

# Bree, Project Vrijthof - Markt

## Archeologienota, deel II

### Programma van Maatregelen

#### Projectcode 2025K12

De wetgeving met betrekking tot archeologie omvat enerzijds het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en anderzijds het Onroerendergoedbesluit van 16 mei 2014 die voor archeologie in werking traden op 1 juni 2016 en latere wijzigingen. Niet uitvoeren van het programma van maatregelen wordt door de Gewestelijke Afdeling Inspectie en Handhaving Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed beschouwd als een bouw misdrijf en kan leiden tot sancties.

**RANDVOORWAARDEN:** het terrein is momenteel nog deels bebouwd. De afbraak van de gebouwen maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning; het betreft in feite vervangingsbouw en nieuwbouw met bijkomende ingreep in de bodem (in de diepte). Het archeologisch traject kan pas terdege uitgevoerd worden na afbraak van de bestaande gebouwen.

Aangezien er een hoge verwachting is naar bodemsporen en sporen uit de middeleeuwse en postmiddeleeuwse perioden mogen gebouwen afgebroken worden tot het vloerniveau van het gelijkvloers. Vanaf dan dienen de sloopwerken op de percelen B348I, 348g (partim) en B346e begeleid te worden door twee archeologen. De sloopwerken in die zone kunnen vanaf het vloerniveau schade berokkenen aan eventueel aanwezige archeologische sporen.

**PERCELEN B356F EN B356G:** De funderingen van de gebouwen en de kelders op de percelen B356g en B356f mogen pas uitgebroken worden nadat het voorafgaand archeologisch onderzoek bestaande uit een proefputten- en proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn gepubliceerd in een nota archeologie die in akte genomen is (goedgekeurd en gepubliceerd op de website) door het agentschap onroerend erfgoed.

Ook struiken en eventueel aanwezige bomen en andere begroeiing mag gekapt worden tot maaiveldniveau zonder het uittrekken van de wortelgestellen aangezien dat schade kan veroorzaken aan eventueel aanwezige archeologische sporen.

Rik van de Konijnenburg en Glenn De Nutte

verwijzing: VAN DE KONIJNENBURG, R. en DE NUTTE, G., (2025), Bree, Vrijthof - Markt, archeologienota, D/2025/12654/02

# INHOUD

1. Administratieve gegevens
2. Aanleiding van het (voor)onderzoek
3. Resultaten van het vooronderzoek zonder ingreep in de bodem
4. Gemotiveerd advies
5. Onderzoeksstrategie, onderzoeksmethode & technieken
6. Lijst met afbeeldingen
7. Bibliografie

# Programma van maatregelen

## 1. Administratieve gegevens

### 1.1 Administratieve gegevens

<b>Projectcode</b>	
Actoren	Rik van de Konijnenburg, OE/ERK/Archeoloog/2015/00041 en Glenn De Nutte, erkend archeoloog OE/ERK/Archeoloog/2015/00055
Locatie: Provincie	Limburg
Gemeente	Bree
Deelgemeente	Bree (centrum)
Site (adres)	Vrijthof - Markt
Kadastrale gegevens	Bree, afd 1 sectie B, percelen 72004B0356/00F000, 72004B0356/00G000, 72004B0357/00C000, 72004B0357/00F000, 72004B0355/00D000, 72004B0350/00V000, 72004B0348/00L000, 72004B0348/00G000, partim, 72004B0346/00E000, partim Totale oppervlakte projectzone: 1664,50 m <sup>2</sup>
Oppervlakte onderzoeksgebied	1664,50 m <sup>2</sup>
Kadastraal percelenplan	Zie fig. 2
Topografische kaart	Zie fig. 3
Relevante termen thesauri OE	bureauonderzoek

#### Bounding Box:

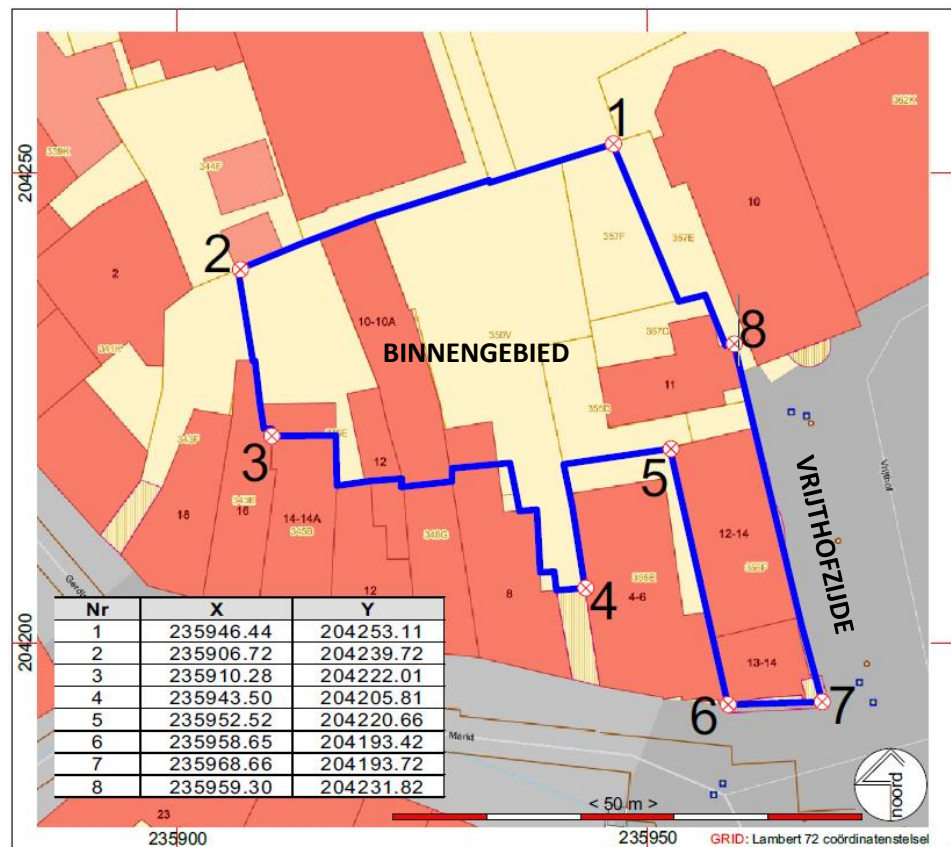


Fig. 1: Bounding Box



## 2. Aanleiding van het (voor)onderzoek

Het bouwprogramma is tweeledig<sup>1</sup>:

1: Het afbreken (slopen) van de panden, inclusief de kelders grenzend aan het Vrijthof, panden gelegen op de kadastrale percelen B356f, B356g en B348L, en bijgebouwtjes op de percelen B357c en B356e. De bruto-oppervlakte van de kelders onder het pand Vrijthof 12-14 (perceel B356f) bedraagt 178 m<sup>2</sup>. De keldervloer ligt op een diepte van 220 cm onder het maaiveld. Rekening houdend met de dikte van de vloer en vleilagen kan de aanzet van de kelder gesteld worden op 240 cm onder het bestaande maaiveld.

Ook het huis op perceel B356g, Vrijthof huisnummer 11 is onderkelderd. De woning kon niet betreden worden, maar de keldergaten aan de Vrijthofzijde en in de doorgang naar de tuinen wijzen ontegensprekelijk op een kelder onder het grootste gedeelte van het pand. Bovendien wijzen de verschillende putdeksels in de doorgang naar de tuinen op mogelijk diepliggende rioleringen. De bruto-oppervlakte van de kelder wordt geraamd op 37 m<sup>2</sup> en de aanzet van de kelder wordt geschat op -240 cm ten opzicht van het maaiveld naar analogie met de kelder onder de panden Vrijthof 12-14.

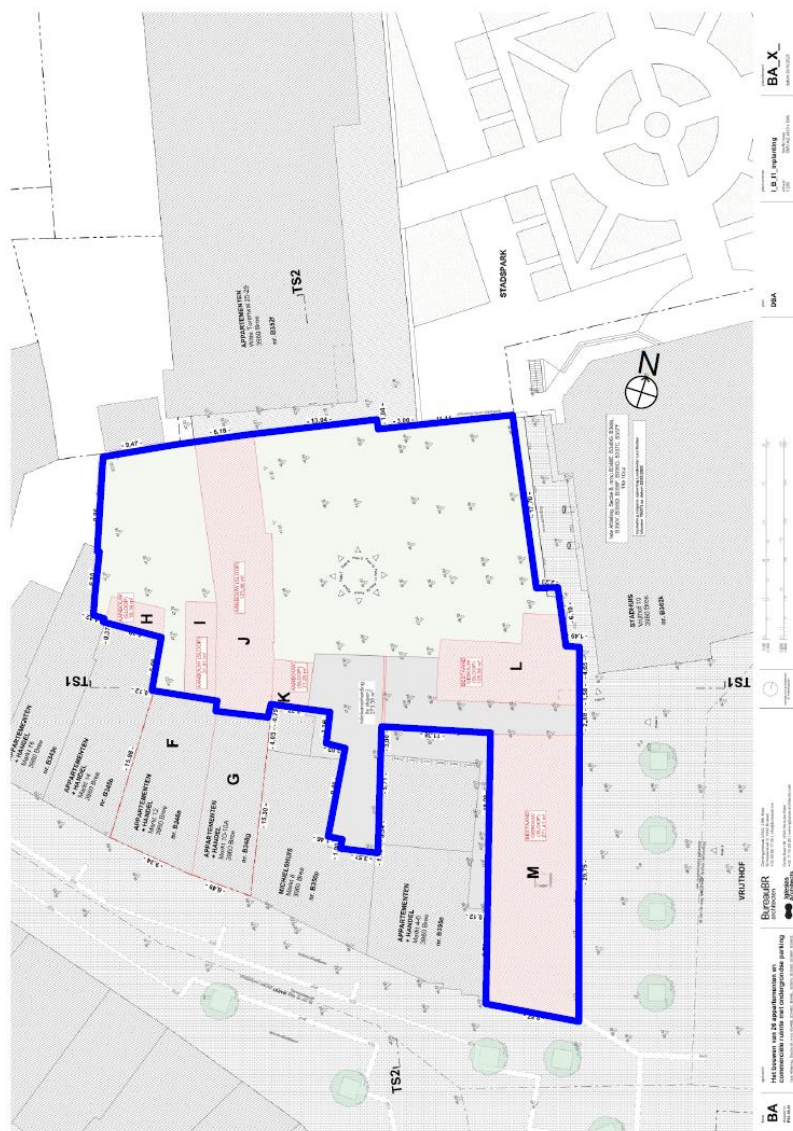


Fig. 3: sloopplan zoals aangereikt door de architecten. De te slopen panden zijn rood gearceerd en aangeduid met de letters H, I, J, K, L en M

<sup>1</sup> Voor uitgebreidere bouwplannen en foto's, cfrt verslag van het bureauonderzoek fig. 5 t.e.m. 13

2: **bouw van een appartementencomplex** dat volledig onderkelderde zal worden. De kelder beslaat een oppervlakte van 1217,50 m<sup>2</sup> en strekt zich uit over alle percelen in de projectzone. De toegang zal gerealiseerd worden door een verbinding te maken met de bestaande Augustijnerparking aan de Witte Torenwal (onder de tuin van het voormalige Augustijnerklooster, nu stadhuis), en aan de westzijde aan de tuin aanpalende gebouwen. De oppervlakte van de te bouwen kelder beslaat 73,14% van de volledige projectzone. Rekening houdend met het feit dat voor het uitgraven van de kelder en het plaatsen van de vloeren en de wanden van de kelder rondom iets breder gegraven zal worden dan de berekende bruto-oppervlakte van de kelder, kan gerust gesteld dat de graafwerken ongeveer 82% tot 85% van de oppervlakte van de projectzone zullen innemen.

De keldervloer zal aangezet worden op een diepte van 385 cm (3,85 meter) onder het bestaande maaiveld. Dit betekent dat over de volledige oppervlakte van het terrein mogelijke archeologische sporen ernstig bedreigd zijn door de geplande werken.

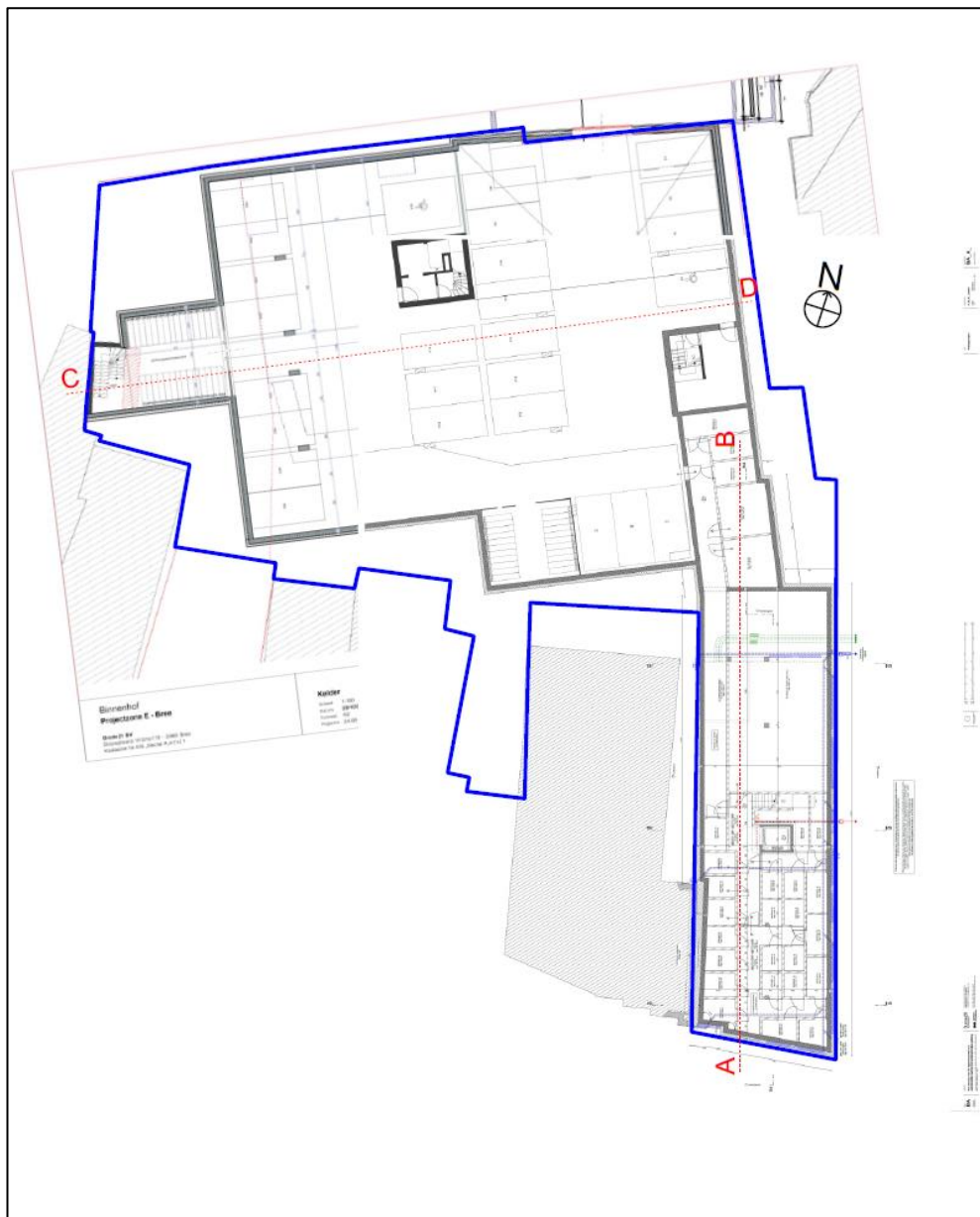


Fig. 4: Samengesteld<sup>2</sup> kelderplan van de nieuwbouw zoals aangereikt

<sup>2</sup> Samengesteld aangezien het project door twee verschillende architectenbureaus wordt opgemaakt

### 3. Resultaten van het vooronderzoek zonder ingreep in de bodem

#### Archeologische verwachting

De archeologische waarde en het archeologisch potentieel van het projectgebied is op basis van de bestaande bronnen moeilijk in te schatten en wordt hoofdzakelijk bepaald door de specifieke stadscontext. Uit de historische kaarten en plannen is af te leiden dat het projectgebied deel uitmaakte van een aantal verschillende kadastrale percelen; achtertuinen van panden die grenzen aan de straat Markt en het Vrijthof, zoals aangegeven op de ferrariskaart, het primitief Kadaster en de Atlas der Buurtwegen, de Wateratlas en latere kaarten.

Er is, behalve een vorm van nabuurschap, geen enkele relatie tot het Augustijnenklooster dat aan de oostzijde grenst aan het projectgebied. De eigendom van het klooster loopt tot tegen de oostgrens van het projectgebied met de kapel van het klooster die tegen de grens aangebouwd is.

Door de sloop van een deel van de gebouwen binnen het projectgebied zou een gedeelte mogelijk verstoord kunnen zijn; het is niet geweten in welke mate en hoe afgebroken werd. Maar, ondanks het feit dat een relatief klein deel van het terrein nogal verstoord zou kunnen zijn door die afbraakwerken, kunnen binnen het volledige projectgebied archeologisch interessante sporen aangetroffen worden in de vorm van water- of beerputten, afvalputten en restanten van gebouwen die meer licht kunnen werpen op de geschiedenis van de stad en de welstand van haar inwoners en in het bijzonder de bewoners van de aangrenzende panden.

Zoals hoger al aangehaald, de historische / archeologische beschrijving van een zone binnen een historisch en archeologisch afgebakende kern wordt bepaald door de specifieke stad-situatie. Nagaan welke archeologische indicatoren in de directe omgeving aanwezig zijn kan in een stadscontext misleidend zijn omdat elk huis, elk gebouw, elke plek bij wijze van spreken haar eigen geschiedenis en ontwikkeling kan hebben ten gevolge van allerlei factoren; eigenaars, ambachten, branden, watersnood, functie, etc. Aangezien het projectgebied in het centrum van de historische kern van Bree gesitueerd is moet de archeologische verwachting naar sporen uit de Volle Middeleeuwen en later als zeer hoog ingeschat worden. Bewijs daarvan en indicator voor archeologische waarden zijn bijvoorbeeld de vondsten in de Nieuwstadstraat (waarneming 161387), de Meinestraat (Eindverslag 806), de Hoogstraat (waarneming 151718) en de vondsten op het Vrijthof gedaan tijdens de heraanleg van het plein (Eindrapport 2048). De eerste vermelding van Bree – *Britte* – dateert uit het jaar 1007, en aangezien het projectgebied in de stadskern gesitueerd is, is de kans niet onbestaande, de verwachting zelfs hoog, om sporen uit die ontstaansperiode aan te treffen.

De inschatting naar aantreffen van vondsten uit oudere perioden lijken eerder matig tot onbestaande mede gelet op de historische ontwikkeling van de stad en de daarmee gepaard gaande bodemingrepen. Maar, het archeologisch onderzoek op de site Begijnhofplein in Halen heeft aangetoond dat zelfs binnen een stedelijke context sporen van een prehistorische aanwezigheid kunnen aangetroffen worden. Weliswaar verspreid over het terrein, toch werden daar een aantal artefacten uit het mesolithicum aangetroffen<sup>3</sup>. Het is dus niet onmogelijk ook oudere sporen aan te treffen mede gelet op de nabijheid van de Bonneputterbeek (Breeërstadsbeek) waarvan de oorspronkelijke loop iets ten zuiden van het projectgebied moet gelegen hebben. Er moet geen rekening gehouden worden met de bedding van de Vulterbeek aangezien dit een affluent is, aangelegd in en na 1536.

---

<sup>3</sup> VAN DE KONIJNENBURG, R. , NOELS, E. en WIJNEN, J., JANSSEN, J. en CLAES, J., Halen, Begijnhofplein - Nederstraat, site "De Oevers", HAAST-rapport 2024-08, Bree, 2024 - D/2024/12654/08  
( <https://oar.onroerendergoed.be/publicaties/ROEV/4406/ROEV4406-001.pdf> )

Binnen een stadscontext is het moeilijk spreken van een landschapsevolutie. Het projectgebied maakte oorspronkelijk deel uit van de vallei van de Breeërstadsbeek / Boneputterbeek waar aan de voet van het Kempisch Plateau de stad Bree tot ontwikkeling kwam. Het projectgebied is gelegen binnen de stadswallen. Midden 13de eeuw was de stad echter al een feit, en ze was voor 1366 volledig omweld. Vanaf dan hoort het projectgebied tot de historische stadskern en zelfs tot het centrum van de stad in de directe omgeving van de parochiekerk.

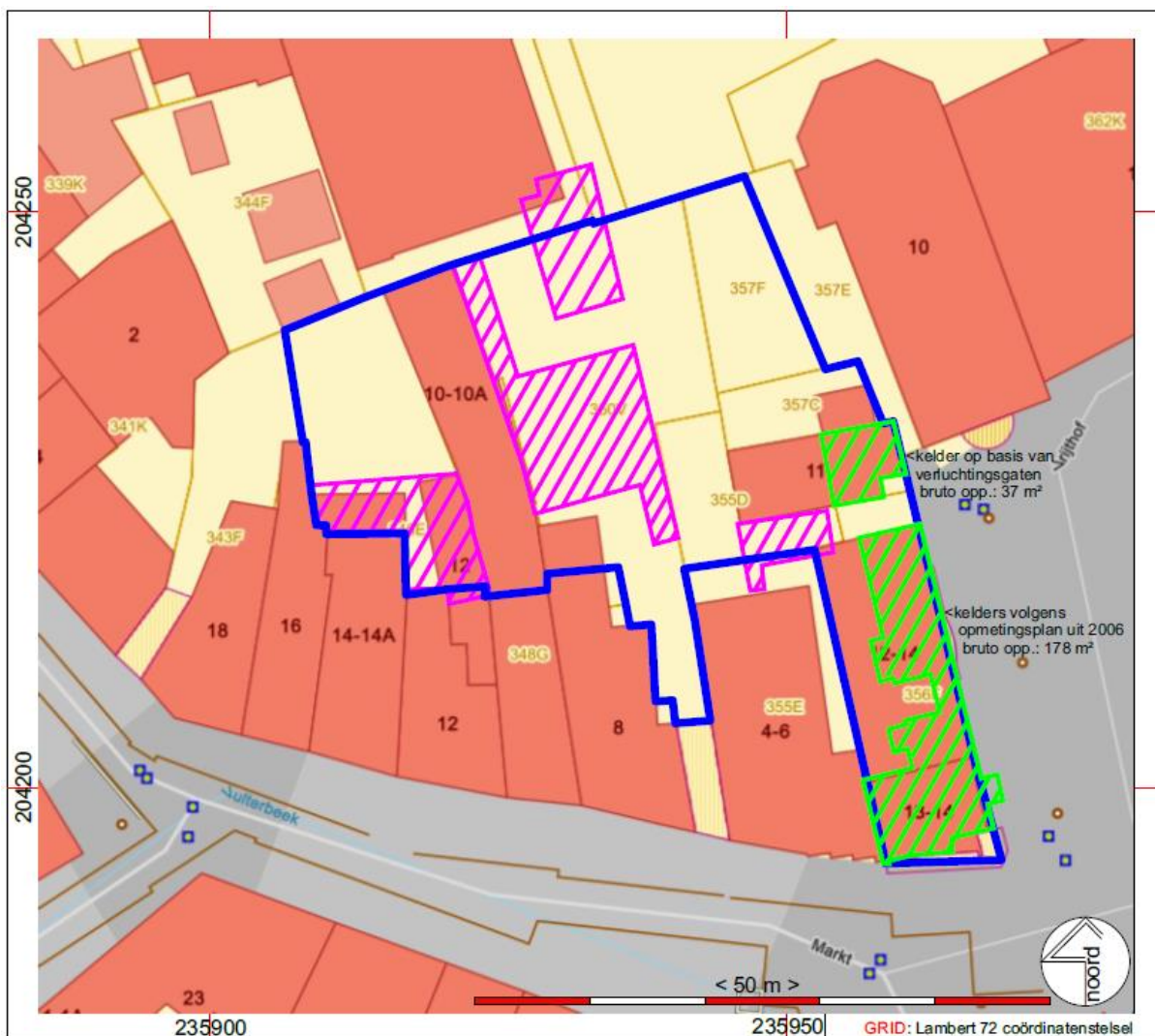
Het projectgebied was in de tweede helft van de 18<sup>de</sup> eeuw al deels bebouwd en maakte deel uit van tuinen en bijgebouwen die hoorden/horen bij panden gelegen aan de straten Markt en Vrijthof. De bijgebouwen van het Michielshuis, Markt 8 en kadastraal perceel 350v zijn in de periode 1990/1991 afgebroken, maar dit betekent niet dat die zone moet beschouwd worden als “ernstig verstoord” of GGA-zone (gebied geen archeologie). De vraag is in hoeverre de afbraak verstoringen heeft veroorzaakt en of er misschien beerputten of andere afvalkuilen onder die gebouwen aanwezig waren.

De geplande werken zijn voor bijna heel het projectgebied volledig vernietigend aangezien de ondergrond over een oppervlakte van 82% tot 85% zal uitgegraven worden tot een diepte van 3,85 m onder het bestaande maaiveld voor de bouw van een kelder. Daarbij worden de gebouwen op de percelen B348L, B357c, B356g en B356f volledig gesloopt en uitgebroken.

### **Verstoorde zone(s):**

Uit het geheel aan gegevens vergaard in dit bureauonderzoek kan afgeleid worden dat enkel de zones waar gebouwen afgebroken werden kunnen beschouwd worden als **mogelijk verstoorde zones**, alhoewel de gebouwen op perceel B350v, de achterbouw van het Michielshuis, ook al aangeduid en ingetekend zijn op de ferrariskaart uit de periode 1771-1775. De afbraak **kan** gezorgd hebben voor verstoringen in de ondergrond en **kan** schade toegebracht hebben aan mogelijke archeologische sporen, maar ondanks het feit dat de contouren van die achterbouw gekend zijn, kunnen er, gelet op de ouderdom van het gebouw/gebouwen nog interessante en kennisvermeerderende sporen aangetroffen worden.

Ook de zone waar het magazijn gebouwd werd op perceel B348L zou licht verstoord kunnen zijn. Dit gebouw is niet onderkelderd waardoor mag verondersteld worden dat de bodemingreep vrij beperkt gebleven is. Hetzelfde geldt voor de kleine achterbouwen, schuurtjes, op het perceel B346e en een recent, periode 1980-1990) afgebroken bijgebouwtje op perceel B355d.



Project: Bree, Vrijthof - Markt - Projectcode 2025K12

- Verstoorde zones mogelijk bij afbraak van de gebouwen/verbouwingen, contouren van de zones zijn contouren van gebouwen ingetekend op het Primitief Kadasterplan
  - Kelders op basis van opmetingsplan uit 2006 en aanwezigheid van verluchtingsgaten
- situering plangebied blauw omkaderd

Fig. 5: (mogelijk) verstoorde zones, magenta gearceerd, groen gearceerd zijn de kelders onder de panden aan het Vrijthof

#### 4. Gemotiveerd advies

##### Afweging van de onderzoeksmethode:

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

**Geofysisch onderzoek** spoort anomalieën in de bodem. Maar aangezien de contouren van de gebouwen zoals weergegeven op de historische kaarten, min of meer bekend zijn, en omdat er ook allerlei andere ingrepen in de bodem kunnen hebben plaatsgevonden die eerder moeilijk interpreteerbare sporen opleveren en die enkel geïnterpreteerd of gedetermineerd kunnen worden door een ondersteunende ingreep in de bodem, zal een

geofysisch onderzoek geen betekenisvolle kennisvermeerderende waarden opleveren met betrekking tot het projectgebied. Bovendien is deze methode duur en zullen de resultaten niet opwegen tegen de kosten.

**Veldkartering:** is niet mogelijk gelet op de bestaande bebouwing, begroeiing en het huidige gebruik van het terrein.

**Landschappelijk bodemonderzoek** is wenselijk om na te gaan in hoeverre de stratigrafische bodemopbouw bewaard gebleven is, hetzij eventueel geschonden. Maar, omdat het terrein gelegen is binnen een stedelijke context met mogelijk een complexe antropogene stratigrafie is het eerder aangewezen proefputten aan te leggen dan wel profielputten (zie verder).

**Verkennend/waarderend archeologisch booronderzoek:** gelet op de bebouwing, verharding en grassen op het terrein is deze methode niet bruikbaar. Bovendien is er geen verwachting naar artefactensites (steentijd).

**Proefputten- en proefsleuvenonderzoek:** gelet op de mogelijk complexe stratigrafische situatie aangezien het terrein binnen een stadscontext gelegen is, is het aan te bevelen een proefputten- en proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Deze proefputten en proefsleuven dienen om na te gaan of er goed bewaarde archeologische niveaus aanwezig zijn op het terrein.

Via dit programma van maatregelen wordt geadviseerd het terrein verder archeologisch te evalueren en waarden door een begeleiding van de sloopwerken op de percelen **B348l, 348g (partim) en B346e**, een beperkt proefputten- en proefsleuvenonderzoek en een bouwhistorisch/archeologisch en stratigrafisch onderzoek van de kelders op de percelen B356f en B356g in zoverre de proefput op perceel 356f en de proefsleuf op perceel B356g daar nog geen resultaten over heeft opgeleverd, eventueel, een archeologische opgraving. De historische / archeologische beschrijving wordt immers mede bepaald door de specifieke stad-situatie. Nagaan welke archeologische indicatoren in de directe omgeving en binnen een projectgebied aanwezig zijn kan in een stadscontext misleidend zijn omdat elk huis, elk gebouw, elke plek bij wijze van spreken haar eigen geschiedenis en ontwikkeling kan hebben ten gevolge van allerlei factoren; eigenaars, ambachten, branden, watersnood, functie, etc. Bovendien reiken waterputten en beerputten dieper dan de soms door recente werken verstoorte bodemlagen. Het zijn juist die (afval)putten die dikwijls boeiende informatie kunnen opleveren in verband met de socio-economische ontwikkeling van een stad en haar bewoners.

Derhalve wordt in dit programma van maatregelen geopteerd voor een eerste archeologische evaluatie van het terrein doormiddel van in volgorde van uitvoering:

- de begeleiding van de sloopwerken op de percelen B348l, 348g (partim) en B346e
- de aanleg van 4 proefputten van elk 2 x 2 m groot (4m<sup>2</sup>)
- een proefsleuvenonderzoek bestaande uit drie proefsleuven west – oost georiënteerd op het terrein (dwars op de contouren van de op historische kaarten ingetekende bijgebouwen), proefsleuven 2 m breed teneinde de mate van verstoringen en kans op het aantreffen van archeologische erfgoedwaarden vast te kunnen stellen,

Samen met een begeleiding van de sloopwerken van de af te breken gebouwen zal dit meer dan 12,5% onderzocht terrein opleveren binnen het volledige projectgebied hetgeen beantwoordt aan de minimumoppervlakte te onderzoeken bij een vooronderzoek conform de Code van goede Praktijk voor de Uitvoering van en Rapportering over Archeologisch Vooronderzoek en Archeologische Opgravingen en het Gebruik van Metaaldetectoren versie 4.0.

**Indien uit het proefputtenonderzoek al blijkt dat er voldoende aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van kennisvermeerderende archeologische erfgoedwaarden dan kan het proefsleuvenonderzoek overgeslagen worden. Na aktename van de nota archeologie, volgt dan een archeologische opgraving.**

#### Randvoorwaarden:

**RANDVOORWAARDEN:** het terrein is momenteel nog deels bebouwd. De afbraak van de gebouwen maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning; het betreft in feite vervangingsbouw en nieuwbouw met bijkomende ingreep in de bodem (in de diepte). Het archeologisch traject kan pas terdege uitgevoerd worden na afbraak van de bestaande gebouwen.

Aangezien er een hoge verwachting is naar bodemsporen en sporen uit de middeleeuwse en postmiddeleeuwse perioden mogen gebouwen afgebroken worden tot het vloerniveau van het gelijkvloers. Vanaf dan dienen de sloopwerken op de percelen B348l, 348g (partim) en B346e begeleid te worden door twee archeologen. De sloopwerken in die zone kunnen vanaf het vloerniveau schade berokkenen aan eventueel aanwezige archeologische sporen.

De funderingen van de gebouwen en de kelders op de percelen B356g en B356f mogen pas uitgebroken worden nadat het voorafgaand archeologisch onderzoek bestaande uit een proefputten- en proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn gepubliceerd in een nota archeologie die in akte genomen is (goedgekeurd en gepubliceerd op de website) door het agentschap onroerend erfgoed.

Ook struiken en eventueel aanwezige bomen en andere begroeiing mag gekapt worden tot maaiveldniveau zonder het uittrekken van de wortelgestellen aangezien dat schade kan veroorzaken aan eventueel aanwezige archeologische sporen.

De wetgeving met betrekking tot archeologie omvat enerzijds het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en anderzijds het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 die voor archeologie in werking traden op 1 juni 2016 en latere wijzigingen. **Niet uitvoeren van het programma van maatregelen wordt door de Gewestelijke Afdeling Inspectie en Handhaving Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed beschouwd als een bouw misdrijf en kan leiden tot sancties.**

De uitvoering van het programma van maatregelen gebeurt in nauw overleg met de bouwheer en aannemer van de sloopwerken en de aannemer van de bouwwerken zodat elke fase van het archeologisch (voor)onderzoek in optimale omstandigheden kan worden uitgevoerd.

## 5. Onderzoeksstrategie, onderzoeksmethode & technieken

### Onderzoeksmethode

#### Opvolging en begeleiding van de sloopwerken:

Deze begeleiding is erop gericht om schade aan het archeologisch erfgoed te vermijden: *De veldwerkleider bepaalt voorafgaand aan de aanvang van het vooronderzoek met ingreep in de bodem of constructies of vegetatie verwijderd moeten worden om het onderzoek te kunnen uitvoeren. Hij bepaalt de randvoorwaarden waaraan deze handelingen moeten voldoen om geen schade toe te brengen aan eventuele archeologische sporen en vondsten, en begeleidt deze handelingen op het terrein als deel van het vooronderzoek met ingreep in de bodem, indien dat nodig is om dat doel te bereiken. Deze begeleiding is erop gericht om schade aan het archeologisch erfgoed te vermijden en niet om eventuele archeologische sporen te registreren bij afbraakwerken of bij het verwijderen van verharding en vegetatie*<sup>4</sup>.

De opvolging van de sloopwerken is vooral bedoeld om na te gaan in hoeverre restanten van postmiddeleeuwse, en eventueel oudere sporen nog aanwezig zijn naast en eventueel onder de af te breken constructies op de percelen **B348l, 348g (partim) en B346e**. Wat betreft de kelders op de percelen B356f en

<sup>4</sup> Code van goede praktijk voor de uitvoering van en rapportering over archeologisch vooronderzoek en archeologische opgravingen en het gebruik van metaaldetectoren v. 4.0, p. 60

B356g is het aangewezen om via het proefputten- en proefsleuvenonderzoek de stratigrafie van het terrein palend aan de buitenzijde van deze kelders te registreren. Ook dient in de kelders een intern onderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een bouwhistorisch onderzoek ten einde de interne – in de kelders aanwezige - sporen na te gaan van verbouwingen ten opzichte van oorspronkelijke mogelijk (post-) middeleeuwse kelderconstructies.

Daarom dienen ook de funderingen van de af te breken panden op de percelen B356f en B356g behouden te worden om na te kunnen gaan of er verbanden te vinden zijn tussen die funderingen en de keldermuren.

**Er is bovendien een kans dat onder het niet onderkelderde gedeelte van het pand op perceel B356f sporen aangetroffen worden die gelinkt zouden kunnen worden aan activiteiten in het betreffende pand.**

### **Stabiliteit en veiligheid**

Er is geen uitgesproken gevaar naar stabiliteit en/of veiligheid voor het aanpalende gebouw op perceel B355e gelet op het feit dat de kelder onder dat gebouw verder doorloopt dan de aanpalende kelder van het af te breken gebouw op perceel B356f<sup>5</sup>.

Ook bij de afbraak van het gebouw op perceel 356g is er geen gevaar naar stabiliteit of veiligheid aangezien het een vrijstaande woning betreft die volledig af- en uitgebroken zal worden.

Wat betreft de ten noorden aanpalende panden op het perceel B352f is er eveneens weinig gevaar naar stabiliteit of veiligheid aangezien die panden volledig onderkelderd zijn met een parkeergarage, die aansluit bij de augustijnerparking. Die parking strekt zich behalve onder de panden op perceel 352f volledig uit onder de tuin van het stadhuis en een gedeelte van de aangrenzende Witte Torenwal en is twee verdiepingen diep aangelegd. De oppervlakte van die parking zou derhalve beschouwd kunnen worden als een GGA-zone, Gebied Geen Archeologie) (cfr. Ook de archeologienota ID 26642, p. 83-84, **URI:** <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/26642> ).

### **De chronologisch te volgen werkzaamheden inzake archeologische begeleiding van de sloopwerken:**

- Het uitbreken van de vloeren, funderingen en alle ondergrondse constructies van bestaande gebouwen op de percelen B348l, 348g (partim) en B346e gebeurt onder begeleiding van twee archeologen,

### **Het proefputten- en proefsleuvenonderzoek**

Het proefputten- en proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen in de Code van goede praktijk voor de uitvoering van en rapportering over archeologisch vooronderzoek en archeologische opgravingen en het gebruik van metaaldetectoren, v. 4.0, punt 8.6 - pagina 65 – 78.

### **Het proefputtenonderzoek**

Er dienen 4 proefputten aangelegd te worden van elk 2 x 2 m groot; 4m<sup>2</sup> oppervlakte. Doel van het archeologisch proefputtenonderzoek is de gaafheid van de bodemgenese na te gaan en de mate waarin de bodem verstoord is. Doel is enerzijds een eerste inzicht te krijgen in de stratigrafie van de stad, anderzijds om de impact op het bodemarchief na te gaan van eerdere bodemingrepen en om inzicht te krijgen in hetgeen mogelijk aan sporen/restanten van de diverse onderdelen van een middeleeuwse stadskern kan aangetroffen worden. **Derhalve is het noodzakelijk deze proefputten op te vatten als een opgraving waarbij het graaf- en registratiewerk dient te gebeuren conform de bepalingen voor opgravingen in de Code van goede praktijk versie 4.0. Om een duidelijk beeld van de stratigrafie te verkrijgen dient gegraven te worden tot minstens 30 cm in de ongeroerde C-horizont. De proefputten worden verspreid over het terrein aangelegd;**

- één in de tuin op perceel B346e en
- één in de tuin van perceel B357c/B357f.

**Beide proefputten dienen om de bodemopbouw van het terrein te bestuderen en registreren en een**

---

<sup>5</sup> Stabiliteits- en veiligheidsbemerkingen medegedeeld door de betrokken architectenbureaus en afleesbaar op de bouwplannen (cfr. Verslag van het bureauonderzoek, fig. 45, P; 30)

inschatting te maken van het archeologisch potentieel van de historisch onbebouwde zones.

Een derde proefput dient aangelegd op perceel 350v ter hoogte van de afgebroken gebouwen die aansloten bij het historisch pand, Markt 8, het Michielshuis. In deze achterbouw was ooit een likeurstokerij ingericht.

Een vierde proefput dient aangelegd in de “keldervrije” zone op perceel 356f, zoals aangeduid op het plan voorstel inplanting proefsleuven. Door die proefput daar aan te leggen en door het behoud van de funderingen en de kelders van het af te breken pand is er geen enkel gevaar naar stabiliteit voor het aanpalende gebouw en zou een bodemprofiel aangelegd kunnen worden tussen de buitenmuren van enerzijds de gewelfde kelder en anderzijds de “verbouwde” kelderruimte. Vooral bij de aanleg van deze proefput dienen alle richtlijnen en directieven inzake veiligheid in acht genomen te worden.

Deze twee proefputten, proefputten drie en vier, dienen eveneens om na te gaan wat de impact is geweest van (recente) sloop- en bouwwerken en – uiteraard – de bodemopbouw van het terrein.

#### Proefputten:

Proefputten worden aangelegd om een inzicht te krijgen in de stratigrafie van het terrein. Er worden vier proefputten aangelegd, elk 2 x 2 m groot in te planten zoals voorgesteld op fig. 6. De vier proefputten worden zodanig ingepland zodat een duidelijk beeld verkregen kan worden van de stratigrafische opbouw van het terrein zowel binnen als buiten de contouren van de historische bebouwing.

De argumentatie voor de inplanting van de proefputten is:

- Om na te gaan of de verschillende zones (bebouwd – onbebouwd – ooit bebouwd geweest) binnen het projectgebied al dan niet deels of volledig verstoord zijn, dan wel nog archeologisch potentieel hebben,
- om de stratigrafische opbouw van het terrein na te gaan omdat uit de historische bronnen blijkt dat die zeer verschillend kan zijn binnen het projectgebied aangezien het onbekend is
  - o hoeveel bouwfases er op het terrein aanwezig zijn, aantal archeologische vlakken,
  - o of en eventueel welke, indien determineerbaar, activiteiten er plaatsvonden in het binnengebied – achtertuinen – als ook van de bebouwing binnen het projectgebied.

#### Registratie bodemprofielen:

Elk bodemprofiel wordt opgekuist, gefotografeerd (voorzien van profielnummer, noordpijl en schaal), ingetekend op schaal 1/20 en beschreven per horizont/laag op basis van de bodemkundige registratie- en beschrijvingsmethodes. Bij elke profielkolom wordt de absolute hoogte van het (archeologisch) vlak en van het maaiveld genomen en op het plan aangeduid. De profielkolommen zijn minimaal 2 m breed, de breedte van de proefput. Aangezien de grond uitgegraven zal worden voor de bouw van een kelder worden de profielen opgeschoond tot minstens 50 cm in de C-horizont of, indien die niet bereikt wordt, de diepte van de te bouwen kelder (= de verstoringsdiepte). Per proefput wordt, indien de C-horizont niet bereikt wordt, met een edelmannboor met diameter 7 cm één boring gezet tot in de C-horizont. Het boorstaal wordt beschreven en gefotografeerd en toegevoegd aan het bodemprofiel van de proefput.

#### Registratie van de aan te leggen vlakken:

De vlakken worden manueel opgeschoond. De vlakken worden ingemeten op leesbare schaal (maximum 1/20). Bij elke proefput wordt de absolute hoogte van de (archeologische) vlakken, de uitgravingsdiepte en niveau van het maaiveld t.o.v. de Tweede Algemene Waterpassing genomen en op plan gebracht.

De proefputten worden stratigrafisch uitgegraven. Indien zich in het vlak sporen bevinden worden deze eerst opgegraven vooraleer naar een volgend niveau te gaan. Van elk zichtbaar vlak worden foto's genomen en tekeningen gemaakt (schaallat, noordpijl, verwijzing naar put en niveau). Van elk vlak wordt tevens de absolute hoogte vastgesteld en wordt er verwezen naar het stratigrafische niveau (laag) van het profiel.

In de aangelegde vlakken worden alle aanwezige archeologische sporen opgeschaafd, gefotografeerd (voorzien van sleufnummer, spoornummer, noordpijl en schaal), ingetekend op leesbare schaal (maximaal 1/20) en beschreven (aard van het spoor, beschrijving van de vulling en de aflijning, textuur, ...).

Elk vlak wordt gescreend met een metaaldetector, metaaldetectievondsten worden eveneens op het bijhorende vlakplan aangeduid.

Aansluitend bij het proefputtenonderzoek dient een bouwhistorisch onderzoek te worden uitgevoerd in de kelders van de af te breken panden op de percelen B356f en B356g. Mogelijk zijn er verbanden te leggen met sporen aangetroffen buiten de kelders en / of kan er een bouwhistorische evolutie / chronologie opgemaakt worden van de bebouwing op deze percelen. Eerder is immers al vastgesteld dat op perceel 356f een kleine gewelfde kelder bewaard is die veel ouder lijkt dan de andere kelders. Maar ook in die kelders zijn oudere sporen zichtbaar van bijvoorbeeld bakstenen wanden waarop met beton(stenen) verder gebouwd is. Mogelijk zijn ook in andere kelders nog sporen aan te treffen van gewelven en/of kaarsennissen.

### Vraagstelling en Onderzoeksdoelen

De te beantwoorden vragen bij het proefputtenonderzoek en het begeleiden van de afbraak van de achterbouw (uitbraak van de ondergrondse constructies):

- *Zijn er nog archeologisch relevante niveaus aanwezig?*
- *Zijn er sporen aanwezig?*
- *Bevinden de sporen zich in stratigrafisch verband?*
- *Hoeveel verschillende lagen/stratigrafie zijn er te onderscheiden in de verschillende proefputten?*
- *Bevatten deze lagen archeologische vondsten?*
- *Uit welke periode dateren de vondsten?*
- *Hoe is de bewaringstoestand van de sporen?*
- *Wat was de invloed van de bestaande bebouwing/verhardingen op het archeologisch erfgoed?*
- *Op welk niveau bevindt zich de natuurlijke moederbodem?*
- *Is er nog muurwerk van historische bebouwing aanwezig in de ondergrond?*
- *Wat is de aard, functie en datering van het muurwerk?*
- *Specifiek voor de percelen 356f en 356g: Is er op basis van het bouwhistorisch onderzoek in de kelders een chronologie in bouwfasen vast te stellen? Kunnen eventueel verschillende panden op perceel 356f onderscheiden worden waar nu de kelders allemaal met elkaar verbonden zijn? Zo ja, zijn er mogelijk verbanden te leggen met sporen in/aan de funderingen van de gebouwen?*
- *Kan er een verstoorde zone afgebakend worden?*
- *Kan er een zone voor verder onderzoek afgebakend worden?*
- *In welke mate is uit de stratigrafische opbouw van het bodemarchief een relatieve datering en fasering van het sporenbestand af te leiden?*
- *Welke aspecten verdienen bijzondere aandacht bij een eventueel vervolgonderzoek?*

**Indien** uit het proefputtenonderzoek en het bouwhistorisch onderzoek van de kelders al blijkt dat er voldoende indicatoren aanwezig zijn om te stellen dat het terrein een groot archeologisch potentieel heeft, dan wordt, al dan niet in een door het proefputtenonderzoek afgebakende zone, via een aan de nota archeologie over het proefputtenonderzoek toe te voegen programma van maatregelen een archeologische opgraving opgelegd.

**Indien** uit het proefputtenonderzoek blijkt dat de er geen of een weinig complexe stratigrafie aanwezig is in de bodemopbouw van het terrein, maar er toch potentieel is aan archeologische, kennisvermeerderende erfgoedwaarden, dan dienen aansluitend bij het proefputtenonderzoek drie proefsleuven aangelegd te worden zoals aangegeven op fig. 6 en 7, voorstel inplanting proefputten en proefsleuven.

## Proefsleuvenonderzoek

Het doel van een proefsleuvenonderzoek is het evalueren van de archeologische waarde op een deel van of het gehele terrein, afhankelijk van de resultaten van het proefputtenonderzoek, door een beperkt maar statistisch representatief deel van dat terrein op te graven. Dit gebeurt door middel van een minimum aan destructie van het archeologisch erfgoed. Proefsleuven worden volgens de Code van Goede Praktijk v4.0 aangelegd tot het eerste leesbare niveau om een ruimtelijk inzicht te verkrijgen van dat niveau.

Om een dekkingspercentage te bereiken van ongeveer 10% wordt aangeraden te werken met proefsleuven van 2 meter breed met een maximale tussenafstand van 15 meter, in dit geval is 12,50m als tussenafstand aanbevolen. Indien de combinatie van de proefsleuven met het opvolgen van de sloopwerken weinig of geen archeologische informatie oplevert, dan kan een beperkt kijkvenster in dit specifiek en in oppervlakte beperkt gebied aangelegd te worden, vooral als er geen sporen worden aangetroffen. Het kijkvenster dient dan vooral om de schijnbare afwezigheid van sporen te verifiëren. De zijden van het kijkvenster meten maximaal de afstand tussen twee sleuven. Met het kijkvenster of dwarsleuf kan een dekkingspercentage van 12,5% bereikt worden, wat wenselijk is voor degelijke uitspraken over het geheel van het terrein. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt dit eveneens beargumenteerd.

Er worden drie proefsleuven aangelegd van elk tenminste 2 m breed in te planten zoals voorgesteld op fig. 6 op een onderlinge afstand van 12,50 m. De meest zuidelijke proefsleuf wordt aangelegd tot tegen de kelder muur van het pand op perceel 356g.

De volgende onderzoeksvragen moeten met dit onderzoek minimaal beantwoord worden:

- *Zijn er sporen of structuren aanwezig?*
- *Zijn de sporen natuurlijk of antropogeen?*
- *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?*
- *Kunnen archeologische vindplaatsen in tijd, ruimte en functie afgebakend worden (incl. de argumentatie)?*
- *Wat is de vastgestelde en verwachte bewaringstoestand van elke archeologische vindplaats?*
- *Uit welke periode(n) dateren de vondsten? Kan er al een functionele interpretatie aan gegeven worden?*
- *Wat zeggen de aangetroffen vondsten over de welstand, levenswijze, sociale, economische en culturele achtergrond van de opeenvolgende bewoners/gebruikers?*
- *Wat is de potentiële impact van de geplande ruimtelijke ontwikkeling op de waardevolle archeologische vindplaatsen?*
- *Komt het projectgebied in aanmerking voor een eventuele archeologische opgraving voorafgaand aan de werken? Wat is de verwachte sporendensiteit?*
- *Welke onderzoeksvragen en aandachtspunten kunnen geformuleerd worden na uitvoering van een prospectie met ingreep in de bodem in functie van een eventueel vervolgonderzoek?*

Het onderzoeksdoel is bereikt wanneer op basis van het vooronderzoek met ingreep in de bodem een voldoende gefundeerde uitspraak kan worden gedaan over de aard, omvang en behoudenswaardigheid van de archeologische waarden in het plangebied en wanneer een eenduidig advies kan worden gegeven voor vrijgave van het terrein, een opgraving of behoud in situ.

Om te bepalen of het onderzoeksdoel is bereikt, gebruikt de erkende archeoloog de volgende criteria:

### 1. Oppervlaktecriterium

Aangezien het principe van het voorgestelde proefsleuvenonderzoek gebaseerd is op een statistische manier van werken is het van belang dat een voldoende ruime dekking wordt verkregen. Bovendien is het van belang dat de spreiding van de sleuven over het hele terrein gewaarborgd wordt zodat uitspraken kunnen worden gedaan over het hele terrein.

## 2. Inhoudelijke evaluatie

De erkende archeoloog moet eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende onderzoeken zodat uitspraken kunnen worden gedaan over onder meer datering, interpretatie en onderlinge samenhang van sporen.

## 3. Ruimtelijke evaluatie

De erkende archeoloog moet eventueel aanwezige archeologische waarden zodanig onderzoeken dat hij een uitspraak kan doen over de ruimtelijke spreiding van één of meerdere archeologische vindplaatsen in het plangebied.

## VERVOLGTRAJECT

**Indien** uit het proefputten- en proefsleuvenonderzoek blijkt dat het terrein dermate verstoord is door recente bodemingrepen waardoor geen archeologische erfgoedwaarden meer te verwachten zijn, dan kan het projectgebied vrij gegeven worden van verder archeologisch onderzoek na akte name door het Agentschap Onroerend Erfgoed van de op te maken archeologienota.

**Indien** er voldoende indicatoren aanwezig zijn om te stellen dat het terrein archeologisch potentieel heeft, dan wordt, al dan niet in een door het proefsleuvenonderzoek afgebakende zone, via een aan de nota archeologie over het proefputten- en proefsleuvenonderzoek toe te voegen programma van maatregelen een archeologische opgraving opgelegd. Eventueel, omdat de aan te leggen bouwput ca. 80% van het projectgebied beslaat, kan worden nagegaan of die opgraving beperkt kan blijven tot een werfbegeleiding, indien aan één van de volgende vier voorwaarden kan voldaan worden<sup>6</sup>:

*Een werfbegeleiding kan de archeologische opgraving vervangen in de volgende situaties:*

*1° indien de activiteit tot doel heeft ingrepen op het bodemarchief te vermijden in het kader van de opvolging van maatregelen voor behoud in situ en in het kader van de sloop van ondergrondse constructies zonder archeologische waarde in voorbereiding op een opgraving;*

*2° indien een volwaardige opgraving niet mogelijk is door de technische uitvoeringswijze van de geplande bodemingreep;*

*3° indien de omstandigheden bij de opgraving een gevaar voor de volksgezondheid, de arbeidsveiligheid of de publieke orde zouden inhouden dat niet vermeden kan worden door een aanpassing van de uitvoeringswijze van de geplande bodemingreep (zwarte bodemvervuiling, explosiegevaar, instortingsgevaar);*

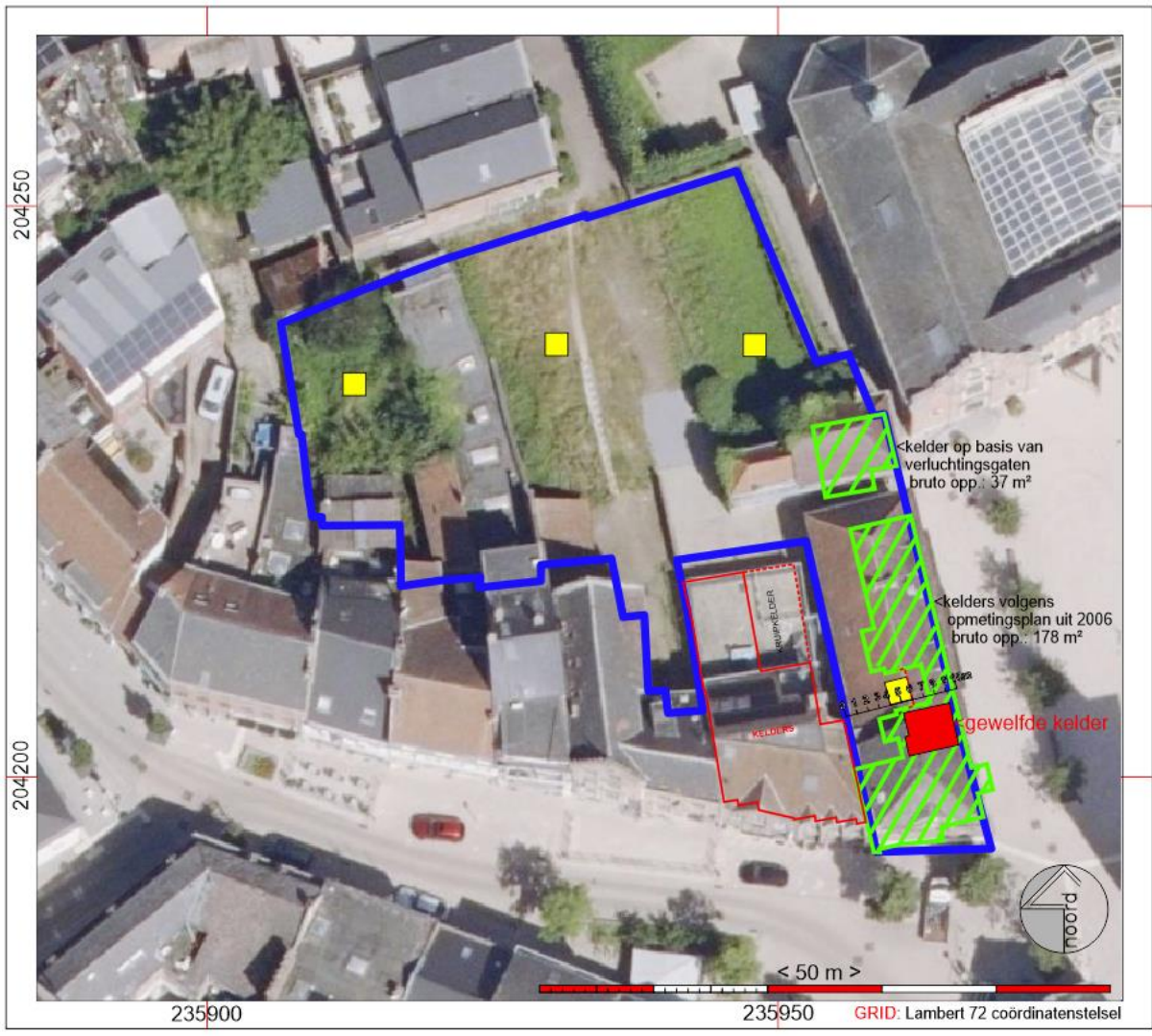
*4° Indien een volwaardige opgraving niet noodzakelijk is om het kennispotentieel dat aanwezig is op het terrein te realiseren, maar beperktere registraties hiervoor volstaan.*

### **Voorziene afwijkingen ten aanzien van de Code van goede Praktijk:**

Er wordt niet verwacht dat afwijkingen van de Code van Goede Praktijk zich zullen/kunnen voordoen.

---

<sup>6</sup> Code van goede praktijk voor de uitvoering van en rapportering over archeologisch vooronderzoek en archeologische opgravingen en het gebruik van metaaldetectoren, versie 4.0., pp. 165 (hoofdstuk 19)



Project: Bree, Vrijthof - Markt - Projectcode 2025K12  
 Voorstel inplanting proefputten - Basis: luchtfoto 2024, bron: www.geopunt.be  
 situering plangebied blauw omkaderd

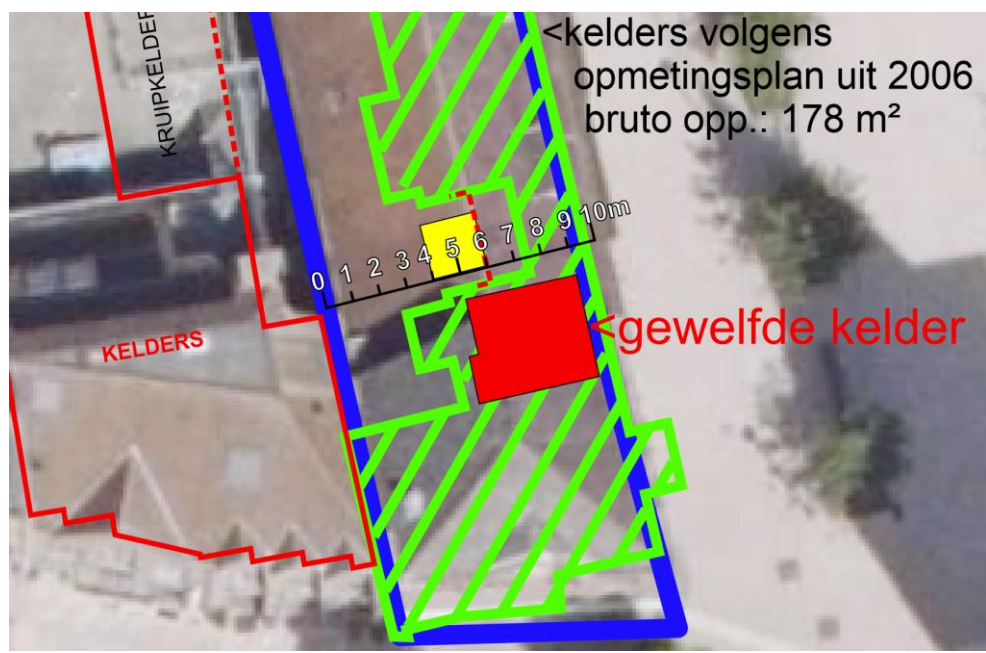


Fig. 6: Inplanting van de proefputten (geel ingekleurde vakken) en detail met betrekking tot de inplanting van de proefput op perceel 356f

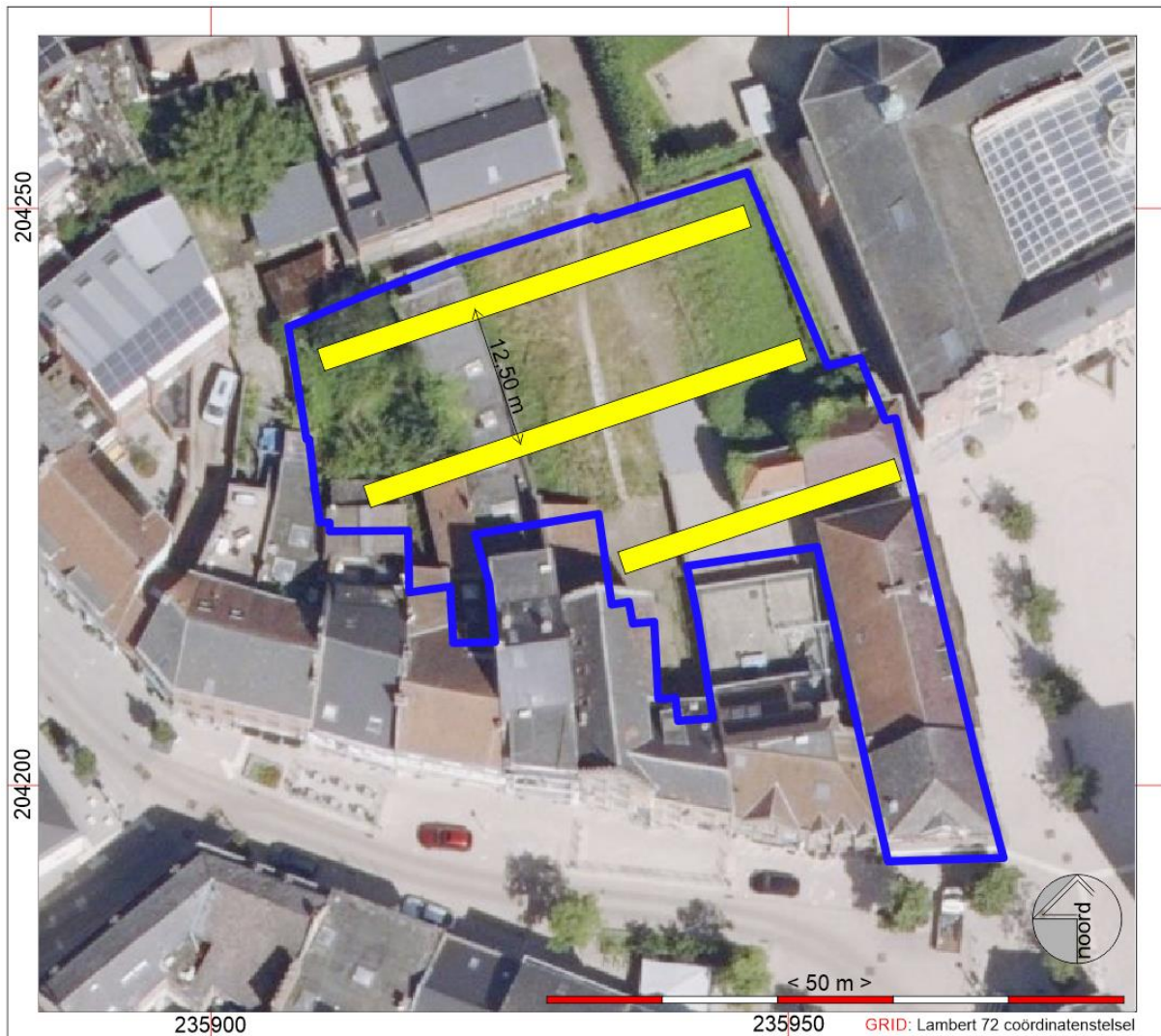


Fig. 7: Inplanting van de proefsleuven (geel ingekleurd)

**Personeel:**

De begeleiding van de sloopwerken, het proefputtenonderzoek en het proefsleuvenonderzoek dienen te worden uitgevoerd door een erkend-archeoloog bijgestaan door een tweede archeoloog, beiden met een aantoonbare ervaring in archeologische onderzoeken in middeleeuwse stadscontexten.

## Samenvatting / Chronologie van de uit te voeren maatregelen:

---

### Fase 1:

- sloop van de gebouwen, gebouwen op de percelen B348l, 348g (partim) en B346e tot maaiveldniveau en vanaf dan onder begeleiding van twee archeologen
- sloop van de gebouwen op de percelen 356f en 356g tot het vloerniveau zonder het uitbreken van funderingen en kelders
- verwijderen van bomen en struiken echter zonder ze te ontwortelen

### Fase 2:

- uitvoering van vier proefputten
- bouwhistorisch onderzoek van de kelders en, in het bijzonder op perceel 356f, nakijken of er verbanden zijn met de funderingen van de gebouwen
- aanleg van 3 proefsleuven
- opmaak van een nota archeologie met een programma van maatregelen

### Fase 3: (onder voorbehoud van de resultaten van het vooronderzoek)

- Indien er voldoende aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische sporen: een archeologische opgraving van een deel of het geheel van het projectgebied, afhankelijk van de resultaten van het vooronderzoek
- Eventueel, indien aan de voorwaarden in de Code van Goede praktijk kan voldaan worden: in plaats van een opgraving, begeleiding van de werken, in het bijzonder de aanleg van de bouwput en het slopen van de kelders en uitbreken van de oude funderingen

Fase 4: verder uitbreken van de kelders / funderingen en aanleg van de bouwput – uitvoering van het bouwprogramma

## 6. Lijst van de afbeeldingen

Fig. 1: Bounding Box

Fig. 2: Kadastraal uittreksel dd. 10/10/2025 © cadgis viewer

Fig. 3: sloopplan zoals aangereikt door de architecten. De te slopen panden zijn rood gearceerd en aangeduid met de letters H, I, J, K, L en M

Fig. 4: Samengesteld kelderplan van de nieuwbouw zoals aangereikt

Fig. 5: (mogelijk) verstoorde zones, magenta gearceerd, groen gearceerd zijn de kelders onder de panden aan het Vrijthof

Fig. 6: Inplanting van de proefputten (geel ingekleurde vakken) en detail met betrekking tot de inplanting van de proefput op perceel 356f

Fig. 7: Inplanting van de proefsleuven (geel ingekleurd)

## 7. Bibliografie

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

[https://www.onroerendergoed.be/sites/default/files/2019-03/CGP\\_V4\\_geen\\_TC\\_20190322.pdf](https://www.onroerendergoed.be/sites/default/files/2019-03/CGP_V4_geen_TC_20190322.pdf)