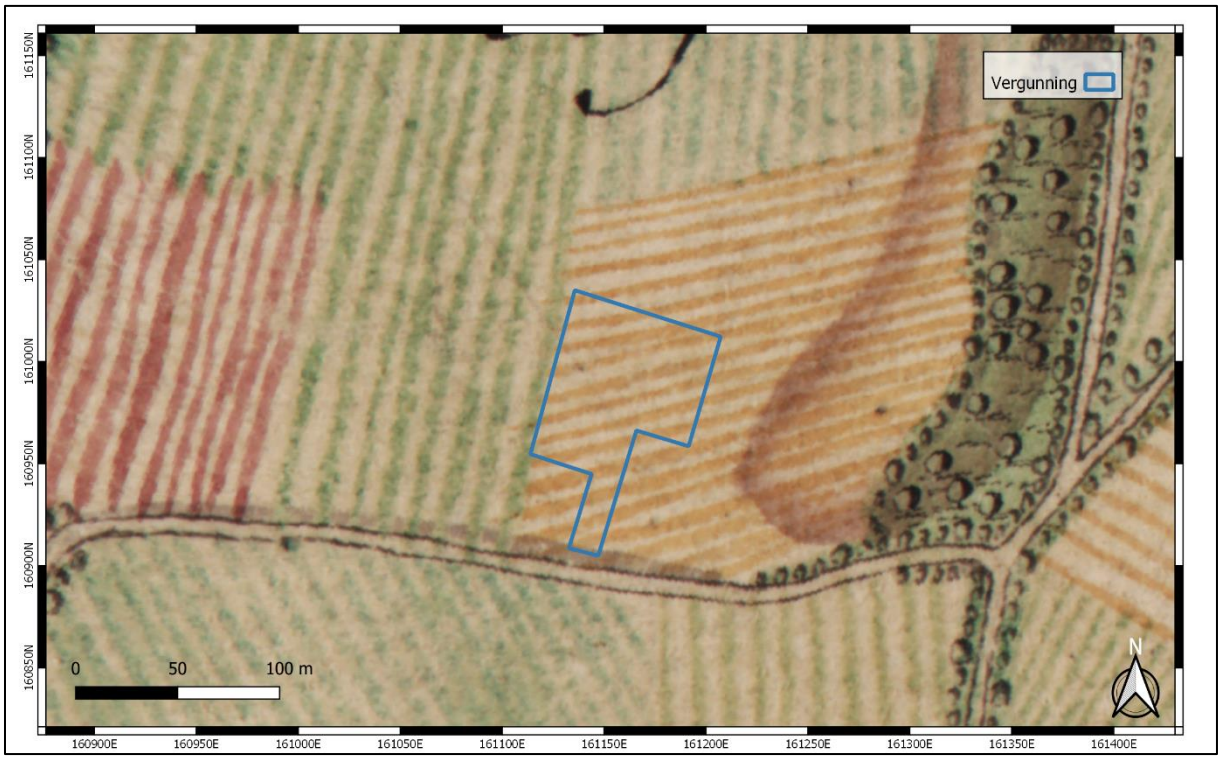
Archeologienota met uitgesteld vooronderzoek

Overijse, verkaveling Bredestraat

Verslag van de resultaten van het bureauonderzoek

DOSSIER 2020D251



Bouwen & Milieu nv

Erkend als Bodemsaneringsdeskundige type 2 (Ovam-Vlaanderen)
Erkend als expert in de Bodemverontreiniging (Leefmilieu Brussel)

Hasseltsesteenweg 2
B-3800 Sint-Truiden (BE)

In samenwerking met erkend archeologen Ward Decramer en Anne De Loof

Dossiernr.: 2020D251
Wettelijk depot: D/2020/14.148/05

INHOUD

1. Beschrijvend gedeelte 1.1 Administratieve gegevens 1.1.1 Projectcode 1.1.2 Nummer wettelijk depot 1.1.3 Naam en erkenningsnummer archeoloog 1.1.4 Naam en adres van de opdrachtgever 1.1.5 Locatiegegevens 1.1.5.1 Provincie 1.1.5.2 Gemeente 1.1.5.3 Deelgemeente 1.1.5.4 Adres 1.1.5.5 Toponiem 1.1.5.6 Bounding box 1.1.6 Kadastrale gegevens en plan met afbakening 1.2 Topografische kaart en luchtfoto 1.3 Begin- en einddatum van het bureauonderzoek 1.4 Relevante termen uit de thesauri bij de Inventaris Onroerend Erfgoed	4
2. Archeologische voorkennis	8
3. De onderzoekopdracht 3.1 De randvoorwaarden 3.2 Vraagstelling met betrekking tot het onderzochte gebied 3.3 De geplande werken	8
4. Werkwijze en strategie van het onderzoek 4.1 Motivering van de onderzoeksstrategie, - methoden en –technieken 4.2 De organisatie van het onderzoek 4.3 Het relevante gebruikte materiaal en technische specificaties	12
5. Assessment van het projectgebied 5.1 Landschappelijke ligging 5.1.1 Fysiografie 5.1.2 Aardkundige situering 5.1.3 Hydrografische situering 5.1.4 Grondgebruik 5.1.5 Algemene geologische opbouw 5.2 Historische beschrijving en situering op historische kaarten en luchtfoto's	14
6. Beschrijving van het potentieel op kennisvermeerdering 6.1 Aard van de potentiële kennis: archeologische verwachting 6.2 Te beantwoorden onderzoeksvragen om het aanwezige potentieel te exploiteren 6.3 Waardering van het potentieel op kennisvermeerdering en motivering	39
7. Exploitatie van het potentieel op kennisvermeerdering 7.1 Beschrijving van de aanpak	43
8. Samenvatting voor een gespecialiseerd publiek	44
9. Samenvatting voor een breed publiek	45
10. Bibliografie	46
11. Lijst met afbeeldingen	46
12. Lijst van de plannen (bijlagen)	48

Coverfoto: het terrein gesitueerd op de Ferrariskaarten (bron: www.geopunt.be)

Auteur & autorisatie:

Ward Decramer, erkend archeoloog, OE/ERK/Archeoloog/2019/00023

Anne De Loof, erkend archeoloog, OE/ERK/Archeoloog/2018/00203

Copyright reserved. No part of this publication may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without the permission from the publisher.
Wettelijk depot: D/2020/14.148/05

1. Beschrijvend gedeelte

1.1 Administratieve gegevens

1.1.1 Projectcode: 2020D251

1.1.2 Nummer wettelijk depot: D/2020/14.148/05

1.1.3 Naam en erkenningsnummer autoriserend archeoloog: Anne De Loof, erkend archeoloog, OE/ERK/Archeoloog/2018/00203, Hasseltsesteenweg 2, 3800 Sint-Truiden

1.1.4 Naam en adres van de opdrachtgever: Verelst-Gilen bvba, Molenstraat 31, 3850 Nieuwerkerken

1.1.5 Locatiegegevens:

1.1.5.1 Provincie: Vlaams-Brabant

1.1.5.2 Gemeente: Overijse

1.1.5.3 Deelgemeente:

1.1.5.4 Adres: Bredestraat

1.1.5.5 Toponiem:

1.1.5.6 Bounding box:

De xy-coördinaten (stelsel Lambert72):

Nr	X	Y
1	161135,68	161034,95
2	161207,29	161012,20
3	161191,54	160958,51
4	161147,17	160904,87
5	161113,90	160954,64

Afbeelding 1: Bounding box, het bouwgebied in blauw, www.geopunt.be

1.1.6 Kadastrale gegevens en plan met afbakening

Het projectgebied ligt in de gemeente Overijse, 6de afdeling, sectie L percelen 391N4, 391R4,391B5, 391G5 en 391Z5/deel. Volgens de CadGis van het kadaster (http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE) hebben de percelen een oppervlakte van (afgerond op twee decimalen):

391N4: oppervlakte 1198,64 m²

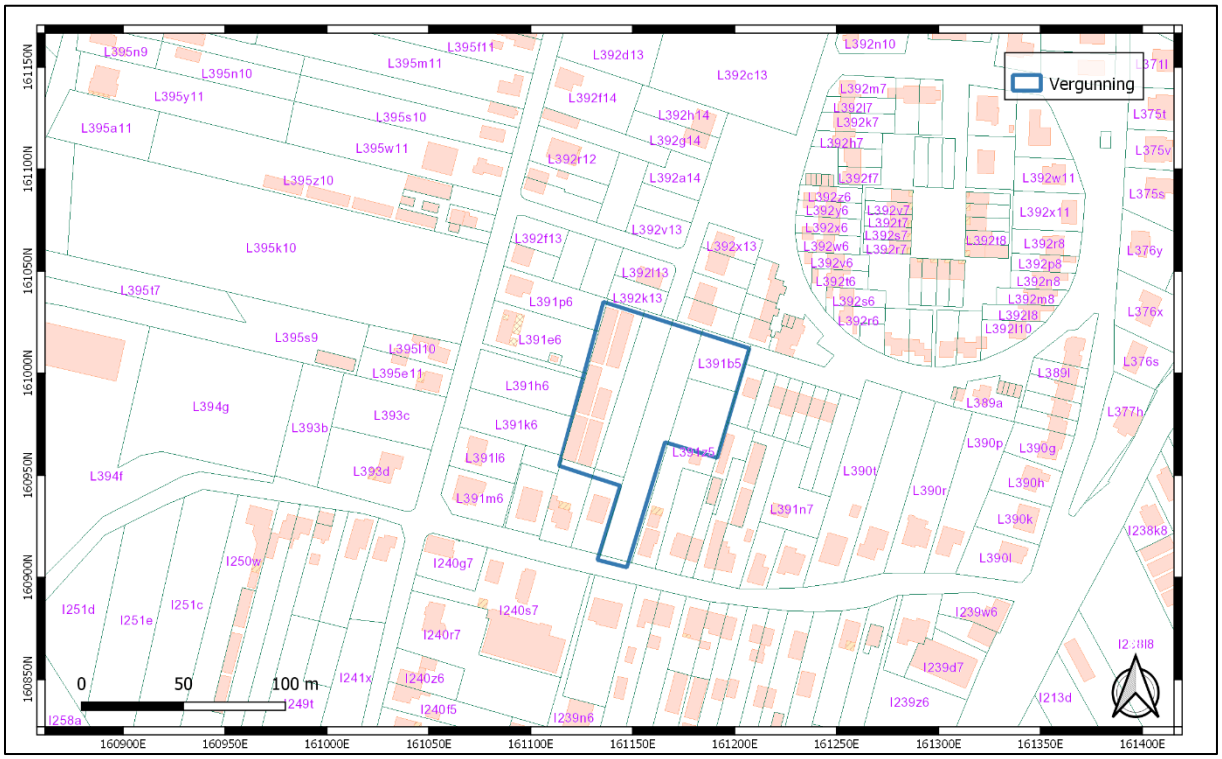
391R4: oppervlakte 1454,31 m²

391B5: oppervlakte 630,58 m²

391G5: oppervlakte 1876,57 m²

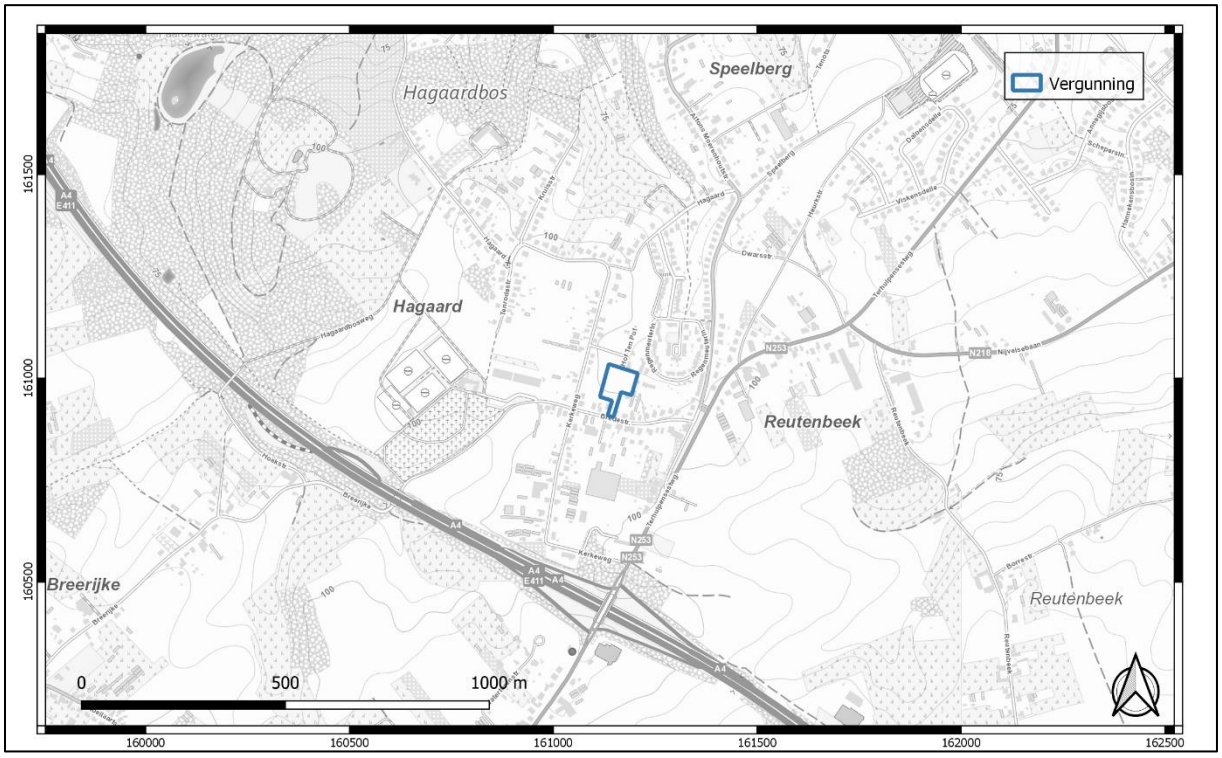
391Z5/deel: oppervlakte 943,90 m²

De totale oppervlakte van de verkaveling omvat ca. 6104 m².



Afbeelding 2: de kadastrale kaart, in blauw het projectgebied, www.cadgis.be

1.1.7 Topografische kaart en luchtfoto



Afbeelding 3: het projectgebied op de topografische kaart, in blauw www.geo.be

Afbeelding 4: het projectgebied, in blauw, op de luchtfoto uit 2019, www.geopunt.be

1.1.8 Begin- en einddatum van het bureauonderzoek

Het bureauonderzoek ter opmaak van deze nota startte op 22/04/2020 en werd afgerond op 30/04/2020.

1.1.9 Relevante termen uit de thesauri bij de Inventaris Onroerend Erfgoed

Bureauonderzoek

Geologische dateringen: Quartair, Tertiair

Bodems: Eutric Cambrisol, Eutric Nudiargic Retisols

Bodemgebruik: bebouwde zones, overig afgedekt, gras/struiken

Archeologische indicaties: hoeve, losse vondsten

Dateringen: Romeinse tijd, (vroege, volle, late) Middeleeuwen, Nieuwe Tijd, 18de eeuw

2. Archeologische voorkennis

Onbekend; binnen het huidige plangebied zijn - met uitzondering van een archeologienota met uitgesteld traject (ID 5046) - geen voorgaande onderzoeken uitgevoerd. Tussen 250 m en 1 km ver zijn er enkele afgebakende CAI-zones (zie 5.4 Archeologisch kader).

3. De onderzoeksopdracht

3.1 Vraagstelling met betrekking tot het onderzochte gebied

- Zijn er archeologische of historische gegevens bekend over de site?
- Zijn er indicaties voor bodemverstoringen die het bodemarchief kunnen vernietigd of omwoeld hebben?
- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen (gehad) hebben op de gaafheid van het bodemarchief, c.q. archeologische sporen?
- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?

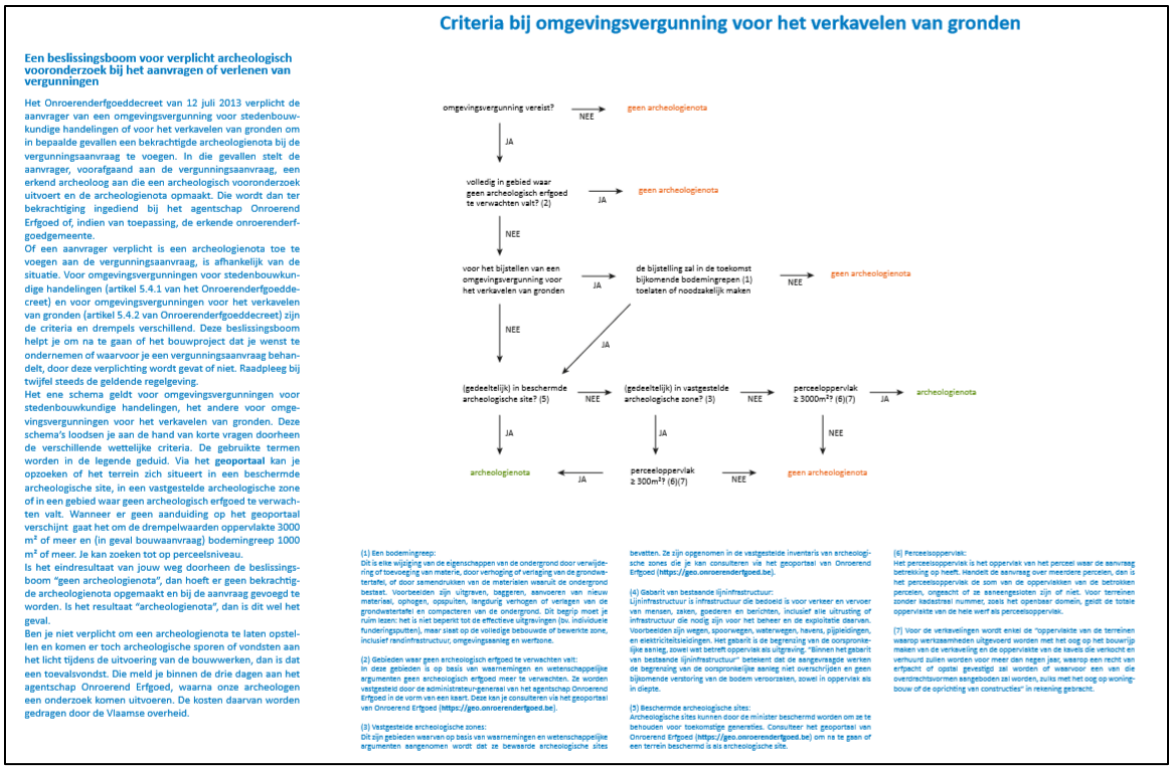
Indien er voldoende aanwijzingen zijn om te stellen dat het terrein weinig of niet verstoord is, welke maatregelen dienen te worden genomen om het terrein verder landschappelijk en archeologisch te waarderen?

3.2 De randvoorwaarden

Bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning kan het zijn dat het toevoegen van een archeologienota aan de aanvraag verplicht wordt gesteld. De archeologienota wordt geschreven door een erkend archeoloog en bevat de resultaten van een archeologisch vooronderzoek en een advies voor vrijgave of eventueel vervolgonderzoek.

Het toevoegen van een archeologienota aan een stedenbouwkundige aanvraag is afhankelijk van een aantal criteria: - De totale oppervlakte van de percelen - De oppervlakte van de geplande bodemingrepen - De ruimtelijke bestemming van het terrein - De ligging van het terrein binnen of buiten een archeologische zone of de site volgens de CAI (Centraal Archeologische Inventaris Onroerend Erfgoed).

In dit geval ligt het terrein buiten een GGA, gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Bovendien ligt het projectgebied buiten een vastgestelde archeologische zone en buiten een beschermde archeologische site. Gelet op de totale oppervlakte van de percelen (> 3000 m²), beslaat de ingreep in de bodem > 1000 m²(afbeelding 5, beslissingsboom).



Afbeelding 5: Criteria bij omgevingsvergunning voor het verkavelen van de gronden, www.onroerenderfgoed.be

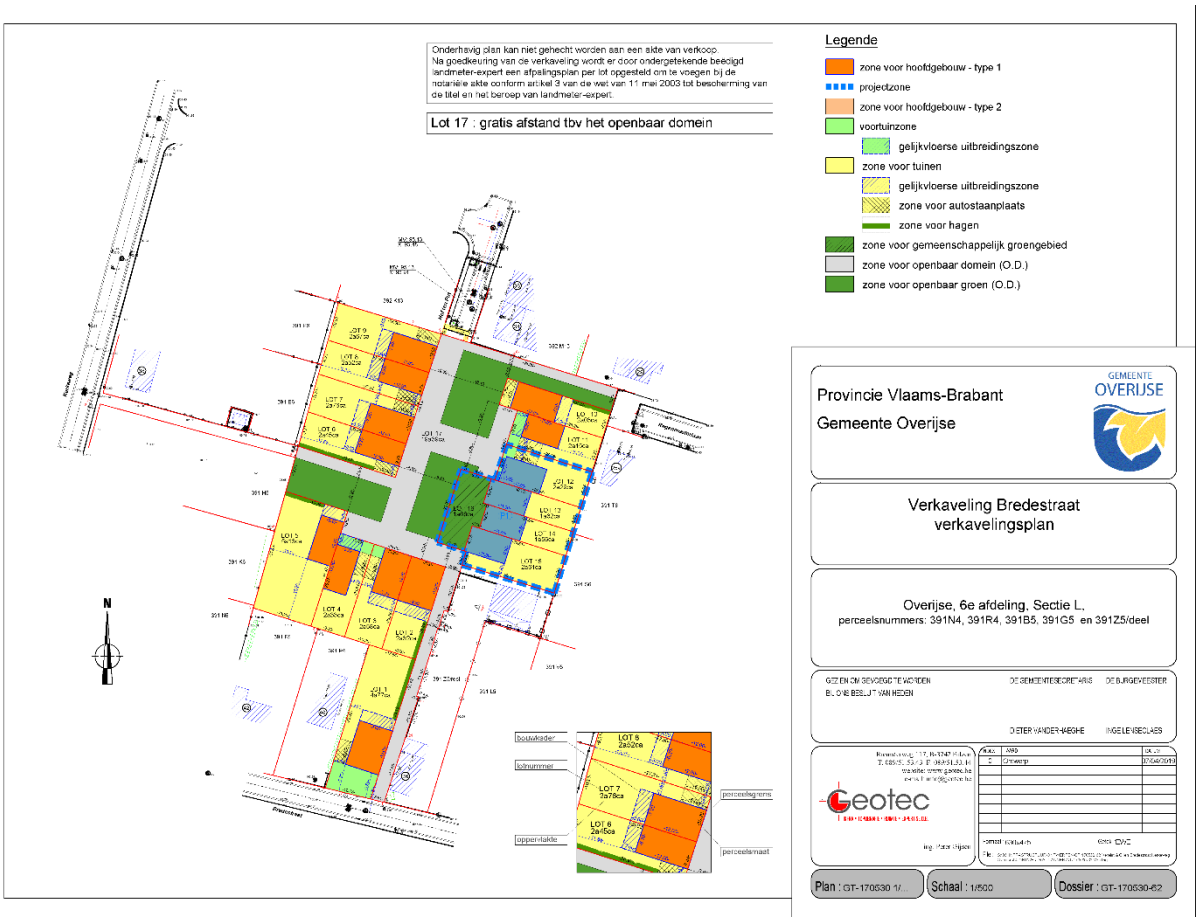
De opdrachtgever, die nog niet de eigenaar van de percelen is, vraagt uitstel van veldwerk omdat hij pas definitief wenst te investeren in het project na de termijn van indiening van bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek en de bindende adviezen van alle betrokken instanties om te voorkomen dat plannen dienen gewijzigd te worden.

3.3 De geplande werken

De huidige status van de percelen is volledig onbebouwd: er staan drie gebouwen op perceel 391Z5 die buiten de verkaveling zullen blijven (zie afbeeldingen 1-2).

Nu heeft het projectgebied geen bouwdensiteit, en op de laatst mogelijke luchtfoto blijkt duidelijk dat het gebied als bestaande uit gras/struiken is gebleven. Echter, op basis van de gegevens van dit onderzoek, moeten we – om de bouwdensiteit vast te stellen - ook de gebouwen (al afgebroken serres, zie punt 5.3) in de percelen bekijken: het projectgebied was gedeeltelijk gebruikt voor deze structuren.

De nieuwe inplanting voorziet een nieuw woonerf met 15 eengezinswoningen (afbeelding 6). De loten zullen een oppervlakte tussen 156 m² en 513 m² hebben en de woningen tussen 90 m² en 110 m². Elk lot heeft een privé tuin en zones voor uitbreiding en of autostaanplaats (afbeelding 6).

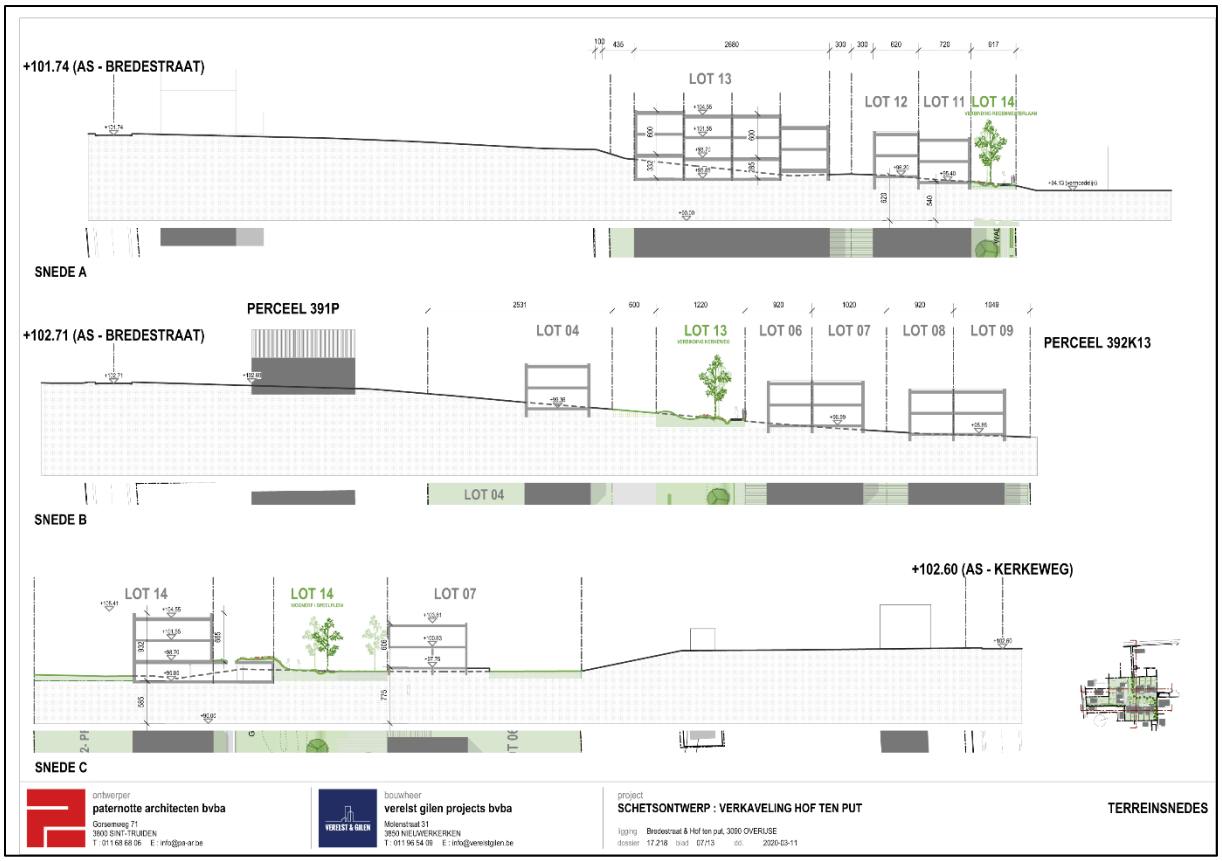


Afbeelding 6: het inplantingsplan, zoals aangereikt door de opdrachtgever

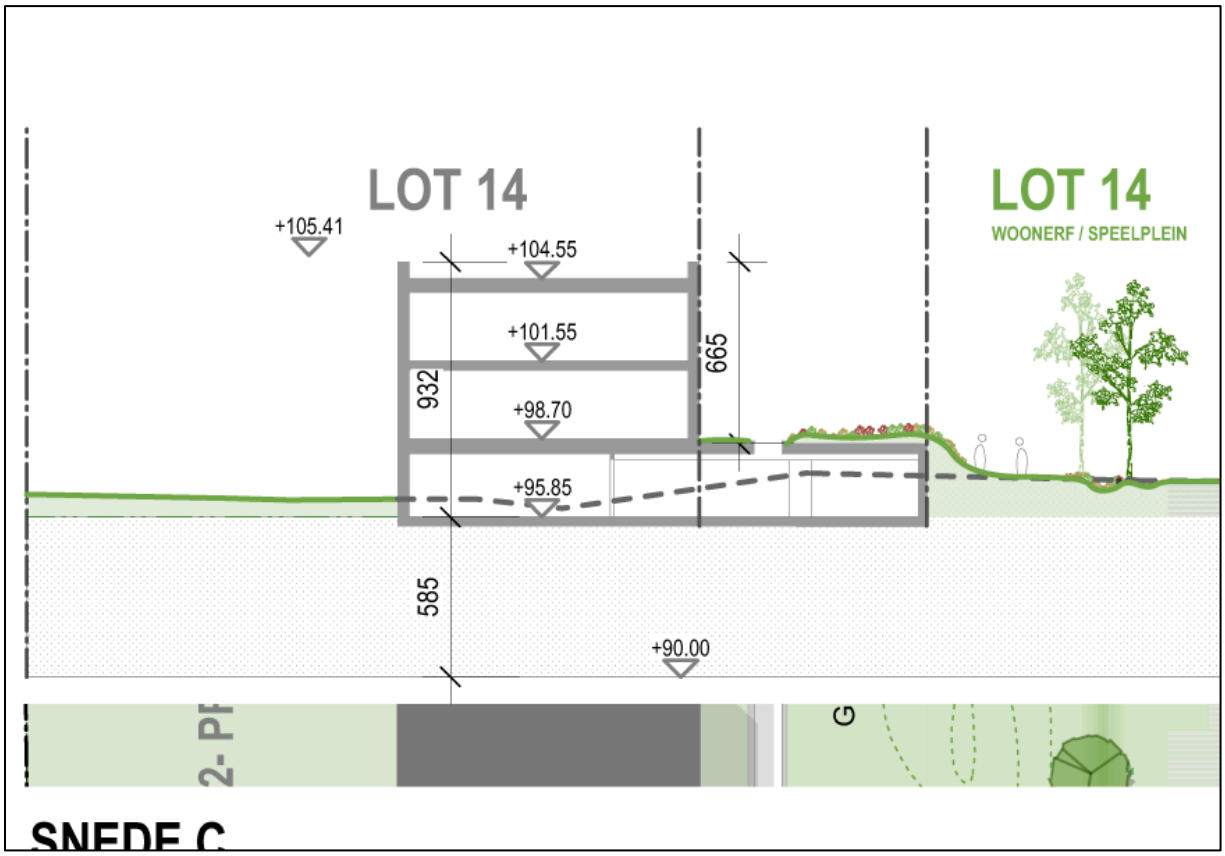
De resterende oppervlakte zal voor interne wegen (lot 17, ca. 1939 m²) en gemeenschappelijke ruimte (gemeenschappelijk groengebied lot 16, ca. 166 m² en zone voor openbaar groen) gebruikt worden.

Het huidige terrein zal voor de fundering uitgegraven worden, en het gelijkvloers van de woningen zal het huidige maaiveld respecteren. De diepte van de fundering is onbekend, maar de fundamenten worden altijd aangezet in de stabiele, vaste ondergrond, dus onder, dikwijls diep onder de teelaarde. Voor het bouwen van deze verkaveling zal de teelaarde over de volledige oppervlakte van de gebouwen verwijderd worden.

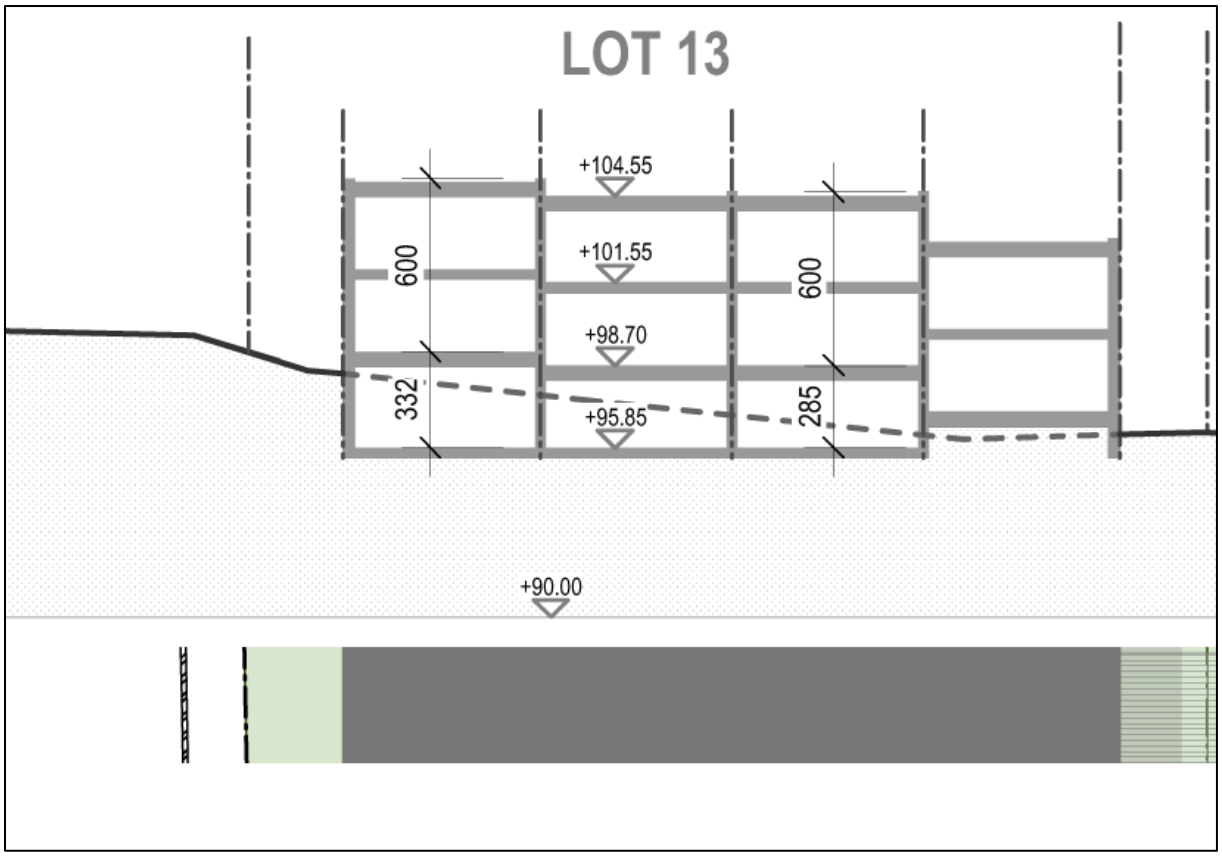
De bouwdensiteit bedraagt ca. 30% van de verkavelde oppervlakte. Bij de loten 1 t.e.m. 11 wordt er geen kelder voorzien onder de woningen. Wel zullen de bouwkaders (deels) in het hellend terrein worden ingepast. Voor de loten 12 t.e.m. 15 (verkavelingsplan) wordt er een ondergrondse garage voorzien, welke zich tevens onder lot 16 situeert. Op snede C - afbeelding 7 en detail afbeelding 8 - wordt deze kelder met indicatieve hoogtes aangeduid t.h.v. lot 14 (helemaal links). Tevens wordt deze kelder met hoogtes indicatief aangeduid t.h.v. lot 13 op snede A (afbeelding 7 en detail afbeelding 9).



Afbeelding 7: terreinsnedes, zoals aangereikt door de opdrachtgever



Afbeelding 8: detail van de snede C



Afbeelding 9: detail van de snede A

4. Werkwijze en strategie van het onderzoek

4.1 Motivering van de onderzoeksstrategie, - methoden en –technieken

Met dit bureauonderzoek willen we inzicht krijgen in de huidige archeologische, historische en landschappelijke kennis van het onderzoeksgebied en de omgeving. Dat inzicht wordt verder getoetst aan de geplande ingrepen in de bodem. Het doel is te bepalen in hoeverre verder archeologisch onderzoek aangewezen is om zo te komen tot een programma van maatregelen teneinde de archeologische waarde en mogelijke kennisvermeerdering op archeologisch vlak voor de site en de omgeving van het projectgebied te kunnen inschatten. Om een antwoord te formuleren op de gestelde onderzoeksvragen werden diverse bronnen geraadpleegd waarvan de referenties gebundeld werden in punt 10 Bibliografie en bronnen.

In het bureauonderzoek werden alle nodige gegevens verzameld en besproken om te komen tot een gefundeerde uitspraak betreffende de archeologische verwachtingen in het betrokken projectgebied. De juiste afbakening van het projectgebied werd aangereikt door de opdrachtgever. Om een inzicht te krijgen in de archeologische kennis betreffende het gebied werd de Centraal Archeologische inventaris

geraadpleegd (https://cai.onroerenderfgoed.de en https://geo.onroerenderfgoed.be). Wat betreft de landschappelijke ligging, de tertiairgeologische en quartairgeologische gegevens en de geomorfologie werd gebruik gemaakt van de websites www.geopunt.be en https://dov.vlaanderen.be.

Via https://geopunt.be werden de historische kaarten geraadpleegd (Ferrariskaart, Vandermaelenkaart, Atlas van Buurtwegen), evenals luchtfoto's van het projectgebied van het jaar 1971 tot en met het jaar 2019; enkel de betekenisvolle foto's werden in deze studie opgenomen. Via https://cartesius.be werden de topografische kaarten geconsulteerd. Het kadasterplan werd opgevraagd via de publieke cadgis viewer van de federale overheid (https://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE).

4.2. De organisatie van het onderzoek

In eerste instantie werden zoveel mogelijk cartografische en bibliografische gegevens betreffende het projectgebied bekeken, samen met het opvragen van zoveel mogelijk gegevens bij de projectontwikkelaars. Daarna hebben we getracht deze gegevens zo overzichtelijk mogelijk weer te geven door middel van tekst en kaarten die als bijlagen bij dit rapport zijn toegevoegd.

4.3. Het relevante gebruikte materiaal en technische specificaties

Alle nodige informatie werd verzameld via het internet en bibliografische bronnen. De bouwplannen voor een bouwvergunning werden aangereikt door het architectenbureau en door de opdrachtgever. De kaarten die als bijlagen zijn toegevoegd, zijn gemaakt of bewerkt met de software van AUTOCAD 2017, QGIS 3.10 en de PHOTOSHOP CS5.

4.4. Afwijkende methodiek

Niet van toepassing

4.5. Inbreng van specialisten

Niet van toepassing

4.6. Wetenschappelijke advisering

Niet van toepassing

5. Assessment van het projectgebied

5.1 Landschappelijke ligging

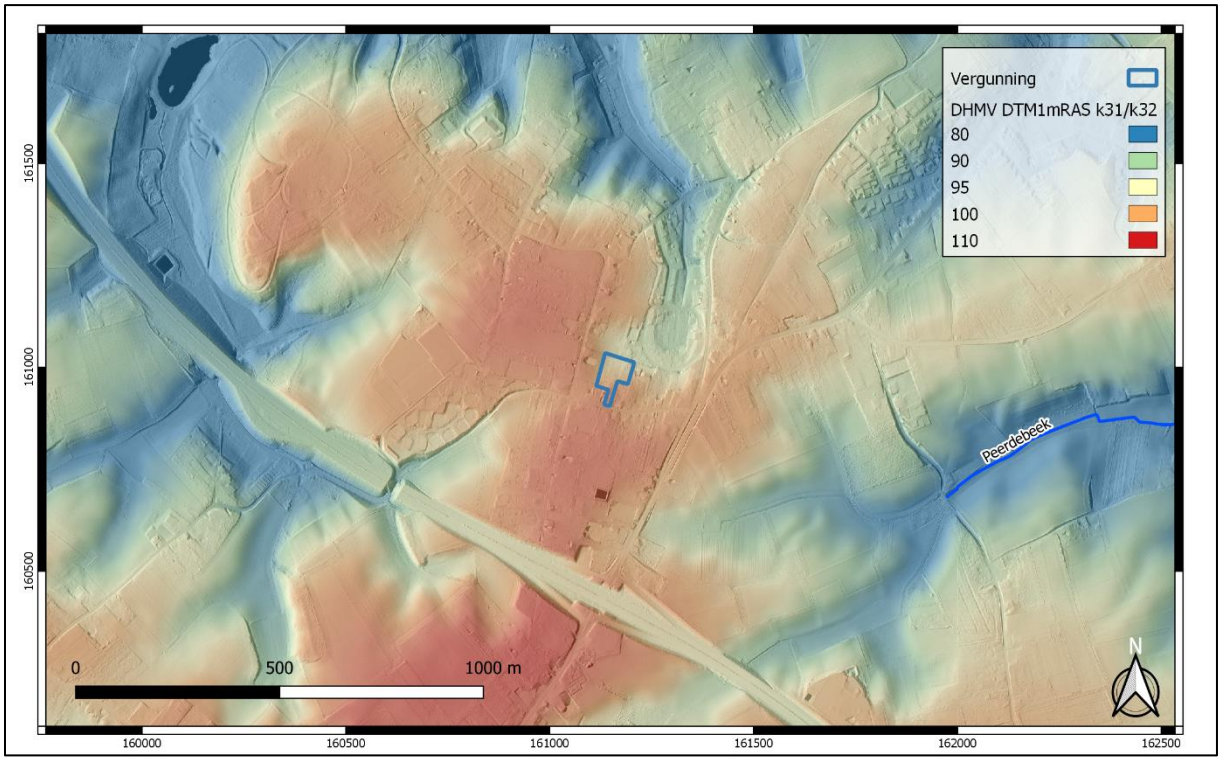
5.1.1. Fysiografie

Het projectgebied ligt in Overijse, een zeer uitgestrekte gemeente gelegen tussen de Brusselse agglomeratie en de taalgrens, en het is in de Traditionele Landschappenkaart gekarteerd als “Brabantse leemstreek”.

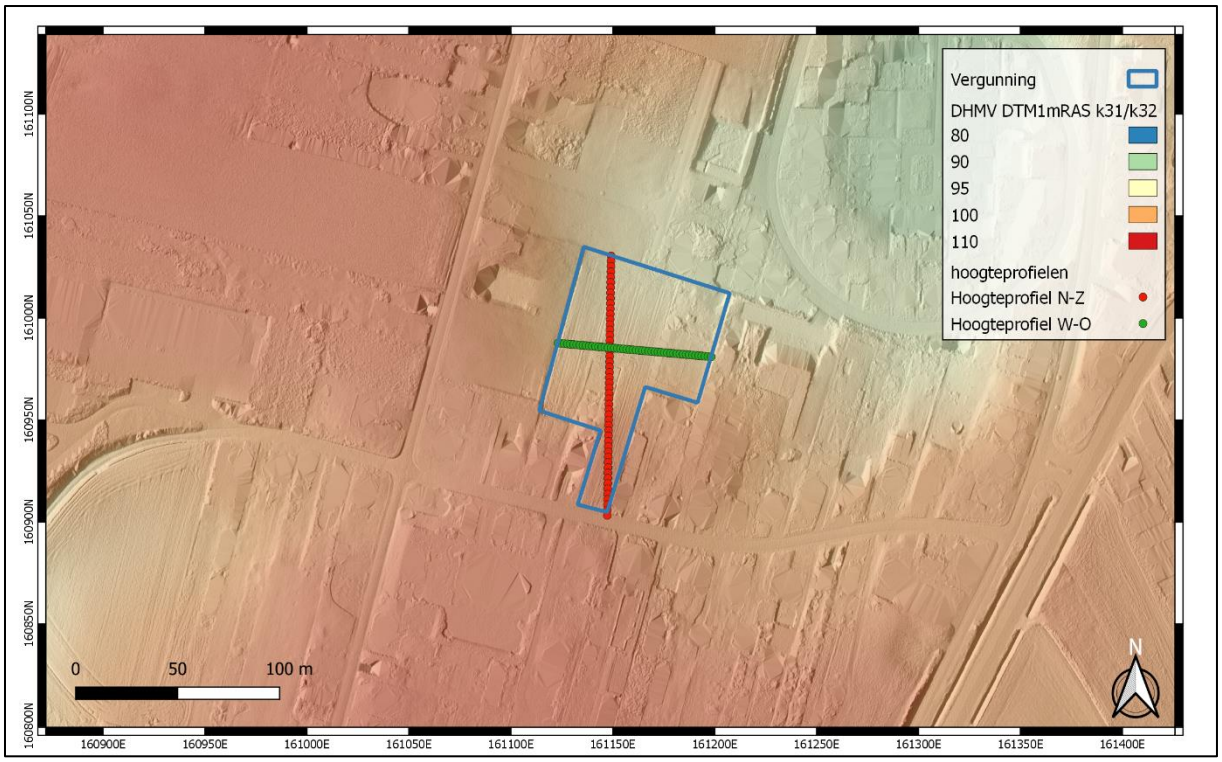
De Brabantse Leemstreek is het centrale gedeelte van de Leemstreken in België, in het oosten begrensd door Haspengouw (waterscheidingslijn tussen Dijle en Grote Gete, doorlopend tot Namen), in het zuiden door de Beneden-Samber en het Bekken van Charleroi, in het westen door de Henegouwse Leemstreek (Zennevallei en waterscheiding Zenne-Sennette) en het Centrumbekken en in het noorden door de lijn Brussel-Leuven-Tienen.

Het onderzoeksgebied situeert zich op de noordelijke zijde van de leemrug ten zuiden van de Ijse.

Het onderzoeksgebied ligt op een hoogte van 103,3 m TAW in het zuiden tot 95,61 m TAW in het noorden; dus heeft het terrein een sterke helling in de richting van de Bredestraat van ca. 6,16% op een lengte van ca. 120 m (afbeeldingen 9-10).

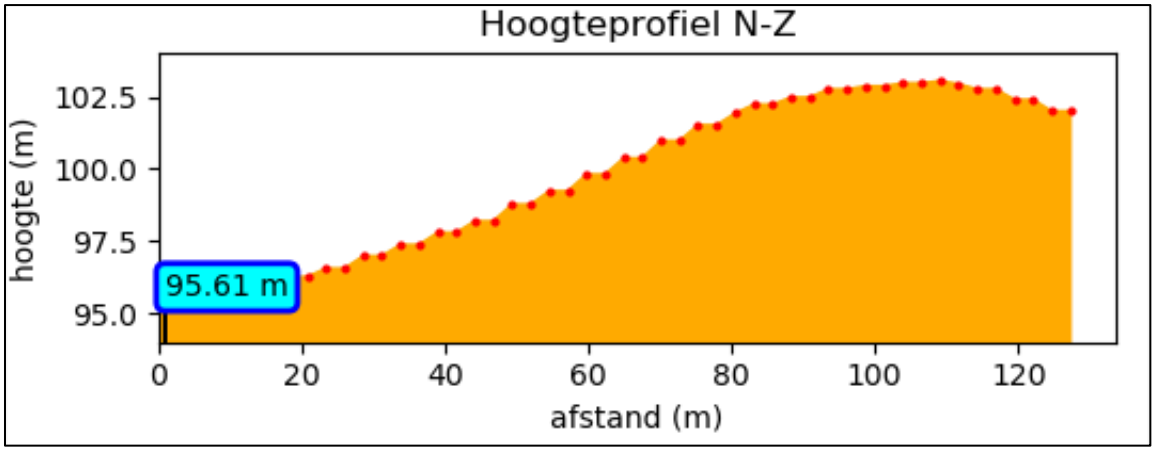


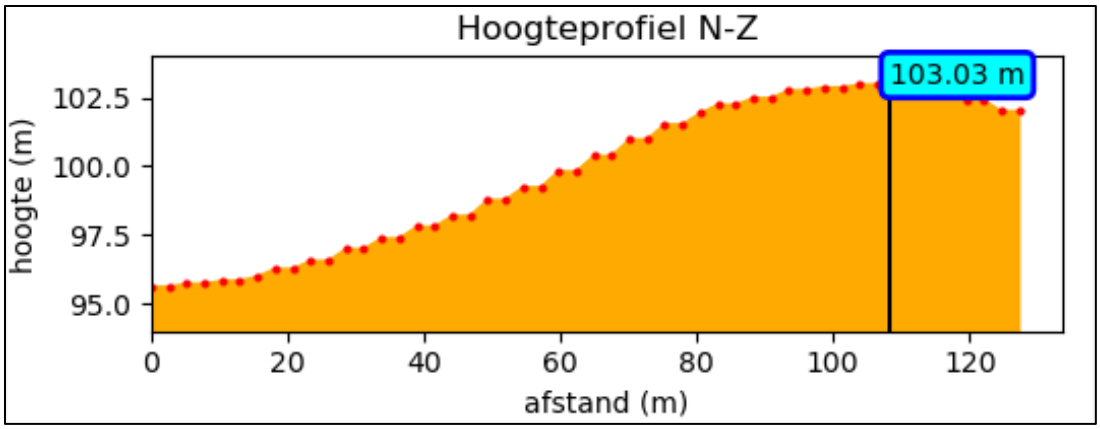
Afbeelding 9: het projectgebied, in blauw, op het DHMV, www.geopunt.be

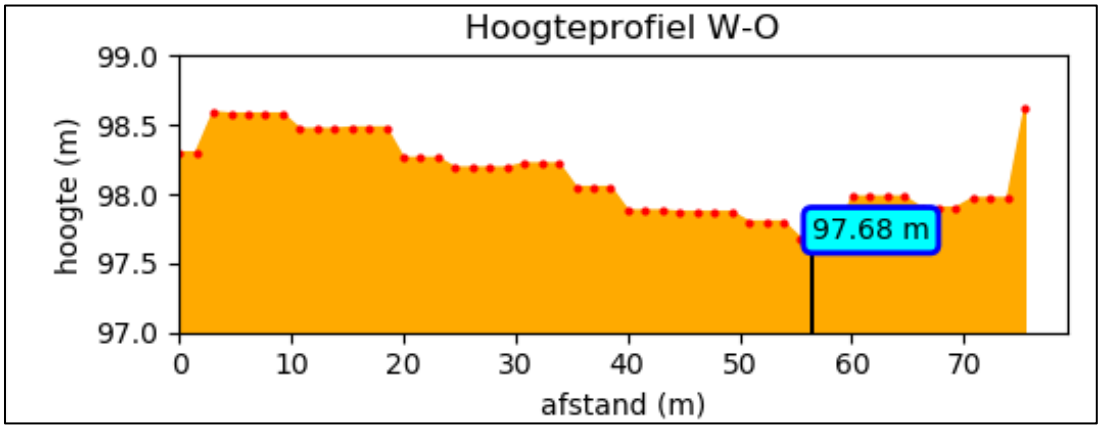


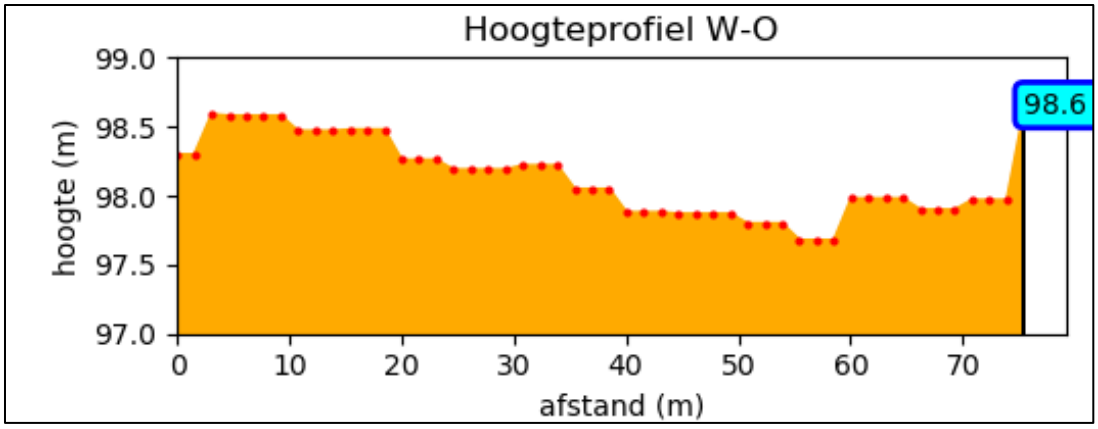
Afbeelding 10: het projectgebied, in blauw, op het DHMV en hoogteverloop N-Z en W-O, www.geopunt.be

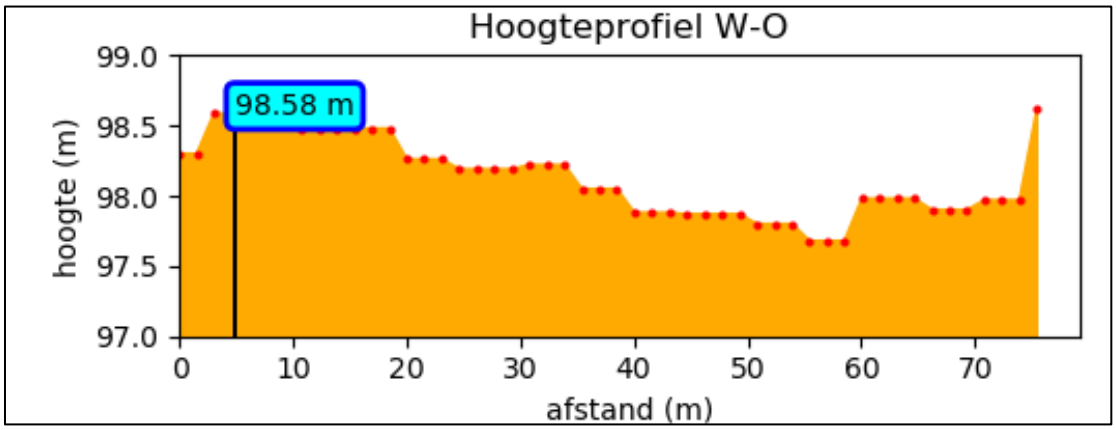
Langs het W-O-profiel ligt het projectgebied op een hoogte van 98,58 m TAW tot 97,68 m TAW, met een zachte helling in de richting van de vallei van de Ijse. Langs de oostelijke grens van het projectgebied toont het hoogteprofiel een verhoging tot 98,6 m TAW aan, terwijl de hoogte in het centrale deel rond 97,68 m TAW is.







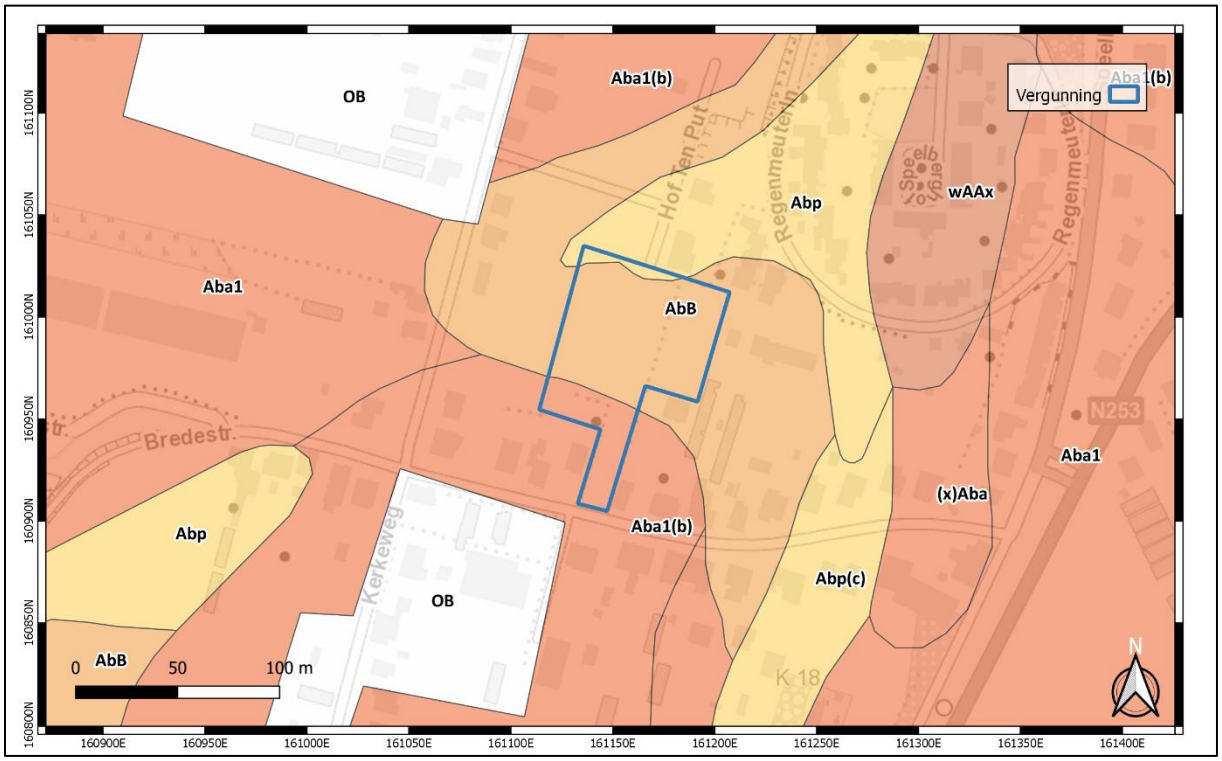




Afbeeldingen 11-15: hoogteprofielen, www.geopunt.be

5.1.2 Aardkundige situering

Uit de bodemkaart kunnen we afleiden dat de percelen, van noord tot zuid, in drie verschillende bodemtypes liggen: Abp, is aan de noordelijke grens gesitueerd, AbB komt in de centrale zone voor, en Aba1(b) ligt aan de zuidelijke zijde van het projectgebied. (afbeelding 16).



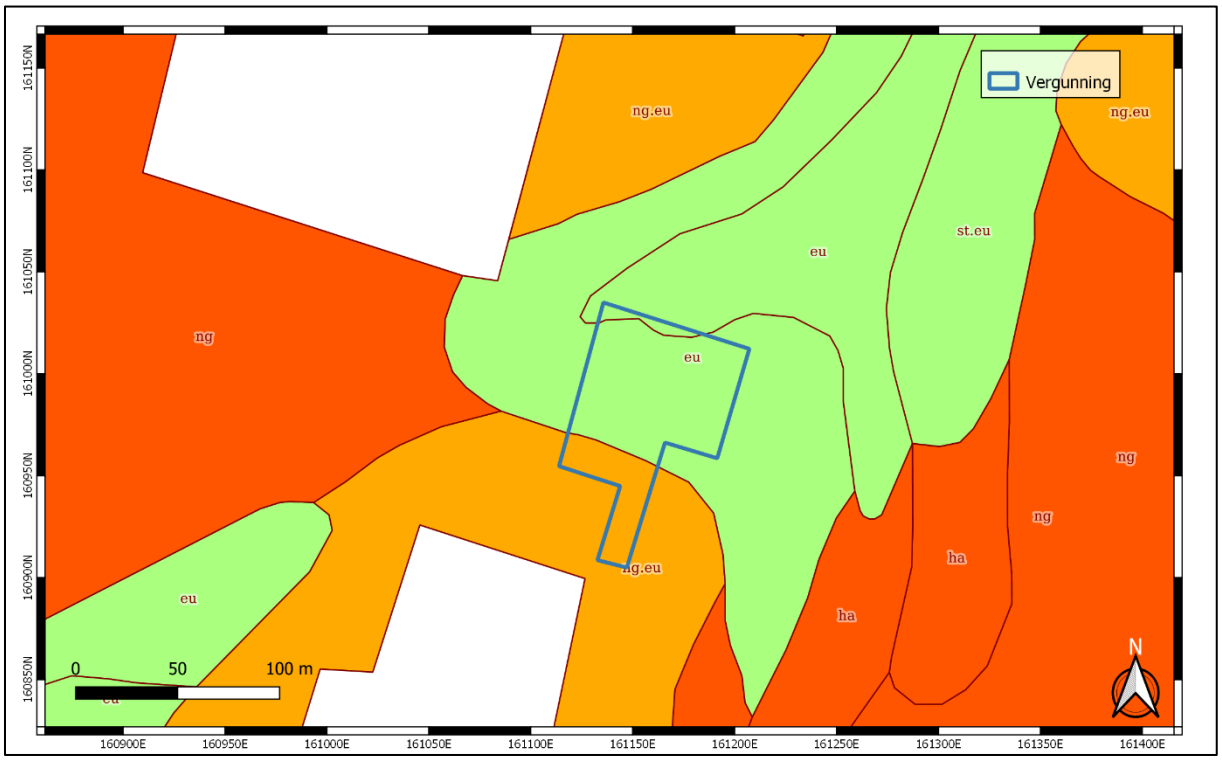
Afbeelding 16: het projectgebied, in blauw, op de bodem kaart, www.geopunt.be

Abp is een droge bodem op leem zonder profielontwikkeling. De Abp gronden komen voor in colluviale droge leemdepressies. Deze gronden bestaan uit leem materiaal van de hoger liggende plateaugronden geërodeerd.

AbB bestaat uit droge leembodem met textuur B of structuur B horizont. Deze leemgronden komen in de Zandleemstreek voor nabij de overgangszone met de Leemstreek alsmede in de centrale alluviale vallei.

De Aba serie ontwikkelde zich in het Pleistocene leemdek en vertoont onder de A horizont een aan klei en sesquioxiden aangerijkte textuur B-horizont. Deze Bt-horizont bestaat uit bruine zware leem met meestal goed ontwikkelde polyedrische structuur en kleihuidjes (coatings). Naar onder toe neemt het kleigehalte sterk af. Bij Aba profielen met profielontwikkelingsvariante (b) vertoont de gevlekte textuur B horizont grijze strepen of gebleekte vlekken. Fase 0 en 1 geven respectievelijk het voorkomen aan van een dikke (> 40 cm) en dunne (<40cm) A-horizont.

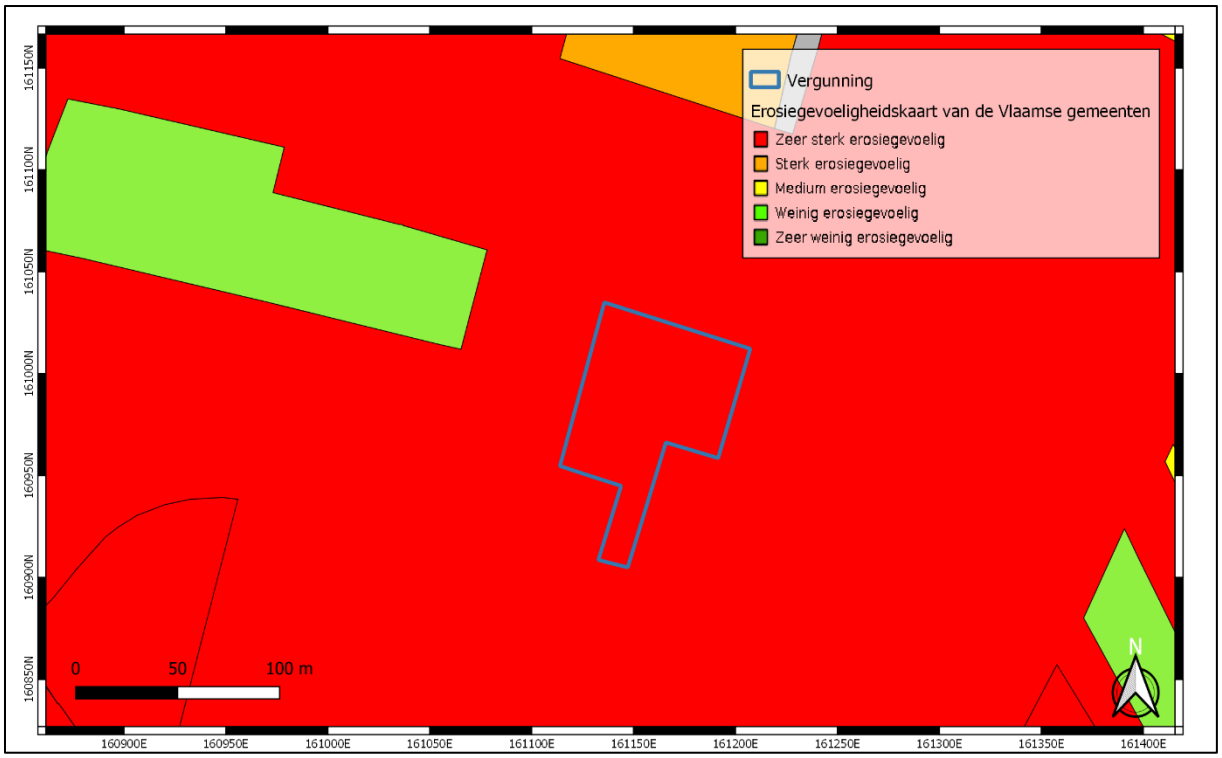
Op de World Reference Base for Soil (WRB) - het internationaal bodemclassificatiesysteem en de standaard om bodemgegevens te harmoniseren binnen Europa – is het terrein waarin het plangebied ligt, gekarteerd als Eutric Cambrisol en Eutric Nudiargic Retisols (afbeelding 17).



Afbeelding 17: het projectgebied, in blauw, op de bodemkaart volgens WRB, www.geopunt.be

Cambrisols liggen in de groep van bodems met een beperkte profielontwikkeling. Ze zijn verspreid over 2987 km² en in het Vlaamse Gewest hebben de meeste bodems van alluviale vlaktes en van de polders een profielontwikkeling met een “structuur of kleuren B horizont”.

Retisols zijn over het algemeen leem- of zandleembodems met een aanrijkingshorizont van klei binnen de eerste meter onder het maaiveld; Nudiargic verwijst naar het voorkomen van een klei-aanrijkingshorizont dat zich door erosie van de oppervlaktehorizonten in de ploeglaag of net onder de ploeglaag bevindt.



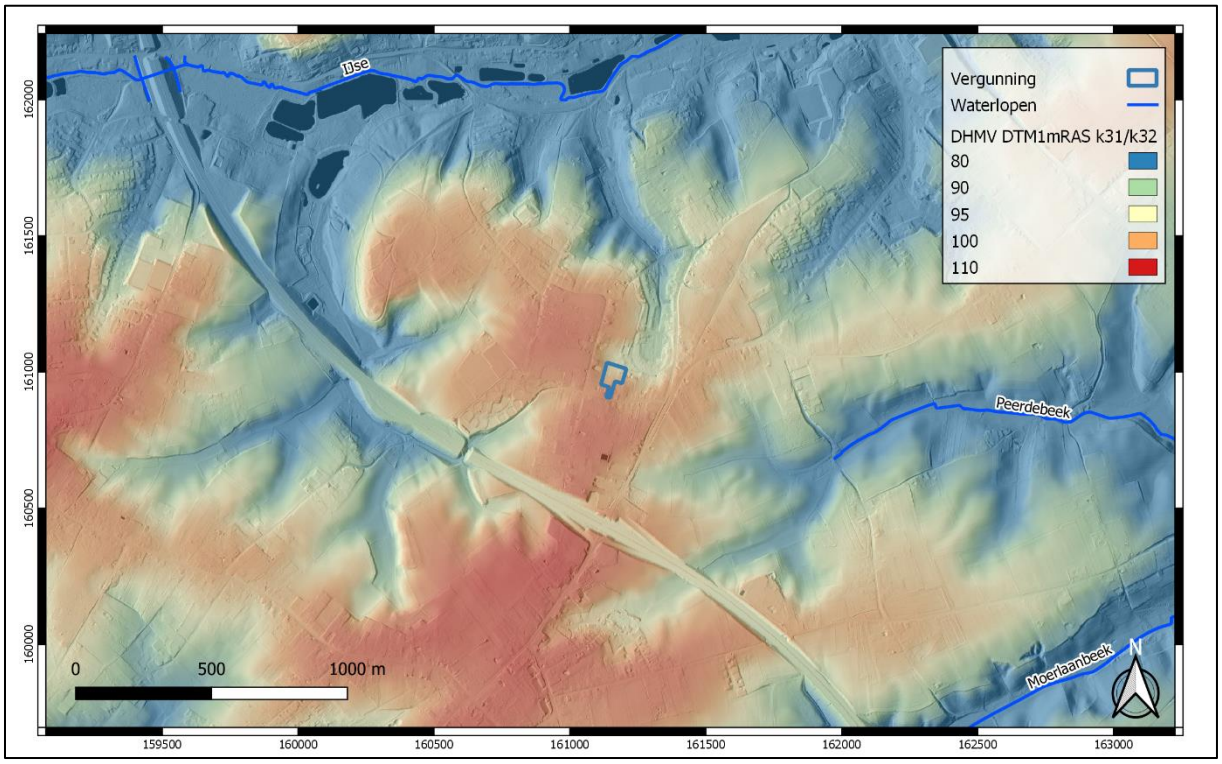
Afbeelding 18: het projectgebied, in blauw, op de erosiegevoeligheidskaart, www.geopunt.be

Het projectgebied is niet gekarteerd op de potentiële bodemerosiekaart per perceel (2020), maar rond ons gebied is er een sterke erosie geregistreerd op basis van de Erosiegevoeligheidskaart van de Vlaamse gemeenten (Afbeelding 18).

5.1.3 Hydrografische situering

Hydrografisch behoort het gebied tot het Dijlebekken. Ca 1200 m ten noorden stroomt de Ijse en ca. 850 m ten oosten stroomt de Peerdebeek, een zijbeek van de Lane en slechts enkele honderden meter lang (afbeelding XX).

De IJse is een zijrivier van de Dijle in het stroomgebied van de Schelde. De bron ligt in het Zoniënwoud ten zuiden van Brussel op de grens van Sint-Genesius-Rode en Hoeilaart[1].



Afbeelding 19: het projectgebied, in blauw, op de hydrografische kaart, www.geopunt.be

[1] https://nl.wikipedia.org/wiki/IJse

5.1.4 Grondgebruik

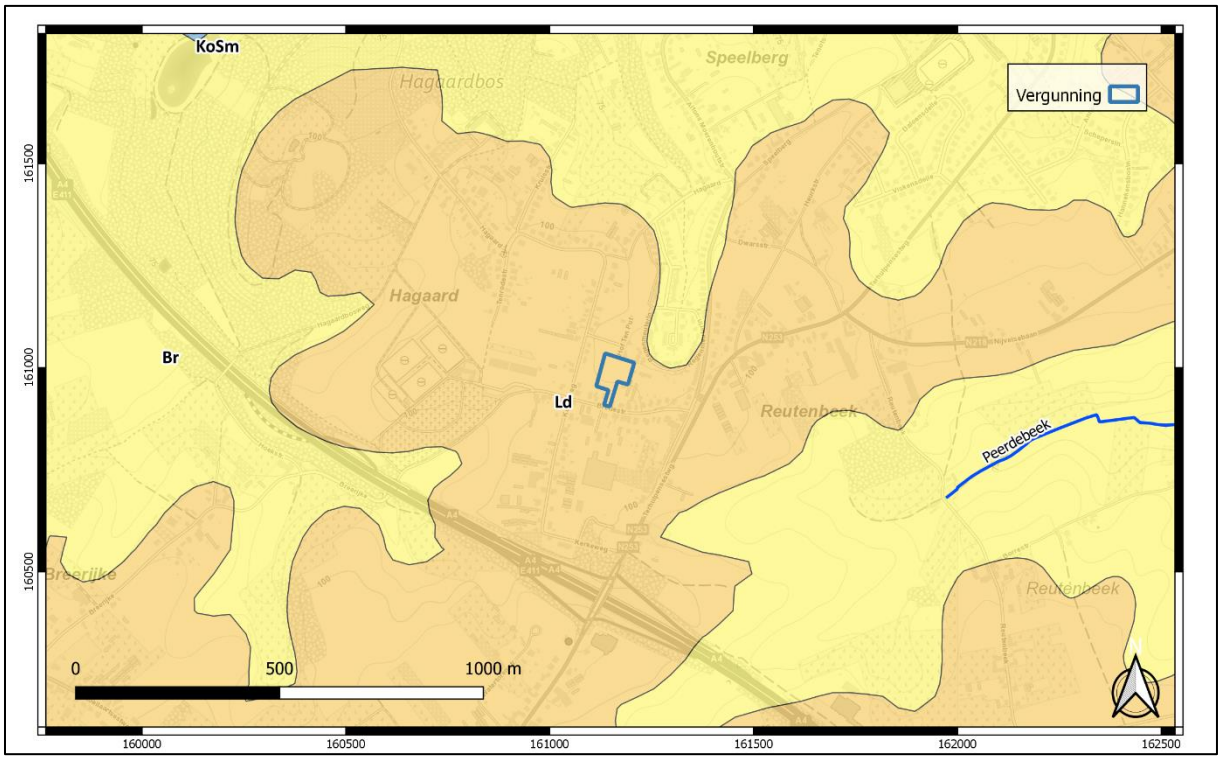
Volgens de Bodembedekkingskaart is het gebied geclassificeerd als gras of struiken (lichtgroen), als bomen (groen en donkergroen) en als grijs in het centrale deel, voor overig afgedekte oppervlakte. Deze laatste zone komt overeen met sommige serres en verhardingen die op de oudste luchtfoto's zichtbaar waren (zie ook *5.3 Situering op historische kaarten en luchtfoto's*).

Afbeelding 20: het projectgebied, in blauw, op de bodembedekkingskaart, www.geopunt.be

5.1.5 Algemene geologische opbouw

Op de Tertiair geologische kaart is dit gebied gesitueerd in de formatie van Lede (afkorting Ld), afgezet in de zee die het noorden en midden van België bedekte tijdens het Eoceen (Lutetien). De formatie bestaat uit lichtgrijs fijn zand, soms kalksteenbanken, kalkhoudend, fossielhoudend (Nummulites variolarius), soms glauconiethoudend, basisgrind.

50 m ten noordoosten van het projectgebied ligt de formatie van Brussel (afkorting Br). Deze formatie betreft een heterogene afzetting die bestaat uit een afwisseling van kalkrijke en kalkarme zandpakketten (afbeelding 21).



Afbeelding 21: het projectgebied, in blauw, op de Tertiair geologische kaart, www.geopunt.be

Volgens de Quartairgeologische kaart, zijn er geen Holocene en/of Tardiglaciale afzettingen bovenop de Pleistocene sequentie -type 2- waar het gebied ligt.

Ca. 800 m ten noorden, treft men ook het type 3a en het type 2a aan (afbeelding 22).

Afbeelding 22: het projectgebied, in blauw, op de Quartaire geologische kaart01/200000, www.geopunt.be

5.2 Historische beschrijving en situering op historische kaarten en luchtfoto's

Het projectgebied ligt in Overijse, ca. 1 km ten zuiden dan de Dorpskern[2].

Het centrum van Overijse met het dorpsplein rond de kerk, het kasteel Isque en het voormalige begijnhof als kernen.

Een eerste vermelding van Overijse gebeurt in 832 wanneer Lodewijk de Vrome zeven Mansi schenkt aan zijn leenman Aginulfus in Isca, de oude benaming van de gemeente. In 1001-1005 worden de inwoners ontslaan van het lepelrecht (belasting) op graan verkocht in Brussel, in 1234 ontvangt Overijse een charter met vrijheden van hertog Hendrik II.

Overijse ligt aan de zuidoostelijke rand van het Zoniënwoud in de vruchtbare Ijsevallei. De gemeente vormde een knooppunt van wegen tussen Brussel, Tervuren, Mechelen, Leuven naar Waver Namen en Nijvel. Deze gunstige ligging, economische omstandigheden en de hertogelijke bescherming maakten van Overijse een belangrijke vrijheid met lange geschiedenis die haar hoogste bloei kende tussen de tweede helft van de 12de eeuw en midden 14de eeuw. In de 15de en 16de eeuw verviel de gemeente tot een gewone heerlijkheid bestuurd door de plaatselijke heren nadat de hertogen van Brabant er hun residentie verlieten. Verwoestingen tijdens de Tachtigjarige Oorlog en plunderingen in 1683-84 door Franse troepen versnelden het verval.

De druiventeelt, aangevat in 1878, kende een bloeiperiode tussen beide wereldoorlogen en veranderde het aspect van de gemeente sterk. Recente verkavelingen en bebouwing geven aan deze uitgestrekte gemeente met talrijke gehuchten een vrij sterk residentieel karakter.

De dorpskern is ingeplant op een steile helling met halverwege gelegen kerk en gemeenteplein. Het kasteel Isque van de plaatselijke heren is gesitueerd aan de voet van de helling bij de Ijse.

De belangrijkste elementen van het dorpsgezicht zijn het Justus Lipsiusplein, de tuin van het Justius Lipsiushuis, de Heuvelstraat, het Isque kasteel met tuin, vijver en omheiningsmuur en in het zuidwesten de omgeving van het voormalig Begijnhof.

Het Justus Lipsiusplein vormt samen met de aanzet van de sterk slingerende en hellende Waversesteenweg rond de kerk een karaktervol dorpsplein rond de gotische Sint-Martinus dorpskerk. De bebouwing bestaat grotendeels uit grote dorpswoningen uit de 17de, 18de en 19de eeuw waarvan een groot deel bepleisterd of gecementeerd. De voormalige afspanning "De Bonte Os", heden het

[2] Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Dorpskern Overijse, ID: 302503 URI: https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/302503 (geraadpleegd op 28 april 2020).

druivenmuseum, de Sint-Martinuskerk, het Justus Lipsiushuis met tuin en het Isque kasteel zijn de beschermde monumenten in het centrum. De beschermde tuin van het Justus Lipsiushuis is van visueel belang als enige groene zone aan het dorpsplein. Het Isque kasteel en bijhorende tuin langs de Ijse vormen een belangrijke open ruimte in het dorpsgezicht

De Heuvelstraat heeft een sterk bewaard homogeen karakter met een visueel aantrekkelijke zichtas vanaf de Brusselse steenweg van waar ze sterk afdaalt, waardoor men een zicht heeft op de lager liggende daken. Deze straat is de oude weg naar Hoeilaart met voornamelijk huizen uit de 19de eeuw met in sommige gevallen een oudere kern. De straat bevat veel woningen van een specifiek huistype uit de 19de eeuw dat ook in andere straten veelvuldig voorkomt: grijsgeschilderde en beraapte voorgevelbepleistering met rechthoekige muuropeningen met min of meer uitgewerkte stucomlijstingen.

Verder zijn er verschillende smalle straatjes, zoals het Fezelaarstraatje, het Coomansstraatje en het Kardaanstraatje die het aspect van het dorp verlevendigen. Doorheen deze voetgangerswegen heeft men verrassende perspectieven zoals op de Sint-Martinuskerk vanuit het Fezelaatstraatje en het zicht op de pastorie door de Rowiestraat.

Het Kardaanstraatje zou mogelijks het oude tracé van een omwalling zijn. Haar typische karakter is toe te schrijven aan de groene begroeiing aan twee kanten en de bakstenen afsluitingsmuren van de tuinen aan de oostzijde van het Justus Lipsiusplein.

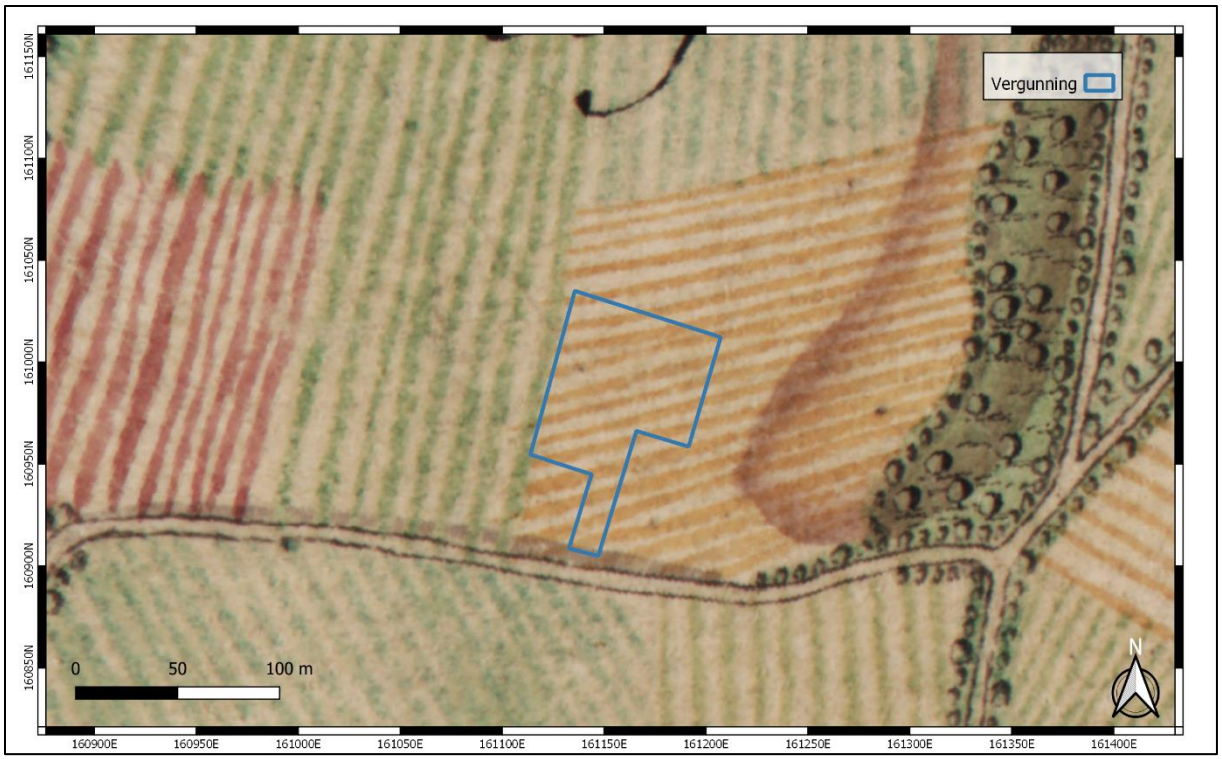
In het dorpsgezicht bevinden zich ook twee voormalige brouwerijen: de "Brasserie du Béguinage" en de "Brouwerij Lootvoet". Brouwerij Lootvoet, gedateerd 1905, bevindt zich op de IJseweg tegenover de ingang in de muur van het Isque kasteel. De Brasserie du Béguinage vormt de begrenzing van het zicht bergafwaarts in de Gebr. Danhieuxstraat en vormt de oostelijke grens van het voormalige begijnhof. Het is een industriële constructie uit het begin van de 19de eeuw op een plaats waar reeds in de 17de eeuw een brouwerij vermeld wordt. Brouwerijen brachten in de middeleeuwen een zekere welvaart in Overijse.

In het begijnhof bevinden zich de beschermde begijnhofkapel en de Maalderij De Vuurmolen. De begijnhofkapel is het enige overblijfsel van het Begijnhof Mariadal van Overijse, met een eerste vermelding in de 13de eeuw. In de kapel bevinden er zich grafstenen van notabelen uit de 14de en 17de eeuw. De maalderij Vuurvogel is waarschijnlijk een van de eerste volledig betonnen fabrieken in België en neemt met zijn vijf verdiepingen een prominente plaats in de omgeving.

5.3 Situering op historische kaarten en luchtfoto's

Volgens de historische cartografie (Ferrariskaarten, Atlas der Buurtwegen, Vandermaelen kaarten, Popp kaarten[3]) blijkt dat het projectgebied zeker vanaf de 18de eeuw totaal onbebouwd was.

Op de Ferraris kaarten bevinden er zich langs de Bredestraat (die al bestaat) alleen velden, in het projectgebied en zijn omgeving (afbeelding 23).



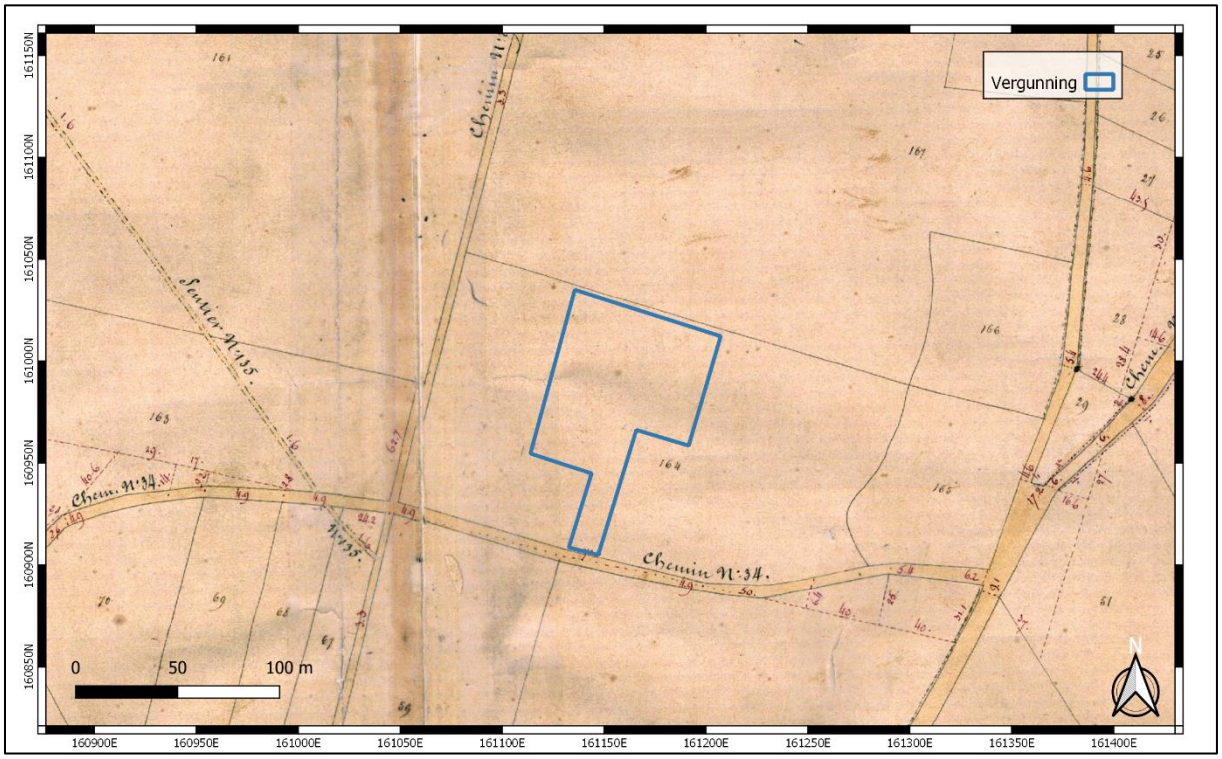
Afbeelding 23: Ferraris kaarten, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

[3] De Ferrariskaarten (Carte de Ferraris) zijn een verzameling van 275 uiterst gedetailleerde topografische kaarten van de Oostenrijkse Nederlanden. Zij kwamen tussen 1771 en 1778 tot stand onder leiding van Joseph de Ferraris, generaal bij de Oostenrijkse artillerie, veldmaarschalk in de Oostenrijkse Nederlanden. Het is de eerste systematische en grootschalige kartering, zowel in "België" als in heel West-Europa.
De Atlassen der Buurtwegen werden opgemaakt in uitvoering de wet van 10 april 1841. De wetgever wilde in 1841 ondubbelzinnig aanduiden welke kleine wegen een openbaar karakter hadden. Bedoeling was dus een inventarisatie te maken van alle "openbare" wegen en "private wegen met openbare erfdienstbaarheid". De atlas maakt een onderscheid in buurtwegen en voetwegen (*sentiers*). Voetwegen zijn smalle wegen (soms maar 1 meter breed) en de bedding behoort gewoonlijk toe aan de aangelanden. In de periode 1843-1845 werden voor alle gemeenten leggers, openbare registers, van de buurtwegen opgemaakt. Deze zijn de geschiedenis ingegaan als Atlassen der Buurtwegen. Per toenmalige gemeente werd een atlas opgemaakt, met uitzondering van een aantal stadskernen.
De kaarten Vandermaelen zijn een verzameling van historische kaarten van België, gemaakt door Philippe Vandermaelen (1795-1869). Tussen 1842 en 1879 begon Philippe-Christian Popp (1805-1879) met het ambitieuze project waarvoor Philippe Vandermaelen het initiatief had genomen en dat erin bestond om de kadasterplannen te tekenen van alle Belgische gemeenten die hij wenste te vulgariser, *mettre à la portée de tout le monde et de toutes les bourses* (vulgariseren en voor iedereen voor een bescheiden prijs beschikbaar te maken). Zijn dood in 1879 onderbrak de totstandkoming van zijn *Atlas cadastral parcellaire de la Belgique*.

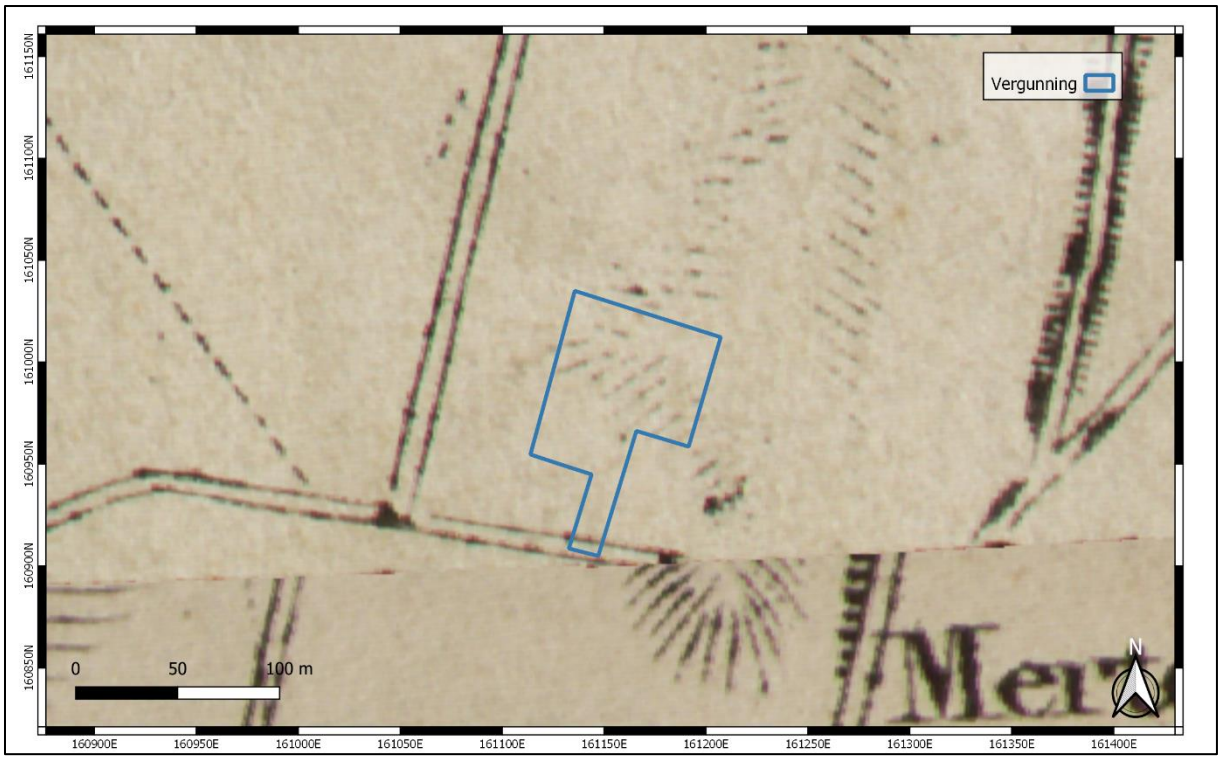
Uit de Atlas der Buurtwegen kunnen we afleiden dat alle percelen deel uitmaken van het enige perceel 164 en dat de Bredestraat met het tracé van *Chemin 34* overeenkomt (afbeelding 24).

Uit de Vandermaelen kaarten (die minder nauwkeurig zijn dan de Atlas der Buurtwegen en een verplaatsing naar rechts hebben) kunnen we wel nog een goed beeld van het oorspronkelijke reliëf krijgen: een helling aan de noordoostelijke kant van het projectgebied (afbeelding 25).

Op de Popp kaarten lijkt het projectgebied inderdaad op dat uit de Atlas der Buurtwegen: alleen de naam van het enige perceel is gewijzigd naar 391. Zoals op de Vandermaelen kaarten, is er ook hier een verplaatsing naar rechts zichtbaar (afbeelding 26).



Afbeelding 24: Atlas der Buurtwegen, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

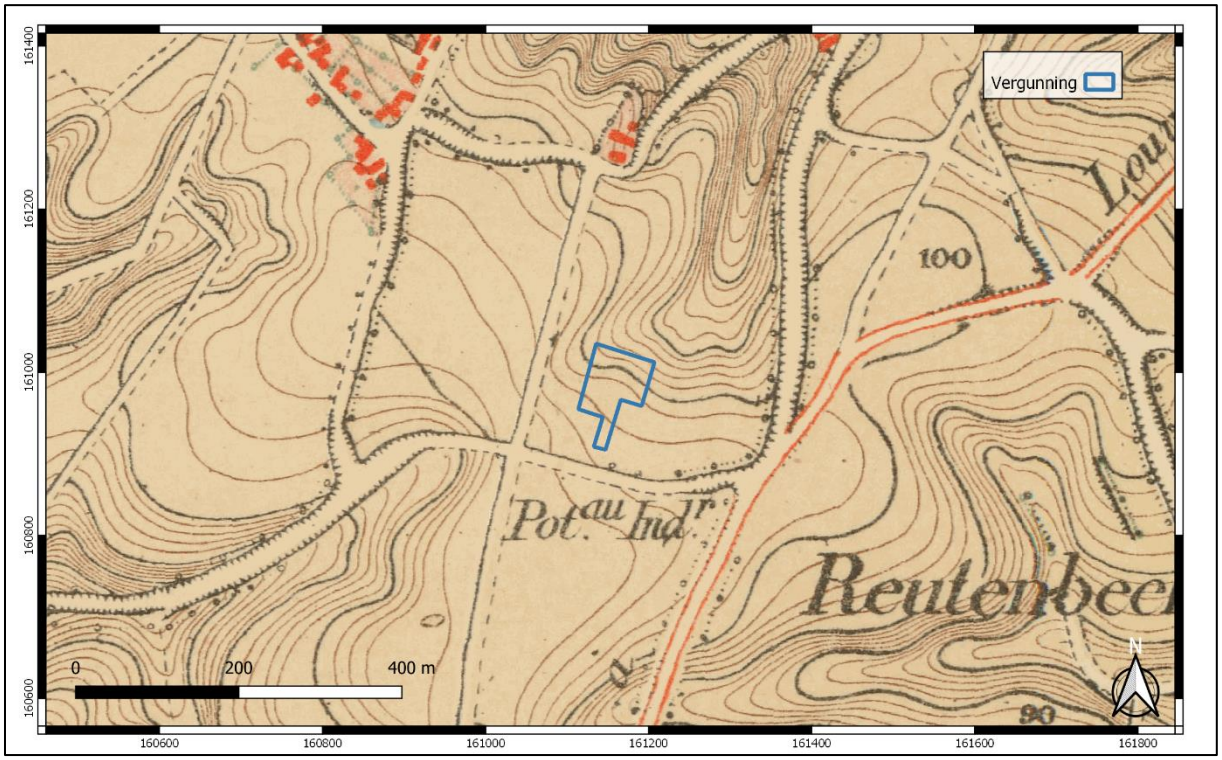


Afbeelding 25: Vandermaelen kaarten, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

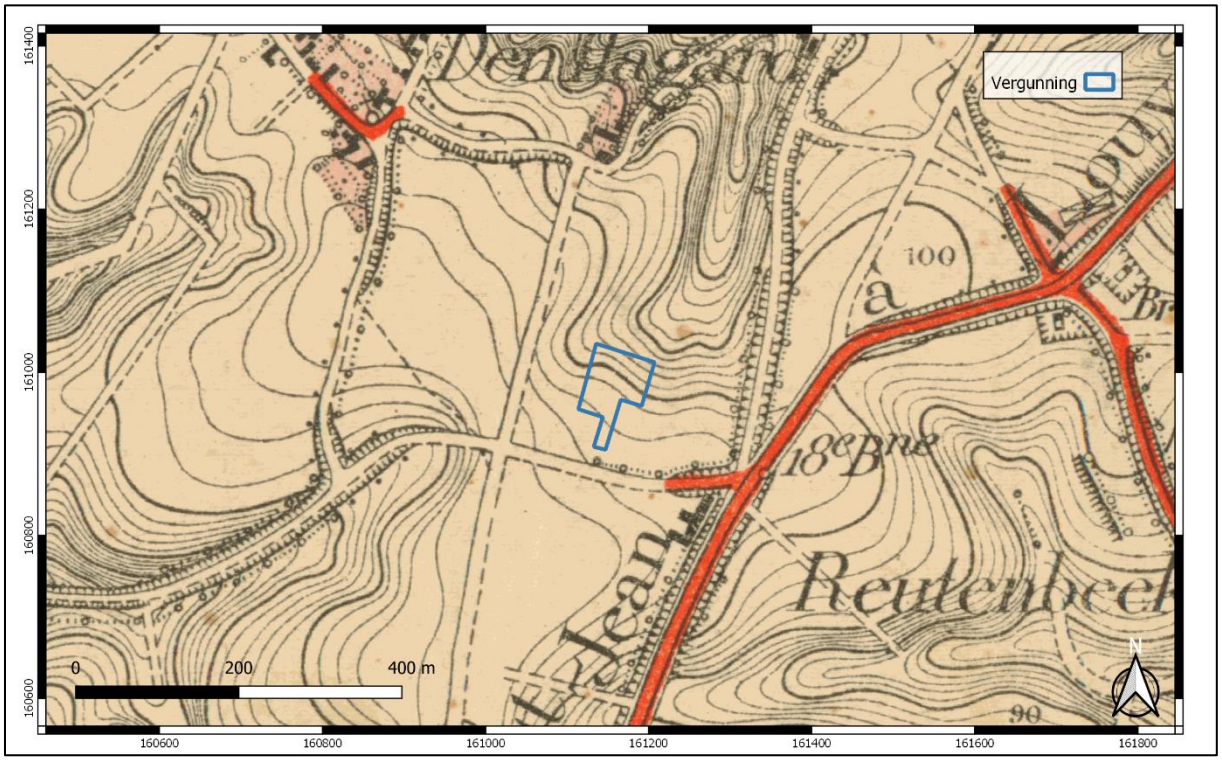
Afbeelding 26: Popp kaarten, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

Via de topografische kaarten uit 1873, 1904, 1939 en 1969 is het mogelijk de veranderingen van het projectgebied en zijn omgeving te volgen. Het landelijke karakter blijft tot aan dat de implantatie van de serres, die wij sinds de topografische kaart uit 1969 terugvinden op de percelen 391R4, 391Z5 en

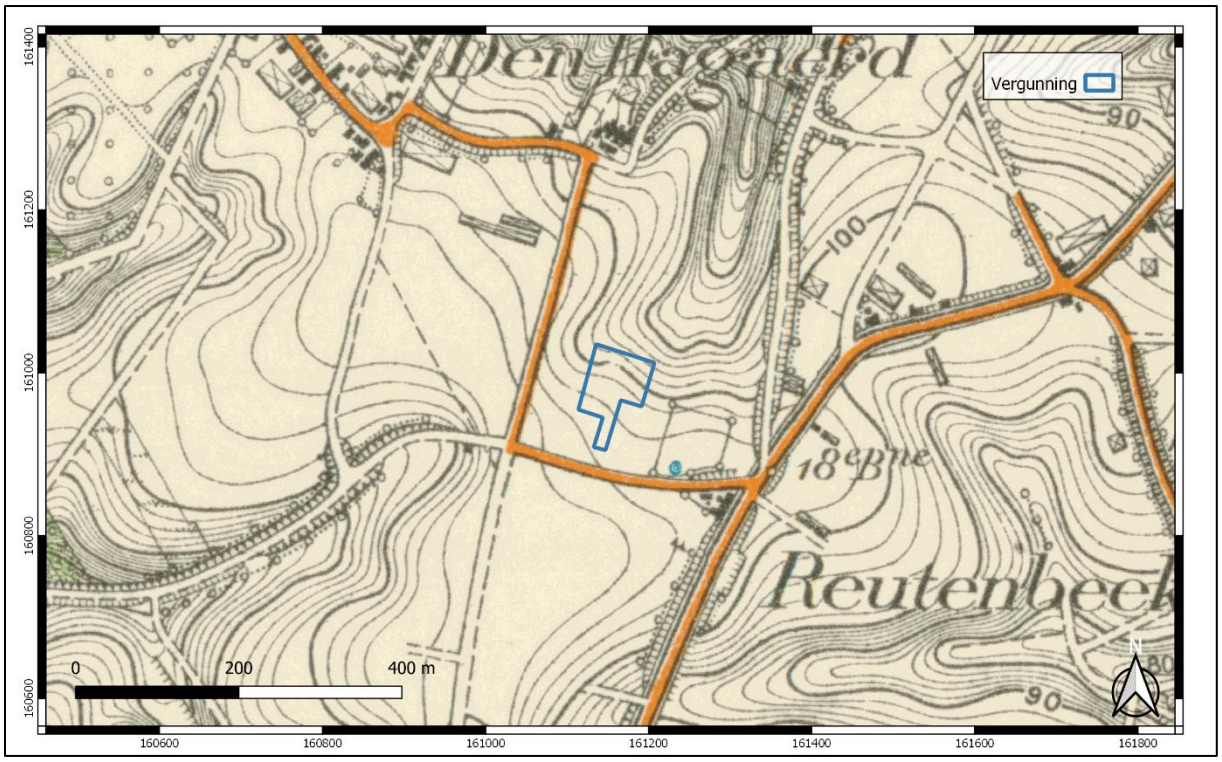
gedeeltelijk op perceel 391B5. Op de topografische kaart uit 1989 is het mogelijk de stedelijke ontwikkeling ten noorden van ons gebied te herkennen.



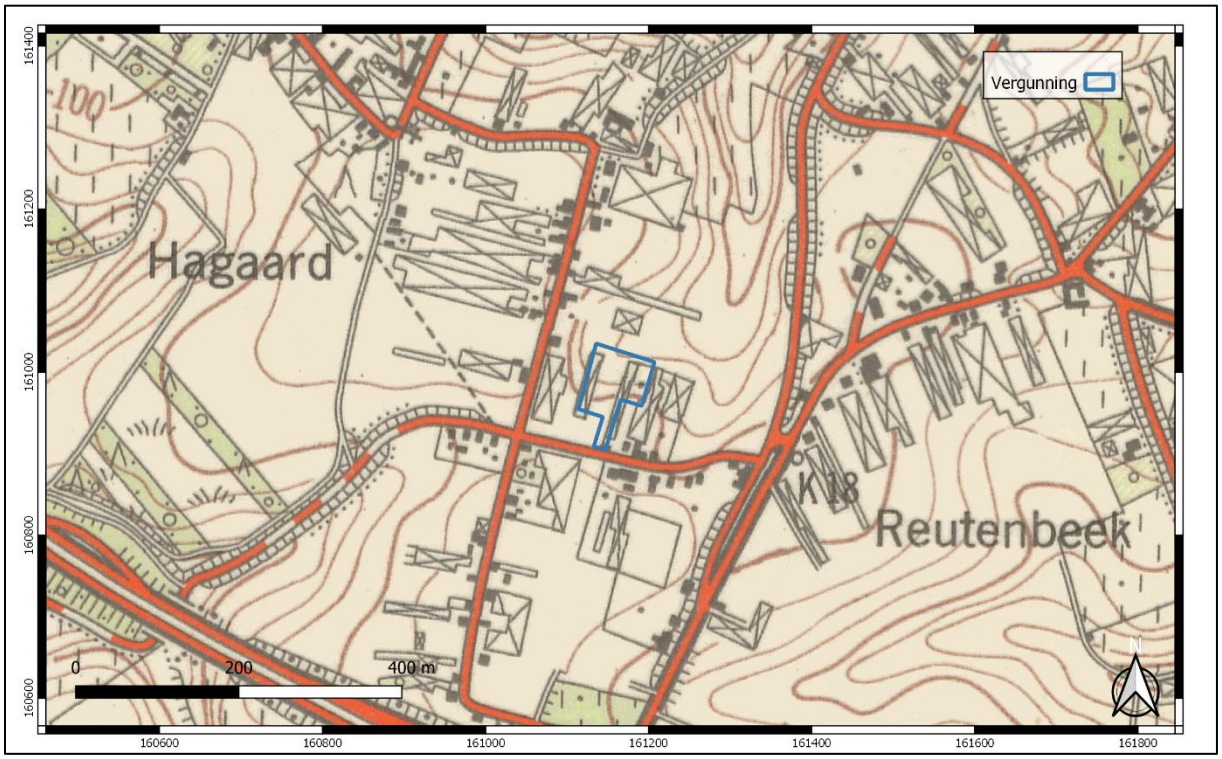
Afbeelding 27: topografische kaart uit 1873, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be



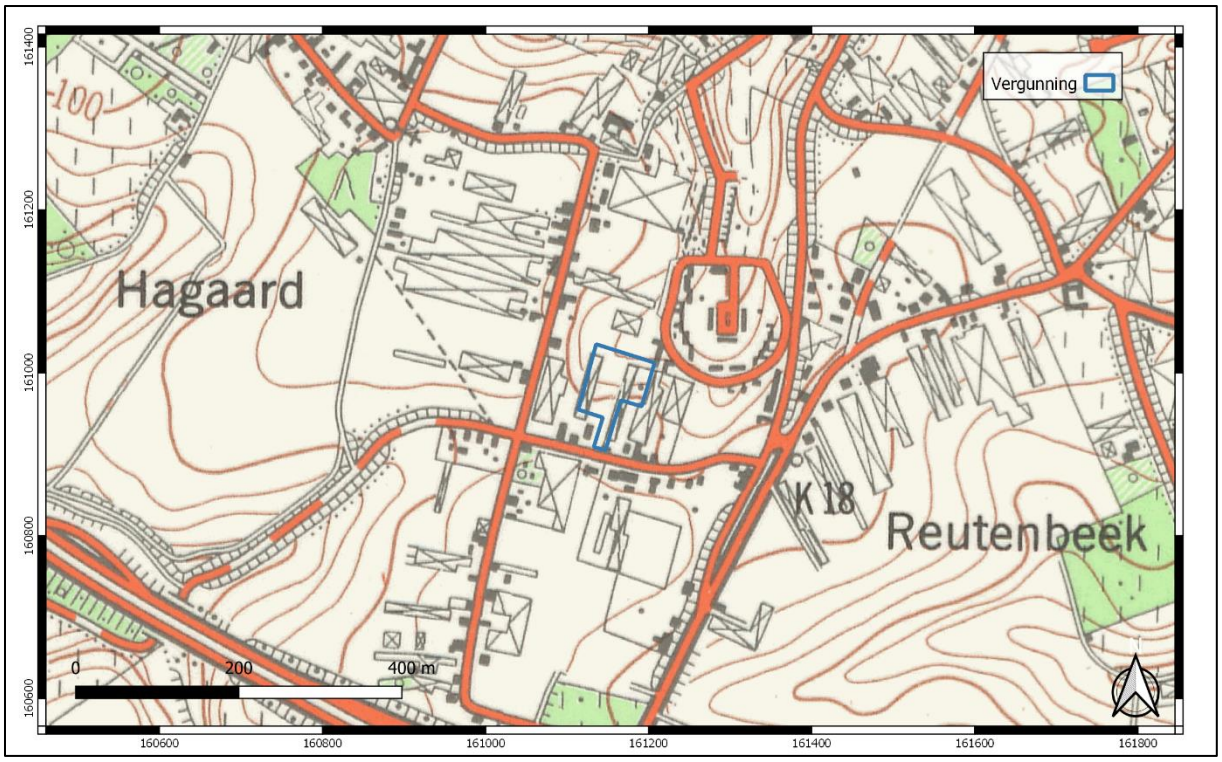
Afbeelding 28: topografische kaart uit 1904, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be



Afbeelding 29: topografische kaart uit 1939, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be



Afbeelding 30: topografische kaart uit 1969, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be



Afbeelding 31: topografische kaart uit 1989, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be

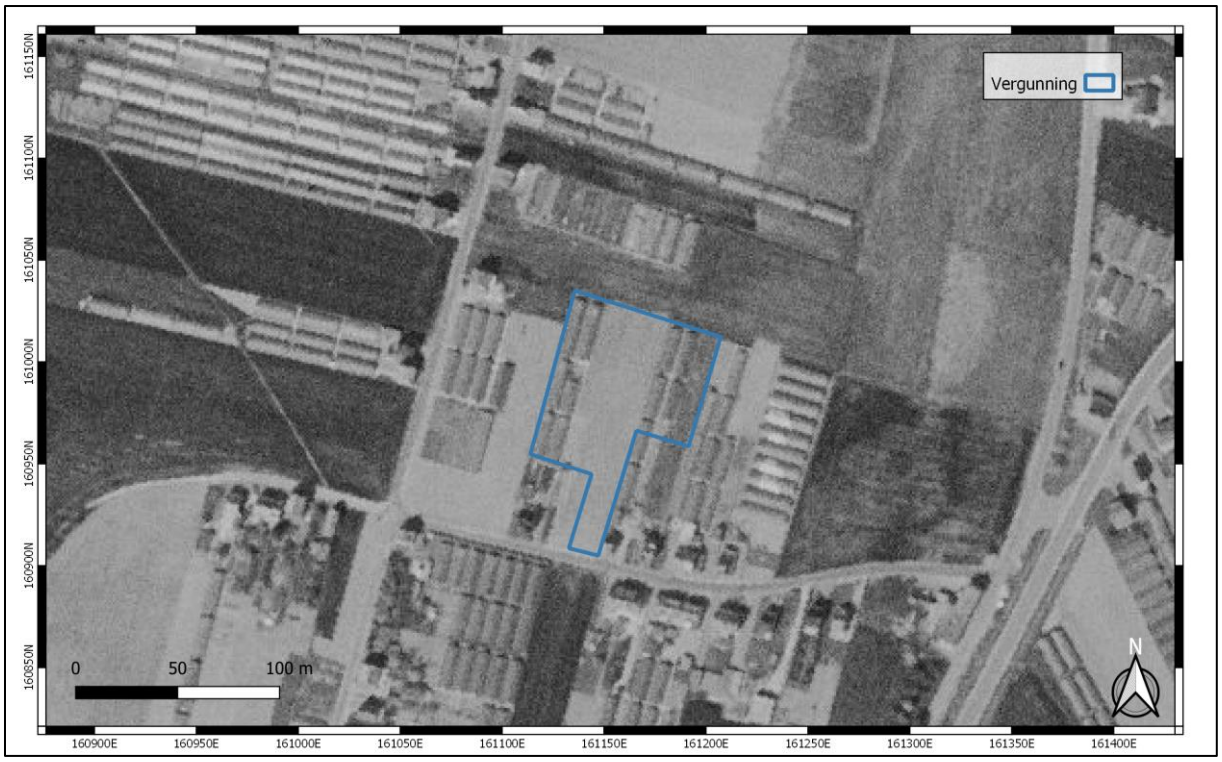
Uit de beschikbare luchtfoto's, vanaf 1971 t/m 2019, kunnen we afleiden dat er veranderingen in de inplanting van de serres zijn geweest.

De luchtfoto uit 1971 geeft dezelfde situatie als op de topografische kaart uit 1969: over de hele oppervlakte van de percelen 391R4, 391Z5 en 391B5 liggen serres en in perceel 391Z5 bestaat al één van de huidige panden, die buiten de verkaveling zullen blijven (afbeelding 32).

Op de volgende luchtfoto, uit 1979-1990, zijn de serres gedeeltelijk afgebroken, en liggen ze alleen op het perceel 391R4 (afbeelding 33).

Uit de luchtfoto uit 2005-2007 kunnen we afleiden dat de serres over de hele oppervlakte niet meer bestaan en dat er een mogelijke verstoring (gedeeltelijk) in het perceel L391N4 is geweest (afbeelding 34).

Op de luchtfoto's vanaf 2008-2011 t/m 2019 hebben we alleen een landbouwexploitatie van het projectgebied (afbeeldingen 35-36).



Afbeelding 32: luchtfoto uit 1971, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

Afbeelding 33: luchtfoto uit 1979-1990, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

Afbeelding 33: luchtfoto uit 2000-2003, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

Afbeelding 34: luchtfoto uit 2005-2007, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

Afbeelding 35: luchtfoto uit 2013/2015, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

Afbeelding 36: luchtfoto uit 2019, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

5.4 Archeologisch kader

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een databank van archeologische vindplaatsen in Vlaanderen. Binnen het onderzoeksgebied zelf zijn er geen archeologische waarden gekend en tussen 250 m en 1 km ver zijn er (afbeelding 37):

- CAI 4887, ca. 250 m ten N, 18de eeuw, hoeve

- CAI 1340, ca 1 km ten NW, indicator van een hoeve uit de volle Middeleeuwen

- CAI 2689, ca 940 m ten ZO, indicator van een hoeve uit 18de eeuw

- CAI 222862, ca. 600 m ten WZW, meerdere sporen voor de houtskoolproductie uit de vroege, volle en late Middeleeuwen (meerdere houtskoolmeiler, leemontginningskuil, gruben- en platzmeilers) en uit de Nieuwe Tijd (platzmeilers en één afvalkuil).

- CAI 211268, ca. 700 m ten Z, houtskool, verbrande leem en een teil van grijsgebakken aardewerk met drie geknepen standvinnen uit de late Middeleeuwen

Nog verder, meer dan 1 km ten noorden, werden meerdere CAI-locaties vastgesteld die te maken hebben met het verleden van Overijse, als laatmiddeleeuwse kern.

- CAI 1338, ca. 1500 m ten NW, indicator van een hoeve uit de volle Middeleeuwen

- CAI 5157, ca. 1300 m ten N, ca. XX m ten NNO, Molen van Terborcht/Scherrewerremolen uit de Late Middeleeuwen

- CAI 1342, ca. 1300 m ten N, hoeve uit de Late Middeleeuwen

- CAI 1352, ca. 1070 m ten NNO, hoeve uit de Late Middeleeuwen

- CAI 4782, ca. 1280 m ten NNO, Begijnhof en vlakgraf uit de Late Middeleeuwen

- CAI 5166, ca. 1600 m ten NNO, Sint-Martinuskerk en kerkhof, met laatgotische met Romaanse kern uit de 12de eeuw; bunker uit de 20ste eeuw

- CAI 5167, ca. 1700 m ten NNO, het versterkt kasteel van Ijse, uit de 1350-1400 en in de 17de eeuw omgebouwd tot lusthof

- CAI 212902, ca. 2000 m ten NNO, kapel uit de 18de eeuw

- CAI 162304, ca. 1800 m ten NNO, bunker uit de 20ste eeuw

- CAI 1343, ca. 2000 m ten NNO, motte (Hof van Ijse) uit de Late Middeleeuwen

- CAI 1529, ca. 2000 m. ten NO, hoeve uit de Late Middeleeuwen

- CAI 5171, ca. 2250 m. ten NO, hoeve uit de Late Middeleeuwen.

Binnen het huidige plangebied is er al een uitgevoerde archeologienota met uitgesteld traject (ID 5046)[4]. Er werd vooral een verwachting geformuleerd voor sporen vanaf de late middeleeuwen tot en met de Nieuwste Tijd. Hoewel de wat hogere ligging in het landschap een indicatie kan zijn voor steentijdsporen is er geen waterloop in de omgeving, wat die kans verkleint. Er werden proefsleuven geadviseerd in uitgesteld traject. De archeologienota werd bekrachtigd met voorwaarden i.v.m. de onderzoeksvragen van de gekozen onderzoeksmethode: *Het onderzoek naar mogelijke archeologische sporen uit de Romeinse periode moet meegenomen worden in de doelstelling en onderzoeksvragen van het proefsleuvenonderzoek*.

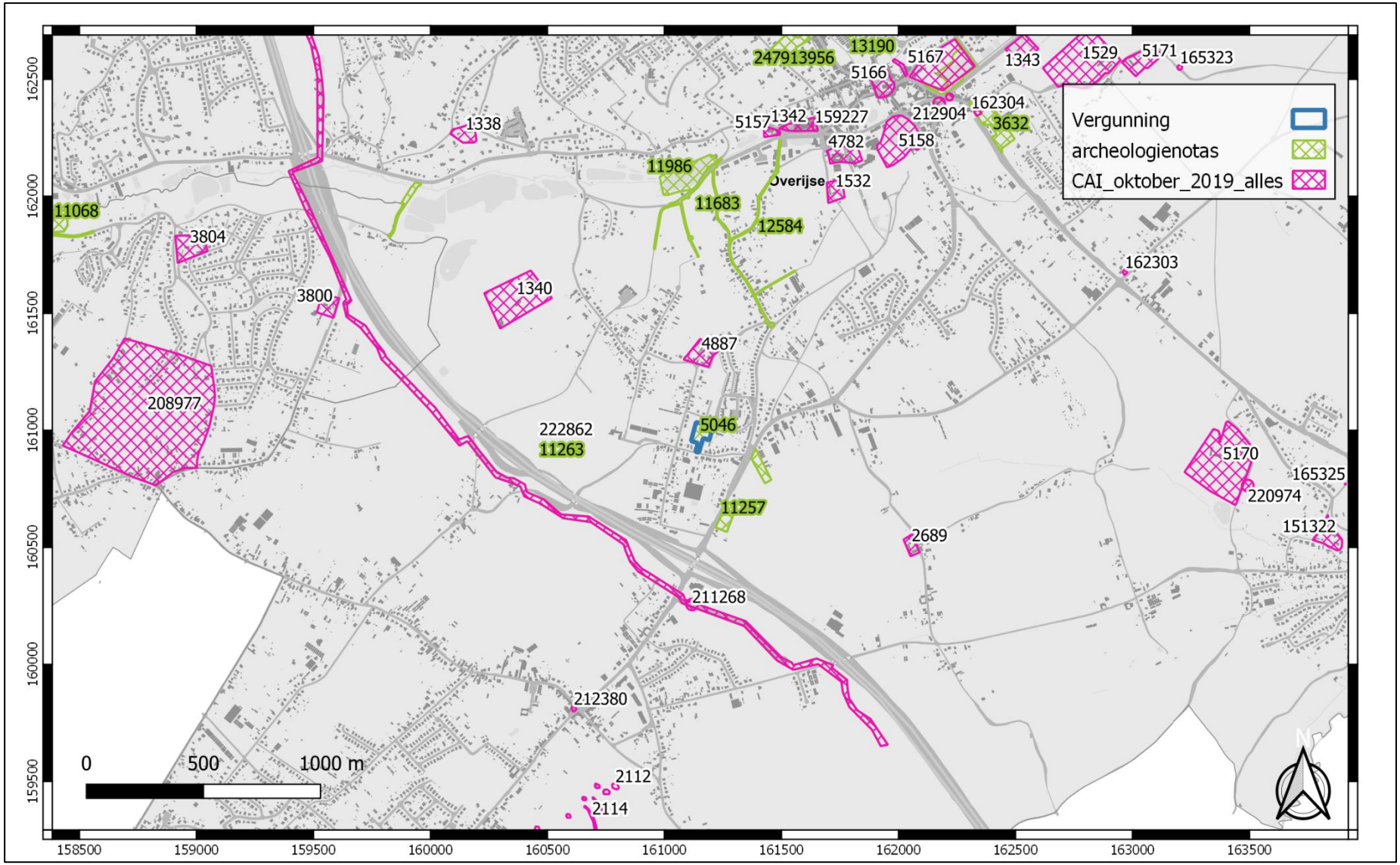
Rondom het projectgebied zijn er andere bekrachtigde archeologienota's terug te vinden :

ID 11683[5], voor de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel. Hier werd de strategie aangepast aan de ingreep in de bodem van de geplande werken en op basis van de inschatting van de gaafheid van het bodemarchief. Voor de zone van de vorige (niet geschieden) riolering werd een vrijgave geadviseerd. Voor het terrein voor grondverbetering is wel een archeologisch potentieel aanwezig. Hier werden landschappelijke boringen eventueel gevolgd door verkennende boringen en indien nodig waarderende boringen en proefsleuven geadviseerd.

ID 11257[6] en ID 12584[7]: naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de geplande aanleg van een gescheiden rioleringsstelstel (DWA- en RWA-leidingen) en door een wijziging van de plannen met een uitbreiding van het lijntracé, werden deze twee archeologienota's opgesteld. Beide onderzoeken betreffen een uitgesteld traject voor de zone grondverbetering, waar de ingreep

[4] De Loof 2017, Vooronderzoek Overijse Bredestraat, URI https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/5046.
[5] Cleda 2019, ooronderzoek Overijse Overijse, Hagaardbosweg, URI : https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/11683
[6] Van denhaute 2019a, Vooronderzoek Overijse A. Moerenhoutstraat en Terhulpsesteenweg Overijse, URI : https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/11257
[7] Van denhaute 2019b, Vooronderzoek Overijse A. Moerenhoutstraat en Terhulpsesteenweg Overijse, URI : https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/12584

in de bodem zal plaatsvinden op een gebied waarvoor een aan- of afwezigheid van archeologische sporen niet kon aangetoond worden. Voor het tracé van het gescheiden rioleringsstelsel en de heraanleg van de wegenis werd een matig archeologisch potentieel voorgesteld, voor een zone die vermoedelijk ook reeds verstoord was: voor dit lineair tracé werd een vrijgave van de zone geadviseerd.



Afbeelding 37: CAI locaties, in blauw het projectgebied.

6. Beschrijving van het potentieel op kennisvermeerdering

6.1 Aard van de potentiële kennis: archeologische verwachting

Het heeft er alle schijn van dat het bodemarchief matig geroerd is in het verleden. Uit de luchtfoto's en uit de topografische kaarten, kunnen we afleiden dat er een opeenvolging van bouwen en afbreken van serres is geweest op een groot deel van het projectgebied.

Voor wat betreft de percelen 391R4, 391Z5, 391B5 bestaan de serres tot de luchtfoto uit 1979-1990, betreffende het perceel 391R4 zijn de panden op de luchtfoto uit 2005-2007 al afgebroken. De diepte van deze structuren is onbekend. Betreffende de twee centrale percelen, L391N4 en L391G5 is er een mogelijke verstoring in perceel L391N4 en beide percelen zijn op de bodembedekkingskaart uit 2015 als lichtgrijs gekarteerd, door mogelijke afgedekte oppervlakken die geen autoweg of gebouw zijn, zoals bv. parkings of andere soorten van panden.

Uit de historische kaarten kunnen we alleen afleiden dat het projectgebied, in de 18de en de 19de eeuw, een agrarisch karakter en een gebruik als akkers/velden gehad heeft.

Het projectgebied ligt in droge leembodems, op een hoog terrein: die zijn een belangrijke factor voor het aantrekken van bewoning vanaf het Mesolithicum, maar het onderzoeksgebied ligt echter op geruime afstand van water (ca 1000 m, de Ijse) en in de ruime omgeving zijn er geen CAI-locaties die steentijdvondsten weergeven. Het potentieel op het aantreffen van steentijd artefactensites is dan laag.

In de nabije omgeving zijn geen CAI-locaties gesitueerd die duiden op (proto-)historische sites vanaf de IJzertijd en Romeinse periode. Het projectgebied ligt ook op een ruime afstand van de laatmiddeleeuwse kern van Overijse en in de nabijheid van ons gebied werden er geen sporen (dichterbij dan 500 m) uit deze periode teruggevonden. Daarentegen zijn er wel sporen van houtskoolproductie (te dateren in alle perioden van de Middeleeuwen) ca. 600-700 m ten Z van het projectgebied.

Op basis van het bureauonderzoek is vooral het potentieel op aanwezigheid van bodemsporen uit de (vroege, volle en late) Middeleeuwen tot de Nieuwste Tijd matig hoger.

Op basis van de gunstige landschappelijke ligging en de archeologische verwachting lijkt – in een theoretisch kader - de potentiële archeologische kenniswinst voor het projectgebied groot. Mede op basis van de erosiegevoeligheidskaart, die een sterke erosiegevoeligheid aangeeft en op basis van een mogelijk gedeeltelijke verstoring door gebouwde en afgebroken serres, wordt het archeologische potentieel voor deze periodes matig ingeschat. De onbekende diepte van de serres en het intensieve landbouwgebruik geeft een lagere waarschijnlijkheid van vondsten voor deze periodes, maar er blijft

altijd de kans op niet *in situ* sporen (er zijn rond het projectgebied verschillende cai-locaties, vanaf de vroege Middeleeuwen, tussen 250 m en 1000 m ver).

6.2 Te beantwoorden onderzoeksvragen om het aanwezige potentieel te exploiteren

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

Nee, in het projectgebied zijn er geen CAI locaties: de dichtstbijzijnde sites zijn verder dan 250 m. Uit de historische kaarten kunnen we alleen afleiden dat het projectgebied, in de 18de en de 19de eeuw, een agrarisch karakter en een gebruik als akkers/velden gehad heeft.

- Zijn er indicaties voor bodemverstoringen die het bodemarchief kunnen vernietigd of omwoeld hebben?

Ja, voor de zone van de verkaveling uit de topografische kaarten en uit de luchtfoto's kunnen we afleiden dat een opeenvolging van bouwen en van afbreken van serres het bodemarchief (gedeeltelijk) verstoord zou kunnen hebben. De minste verstoringen kunnen verwacht worden aan de westelijke en oostelijke kant van het projectgebied: op het centrale deel is er geen (bekende) verstoring. De effectieve ingreep in de bodem blijft onbekend.

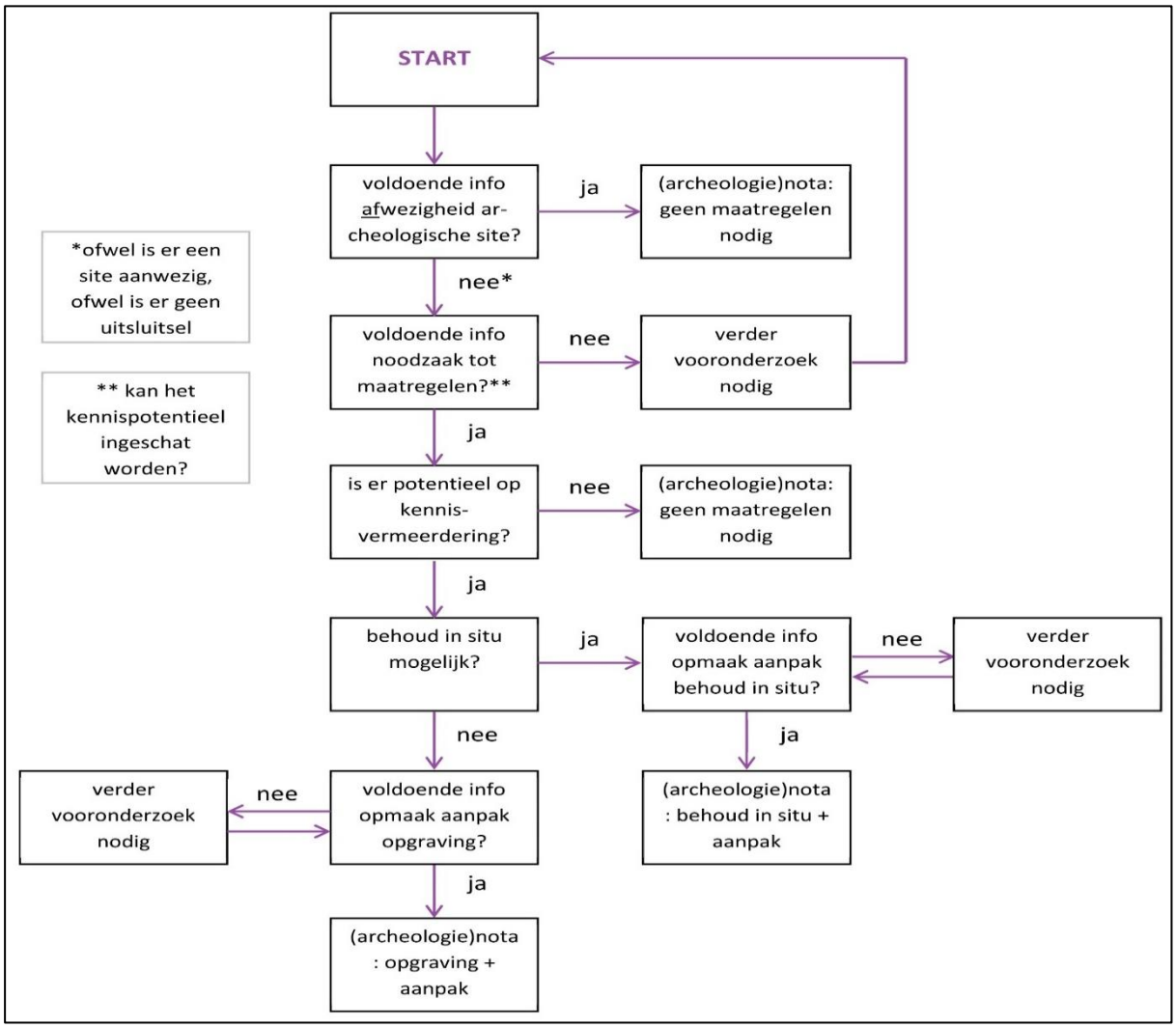
- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen (gehad) hebben op de gaafheid van het bodemarchief, c.q. archeologische sporen?

Nee, er zijn geen landschappelijke factoren die invloed kunnen gehad hebben op de gaafheid van het bodemarchief.

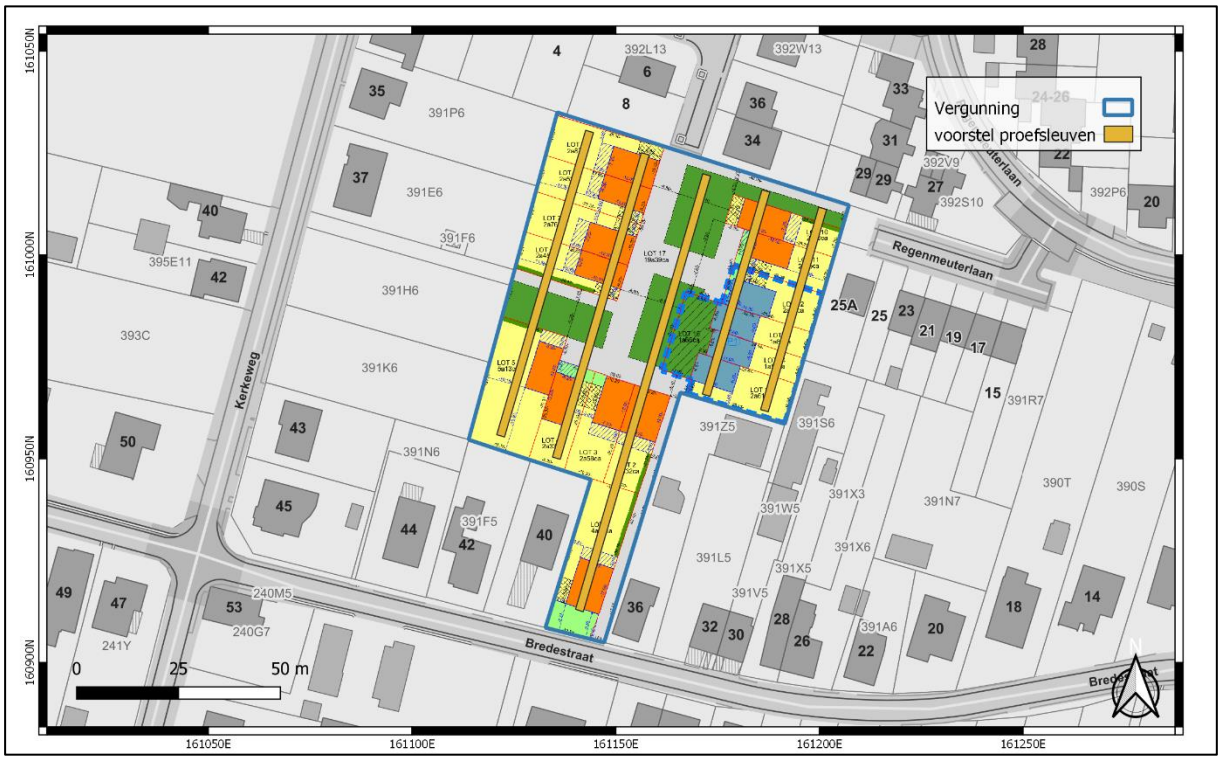
- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief - Indien er voldoende aanwijzingen zijn om te stellen dat het terrein weinig of niet verstoord is, welke maatregelen dienen te worden genomen om het terrein verder landschappelijk en archeologisch te waarderen?

De geplande werken zullen gedeeltelijk vernietigend zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Het huidige terrein zal voor de fundering uitgegraven worden, en er is een deel met ondergrondse parking voorzien. De diepte van de fundering is onbekend, maar de fundamenten worden altijd aangezet in de stabiele, vaste ondergrond, dus onder, dikwijls diep onder de teelaarde. Voor het bebouwen van deze verkaveling zal over de volledige oppervlakte van de gebouwen de teelaarde verwijderd worden.

Via het Programma van Maatregelen wordt voorgesteld het terrein te onderwerpen aan een archeologische prospectie met ingreep in de bodem, door middel van proefsleuven.



Afbeelding 38: beslissingsboom uit hoofdstuk 5.2 van de Code van Goede Praktijk, www.onroerenderfgoed.be



Afbeelding 39: voorstel van de inplanting van de proefsleuven.

6.3 Waardering van het potentieel op kennisvermeerdering en motivering

Aan de hand van de historische informatie en het kaartmateriaal kon worden achterhaald dat er binnen het projectgebied bebouwing aanwezig was sinds de 20ste eeuw, in de vorm van serres. Historisch gezien kunnen we voor het projectgebied dan ook spreken van een lage densiteit aan bebouwing.

De verwachting naar goed bewaarde Steentijdsites uit de Holocene periode is eerder laag. Het onderzoeksgebied situeert zich op de noordelijke zijde van de leemrug ten zuiden van de Ijse en het terrein heeft een helling in de richting van de Bredestraat van ca. 6,16% op een lengte van 120 m, dus met een zeer sterke erosiegevoeligheid.

Het archeologisch niveau kan lokaal verstoord zijn door de serres, maar de reële ingreep in het eventuele bodemarchief is onbekend. Het intensieve landbouwgebruik geeft een lagere waarschijnlijkheid van vondsten, maar de kans op sporen niet *in situ* kan niet uitgesloten worden: er zijn rond het projectgebied verschillende cai-locaties - vanaf de Middeleeuwen - tussen 250 m en 1000 m ver. Ook sporen uit vroegere (proto)historische perioden, kunnen niet volledig uitgesloten worden.

7. Exploitatie van het potentieel op kennisvermeerdering

7.1 Beschrijving van de aanpak

De beschikbare methodes binnen een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem, veldkartering, landschappelijk booronderzoek en geofysisch onderzoek zullen weinig of geen resultaten opleveren.

Geofysisch onderzoek spoort weliswaar anomalieën in de bodem op maar aangezien er geen structuren in harde materialen, baksteen, natuursteen, verwacht worden, zal dit eerder moeilijk interpreteerbare sporen opleveren die enkel geïnterpreteerd of gedetermineerd kunnen worden door een ondersteunende ingreep in de bodem. Bovendien is deze methode duur en zullen de resultaten niet opwegen tegen de kosten.

Veldkartering is erop gericht vindplaatsen te lokaliseren op basis van (concentraties) oppervlaktevondsten en het is een methode om een globaal beeld van grote gebieden te bekomen. In dit geval is er gras op de rest van de oppervlakte (de huidige gebouwen zullen buiten de verkaveling blijven), dus een veldkartering is niet beslissend.

Landschappelijk bodemonderzoek zou wenselijk kunnen zijn om na te gaan in hoeverre de oorspronkelijke bodemopbouw bewaard gebleven is, hetzij eventueel verstoord. Maar aangezien er in dit geval geen grote en diepe verstoring van het terrein is, opteren we ervoor om profielputten uit te voeren via proefsleuvenonderzoek.
Het is niet zinvol of nuttig om een verkenning van de lithostratigrafische opbouw van het terrein uit te voeren door middel van een landschappelijk booronderzoek. De onderzoeksvragen die beantwoord kunnen worden aan de hand van landschappelijk booronderzoek, kunnen in dit geval ook beantwoord worden aan de hand van proefsleuvenonderzoek. In dit geval is het (met het oog op de kosten-batenanalyse) niet efficiënt en zinvol een landschappelijk booronderzoek uit te voeren.

Verkennend/waarderend archeologisch booronderzoek is in dit geval niet aangewezen. Er zijn geen indicaties voor prehistorische vondsten in de nabijheid van het projectgebied en bovendien is deze methode zeer tijdrovend en duur voor een gebied waar de verwachting van prehistorie als laag wordt ingeschat.

Proefsleuven/Proefputten: we adviseren om het terrein verder te onderzoeken door middel van proefsleuven van 2 m breed over de volle lengte van het terrein, bijna noord/zuid gericht. Deze oriëntatie is parallel aan de verdere helling georiënteerd en is ingegeven door de situering van de

nieuwe toestand, om een gelijkmatige verdeling van de sleuven onder de gebouwen en de wegen te krijgen.

Door ze in te planten op een onderlinge afstand van ca. 15 m, wordt meteen gebiedsdekkend gewerkt en kan gemakkelijk ca. 11,8% van het terrein onderzocht worden zoals bepaald in de Code van Goede Praktijk. Aanvullend, om minimaal 12,50% van het terrein te onderzoeken, worden kijkvensters of volgvensters aangelegd indien sporen aangetroffen worden. Hiervoor is nog ca. 22 m² beschikbaar voor kijkvensters en volgsleuven. De kijk- en/of volgvensters worden aangelegd om een beter inzicht te krijgen in de onderlinge samenhang van sporen, indien er aangetroffen worden, en om een duidelijke afbakening te kunnen maken voor een eventueel vervolgonderzoek indien toch waardevolle sporen zouden aangetroffen worden.

Randvoorwaarden

De opdrachtgever, die nog niet de eigenaar van de percelen is, vraagt uitstel van veldwerk omdat hij pas definitief wenst te investeren in het project na de termijn van indiening van bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek en de bindende adviezen van alle betrokken instanties om te voorkomen dat plannen dienen gewijzigd te worden.

8. Samenvatting voor een gespecialiseerd publiek

Dit onderzoek begint bij de verkavelingsaanvraag in Overijse, in de Bredestraat, Kadaster 6de afdeling, sectie L percelen 0391N4, 391R4, 391G5, 391B5 en 391Z5/deel.

De nieuwe inplanting voorziet een nieuw woonerf met 15 eengezinswoningen. De loten zullen een oppervlakte tussen 156 m² en 513 m² hebben en de woningen tussen 90 m² en 110 m². Elk lot heeft een privé tuin en zones voor uitbreiding en of autostaanplaats.

Het huidige terrein zal voor de fundering uitgegraven worden, en het gelijkvloers van de woningen zal het huidige maaiveld respecteren. Er is een ondergrondse kelder/parkeerplaats voorzien onder een deel van de verkaveling. De diepte van de fundering is onbekend, maar de fundamenten worden altijd aangezet in de stabiele, vaste ondergrond, dus onder, dikwijls diep onder de teelaarde. Voor het bouwen van deze verkaveling zal de teelaarde over de volledige oppervlakte van de gebouwen verwijderd worden.

De bouwdensiteit bedraagt ca. 30% van de verkavelde oppervlakte.

Binnen het onderzoeksgebied zelf zijn er geen archeologische waarden gekend, en enkele CAI sites liggen tussen ca. 250 m en 1 km ver.

Uit de topografische kaarten en uit de luchtfoto's kunnen we afleiden dat een opeenvolging van bouwen en van afbreken van serres het bodemarchief (gedeeltelijk) verstoord zou kunnen hebben. De minste verstoringen kunnen verwacht worden aan de westelijke en oostelijke kant van het projectgebied: op het centrale deel is er geen (bekende) verstoring. De effectieve ingreep in de bodem blijft onbekend. Uit de historische kaarten kunnen we alleen het agrarische karakter van het gebied en zijn omgeving afleiden.

Het projectgebied ligt in droge leembodems, op een hoog terrein: die zijn een belangrijke factor voor het aantrekken van bewoning vanaf het Mesolithicum, maar het onderzoeksgebied ligt echter op een ruime afstand van water (ca 1000 m, de Ijse) en in de ruime omgeving zijn er geen CAI-locaties die steentijdvondsten weergeven. Het potentieel op het aantreffen van steentijd artefactensites is dan ook laag.

In de nabije omgeving zijn er geen CAI-locaties gesitueerd die duiden op (proto-)historische sites vanaf de IJzertijd en Romeinse periode. Ca. 700 m ten zuiden van het onderzoeksgebied zijn er sporen van houtskoolproductie uit de vroege, volle en late Middeleeuwen gekarteerd. Het projectgebied ligt ook op een ruime afstand van de laatmiddeleeuwse kern van Overijse en in de nabijheid van ons gebied werden er geen sporen (dichterbij van 500 m) uit deze periode teruggevonden.

Op basis van het bureauonderzoek is vooral het potentieel op aanwezigheid van bodemsporen uit de middeleeuwen tot de Nieuwste Tijd matig hoger. Op de historische kaarten blijkt de afwezigheid van nederzettingen of gebouwen en heeft het gebied ook duidelijk een agrarisch karakter. Mede op basis van de erosiegevoeligheidskaart, die een sterke erosiegevoeligheid aangeeft en op basis van een mogelijk gedeeltelijke verstoring door gebouwde en afgebroken serres, wordt het archeologische potentieel voor deze periodes matig ingeschat. De onbekende diepte van de serres en het intensieve landbouwgebruik geeft een lagere waarschijnlijkheid van vondsten voor deze periodes, maar er blijft altijd de kans op niet *in situ* sporen (er zijn rond het projectgebied - tussen 250 m en 1000 m ver - verschillende cai-locaties). Ook sporen uit vroegere (proto)historische perioden, kunnen niet volledig uitgesloten worden. We adviseren om het terrein verder te onderzoeken door middel van proefsleuven van 2 m breed over de volle lengte van het terrein en het resultaat van de proefsleuven bepaalt de verder te volgen strategie in het archeologisch traject.

9. Samenvatting voor een breed publiek

Zie hoofdstuk 8

10. Bibliografie

HANECA, K., DEBRUYNE, S., VANHOUTTE, S., ERVYNCK, A., 2016, Archeologisch vooronderzoek met proefsleuven. Op zoek naar een optimale strategie, Onderzoeksrapport agentschap Onroerend Erfgoed 48, Brussel, agentschap Onroerend Erfgoed - Wetenschappelijke instelling van de Vlaamse Overheid, Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Geraadpleegd via:
https://www.onroerenderfgoed.be/actueel/nieuws/onderzoeksrapport-archeologisch-vooronderzoek-proefsleuven-strategie/

Geraadpleegd websites:

www.cartesius.be

www.dov.vlaanderen.be

www.gdiviewer.agiv.be

www.geo.onroerenderfgoed.be

www.geopunt.be

www.inventaris.onroerenderfgoed.be/

www.loket.onroerenderfgoed.be

11. Lijst met afbeeldingen

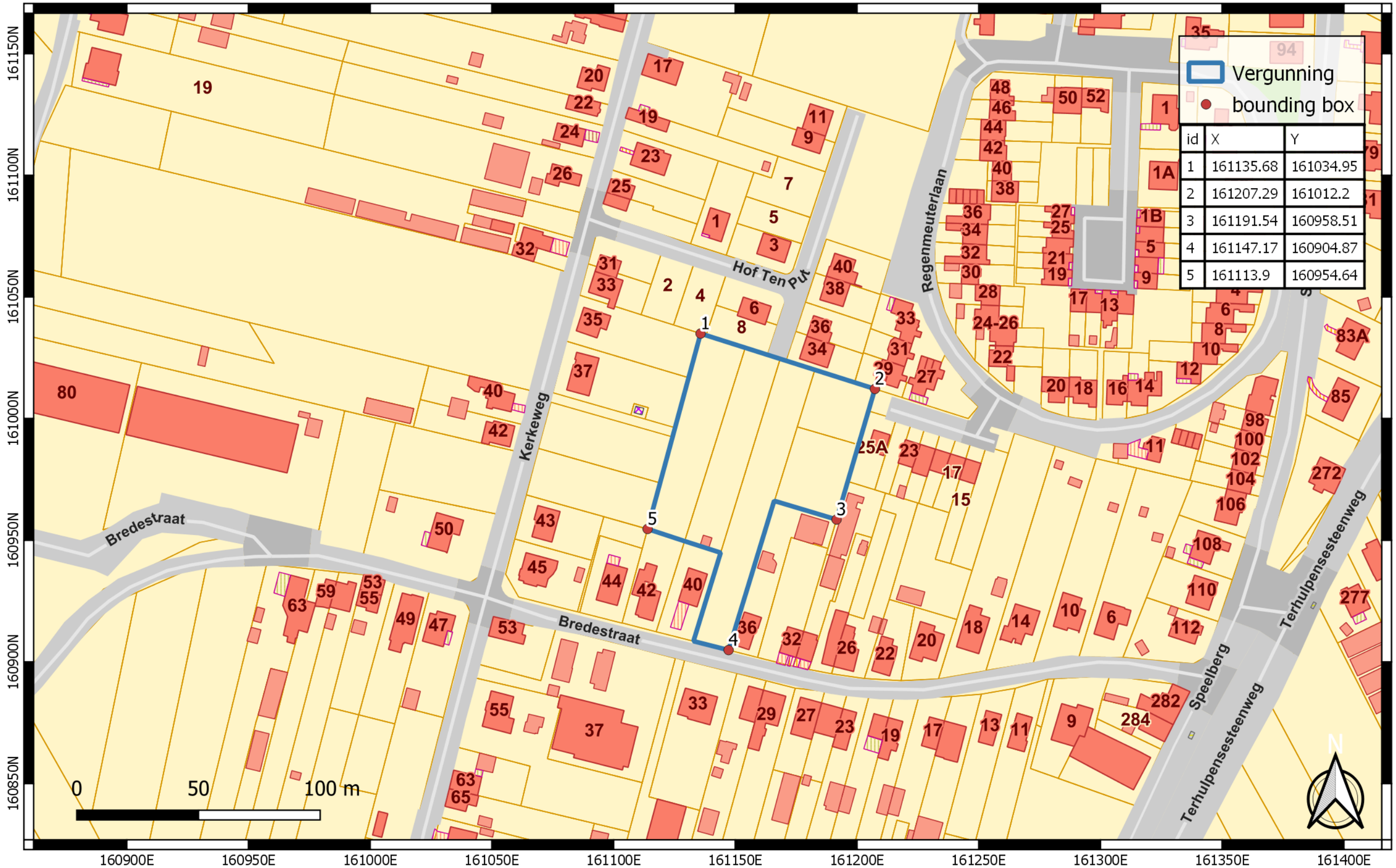
Afbeelding 1: Bounding box, het bouwgebied in blauw, www.geopunt.be
Afbeelding 2: de kadastrale kaart, in blauw het projectgebied, www.cadgis.be
Afbeelding 3: het projectgebied op de topografische kaart, in blauw www.geo.be
Afbeelding 4: het projectgebied, in blauw, op de luchtfoto uit 2019, www.geopunt.be
Afbeelding 5: Criteria bij omgevingsvergunning voor het verkavelen van de gronden, www.onroerenderfgoed.be
Afbeelding 6: het inplantingsplan, zoals aangereikt door de opdrachtgever
Afbeelding 7: terreinsnedes, zoals aangereikt door de opdrachtgever
Afbeelding 8: detail van de snede C
Afbeelding 9: detail van de snede A
Afbeelding 9: het projectgebied, in blauw, op het DHMV, www.geopunt.be
Afbeelding 10: het projectgebied, in blauw, op het DHMV en hoogteverloop N-Z en W-O, www.geopunt.be
Afbeeldingen 11-15: hoogteprofielen, www.geopunt.be
Afbeelding 16: het projectgebied, in blauw, op de bodem kaart, www.geopunt.be
Afbeelding 17: het projectgebied, in blauw, op de bodemkaart volgens WRB, www.geopunt.be
Afbeelding 18: het projectgebied, in blauw, op de erosiegevoeligheidskaart, www.geopunt.be
Afbeelding 19: het projectgebied, in blauw, op de hydrografische kaart, www.geopunt.be
Afbeelding 20: het projectgebied, in blauw, op de bodembedekkingskaart, www.geopunt.be
Afbeelding 21: het projectgebied, in blauw, op de Tertiair geologische kaart, www.geopunt.be
Afbeelding 22: het projectgebied, in blauw, op de Quartaire geologische kaart01/200000, www.geopunt.be
Afbeelding 23: Ferraris kaarten, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be
Afbeelding 24: Atlas der Buurtwegen, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be

Afbeelding 25: Vandermaelen kaarten, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be
Afbeelding 26: Popp kaarten, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be
Afbeelding 27: topografische kaart uit 1873, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be
Afbeelding 28: topografische kaart uit 1904, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be
Afbeelding 29: topografische kaart uit 1939, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be
Afbeelding 30: topografische kaart uit 1969, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be
Afbeelding 31: topografische kaart uit 1989, in blauw het projectgebied, www.cartesius.be
Afbeelding 32: luchtfoto uit 1971, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be
Afbeelding 33: luchtfoto uit 1979-1990, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be
Afbeelding 33: luchtfoto uit 2000-2003, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be
Afbeelding 34: luchtfoto uit 2005-2007, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be
Afbeelding 35: luchtfoto uit 2013/2015, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be
Afbeelding 36: luchtfoto uit 2019, in blauw het projectgebied, www.geopunt.be
Afbeelding 37: CAI locaties, in blauw het projectgebied, www.geo.onroerenderfgoed.be
Afbeelding 38: beslissingsboom uit hoofdstuk 5.2 van de Code van Goede Praktijk, www.onroerenderfgoed.be
Afbeelding 39: voorstel van de inplanting van de proefsleuven

12. Lijst van de plannen (bijlagen)

Plan nr	Type plan	onderwerp	analoog/digitaal	datum
1	PLAN	Bounding Box	DIGITAAL	2020
2	PLAN	Kadasterplan	DIGITAAL	2020
3	KAART	Topografische kaart	DIGITAAL	2009
4	PLAN	Geplande werken	DIGITAAL	2020
4b	PLAN	Geplande werken - doordnedes	DIGITAAL	2020
5a	KAART	DHMVlaanderen II DTM 1m RAS	DIGITAAL	2016
5b	KAART	Digitaal Hoogtemodel en hoogte verloop	DIGITAAL	2016
6	KAART	Bodemkaart van België	DIGITAAL	2012
7	KAART	Bodemkaart uit WRB	DIGITAAL	2015
8	KAART	Erosiegevoeligheidskaart	DIGITAAL	2020
9	KAART	Hydrografische kaart	DIGITAAL	20..
10	KAART	Bodembedekkingskaart	DIGITAAL	2015
11	KAART	Tertiair geologische kaart	DIGITAAL	20..
12	KAART	Quartaire geologische kaart	DIGITAAL	20..
13	KAART	Ferrariskaarten	ANALOOG	1771-1778
14	KAART	Atlas der Buurtwegen	ANALOOG	1841
15	KAART	Vandermaelen kaarten	ANALOOG	1846-1854
16	KAART	Popp kaarten	ANALOOG	1842-1879
17	KAART	Topografische kaart uit 1873	ANALOOG	1873
18	KAART	Topografische kaart uit 1904	ANALOOG	1900
19	KAART	Topografische kaart uit 1939	ANALOOG	1939
20	KAART	Topografische kaart uit 1969	ANALOOG	1969
21	KAART	Topografische kaart uit 1989	ANALOOG	1989
22	LUCHTFOTO	Opname 1971	ANALOOG	1971
23	LUCHTFOTO	Opname 1979-1990	ANALOOG	1979-1990

24	LUCHTFOTO	Opname 2005 -2003	ANALOOG	200-2003
25	LUCHTFOTO	Opname 2005-2007	ANALOOG	2005-2007
26	LUCHTFOTO	Opname 2013-2015	ANALOOG	2013-2015
27	LUCHTFOTO	Opname 2019	ANALOOG	2019
28	PLAN	CAI-locaties kaart	DIGITAAL	2020
29	PLAN	Voorstel van de inplanting van de proefsleuven op de GRB kaart	DIGITAAL	2020
30	PLAN	Voorstel van de proefsleuven op het inplantingsplan	DIGITAAL	2020



id	X	Y
1	161135.68	161034.95
2	161207.29	161012.2
3	161191.54	160958.51
4	161147.17	160904.87
5	161113.9	160954.64

	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 27/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 01 Plan:bounding box Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.cadgis.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 02 Plan:kadastrale kaart Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geo.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 03 Plan:topografische kaart Schaal: 1:10000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

Onderhavig plan kan niet gehecht worden aan een akte van verkoop.
Na goedkeuring van de verkaveling wordt er door ondergetekende beëdigd landmeter-expert een afpalingsplan per lot opgesteld om te voegen bij de notariële akte conform artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en het beroep van landmeter-expert.

Lot 17 : gratis afstand tbv het openbaar domein

Legende

- zone voor hoofdgebouw - type 1
- projectzone
- zone voor hoofdgebouw - type 2
- voortuinzone
  - gelijkvloerse uitbreidingszone
- zone voor tuinen
  - gelijkvloerse uitbreidingszone
  - zone voor autostaanplaats
  - zone voor hagen
- zone voor gemeenschappelijk groengebied
- zone voor openbaar domein (O.D.)
- zone voor openbaar groen (O.D.)

Provincie Vlaams-Brabant

Gemeente Overijse

GEMEENTE OVERIJSE

Verkaveling Bredestraat
verkavelingsplan

Overijse, 6e afdeling, Sectie L,
perceelsnummers: 391N4, 391R4, 391B5, 391G5 en 391Z5/deel

GEZIEN OM GEVOEGD TE WORDEN BIJ ONS BESLUIT VAN HEDEN

DE GEMEENTESECRETARIS — DE BURGEMEESTER

DIETER VANDERHAEGHE — INGE LENSEOLAES

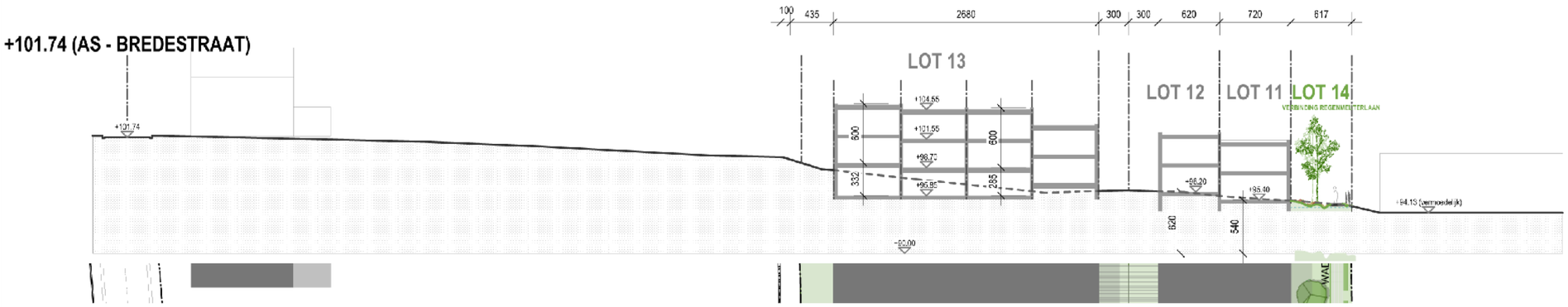
Geotec

INDEX	AARD	DATUM
0	Ontwerp	07/04/2019

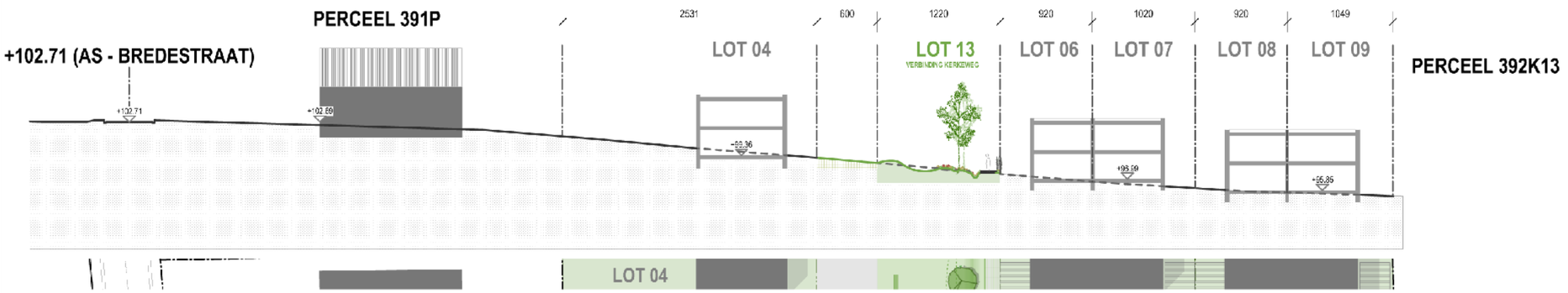
Plan : GT-170530 1/... | Schaal : 1/500 | Dossier : GT-170530-62

Projectcode: 2020D251
Datum aanmaak plan: 29/04/2020
Bron: opdrachtgever

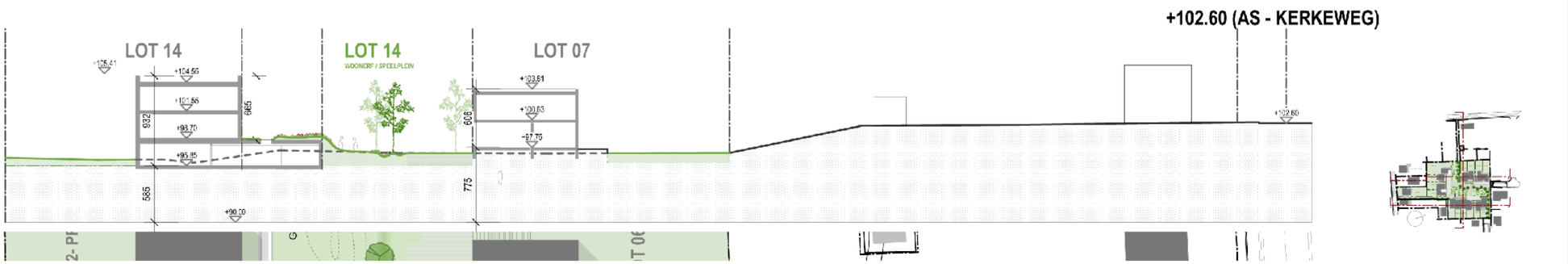
Project: Overijse - verkaveling Bredestraat
Bijlage nr: 04
Plan: geplande werken



SNEDE A



SNEDE B



SNEDE C

ontwerper
paternotte architecten bvba
Gorsemweg 71
3800 SINT-TRUIDEN
T : 011 68 68 06 E : info@pa-ar.be

bouwheer
verelst gilen projects bvba
Molenstraat 31
3850 NIEUWERKERKEN
T : 011 96 54 09 E : info@verelstgilen.be

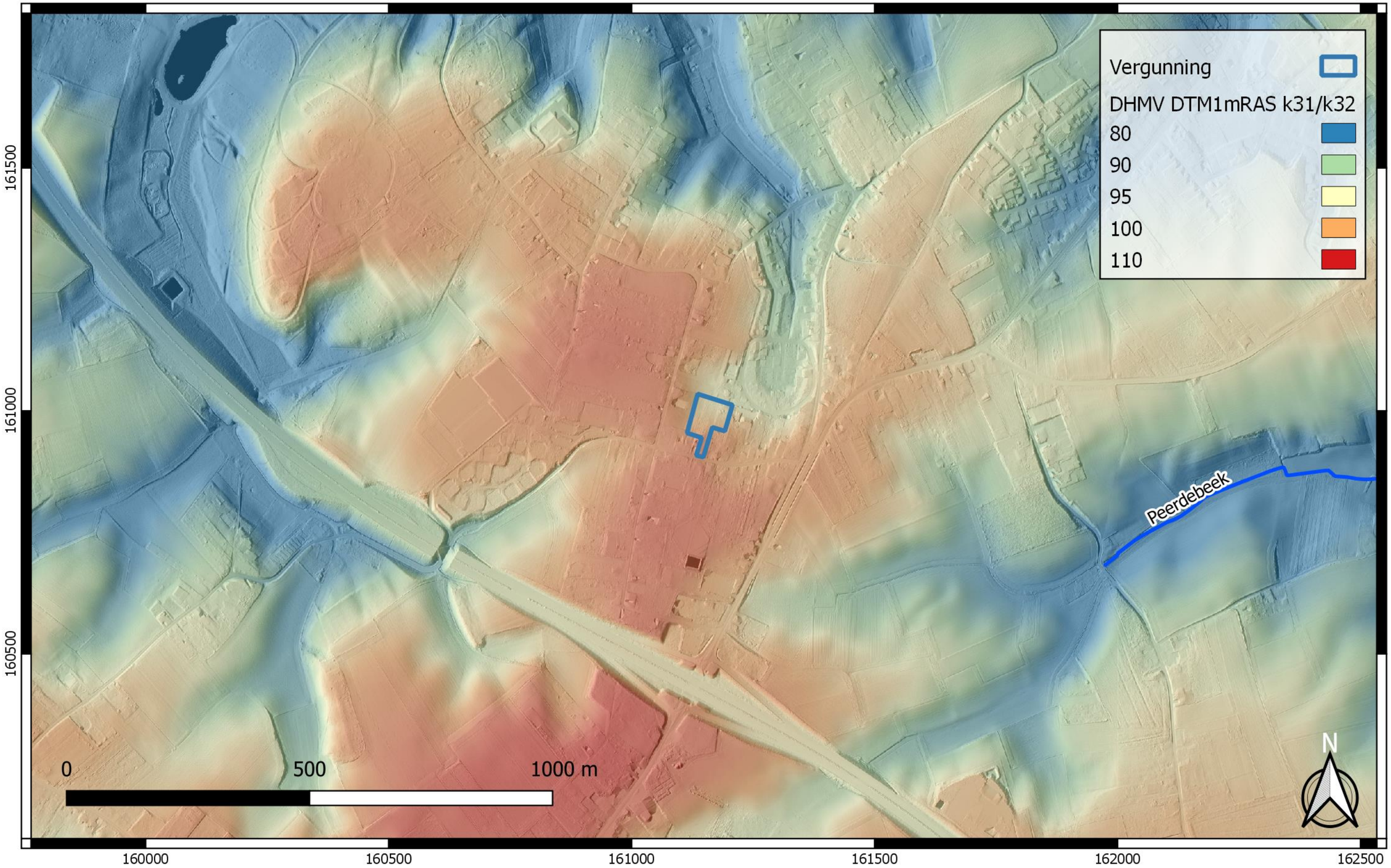
project
SCHETSONTWERP : VERKAVELING HOF TEN PUT

ligging Bredestraat & Hof ten put, 3090 OVERIJSE
dossier 17.218 blad 07/13 dd. 2020-03-11

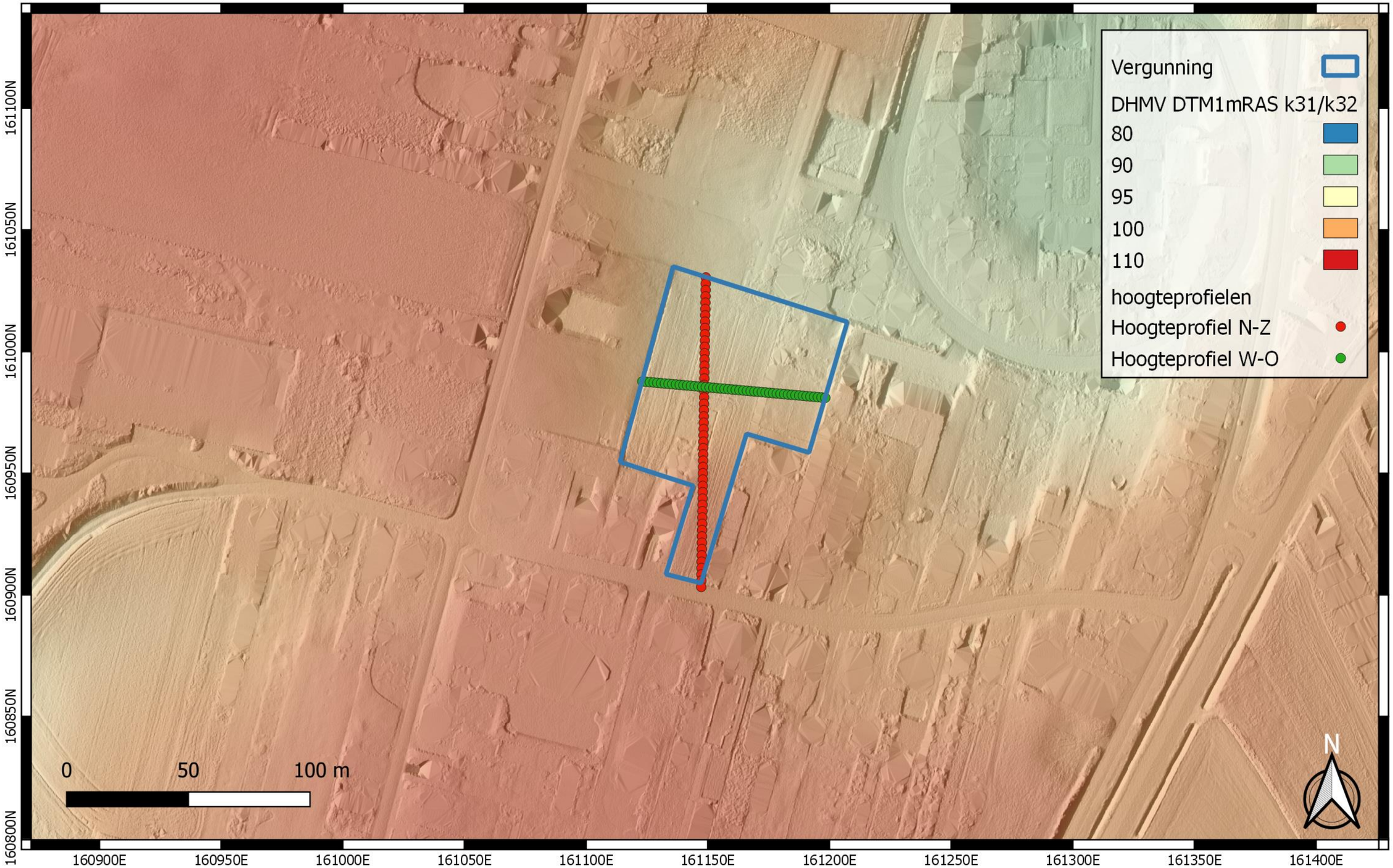
TERREINSNEDES

Projectcode: 2020D251
Datum aanmaak plan: 29/04/2020
Bron: opdrachtgever

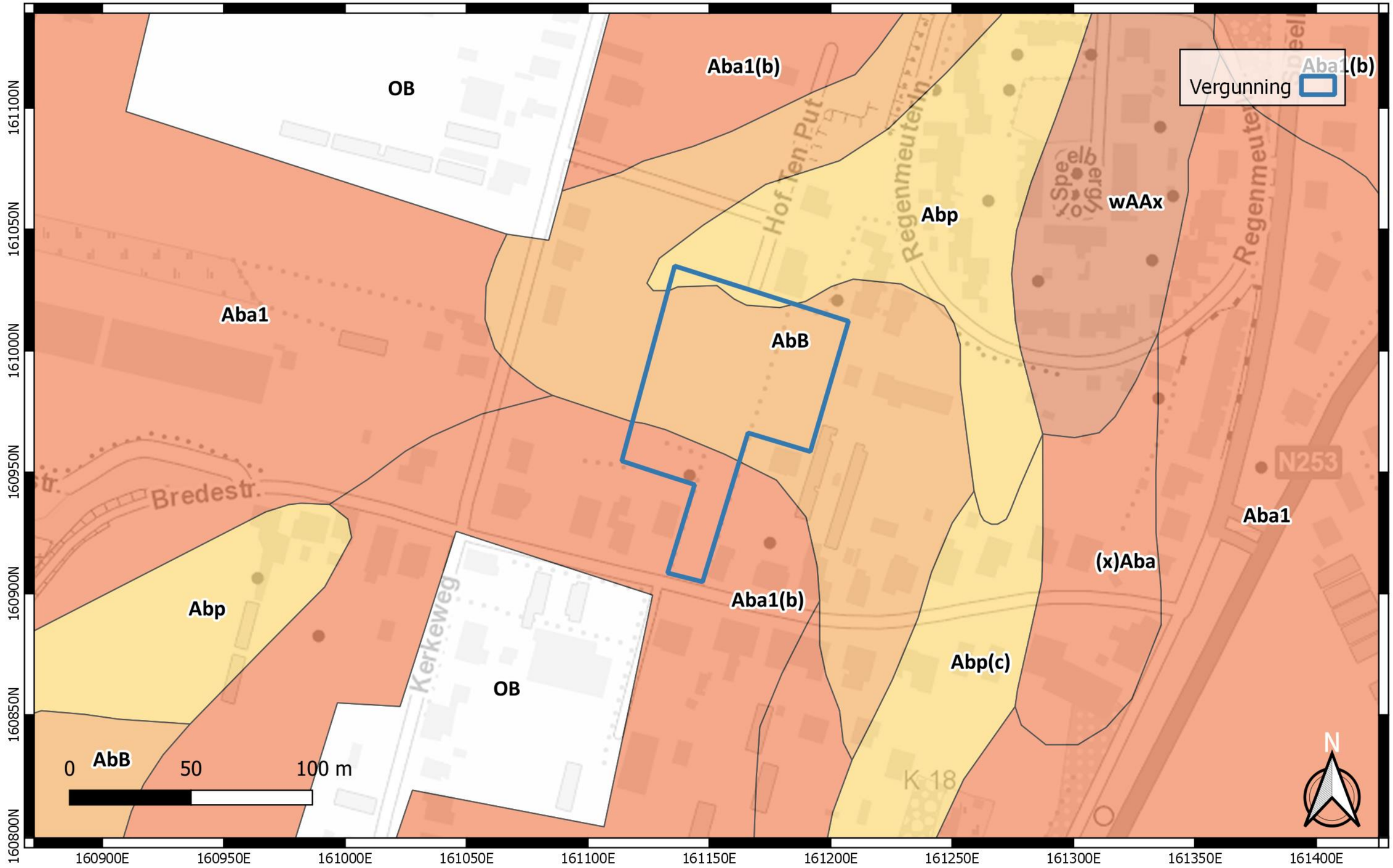
Project: Overijse - verkaveling Bredestraat
Bijlage nr: 04b
Plan: geplande werken - doorsnedes



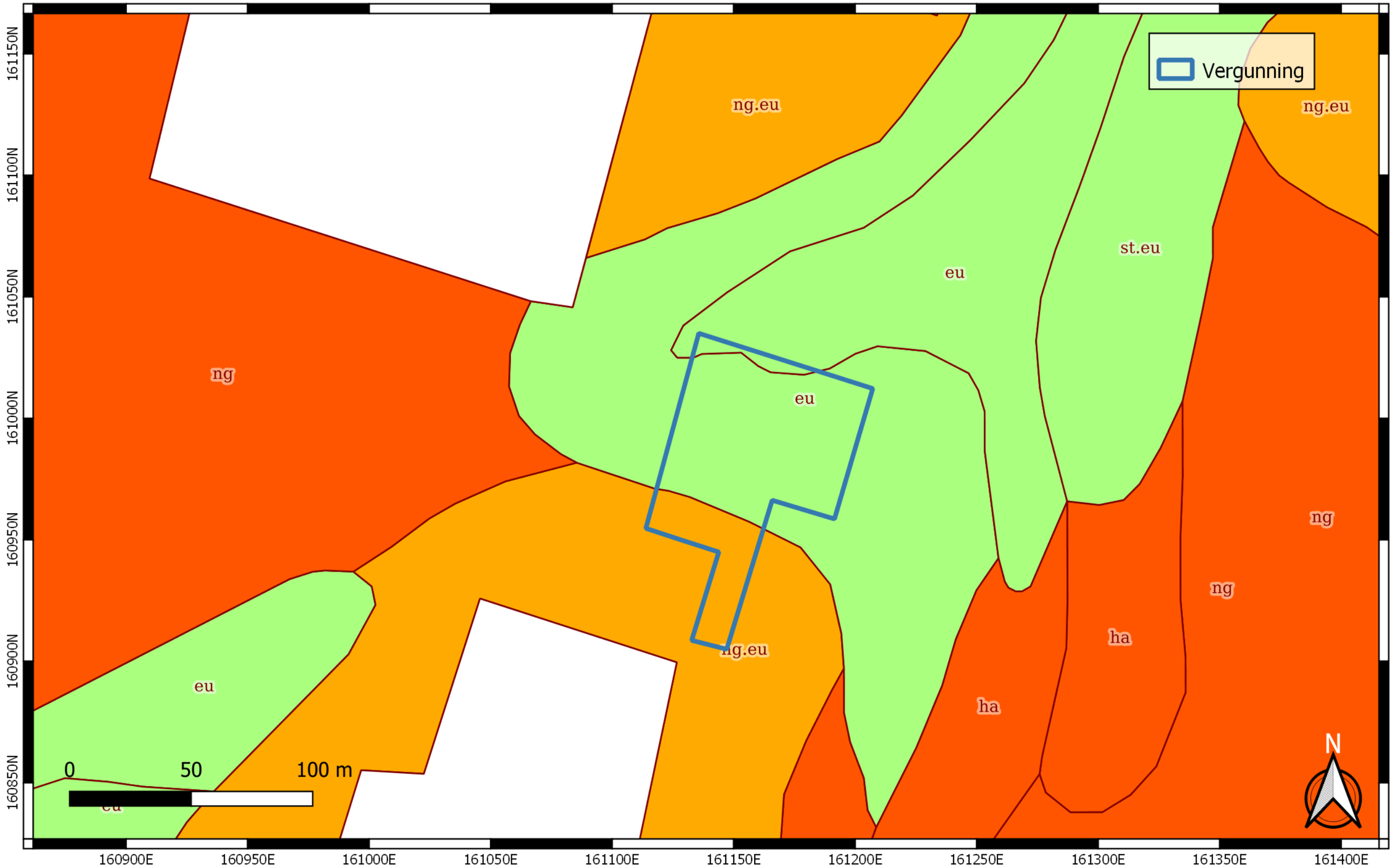
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 05a Plan: DHMV DTM 1mRAS kaarten 31 en 32 Schaal: 1:10000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



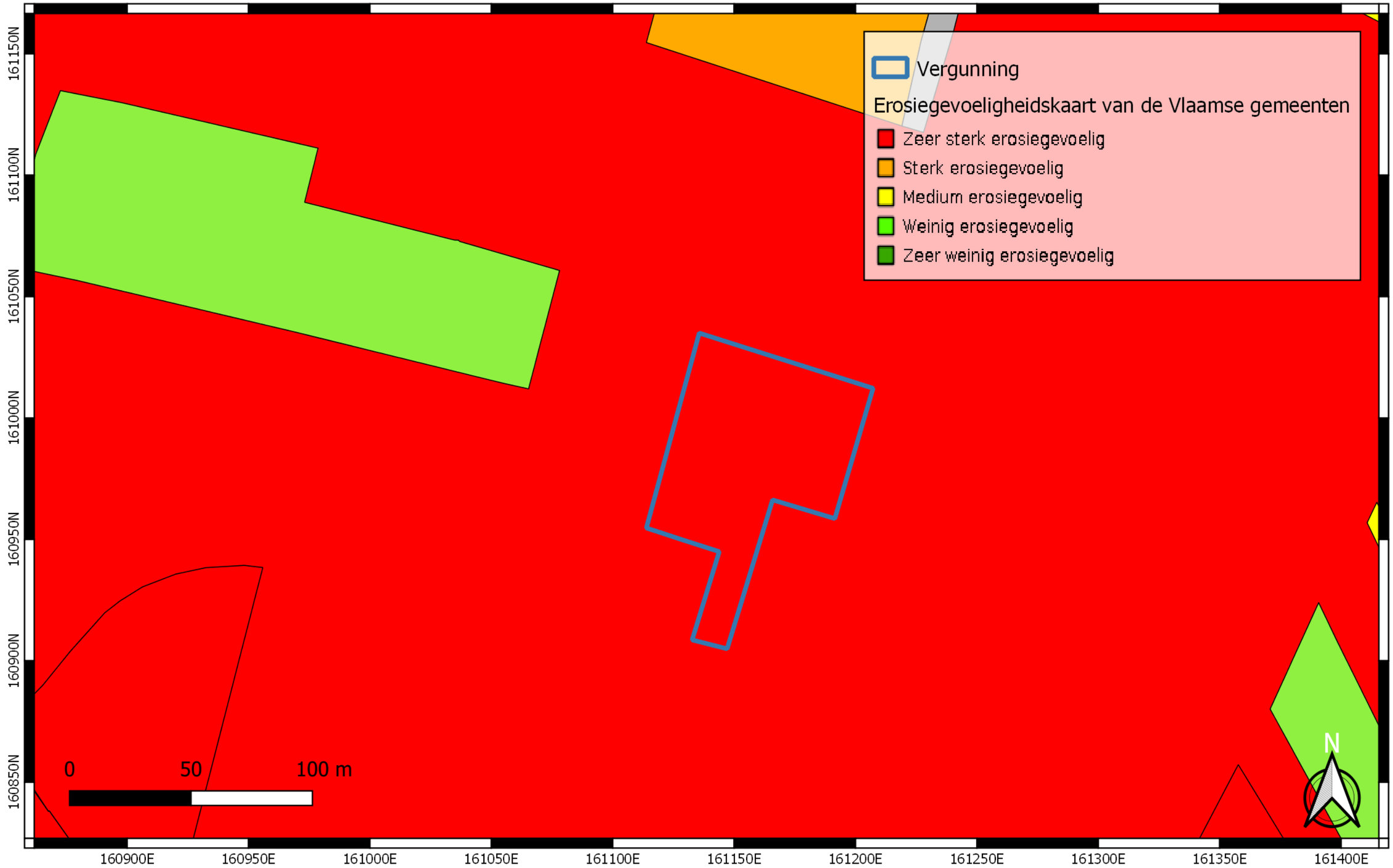
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 05b Plan: DHMV en hoogteprofielen Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



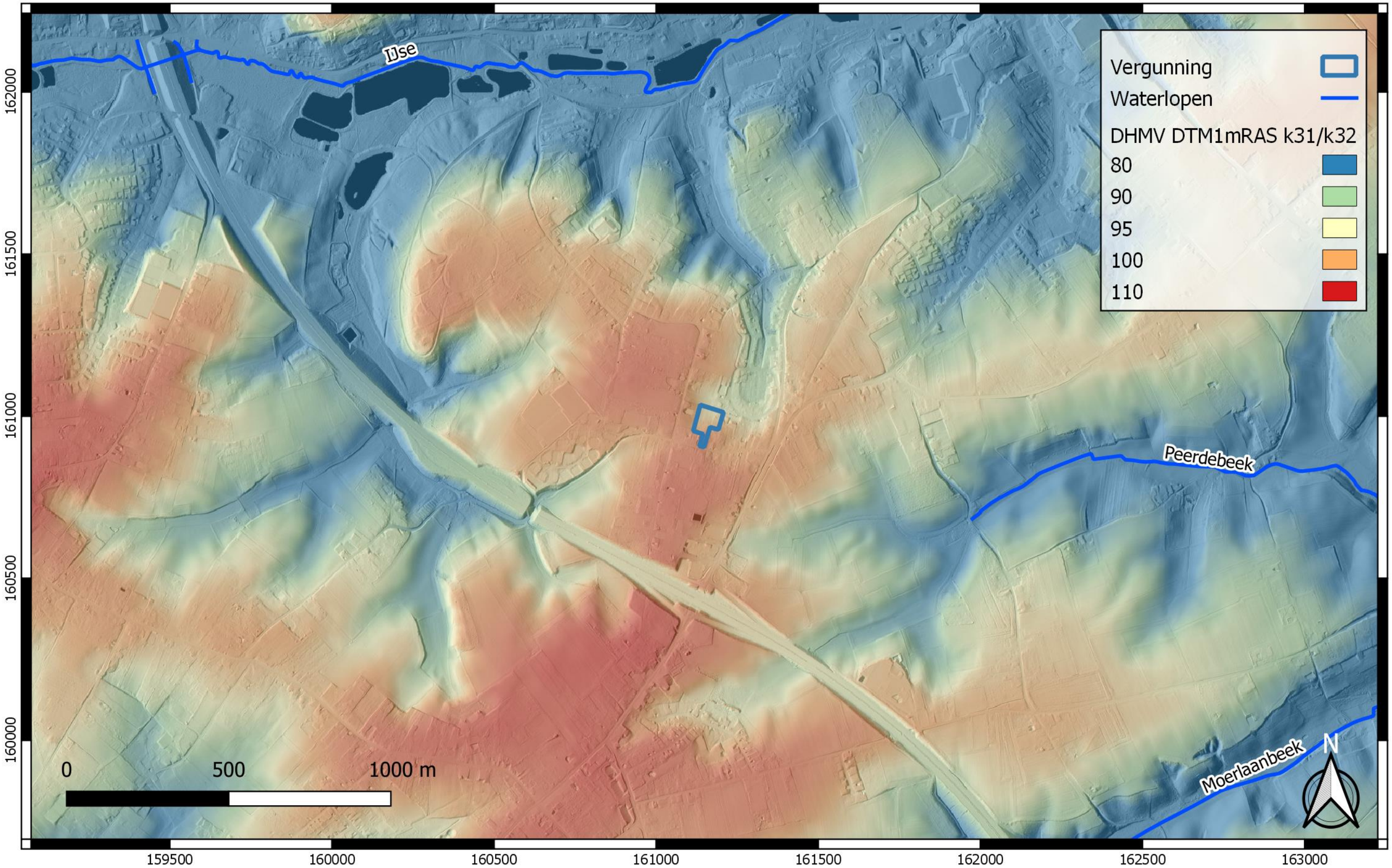
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 06 Plan:Bodemkaart van België Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 07 Plan: bodemkaart volgens WRB Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

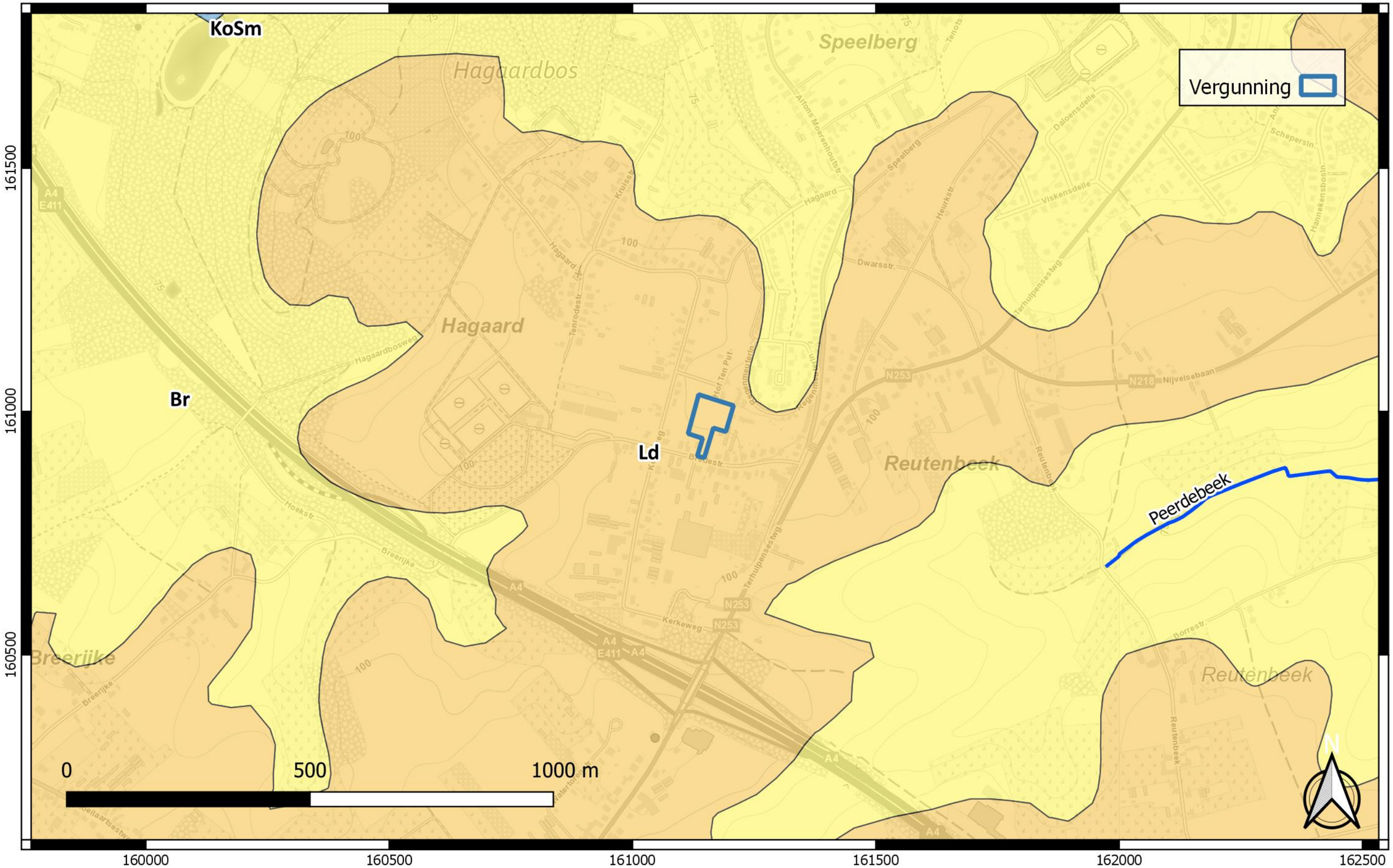


	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 08 Plan: erosiegevoeligheidskaart van de Vlaamse gemeenten Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

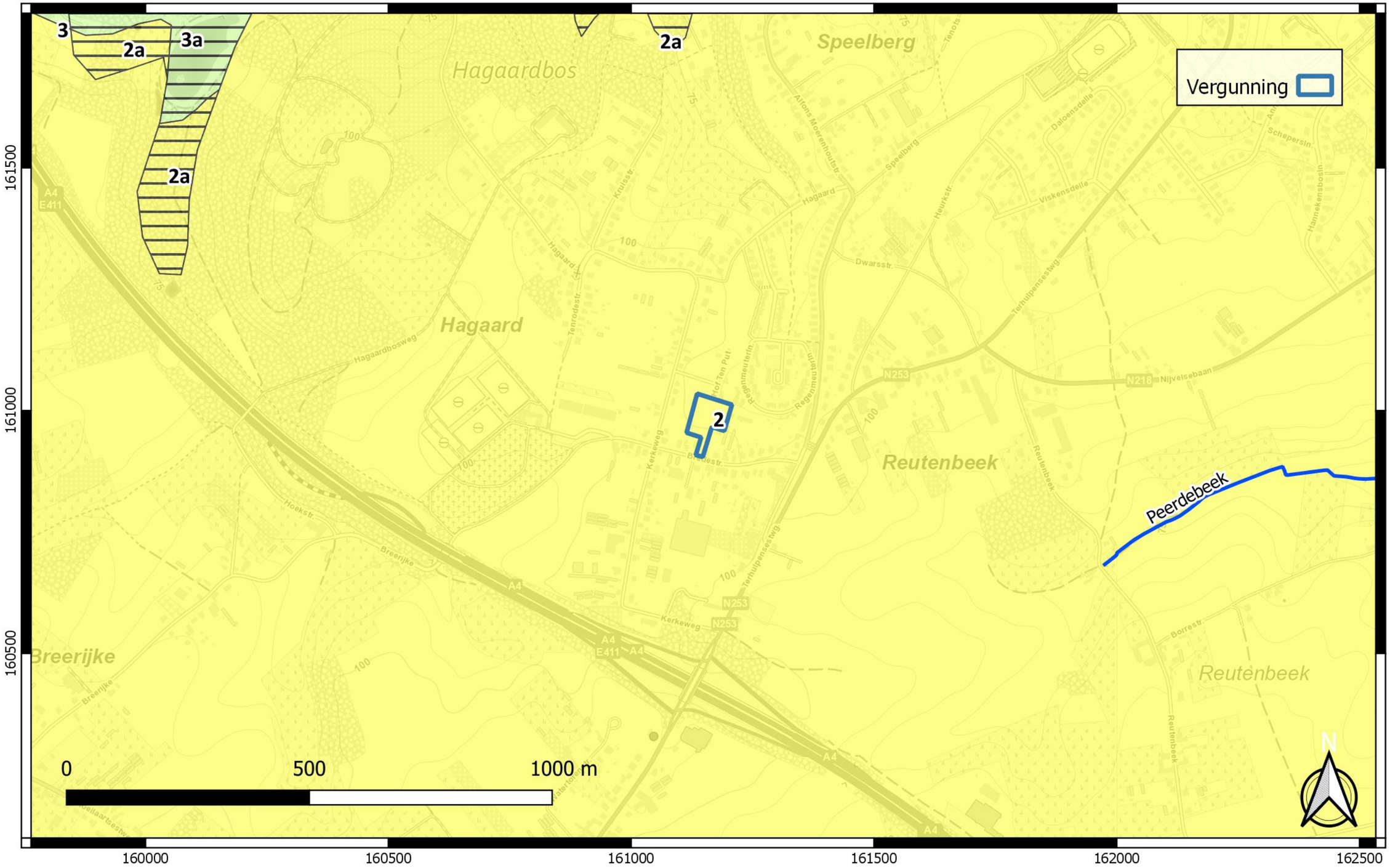


	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 09 Plan: hydrografische kaart Schaal: 1:15000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

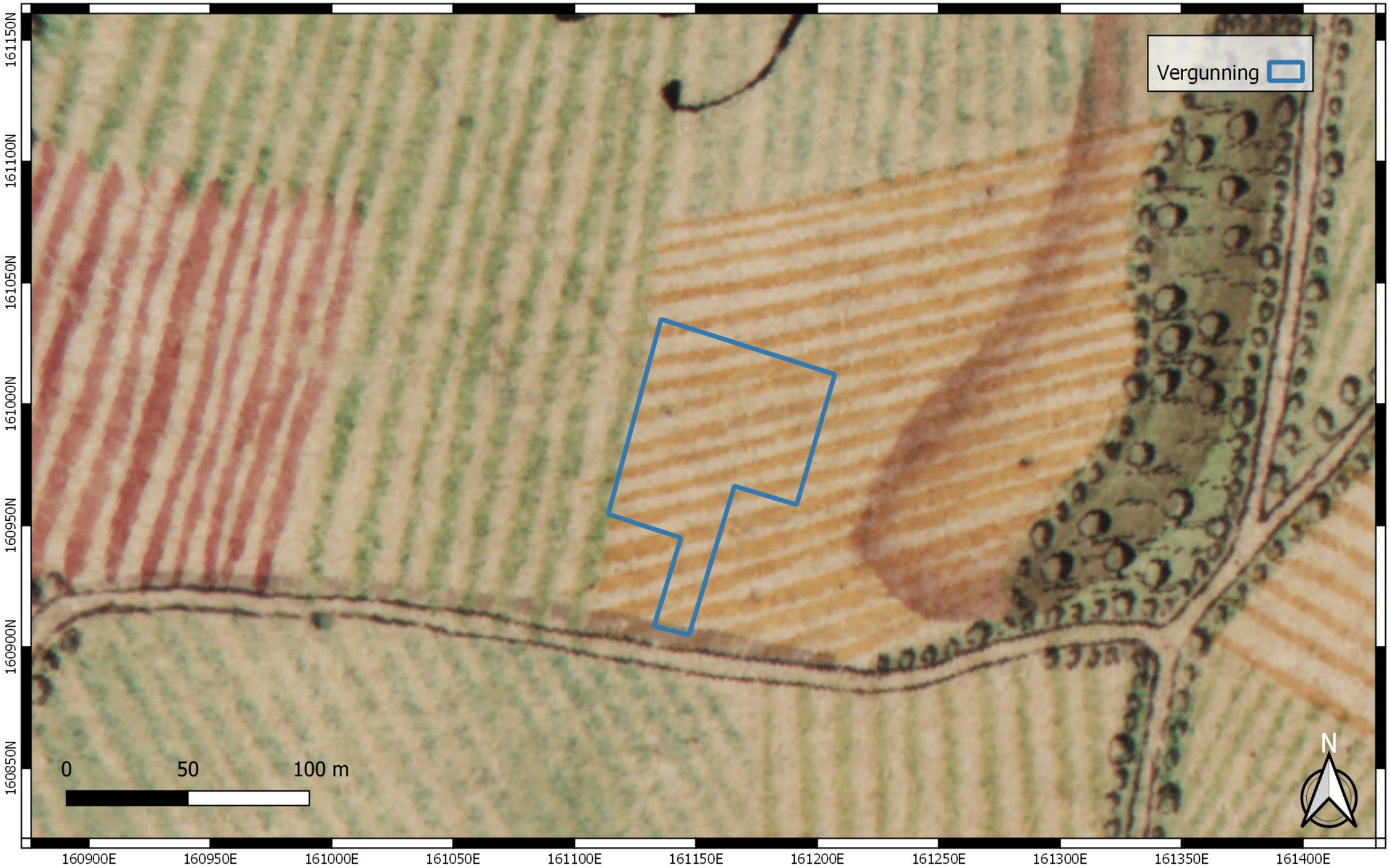
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 10 Plan: bodembedekkingskaart Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



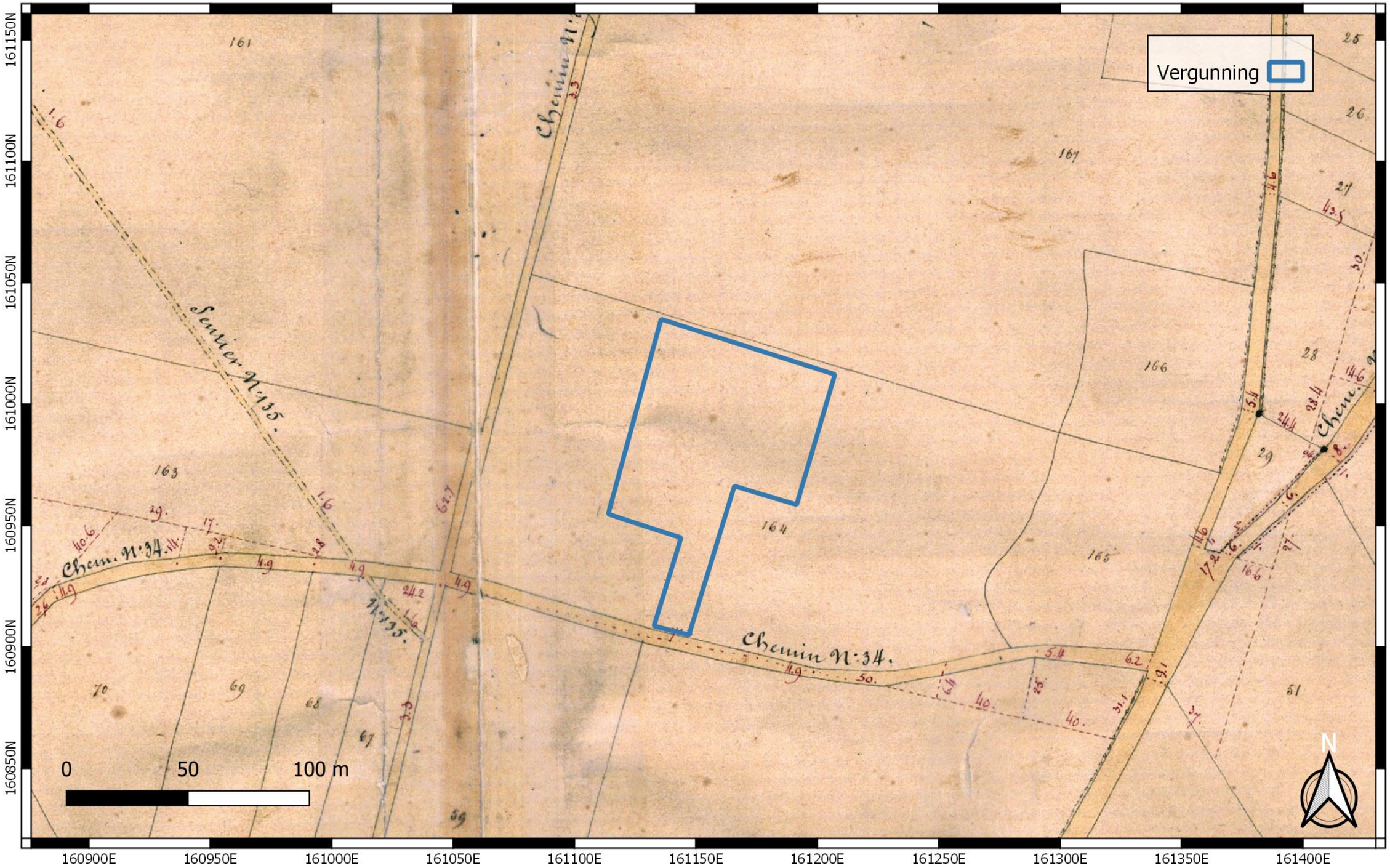
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 11 Plan:Tertiair geologische kaart Schaal: 1:10000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



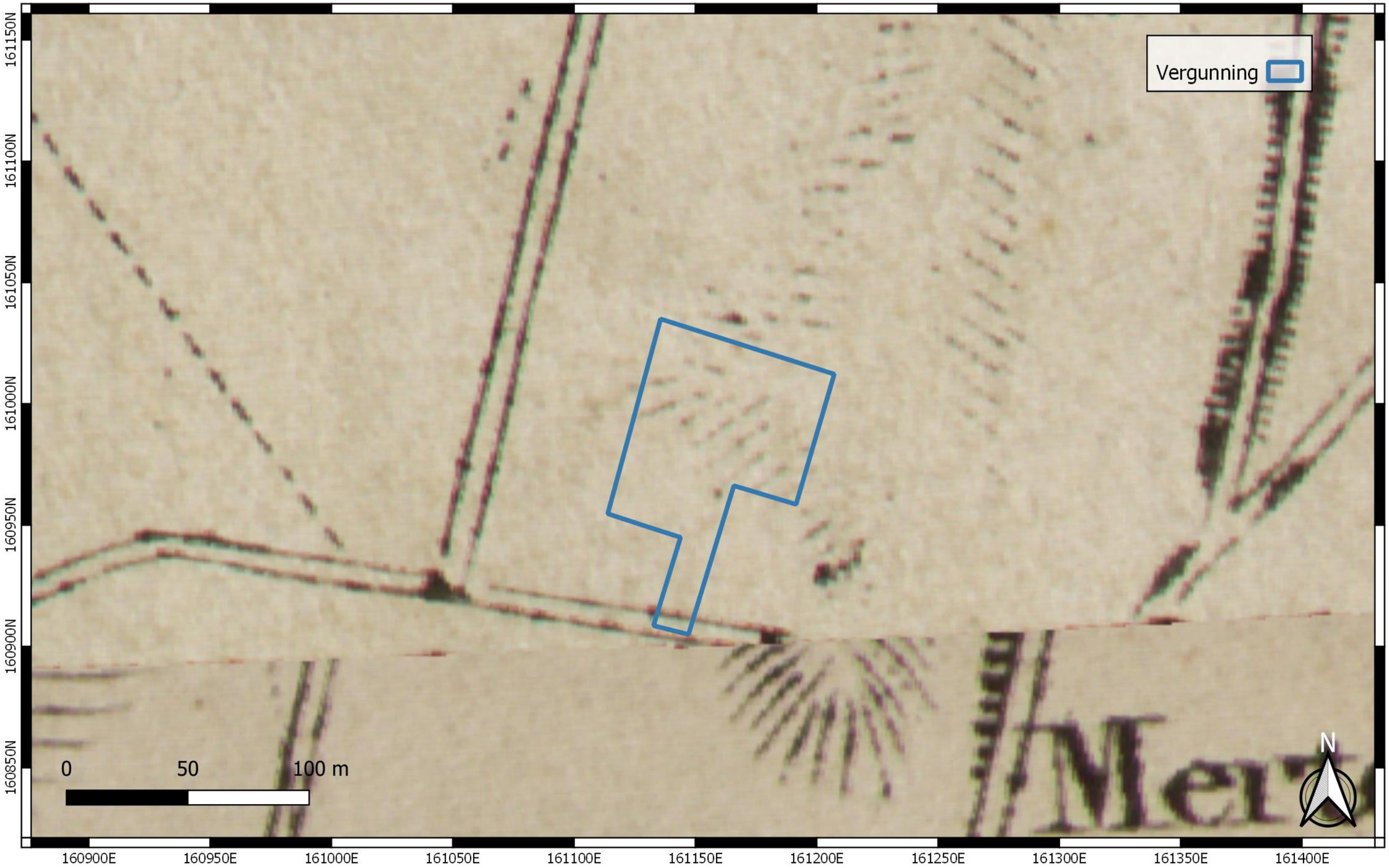
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 12 Plan:Quartaire geologische kaart Schaal: 1:10000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 13 Plan: Ferraris kaart Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

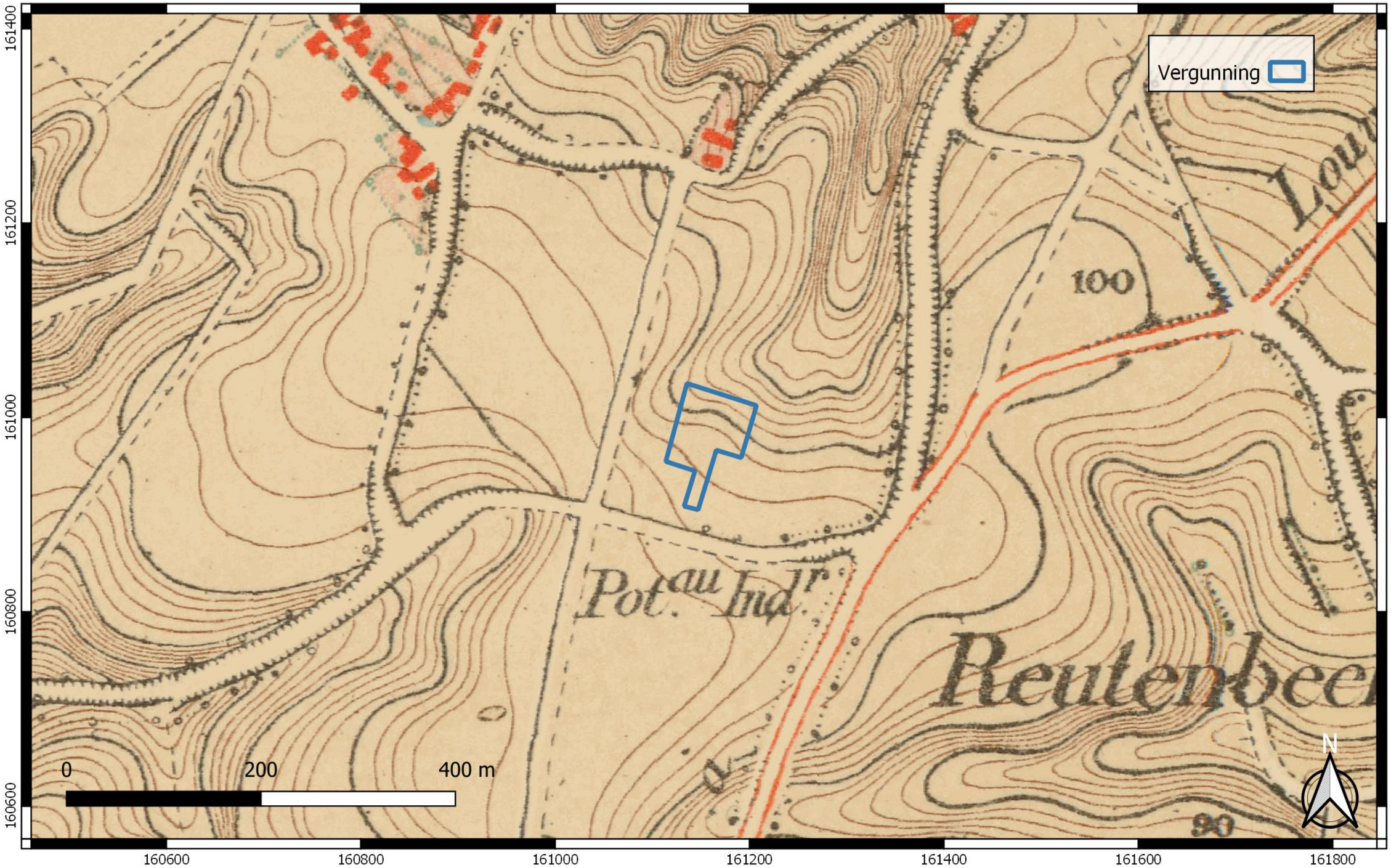


	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 14 Plan: Atlas der Buurtwegen Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

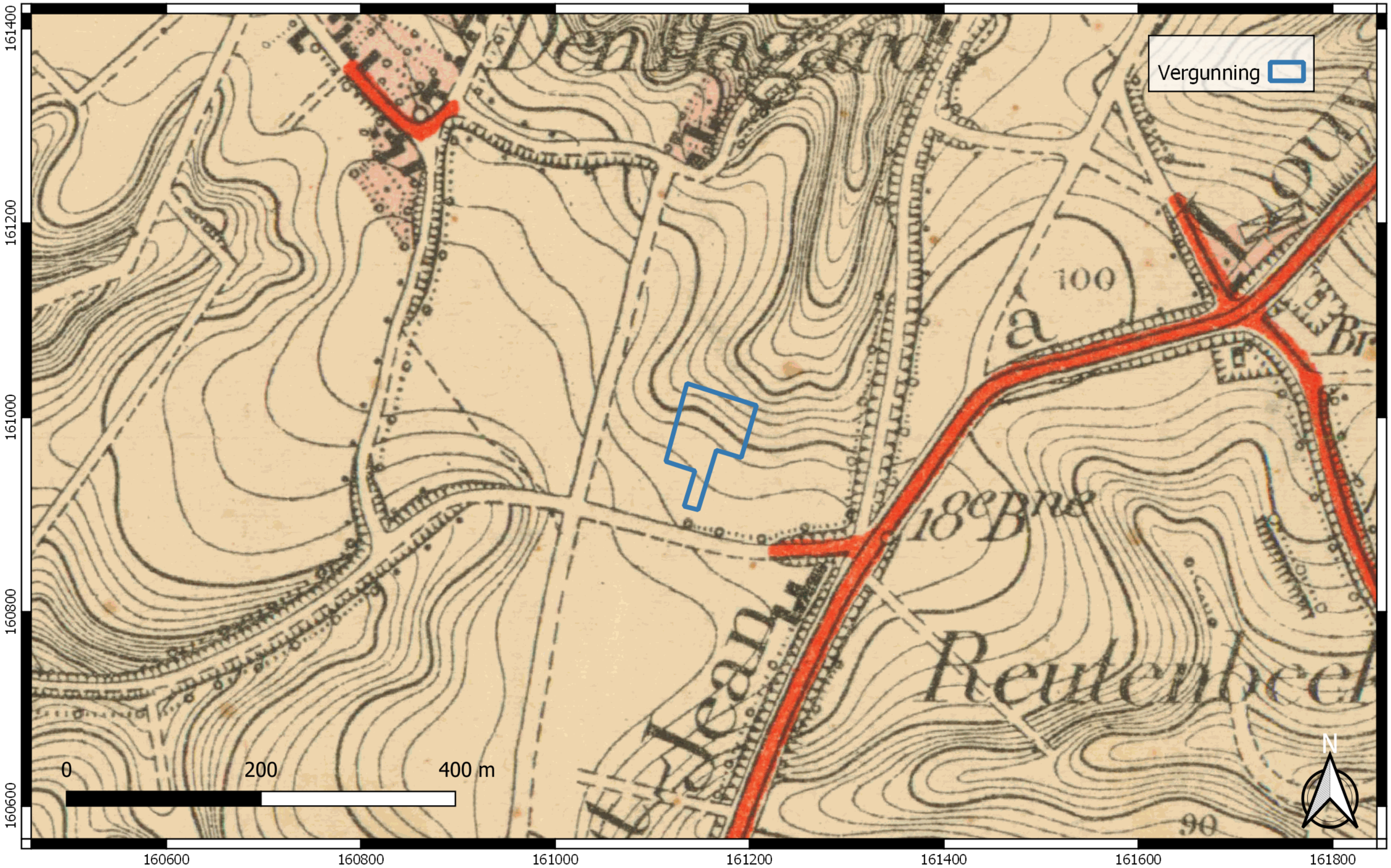


	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 15 Plan: Vandermaelen kaart Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

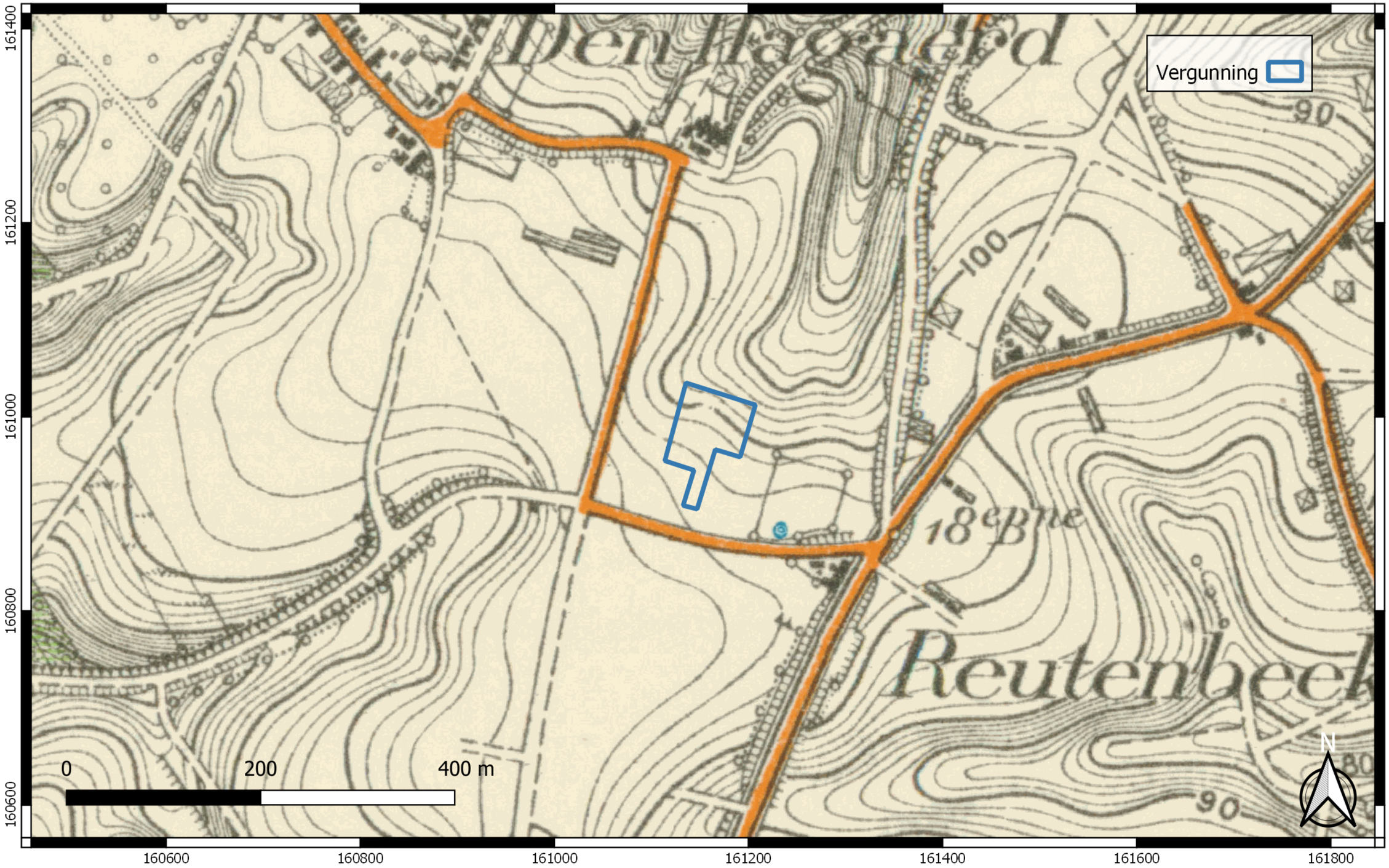
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 16 Plan: Popp kaart Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



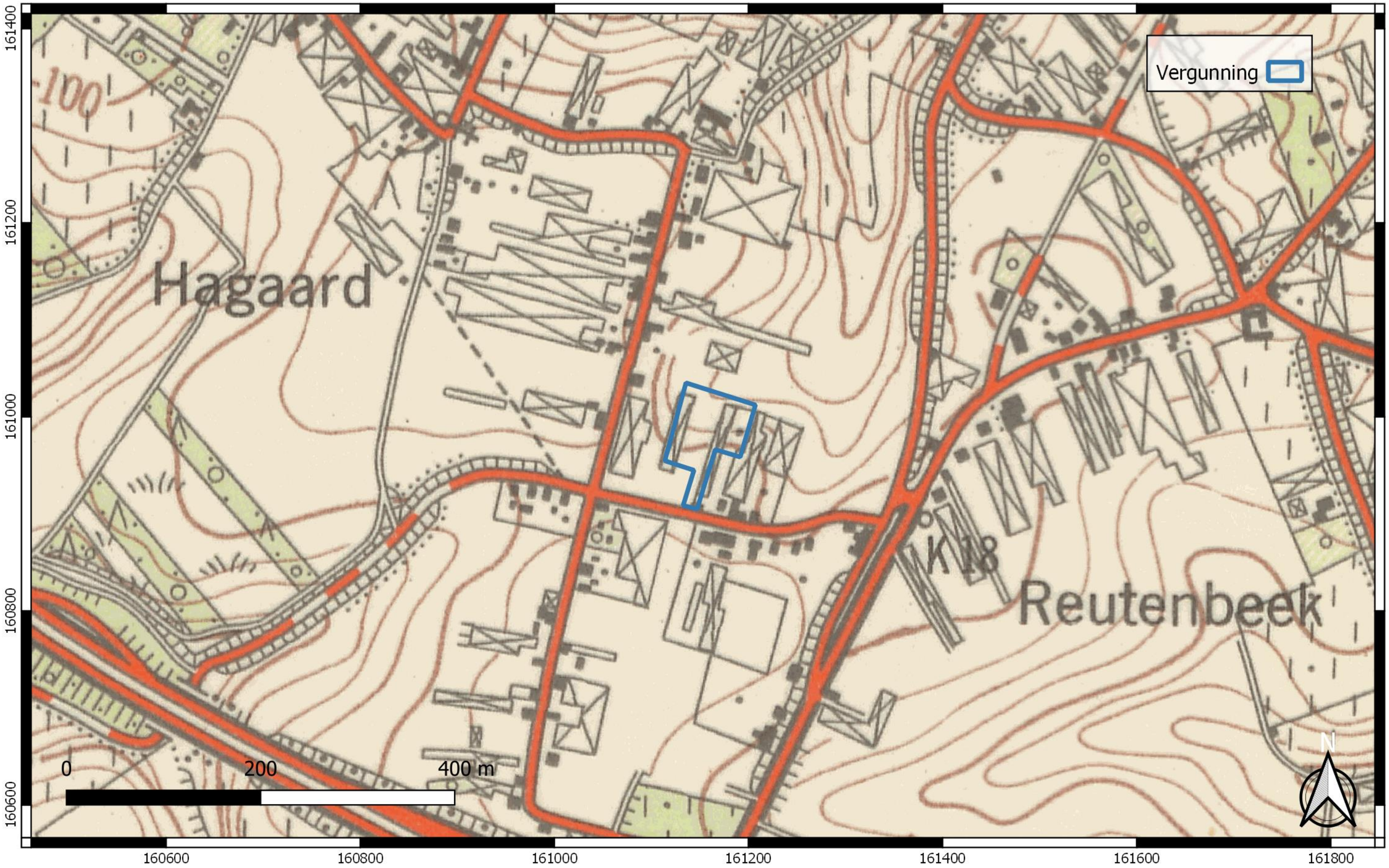
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geo.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 17 Plan:topografische kaart uit 1873 Schaal: 1:5000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



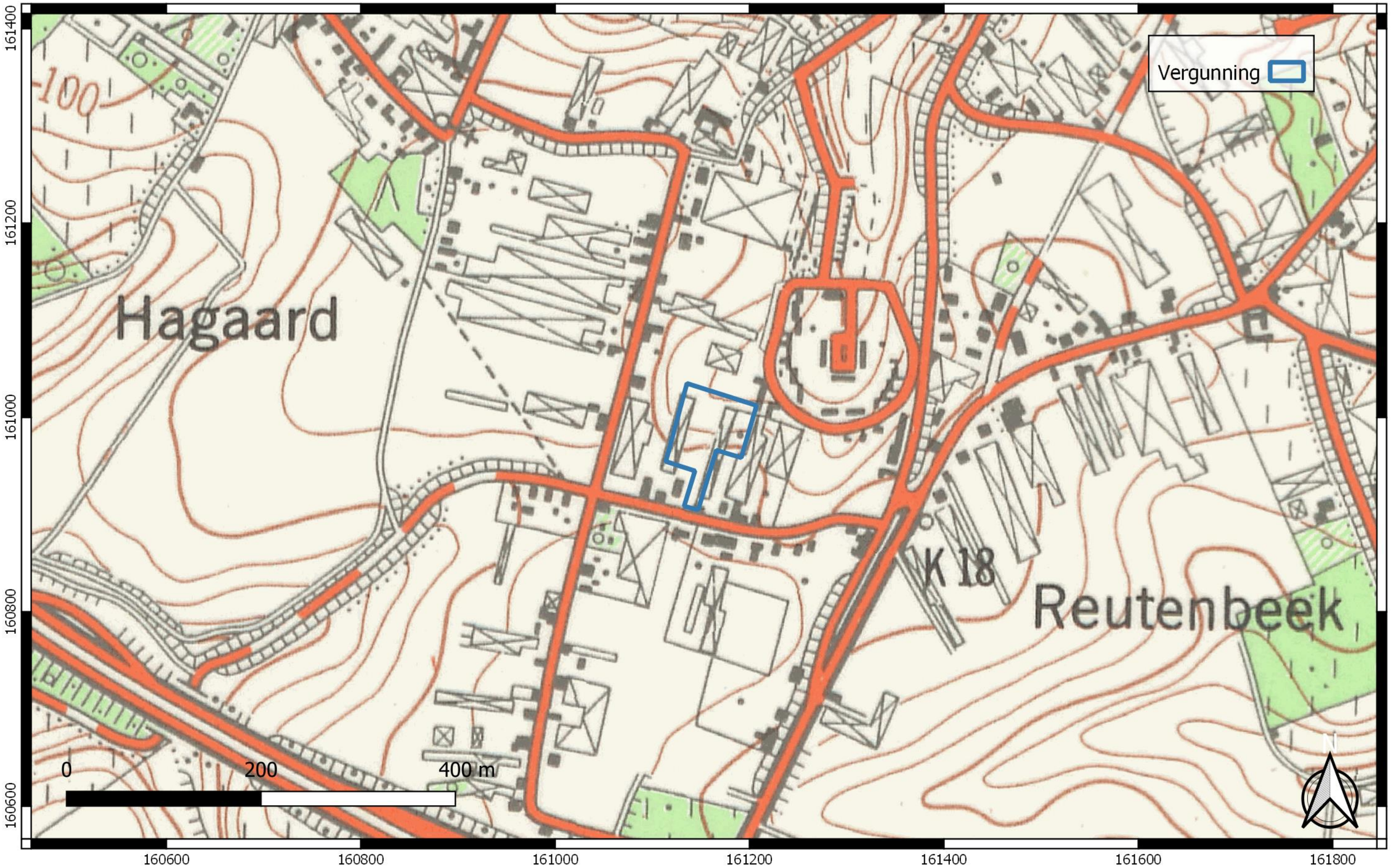
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geo.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 18 Plan:topografische kaart uit 1904 Schaal: 1:5000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



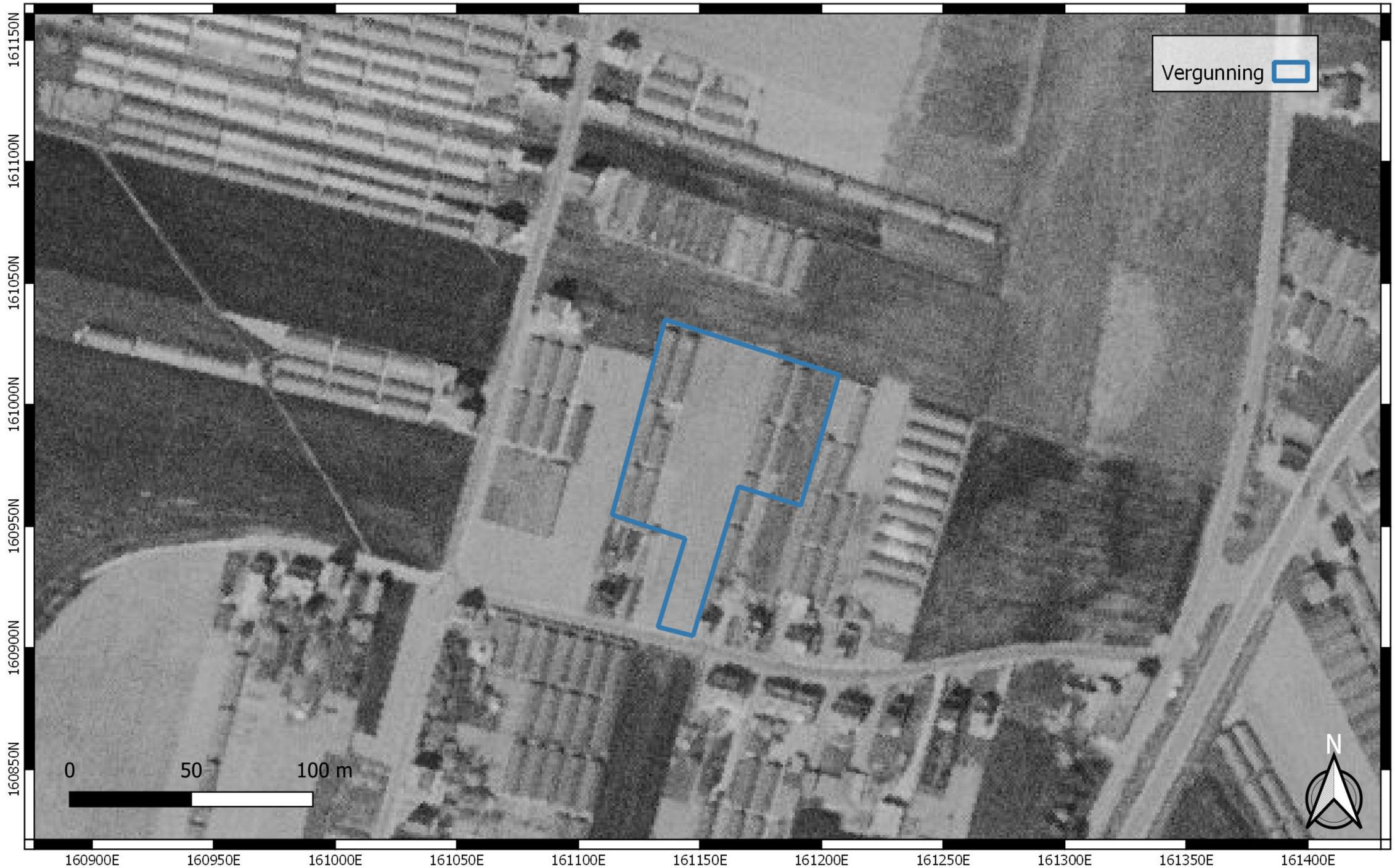
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geo.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 19 Plan:topografische kaart uit 1939 Schaal: 1:5000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geo.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 20 Plan:topografische kaart uit 1969 Schaal: 1:5000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geo.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 21 Plan:topografische kaart uit 1989 Schaal: 1:5000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 22 Plan:luchtfoto uit 1971 Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

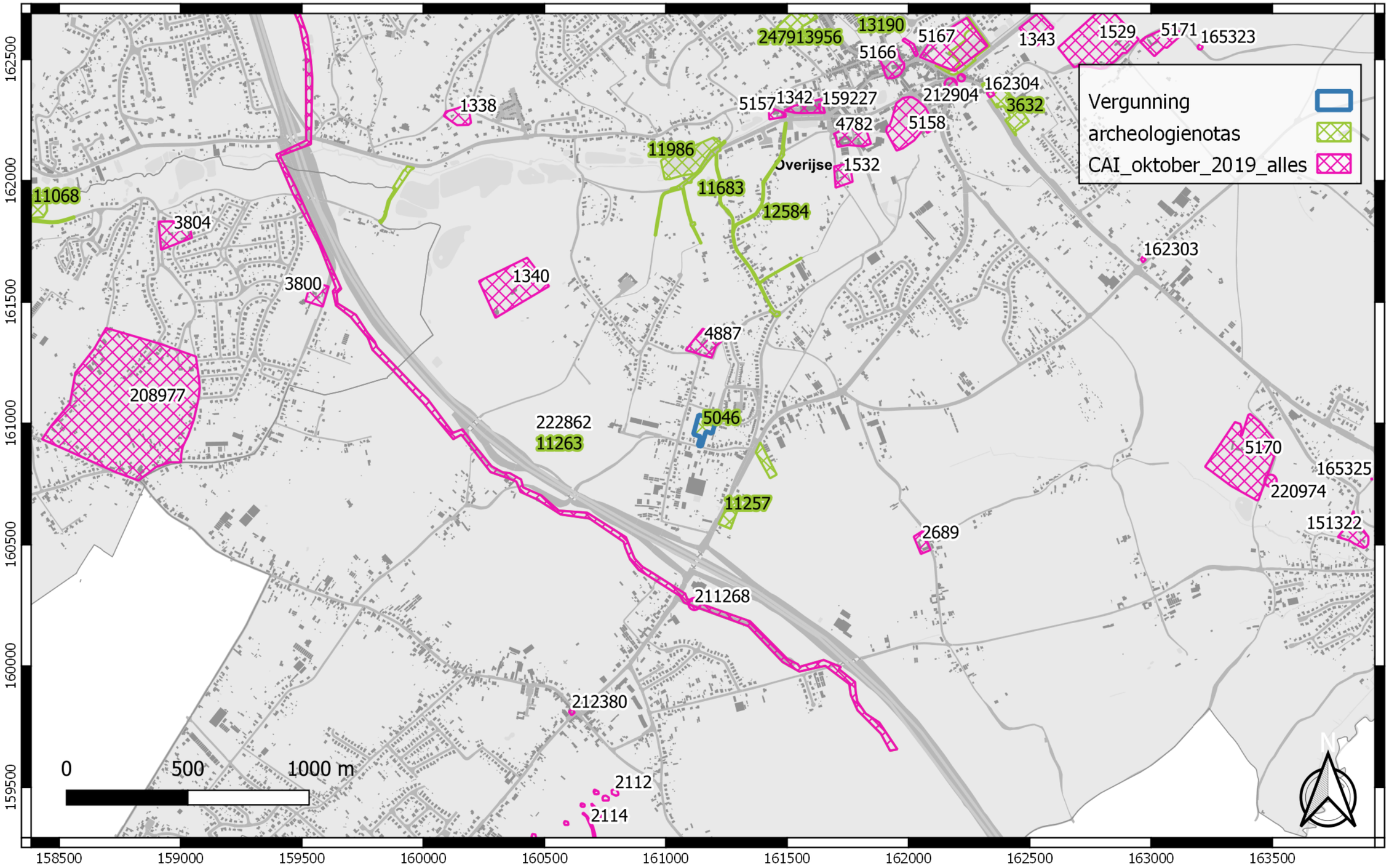
	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 23 Plan:luchtfoto uit 1979/1990 Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 24 Plan:luchtfoto uit 2000/2003 Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 25 Plan:luchtfoto uit 2005/2007 Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 26 Plan:luchtfoto uit 2013/2015 Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 27 Plan:luchtfoto uit 2019 Schaal: 1:2000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel



	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geo.onroerendefrgoed.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 28 Plan:CAi-locaties kaart Schaal: 1:20000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 29 Plan: voorstel van de proefsleuven op de GRB-kaart Schaal: 1:1000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel

	Projectcode: 2020D251 Datum aanmaak plan: 29/04/2020 Bron: opdrachtgever / www.geopunt.be	Project: Overijse - verkaveling Bredestraat Bijlage nr: 30 Plan: voorstel van de proefsleuven opd de geplande werken en op de GRB-kaart Schaal: 1:1000	Grid: Lambert72 coördinatenstelsel