



Herinrichting van het college Zottegem



Archeologienota Archeologisch Vooronderzoek
Verslag van de Resultaten
Bureauonderzoek – 2016L196



Nazareth
2016

Colofon

Opdrachtgever: Vanhout Projects nv
Lammerdries 12
2440 Geel

Titel: Herinrichting van het college
Archeologienota Archeologisch Vooronderzoek
Verslag van de resultaten
Bureauonderzoek - 2016L196

Status: definitief

Datum: 21 december 2016

Auteur: N. Vanholme

Projectcode: 2016L196

Raaproject: ZOKA01

Erkend archeoloog: RAAP België (OE/ERK/Archeoloog/2016/00154)

Bewaarplaats documentatie: RAAP België,
Steenweg Deinze 72,
9810 Nazareth

Bevoegd gezag: agentschap Onroerend Erfgoed

RAAP België BVBA
Steenweg Deinze 72
9810 Nazareth
telefoon: 09/311 56 20 - 0498/44 16 99
E-mail: raap@raap.be

© RAAP België bvba, 2016

RAAP België aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting voor niet gespecialiseerd publiek.....	4
1 Beschrijvend gedeelte	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Administratieve gegevens	5
1.3 Archeologische en bouwkundige voorkennis.....	7
1.4 onderzoeksoopdracht	7
1.4.1 Doelstelling.....	7
1.4.2 Wetenschappelijke vraagstelling.....	7
1.4.3 Randvoorwaarden	8
1.4.4 Geplande ingreep	8
1.5 Beschrijving van de werkwijze.....	11
2 Verslag van de resultaten: bureauonderzoek	12
2.1 Methode.....	12
2.2 Geografische situering.....	14
2.3 Aardkundige gegevens	16
2.3.1 De Tertiairgeologische bodem	16
2.3.2 De Quartaigeologische bodem	17
2.3.3 Bodemkundige gegevens	18
2.3.4 Geomorfologische kaart.....	18
2.3.5 Topografie	18
2.3.6 Erosie	20
2.4 Archeologische gegevens	21
2.5 Historische gegevens.....	23
2.5.1 Algemene ontwikkeling	23
2.5.2 De 17 ^{de} en 18 ^{de} eeuw.....	24
2.5.3 De 19 ^{de} en 20 ^{ste} eeuw	26
2.6 Archeologisch verwachtingsmodel.....	31
2.6.1 Algemeen verwachtingsmodel	31
2.6.2 Verstoorde zones.....	32

2.6.3	Erosie	32
2.7	Impactbepaling	33
2.8	Synthese	33
3	Assessment.....	36
4	Literatuur.....	37
4.1	Uitgegeven bronnen.....	37
4.2	Onuitgegeven bronnen	37
4.3	Geraadpleegde websites	37
5	Bijlages.....	38

Samenvatting voor niet gespecialiseerd publiek

Vastgoedontwikkelaar Vanhout Projects nv voorziet een herinrichting van twee percelen in het centrum van de stad Zottegem. Een reeks gebouwen die behoren tot het oude college worden gesloopt in functie van de realisatie van appartementsgebouwen. De huidige gebouwen zijn gelegen in een geïnventariseerde 'Archeologische Zone'. Voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning diende een archeologienota te worden opgesteld.

Het doel van deze archeologienota was na te gaan of er kans is op aanwezigheid van waardevolle archeologische resten. Hierbij zijn gegevens verzameld over geografische, landschappelijke en de archeologische context van het plangebied. Op basis daarvan is een archeologische verwachting opgesteld en is nagegaan wat de invloed is van de werken op het archeologisch erfgoed en welke maatregelen er dienen te worden genomen in functie van eventueel verder onderzoek van archeologische gegevens.

Het vooronderzoek gebeurde door middel van een bureaustudie. Dit onderzoek toont aan dat het plangebied gelegen is in het historisch centrum van de stad Zottegem.

Rondom het plangebied zijn tal van sites gekend waar archeologische sporen en vondsten zijn aangetroffen uit verschillende periodes. De archeologische kennis is voornamelijk tot stand gekomen door eerder kleinere (nood)opgravingen op kleine percelen. Dit wijst op het belang van systematisch onderzoek van dergelijke zones en de goede bewaring van het bodemarchief tussen de hedendaagse bewoning.

Het plangebied is gelegen tussen het kasteel van Egmont en de kerk, een zone waarvan wordt vermoed dat vanaf de 12^{de} eeuw de bewoningsdichtheid steeds toenam.

Mogelijk vanaf de late middeleeuwen (13^{de}-15^{de} eeuw), maar met zekerheid vanaf de postmiddeleeuwen, moet er bewoning aanwezig geweest zijn op het perceel, maar dan slechts op de hoek van de Kasteelstraat en de Neerhofstraat, en langsheen de huidige Heldenlaan. De overige delen waren in gebruik als erf en bleef zo lange tijd gespaard van versterking. Hierdoor is de kans groot dat oude sporen zijn bewaard.

In de 19^{de} eeuw worden de huizen op de hoek meerdere malen verbouwd. In de 20^{ste} eeuw is het perceel intensief bebouwd. Ondanks deze recente bebouwing is er een hoge verwachting wat archeologische sporen betreft over quasi het volledige terrein.

Bij de bouw van de ondergrondse parking is er een zeer grote kans dat er heel wat archeologische informatie wordt vergraven. Het is echter niet mogelijk om aan de hand van de bureaustudie een goede inschatting te maken over de aard van de sporen, de diepte waarop ze zich manifesteren en of de 20^{ste}-eeuwse gebouwen de archeologische sporen reeds hebben verstoord. Daarom is het noodzakelijk om bijkomend archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit dient echter te gebeuren volgens een uitgesteld traject. De gebouwen zijn immers nog niet gesloopt waardoor het onmogelijk is al verder terreinonderzoek te doen. Het is bovendien net de informatie van onder deze gebouwen die noodzakelijk zijn om een goede inschatting te kunnen maken over de aan-of afwezigheid van archeologie.

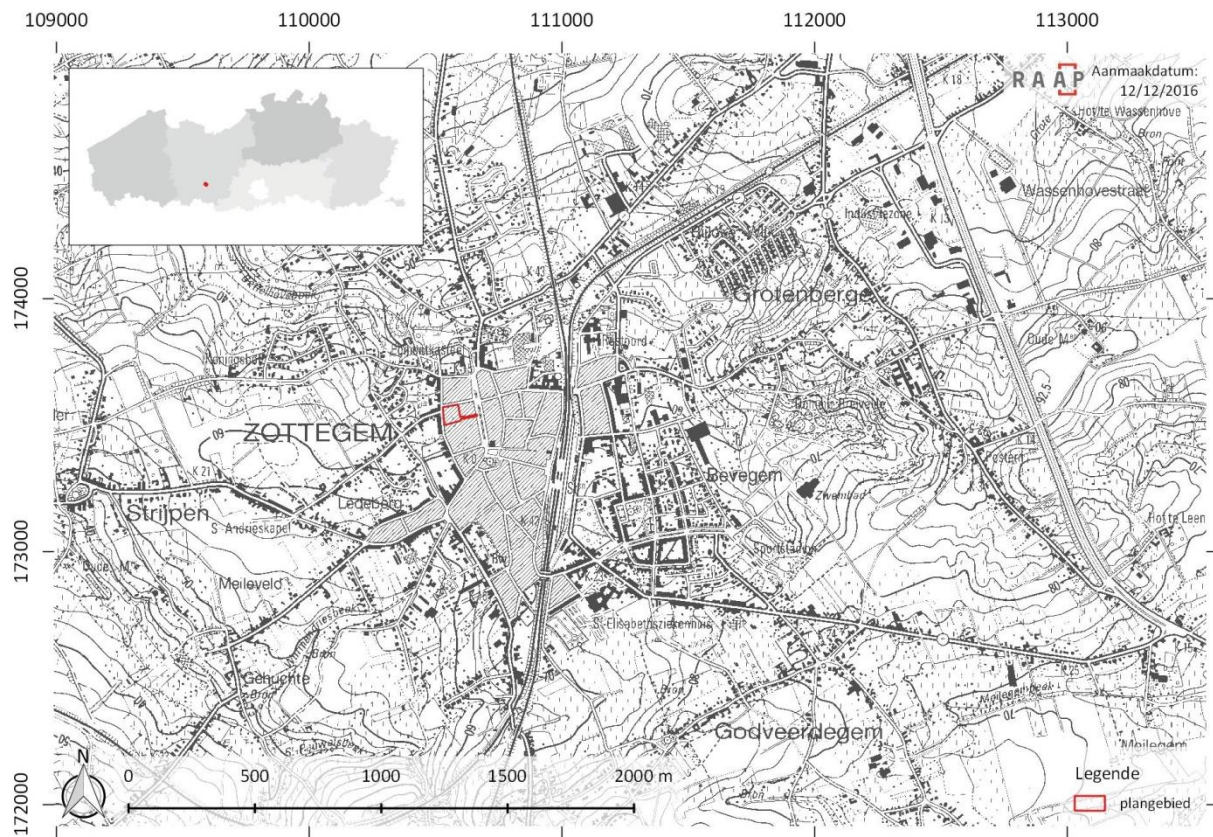
1 Beschrijvend gedeelte

1.1 Aanleiding

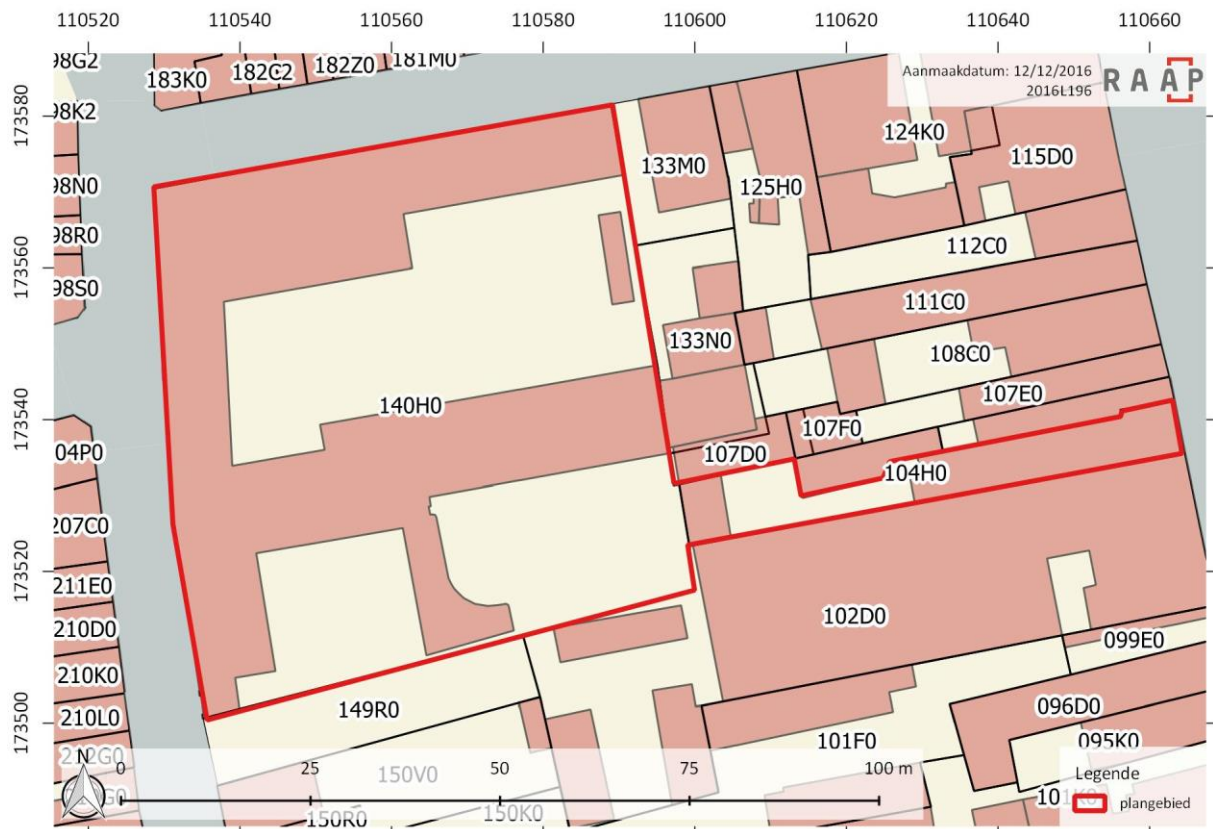
Vastgoedontwikkelaar Vanhout Projects nv voorziet een herinrichting van de gebouwen van het college, gelegen in het centrum van de stad Zottegem. Ze worden verbouwd tot appartementen. De huidige gebouwen zijn gelegen in een geïnventariseerde 'Archeologische Zone'. Conform het nieuwe Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 dient bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingrepen in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt, een archeologienota te worden aangeleverd. Het planvoornemen met een oppervlakte van ca. 4740 m² en een ingreep van 3300m² overschrijdt de gestelde oppervlaktegrenzen waardoor het opstellen van een archeologienota noodzakelijk is.

1.2 Administratieve gegevens

- *Projectcode:* 2016L196
- *type onderzoek:* bureauonderzoek
- *onderzoekskader:* opstellen van een archeologienota voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag
- *betrokken erkend archeoloog:* Raap België (OE/ERK/Archeoloog/2016/00154)
- *opdrachtgever:* Vanhout Project nv, Lammerdries 12, 2440 Geel
- *naam plangebied:* Zottegem - College
- *plaats:* Kasteelstraat 55
- *gemeente:* 9670 Zottegem
- *provincie:* Oost-Vlaanderen
- *kadastrale gegevens:* Zottegem, Afd. 1, Sectie A, nrs. 140h en 104h
- *oppervlakte plangebied:* 4740m²
- *Bounding box in lambertcoördinaten (X/Y):*
xMin,yMin: 110528.63, 173500.41 / xMax, yMax: 110664.27, 173581.48
- *Relevante termen thesauri:* bureauonderzoek, stadskernonderzoek, meerperiodesite
- *Uitvoeringstermijn:* 12-12-2016 tot 16-12-2016
- *nummer van wettelijk depot:* OE/Erkend/Archeoloog/2016/00154
- *Gewestplan:* deels gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, deels woongebied.



figuur 1 Projectie van het plangebied op de topografische kaart (www.geopunt.be)(1:30000)



figuur 2 Projectie van het plangebied op het kadasterplan (www.geopunt.be) (1:1000)

1.3 Archeologische en bouwkundige voorkennis

Het plangebied valt binnen een zone die geïnventariseerd staat als:¹

- Beschermde stads- en dorpsgezicht (ID9178)
- Vastgestelde archeologische zone (ID11931)
- Inventaris bouwkundig erfgoed - als bouwkundig geheel (ID300994)

Het neogotisch gebouw op perceel 140H is vastgesteld als bouwkundig erfgoed in 2009 (ID9635).²

Perceel 140h ligt binnen een gebied dat in de CAI (centrale archeologische inventaris) gekend staat als ID500188 (zie lager).³

1.4 onderzoeksoopdracht

1.4.1 Doelstelling

Het doel van dit vooronderzoek is na te gaan of er archeologisch erfgoed is bewaard in de bodem, wat de karakteristieken zijn en de bewaringstoestand is. Ook de waarde van de betreffende sporen dient te worden ingeschat. Eveneens wordt nagegaan in hoeverre de werken invloed zullen hebben op deze sporen. Indien noodzakelijk volgt hieruit een onderbouwd vervolgtraject, en dient een programma van maatregelen te worden uitgeschreven met aanbevelen tot vervolgonderzoek of het voorstellen van maatregelen voor behoud *in situ*.

De specifieke doelstellingen binnen dit onderzoek zijn:

- het bepalen van de genese van het landschap waarbinnen het betreffende plangebied zich bevindt
- het verkrijgen van inzicht in de aanwezigheid of kans tot aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied
- het identificeren en waarderen van de archeologische sporen: hierbij wordt de aard, bewaringstoestand en hun ouderdom in kaart gebracht, en deze gewaardeerd in hun ruimere omgeving (zowel geografisch als historisch)
- het afbakenen van eventuele verstoorde zones
- de impact van de voorziene werken op het mogelijk archeologisch erfgoed inschatten
- indien dit noodzakelijk zou blijken, het aanbevelen tot verdere onderzoeksstrategieën en/of het voorstellen van maatregelen voor behoud *in situ*

1.4.2 Wetenschappelijke vraagstelling

In het kader van dit onderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

¹ Geo.onroenderfgoed.be / inventaris.onroenderfgoed.be

² Agentschap Onroerend Erfgoed 2016: *Gesticht Onze-Lieve-Vrouw van Deinsbeke, Inventaris Onroerend Erfgoed* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/9635> (geraadpleegd op 12 december 2016).

³ cai.onroenderfgoed.be

- Welke gegevens met betrekking tot archeologische waarden in het plangebied zijn reeds bekend?
- Hoe kunnen archeologische resten zich manifesteren (sporen, vondstenconcentraties, ...) en op welke diepte kunnen deze worden aangetroffen?
- Wat was het historisch landgebruik van het plangebied en wat is het landgebruik nu en wat is de invloed daarvan op de (verwachte) archeologie en (bodem)gaafheid?
- Wat is de gespecificeerde verwachting (alsmede de verwachte conservering en gaafheid) ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied?
- Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventuele archeologische resten? Op welke manier kan bij de planvorming met archeologische resten worden omgegaan?

1.4.3 Randvoorwaarden

Het onderzoek is uitgevoerd door een erkend archeoloog volgens de normen van de Code van Goede Praktijk.

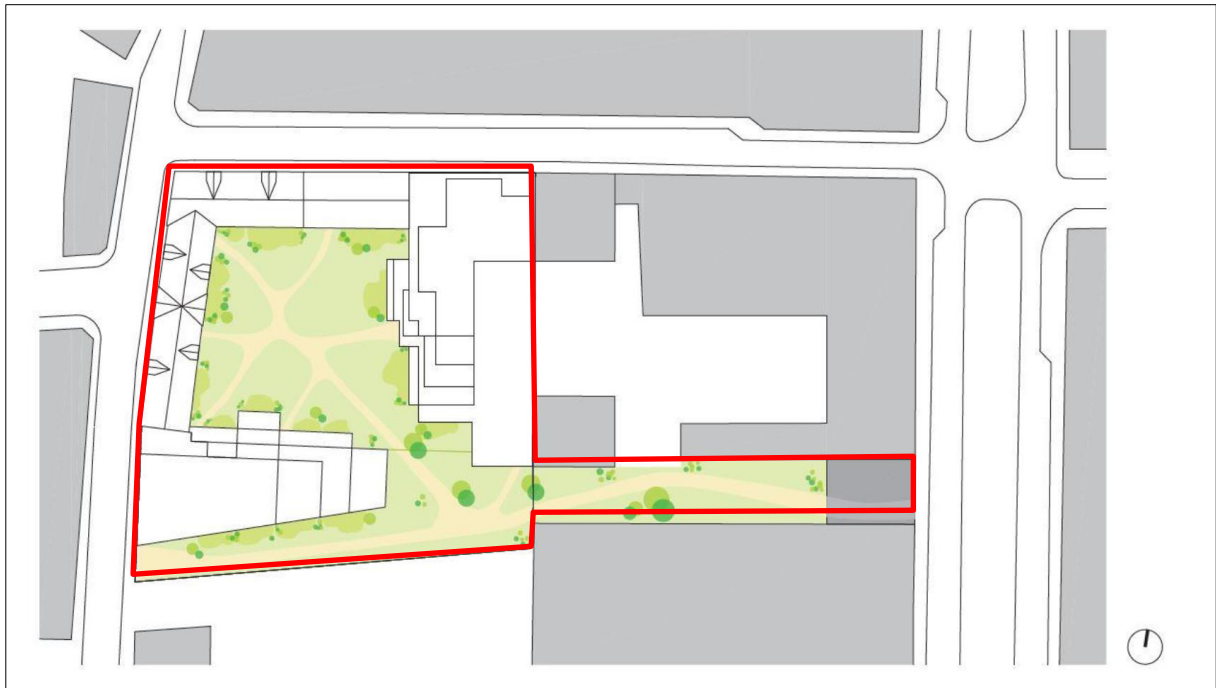
1.4.4 Geplande ingreep

Het vastgoedkantoor Vanhout Projects nv plant de realisatie van nieuw wooncomplex op een perceel in het centrum van Zottegem. Hierbij worden twee percelen betrokken.

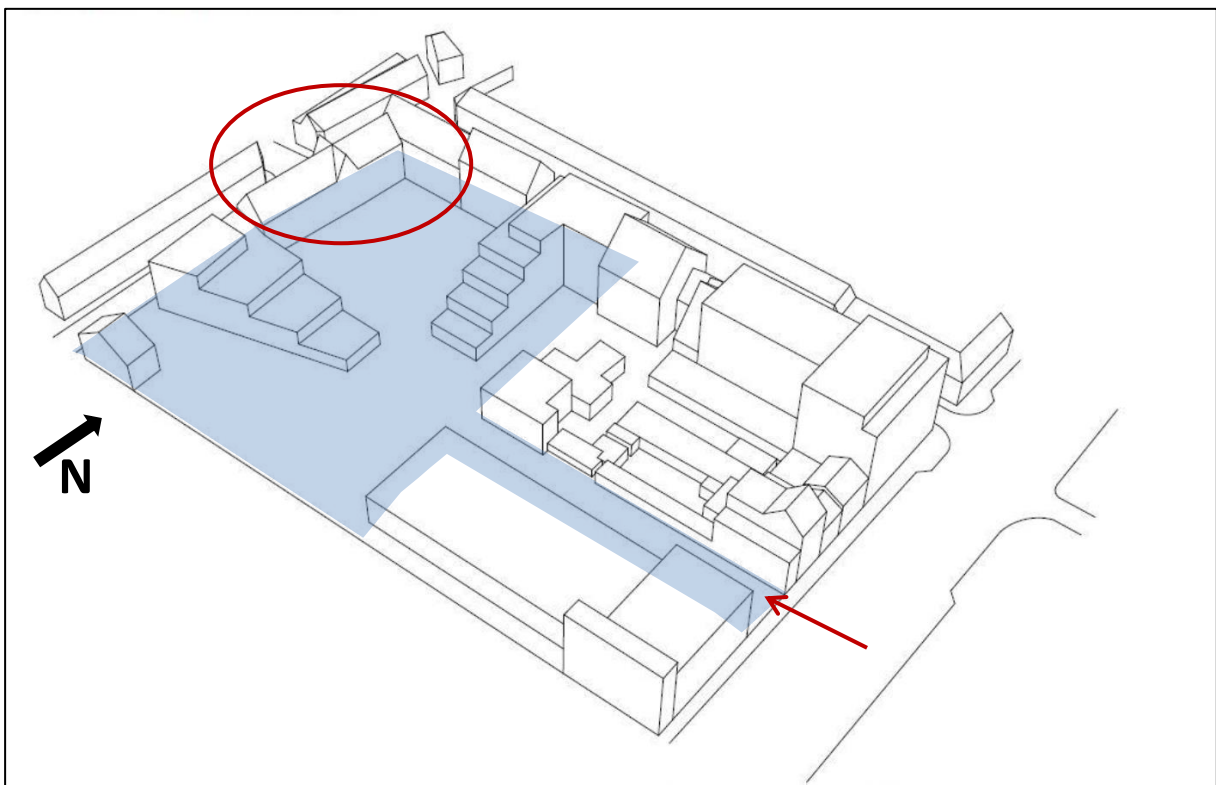
Het smalle perceel 104h zal dienst doen als toegangsweg voor de bewoners. Op het grote vierkante perceel 140h zal een deel van de bestaande gebouwen plaats ruimen voor nieuwe bouwvolumes. Het collegegebouw in neogotische stijl, dat werd vastgesteld als bouwkundig erfgoed (zie hoger) eveneens het gebouw dat in de Heldenlaan is gelegen, worden gevrijwaard. De gebouwen zullen worden geïntegreerd in het totaalproject.

De gebouwen worden rondom een open binnenplaats gerealiseerd. Een groot deel van het plangebied wordt voorzien van een ondergrondse parking. Deze wordt aangelegd op een niveau -2, op een diepte van ca. 6m onder het huidige maaiveld.

Hiervoor zal na de afbraak van de bestaande bouwen een bouwput worden uitgegraven. Het totale oppervlak van de parking bedraagt ca. 3300m².



figuur 3 Ontwerpplan met aanduiding van de volumes (wit) en de open ruimtes (groen). (©Studio Farris Architects)



figuur 4 Overzicht van het plangebied (blauw) met ontwerp van de nieuwe gebouwen, gelegen binnen bestaande bebouwing. In het rood zijn de neogotische volumes aangeduid. De rode pijl geeft de toegangsweg voor de voetgangers aan. (©Studio Farris Architects)



figuur 5 Aanduiding van de locatie van de voorziene ondergrondse parking (niveau -2), geprojecteerd op het kadasterplan (www.geopunt.be) (1:1000)



figuur 6 Ontwerpplan van de ondergrondse parking (©Studio Farris Architects)

1.5 Beschrijving van de werkwijze

Voor archeologienota werd gestart met een vooronderzoek door middel van een bureauonderzoek. Uit dit onderzoek werd duidelijk dat het gebied zich in een zone bevindt die gekenmerkt wordt door een hoge dichtheid aan bebouwing. Hierdoor werd de nodige aandacht besteed aan het inwinnen van informatie over de ontwikkeling van Zottegem.

Na afronding van het bureauonderzoek werd de afweging gemaakt of verder vooronderzoek noodzakelijk is geacht en welke onderzoekstrategie hiervoor aangewezen is. Door middel van de bureaustudie was mogelijk een verwachtingsmodel op te stellen, waaruit bleek dat de verwachtingsgraad voor het treffen van archeologische sporen uit alle periodes zeer hoog is. Echter, een aantal belangrijke vraagstellingen bleven onbeantwoord. Deze hebben betrekking tot de aard van de sporen, de bewaringstoestand (en dan voornamelijk onder de huidige gebouwen) en de diepte.

Om antwoord te krijgen op de openstaande vragen wordt geopteerd om bijkomend vooronderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven en een proefput. Door zal een beter beeld worden verkregen over

- de aanwezige stratigrafie, en daarmee de diepte van het archeologisch niveau (of -niveaus)
- de graad van verstoring door de 20^{ste}-eeuwse bebouwing
- de aard van de sporen en hoe deze zich verhouden ten opzichte van het verwachtingsmodel

De resultaten van dit bijkomend onderzoek met ingreep in de bodem zullen noodzakelijk zijn om een gedetailleerd programma van maatregelen te kunnen uitschrijven met betrekking tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Volgende methodes worden niet weerhouden:

- veldkartering: dergelijk onderzoek levert in een stadscontext niet de gewenste resultaten
- Een landschappelijk booronderzoek: dit onderzoek kan de gaafheid van de bodem aantonen en is de eerste stap naar onderzoek van steentijdsites. Op deze manier kunnen namelijk oude bodems worden waargenomen waarin er kans is tot het aantreffen van goed bewaarde steentijdvindplaatsen. Omwille van de ontwikkeling van dit perceel en de specifieke vraagstellingen is een onderzoek naar oude bewaarde bodems door middel van boringen niet relevant.
- Geofysisch onderzoek: Geofysische methodes worden voornamelijk toegepast in het kader van het treffen van massieve structuren en kunnen worden ingezet indien het verschil in weerstand tussen deze structuren en de omliggende bodemgroot genoeg is. De vraagstelling naar de aanwezigheid van dergelijke structuren is echter niet van toepassing.
- Een archeologisch booronderzoek heeft hier weinig zin. Deze techniek wordt toegepast voor het opsporen van steentijdsites, dewelke hier niet in het bijzonder worden verwacht.

Het vooronderzoek door middel van proefsleuven en proefputten dient te gebeuren volgens het uitgesteld traject (Code van Goede Praktijk, hoofdstuk 12.6.3.1). De gebouwen zijn immers nog niet gesloopt en om een totaalbeeld te krijgen van de aanwezige archeologie volstaat het niet om enkel onderzoek uit te voeren in de open zones tussen de bestaande bebouwing. Technisch is het niet mogelijk om vóór de sloop proefputten aan te leggen in de gebouwen. Hierdoor is een uitgesteld vooronderzoek noodzakelijk.

2 Verslag van de resultaten: bureauonderzoek

2.1 Methode

Het gebied bevindt zich in een zone die gekenmerkt wordt door een hoge densiteit aan bebouwing waardoor bij de bureaustudie er extra aandacht gaat naar de gebruiksevolutie van het perceel binnen de stadskernontwikkeling van Zottegem en de aanwezigheid van historische bebouwing.⁴

Voor een groot aandeel van het kaartmateriaal werd de website Geopunt⁵ geraadpleegd. Geopunt is een centrale website die vrijwel alle bestaande geografische overheidsinformatie ontsluit. Zo werd voor het bekomen van de kadasterinformatie gebruik gemaakt van het Grootchalig Referentiebestand Vlaanderen dat via deze weg door AGIV aangeboden wordt. De kaarten die specifiek binnen deze studie geraadpleegd werden wat topografie, landschap en bodemkunde betreft, zijn de topografische kaart, tertiair en quartair geologische kaarten, de bodemkaart, de potentiële bodemerosiekaart en het digitale terreinmodel Vlaanderen. De bodemkundige gegevens werden aangevuld met de informatie die beschikbaar gesteld wordt via de website Databank Ondergrond Vlaanderen.⁶ Voor het historische luik werden historische kaarten en luchtfoto's geconsulteerd via zowel Geopunt als Cartesius⁷. Cartesius is een online databank die kaartmateriaal en luchtfoto's van het NGI (Nationaal Geografisch Instituut), de KBR (Koninklijke Bibliotheek van België) en het Koninklijk Museum voor Midden-Afrika bundelt. Daarnaast werd beroep gedaan op de Inventaris Onroerend Erfgoed⁸ voor de geschiedenis van de regio waar het projectgebied zich bevindt. Voor de kennis over de 19^{de}- en 20^{ste}-eeuwse bebouwing en de evolutie van het plangebied in deze periode kon beroep worden gedaan op een uitgebreide studie van het onderzoeksbureau Erfgoed & Visie.⁹

De CAI (Centraal Archeologische Inventaris)¹⁰ was de belangrijkste bron van informatie wat betreft het archeologisch kader waarbinnen het projectgebied wordt geplaatst.

Bijkomende informatie over de archeologische gegevens in de onmiddellijke omgeving van het plangebied werd verkregen bij J. Deschieter (pam Velzeke).

Er is weet van recent onderzoek in de nabijheid, uitgevoerd door SOLVA. De gegevens hierover zijn mondeling overgedragen.

Voor het aanmaken van het kaartmateriaal werd het programma QGIS gebruikt, een geografisch informatiesysteem. In de mate van het mogelijke werd zoveel mogelijk van het relevante cartografische materiaal ingeladen in het programma om op deze manier zoveel mogelijk van het kaartmateriaal te genereren dat in deze bureaustudie gebruikt wordt. Hierbij werd telkens het projectgebied geprojecteerd of aangeduid op de onderliggende kaarten.

⁴ Code van Goede praktijk (versie1.0), hoofdstuk 7.2.3, p. 49.

⁵ <http://www.geopunt.be>

⁶ <https://dov.vlaanderen.be>

⁷ <http://www.cartesius.be>

⁸ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>

⁹ Erfgoed & visie, 2015.

¹⁰ <https://cai.onroerenderfgoed.be>

Voor de technische aspecten en de gegevens omtrent de werkzaamheden zijn de plannen en gegevens gehanteerd zoals ze zijn verkregen en toegelicht door de heer Jo Vingerhoed (Projectontwikkelaar Vanhout projects).

Het bureauonderzoek kent de volgende onderdelen:

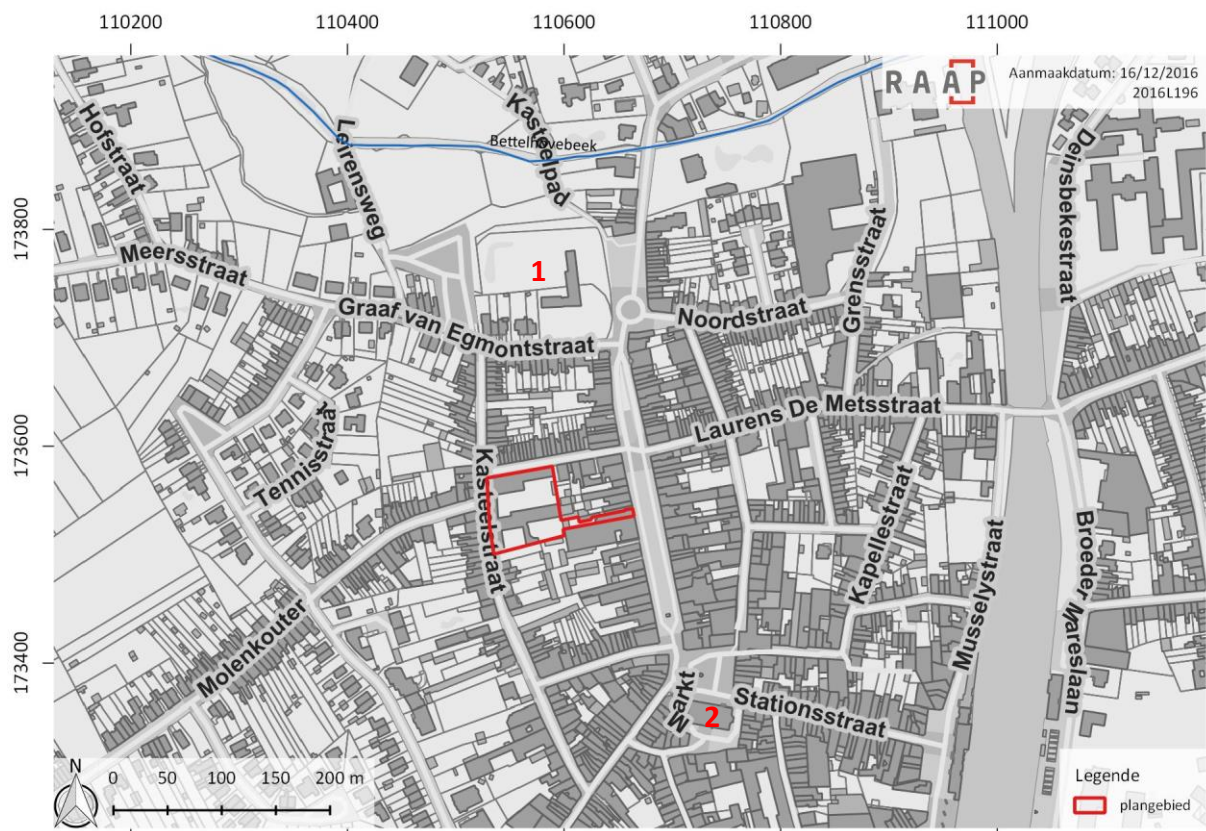
- Geografische situering en huidig bodemgebruik
- Aardkundige gegevens
- Historische gegevens
- Archeologische gegevens
- Invloed van de werken van de deelzone op het archeologisch erfgoed
- Bepaling van de verdere vervolgstategie

2.2 Geografische situering

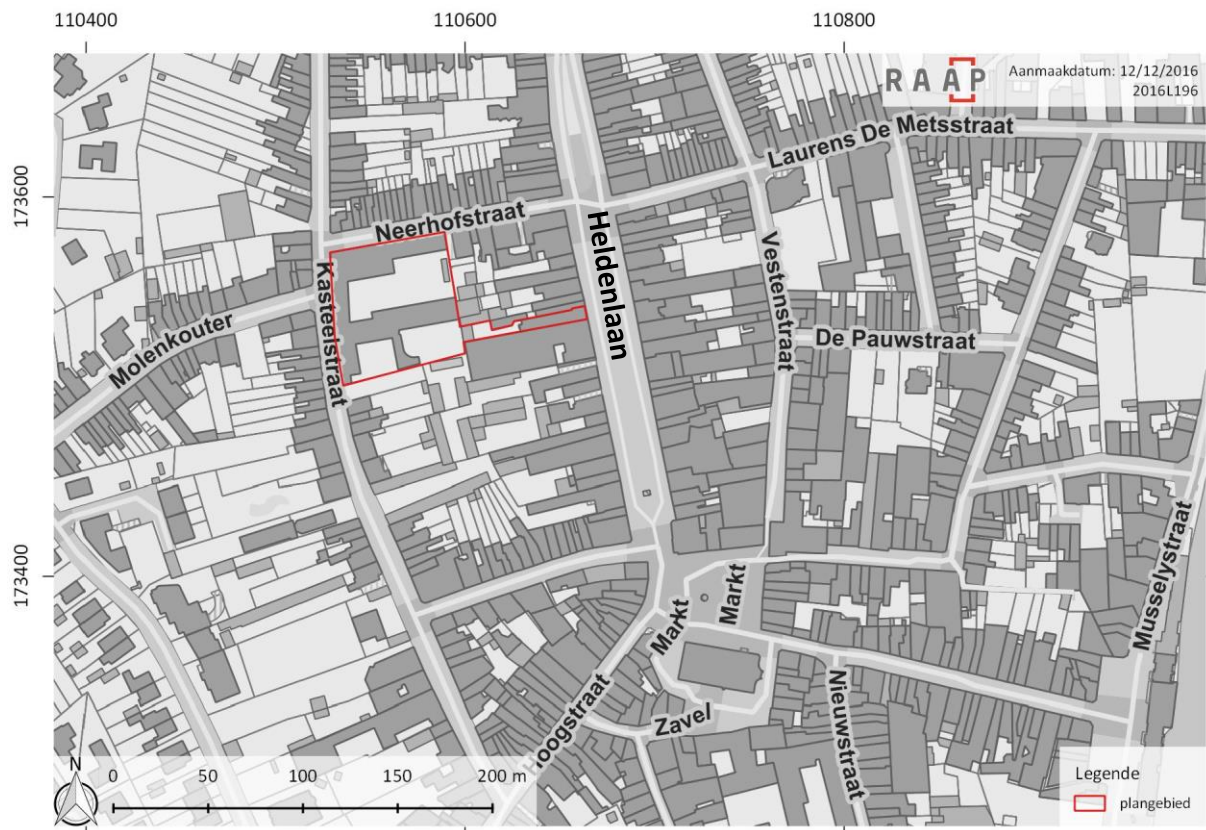
Het plangebied is gelegen in de historische kern van Zottegem, op slechts 250m van de Markt en de OLV-Hemelvaartkerk.

Het grote vierkante perceel ligt op de hoek van de Neerhofstraat en de Kasteelstraat. Het kleine langwerpige perceel geeft uit op Heldenlaan, een brede straat die naar de Markt leidt. De bebouwing op perceel 140h bestaat uit het neogotisch klooster, enkele rijhuizen en een dwarse bouwblok. Ook op het smalle perceel bevindt zich een rijhuis met achterbouw.

Het gebruik van beide percelen zoals hierboven omschreven is ook zichtbaar op de bodemgebruikskaat.



figuur 7 Situering van het plangebied op de GRB met aanduiding van Het kasteel van Egmont (1) en de OLV-Hemelvaartkerk (2). (www.geopunt.) (1:7000)



figuur 8 Detailplan van de situering van het plangebied met aanduiding van de omliggende straten (www.geopunt.be) (1:4000)

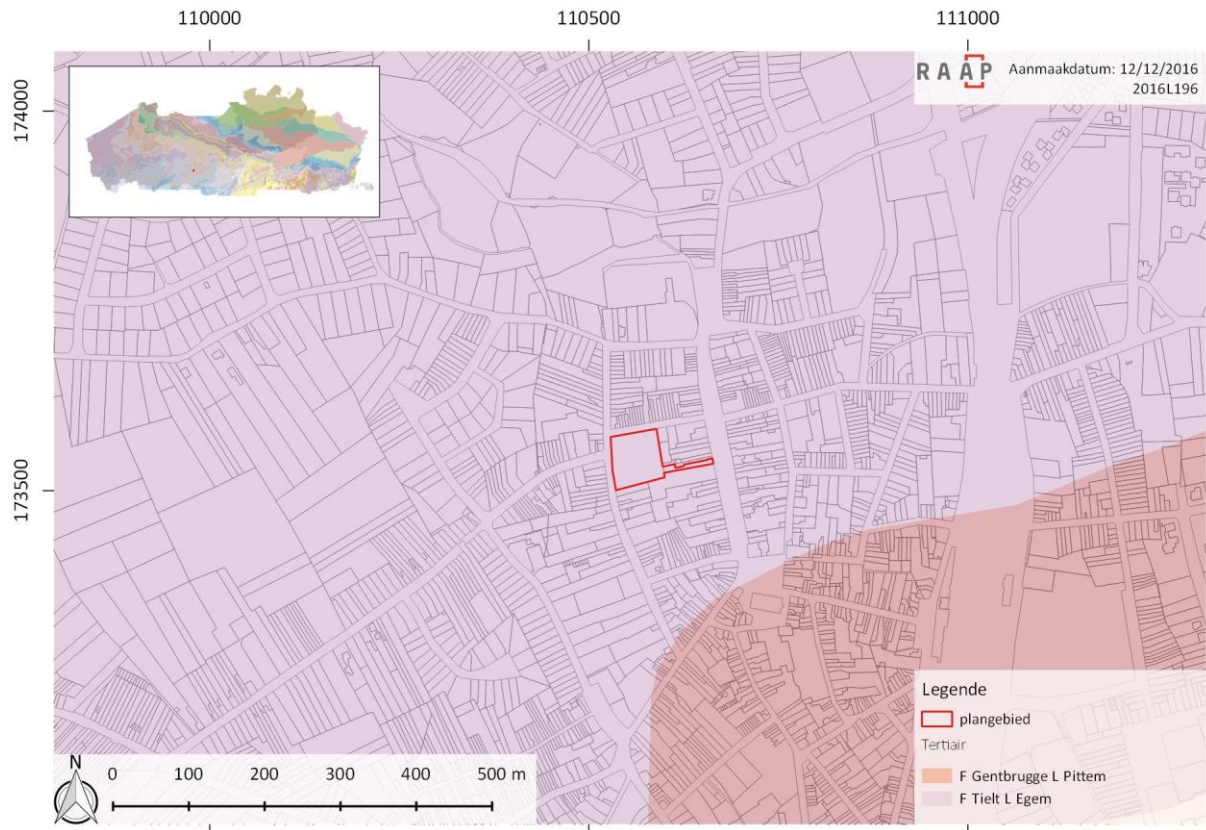


figuur 9 Situering van het plangebied op de bodengebruikskarta (www.geopunt.be) (1:5000).

2.3 Aardkundige gegevens

2.3.1 De Tertiairgeologische bodem

De Tertiaire ondergrond staat gekend als de Formatie van Tielt. Het betreft grijsgroen, kleihoudend zeer fijn zand tot silt.¹¹



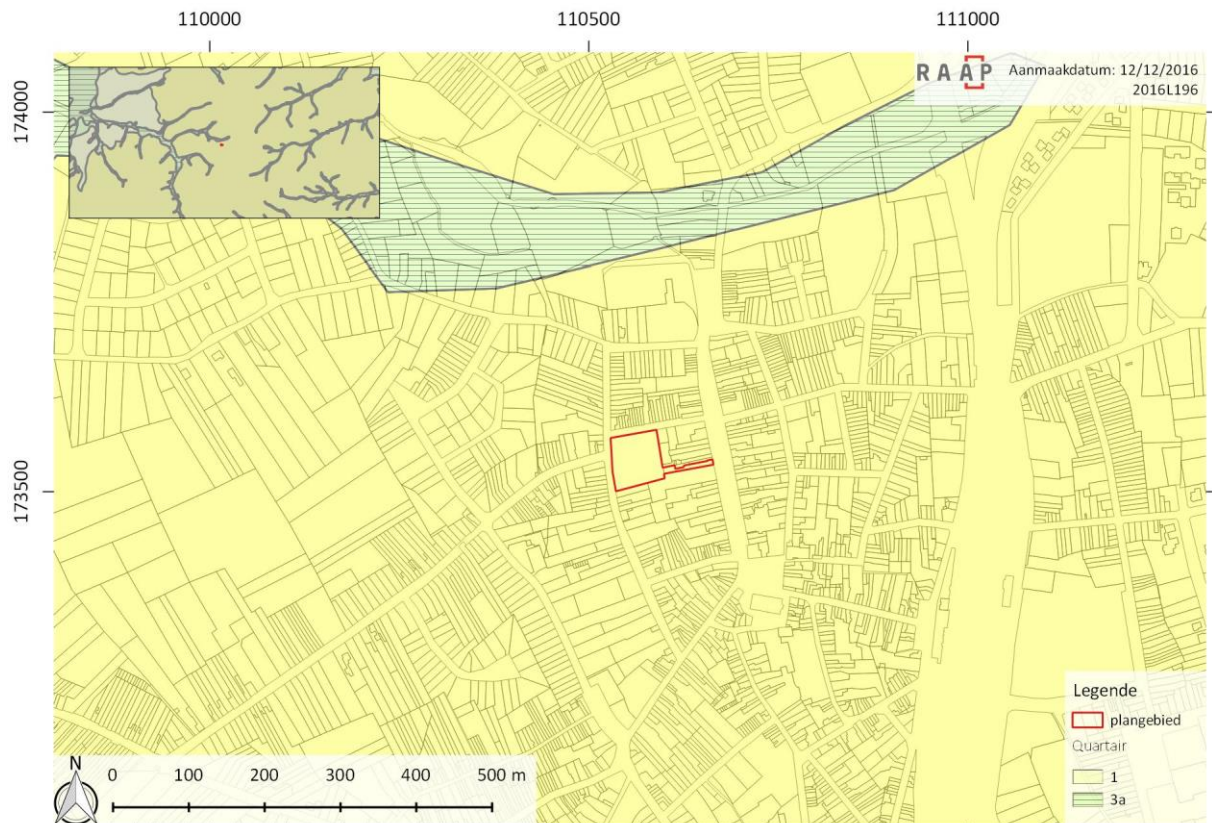
figuur 10 Situering van het plangebied op de Tertiairgeologische kaart (dov.vlaanderen.be) (1:10 000).

¹¹ Dov.vlaanderen.be

2.3.2 De Quartairgeologische bodem

Op de Tertiaire laag ligt het geologisch pakket uit het Quartair. Het gaat om het type 1. Dit bestaat uit een opeenvolging van eolische afzetting uit de geologische periode het Weichseliaan (Laas-Pleistoceen) of mogelijk ook het Vroeg-Holoceen. Het gaat om afgezet zand tot zandleem in centraal Vlaanderen en silt in het zuidelijke deel van Vlaanderen. Zottegem ligt binnen deze laatst vermelde zone.

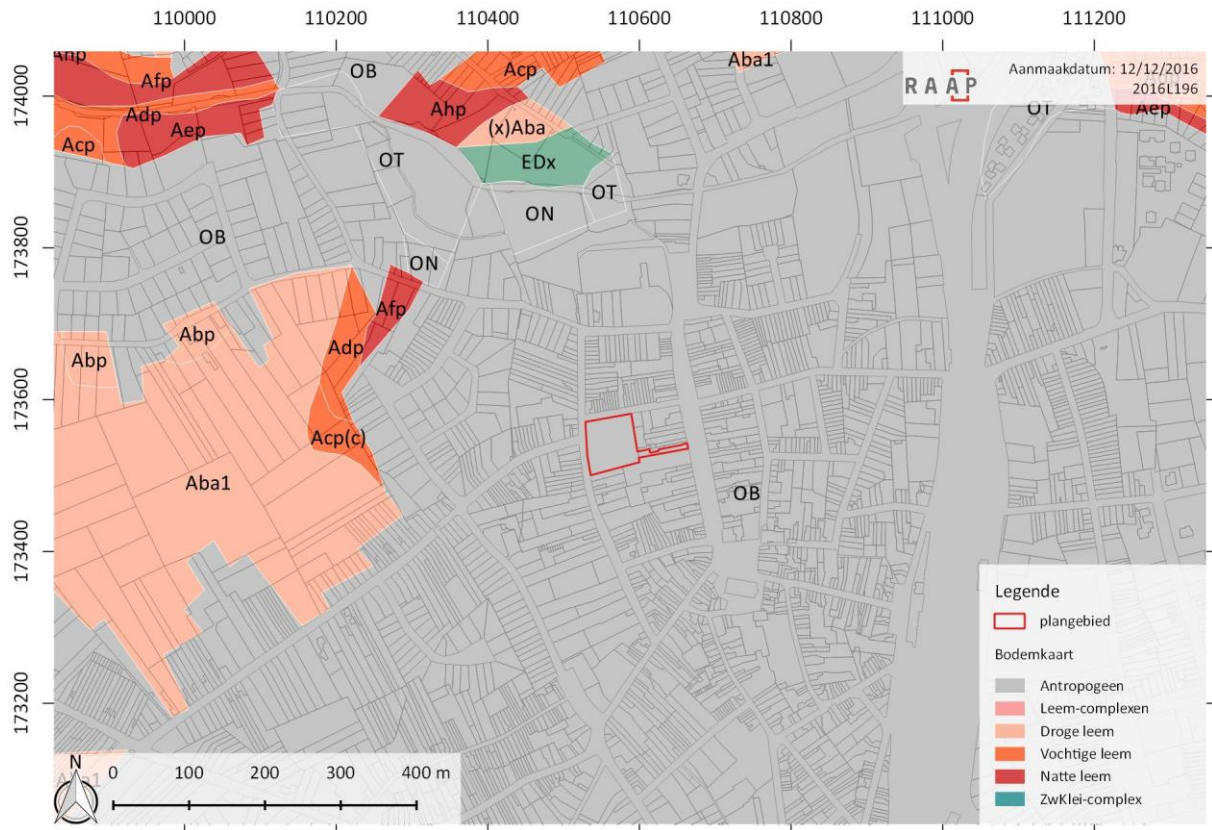
Ten noorden ervan bevindt zich een langwerpig gebied waarbij op de eolische afgezette lagen een pakket fluviaatiele afzetting is gelegen. Deze afzetting werd veroorzaakt door de Bettelhovebeek.



figuur 11 Situering van het plangebied op de Quartairgeologische kaart (dov.vlaanderen.be) (1:10 000).

2.3.3 Bodemkundige gegevens

Het volledige gebied staat ingekleurd als 'OB'. Het gaat om antropogene bodem waarvan de textuur niet kon worden bepaald. De zones rond de stad waarvan het bodemtype wel is gekend, wijzen op een droge tot natte leemgrond. Verondersteld wordt dat het centrum van Zottegem eveneens bestaat uit droge leemgrond, en verder naar het noorden toe, naar de vermelde Bettelhovebeek, de gronden steeds natter worden.



figuur 12 Situering van het plangebied op de bodemkaart (www.geopunt.be) (1:10 000).

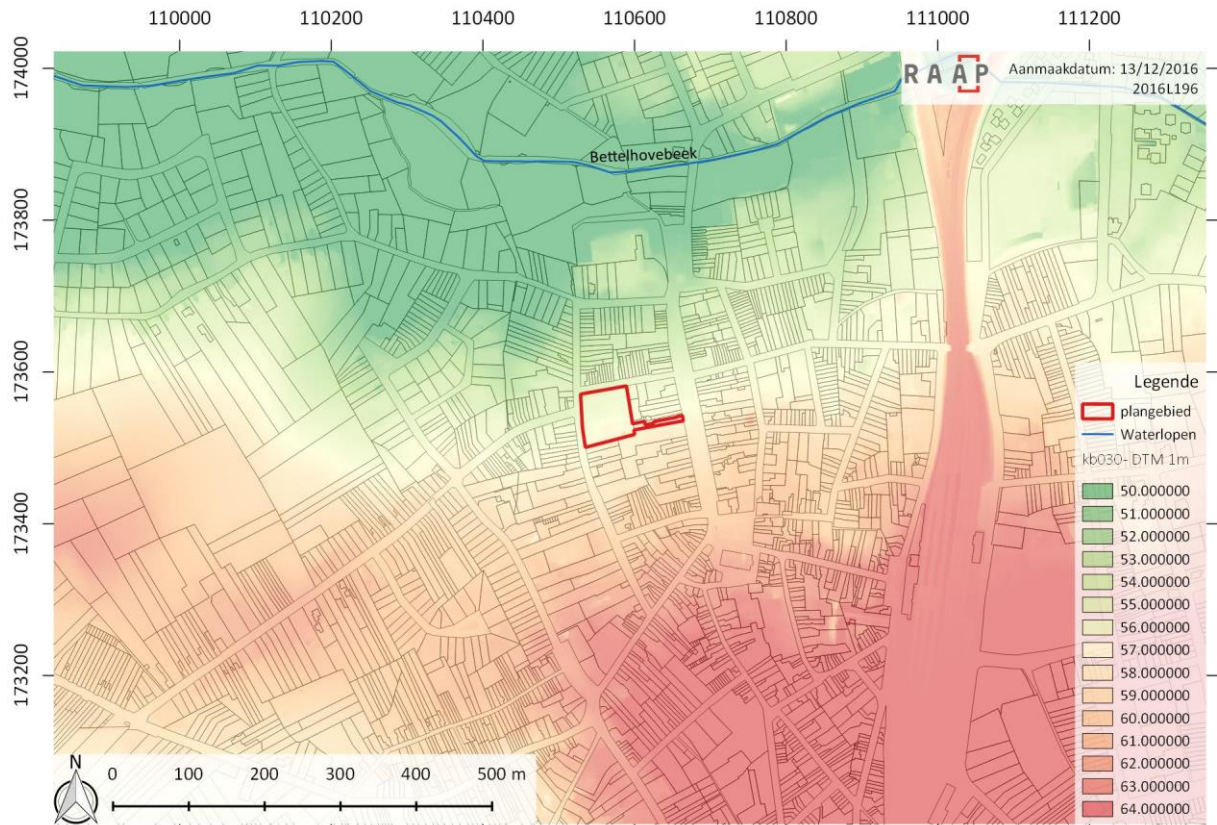
2.3.4 Geomorfologische kaart

Deze kaart is niet beschikbaar voor dit gebied

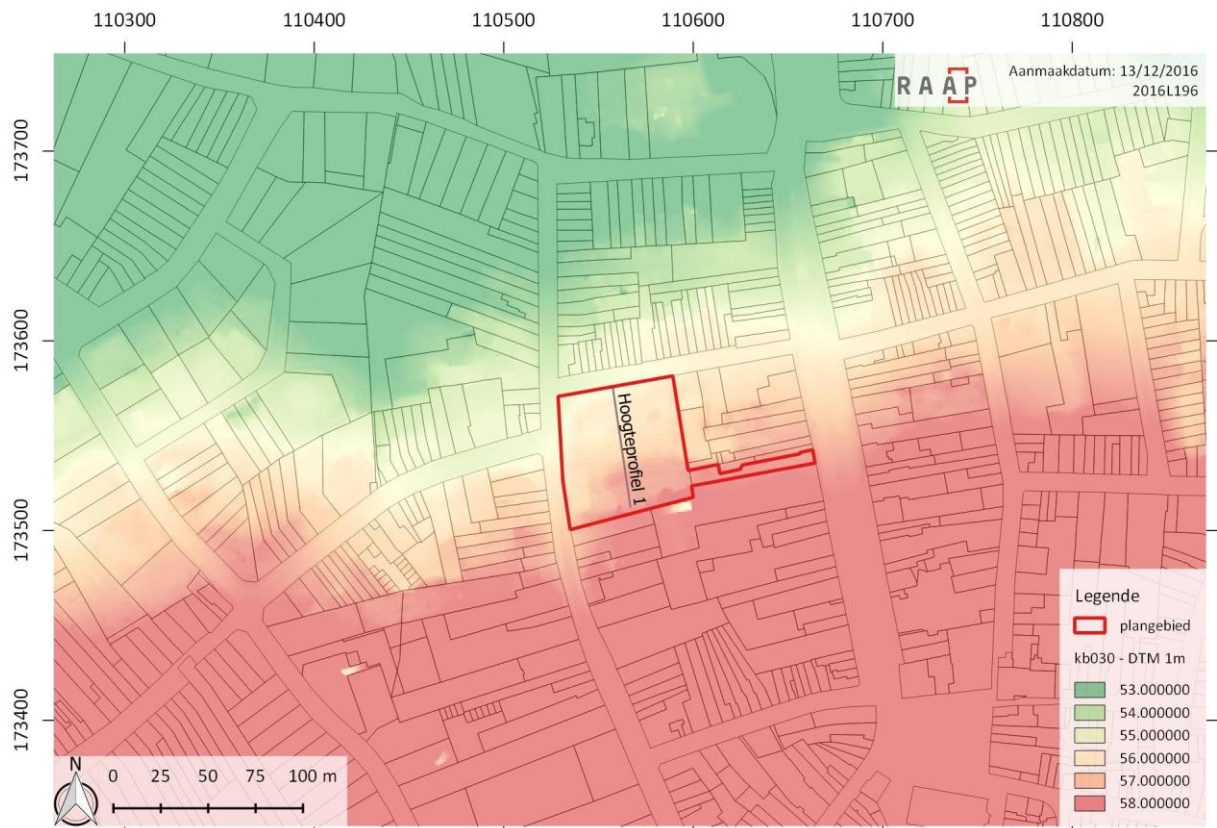
2.3.5 Topografie

Zottegem is gelegen in het geografisch gebied 'de Vlaamse Ardennen'. Een heuvelzone die zich overheen het zuiden van Oost-Vlaanderen uitstrekt. Het centrum van de stad ligt op een uitloper van een heuvel. Het plangebied zelf bevindt zich op de flank van de heuvel naar de vallei van de Bettelhovebeek.

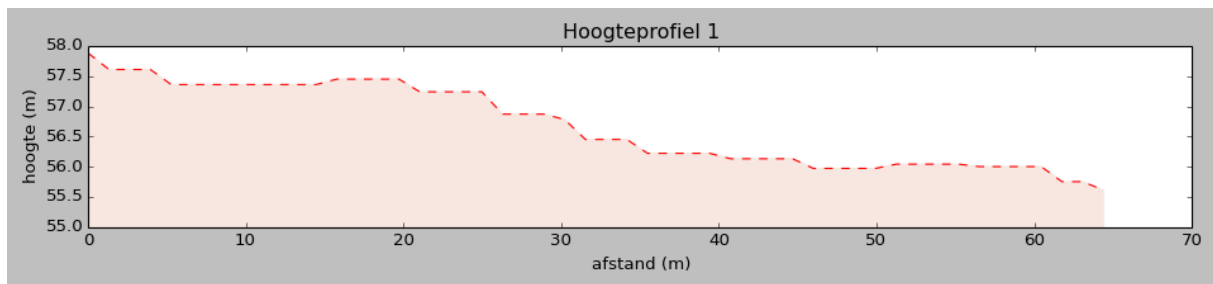
Het noordelijke deel van het plangebied ligt op 55,85m TAW, het zuidelijke deel ligt beduidend hoger en bevindt zich op ca. 58m TAW. Dit verschil in hoogte is duidelijk waarneembaar op het uitgezette zuid-noordprofiel op het terrein.



figuur 13 Topografie van Zottegem met aanduiding van het plangebied en de Bettelhoevebeek (Digitaal Terreinmodel raster 1m). (www.geopunt.be en www.agiv.be) (1:10 000)



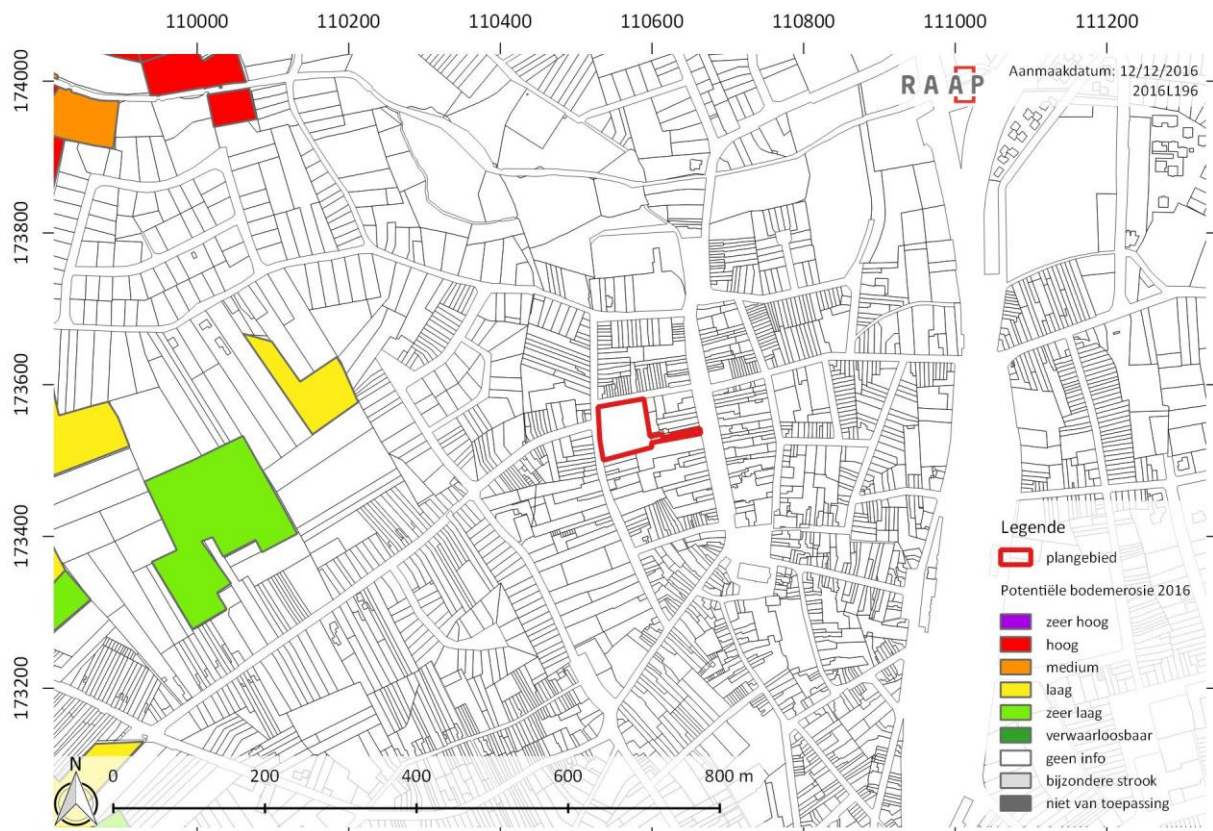
figuur 14 Detail van de topografie van het plangebied met aanduiding van het uitgezette zuid-noord-profiel (Digitaal Terreinmodel raster 1m). (www.geopunt.be en www.agiv.be) (1:4000)



figuur 15 Zuid-noord-profiel van het plangebied (www.geopunt.be)

2.3.6 Erosie

Over de erosie-gevoeligheid van het plangebied en de omliggende percelen is geen informatie gekend. Dit omwille van de ligging binnen een stedelijk gebied. Omwille van de specifieke topografie kan worden verondersteld dat er zich vóór er bebouwing aanwezig was er een zekere graad van erosie moet zijn aanwezig geweest.



figuur 16 Erosiekaart geprojecteerd op de RGB-kaart met aanduiding van het plangebied (www.geopunt.be) (1:10 000)

2.4 Archeologische gegevens

Het plangebied ligt binnen de 'Archeologische Zone' met het IDnummer 11931. Deze zone werd door het agentschap Onroerend Erfgoed afgebakend op basis van het feit dat historische stadskern een immense en complexe archeologische zone is die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen.¹² De begrenzing gebeurde op basis van een reeks cartografische bronnen. Omdat Zottegem nooit een middeleeuwse stadsomwalling heeft gehad waarbinnen de stad evolueerde, werd aan de hand van deze kaarten een zone afgebakend met de voornaamste gebouwen en straten.

Binnen deze archeologische zone zijn een reeks gekende archeologische sites en vindplaatsen gekend. Deze werden geraadpleegd op de Centrale Archeologische Inventaris (CAI).

- Het plangebied ligt binnen een uitgezette polygoon met IDnummer ID500188. Op de percelen ten noorden en ten zuiden van de Neerhofstraat zijn namelijk verschillende Romeinse vondsten aangetroffen. De vondsten zijn verder niet nader te bepalen. In de CAI staat de periode aangeduid als 'onbepaald'. De informatie is afkomstig van M. Rogge.
- ID508090: Wat verderop in het zuiden, meer helling opwaarts zijn eveneens vondsten aangetroffen die uit de Romeinse periode dateren of zelf mogelijk ouder zijn (bronstijd?) Ze zijn afkomstig uit twee kuilen. Tijdens een noodonderzoek dat zich op dit perceel plaatsvond zijn daarnaast ook sporen aangetroffen vanaf de late-middeleeuwen tot de 17^{de} eeuw. Het gaat in de meeste gevallen om leemwinnings- en/of afvalkuilen en een beerkuil.¹³
- ID159090: Op dit aangrenzend perceel zijn geïsoleerd kuiltje met opvallend veel scherven, daterend uit de ijzertijd, aangetroffen, evenals buizen (waterleiding?) uit mogelijk de 14^{de} eeuw. Het gaat hier opnieuw om gegevens van een noodopgraving. Veel sporen konden omwille van slechte weersomstandigheden niet worden geregistreerd.¹⁴
- ID152228: Enkele ongedateerde greppels en een gracht haaks op de Wolvenstraat en een reeks afvalkuilen waarin der minsten één in de volle middeleeuwen kan worden gedateerd.
- ID 150880: Op dit perceel werd een vondstenconcentraties aangetroffen, daterend uit de 14^{de} eeuw en gelegen in een houtskoolrijke laag. Daarnaast is een afvalaag uit de 16^{de}-17^{de} eeuw geregistreerd. Deze info werd verkregen door een vondstmelding.
- ID503854: op dit perceel is het kasteel van Egmont gevestigd. Deze klimt op tot een castrale motte uit de volle middeleeuwen met de aanwezigheid van een kapel. Tal van vondsten uit verschillende periodes zijn hier aangetroffen.

¹² <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11931>

¹³ Deschieter, 2000.

¹⁴ De Wandel & Deschieter, 2011.

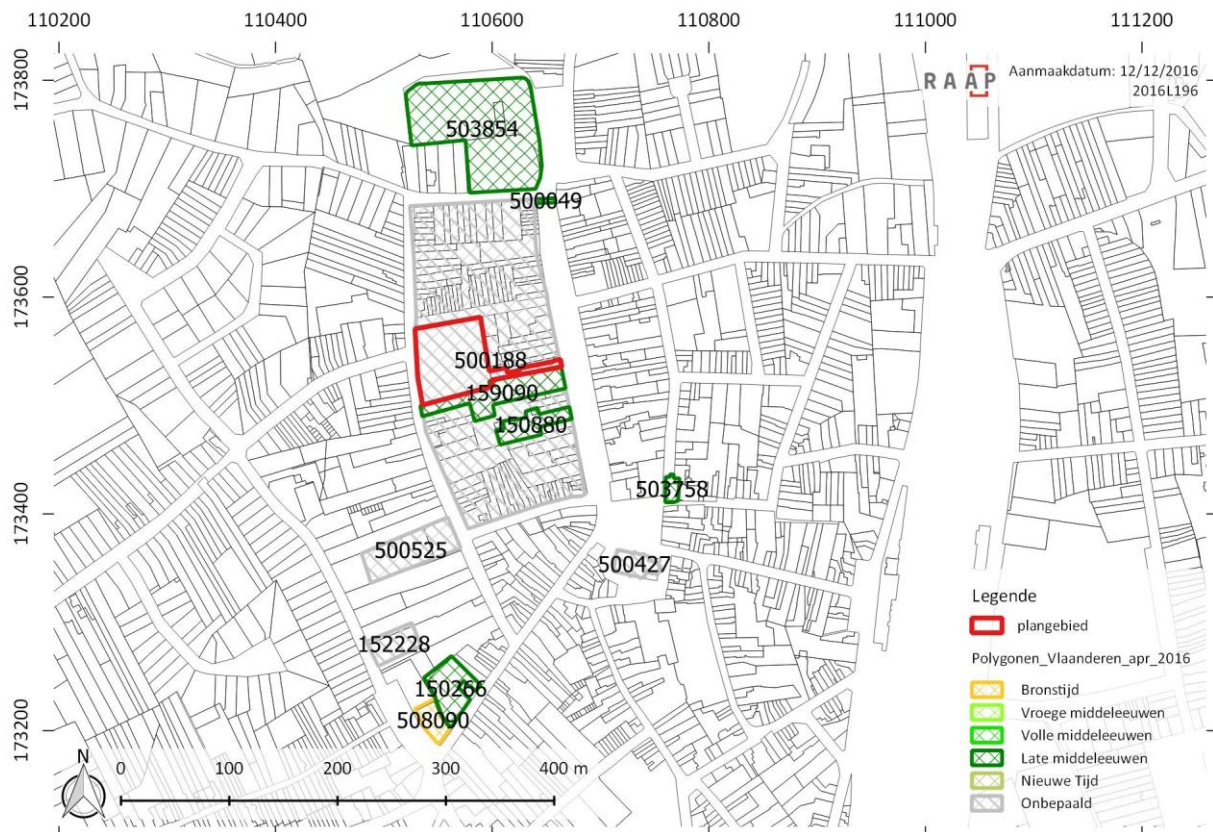
- ID150266: Tot deze site behoren een reeks sporen uit de 15^{de} of 16^{de} eeuw waaronder een restant van een vloerniveau. Opvallend is de vondst van een grape (laatmiddeleeuwse kookpot) met hierin de skeletresten van een baby. Daarnaast zijn er nog tal van afvalkuilen aangetroffen.
- ID503758: Onder dit nummer vallen een reeks van laat- of postmiddeleeuwse afval- en beerputten.
- ID500427: de OLV-Hemelvaartkerk
- ID500525: de pastorie

Recent onderzoek werd nog niet opgenomen in de CAI. Zo is er weet van opgravingen rondom de kerk, uitgevoerd door SOLVA. Hierbij zijn onder meer heel wat skeletten aangetroffen die duidelijk wijzen op de aanwezigheid van een verdwenen kerkhof rond de kerk.

Bij deze opsomming van sites in de nabije omgeving is duidelijk dat de planzone gelegen is in een archeologisch interessant gebied. Zeer opmerkelijk daarbij zijn de vondsten ten zuiden ervan. Om meer informatie te verkrijgen werd contact opgenomen met J. Deschieter, archeoloog van het provinciaal Archeologisch Museum te Velzeke (pam Velzeke). Hij volgde de verschillende onderzoeken op. Er zijn nog geen definitieve rapporten en plannen beschikbaar van het onderzoek op de aanpalende percelen. Wél werd gewezen op het belang van de vondsten en sporen. Er is onder meer sprake van een 13^{de}-eeuwse akkerlaag waaronder de hierboven vermelde ijzertijdkuilen zijn aangetroffen. Voor het onderzochte perceel met nummer ID159090 gaat het om pottenbakkersafval uit de late middeleeuwen. Er is een mogelijke verwachting dat de bijhorende ovens in de onmiddellijke omgeving zijn gelegen.

Algemeen blijkt dat de zone waarbinnen het plangebied komt te liggen rijk is aan archeologische sporen. Ze duiden op een vrijwel 'constante' bewoning in deze omgeving. Zo wijzen enkele vondsten op aanwezigheid in de metaaltijden, waarbij zowel de bronstijd als de ijzertijd worden vertegenwoordigd. Ook de vondsten uit de Romeinse periode zijn aangetroffen. De aanwezigheid van sites en vondsten vóór de middeleeuwen kan voor een groot deel worden verklaard door de zeer gunstige topografische ligging. Het gebied is gelegen op de overgang van de heuvelrug naar de beekvallei. Dergelijke posities op de flank van de heuvel worden als zeer gunstig beschouwd voor oudere bewoning.

Er zijn geen gegevens uit de vroege middeleeuwen (een gegeven dat zich voor een groot deel van Vlaanderen stelt), maar vanaf de volle middeleeuwen zien we weer een toename aan sporen. Deze toename kan worden gelinkt aan de ontwikkeling van de stad in deze periode.



figuur 17 Projectie van de gekende archeologische sites en vindplaatsen op het kadasterplan (www.geopunt.be en cai.onroerenderfgoed.be)(1:7000)

2.5 Historische gegevens

Uit de archeologische gegevens kan worden afgeleid dat er voor de historische periodes (vanaf de middeleeuwen), heel wat bodemarchief is bewaard. Daarnaast beschikken we voor de fase vanaf deze periode over enkele historische en cartografische bronnen, waardoor een beeld kan worden verkregen over de algemene evolutie van Zottegem en vanaf de late 18^{de} eeuw van het betreffende plangebied.

2.5.1 Algemene ontwikkeling

De oudste vermelding van de stad 'Sotegem' dateert van 1088. Deze benaming gaat terug op een toponiem 'Sutto-inga-haim', waarbij wordt verwezen naar de hoeve van de heer of familie 'Sutto'. Steden en dorpen met een suffix 'ingahem' gaan terug op een Germaanse oorsprong en hun ontstaan kan worden geplaatst in de 6^{de} tot 8^{ste} eeuw.¹⁵

Mogelijk ontstond een eerste bewoningskern ten noordoosten van de Burcht van de heer van Zottegem (hierboven reeds vermeld als 'castrale motte'. In de late 12^{de} eeuw verplaatste deze kern zich om ongekende reden naar het zuiden, waar de OLV-Hemelvaartkerk werd gesticht. De oudste

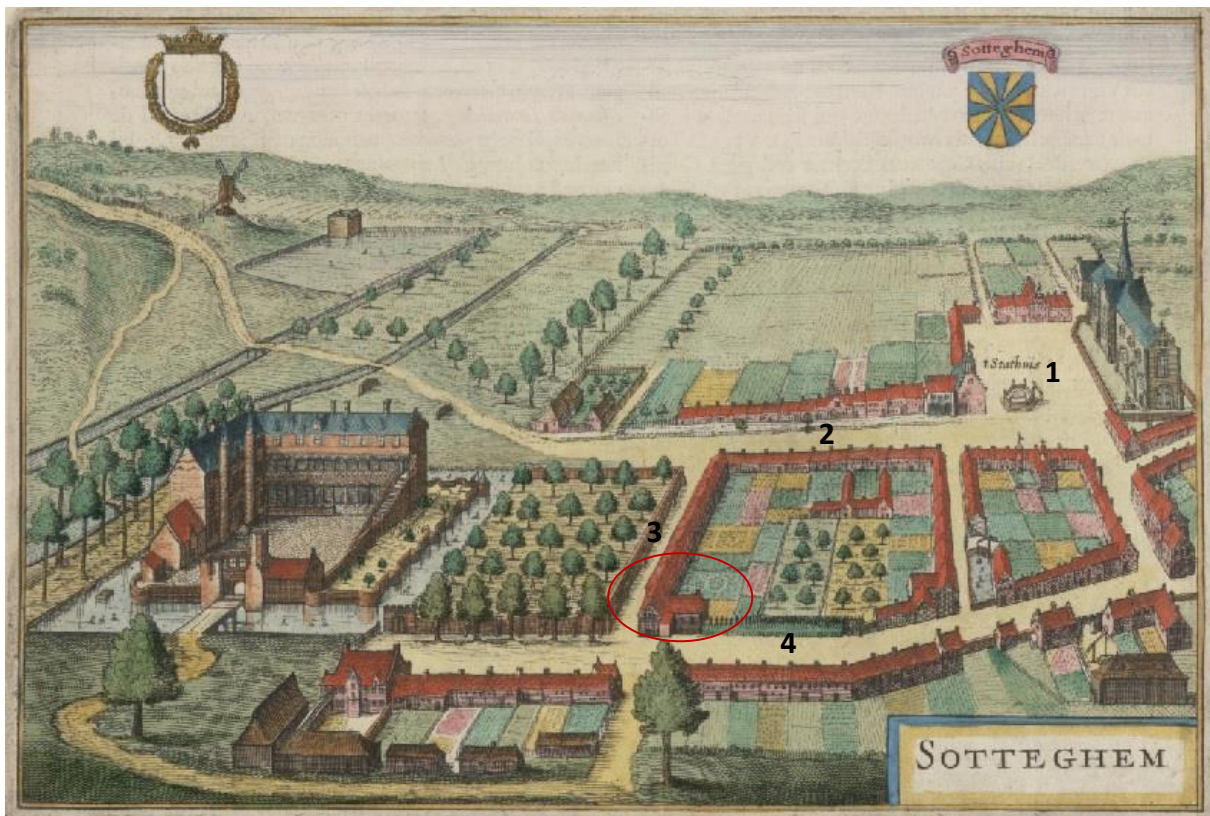
¹⁵ Agentschap Onroerend Erfgoed 2016: *Historische stadskern van Zottegem, Inventaris Onroerend Erfgoed* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/300550> (geraadpleegd op 13 december 2016).

aanwijzingen van deze kerk gaan terug tot 1162. Vanaf de markt naast de kerk vertrokken de belangrijkste toegangswegen. Eén ervan is de huidige Heldenlaan.

Zottegem heeft nooit een omwalling gehad, zoals voor vele Vlaamse steden wel het geval was. Dit is mogelijk te wijten aan de verdere ligging van deze stad ten opzichte van de belangrijke water- en handelswegen waardoor er geen nood was aan verdedigingsmuren.

2.5.2 De 17^{de} en 18^{de} eeuw

De oudste weergave van de kern van Zottegem is een illustratie uit de *Flandria Illustrata* van 1641 (figuur 20). Deze illustratie onderstreept de evolutie van Zottegem zoals die in de voorgaande paragrafen is samengevat. Tot medio 19^{de} eeuw lag de kern van oud Zottegem tussen het noordelijk gelegen kasteel (links op de illustratie) en de markt/kerk (rechts op de illustratie). De verschillende straten kunnen op deze figuratieve kaart worden aangeduid, en ook het plangebied kan vrij exact worden gesitueerd. Er zijn op het perceel enkel rijhuisjes zichtbaar. Een van de huizen in de Kasteelstraat heeft een vooruitspringend bijgebouw. Achter de huizen bevinden zich erven.



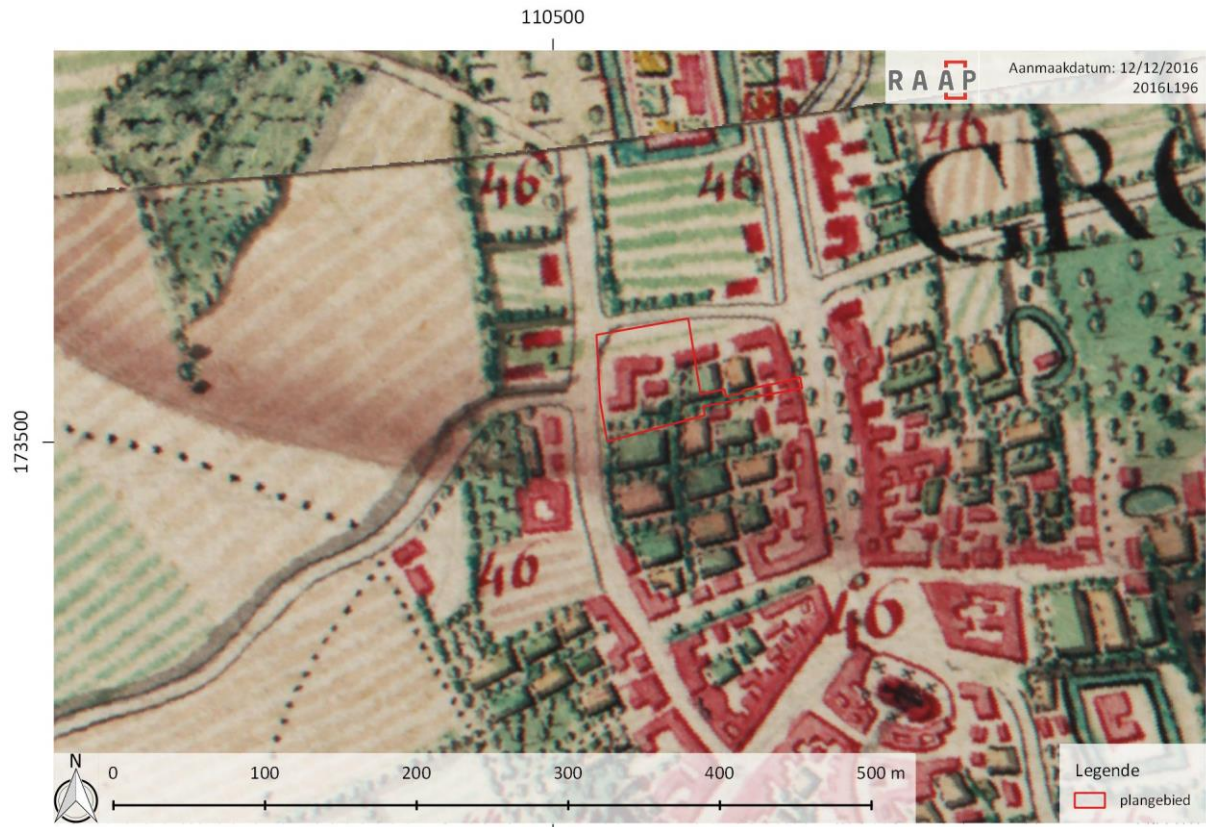
figuur 18 Stadsbeeld van Zottegem (Sotteghem) uit de *Flandria Illustrata* uit 1641. Het noorden ligt links. Tussen het kasteel en de kerk is een bewoningskern aanwezig. De huidige straten kunnen op deze afbeelding worden gesitueerd. (bron: Ghent University Library¹⁶) 1: Markt; 2: Heldenlaan; 3: Neerhofstraat; 4: Kasteelstraat. In het rood wordt het plangebied omcirkeld.

¹⁶ <http://lib.ugent.be/viewer/archive.ugent.be%3AEEB84A32-D219-11DF-9DFE-FEF978F64438#c=0&m=0&s=0&cv=0>

De laat-18^{de}-eeuwse kaart van Ferraris toont dat het centrum zich niet enkel beperkte tot de zone tussen burcht en kerk. Specifiek voor het plangebied is de situatie gelijkaardig als in de 17^{de} eeuw: enkele huizenblokken omringen binnentuinen. Een deel van de gevel in de Kasteelstraat springt wat vooruit. Centraal in de binnentuin is een extra gebouwtje aanwezig. Er is nog steeds geen sprake van intense bewoning in de Kasteelstraat.



figuur 19 Uitsnede van de kaart van Ferraris (1771-1777) met zicht op de stad Zottegem. De rode pijl duidt op het plangebied (www.geopunt.be) (1:15 000)



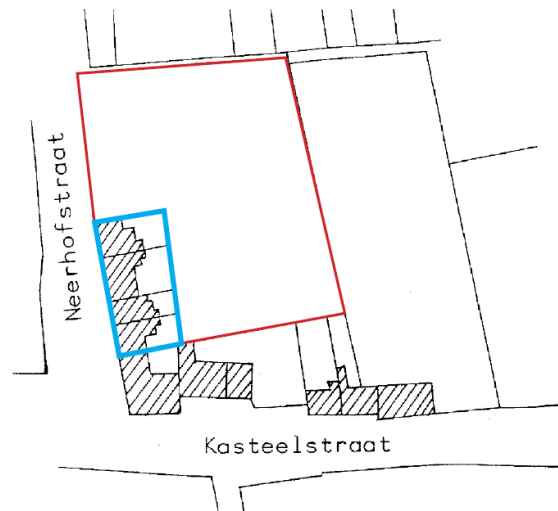
figuur 20 Uitsnede van de kaart van Ferraris (1771-1777). Detail van het plangebied (www.geopunt.be) (1:5000)

2.5.3 De 19^{de} en 20^{ste} eeuw

Een gedetailleerde studie van het bouwblok werd uitgevoerd door het architectenbureau voor restauratie en renovatie 'Erfgoed & Visie'.¹⁷ Dit rapport werd verkregen via de opdrachtgever. Hieronder wordt de belangrijkste informatie weergegeven die voor deze archeologienota van toepassing is.

Op het kadasterplan van 1830 worden de verschillende bouwblokken duidelijk weergegeven. Er is geen sprake van een volume centraal gelegen in de binnentuinen, zoals wél was weergegeven op de kaart van Ferraris op het einde van de 18^{de} eeuw. We zien echter wel een vooruitspringende gevel, maar van het hoekhuis, en niet het zuidelijke gelegen volume.

¹⁷ Erfgoed&Visie, Waardebepaling van het gesticht Onze-Lieve-Vrouw van Deinsbeke, Zottegem. 08/06/2015



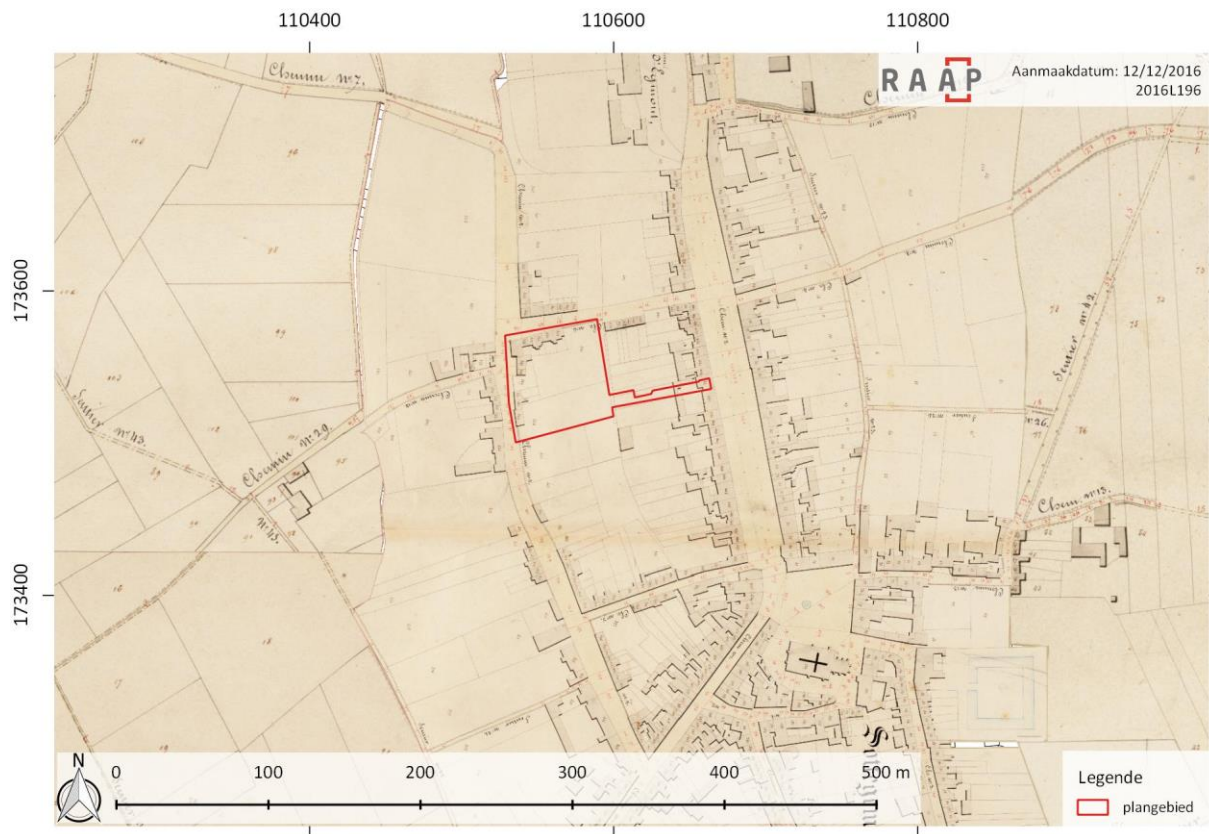
figuur 21 Kadasterplan van 1830. In het blauw zijn de huisjes aangeduid die worden vervangen door het timmerwerkmanshuis. (Erfgoed & visie, 2015)

In de loop van de 19^{de} en 20^{ste} eeuw kon aan de hand van de mutatieschetsen een duidelijk evolutie worden waargenomen van de verschillende bouwblokken.¹⁸

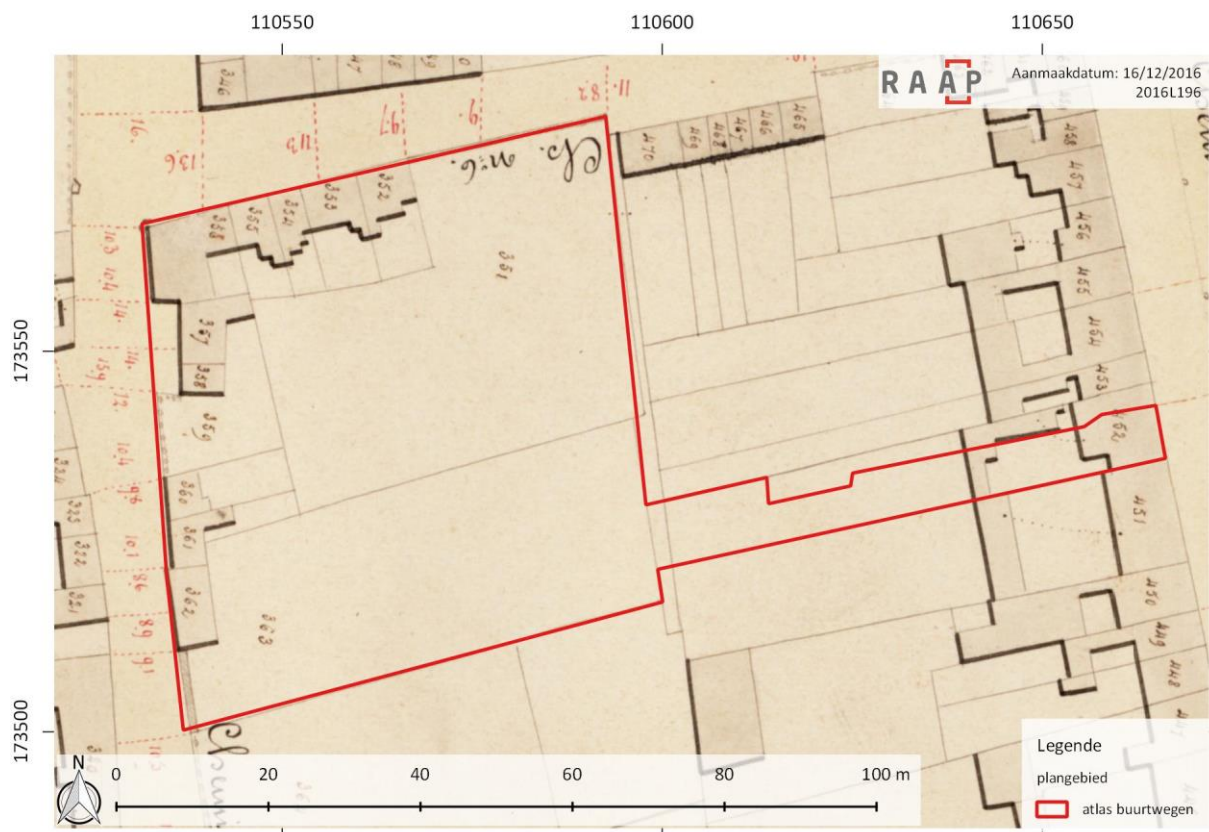
- 1852: de rijhuisjes langs de Neerhofstraat worden vervangen door een nieuw volume dat dienst zal doen als timmermanshuis
- 1863: toevoeging van het hoekhuis met het timmermanshuis en functieverandering naar 'schoolcomplex'
- 1868: uitbreiding van de school met de huizen langs de Kasteelstraat
- 1881: de bestaande schoolgebouwen op de hoek van de Neerhofstraat en Kasteelstraat worden gesloopt en vervangen door het neogotische L-vormig gebouw (lokalen + kapel). De vleugel langs de Kasteelstraat is onderkelderd, de kapel in de Neerhofstraat niet.

Hieronder wordt de situatie weergegeven op de Atlas der Buurtwegen (ca. 1841) en de Poppkaart (ca. 1863-1868). Beide geven een andere situatie weer wat de bebouwing betreft.

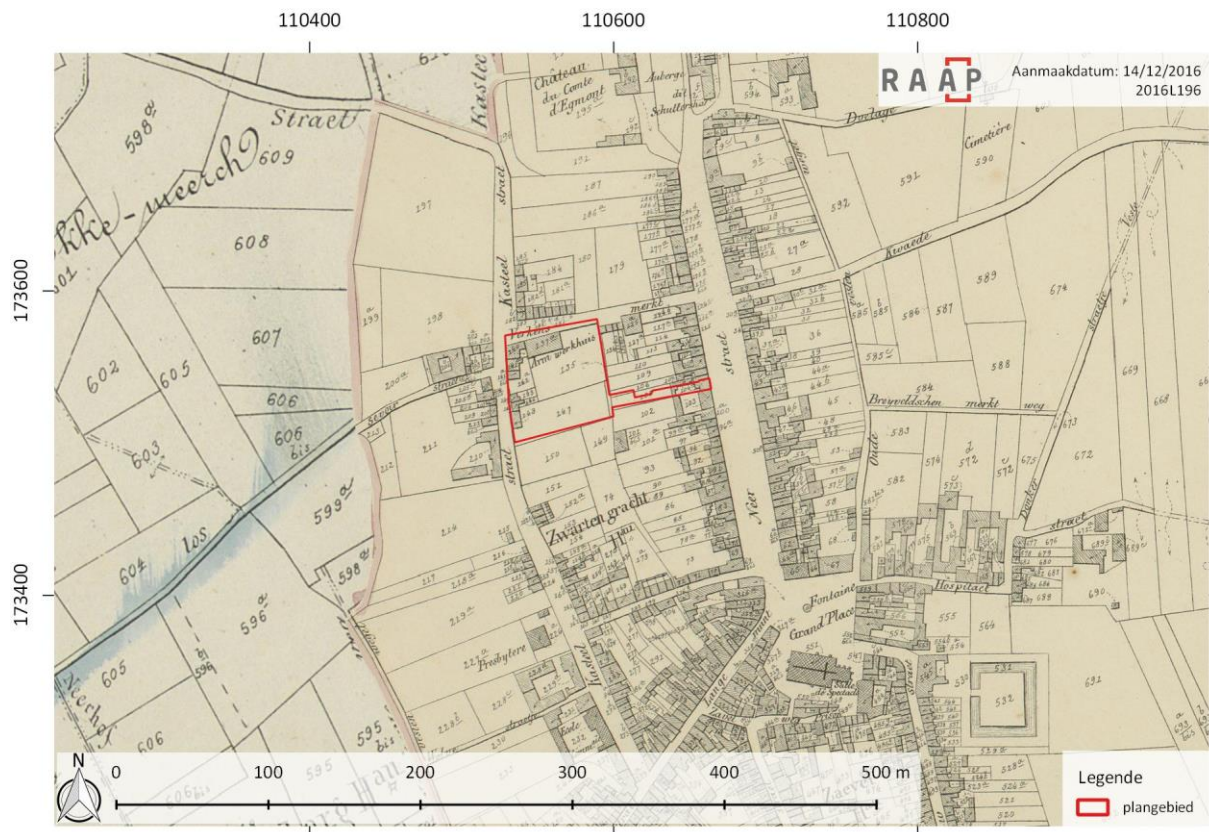
¹⁸ Erfgoed&Visie, 2015, 7-10.



figuur 22 Situatie van het plangebied rond 1841 (atlas der Buurtwegen) (www.geopunt.be) (1:5000)

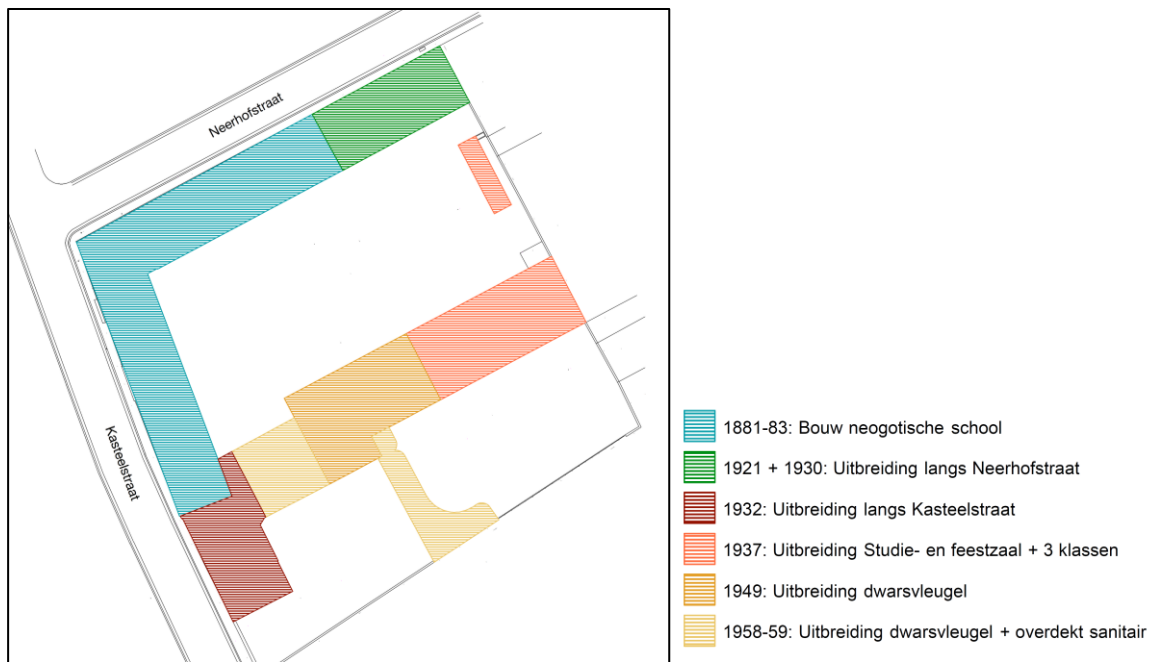


figuur 23 Situatie van het plangebied rond 1841 (projectie op de atlas der buurtwegen). De verschillende volumes zijn duidelijk zichtbaar. (www.geopunt.be) (1:1000)



figuur 24 Situatie van het plangebied op de Popp-kaart (1841-1871). Door een vergelijking te maken met de gekende mutatieschetsen kan deze situatie meer precies tussen 1663 en 1868 worden geplaatst. Langsheen de Neerhofstraat is het timmerwerkmanshuis aanwezig. (www.geopunt.be)

Vanaf de 20^{ste} eeuw worden een reeks bijkomende volumes gerealiseerd (figuur 25). Zo komt er ten oosten van de kapel, in de Neerhofstraat, een gebouw met klaslokalen. Op het tot dan toe onbebouwde binnenplein (de in oorsprong 'achtererven') worden vanaf 1932 in verschillende fases nieuwe volumes gerealiseerd. Geen van deze gebouwen blijkt een kelderverdieping te bevatten. Op de luchtfoto van 2016 zijn de verschillende gebouwen te onderscheiden (figuur 26).



figuur 25 Evolutie van de volumes vanaf het einde van de 19^{de} eeuw tot heden. (©Erfgoed & Visie)



figuur 26 Luchtfoto van 2016 (www.geopunt.be) (1:1000)

2.6 Archeologisch verwachtingsmodel

2.6.1 Algemeen verwachtingsmodel

Door middel van bovenstaande archeologische en historische gegevens kan volgende archeologische verwachting worden vooropgesteld voor het volledige gebied:

° Steentijd:

Er zijn geen aanwijzingen van steentijdsites of -vondsten in de omgeving. Aan de hand van het digitaal terreinmodel is het niet duidelijk of het plangebied gelegen is op een uitgesproken gunstige locatie. Het gebied is weliswaar gelegen op de overgang van de heuvelrug naar de beekvallei, wat een gunstige positie. Maar meer gedetailleerde informatie omtrent het oude landschap is voor een groot stuk verdwenen of verstoord door latere menselijke activiteiten. Het is met andere woorden niet mogelijk om op basis van de landschappelijke positie uitspraken te doen over de trefkans op steentijdvindplaatsen. Omdat de aanwezigheid van een steentijdvindplaats evenwel niet uitgesloten kan worden, dient dit een aandachtspunt te blijven bij bijkomend vooronderzoek.

° Metaaltijden en Romeinse periode:

De aanwezigheid van sites en vondsten in de onmiddellijke omgeving die dateren van vóór de middeleeuwen, en meer bepaald uit de metaaltijden en Romeinse periode, kan voor een groot deel worden verklaard door de zeer gunstige topografische ligging. Het gebied is gelegen op de overgang van de heuvelrug naar de beekvallei. Dergelijke posities op de flank van de heuvel worden als gunstig beschouwd voor oudere bewoning. De kans op het treffen van oudere (bewonings)sporen uit verschillende periodes wordt daarom zeer hoog geacht binnen het plangebied. Dat er op het aanpalend perceel ten zuiden van het plangebied ijzertijdkuilen onder een laatmiddeleeuwse ploeglaag zijn aangetroffen, wijst enerzijds op de aanwezigheid van archeologische gegevens uit deze periode, en anderzijds op de goede bewaring ervan onder de akkerlaag.

° Volle middeleeuwen:

Vanaf de 11^{de} eeuw is er sprake van 'Zottegem' als bewoningskern. De castrale motte, die evolueerde naar het kasteel van Egmont, kan mogelijk een eeuw (of 2 eeuwen?) vroeger worden gesitueerd. Mottes kennen hun ontstaan vanaf de 9^{de} eeuw, met een hoogtepunt in de 10^{de}-11^{de} eeuw. Het plangebied ligt vlakbij het neerhof. Het valt niet uit te sluiten dat ook uit deze vroege periode archeologische sporen zijn bewaard.

Vanaf de 12^{de} eeuw situeerde zich bewoning tussen de kasteel en kerk. Er is een kans dat ook binnen het plangebied bewoning aanwezig was. Het gaat op dat moment nog om vakwerkbouw en niet om steenbouw. Dergelijke gebouwen laten paalsporen achter in de bodem. Er is een mogelijke kans dat bewoningssporen of aanwijzingen van erven, in de vorm van greppels en kuilen, en sporen van ambachten, worden aangetroffen.

° Late en postmiddeleeuwen:

In deze periode worden er rijhuizen langsheen een deel van de Kasteelstraat en Neerhofstraat gerealiseerd. De centrale zone bleef echter behouden als ruimte zonder bewoning. Archeologische gegevens wijzen op de aanwezigheid van een laatmiddeleeuwse pottenbakker in de nabij omgeving. De aanwezigheid 13^{de}-eeuwse ploeglaag duidt daarnaast op een gebruik van de omgeving als akkerland of voor tuinbouw. De huizen langsheen de straten werden mogelijk vanaf de 15^{de} eeuw in

baksteen opgetrokken, al is dit geen vast gegeven. De figuratieve prent van Sanderus uit het midden van de 17^{de} eeuw geeft aan dat niet de volledige rooilijn met rijhuizen was voorzien. Het gaat slechts om de hoek van beide straten, evenals op het perceel langsheen de huidige Heldenlaan. Dit wordt weergegeven op figuur 27.

Verwacht wordt dat in de open zone achter de huizen allerhande afvalkuilen, beerputten en mogelijk waterputten uit de periode vanaf de late middeleeuwen aanwezig zullen zijn. Dergelijk structuren bevatten vaak heel wat archeologische vondsten die wetenschappelijk zeer interessant zijn in functie van onderzoek naar de leefgewoontes van de bewoners toe.

° 19^{de} eeuw:

Uit de eerste helft van de 19^{de} eeuw dateren enkele nieuwe rijhuisjes langsheen de Kasteelstraat (figuur 27). Mogelijk kunnen hiervan nog funderingen worden aangetroffen, maar ook de nodige afvalkuilen op de achtererven.

2.6.2 Verstoorde zones

De kans tot het treffen van bovenstaande sporen uit de verschillende periodes hangt sterk af van de verstoringsgraad.

De westelijke vleugel van het neogotisch gebouw blijkt onderkelderd te zijn waardoor de bewaring van sporen onbestaand is. Deze zone is globaal aangeduid op het plan door middel van arceringen (figuur 26).

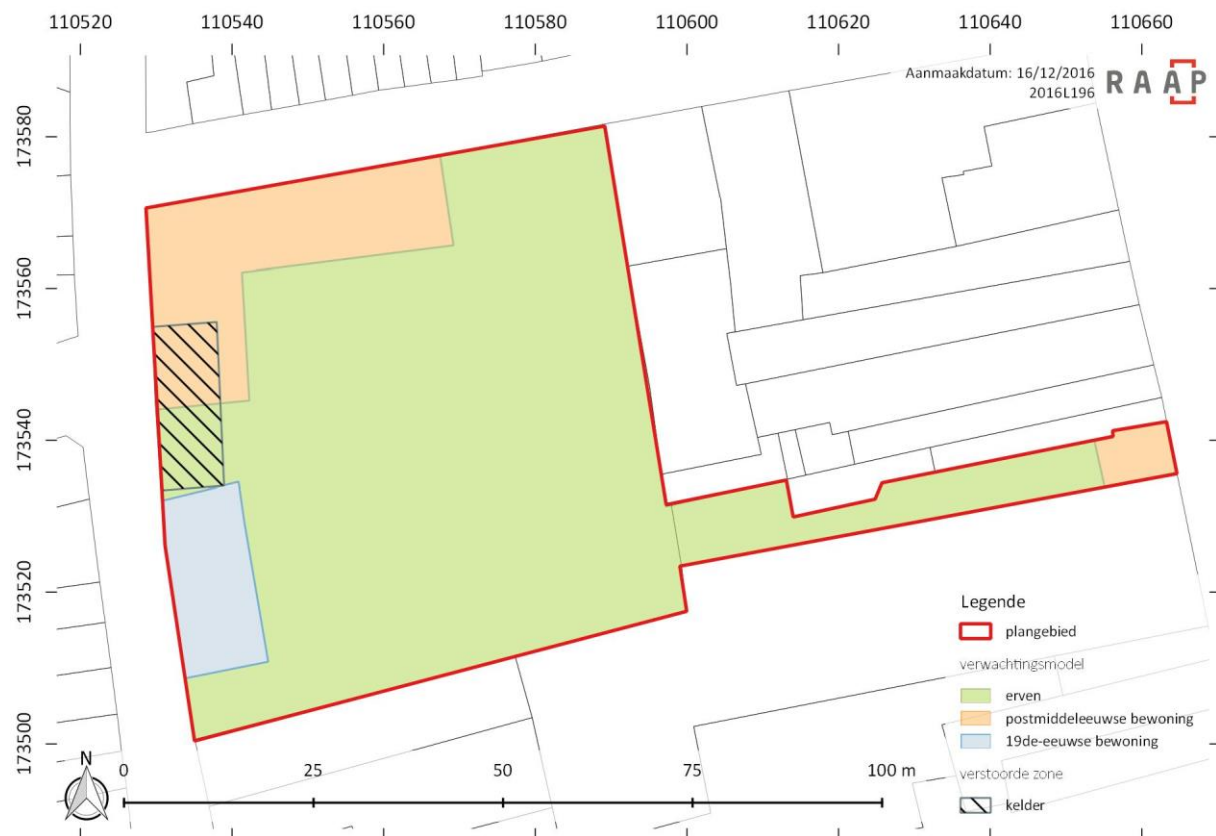
De overige 19^{de}- en 20^{ste}-eeuwse gebouwen hebben geen kelderniveau. Ondanks dat de funderingen van deze gebouwen met zekerheid archeologische sporen hebben vernield, geldt dit echter niet met zekerheid voor de zones tussen de funderingen. Onderzoek in stadscontexten hebben vaak genoeg aangetoond dat oudere sporen onder de meer recente gebouwen zijn bewaard.

2.6.3 Erosie

Er dient rekening te worden gehouden met erosie van de toplaag in de periode vóór de permanente bewoning vanaf de(late?) middeleeuwen. Erosie kan ertoe hebben geleid dat sporen die hogerop waren gelegen zijn verdwenen zijn, en deze die aanwezig waren op het lager gelegen deel bedekt geraakten.

2.6.3.1 Algemeen

De archeologische verwachting is zeer hoog en onderzoek van het bodemarchief dient als zeer belangrijk te worden aanzien in functie van de kennisopbouw over de evolutie van Zottegem.



figuur 27 Archeologisch verwachtingskaart. Voor het volledige terrein geldt de kans op sporen van vóór de late middeleeuwen.

2.7 Impactbepaling

Voor het realiseren van het bouwproject wordt een groot deel van de bestaande bebouwing afgebroken. Enkel het neogotische hoekgebouw blijft omwille van zijn historische waarde bewaard en wordt geïntegreerd in het totaalproject. Na de nodige sloop wordt over een groot deel van het terrein een ondergrondse parkeergarage voorzien. Deze wordt aangelegd op een diepte van ca. 6m onder het huidige loopniveau. Met de aanleg van dit ondergronds niveau zal het grootste deel het plangebied worden vergraven en het archeologisch bodemarchief vernield.

Uit bovenstaande verwachtingsmodel werd duidelijk dat er een grote kans is op archeologische sporen. Om meer zicht te krijgen op de bewaring van deze sporen, de aard en de diepte, is echter bijkomend archeologisch onderzoek aangewezen. In deze fases van het vooronderzoek kan onmogelijk worden vastgesteld of een archeologisch onderzoek al dan niet noodzakelijk is.

2.8 Synthese

Uit bovenstaand bureauonderzoek blijkt het plangebied gelegen is op een helling van een heuvel van de Vlaamse Ardennen. De bodem bestaat uit eolisch afgezet silt. De bodemstructuur is vermoedelijk droge leem en kon niet nader worden bepaald omwille van de ligging in stedelijk gebied.

Rondom het plangebied zijn tal van sites gekend waar archeologische sporen en vondsten zijn aangetroffen uit verschillende periodes. Enkel de steentijd is niet vertegenwoordigd. Op het perceel zelf is er sprake van vondsten uit de Romeinse periode. Errond zijn resten uit de metaaltijden aanwezig. De archeologische kennis is voornamelijk tot stand gekomen door eerder kleinere (nood)opgravingen op kleine percelen. Dit wijst op het belang van systematisch onderzoek van dergelijke kleinere zones tussen de hedendaagse bewoning en de goede bewaring van het bodemarchief.

Het plangebied is gelegen tussen het kasteel en de kerk, een zone waarvan wordt vermoed dat deze vanaf de 12^{de} eeuw stelselmatig bewoond werd. Dat sluit sporen uit oudere historische periodes niet uit. Mogelijk stond het gebied onder invloed van de motte die het kasteel vooraf ging.

Mogelijk vanaf de late middeleeuwen, maar met zekerheid vanaf de postmiddeleeuwen, moet er bewoning aanwezig geweest zijn op het perceel, maar dan slechts op de hoek van de Kasteelstraat en de Neerhofstraat, en langsheen de huidige Heldenlaan. De overige delen waren in gebruik als erf.

In de 19^{de} eeuw worden de huizen op de hoek meerdere malen verbouwd. In de 20^{ste} eeuw is het perceel intensief bebouwd.

Ondanks deze recente bebouwing is er een hoge verwachting wat archeologische sporen betreft over het volledige terrein, met uitzondering van de kelders van het neogotisch gebouw. Dit gebouw wordt echter behouden.

Hieronder worden de onderzoeksvragen beantwoord:

° Welke gegevens met betrekking tot archeologische waarden in het plangebied zijn reeds bekend?

Het gebied ligt in een zone waar Romeinse vondsten zijn aangetroffen. In de buurt zijn daarnaast sites en vondsten gekend uit alle archeologische periodes, met uitzondering van de steentijd. Ook de specifieke topografische en historische ligging wijst op een hoge trefkans van archeologische sporen.

° Hoe kunnen archeologische resten zich manifesteren (sporen, vondstenconcentraties, ...) en op welke diepte kunnen deze worden aangetroffen?

Het is niet mogelijk om aan de hand van deze bureaustudie de diepte van de sporen te bepalen. Over de aard van de sporen kan het om zeer uiteenlopende sporen gaan: zowel bewoningssporen uit verschillende periodes, en dit onder de vorm van paalkuilen die wijzen op houtbouw, maar ook oude baksteenstructuren kunnen worden aangetroffen. Daarnaast kunnen oude grachten en greppels wijzen op percelering uit vroege periodes. Bij bewoning horen ook steeds allerhande kuilen die mogelijk heel wat vondsten bevatten. Deze vondsten zijn belangrijk om meer grip te krijgen op de datering en de materiële cultuur.

° Wat was het historisch landgebruik van het plangebied en wat is het landgebruik nu en wat is de invloed daarvan op de (verwachte) archeologie en (bodem)gaafheid?

Voor de historische periode is het land mogelijk periodiek gebruikt geweest voor bewoning of een bijhorend erf. In de volle middeleeuwen stond het gebied wellicht onder invloed van de aanwezige motte. Voor de periodes erna, vanaf de late middeleeuwen en in de postmiddeleeuwen, is er bewoning aanwezig op de hoek van de Kasteelstraat en de Neerhofstraat. De zone achter deze huizen zijn erven (binnentuinen). Dit blijft de situatie tot in de 19^{de} eeuw. In de 20^{ste} eeuw worden langsheen de straten nieuwe volumes gecreëerd, evenals in het binnengebied.

° Wat is de gespecificeerde verwachting (alsmede de verwachte conservering en gaafheid) ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied?

Verwacht wordt dat zowel onder de bebouwing, tussen de funderingen, als in de kleinere stukken tussen de gebouwen, belangrijke archeologische sporen zijn bewaard. Om hier uitsluitsel over te krijgen is echter bijkomend onderzoek op het terrein vereist.

°Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventuele archeologische resten? Op welke manier kan bij de planvorming met archeologische resten worden omgegaan?

Het ontwerpplan toont aan dat een ondergrondse parkeergarage wordt voorzien op een groot deel van het blokvormige perceel. Hierdoor zullen mogelijke archeologische sporen worden vergraven. Om zicht te krijgen in de aard van de sporen en de diepte waarop ze zijn gelegen is echter bijkomend onderzoek noodzakelijk.

3 Assessment

Vastgoedontwikkelaar Vanhout Projects nv voorziet een herinrichting van twee percelen in het centrum van de stad Zottegem. Een reeks gebouwen die behoren tot het oude college worden gesloopt in functie van de realisatie van appartementsgebouwen. De huidige gebouwen zijn gelegen in een geïnventariseerde 'Archeologische Zone'. Het plangebied is totaal 4740m² groot. Centraal wordt een ondergronds niveau voorzien van 3300m². Voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning diende een archeologienota te worden opgesteld.

Het vooronderzoek gebeurde door middel van een bureaustudie. Dit onderzoek toonde aan dat het plangebied gelegen is in het historisch centrum van de stad. Topografisch bevindt het zich op de flank van een heuvel van de Vlaamse Ardennen. De bodem bestaat uit eolisch afgezet silt. De bodemstructuur is vermoedelijk droge leem en kon niet nader worden bepaald omwille van de ligging in stedelijk gebied.

Rondom het plangebied zijn tal van sites gekend waar archeologische sporen en vondsten zijn aangetroffen uit verschillende periodes. Enkel de steentijd is niet vertegenwoordigd. De archeologische kennis is voornamelijk tot stand gekomen door eerder kleinere (nood)opgravingen op kleine percelen. Dit wijst op het belang van systematisch onderzoek van dergelijke kleinere zone's tussen de hedendaagse bewoning en de goede bewaring van het bodemarchief.

Het plangebied is gelegen tussen het kasteel en de kerk, een zone waarvan wordt vermoed dat vanaf de 12^{de} eeuw de bewoningsdichtheid stelselmatig toenam. Dat sluit sporen uit oudere historische periodes niet uit. Mogelijk stond het gebied onder invloed van de motte die het kasteel vooraf ging.

Mogelijk vanaf de late middeleeuwen, maar met zekerheid vanaf de postmiddeleeuwen, moet er bewoning aanwezig geweest zijn op het perceel, maar dan slechts op de hoek van de Kasteelstraat en de Neerhofstraat, en langsheen de huidige Heldenlaan. De overige delen waren in gebruik als erf. Vondsten op een perceel ten zuiden van het plangebied wijzen op de aanwezigheid van 13^{de}-eeuwse pottenbakkers. Dit wijst op het gebruik van dit gebied als ambachtelijke zone.

De situatie uit de late-/postmiddeleeuwen blijft bestaan tot en met de 18^{de} eeuw.

In de 19^{de} eeuw worden de huizen op de hoek meerdere malen verbouwd. In de 20^{ste} eeuw is het perceel intensief bebouwd.

Ondanks deze recente bebouwing is er een hoge verwachting wat archeologische sporen betreft over het volledige terrein, met uitzondering van de kelders van het neogotisch gebouw. Dit gebouw wordt echter behouden.

Bij de bouw van het ondergrondse niveau is er een grote kans dat er heel wat archeologische informatie wordt vergraven. Het is echter niet mogelijk om aan de hand van de bureaustudie een goede inschatting te maken over de aard van de sporen, de diepte waarop ze zich manifesteren en of de 20^{ste}-eeuwse gebouwen de archeologische sporen reeds hebben verstoord. Daarom is het noodzakelijk om bijkomend archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit dient echter te gebeuren volgens een uitgesteld traject. De gebouwen zijn immers nog niet gesloopt, waardoor het onmogelijk is reeds het terrein op te gaan voor het verdere traject. Het is overigens net die informatie van onder deze gebouwen die noodzakelijk is om een goede inschatting te kunnen maken over de aan-of afwezigheid van archeologie onder deze gebouwen.

In het Programma van Maatregelen wordt de methode van uitvoering verder toegelicht.

4 Literatuur

4.1 Uitgegeven bronnen

DESCHIETER J., 2000. Zottegem. "Er zit meer dan je denkt...": archeologisch noodonderzoek in Zottegem, in: Monumentenzorg en Cultuurpatrimonium. *Jaarboek van de provincie Oost-Vlaanderen 1999*, 159.

DE WANDEL T. & DESCHIETER J., 2011. Opgraving Heldenlaan Zottegem, site Vandenbossche, in: *Handelingen van het Zottegems Genootschap voor Geschiedenis en Oudheidkunde*, vol. 15, pp. 259-275 (71-87).

4.2 Onuitgegeven bronnen

ERFGOED & VISIE, 2015. Waardebepaling. Gesticht Onze-Lieve-Vrouw van Deinsbeke, Zottegem.

4.3 Geraadpleegde websites

Geopunt	http://www.geopunt.be (december 2016)
Cartesius	http://www.cartesius.be (december 2016)
Databank Ondergrond Vlaanderen	https://dov.vlaanderen.be (december 2016)
Geoportaal Onroerend erfgoed	https://inventaris.onroenderfgoed.be (december 2016)
Centraal archeologische Inventaris	https://cai.onroenderfgoed.be (december 2016)

5 Bijlages

Bijlage 1: georeferentieplan (shp)

Bijlage 2: lijst van de plannen

plannr	figuurnr	omschrijving	schaal	vorm	opmaakdatum
1	figuur 1	Projectie van het plangebied op de topografische kaart	1:30 000	digitaal	dec-16
2	figuur 2	Projectie van het plangebied op het kadasterplan	1:1000	digitaal	dec-16
3	figuur 5	Aanduiding van de locatie van de voorziene ondergrondse parking (niveau -2)	1:1000	digitaal	dec-16
4	figuur 7	Situering van het plangebied op de GRB	1:7000	digitaal	dec-16
5	figuur 8	Detailplan van de situering van het plangebied met aanduiding van de omliggende straten	1:4000	digitaal	dec-16
6	figuur 9	Situering van het plangebied op de bodemgebruikskaart	1:5000	digitaal	dec-16
7	figuur 10	10 Situering van het plangebied op de Tertiairgeologische kaart	1:10 000	digitaal	dec-16
8	figuur 11	Situering van het plangebied op de Quartairgeologische kaart	1:10 000	digitaal	dec-16
9	figuur 12	Situering van het plangebied op de bodemkaart	1:10 000	digitaal	dec-16
10	figuur 13	Topografie van Zottegem met aanduiding van het plangebied en de Bettehovebeek	1:10 000	digitaal	dec-16
11	figuur 14	Detail van de topografie van het plangebied met aanduiding van het uitgezette zuid-noord-profiel	1:4000	digitaal	dec-16
12	figuur 16	Erosiekaart geprojecteerd op de RGB-kaart met aanduiding van het plangebied	1:10 000	digitaal	dec-16
13	figuur 17	Projectie van de gekende archeologische sites en vindplaatsen op het kadasterplan	1:7000	digitaal	dec-16
14	figuur 19	Uitsnede van de kaart van Ferraris (1771-1777) met zicht op de stad Zottegem.	1:15 000	digitaal	dec-16
15	figuur 20	Uitsnede van de kaart van Ferraris (1771-1777).	1:15 000	digitaal	dec-16
16	figuur 21	Situatie van het plangebied rond 1841 (atlas der Buurtwegen)	1:15 000	digitaal	dec-16
17	figuur 22	Situatie van het plangebied rond 1841 (projectie op de atlas der buurtwegen).	1:1000	digitaal	dec-16
18	figuur 23	Situatie van het plangebied tussen 1663 en 1868:	1:1000	digitaal	dec-16
19	figuur 25	Luchtfoto van 2016	1:1000	digitaal	dec-16
20	figuur 26	Archeologisch verwachtingsmodel.	1:000	digitaal	dec-16