

Rapport Nr. 0530

Rapport Nr. 35

Archeologienota

Maaseik, Eikerstraat Verslag van Resultaten

Titel

Archeologienota Maaseik, Eikerstraat: Verslag van Resultaten

Auteur(s)

Jeroen Verrijckt, Annelore Vromans

Erkende archeoloog

2015/00053

Jeroen Verrijckt

Projectnummer J. Verrijckt

2020-1574

Projectcode PROFEX

2020_ZO_116600

Projectnummer Onroerend Erfgoed

2020L209

Plaats en datum

Beerse, 12 april 2021

© J. Verrijckt bvba; PROFEX. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag zonder bronvermelding worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming.

Inhoud

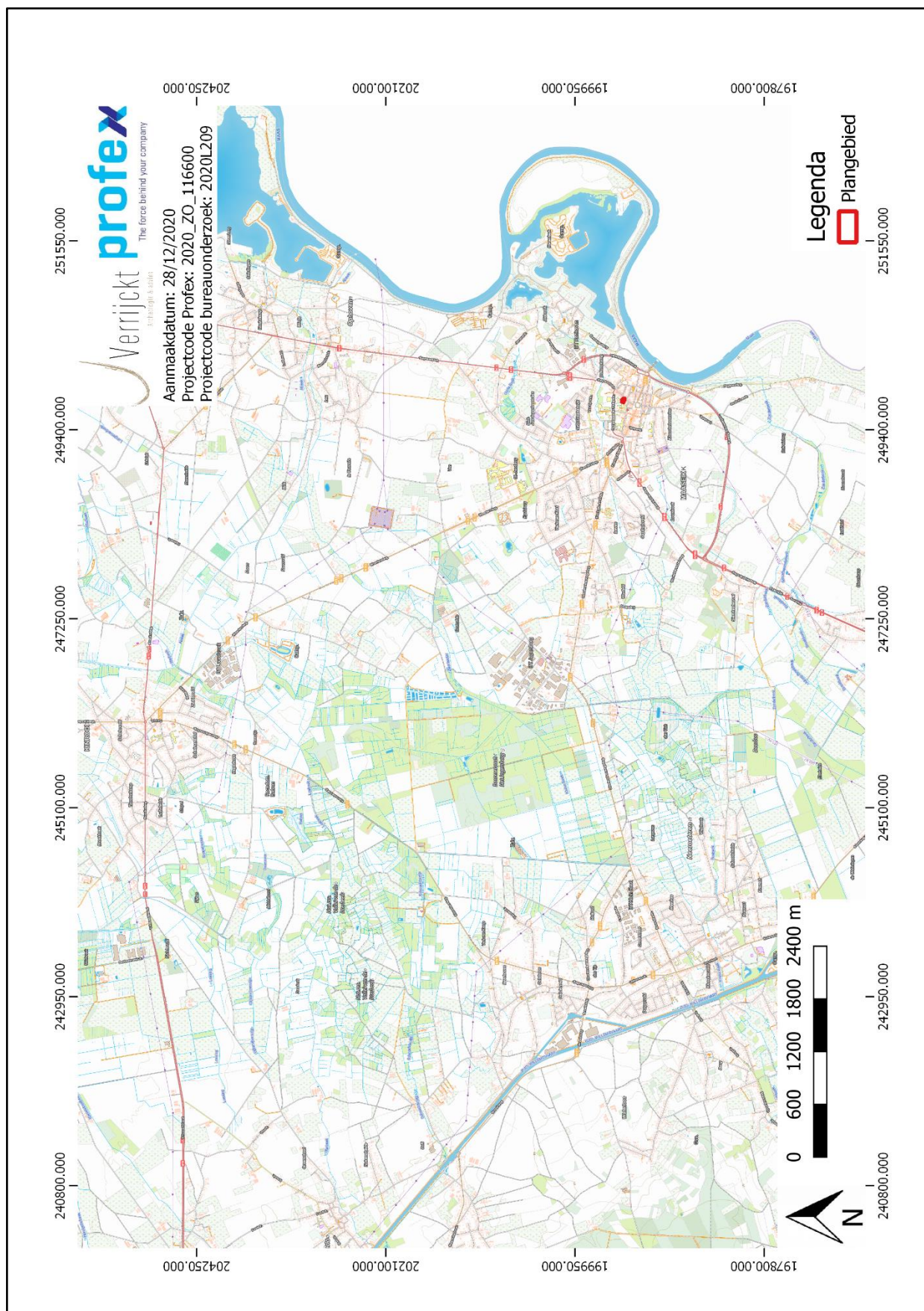
1	Bureauonderzoek.....	1
1.1	Beschrijvend gedeelte	1
1.1.1	Administratieve gegevens.....	1
1.1.2	Onderzoeksopdracht	4
1.1.3	Juridisch kader.....	4
1.1.4	Randvoorwaarden	5
1.2	Werkwijze en strategie.....	6
1.3	Aanleiding.....	7
	Huidige situatie en gekende verstoringen.....	7
	Geplande werken en bodemingrepen	7
1.4	Assessmentrapport.....	15
1.4.1	Topografische situering	15
1.4.2	Landschappelijke en hydrografische situering	15
1.4.3	Geologische situering.....	16
1.4.4	Bodemkundige situering	17
1.4.5	Historische bronnen	20
1.4.6	Cartografische bronnen.....	21
1.4.7	Archeologisch bronnen	28
1.5	Besluit	33
1.5.1	Beantwoording onderzoeksvragen.....	33
1.5.2	Archeologische verwachting	34
1.5.3	Potentieel op kennisvermeerdering.....	35
1.5.4	Afweging noodzaak verder vooronderzoek	35
1.5.5	Samenvatting	38
2	Lijst met figuren.....	39
3	Lijst met tabellen.....	39
4	Plannenlijst	39
5	Bibliografie	42

1 Bureauonderzoek

1.1 Beschrijvend gedeelte

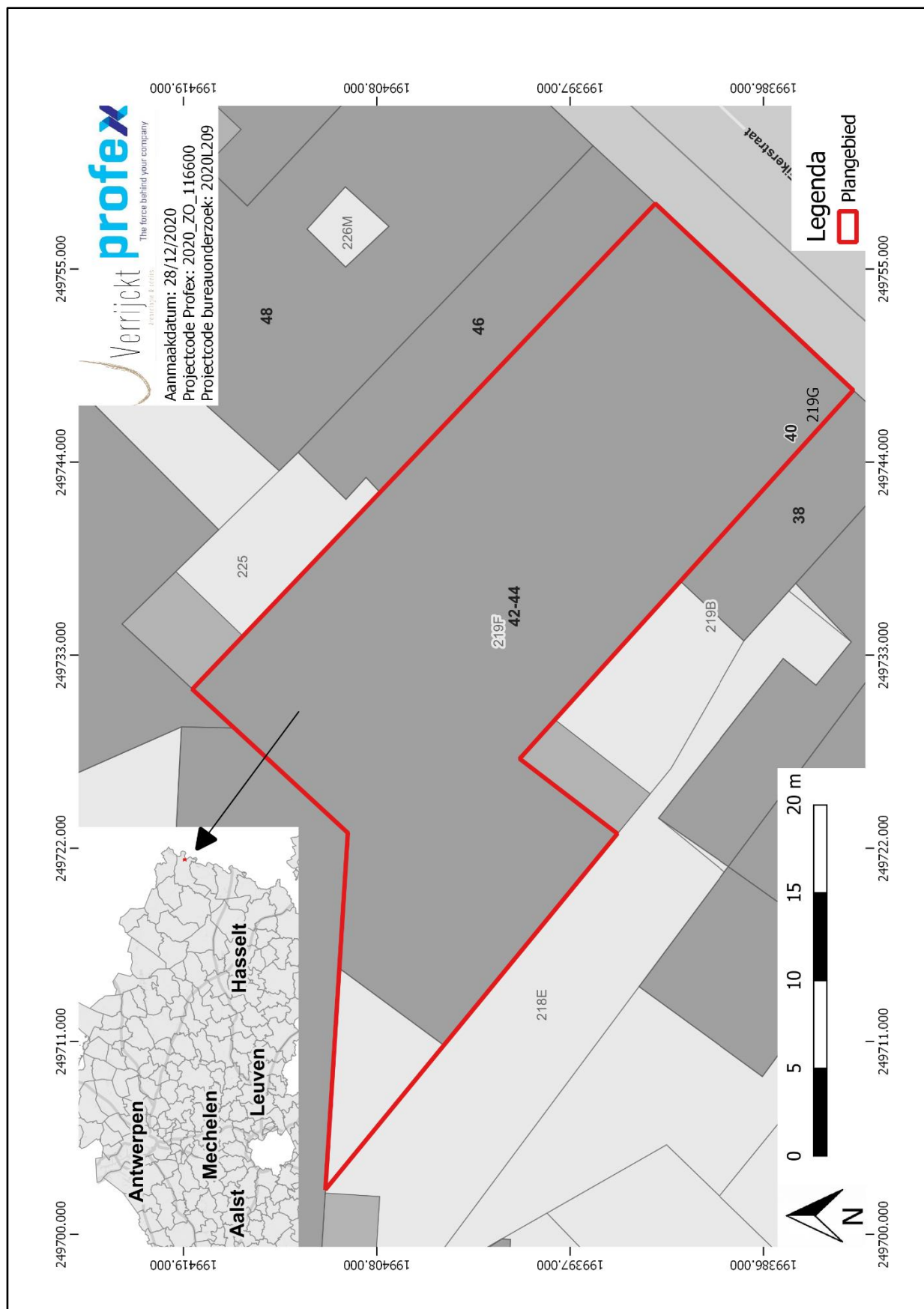
1.1.1 Administratieve gegevens

Projectcode J. Verrijckt		2020-1574
Projectcode PROFEX		2020_ZO_1166
Projectcode Onroerend Erfgoed		2020L209
locatie	Provincie	Limburg
	Gemeente	Maaseik
	Deelgemeente	Maaseik
	Straat	Eikerstraat
Kadastrale gegevens	Gemeente	Maaseik
	Afdeling	1 (Maaseik)
	Sectie	E
	Percelen	219F, 219G
Coördinaten	Noord	X: 249 731m Y: 199 418m
	Oost	X: 249 758m Y: 199 392m
	Zuid	X: 249 748m Y: 199 380m
	West	X: 249 702m Y: 199 410m
Oppervlakte plangebied		775 m ²
Oppervlakte bodemingreep		775 m ²
Erkend Archeoloog		2015/00053 Jeroen Verrijckt



Figuur 1: Plangebied op topografische kaart¹

¹ AGIV 2020a



Figuur 2: Plangebied op kadastrakaart (GRB)²

² AGIV 2020d

1.1.2 Onderzoeksopdracht

De aanleiding van het bureauonderzoek vormt de geplande sloop en nieuwbouw aan de Eikerstraat te Maaseik. Dit bureauonderzoek is de eerste stap in het archeologisch vooronderzoek met het oog op het bekomen van een bekrachtigde archeologienota in het kader van het Onroerendergoeddecreet (decreet van de Vlaamse Regering 12 juli 2013) en het Onroerendergoedbesluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014.

Hierbij wordt een archeologische verwachting opgesteld voor het plangebied. Deze verwachting wordt tezamen met de geplande bodemingrepen bestudeert. Op basis hiervan wordt beoordeeld of eventuele archeologische waarden verstoord worden én dat er een potentiële kenniswinst te behalen is bij verdere onderzoeken binnen het plangebied. Het uiteindelijke doel is het formuleren van een advies hoe deze mogelijke archeologische waarden beschermt of onderzocht dienen te worden, of wordt het plangebied vrijgegeven. Dit advies is bindend van zodra de archeologienota is goedgekeurd door Onroerend Erfgoed.

Om een gedegen advies op te stellen dienen minimaal volgende onderzoeksvragen beantwoord te worden:

- Wat zijn de gekende archeologische en historische gegevens en welke aanwijzingen bevatten de bestaande bronnen over het archeologische potentieel van het terrein?
- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?
- Wat is de impact van de geplande werken?
- Is er via archeologisch onderzoek of waarnemingen op aanpalende of nabijgelegen percelen reeds info beschikbaar over de dikte en de opbouw van het aanwezige bodemarchief?
- Is er een archeologische site aanwezig? Zo ja, wat zijn de karakteristieken en de bewaringstoestand ervan? Wat is de relatie met het landschap? Welke waarde heeft de site?
- Wat is de te volgen strategie tijdens een eventueel verder onderzoek en welke bijkomende onderzoeksvragen moeten daarbij beantwoord worden?

1.1.3 Juridisch kader

In het kader van het Onroerendergoeddecreet (decreet van de Vlaamse Regering 12 juli 2013) en het Onroerendergoedbesluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, is de eigenaar en gebruiker van gronden waarop zich archeologische waarden bevinden verplicht deze waarden te behoeden en beschermen voor beschadiging en vernieling. In het licht van de bestaande wetgeving heeft de opdrachtgever beslist eventuele belangrijke archeologische waarden te onderzoeken voorafgaande aan de werken. Dit kan door behoud in situ, als de waarden ingepast kunnen worden in de plannen, of ex situ, wanneer de waarden onomkeerbaar vernietigd worden. Onderdeel van de archeologienota is dat er mogelijkheden gezocht worden om in situ behoud te bewerkstelligen en, indien dit niet kan, er aanbevelingen worden geformuleerd voor vervolgonderzoek. Om vast te stellen of bij werkzaamheden archeologische waarden zullen vernietigd worden, is een archeologisch onderzoek nodig. Er wordt een bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van bekende gegevens van bodemkaarten, uit cartografische en andere historische bronnen en eventueel voorgaand onderzoek in de directe omgeving van het projectgebied wordt een inschatting gemaakt van het archeologisch potentieel van het projectgebied. Indien uit deze desktopanalyse blijkt dat er een kans is op het

aantreffen van archeologische waarden binnen het projectgebied, zal de bodem onderzocht worden op gaafheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische indicatoren.

Deze archeologienota dient bekrachtigd te worden door het Agentschap Onroerend Erfgoed en nadien bij de aanvraag gevoegd te worden. Van zodra de archeologienota bekrachtigd is, is deze bindend.

Binnen het plangebied wordt een sloop en nieuwbouw gerealiseerd. Hierbij bedraagt de totale oppervlakte van het plangebied 775 m² en bedraagt de bodemingreep 775 m² (het volledige plangebied). Het plangebied is gelegen in de vastgestelde zone 'historische stadskern van Maaseik'. Het is niet gelegen in een beschermde archeologische site of gebied waar geen archeologische waarden (=GGA-zone) te verwachten zijn.³

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 300m² of meer én de ingreep in de bodem is minstens 100 m². Hierdoor dient, volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, een archeologienota te worden toegevoegd aan de verkavelingsaanvraag.

De beschrijving van de vaststelling in de Inventaris Onroerend Erfgoed geeft het volgende aan:⁴

"De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering."

1.1.4 Randvoorwaarden

Vanwege het feit dat er nog gebouwen op het terrein staan die moeten worden gesloopt, betreft het hier een archeologienota met uitgesteld vooronderzoek. Dit houdt in dat de ingreep in de bodem zoals gesteld in het programma van maatregelen op een later tijdstip, na de sloop van de gebouwen uitgevoerd dient te worden.

³ AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2020

⁴ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Historische stadskern van Maaseik
[online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140051> (Geraadpleegd op 28-12-2020).

1.2 Werkwijze en strategie

Hierbij wordt een archeologische verwachting opgesteld voor het plangebied. Deze verwachting wordt tezamen met de geplande bodemingrepen bestudeert. Op basis hiervan wordt beoordeeld of eventuele archeologische waarden verstoord worden én dat er een potentiële kenniswinst te behalen is bij verdere onderzoeken binnen het plangebied. Het uiteindelijke doel is het formuleren van een advies hoe deze mogelijke archeologische waarden beschermt of onderzocht dienen te worden, of wordt het plangebied vrijgegeven.

Informatie over de geplande werken werd aangeleverd door de initiatiefnemer om een zo duidelijk mogelijk zicht te krijgen van de geplande werken en hun impact.

Om een beeld te kunnen creëren van de fysisch-geografische situatie en landschappelijke ligging, is er beroep gedaan op de gekende geografische, geologische en bodemkundige bronnen.

- GRB/kadasterkaart
- Topografische kaart
- Orthofoto
- Tertiairgeologische kaart
- Quartairgeologische kaart
- Bodemkaart

Vervolgens wordt een historische en archeologische analyse van het plangebied uitgevoerd. Hierbij wordt zowel archeologische als historische vakliteratuur en het beschikbare historische en archeologische kaartmateriaal geraadpleegd. Dit historische kaartmateriaal kan een beeld geven van de evolutie van het landgebruik in en in de omgeving van het plangebied. Naast de gangbare historische kaarten is ook Cartesius geraadpleegd.⁵

Volgend archeologisch en historisch kaartmateriaal werd geconsulteerd:

- CAI-kaart
- Ferrariskaart
- Atlas der Buurtwegen
- Poppkaart
- Vandermaelenkaart
- Primitief Kadaster

Het kaartmateriaal in deze archeologienota werd opgesteld met QGIS, dit is een vrij en open source geografisch informatiesysteem.

Er werden geen externe specialisten betrokken bij dit onderzoek en geen wetenschappelijke advisering ingewonnen bij derden.

⁵ CARTESIUS 2020

1.3 Aanleiding

Huidige situatie en gekende verstoringen

Op heden is het terrein quasi volledig bebouwd. De gebouwen betreffen kantoor plus woning. Er is geen kelder aanwezig. Helemaal achterin is er een klein deeltje onbebouwd.

De kelder heeft nog enkele oudere kernen (waarschijnlijk begin 20^{ste} eeuw), maar is in dergelijke mate omgevormd dat bouwhistorisch onderzoek amper tot niet meer mogelijk is. De onder- en bovenbouw ervan is volledig modern en de meeste muren werden reeds vervangen door moderne muren; de kelder is ook in recentere periodes uitgebreid geweest. Alle muren werden ook wit geschilderd. Het lijkt echter alvast dat de kelder ouder is dan de huidige bebouwing, waarbij de meest noordelijke kamer ervan waarschijnlijk de oudste kernen zal bevatten. Doch kan er – gezien de grootschalige verstoring door moderne ingrepen – niet direct aangegeven worden uit welke periode deze stammen.

Geplande werken en bodemingrepen

De opdrachtgever plant op het terrein de algemene afbraak van de huidige gebouwen, met daarna een volledige nieuwbouw. Hierbij worden eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden onherroepelijk vernietigd. De aard en omvang van de ingrepen worden hieronder beschreven. Het volledig plangebied zal hiervan impact ondervinden.

Eerst wordt de algemene sloop gerealiseerd. Voor deze sloop werd door Profex een officieel sloopopvolgingsplan opgesteld. De afbraakwerken betreffen de totale sloop van de kantoorruimtes van "De voorzorg" en de bovenliggende appartementen. Deze gebouwen werden gebouwd voor 1971. De constructies vervullen een niet-residentiële en een residentiële functie. Op de gelijkvloers bevinden zich de kantoor- en onthaalruimtes van "de voorzorg". Op de verdiepingen bevinden zich 2 appartementen die reeds verlaten zijn door de bewoners. De kelder heeft nog enkele oudere kernen, maar is in dergelijke mate omgevormd dat bouwhistorisch onderzoek niet meer mogelijk is. De onder- en bovenbouw ervan is volledig modern en de meeste muren werden reeds vervangen door moderne muren; de kelder is ook in recentere periodes uitgebreid geweest. Alle muren werden ook wit geschilderd. Extra bouwhistorisch onderzoek zal qua kosten-baten heel negatief uitvallen. **De kelder ligt volledig onder de voorbouw en zal eveneens volledig weggehaald worden.**

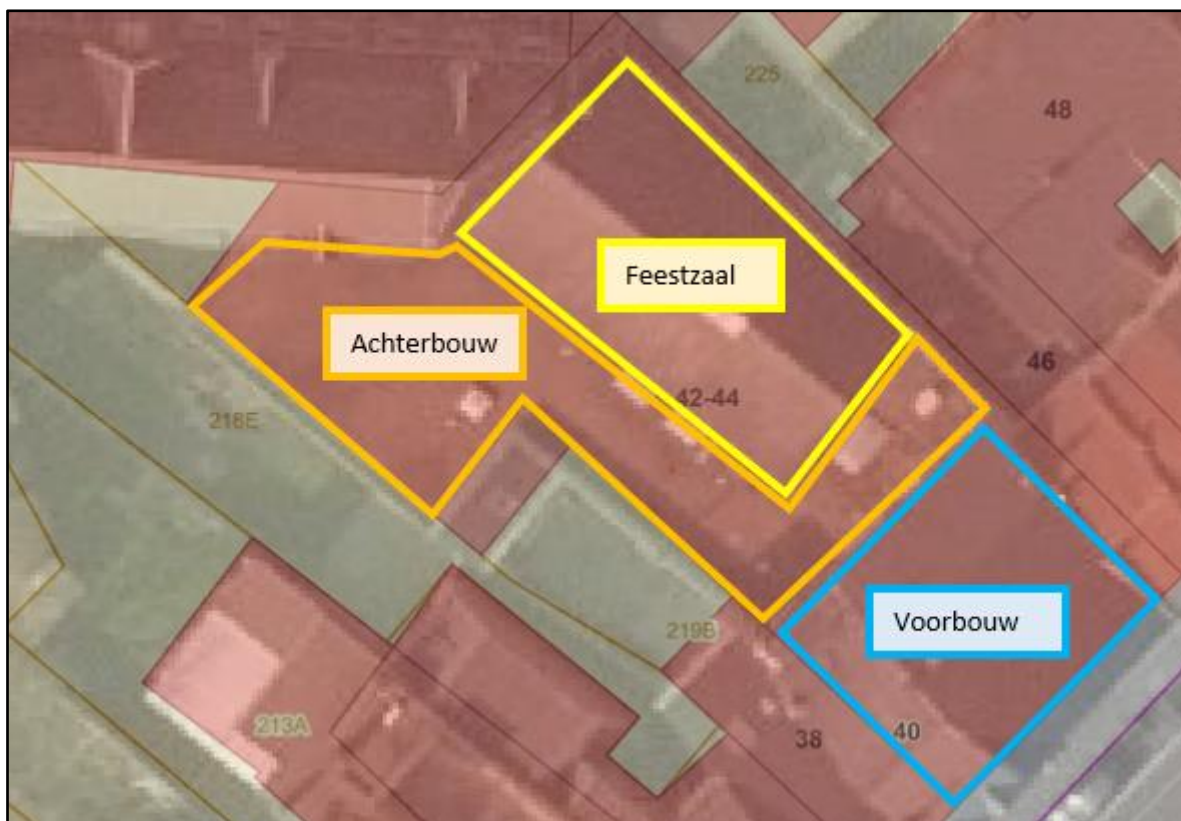
De gegevens hieronder komen uit het officieel sloopopvolgingsplan:

Tabel 1: Gegevens te slopen deelgebouwen

Aanduiding	Lengte (m)	Breedte (m)	Hoogte (m)	Grond-oppervlakte (m ²)	Bouwvolume (m ³)	Bouwlagen
Achterbouw	30	15	3,5	306	1070	1 bovengronds
Feestzaal	20	10,5	7	210	1134	2 bovengronds
Voorbouw	13	15	12	195	1956	3 bovengronds 1 ondergronds

Totaal overzicht

Totaal	Grondoppervlakte (m ²)	Bouwvolume (m ³)	Bouwjaar
Nr 44-42	771	4160	<1971



Figuur 3: Aanduiding deelgebouwen⁶

De cijfers uit het slooppopvolgingsplan zijn indicatief en benaderen de werkelijke situatie. Onderstaande informatie werd kort per puntje aangegeven door de auteur van het desbetreffende slooppopvolgingsplan:

- ✓ Kelder oppervlakte: 36 m²
- ✓ Kelder Volume: 60 m³
- ✓ Funderingen 0,8 diepte
- ✓ Vloerplaat 0,15
- ✓ Kelder ca. 2m diep
- ✓ Materialen:
 - Vloer = beton
 - Wanden = baksteen
 - Plafond = welfsels

⁶ Overgenomen uit het slooppopvolgingsplan.



Figuur 4: Aanduiding bestaande kelder met aanduiding ingang (gele pijl)



Figuur 5: Zicht op het verharde koertje achter de bebouwing



Figuur 6: Foto voorbouw – buitenaanzicht



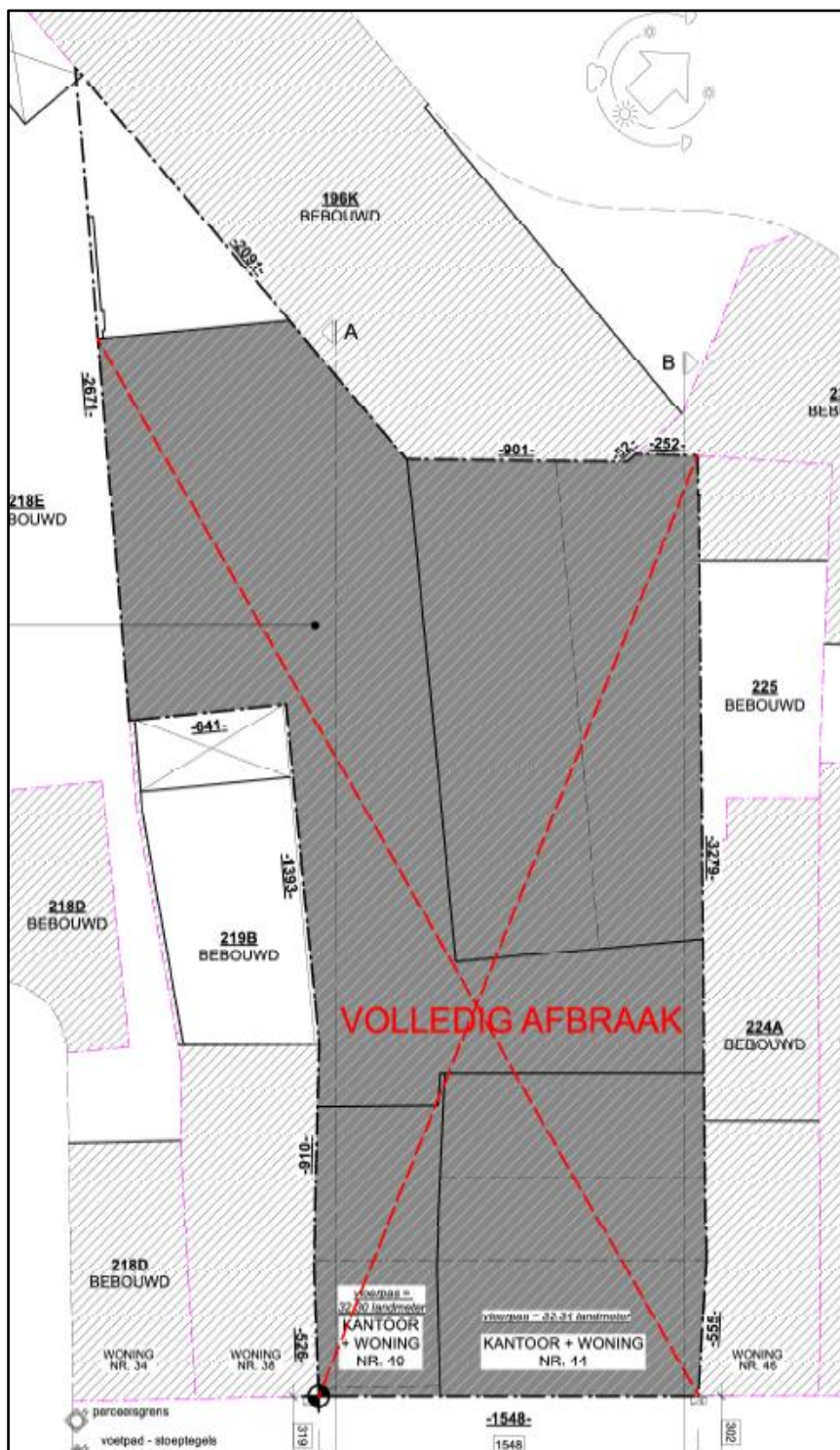
Figuur 7: Foto zuidelijke kamer kelder (straatkant)



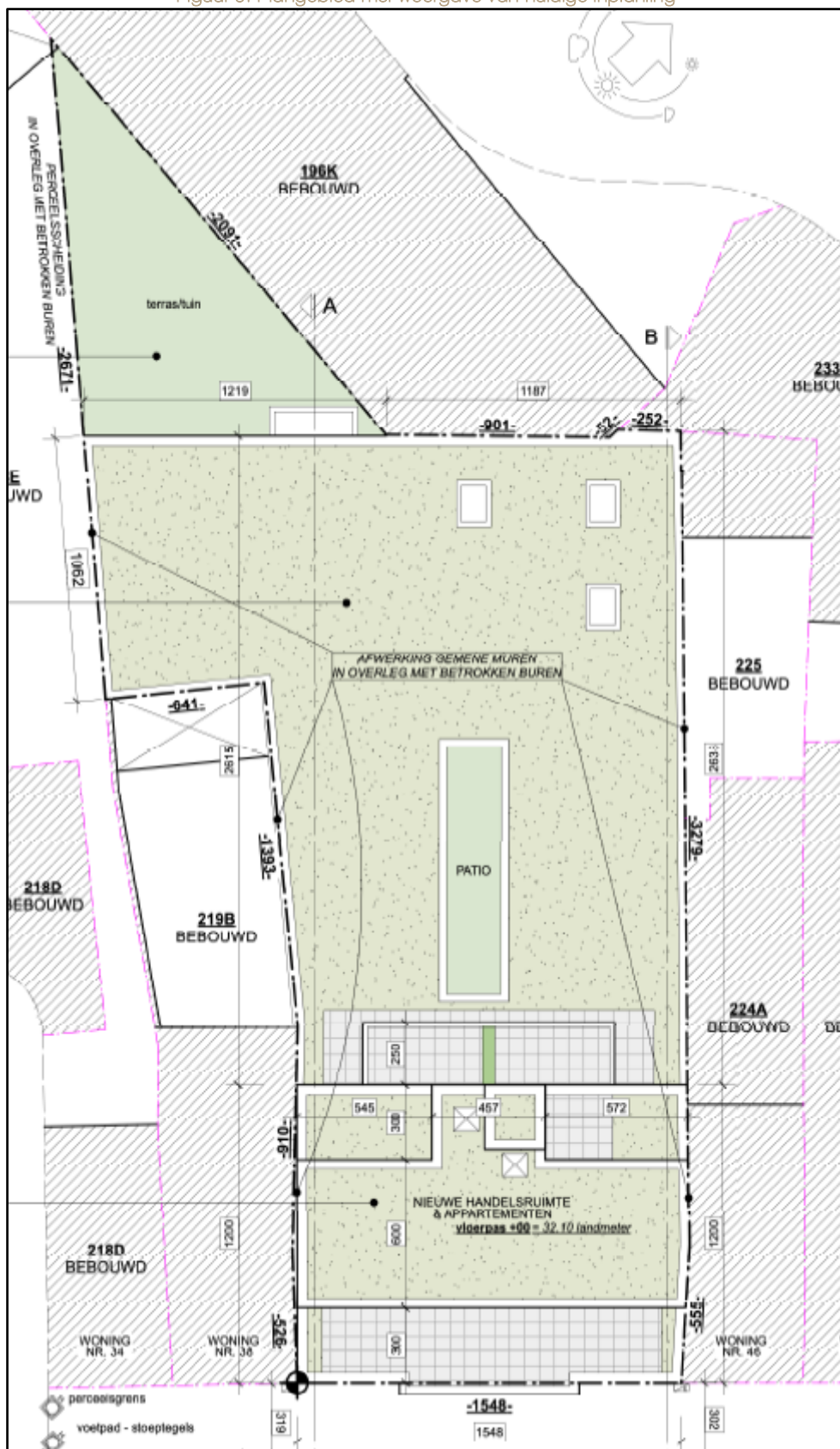
Figuur 8: Foto noordelijke kamer kelder

Na de sloop wordt de nieuwbouw handelsruimte met appartementen gerealiseerd. Deze zal een oppervlakte hebben van 691 m². De structuur wordt volledig onderkelderd. De kelder heeft een diepte van ca. 2,7m onder maaiveld, de liftkoker zal plaatselijk nog zo'n 1,4m dieper gaan. Op heden wordt uitgegaan dat de structuur zal steunen op een volle vloerplaat, maar een verdere studie zal dit nog moeten bevestigen.

In de westelijke spie die op heden onbebouwd, maar wel verhard is, zal de tuin/terras komen (98 m²).



Figuur 9: Plangebied met weergave van huidige inplanting⁷



Figuur 10: Plangebied met weergave van toekomstige inplanting⁸

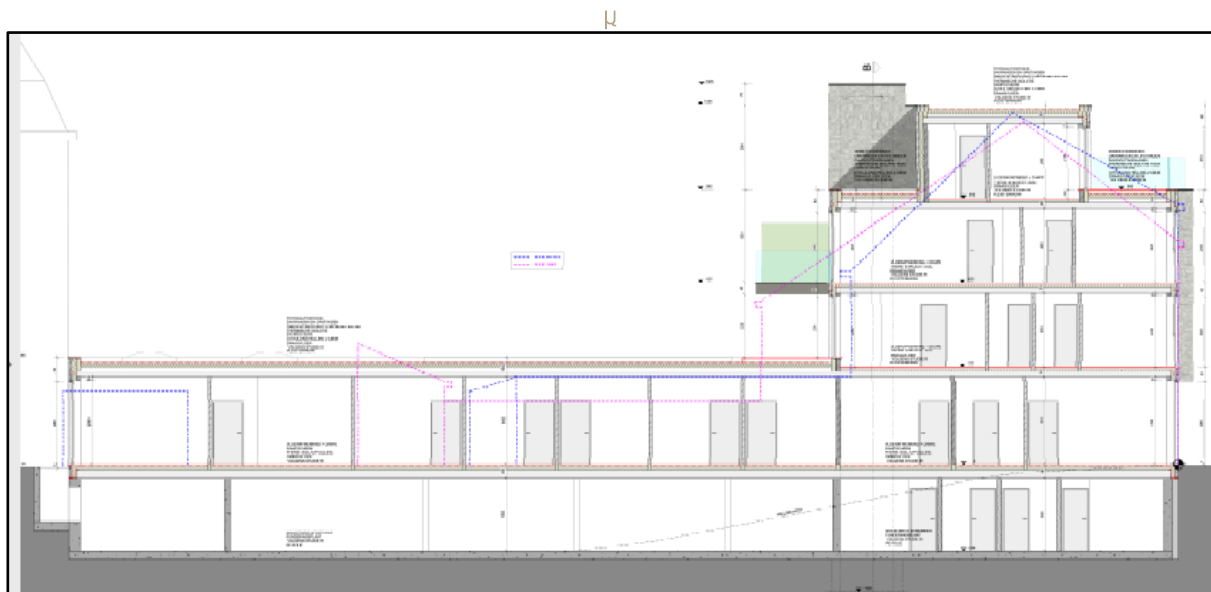
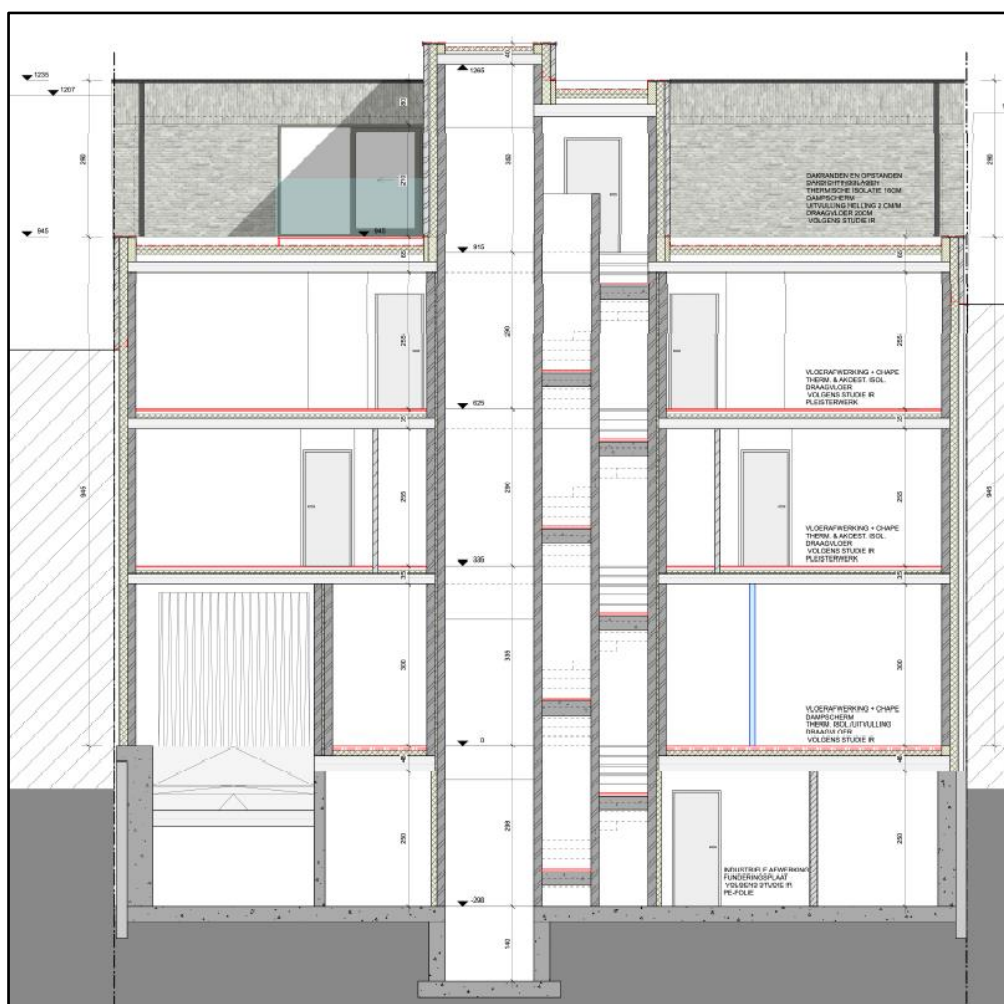
⁷ Plan aangebracht door initiatiefnemer.

⁸ Plan aangebracht door initiatiefnemer.



Figuur 11: kelderplan⁹

⁹ Plan aangebracht door initiatiefnemer.

Figuur 12: Doorsnede¹⁰Figuur 13: Doorsnede¹¹

¹⁰ Plan aangebracht door initiatiefnemer.

¹¹ Plan aangebracht door initiatiefnemer.

1.4 Assessmentrapport

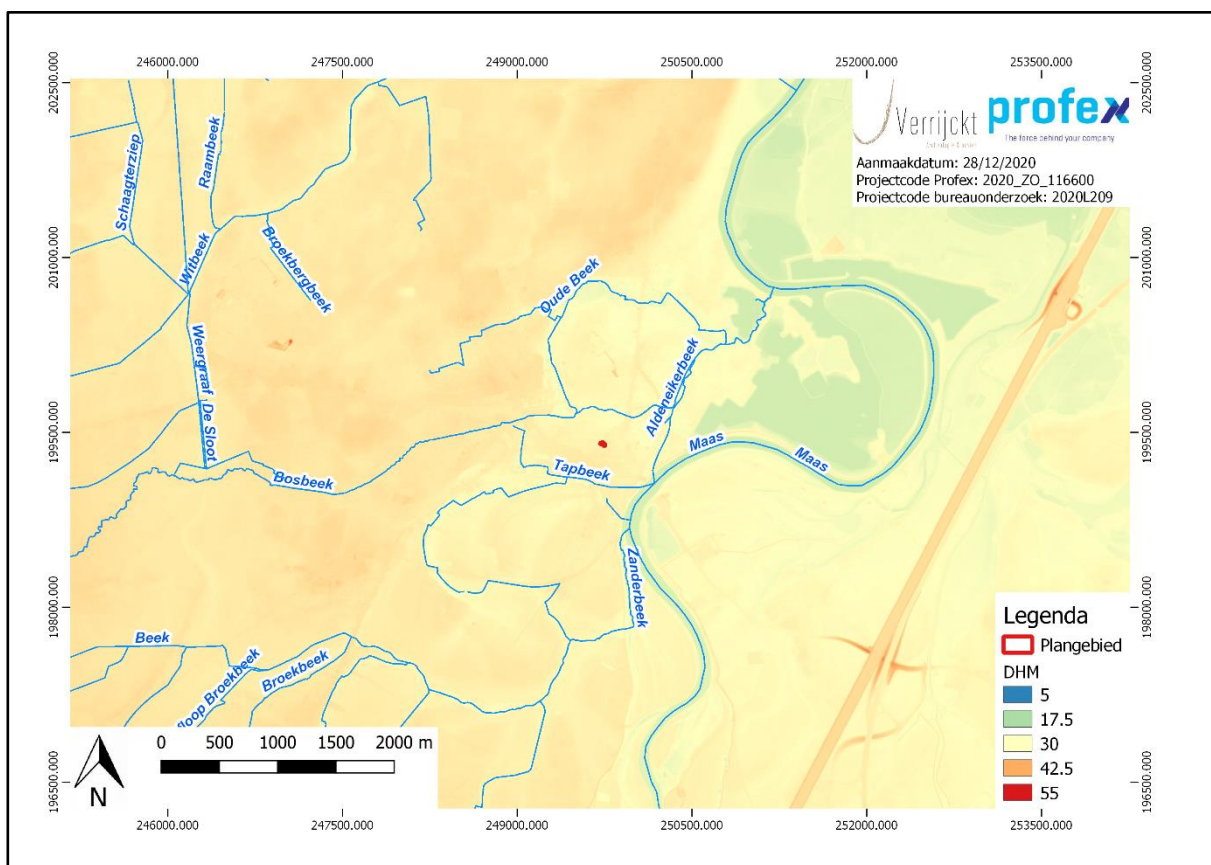
1.4.1 Topografische situering

De exacte locatie van het plangebied is weergegeven op Figuur 1 en Figuur 2. Het plangebied is gelegen aan de Eikerstraat 40-44 te Maaseik. Dit is in het midden van de historische stadskern van Maaseik (zie infra).

1.4.2 Landschappelijke en hydrografische situering

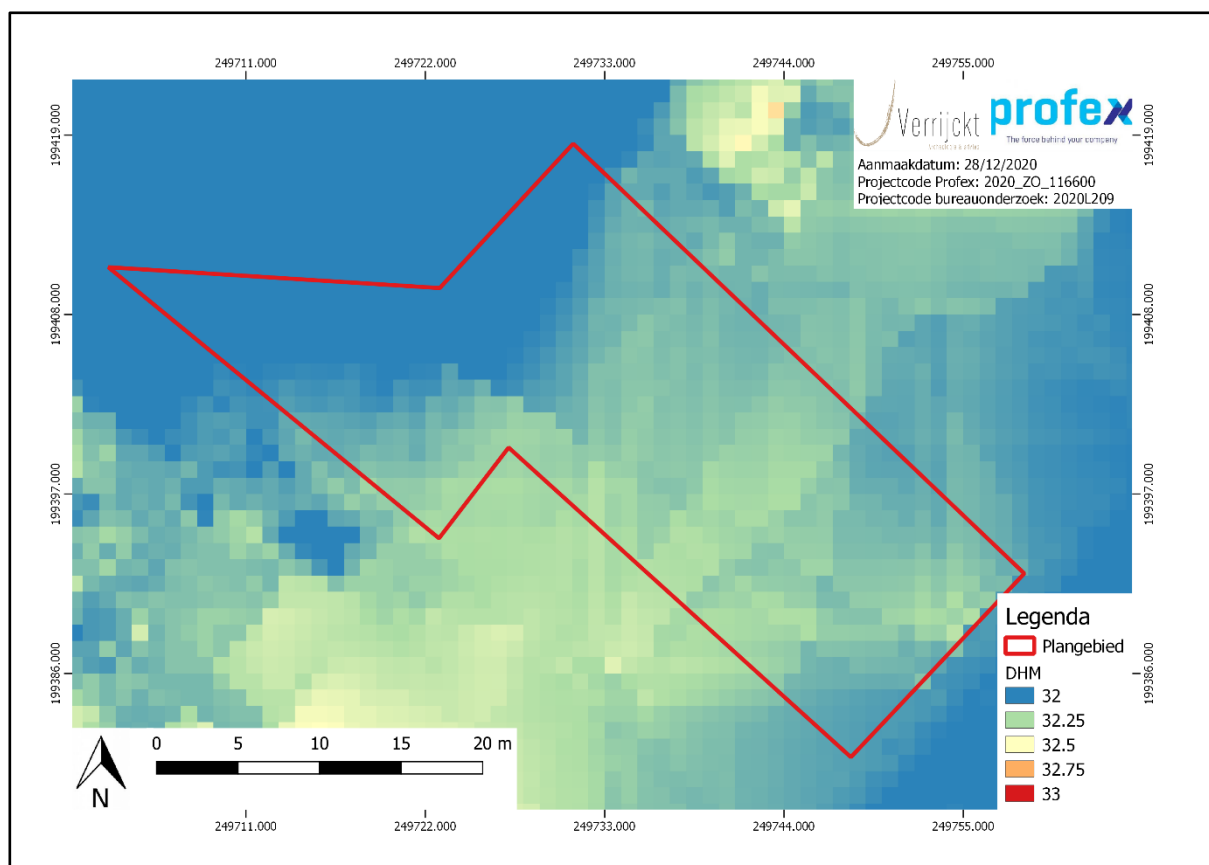
Maaseik ontwikkelde zich op de linkeroever van de Maas op een uitloper van een middenteras, een interfluviale rug in de Maasvallei (tussen 31 à 33 m + TAW). Dwars door deze heuvelrug vloeien de Bosbeek en de Sint-Jansbergbeek, die beide een cruciale rol speelden in de verdere ontwikkeling van Maaseik. Door deze iets hoger gelegen rug was de stad relatief veilig voor overstromingen.

Het plangebied bevindt zich volgens het Digitaal Hoogtemodel van Vlaanderen (DHM) op ca. 32 m + TAW. Hierbij zijn er nauwelijks niveauverschillen aanwezig binnen de contouren van het plangebied. Dit is te wijten aan de relatief kleine oppervlakte én het feit dat het op heden in zwaar bebouwd gebied gelegen is.



Figuur 14: Plangebied op het Digitaal Hoogtemodel van Vlaanderen (DHM)¹²

¹² AGIV 2020b



Figuur 15: Plangebied op het DHM detail¹³

Het grondgebied van Maaseik ligt in het geografische gebied Maasland, en behoort hoofdzakelijk tot twee traditionele landschappen: Limburgse Maas en Maasvlakte en Terrassenland.¹⁴ Het hele gebied wordt gekenmerkt door een parallelle en trapvormige structuur evenwijdig met de Maas. De Maas heeft gedurende de eeuwen in de alluviale vlakte verschillende beddingen uitgegraven. Door grote overstromingen verplaatste de Maas zich geleidelijk naar het oosten toe; deze verplaatsingen zijn herkenbaar in de vorm van geulen en verlaten Maasmeanders. Naast de Maas is de Bosbeek, ook Oeterbeek genaamd, de belangrijkste waterloop op het grondgebied van Maaseik. Zij ontspringt ter hoogte van de mijnterrils van Waterschei en mondt in Maaseik in de Maas uit.

1.4.3 Geologische situering

Paleogeen en Neogeen (Tertiair)

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door afzettingen van de Kiezeloollieformatie, meer bepaald het Lid van Jagersborg. Dit bestaat uit wit zand met enkele kleihoudende en lignietachtige intercalaties.

Quartair 1/200.000

Op de Quartairgeologische kaart is het plangebied gekarteerd als 35a. Daarbij bestaat de oudste laag uit fluviatiele afzettingen van het pleistoceen (**FP**). Daarboven komen fluviatiele afzettingen van het laatpleistoceen en het saaliaan (midden-pleistoceen) (**FLP-MPs**). Dan zijn eolische afzettingen, die mogelijk afwezig is, van het weichseliaan (laat-pleistoceen) en/of saaliaan (midden-pleistoceen) (**ELPW-MPs**) en/of hellingsafzettingen van het quartair (**HQ**). De jongste laag bestaat uit fluviatiele

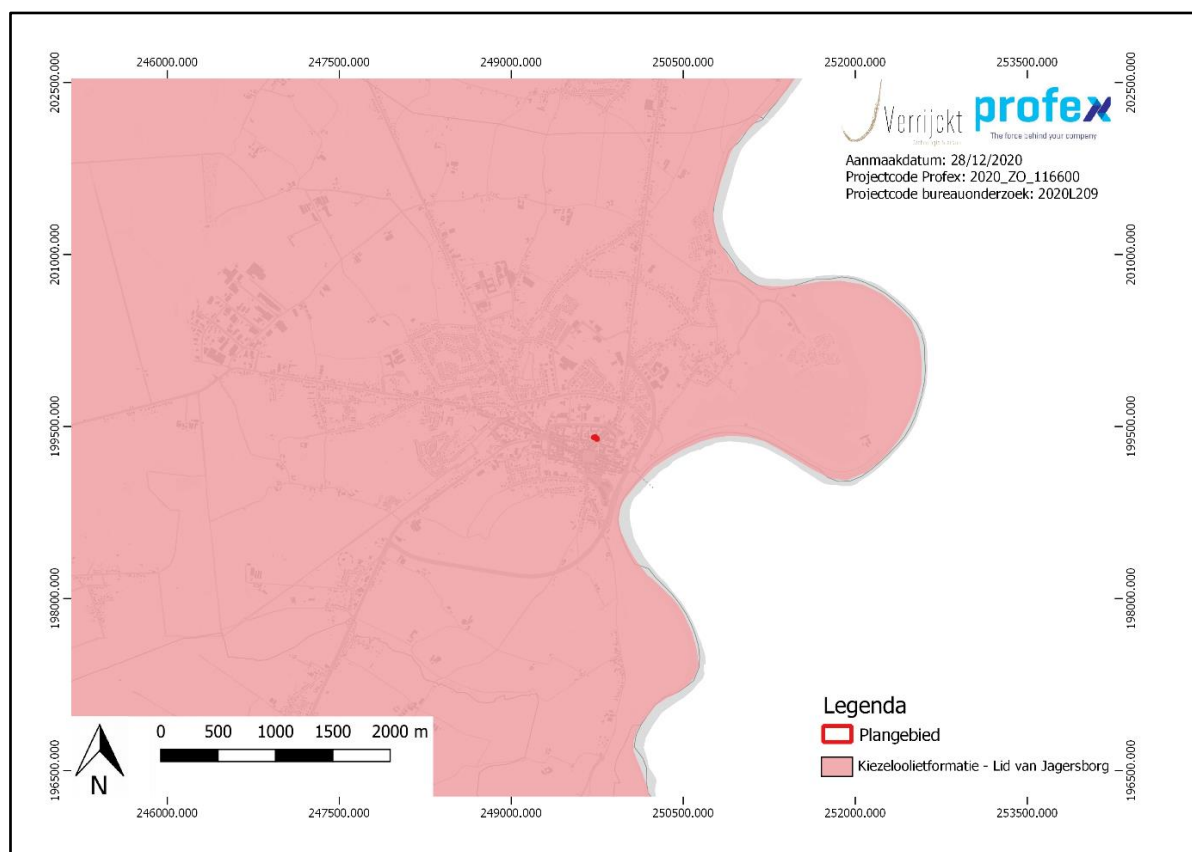
¹³ AGIV 2020b

¹⁴ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Maaseik [online] <https://id.erfgoed.net/themas/14584> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

afzettingen (organochemisch en primair inclus) van het holoceen en mogelijk tardiglaciaal (laat-weichseliaan) (FH).

1.4.4 Bodemkundige situering

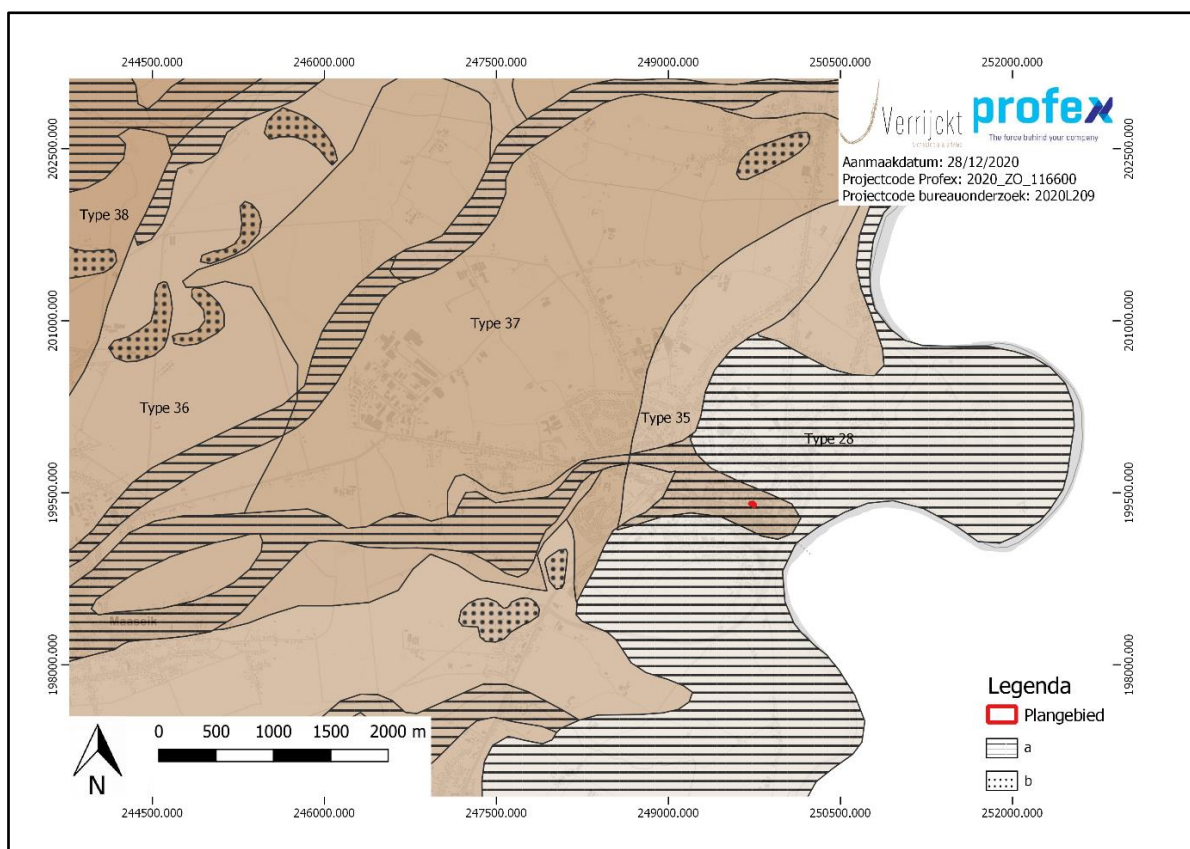
Op de bodemkaart van Vlaanderen is de bodem in het plangebied gekarteerd als bebouwde zone (OB). De Inventaris Onroerend Erfgoed geeft echter het volgende aan: “De bodem van het gebied varieert van een zandleem tot een lemige zandbodem.”.¹⁵



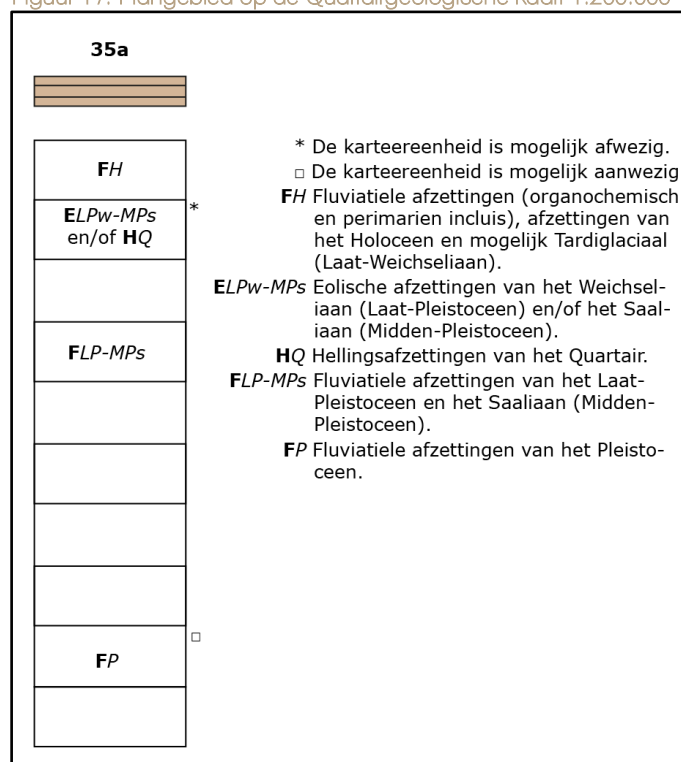
Figuur 16: Plangebied op de Tertiairgeologische kaart¹⁶

¹⁵ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Historische stadskern van Maaseik [online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140051> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

¹⁶ DOV VLAANDEREN 2020b



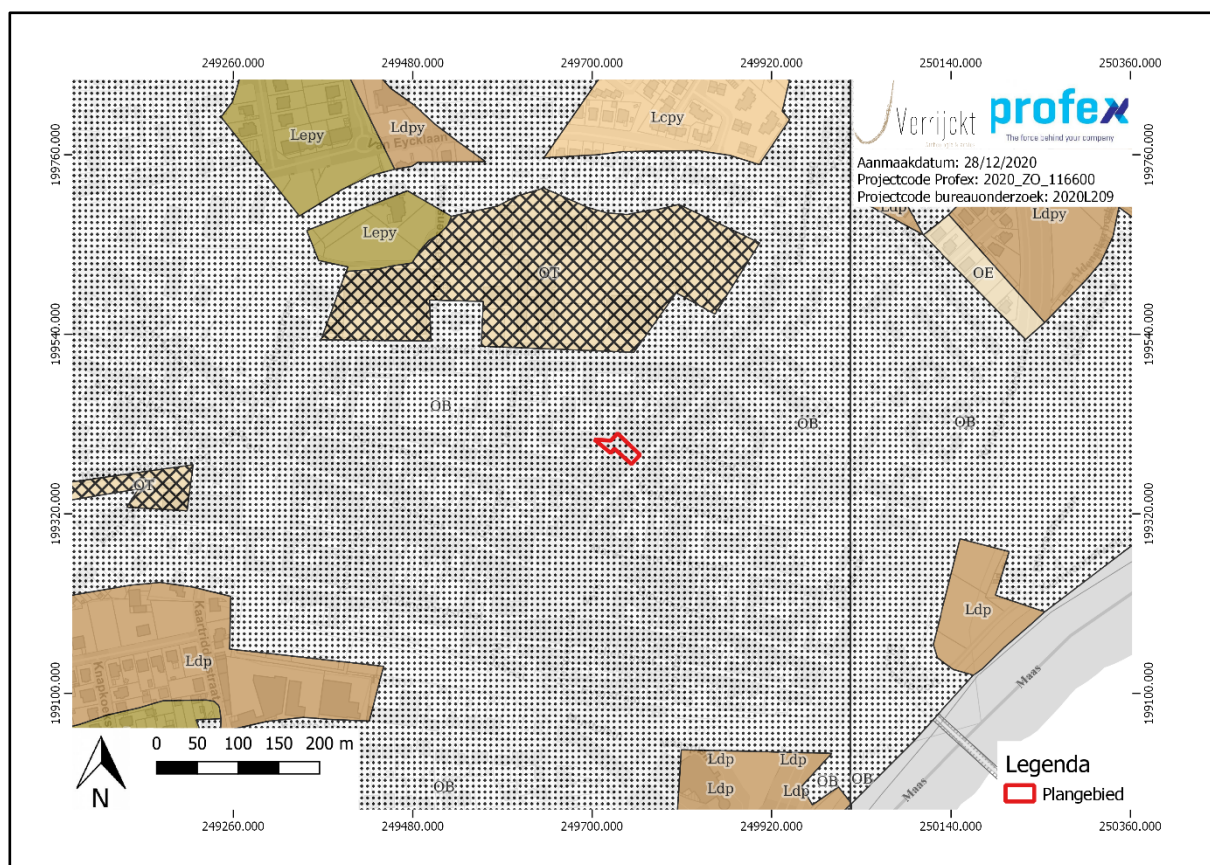
Figuur 17: Plangebied op de Quartairgeologische kaart 1:200.000¹⁷



Figuur 18: Kenmerken van de Quartairgeologische kaart 1:200.000 betreffende het plangebied¹⁸

¹⁷ DOV VLAANDEREN 2020c

¹⁸ DOV VLAANDEREN 2020c



Figuur 19: Plangebied op de bodemkaart van Vlaanderen¹⁹

¹⁹ DOV VLAANDEREN 2020a

1.4.5 Historische bronnen

Het plangebied ligt in de huidige gemeente Maaseik.²⁰ Maaseik wordt voor het eerst vermeld in 1139 (Eche), in 1155 als (Eike); de naam is van Germaanse oorsprong.

Binnen de omwalling van de stad zijn weinig vondsten gekend van het pre-middeleeuwse Maaseik. Prehistorische (buiten een fragment van een gepolijste bijl die net buiten de oostelijke poort werd opgeraapt in 1887), Romeinse en vroegmiddeleeuwse vondsten zijn vooral gekend uit de omliggende gebieden waar alle perioden rijk vertegenwoordigd zijn. De belangrijkste opgravingen zijn deze in Geistingen met sporen uit het laat-neolithicum, de bronstijd en de ijzertijd (Heymans 1983). Een belangrijk bronsdepot uit de late bronstijd bestaande uit bronzen bijlen en een lanspunt werd aangetroffen ten zuiden van Maaseik, in Heppeneer (Van Impe 1994). Ten noorden van Maaseik werd een Romeins en Merovingisch grafveld in Ophoven opgegraven (Janssens 1977; Roosens 1976; Roosens 1978). In de Romeinse periode werd een heirbaan aangelegd van Tongeren naar Nijmegen die grotendeels parallel liep met de Maas en waarlangs talrijke Romeinse nederzettingen ontstonden. Ondanks de vroege bewoning is deze voor Maaseik-stad toch pas vanaf de 12de eeuw ononderbroken.

De eerste geschreven vermelding van de regio (dus niet stad) dateert van tussen 865 en 881: het is de Vita van Harlindis en Relindis en werd geschreven naar aanleiding van hun heiligverklaring. Circa 700 woonde in dit gebied een Frankische edelman en grootgrondbezitter, Adelard. Adelard sticht circa 720 in het huidige Aldeneik een klooster voor zijn dochters Harlindis en Relindis, die er de eerste abdisen worden. Na 930 wordt het vrouwenklooster van Aldeneik niet meer vermeld. Mogelijk werd het door Ansfried, graaf van het Maasland en bisschop van Utrecht, naar Thorn overgebracht.

Maaseik behoorde tijdens de Karolingische periode tot de Maasgouw, sinds eind 9de eeuw tot de OpperMaasgouw van de linkeroever. Maaseik was echter niet het centrum van dit graafschap. Mogelijk werd het dit circa 900, in elk geval na 890, toen een belangrijke stroomverplaatsing maakte dat het domein Kessenich-Eik slechts één raakpunt met de stroom meer had, even ten zuiden van de huidige stadskern. Dit kan de site geweest zijn van Cassalum, dat in de Romeinse tijd reeds een vesting was. Er zijn zowel argumenten voor als tegen deze hypothese. De eigenlijke nederzetting is echter vrijwel zeker een volledig nieuwe stichting van graaf Arnold IV van Loon, daterend van tussen 1227 en 1237, die in 1244 voor het eerst vermeld wordt onder de benaming Nova Eycke. De nederzetting was strategisch gelegen op een in de overstromingsvlakte van de Maas uitstekende uitloper van het terras van Geistingen, en paste haar vorm aan aan de smalle, langgerekte terrassite. Er bestaan geen gegevens over de nederzetting van vóór 1244, en het is niet zeker of er vóór deze datum binnen de huidige wallen een prestedelijke kern heeft bestaan. Waarschijnlijk was ook in 1244 het grootste gedeelte van het stadsgebied nog onbebouwd. Dat het in Maaseik om een nieuwstad (nova villa) gaat, blijkt uit de regelmatige rechthoekige vorm en het rastervormige stratenpatroon, dat typisch is voor dit soort nederzettingen. De stichting van Maaseik had waarschijnlijk ook geen militair-defensief karakter naar buiten toe, maar was veeleer bedoeld als consolidatie van de binnenlandse macht tegenover de kerkelijke en heerlijke enclaves binnen het graafschap van Loon zelf. Bovendien bood een stad fiscale en economische voordelen aan de heer.

Als grensstad van het graafschap Loon werd Maaseik al vroeg, mogelijks nog in de 13de eeuw voorzien van wallen en muren. In 1395 was Maaseik gekend als een goed ommuurde stad waarvan de stadsgracht (*stat graeve*) gevoed werd door het water van de Oeter- of Bosbeek. Deze beek werd omgeleid en voorzien van meerdere sluizen om de waterstand te regelen. Hoewel de muren in 1467

²⁰ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Maaseik [online] <https://id.erfgoed.net/themas/14584> (Geraadpleegd op 28-12-2020) + Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Historische stadskern van Maaseik [online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140051> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

op bevel van Karel de Stoute werden afgebroken werden ze tien jaar later toch hersteld en weer opgebouwd tot een geduchte versterking met brede wallen (Boonen e.a. 1994; Gerits 1989).

Toen in de 16^{de} eeuw de versterkingen onderkomen waren, trachtte men de wallen, torens en stadspoorten zo goed mogelijk te herstellen. In 1672 veroverden de Fransen Maaseik en werd er zeer snel gestart met de aanleg van nieuwe versterkingen volgens de plannen van Vauban. De structuren, die zichtbaar zijn op een schilderij van 1672 (dat in het huidige Regionaal Archeologisch Museum hangt), waren geen lang leven beschoren en ze werden drie jaar later al afgebroken. De laatmiddeleeuwse stadsomwalling is tot op heden bewaard in de ruimtelijke structuur van de huidige stad en het verloop ervan is in het huidige stratenpatroon nog goed te herkennen bijvoorbeeld in de Burgemeester Philipslaan en de Walstraat. Een deel van de stadsmuur met zware steunberen is deels bewaard in de tuin van het Kruisherenklooster.

Reeds zeer vroeg was Maaseik een handelscentrum; reeds in 1265 is er sprake van markten. De stad Maaseik was in de 14^{de} eeuw een regionaal centrum van lakennijverheid. In Maaseik werden, zoals in Weert, grijze wollen stoffen van populaire kwaliteit geproduceerd, die gebruikt werden voor de bovenkleding. Aangezien deze stof goedkoop was, bleef ze ook nog in de 16^{de} eeuw succesvol. De stad fungeerde bovendien als haven voor de toen bloeiende Maashandel.

In de 15^{de} tot begin 16^{de} eeuw werd Maaseik in de greep gehouden door een langdurende burgeroorlog tussen twee grote families. Ook de pest ging hard tekeer in de stad in die periodes. De periode na de burgeroorlogen was één van economische activiteit in Maaseik, vooral onder invloed van de grote bouwactiviteiten: de wederopbouw van de stadsmuren en de stadsversterking, en het oprichten van nieuwe kloostergebouwen. Door zijn goedkope producten in de textiel, voornamelijk door de kleine boeren vervaardigd als bijverdienste in de vorm van huisnijverheid, kan deze sector zich op de binnenlandse markt handhaven naast het duurdere Vlaamse en Engelse kwaliteitslaken. De tweede helft van de 16^{de} eeuw was echter een periode van malaise. In 1541 raakt Maaseik betrokken bij het Gelderse successieconflict. Ook in die periode komen ze in contact met het protestantisme. In 1643 heeft Maaseik te lijden van de troepen van Karel van Lorreinen. Na de ontbinding van deze troepen in 1654 keert de rust in de streek terug. In 1672 rukt het Franse leger van Lodewijk XIV onder leiding van Condé, Turenne en Luxembourg de Nederlanden binnen. Er worden 4.000 soldaten bij de burgers ingekwartierd voor een bezetting van drie jaar. Maaseik kent in de 17^{de} eeuw een aantal grote branden die hele wijken van de stad vernielden. De heropbouw gebeurt zeer langzaam; dit is te verklaren door de teloorgang van de handel in Maaseik, en de voorafgaande jaren van krijgsverrichtingen met de daarbij horende opeisingen en contributies. Nog in 1701 liggen vele percelen in de stad in puin, en sommige percelen worden pas in de 19^{de} eeuw opnieuw bebouwd, sommige nooit meer. De eerste helft van de 18^{de} eeuw wordt gekenmerkt door heel wat politieke en militaire onrust. De tweede helft van de 18^{de} eeuw is een rustige periode. De armoede onder de bevolking heeft echter dramatische proporties aangenomen. Epidemieën van veepest brengt de landbouw zware slagen toe, zowel rechtstreeks als door een vermindering van de beschikbare mest, waardoor het rendement van de landbouwgronden sterk afneemt; opeenvolgende strenge winters zorgen voor een reeks misoogsten.

De jaren 1816 en 1829 zijn rampenjaren door mislukte oogsten en overstromingen van de Maas. Na de splitsing van de beide Limburgen in 1839 breekt voor Maaseik een zeer moeilijke tijd aan, aangezien het afgesneden wordt van zijn natuurlijke hinterland, de nu Nederlandse dorpen op de rechter Maasoever. De thans moeilijk bevaarbare Maas vormt een echte grens, en de stad wordt ten westen en ten zuiden omringd door woest, onvruchtbaar en dunbevolkt gebied. Pas vanaf 1895 begint de economische toestand in Maaseik te verbeteren.

1.4.6 Cartografische bronnen

Ferraris (1771-1778)

Op de Ferrariskaart is te zien dat het plangebied bebouwd was en gelegen was binnen de stadsomwalling. Zoals te zien op de kaart is de regio niet volledig goed gegeorefereneerd en is de kaart bijgevolg scheefgetrokken. Er kan echter wel een relatief mooi beeld gemaakt worden van de omgeving van het plangebied, waarbij blijkt dat die zeer dichtbebouwd is.

Primitief Kadaster (1834)

De eerste kaart die een goed beeld vormt van het plangebied is het Primitief Kadaster, opgemaakt in 1834. Dit toont dat binnen de grenzen van het plangebied twee rijhuizen aanwezig waren gelegen aan de voorloper van de Eikerstraat. Naar het noordoosten toe is het onbebouwd, waarschijnlijk de tuinen van deze bebouwing.

Vandermaelen (1846-1854)

Ook hier wordt er private bebouwing (rijhuis) weergegeven aan de voorloper van de Eikerstraat.

Ten oosten ligt een 'Etablissement des Sourds-Muets'. De gebouwen zijn nog steeds zichtbaar op dezelfde plaats, zij het waarschijnlijk in meer moderne versie.

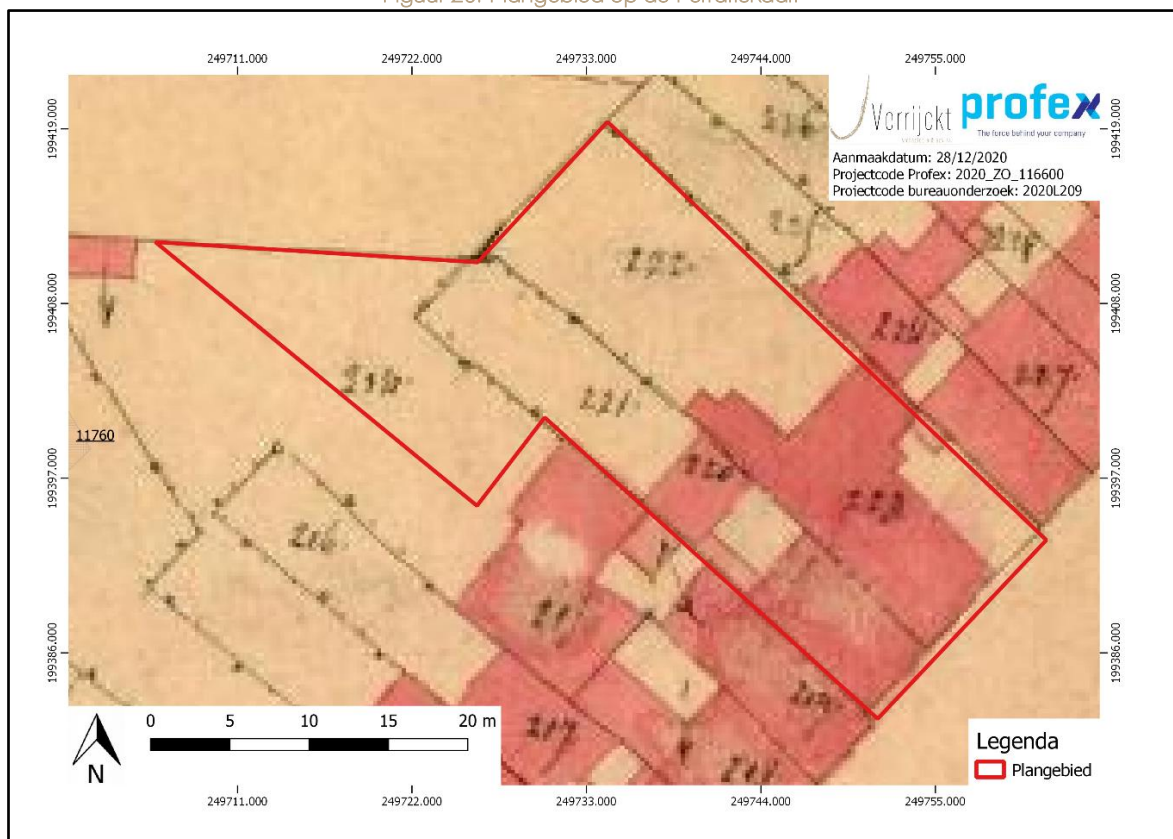
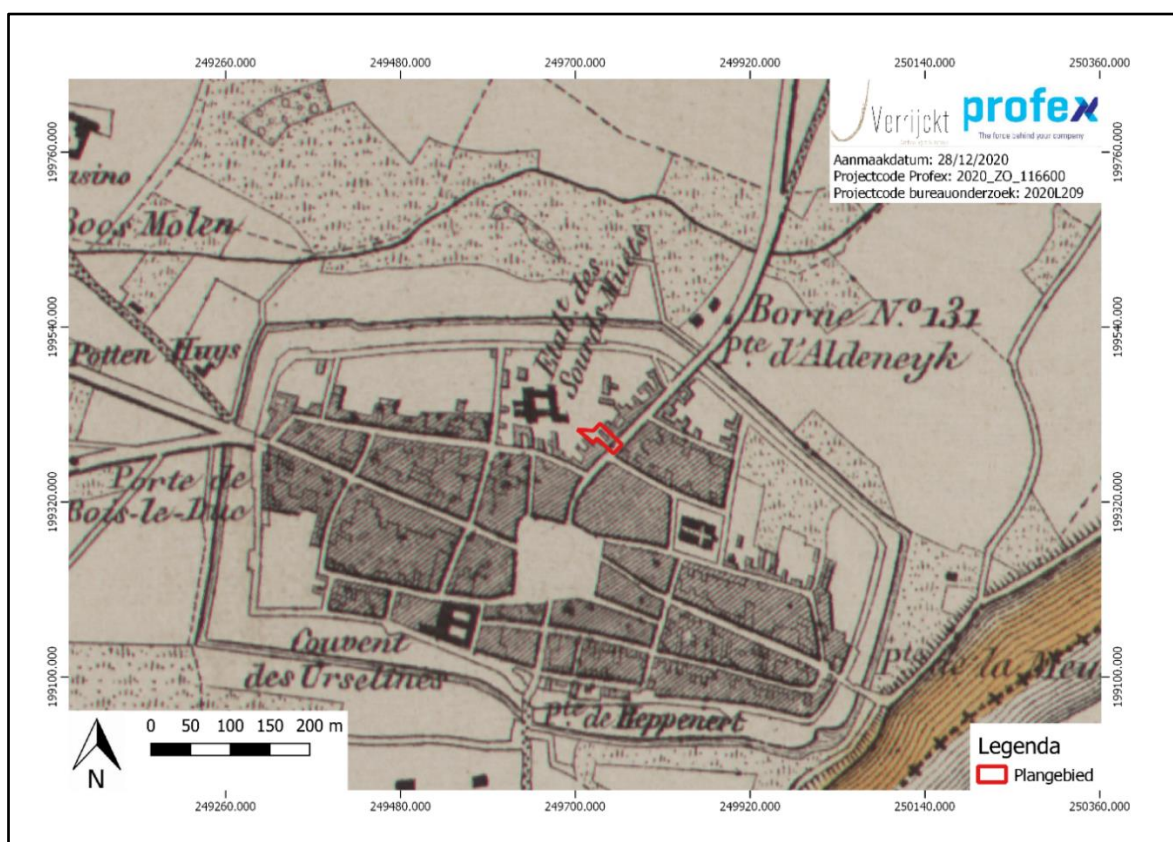
Atlas der Buurtwegen (1843-1845)

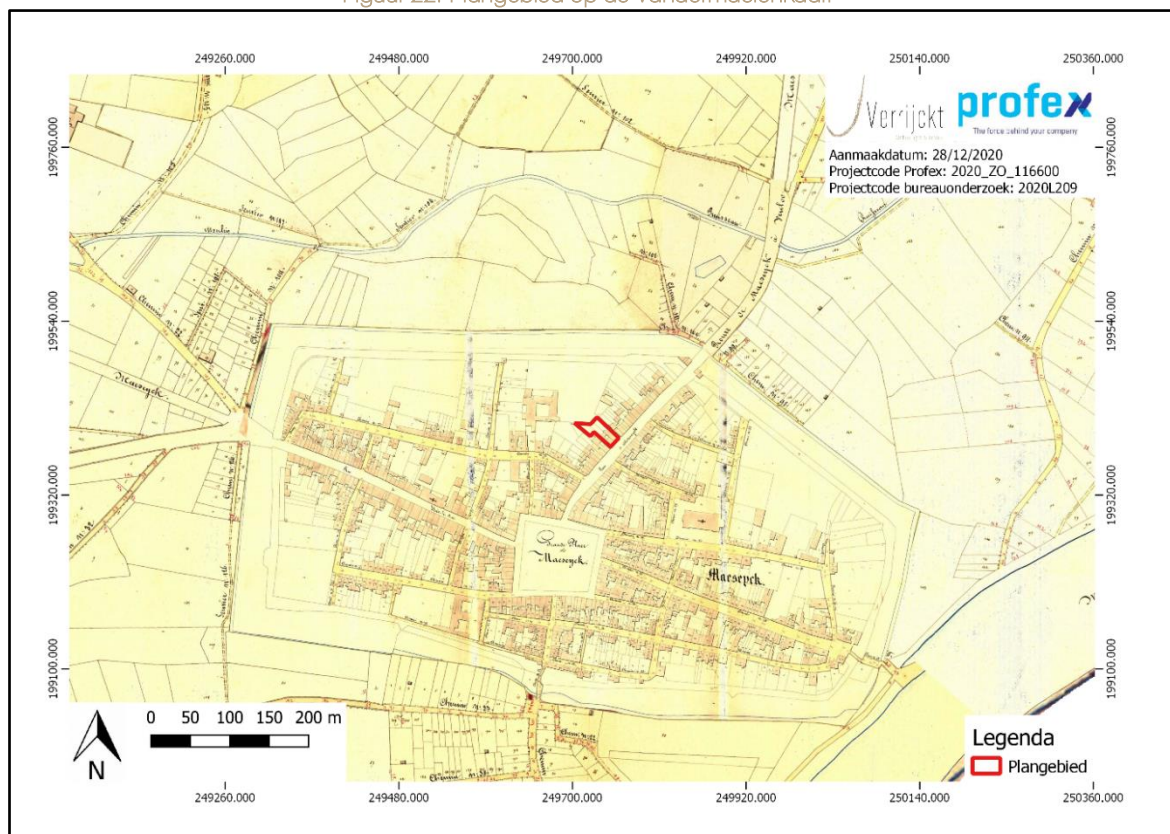
In het plangebied wordt opnieuw dezelfde bebouwing opgetekend. Deze kaart is de eerste kaart die in relatief detail de bouwgeschiedenis weergeeft. Op de detailkaart (Figuur 24) is te zien dat binnen de contouren van het plangebied twee complete en een gedeeltelijk perceel liggen. De twee complete percelen omvatten elk één rijhuis, het andere rijhuis is onbebouwd

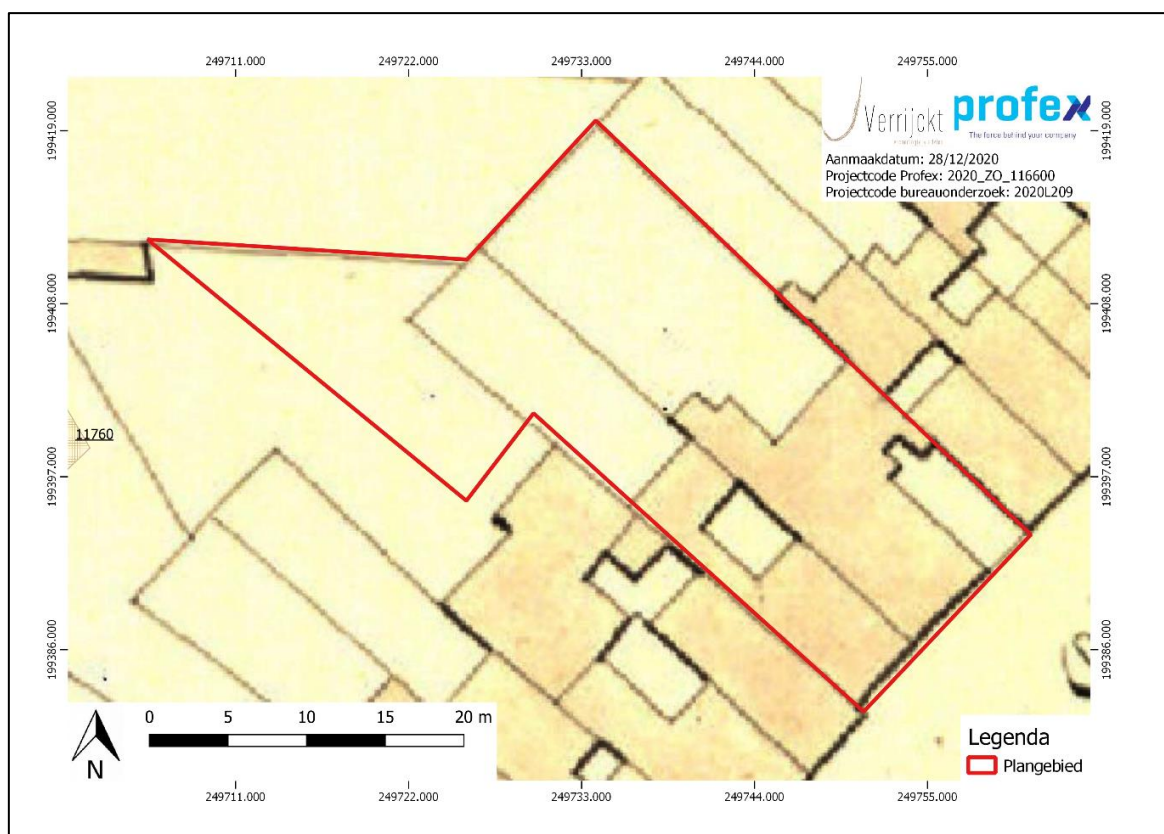
Popp (1842-1879)

Het plangebied ligt buiten het bereik van de Poppkaarten.



Figuur 20: Plangebied op de Ferriskaart²¹Figuur 21: Plangebied op Primitief Kadaster²²²¹ GEOPUNT 2020c²² CARTESIUS

Figuur 22: Plangebied op de Vandermaelenkaart²³Figuur 23: Plangebied op de Atlas der Buurtwegen²⁴²³ GEOPUNT 2020d²⁴ GEOPUNT 2020b

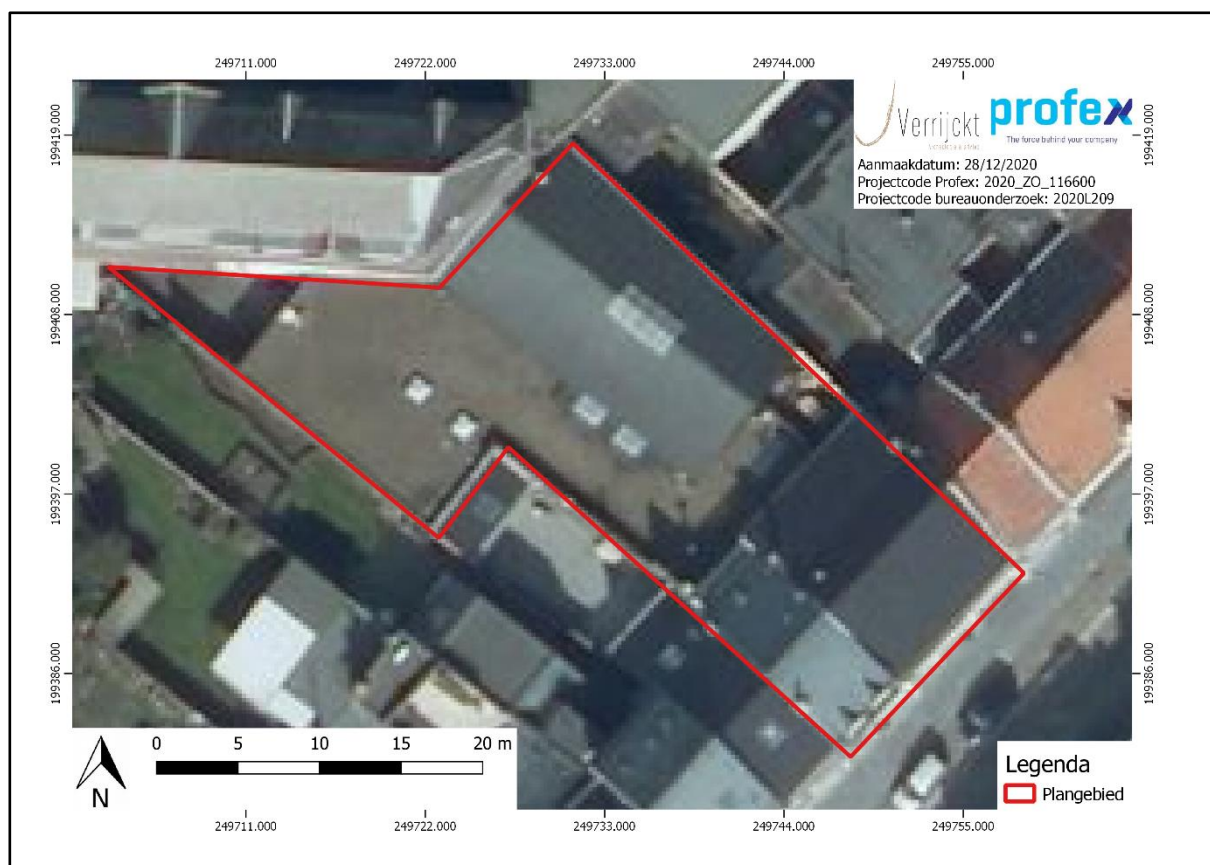


Figuur 24: Plangebied op de Atlas der Buurtwegen detail²⁵

Luchtfoto's 1971, 1979, 2008-2011 en 2018

Luchtfoto's kunnen meer gedetailleerd de geschiedenis van het terrein gedurende de laatste decennia weergeven. Doordat het terrein slechts een kleine 800 m² groot is en de omgeving heel dicht bebouwd is, is op de eerste luchtfoto's quasi niets zichtbaar door de hele lage resolutie. Het is pas vanaf het begin van de 21^{ste} eeuw dat de luchtfoto's van een goede kwaliteit beginnen te worden. Daarop is te zien dat de bebouwing reeds sinds 20 jaar dezelfde is.

²⁵ GEOPUNT 2020b



Figuur 25: Plangebied op luchtfoto 2008-2011²⁶



Figuur 26: Plangebied op luchtfoto 2020²⁷

²⁷ GEOPUNT

1.4.7 Archeologisch bronnen

Binnen de contouren van het plangebied zijn er geen archeologische waarden gekend. Voor de ruime omgeving van het plangebied kunnen zowel de Centrale Archeologische Inventaris (CAI), als de archeologische gebeurtenissen, (vastgestelde) archeologische zones en goedgekeurde archeologienota's geraadpleegd worden. Allereerst volgt hieronder een oplijsting van de gekende archeologische waarden zoals opgelijst in de archeologische databank van vindplaatsen in Vlaanderen (CAI).

Binnen de stadswallen van Maaseik zijn heel wat meldingen te vinden. Deze zijn te dateren vanaf de middeleeuwen en hebben vaak te maken met bebouwing. Het gaat hierbij om zowel private bewoning als om industrie (leerlooiërij) en monumentale architectuur (kloosters, kerken, stadswallen en stadspoorten). Het plangebied ligt in een zone waar sinds de late 18^{de} eeuw (zie cartografische bronnen) private bebouwing aanwezig is. In het oosten ligt er nog een oud klooster. De meldingen zijn op allerhande methodes aan het licht gekomen: cartografisch onderzoek, toevalsvondsten, proefsleuven of opgravingen.

Daarnaast zijn er in de omgeving een heel aantal goedgekeurde archeologienota's uitgevoerd. Een heel aantal bleven beperkt tot het bureauonderzoek of is het verder onderzoek voorgeschreven in het bureauonderzoek nog niet uitgevoerd.

Er kan geconcludeerd worden dat de binnenstad van Maaseik rijk is aan middeleeuwse vondsten. Vroegere sites of vondsten zijn echter afwezig. Er heeft in het verleden al heel wat onderzoek met ingreep in de bodem plaatsgevonden waarin opmerkelijke waarden aangetroffen zijn, waardoor het vermoeden kan gestaaft worden dat vondsten of sites in relatief goede conditie kunnen bewaard zijn onder de huidige bebouwing.

Wanneer er gekeken wordt naar de iets ruimere omgeving – in een straal van ca. 1 km²⁸ – kan gezien worden dat er waarden aanwezig zijn vanaf het neolithicum. Hieruit mag blijken dat de landschappelijke ligging van Maaseik dus ook een goede basis vormde voor menselijke aanwezigheid vóór de late middeleeuwen.

Tabel 2: Archeologische waarden in de CAI in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.²⁹

CAI-NUMMER	TOPONIEM	OMSCHRIJVING	DATERING	BRON
51871 ³⁰	EVERSTRAAT	GRAFSTEEN	16 ^{DE} EEUW	OPGRAVING (1987)
		WATERPUT	19 ^{DE} EEUW	
51872 ³¹	VULLERSTRAAT	WATERPUT	18 ^{DE} EEUW	OPGRAVING (1987)
51873 ³²	WALSTRAAT	WATERPUT	/	OPGRAVING (1987)
51875 ³³	MARKT 45	BEERPUT	15 ^{DE} -16 ^{DE} EEUW	OPGRAVING (1987)

²⁸ Niet op tabel of kaart te zien.

²⁹ CAI 2020

³⁰ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Everstraat [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/51871> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

³¹ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Vullerstraat [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/51872> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

³² Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Walstraat [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/51873> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

³³ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Markt 45 [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/51875> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

52410 ³⁴	KLOOSTERBEMPDEN	KLOOSTER LEERLOOIERIJ WALLEN	LATE MIDDELEEUWEN 18 ^{DE} EEUW NIEUWE TIJD	OPGRAVING (2003 + 2005)
158929 ³⁵	LOERSTRAAT I	BEWONINGSSPOREN	18 ^{DE} EEUW	PROEFSLEUVEN
162394 ³⁶	BOOMGAARDSTRAAT 12	KLOOSTER	17 ^{DE} EEUW	TOEVALSVONDST (2013) + TERREINONDERZOEK
164916 ³⁷	PAROCHIEKERK SINT- CATHARINA	KERK KERKHOF	LATE MIDDELEEUWEN LATE MIDDELEEUWEN	CARTOGRAFIE + TOEVALSVONDSTEN (2014)
207860 ³⁸	MIDDELEEUWSE STADSWALLEN	WALLEN	LATE MIDDELEEUWEN	CARTOGRAFIE
207870 ³⁹	BLEUMERPOORT/MAASPOORT	STADSPOORTEN	LATE MIDDELEEUWEN	CARTOGRAFIE
207871 ⁴⁰	HEPPENERPOORT	STADSPOORTEN	LATE MIDDELEEUWEN	CARTOGRAFIE
207872 ⁴¹	BOSPOORT	STADSPOORT	LATE MIDDELEEUWEN	CARTOGRAFIE
207873 ⁴²	EIKERPOORT	STADSPOORT	LATE MIDDELEEUWEN	CARTOGRAFIE
208948 ⁴³	OVONDE	WALLEN	NIEUWE TIJD	PROEFSLEUVEN + ARCHEOLOGISCHE BEGELEIDING
211050 ⁴⁴	EIKERSTRAAT 17	KELDERS	/	TOEVALSVONDST

³⁴ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Kloosterbempden [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/52410> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

³⁵ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Loerstraat I [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/158929> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

³⁶ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Boomgaardstraat 12 [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/162394> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

³⁷ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Parochiekerk Sint-Catharina [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/164916> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

³⁸ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Middeleeuwse stadswallen [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/207860> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

³⁹ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Bleumerpoort/Maaspoort [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/207870> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁴⁰ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Heppenerpoort [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/207871> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁴¹ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Bospoort [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/207872> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁴² Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Eikerpoort [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/207873> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁴³ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Ovonde [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/208948> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁴⁴ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Eikerstraat 17 [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/211050> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

212082 ⁴⁵	BURGEMEESTER PHILIPSLAAN 15 – KAPUNCIJNENKLOOSTER	KLOOSTER	NIEUWE TIJD?	PROEFPUTTEN/-SLEUVEN
212987 ⁴⁶	BOOMGAARDSTRAAT 12	KLOOSTER	NIEUWE TIJD	TOEVALSVONDSTEN
212988 ⁴⁷	OVONDE	WALLEN	LATE MIDDELEEUWEN	PROEFSLEUVEN
214379 ⁴⁸	GROTE KERKSTRAAT 1	KERK	MIDDELEEUWEN	TOEVALSVONDST
220339 ⁴⁹	SCHILLINGSTRAAT 6-8	BEBOUWING AARDEWERK	18 ^{DE} EEUW NIEUWE TIJD	PROEFSLEUVEN
223356 ⁵⁰	SCHILLINGSTRAAT	ALLERLEI KLEINE VONDSTEN	NIEUWSTE TIJD	TOEVALSVONDSTEN
225517 ⁵¹	BOOMGAARDSTRAAT 24	BEBOUWING	19 ^{DE} -20 ^{STE} EEUW	PROEFSLEUVEN
700277 ⁵²	PRINSENHOF	LANDHUIS	18 ^{DE} EEUW	HISTORISCHE STUDIE
700284 ⁵³	REGENBOEGHE	PUTTEN	16 ^{DE} -17 ^{DE} EEUW + 20 ^{STE} EEUW	OPGRAVING (1997)
700449 ⁵⁴	KOLONEL AERTSPLEIN	WALLEN	/	OPGRAVING (2005)
700834 ⁵⁵	MARKT I	PUT	MIDDELEEUWEN	TOEVALSVONDSTEN

⁴⁵ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Burgemeester Philipslaan 15 - Kapuncijnenklooster [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/212082> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁴⁶ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Boomgaardstraat 12 [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/212987> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁴⁷ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Ovonde [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/212988> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁴⁸ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Grote Kerkstraat 1 [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/214379> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁴⁹ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Schillingstraat 6-8 [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/220339> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁵⁰ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Schillingstraat [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/223356> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

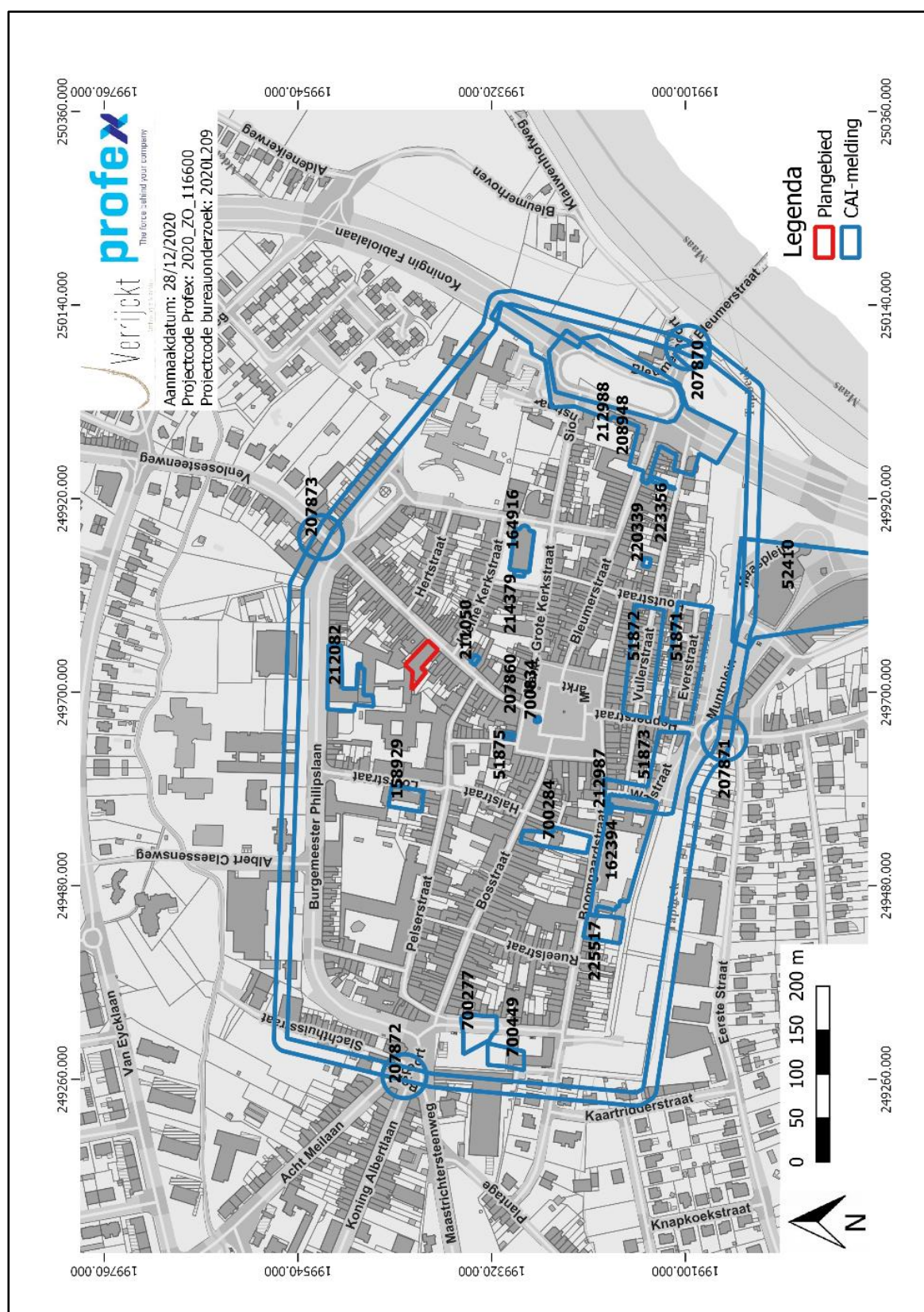
⁵¹ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Boomgaardstraat 24 [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/225517> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁵² Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Prinsenhof [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/700277> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

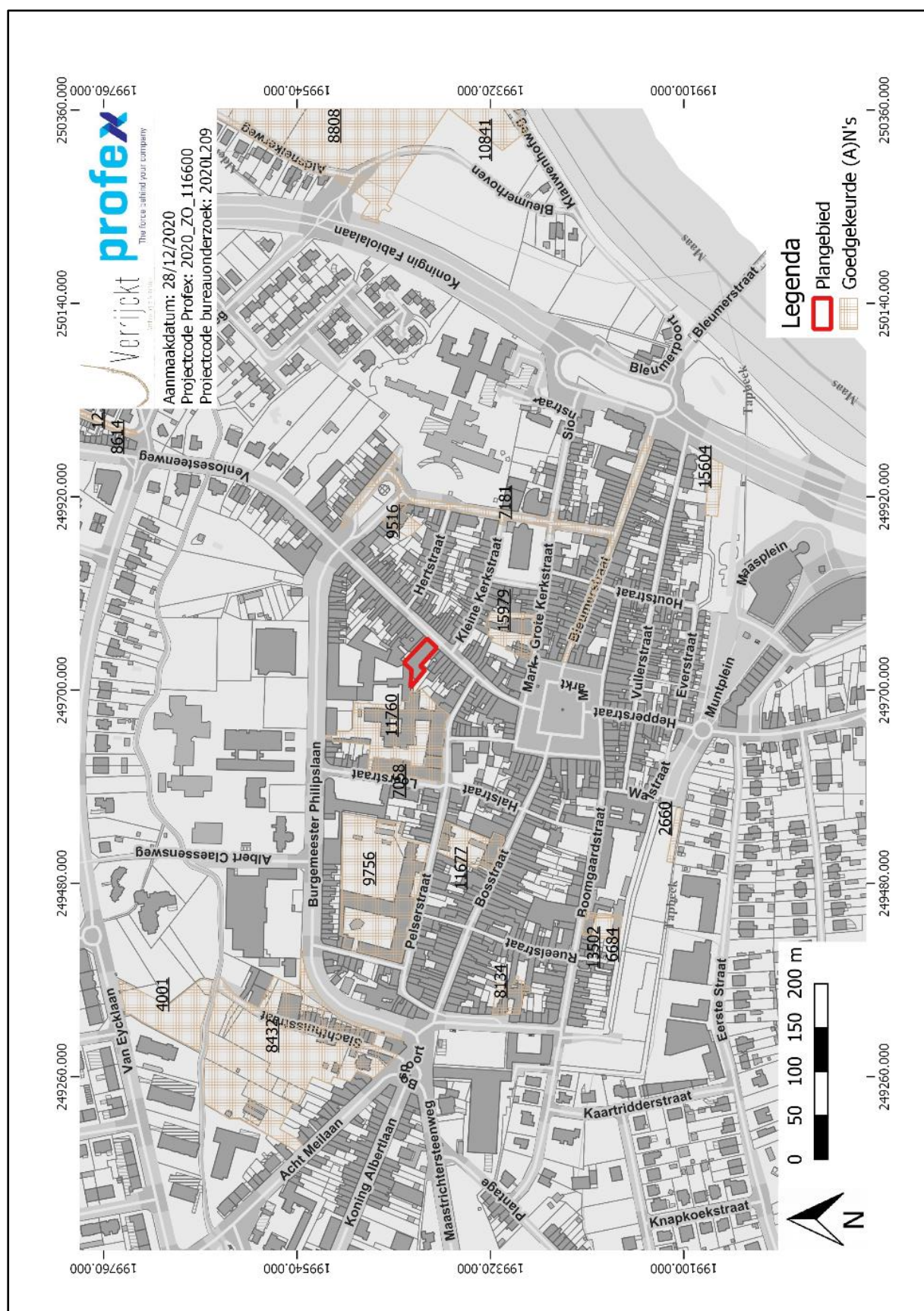
⁵³ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Regenboeghe [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/700284> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁵⁴ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Kolonel Aertsplein [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/700449> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

⁵⁵ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Markt I [online] <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/700834> (Geraadpleegd op 28-12-2020)



Figuur 27: Plangebied en omgeving op de CAI-kaart⁵⁶



Figuur 28: goedgekeurde (archeologie)nota's in de omgeving van het plangebied⁵⁷

⁵⁷ CAI 2020

1.5 Besluit

1.5.1 Beantwoording onderzoeksvragen

- Wat zijn de gekende archeologische en historische gegevens en welke aanwijzingen bevatten de bestaande bronnen over het archeologische potentieel van het terrein?

Op basis van het uitgevoerde cartografisch onderzoek kan gezegd worden dat het plangebied constant bebouwd geweest is sinds eind 18^{de} eeuw (Ferrariskaart). Gezien de ligging in de binnenstad van Maaseik – binnen de middeleeuwse stadsmuren – is de kans zeer groot dat deze bebouwingsgeschiedenis nog verder teruggaat in de tijd. De vele CAI-meldingen in de binnenstad tonen aan dat de binnenstad rijk is aan middeleeuwse vondsten. Vroegere sites of vondsten zijn echter afwezig. Dit kan te verklaren zijn door grootschalige vernietiging door de zware laat-middeleeuwse bebouwing.

Er heeft in het verleden al heel wat onderzoek met ingreep in de bodem plaatsgevonden waarin opmerkelijke waarden aangetroffen zijn, waardoor het vermoeden kan gestaaft worden dat vondsten of sites in relatief goede conditie kunnen bewaard zijn onder de huidige bebouwing. Uit het cartografisch onderzoek blijkt dat het plangebied steeds in gebruik was voor private woningen, meer bepaald rijwoningen.

- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?

Uit het sloopopvolgingsplan blijkt dat de huidige bebouwing toch in zekere mate verstoring met zich heeft meegebracht.

Kelder oppervlakte: 36 m²

Kelder Volume: 60 m³

Materialen:

- Vloer = beton
- Wanden = baksteen
- Plafond = welfsels

Funderingen 0,8 diepte

Vloerplaat 0,15

Kelder ca. 2m

Het is echter mogelijk dat daaronder nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn.

- Wat is de impact van de geplande werken?

De opdrachtgever plant op het terrein de algemene afbraak van de huidige gebouwen, met daarna een volledige nieuwbouw. Hierbij worden eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden onherroepelijk vernietigd. Het volledige plangebied zal hierbij impact ondervinden.

Eerst wordt de algemene sloop gerealiseerd. Voor deze sloop werd door Profex een officieel sloopopvolgingsplan opgesteld. Eerst wordt de algemene sloop gerealiseerd. Voor deze sloop werd door Profex een officieel sloopopvolgingsplan opgesteld. Daaruit bleek dat de funderingen waarschijnlijk tot op een diepte van 80cm reiken (vorstvrije grens) en de vloerplaat tussen 15 à 20 cm dik is. Er is een kelder aanwezig van ca. 36 m² die ongeveer 2m diep reikt.

Na de sloop wordt de nieuwbouw handelsruimte met appartementen gerealiseerd. Deze zal een oppervlakte hebben van 691 m². De structuur wordt volledig onderkelderd. De kelder heeft een diepte van ca. 2,7m onder maaiveld, de liftkoker zal plaatselijk nog zo'n 1,4m dieper gaan. Op heden wordt uitgegaan dat de structuur zal steunen op een volle vloerplaat, maar een verdere studie zal dit nog

moeten bevestigen. In de westelijke spie die op heden onbebouwd is, zal de tuin/terras komen (98 m²).

- Is er via archeologisch onderzoek of waarnemingen op aanpalende of nabijgelegen percelen reeds info beschikbaar over de dikte en de opbouw van het aanwezige bodemarchief?

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden in de directe omgeving van het plangebied die hierover informatie kan verschaffen. Maar uit onderzoeken in een iets ruimere straal, maar nog steeds binnen de middeleeuwse stadsmuren, blijkt dat onder de huidige bebouwing nog steeds intacte waarden aanwezig kunnen zijn. Het gaat hierbij dan veelal om structuren die sowieso wat dieper in de grond gevestigd zijn, zoals kelders of funderingen.

- Is er een archeologische site aanwezig? Zo ja, wat zijn de karakteristieken en de bewaringstoestand ervan? Wat is de relatie met het landschap? Welke waarde heeft de site?

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er binnen de contouren van het plangebied mogelijke archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Deze zullen hoogstwaarschijnlijk te situeren zijn in de middeleeuwen en zullen verwijzen naar de bouwgeschiedenis van het terrein. Oudere waarden – voor de volle/late middeleeuwen – zullen waarschijnlijk reeds vernietigd geweest zijn.

- Wat is de te volgen strategie tijdens een eventueel verder onderzoek en welke bijkomende onderzoeksvragen moeten daarbij beantwoord worden?

Twee doelstellingen van het vooronderzoek, met name het vaststellen van de graad van gaafheid van het toenmalige landschap en de daaruit volgende potentieel op mogelijke archeologische sites en indien deze laatste aanwezig de karakteristieken en bewaringstoestand ervan blijven nog onbeantwoord. Om een mogelijk antwoord hierop te bieden, wordt na het bureauonderzoek gestart met een proefputten en -sleuvenonderzoek. Op die manier wordt verwacht meer duidelijkheid te verschaffen naar de prehistorische (vanaf ijzertijd) en de middeleeuwse periode en nieuwe tijd van Maaseik.

1.5.2 Archeologische verwachting

Het plangebied ligt in de huidige stad Maaseik. Het plangebied ligt in de huidige gemeente Maaseik.⁵⁸ Maaseik wordt voor het eerst vermeld in 1139 (Eche), in 1155 als (Eike); de naam is van Germaanse oorsprong. Op historisch kaartmateriaal is het plangebied steeds gelegen binnen de middeleeuwse stadsmuren.

Het plangebied zelf is te situeren op 32 m + TAW. Hierbij zijn er nauwelijks niveauverschillen aanwezig binnen de contouren van het plangebied. Dit is te wijten aan de relatief kleine oppervlakte én het feit dat het op heden in zwaar bebouwd gebied gelegen is. Op de bodemkaart van Vlaanderen is de bodem in het plangebied gekarteerd als bebouwde zone (OB). De Inventaris Onroerend Erfgoed geeft echter het volgende aan: “De bodem van het gebied varieert van een zandleem tot een lemige zandbodem.”

Het plangebied zelf kent geen archeologische en historische gegevens. De binnenstad van Maaseik kent echter wel een heel aantal archeologische vondstlocaties. Archeologische sites vanaf de middeleeuwen zijn talrijk aanwezig. Op basis van het uitgevoerde cartografisch onderzoek kan gezegd worden dat het plangebied constant bebouwd geweest is sinds eind 18^{de} eeuw (Ferrariskaart). Gezien de ligging in de binnenstad van Maaseik – binnen de middeleeuwse

⁵⁸ Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Maaseik [online] <https://id.erfgoed.net/themas/14584> (Geraadpleegd op 28-12-2020) + Agentschap Onroerend Erfgoed 2020: Historische stadskern van Maaseik [online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140051> (Geraadpleegd op 28-12-2020)

stadsmuren – is de kans zeer groot dat deze bebouwingsgeschiedenis nog verder teruggaat in de tijd. De vele CAI-meldingen in de binnenstad tonen aan de binnenstad rijk is aan middeleeuwse vondsten. Vroegere sites of vondsten zijn echter afwezig. Dit kan te verklaren zijn door grootschalige vernietiging door de zware middeleeuwse bebouwing. Er heeft in het verleden al heel wat onderzoek met ingreep in de bodem plaatsgevonden waarin opmerkelijke waarden aangetroffen zijn, waardoor het vermoeden kan gestaaft worden dat vondsten of sites in relatief goede conditie kunnen bewaard zijn onder de huidige bebouwing. Uit het cartografisch onderzoek blijkt dat het plangebied steeds in gebruik was voor private woningen, meer bepaald rijwoningen. Het archeologisch potentieel vanaf de late middeleeuwen is dus hoog te noemen.

De opdrachtgever plant op het terrein de algemene afbraak van de huidige gebouwen, met daarna een volledige nieuwbouw. Hierbij worden eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden onherroepelijk vernietigd. Eerst wordt de algemene sloop gerealiseerd. Voor deze sloop werd door Profex een officieel slooppopvolgingsplan opgesteld. Daaruit bleek dat de funderingen waarschijnlijk tot op een diepte van 80cm reiken (vorstvrije grens) en de vloerplaat tussen 15 à 20 cm dik is. Er is een kelder aanwezig van ca. 36 m² die ongeveer 2m diep reikt.

Na de volledige sloop van de bestaande bebouwing (inclusief kelder) wordt de nieuwbouw handelsruimte met appartementen gerealiseerd. Deze zal een oppervlakte hebben van 691 m². De structuur wordt volledig onderkelderd. De kelder heeft een diepte van ca. 2,7m onder maaiveld, de liftkoker zal plaatselijk nog zo'n 1,4m dieper gaan. Op heden wordt uitgegaan dat de structuur zal steunen op een volle vloerplaat, maar een verdere studie zal dit nog moeten bevestigen. In de westelijke spie die op heden onbebouwd is, zal de tuin/terras komen (98 m²).

Op basis van bovenstaande gegevens is er een zeer hoge archeologische verwachting toe te schrijven voor sites vanaf de late middeleeuwen. De verwachting voor sites uit de steentijden, metaaltijden en Romeinse periode is laag.

1.5.3 Potentieel op kennisvermeerdering

Op basis van bovenstaande archeologische verwachting kan een potentieel op kennisvermeerdering geformuleerd worden.

De ligging binnen de middeleeuwse stadsmuren doet vermoeden dat dit gebied over interessant archeologisch potentieel beschikt. De kenniswinst heeft vooral betrekking op de ontwikkeling van de historische stadskern van Maaseik, vooral tijdens de middeleeuwen, maar mogelijk zelfs nog vroeger. Nadelig zijn de verstoringen die de grootschalige bouwwerken sinds de middeleeuwen hebben aangebracht voor oudere archeologische waarden. Door de beperkte omvang van het onderzoeksgebied kan de bedenking gemaakt worden of het potentieel op kennisvermeerdering ten opzicht van de oppervlakte te klein zou zijn. Maar omdat het onderzoeksgebied is opgenomen binnen de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Maaseik' is het criterium van oppervlakte in dit dossier eerder ondergeschikt aan de mogelijke kenniswinst. Daarnaast kan men er ook van uitgaan dat er binnen een archeologische zone altijd een goede aanwijzing is voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed en dat dit erfgoed voldoende goed bewaard is om archeologische waarde te hebben.

1.5.4 Afweging noodzaak verder vooronderzoek

Na een uitgebreide bureaustudie waarbinnen historische, cartografische, geologische, geografische en bodemkundige bronnen werden onderzocht en teruggekoppeld aan het hedendaagse terreingebruik en de bouwplannen van de opdrachtgever, kan geconcludeerd worden dat tot op heden onvoldoende informatie gegenereerd is om de mogelijke impact van de geplande werken op een eventueel archeologisch vondsten- en sporenbestand aan te tonen.

Uit bovenstaande onderzoek kan niet met zekerheid gesteld worden dat er een, goed bewaarde, archeologische site aanwezig is en dat deze archeologische site bedreigt wordt door de geplande werkzaamheden. Gelet op de gekende gegevens uit de omgeving van het plangebied is de kans aanwezig dat er een archeologische site vanaf de middeleeuwen aanwezig is. Dit zal echter in grote mate afhangen van de gaafheid van het gebied. Over dit aspect is momenteel onvoldoende informatie voorhanden (zie onderzoeksvragen). Om dit te achterhalen dient verder archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefputten en -sleuven uitgevoerd te worden. Uit de resultaten daarvan kan ook een antwoord gegeven worden op de aard en gaafheid van de eventueel aanwezige archeologische waarden binnen de contouren van het projectgebied (zie onderzoeksvragen). Alleen op die manier kan men verder het potentieel op kennisvermeerdering binnen het onderzoeksgebied onderzoeken. De kenniswinst die hiermee gepaard kan gaan, zou een aanzienlijke meerwaarde kunnen bieden voor bestaande kennis over de ontwikkeling van het stedelijke centrum van Maaseik.

De kelder heeft nog enkele oudere kernen, maar is in dergelijke mate omgevormd dat bouwhistorisch onderzoek niet meer mogelijk is. De onder- en bovenbouw ervan is volledig modern en de meeste muren werden reeds vervangen door moderne muren; de kelder is ook in recentere periodes uitgebreid geweest. Alle muren werden ook wit geschilderd. Extra bouwhistorisch onderzoek zal qua kosten-baten heel negatief uitvallen.⁵⁹

Hierbij moeten volgende vragen beantwoord worden:

Bodem

- Welke bodemhorizonten worden in de boringen of profielen aangetroffen en wat is de genese ervan? Welke zijn de bodemprocessen die hiermee geassocieerd worden?
- Wat is de relatie tussen deze bodemhorizonten en het omliggende landschap?
- Vertegenwoordigen deze horizonten relevante archeologische niveaus?
- Indien deze horizonten relevante archeologische niveaus omvatten:
 - o Wat is de aard van dit niveau?
 - o Heeft dit niveau een duidelijke begrenzing?
 - o Kan dit niveau gedateerd worden?
 - o Zijn er aanwijzingen dat dit niveau geassocieerd kan worden met een archeologische site?
 - o Wat is de bewaringstoestand van dit niveau?
 - o Wat is de impact van de geplande graafwerken op dit niveau?

Sites uit de steentijden en vuursteenconcentraties

- Zijn er steentijdartefacten aanwezig?
- Is er een clustering in de steentijdartefacten aan te wijzen?

⁵⁹ Dit werd uitvoerig reeds besproken met het Agentschap Onroerend Erfgoed (consulent Annick Arts) in telefonisch overleg.

- Wat zijn de grenzen van de ruimtelijke spreiding(en) van de steentijdartefacten?
- Wat is de datering van de artefacten?

Sporenbestand

- Zijn er sporen aanwezig? Wat is de aard en de datering van de sporen?
- Hoe is de bewaringstoestand van de sporen?
- Maken de sporen deel uit van één of meerdere structuren?
- Behoren de sporen tot één of meerdere periodes?
- Wat is de relatie tussen de bodem, de archeologische sporen en de landschappelijke context?
- Kunnen archeologische vindplaatsen in tijd, ruimte en functie afgebakend worden (incl. de argumentatie)? Is er een relatie met omliggende vindplaatsen?
- Wat is de vastgestelde en verwachte bewaringstoestand van elke archeologische vindplaats?
- Wat is de waarde van elke vastgestelde archeologische vindplaats?

Impact geplande bodemingrepen

- Wat is de potentiële impact van de geplande ruimtelijke ontwikkeling op de waardevolle archeologische vindplaatsen?
- Voor waardevolle archeologische vindplaatsen die bedreigd worden door de geplande ruimtelijke ontwikkeling: hoe kan deze bedreiging weggenomen of verminderd worden (maatregelen behoud in situ)?

Motivatie en bepalingen mogelijk verder archeologisch onderzoek

- Voor waardevolle archeologische vindplaatsen die bedreigd worden door de geplande ruimtelijke ontwikkeling en die niet in situ bewaard kunnen blijven:
 - o Wat is de ruimtelijke afbakening (in drie dimensies) van de zones voor vervolgonderzoek?
 - o Welke aspecten verdienen bijzondere aandacht, zowel vanuit methodologie als aanpak voor het vervolgonderzoek?
- Welke vraagstellingen zijn voor vervolgonderzoek relevant?

- Zijn er voor de beantwoording van deze vraagstellingen natuurwetenschappelijke onderzoeken nodig? Zo ja, welke type staalnames zijn hiervoor noodzakelijk en in welke hoeveelheid?
- Wat is de financiële impact van eventueel vervolgonderzoek?

Volgens bovenstaande kan gesteld worden dat er niet voldoende informatie aanwezig is over de eventuele aan- of afwezigheid van archeologische sites. Er is wel voldoende informatie aanwezig om te beoordelen dat eventuele archeologische sites voldoende kenniswinst opleveren.

Gelet op de toekomstige bouwwerkzaamheden, is verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.5.5 Samenvatting

Naar aanleiding van een aanvraag voor omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in Maaseik aan de Eikerstraat heeft J. Verrijckt bvba / Profex een archeologienota met uitgesteld vooronderzoek opgesteld. De opdrachtgever plant op het terrein de algemene sloop van de huidige bebouwing om dan een nieuw handelspand met appartementen te plaatsen. De geplande werken impliceren aanzienlijke bodemingrepen die qua omvang een directe bedreiging betekenen voor potentieel aanwezig archeologisch erfgoed. Eens het archeologisch bodemarchief aangetast of vernield wordt, betekent dit onomkeerbaar informatieverlies.

Het plangebied zelf kent geen archeologische en historische gegevens. De binnenstad van Maaseik kent echter wel een heel aantal archeologische vondstlocaties. Archeologische sites vanaf de middeleeuwen zijn talrijk aanwezig. Op basis van het uitgevoerde cartografisch onderzoek kan gezegd worden dat het plangebied constant bebouwd geweest is sinds eind 18^{de} eeuw. Gezien de ligging in de binnenstad van Maaseik – binnen de middeleeuwse stadsmuren – is de kans zeer groot dat deze bebouwingsgeschiedenis nog verder teruggaat in de tijd. De vele CAI-meldingen in de binnenstad tonen aan de binnenstad rijk is aan middeleeuwse vondsten. Vroegere sites of vondsten zijn echter afwezig. Dit kan te verklaren zijn door grootschalige vernietiging door de zware middeleeuwse bebouwing. Er heeft in het verleden al heel wat onderzoek met ingreep in de bodem plaatsgevonden waarin opmerkelijke waarden aangetroffen zijn, waardoor het vermoeden kan gestaaft worden dat vondsten of sites in relatief goede conditie kunnen bewaard zijn onder de huidige bebouwing. Uit het cartografisch onderzoek blijkt dat het plangebied steeds in gebruik was voor private woningen, meer bepaald rijwoningen.

Er werd een hoge verwachting opgesteld voor sites vanaf de middeleeuwen (vooral vanaf de late middeleeuwen). Er is een lage verwachting voor eerdere periodes. Daarnaast is er een hoog potentieel op kennisvermeerdering waarbij verder onderzoek kennis kan toevoegen aan de reeds bestaande informatie over middeleeuws Maaseik. Er werd dan ook beslist verder archeologisch vooronderzoek te adviseren.

2 Lijst met figuren

Figuur 1: Plangebied op topografische kaart	2
Figuur 2: Plangebied op kadasterkaart (GRB).....	3
Figuur 3: Aanduiding deelgebouwen	8
Figuur 4: Aanduiding bestaande kelder met aanduiding ingang (gele pijl)	9
Figuur 5: Zicht op het verharde koertje achter de bebouwing	9
Figuur 6: Foto voorbouw – buitenaanzicht	10
Figuur 7: Foto zuidelijke kamer kelder (straatkant)	10
Figuur 8: Foto noordelijke kamer kelder.....	10
Figuur 9: Plangebied met weergave van huidige inplanting	12
Figuur 10: Plangebied met weergave van toekomstige inplanting	12
Figuur 11: kelderplan	13
Figuur 12: Doorsnede	14
Figuur 13: Doorsnede	14
Figuur 14: Plangebied op het Digitaal Hoogtemodel van Vlaanderen (DHM).....	15
Figuur 15: Plangebied op het DHM detail.....	16
Figuur 16: Plangebied op de Tertiairgeologische kaart	17
Figuur 17: Plangebied op de Quartairgeologische kaart 1:200.000	18
Figuur 18: Kenmerken van de Quartairgeologische kaart 1:200.000 betreffende het plangebied	18
Figuur 19: Plangebied op de bodemkaart van Vlaanderen	19
Figuur 20: Plangebied op de Ferrariskaart	23
Figuur 21: Plangebied op Primitief Kadaster.....	23
Figuur 22: Plangebied op de Vandermaelenkaart.....	24
Figuur 23: Plangebied op de Atlas der Buurtwegen	24
Figuur 24: Plangebied op de Atlas der Buurtwegen detail	25
Figuur 25: Plangebied op luchtfoto 2008-2011	26
Figuur 26: Plangebied op luchtfoto 2020	27
Figuur 27: Plangebied en omgeving op de CAI-kaart	31
Figuur 28: goedgekeurde (archeologie)nota's in de omgeving van het plangebied	32

3 Lijst met tabellen

Tabel 1: Gegevens te slopen deelgebouwen.....	7
Tabel 2: Archeologische waarden in de CAI in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.....	28

4 Plannenlijst

Plannenlijst Maaseik, Eikerstraat		Projectcode bureauonderzoek 2020L209
Plannummer		Figuur 1
Type plan		Topografische kaart
Onderwerp plan		Plangebied op topografische kaart.
Aanmaakschaal		1:10.000
Aanmaakwijze		Digitaal
Datum		28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer		Figuur 2
Type plan		Kadasterkaart
Onderwerp plan		Plangebied op het GRB (kadasterkaart)
Aanmaakschaal		1:250
Aanmaakwijze		Digitaal
Datum		28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer		Figuur 14
Type plan		Digitaal Hoogtemodel

Onderwerp plan	Plangebied op DHM Vlaanderen
Aanmaakschaal	Onbekend
Aanmaakwijze	Digitaal
Datum	28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer	Figuur 15
Type plan	Kadasterkaart
Onderwerp plan	Plangebied op DHM met hoogteprofiellocaties
Aanmaakschaal	1:250
Aanmaakwijze	Digitaal
Datum	28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer	Figuur 16
Type plan	Geologische kaart
Onderwerp plan	Plangebied op tertiairgeologische kaart
Aanmaakschaal	1:50.000
Aanmaakwijze	Digitaal
Datum	28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer	Figuur 17
Type plan	Geologische kaart
Onderwerp plan	Plangebied op quartairgeologische kaart
Aanmaakschaal	1:200.000
Aanmaakwijze	Digitaal
Datum	28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer	Figuur 19
Type plan	Geologische kaart
Onderwerp plan	Plangebied op bodemkaart
Aanmaakschaal	1:20.000
Aanmaakwijze	Digitaal
Datum	28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer	Figuur 20
Type plan	Historische kaart
Onderwerp plan	Topografische kaart van de Oostenrijkse Nederlanden, opgeteld door Joseph de Ferraris
Aanmaakschaal	1:11.520
Aanmaakwijze	Analoog
Aanmaakdatum	1771-1778
Datum	28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer	Figuur 22
Type plan	Historische kaart
Onderwerp plan	Topografische kaart, opgesteld door Philippe Vandermaelen
Aanmaakschaal	1:20.000
Aanmaakwijze	Analoog
Aanmaakdatum	1846-1854
Datum	28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer	Figuur 23 en Figuur 24
Type plan	Historische kaart
Onderwerp plan	Atlas der Buurtwegen
Aanmaakschaal	1:20.000
Aanmaakwijze	Analoog

Aanmaakdatum	1843-1845
Datum	28/12/2020 (raadpleging)
Plannummer	Figuur 27
Type plan	Centraal Archeologische Inventaris
Onderwerp plan	Plangebied op CAI-kaart
Aanmaakschaal	1:1
Aanmaakwijze	Digitaal
Aanmaakperiode	2001-2016
Datum	28/12/2020 (raadpleging)

5 Bibliografie

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2019. *Code van goede praktijk voor de uitvoering van en rapportering over archeologisch vooronderzoek en archeologische opgravingen en het gebruik van metaaldetectoren (versie 4.0)*, Brussel.

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2020. Geoportaal. Available at: <https://geo.onroerenderfgoed.be>.

AGIV, 2020a. AGENTSCHAP GEOGRAFIE INFORMATIE VLAANDEREN: Topografische Kaart NGI 1:10000 raster, klassieke reeks. Available at: <http://www.geopunt.be>.

AGIV, 2020b. AGENTSCHAP GEOGRAFIE INFORMATIE VLAANDEREN: Digitaal Hoogte Model.

AGIV, 2020c. AGENTSCHAP GEOGRAFISCHE INFORMATIE VLAANDEREN: Bodemerosiekaart. Available at: <http://www.geopunt.be>.

AGIV, 2020d. AGENTSCHAP GEOGRAFISCHE INFORMATIE VLAANDEREN: Grootschalig Referentiebestand (GRB).

AGIV, 2020e. AGENTSCHAP GEOGRAFISCHE INFORMATIE VLAANDEREN: Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen. Available at: <http://www.geopunt.be>.

BEYAERT, M. et al., 2006. *België in kaart. De evolutie van het landschap in drie eeuwen cartografie*, Brussel: Uitgeverij Lannoo.

CAI, 2020. Centraal Archeologisch Inventaris. Available at: <http://cai.onroerenderfgoed.be/>.

CARTESIUS, 2020. Cartesius. Available at: www.cartesius.be.

DE MOOR, G. & MOSTAERT, F., 1993. Geomorfologische kaart van België 1:50000. Kaartblad Oostende, Leuven.

DOV VLAANDEREN, 2020a. Databank Ondergrond Vlaanderen, Bodemkaart. Available at: <https://www.dov.vlaanderen.be/portaal/?module=public-bodemverkenner#ModulePage>.

DOV VLAANDEREN, 2020b. Databank Ondergrond Vlaanderen, Neogeen/paleogeen (Tertiair). Available at: <https://www.dov.vlaanderen.be/portaal/?module=public-bodemverkenner#ModulePage>.

DOV VLAANDEREN, 2020c. Databank Ondergrond Vlaanderen, Quartair. Available at: <https://www.dov.vlaanderen.be/portaal/?module=public-bodemverkenner#ModulePage>.

GEOPUNT, 2020a. GEOPUNT VLAANDEREN.

GEOPUNT, 2020b. GEOPUNT VLAANDEREN: Atlas der Buurtwegen Vlaanderen (ca1840). Available at: <http://www.geopunt.be>.

GEOPUNT, 2020c. GEOPUNT VLAANDEREN: Ferrariskaart (1777). Available at: <http://www.geopunt.be>.

GEOPUNT, 2020d. GEOPUNT VLAANDEREN: Kaart Vandermaelen (1846-1854). Available at: <http://www.geopunt.be> [Accessed August 2, 2016].

- GEOPUNT, 2020e. GEOPUNT VLAANDEREN: Popp-kaart Vlaanderen (1842-1879). Available at: <http://www.geopunt.be>.
- GEOPUNT, 2020f. Toelichting: Atlas Der Buurtwegen (1843-1845). Available at: <http://www.geopunt.be/catalogus/datasetfolder/8264f16f-45d2-4eae-bc77-f003c7830b20>.
- GEOPUNT, 2020g. Toelichting: Vandermaelen (1846-1854). Available at: <http://www.geopunt.be/catalogus/datasetfolder/93795cd6-66d3-4310-83b2-5443adfee403>.
- GULLENTOPS F., PAULISSEN E. EN VANDENBERGHE N. (1996) Toelichtingen bij de Geologische kaart van België – Vlaams Gewest, Kaartblad 26
- IOE, 2020. Inventaris Onroerend Erfgoed. Available at: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>.
- KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK VAN BELGIË, 2020. Toelichting: Ferraris (kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden). Available at: http://belgica.kbr.be/nl/coll/cp/cpFerraris_nl.html.
- DE MOOR, G. & MOSTAERT, F., 1993. *Geomorfologische kaart van België 1:50000. Kaartblad Oostende*, Leuven.