23-01-2019)

Geopunt Vlaanderen (s.d.) *Luchtfoto, zomer 1971*, http://www.geopunt.be/. (geraadpleegd op 23-01-2019)

Geopunt Vlaanderen (s.d.) *Luchtfoto, zomer 1979-1990*, http://www.geopunt.be/. (geraadpleegd op 23-01-2019)

Geopunt Vlaanderen (s.d.) *Luchtfoto, winter 2018*, http://www.geopunt.be/. (geraadpleegd op 23-01-2019)

NGI (2018) *Topomapviewer*, http://www.ngi.be/topomapviewer/public?lang=nl&. (geraadpleegd op 23-01-2019)

5. FIGURENLIJST

Figuur 1: Beslissingsboom in functie van huidig project. © Devroe bvba 2019 1
Figuur 2: Kadasterkaart met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d. 2
Figuur 3: Topografische kaart met aanduiding projectgebied. © NGI 2018 3
Figuur 4: Plan van de huidige toestand. 5
Figuur 5: Zicht op de huidige voorgevel vanuit het zuidwesten. 6
Figuur 6: Zicht op de voorgevel met bijhorende garage, zicht vanuit het noorden. 7
Figuur 7: Zicht op de achtergevel: de woning en bijgebouw, zicht vanuit het zuiden. 8
Figuur 8: Zicht op tuin, zicht vanuit het noorden. 9
Figuur 9: Inplantingsplan. 10
Figuur 10: Inplantingsplan van de nieuwe woning: gelijkvloers. 11
Figuur 11: Inplantingsplan van de nieuwe woning: funderings-en rioleringsplan. 12
Figuur 12: Snede van de nieuwbouw met links de straatzijde. 13
Figuur 13: Meest recente luchtfoto met aanduiding van het projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d. 14
Figuur 14: Het projectgebied op het DHM raster 1 m © Geopunt Vlaanderen s.d. 14
Figuur 15: Het projectgebied op het DHM. © Geopunt Vlaanderen s.d. 15
Figuur 16: Bodemkaart met het projectgebied in overlay. © DOV s.d. 16
Figuur 17: Quartaire geologische kaart met aanduiding projectgebied. © DOV s.d. 17
Figuur 18: Legende profieltype 3a van de Quartaire geologische kaart. © DOV s.d. 17
Figuur 19: Tertiair geologische kaart met aanduiding projectgebied. © DOV s.d. 18
Figuur 20: Potentiële bodemerosiekaart 2018 met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d. 19
Figuur 21: Kaart van Ninove door Jacob van Deventer (1550-1565) met aanduiding van het projectgebied net ten noorden van de Brabantpoort die ter hoogte van de Oude Dender gelegen is. © Cartesius s.d. 22
Figuur 22: Kaart van Villaret (1745-48) met aanduiding van het projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d. 23
Figuur 23: Ferrariskaart (1771-1878 n.C.) met aanduiding van het projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d. 24
Figuur 24: Atlas der Buurtwegen (1841 n.C.) met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d. 25
Figuur 25: Kaart van Vandermaelen (1846-1854) met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d. 25
Figuur 26: Kaart van Popp (1842-1879) met aanduiding projectgebied. © Geopunt Vlaanderen s.d. 26
Figuur 27: het projectgebied op de luchtfoto van 1971. © Geopunt Vlaanderen s.d. 27
Figuur 28: het projectgebied op de luchtfoto van 1990. © Geopunt Vlaanderen s.d. 27
Figuur 29: het projectgebied op de luchtfoto van 2018. © Geopunt Vlaanderen s.d. 28
Figuur 30: Kadasterplan met vondstlocaties CAI en het projectgebied. © CAI augustus 2018 29
Figuur 31: Syntheseplan. 32

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 1
Plangebied op de GRB

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

125600 125620 125640 125660 125680 125700 125720 125740

169040 169020 169000 168980 168960 168940 168920

0 10 20 30 40 50 m

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 2
Plangebied op de topografische kaart

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

0 200 400 600 800 1000 m

124450 124700 124950 125200 125450 125700 125950 126200 126450 126700

169950 169700 169450 169200 168950 168700 168450 168200 167950

125500 125600 125700 125800

169100 169000 168900 168800

0 20 40 60 80 100 m

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 3
Plangebied op de orthofoto uit 2018

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 4
Plangebied op de DTM

Legende

- Plangebied
- Waterlopen

Digitaal hoogtemodel (m +TAW)

- 0
- 15
- 30
- 45
- 60

0 500 1000 1500 2000 2500 m

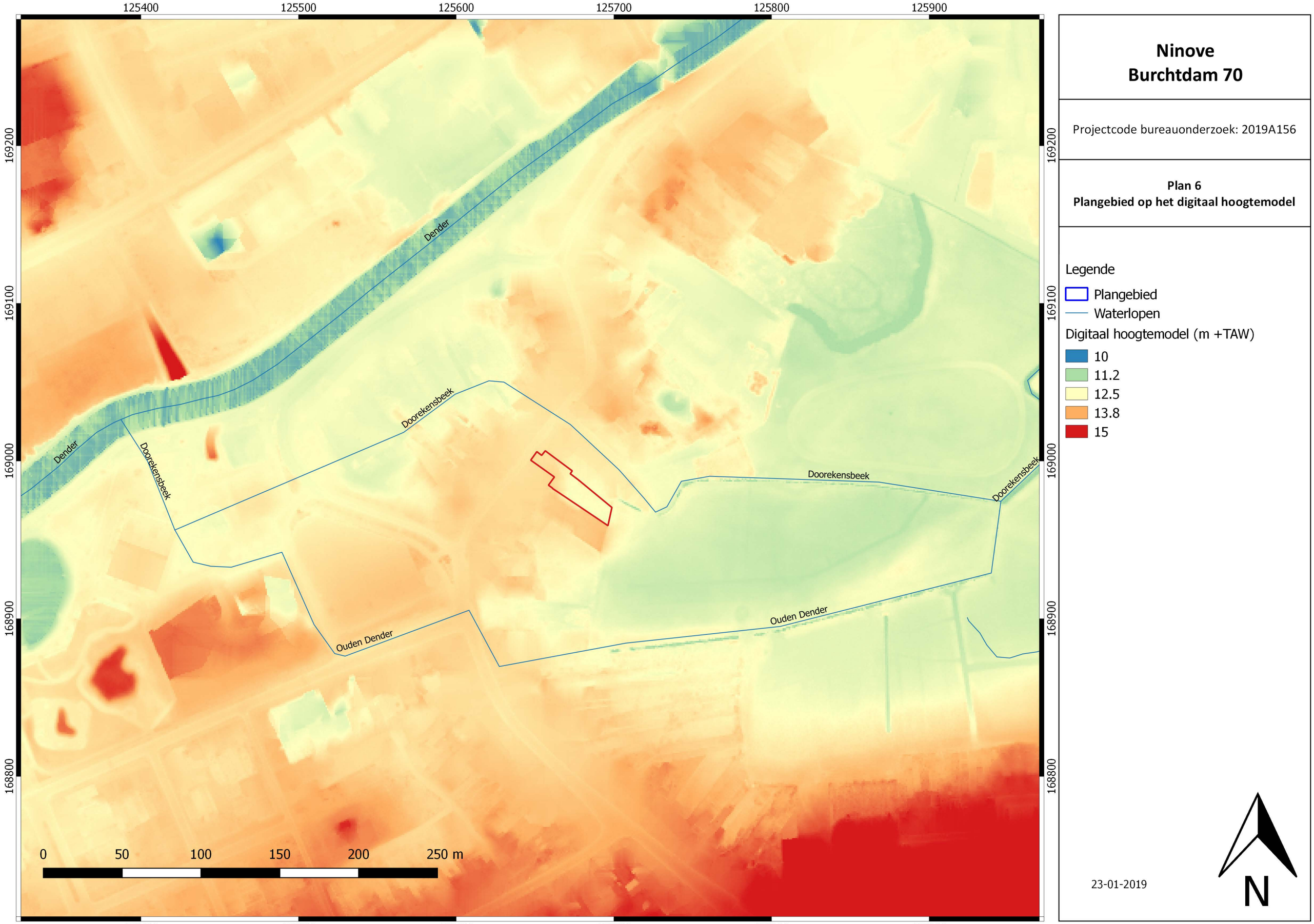
23-01-2019

N

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 6
Plangebied op het digitaal hoogtemodel



Legende

- Plangebied
- Waterlopen

Digitaal hoogtemodel (m +TAW)

- 10
- 11.2
- 12.5
- 13.8
- 15

23-01-2019

N

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 6
Plangebied op de bodemkaart



Legende

- Plangebied
- Waterlopen

Bodemkaart

- Antropogeen
- Vochtige leem
- Natte leem
- Klei-complexen
- Natte klei
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem

23-01-2019

N

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 7
Plangebied op de quartairgeologische kaart

Legende

- Plangebied
- Waterlopen

Quartair

- 1
- 3
- 3a

23-01-2019

N

125000 125200 125400 125600 125800 126000 126200 126400

169600 169400 169200 169000 168800 168600 168400

0 100 200 300 400 500 m

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 8
Plangebied op de tertiairgeologische kaart

Legende

Plangebied

Tertiair

Formatie v. Kortrijk Lid v. Moen

23-01-2019

N

0 100 200 300 400 500 m

125000 125200 125400 125600 125800 126000 126200 126400

169600 169400 169200 169000 168800 168600 168400

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 9
Plangebied op de potentiële erosiekaart

Legende

- Plangebied
- Waterlopen
- Potentiele bodemerosie: zeer laag

23-01-2019

N

0 100 200 300 400 500 m

125200 125400 125600 125800 126000 126200

169400 169200 169000 168800 168600

125200 125400 125600 125800 126000

169400 169200 169000 168800 168600

Capucines

Pont

de Zwyn

Pont

Pont

Chapelle

0 100 200 300 400 500 m

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 10
Plangebied op de kaart van Villaret (1745-1748)

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 11
Plangebied op de kaart van Ferraris (1771-1778)

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

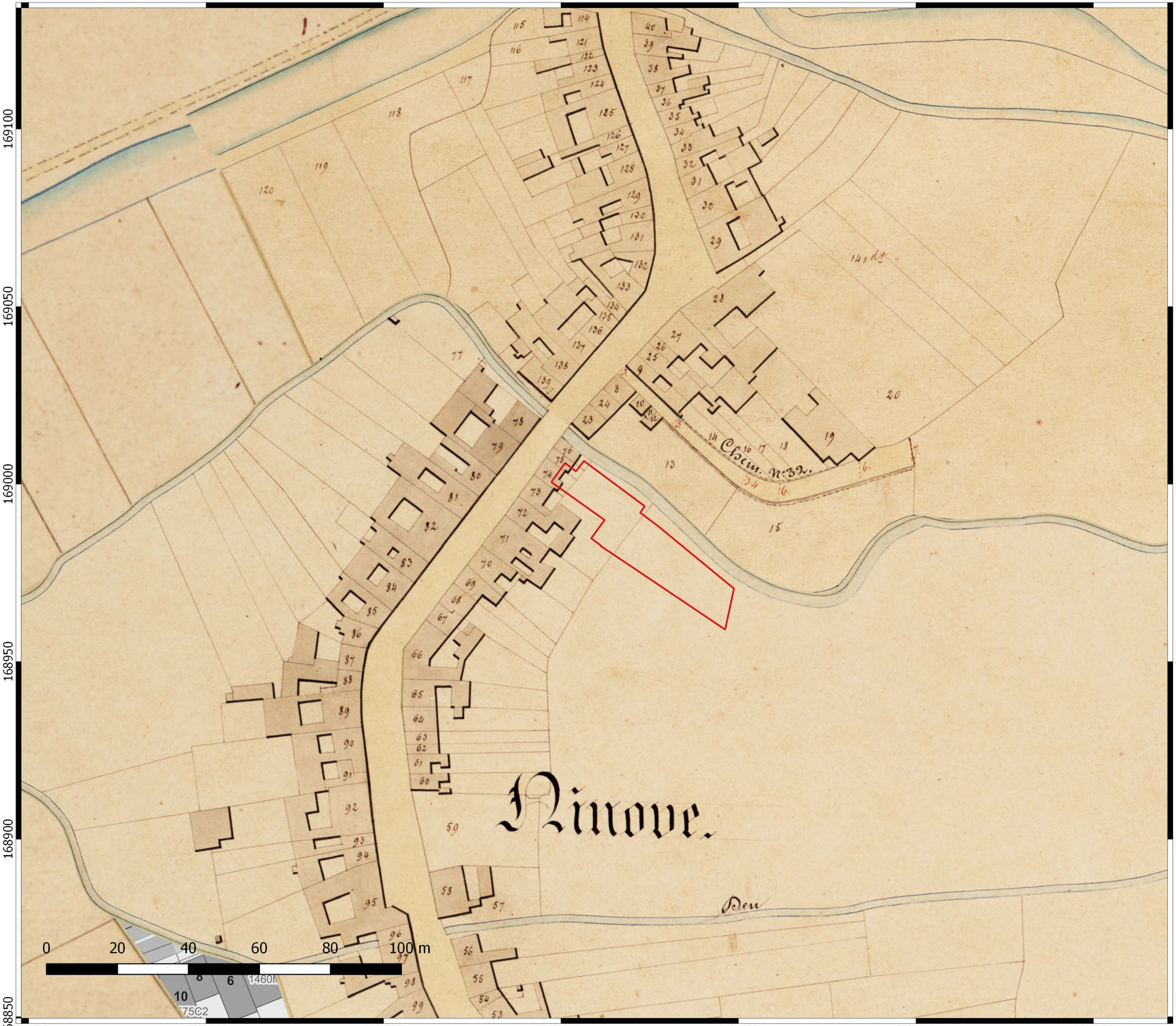
125400 125500 125600 125700 125800 125900

169200 169100 169000 168900 168800

0 50 100 150 200 250 m

125500 125550 125600 125650 125700 125750 125800

169100 169050 169000 168950 168900 168850



Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

PLAN 12
Plangebied op de Atlas der Buurtwegen (1841)

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 13
Plangebied op de kaart van Vandermaelen (1846-1854)

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

125400 125500 125600 125700 125800 125900

169200 169100 169000 168900 168800

0 50 100 150 200 250 m

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 14
Plangebied op de kaart van Popp (1842-1879)

Legende

Plangebied

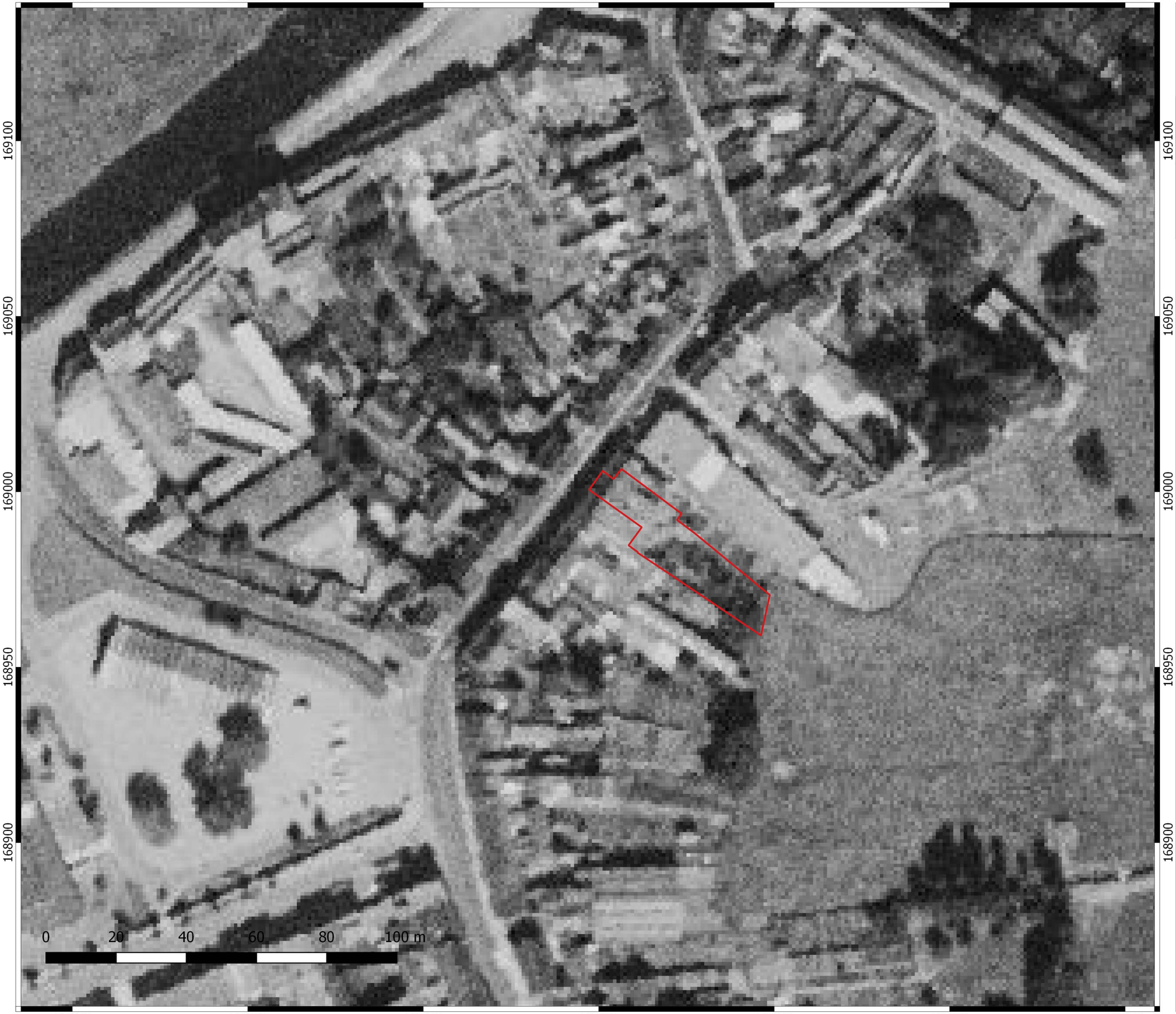
23-01-2019

N

125400 125500 125600 125700 125800 125900

169200 169100 169000 168900 168800

0 50 100 150 200 250 m



Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 15
Plangebied op de orthofoto uit 1971

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

125500 125550 125600 125650 125700 125750 125800

169100 169050 169000 168950 168900

0 20 40 60 80 100 m

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 16
Plangebied op de orthofoto uit 1990

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

125500 125550 125600 125650 125700 125750 125800

169100 169050 169000 168950 168900



125500 125550 125600 125650 125700 125750 125800

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 17
Plangebied op de orthofoto uit 2018

Legende

Plangebied

23-01-2019

N

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

PLAN 18
Plangebied op de CAI

Legende

- Plangebied
- Buffer 500m
- Buffer 1000m
- Waterlopen

CAI

- Paleolithicum
- Mesolithicum
- Neolithicum
- Bronstijd
- Ijzertijd
- Vroeg-Romeinse tijd
- Midden-Romeinse tijd
- Laat-Romeinse tijd
- Vroege middeleeuwen
- Volle middeleeuwen
- Late middeleeuwen
- Nieuwe Tijd
- Nieuwste Tijd
- Onbepaald

23-01-2019

N

0 200 400 600 800 1000 m

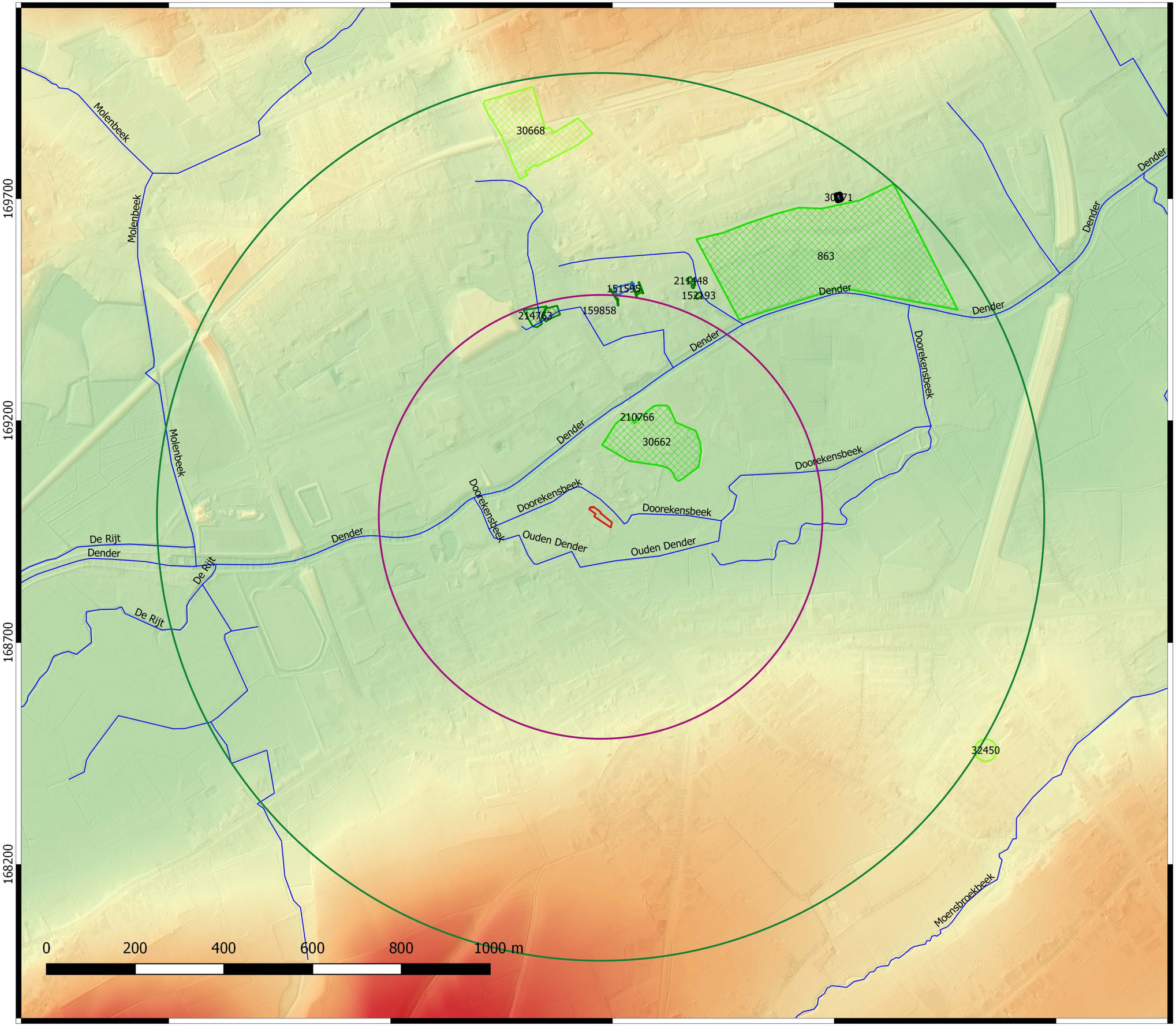
124700 125200 125700 126200 126700

169700 169200 168700 168200

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

PLAN 19
Syntheseplan



Legende

- Plangebied
- Buffer 500m
- Buffer 1000m
- Waterlopen

CAI

- Paleolithicum
- Mesolithicum
- Neolithicum
- Bronstijd
- Ijzertijd
- Vroeg-Romeinse tijd
- Midden-Romeinse tijd
- Laat-Romeinse tijd
- Vroege middeleeuwen
- Volle middeleeuwen
- Late middeleeuwen
- Nieuwe Tijd
- Nieuwste Tijd
- Onbepaald

DHM (m +TAW)

- 0
- 10
- 20
- 30
- 40

23-01-2019

N

125640 125660 125680 125700

169020 169000 168980 168960 168940

0 10 20 30 40 50 m

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

Plan 20
Proefsleuvenonderzoek op luchtfoto uit 2018

Legende

- Plangebied
- Proefputten en -sleuf

23-01-2019

N

125640 125660 125680 125700

169020 169000 168980 168960 168940

0 10 20 30 40 50 m

Ninove
Burchtdam 70

Projectcode bureauonderzoek: 2019A156

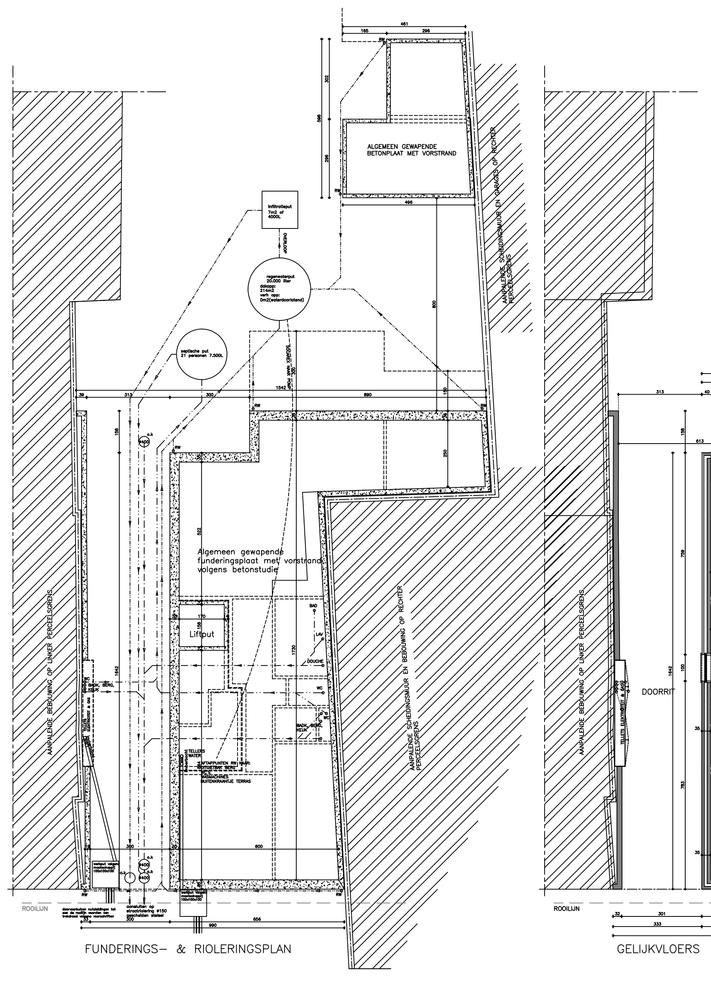
Plan 21
Proefsleuvenonderzoek op de kaart van Popp

Legende

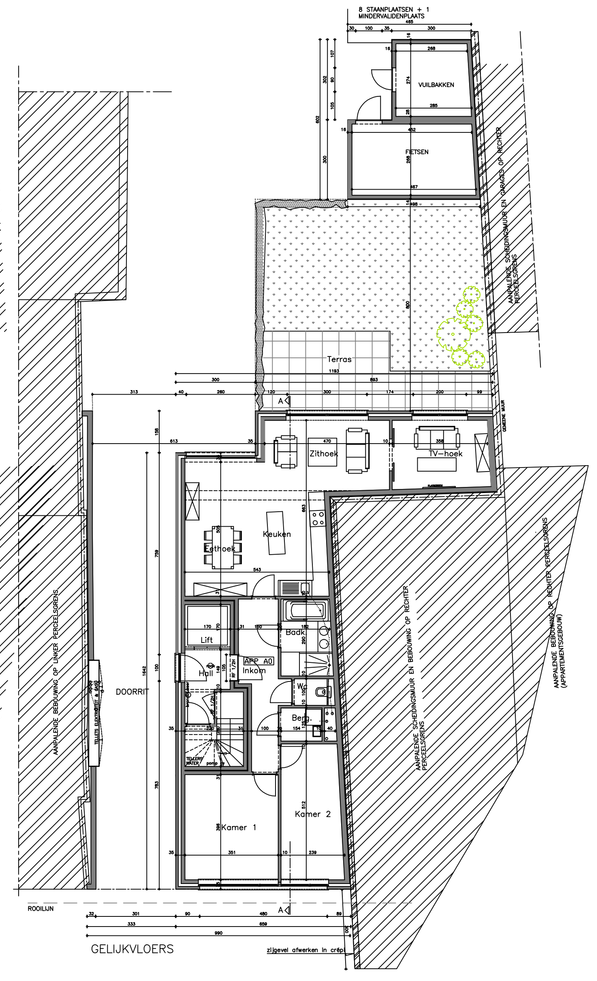
- Plangebied
- Proefputten

23-01-2019

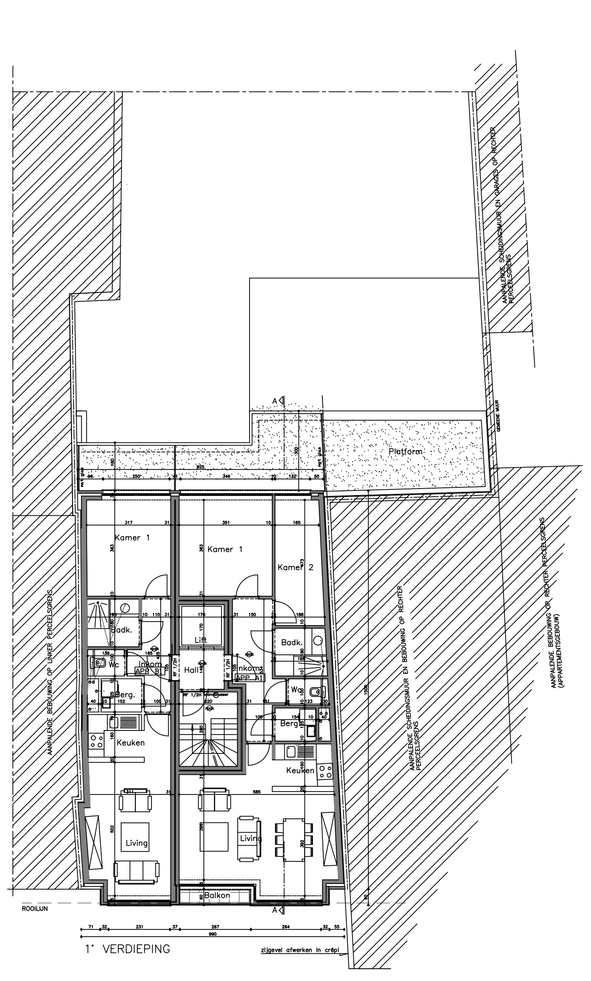
N



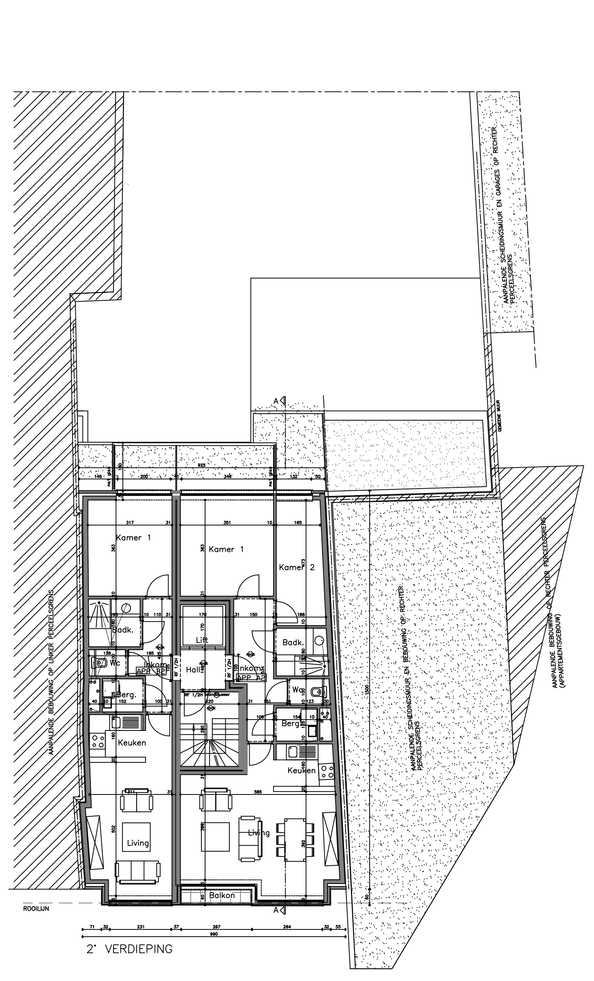
FUNDERINGS– & RIOLERINGSPLAN



GELIJKVLOERS (Eigenaar afwerken in ortho)



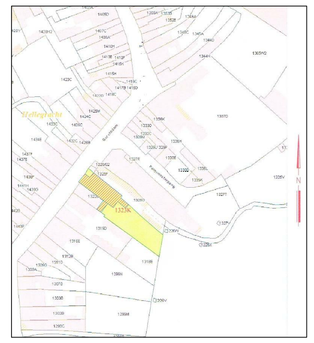
1° VERDIEPING (Eigenaar afwerken in ortho)



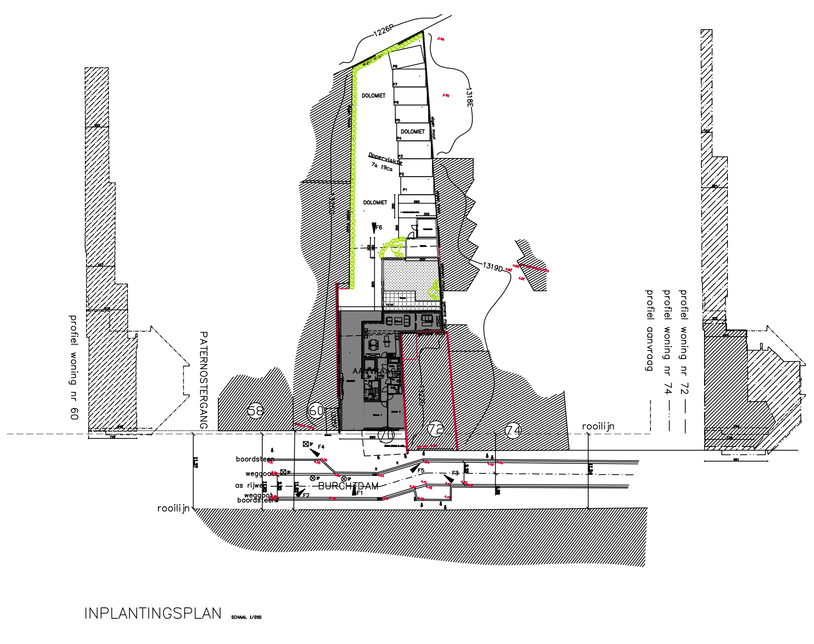
2° VERDIEPING



SITUERINGSPLAN



KADASTERPLAN



INPLANTINGSPLAN SCHAAL 1/100

Materialen woning :	Kleur
GEVELSTEEN : HACKMACK STEDELIJNSTEN	WIT EN ZWART
DAKBEDEKKING : PLATTE PAN	ANTRACIET GRIJS
GOTEN EN AFLOPEN : ZINK	GRIJS
RUITENSCHRIJNWERK : ALUMINIUM	ZWART
DORPELS : BLAUWE HARDSTEEN	BLAUW GRIJS

LEGENDE GEBRUIKTE TEKENS:

- gevelsteen
- opgaand metselwerk in gekleurde soorte
- isolatie
- gewapend beton & funderingsbeton

ALLE MATEN ZIJN BIJ BEMEMORING OPGEZIEVEN EN IN HET WERK TE KONTROLEREN.

ALLE MUURDEKKELTEN IN KONTAKT MET PARAMENT TE VOORZIEN VAN ISOLATIEPLAAT ALS VERLOREN BEKISTING. Vochtwerkerentplaat 2cm

ALLE FUNDERINGEN OP DRUKVASTE GROND EN VORSTVRIJE DIEPTE.

DIMENSIONERING STAAL-, EN BETONWERKEN ONDER UITSLUITENDE VERANTWOORDELIJKHEID VAN STUDIE-BUREEL BURG. BOUWKUNDE.

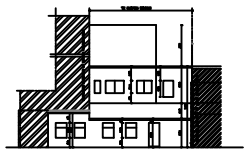
GEMEENTE	OOST - VLAANDEREN NINOVE
PROJECT	SLOPEN VAN BESTAANDE BEBOUWING + BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING
BOUWPLAATS	NINOVE BURGHTHAM 70
SECTIE	SECTIE B NRS.1323K -2° AFD
BOUWHEER	JOB-BPD BVBA INDUSTRIELAAN 40 1740 TERNAT
NR.	1
VERS.	A
DATUM:	01/10/2018
SCHAAL:	
DOSSIER:	BOUWAANVRAAG
PLAN Nr	

ARCHITECT
RONNY RENAIE
1760 ROOSDAAL
Tél. 054/32.40.88

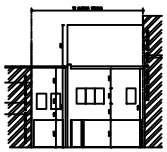
DE BOUWHEER

DE ARCHITECT

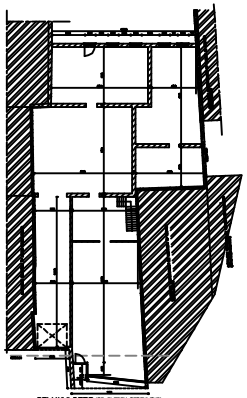
BESTAANDE TOESTAND TE SLOPEN



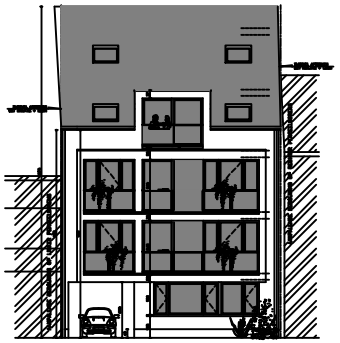
ACHTERGEVEL TE SLOPEN BEHANDELD



VOORGEVEL TE SLOPEN BEHANDELD



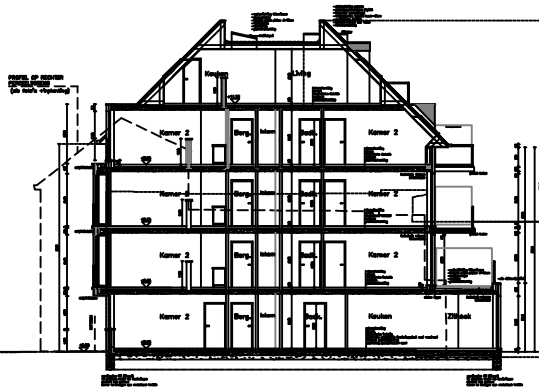
GELIJKVLOERS TE SLOPEN BEHANDELD



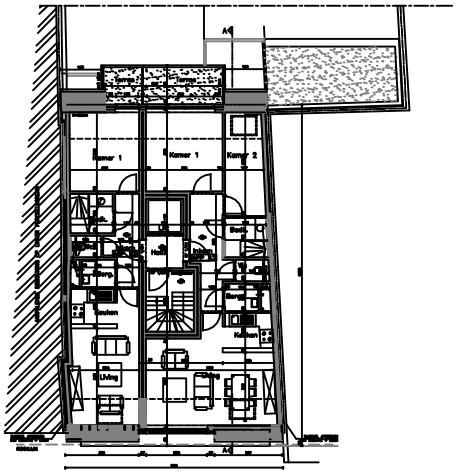
VOORGEVEL



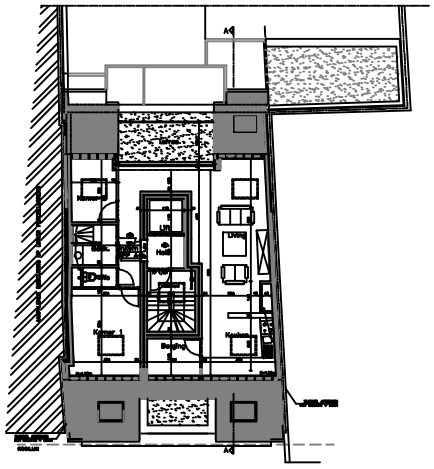
ACHTERGEVEL



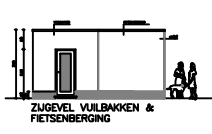
DOORSNEDE A – A



3' VERDIEPING



DAKVERDIEPING



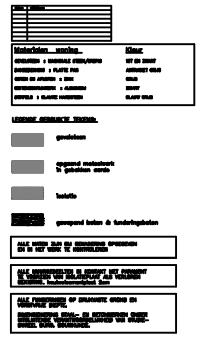
ZIJGEVEL VUILBAKKEN & FIETSENBERGING



ACHTERGEVEL VUILBAKKEN & FIETSENBERGING



VOORGEVEL VUILBAKKEN & FIETSENBERGING



PROVINCIE / GEMEENTE	OOST-VLAANDEREN NINOVE
PROJECT	
BOUWPLAATS	NINOVE [illegible]
OMSCHR.	[illegible]
BOUWHEER	NR. 2 / WIJK A
DATUM:	[illegible]
SCHAAL:	[illegible]

ARCHITECT
[illegible]