



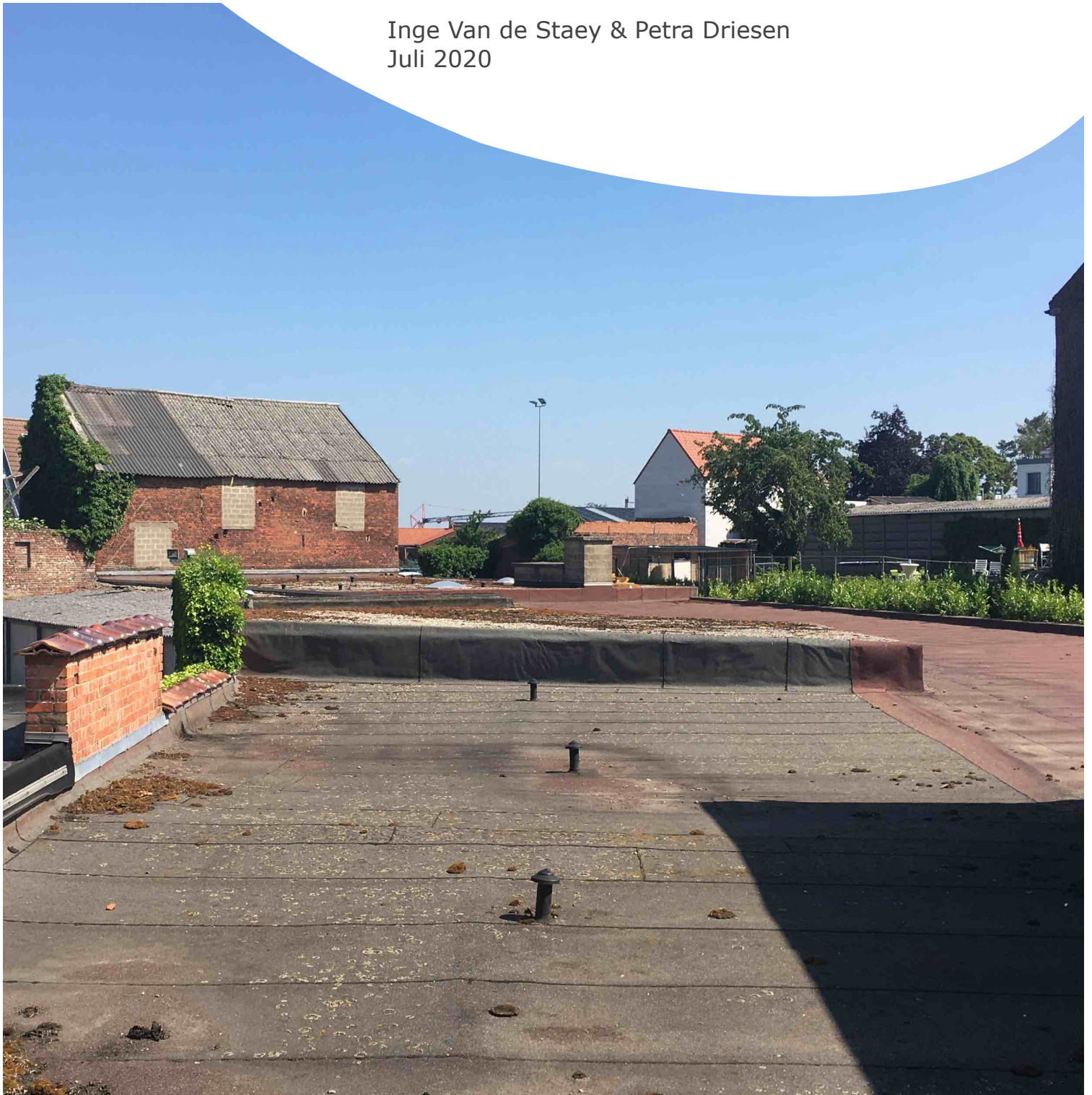
**ARON** bvba  
Archeologisch Projectbureau

## RAPPORT 906

# Archeologienota Borgloon, Markt 3 - Nieuwland Sloop van een winkelpand en magazijn (binnengebied)

## DEEL 2: Programma van maatregelen

Inge Van de Staey & Petra Driesen  
Juli 2020



## DEEL 2. PROGRAMMA VAN MAATREGELEN

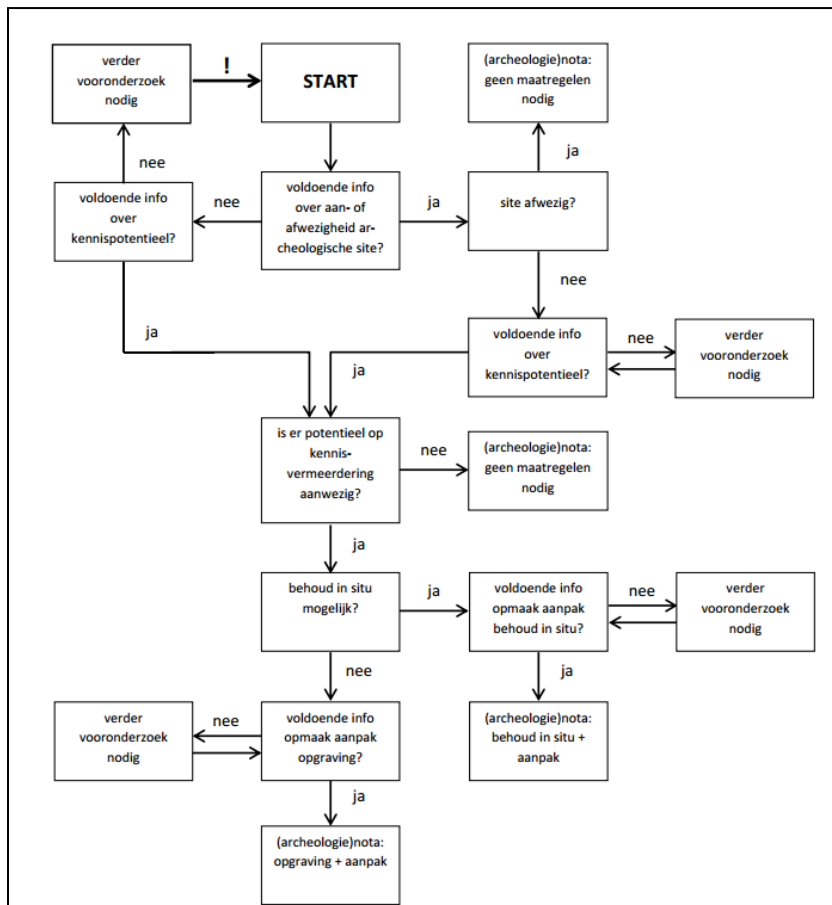
### 1. Gemotiveerd advies

#### 1.1 Volledigheid van het uitgevoerde vooronderzoek

Tot op heden kon enkel een vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek (2020G77) uitgevoerd worden.

Het voorliggend bureauonderzoek heeft niet ontegensprekelijk de afwezigheid van een bewaard archeologisch bodemarchief t aangetoond. Anderzijds heeft het bureauonderzoek op gegronde basis doen aannemen dat in het projectgebied een nog waardevol en intact bodemarchief aanwezig kan zijn.

De verzamelde gegevens laten tot op zekere hoogte toe een archeologische verwachting voor het projectgebied te formuleren. Het bureauonderzoek heeft op afdoende wijze aangetoond dat het projectgebied een waardevol en goed bewaard archeologisch bodemarchief kan bevatten, met name sporen van bewoning, en/of overige ingebruikname binnen de laatmiddeleeuwse stad. Sporen en vondsten uit andere periodes kunnen momenteel geenszins uitgesloten worden, ondanks de aanwezige verstoringen op het terrein.



In confrontatie met de geplande werken (cfr. sloopvergunning) blijkt dat de zone waar bodemingrepen zullen plaatsvinden op het terrein reeds verstoord is en dat de geplande bodemingrepen hoogstwaarschijnlijk slechts verstoringen zullen aansnijden. Daarom is bijkomend vooronderzoek niet noodzakelijk. Hierbij dient opgemerkt worden dat bij een toekomstige ontwikkeling van de percelen een nieuwe archeologienota opgesteld moet worden, waarin de impact op het potentieel aanwezige archeologische bodemarchief opnieuw bepaald moet worden. Er zal daarna een bijpassend Programma van Maatregelen opgemaakt worden, dat in het kader van de ontwikkeling moet worden uitgevoerd.

Afb. 33: Beslissingsboom bij de afweging voor de noodzaak van verder vooronderzoek en/of een opgraving (Bron: OE, CGP 4.0, 32).

## 1.2 Duiding en waardering van de archeologie in het projectgebied

Het projectgebied is gelegen een leemplateau, hetzij vrij ver verwijderd van waterlopen. Het projectgebied is aldus buiten de gradiëntzone gelegen maar kan wel een aantrekkingskracht hebben gehad op de prehistorische mens. Het in oorsprong matige potentieel op het aantreffen van intacte steentijdartefactensites kan echter naar laag worden bijgesteld en dit door de latere ingebruikname midden in het centrum van de historische stadskern. Vermoedelijk zijn eventueel aanwezige prehistorische steentijd artefactensites dan ook vergraven.

Het terrein situeert zich binnen de historische kern van Borgloon. Reeds in de volle middeleeuwen ontstond rond de burcht een eerste omwalling in het zuidoosten van de latere stad, die ruwweg het traject van de Kortestraat – Markt – Kroonstraat – Padonck volgde. Het projectgebied was aldus buiten deze omwalling gelegen. Rond 1200 ontstond een tweede omwalling, waarvan het tracé nog duidelijk in het stratenpatroon te herkennen is. Het projectgebied, gelegen langs de markt, is in de laatmiddeleeuwse stad pal in het hart van de stad te situeren. Op de historische kaarten is vanaf de 18<sup>de</sup> eeuw bebouwing op het terrein, langs de wegen aangeduid. Het centrale deel bleef lange tijd als tuin in gebruik. Om deze reden wordt een hoge trefkans toegekend voor zowel sporen van tuininrichting als sporen van bewoning vanaf de late middeleeuwen.

De kans op het aantreffen van sites uit het neolithicum, de metaaltijden of de Romeinse tijd is kleiner vanwege de verstoringen door latere bebouwing, maar zeker niet onbestaande. Ook voor sporen en vondsten uit de vroege en volle middeleeuwen wordt het potentieel omwille van deze reden als laag ingeschat, maar kan zeker niet worden uitgesloten.

## 1.3 Impact van de geplande bodemingrepen

Op basis van de omschrijving van de geplande bodemingrepen in *Deel 1: Verslag van de resultaten, 1. Beschrijvend gedeelte, 1.4 Beschrijving van de geplande bodemingrepen* kan de impact van deze bodemingrepen op het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed bepaald worden.

De initiatiefnemer plant de herontwikkeling van een ca. 1120 m<sup>2</sup> groot terrein in het centrum van Borgloon (Prov. Limburg). Het projectgebied situeert zich in het binnengebied tussen de Markt en Nieuwland.

In eerste instantie, en deel uitmakend van voorliggende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, zal de sloop gebeuren van de volledig dicht gebouwde middenzone tussen het gebouw Markt 3 (in het zuiden) en een schuur aan de zijde van Nieuwland (in het noorden). De totale oppervlakte van de te slopen bebouwing omvat ca. 865 m<sup>2</sup>. De afbraakwerken behelzen, naast de bovengrondse sloop, ook het verwijderen van de bestaande tegelvoer en vloerplaat tot een niveau 30 cm - nulpas (= huidige vloerpeil winkel). De perceelsscheidende muren blijven behouden, inclusief alle dieper liggende funderingen, voorkomende steunberen en ingewerkte betonnen kolommen en/of steunconstructies. De bodemingrepen zullen hier niet dieper reiken dan de reeds geroerde bodem.

Gezien binnen de voorliggende omgevingsvergunning enkel de tegelvloer en vloerplaat worden opgebroken, met een uitgraafdiepte van max. 30 cm onder de nulpas (= huidige vloerpeil winkel), wordt de impact van de voorliggende geplande werken eerder als beperkt aanzien.

In een latere fase zal mogelijk ook de schuur langs de weg Nieuwland worden afgebroken. Deze afbraak valt buiten de huidige omgevingsvergunning. Hetzelfde geldt voor de verbouwing van het pand aan de Markt 3.

## 1.4 Bepaling van maatregelen

De verzamelde gegevens laten tot op zekere hoogte toe een archeologische verwachting voor het projectgebied te formuleren. Het bureauonderzoek heeft op afdoende wijze aangetoond dat het projectgebied een waardevol en goed bewaard archeologisch bodemarchief kan bevatten, met name sporen van bewoning, en/of overige ingebruikname binnen de laatmiddeleeuwse stad. Sporen en vondsten uit andere periodes kunnen momenteel geenszins uitgesloten worden, ondanks de aanwezige verstoringen op het terrein.

Echter, gezien binnen de voorliggende omgevingsvergunning enkel de tegelvloer en vloerplaat worden opgebroken, met een uitgraafdiepte van max. 30 cm onder de nulpas (= huidige vloerpeil winkel), wordt de impact van de geplande werken eerder als beperkt aanzien. De voorkomende steunberen, funderingen en ingewerkte betonnen kolommen en/of steunconstructies blijven behouden.

Op te merken hierbij is dat binnen de voorliggende archeologienota alleen een uitspraak wordt gedaan over de huidige werken (sloop). Bijgevolg kan ook geen impact bepaald worden met het oog op de toekomstige ontwikkeling van het projectgebied.

Op basis hiervan wordt – binnen de voorliggende omgevingsvergunning – geen of slechts een geringe impact op het potentieel aanwezige archeologische bodemarchief verwacht. De kans op kenniswinst is in het kader van voorliggende sloopvergunning eerder klein is de kosten hiervan zullen momenteel niet opwegen tegen de baten.

Er wordt bijgevolg geen verder onderzoek aanbevolen. Hierbij dienen evenwel de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Sloopwerken mogen niet dieper dan 30 cm -nulpas (= huidige vloerpeil winkel) gebeuren.
- Dieper liggende funderingen, voorkomende steunberen en ingewerkte betonnen kolommen en/of steunconstructies mogen niet verwijderd worden. Hetzelfde geldt voor ondergrondse nutsleidingen, putten, etc.
- Het terrein mag na de sloop niet geëgaliseerd/afgegraven worden en/of andere graafwerken mogen niet gebeuren
- Bij de sloopwerken van de tegelvloer en vloerplaat mag niet gereden worden over de reeds uitgebroken delen.

Desondanks blijft tijdens de geplande werken de meldingsplicht van archeologische vondsten gelden. De context zit vervat in artikel 5.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. De vinder is verplicht om de vondst binnen de drie dagen te melden aan het agentschap Onroerend Erfgoed en beschermt de vondst en haar vindplaats tot tien dagen na het vinden.

**Bijkomend dient opgemerkt worden dat bij een toekomstige ontwikkeling van de percelen een nieuwe archeologienota opgesteld moet worden, waarin de impact op het potentieel aanwezige archeologische bodemarchief opnieuw bepaald moet worden. Er zal daarna een bijpassend Programma van Maatregelen opgemaakt worden, dat in het kader van de ontwikkeling moet worden uitgevoerd.**

# BIBLIOGRAFIE

**BAERTEN J.** (1968) *Het Graafschap Loon (11<sup>de</sup>-14<sup>de</sup> eeuw) Ontstaan, politiek, instellingen*, Assen.

**BAEYENS L.** (1959) *Bodemkaart van België. Verklarende tekst bij het kaartblad Borgloon 106E*, Brussel.

**CARMANS J. (projectcoördinator)** (s.d) *10 Loonse steden. Atlas van het Graafschap Loon. Deze publicatie is de neerslag van een verzameling van gegevens en informatie over het Graafschap Loon door Urban Quantum bvba i.s.m. AT Osborne, in opdracht van de stad Borgloon.*

**CGP:** Code van goede praktijk voor de uitvoering van en rapportering over archeologisch vooronderzoek en archeologische opgravingen en het gebruik van metaaldetectoren, versie 4.0.

**CLAASSEN A.** (1970) *Van mottoren tot kasteel (Publicaties van het GRM Tongeren, 14)*, Tongeren.

**DEEBEN J. & RENSINK E.** (2005) Het Laat-Paleolithicum in Zuid-Nederland, In: Deeben et al. (eds.), *De Steentijd van Nederland, Archeologie* 11/12, 171-199.

**DE GEYTER G.** (2001) *Kaartblad 33: Sint-Truiden. Toelichting bij de geologische Kaart van België*, Brussel.

**GOOSSENS H.** (2007) *Toelichting bij de Quartairgeologische kaart, Kaartblad 33: Sint-Truiden*, Leuven.

**HOEBRECKX M., VANAENRODE W. & WESEMAEL E.** (2018) *Nota Borgloon, Graaf. Nieuwbouw van een apotheek met 6 appartementen (ARON Rapport 667)*, Tongeren.  
<https://id.erfgoed.net/archeologie/notas/9094>

**VANMUYSEN R.** (2010) *Beeld-/Ruimte-/Kwaliteitsanalyse Burchtheuvel en Graaf (AnteaGroup rapport)*.

**VAN RANST E. EN SYS C.** (2000) *Eenduidige legende voor de digitale bodemkaart van Vlaanderen*, Gent.

**VERHOEVEN M., ELLENKAMP G.R. & KEIJERS D.M.G.** (2010) *Een archeologische verwachtings –en beleidsadvieskaart voor de gemeente Echt-Susteren. Deelrapport II: Landschap en archeologie (RAAP-rapport 1951)*, 87 en 101.

## Websites:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/dibe/geheel/21127>

<https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/140046>;

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/11877>

[cartoweb.be](http://cartoweb.be)

[dov.vlaanderen.be](http://dov.vlaanderen.be)

[klip.vlaanderen.be](http://klip.vlaanderen.be)

<http://cai.onroerendergoed.be>

<http://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1024695&param=inhoud&ref=search>

<https://geo.onroerendergoed.be/>

<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten>

<https://inventaris.onroerendergoed.be/thesaurus>

[https://www.onroerendergoed.be/assets/files/content/images/Code\\_van\\_Goede\\_Praktijk.pdf](https://www.onroerendergoed.be/assets/files/content/images/Code_van_Goede_Praktijk.pdf)

[https://www.onroerendergoed.be/assets/files/projects/downloads/Begrippenlijst\\_feb2013.pdf](https://www.onroerendergoed.be/assets/files/projects/downloads/Begrippenlijst_feb2013.pdf)

[https://www.onroerendergoed.be/assets/files/news/downloads/stroomschema\\_stedenbouwkundig-verkaveling\\_v7.pdf](https://www.onroerendergoed.be/assets/files/news/downloads/stroomschema_stedenbouwkundig-verkaveling_v7.pdf)

[www.cartesius.be](http://www.cartesius.be)

[www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

[www.ngi.be](http://www.ngi.be)

[www.onroerendergoed.be/assets/files/content/downloads/140915\\_LV\\_RWO\\_Brochure\\_regelgeving.pdf](http://www.onroerendergoed.be/assets/files/content/downloads/140915_LV_RWO_Brochure_regelgeving.pdf)

