ARCHEOLOGIENOTA
ZICHEM – ORANJESTRAAT 40

N. GEELEN, D. WIJNS,
K. BOUCKAERT & J. CLAESEN

OKTOBER 2026



Titel
Archeologienota zonder ingreep in de bodem. Zichem – Oranjestraat 40

Auteur(s)
Geelen Niels, Wijns Dimitri,
Bouckaert Kevin & Claesen Jan

Projectnummer
2026F85

Plaats en datum
Kortenaken, oktober 2026

Reeks en nummer
ARCHEBO rapport 2026F85
ISSN 2034-5615

© 2026 ARCHEBO bv

ARCHEBO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag vermenigvuldigd of aangepast worden, opgeslagen worden in een geautomatiseerd gegevensbestand, en/of openbaar gemaakt worden in enige vorm of wijze ook, elektronisch, mechanisch, door fotokopie of enige andere wijze, zonder voorafgaandelijke toestemming van de opdrachtgever.

INHOUD

1 Inleiding 4

1.1 Algemeen 4

1.2 Beschrijving onderzoeksopdracht 4

1.3 Doelstellingen 7

1.4 Randvoorwaarden 7

1.5 Onderzoeksvragen 7

2 Huidige & toekomstige situatie 8

2.1 Huidige situatie 8

2.2 Toekomstige situatie 12

3 Bureauonderzoek 17

3.1 Landschappelijke & bodemkundige situering 17

3.2 Archeologische en erfgoedkundige data 25

3.3 Historiek en cartografische bronnen 29

3.4 Archeologische verwachting 38

4 Resultaten bureauonderzoek 39

4.1 Algemeen 39

4.2 Beantwoording onderzoeksvragen 39

4.3 Samenvatting / assessment bureauonderzoek 41

4.4 Programma van maatregelen 42

5 Bibliografie 43

6 Figurenlijst 44

7 Plannenlijst 45

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

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

Het toevoegen van een archeologienota aan een omgevingsvergunning is afhankelijk van een aantal criteria:

- De totale oppervlakte van de percelen
- De oppervlakte van de geplande bodemingrepen
- De ruimtelijke bestemming van het terrein
- De ligging van het terrein binnen of buiten een archeologische zone of de site volgens de inventaris



Figuur 1: Criteria bij omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

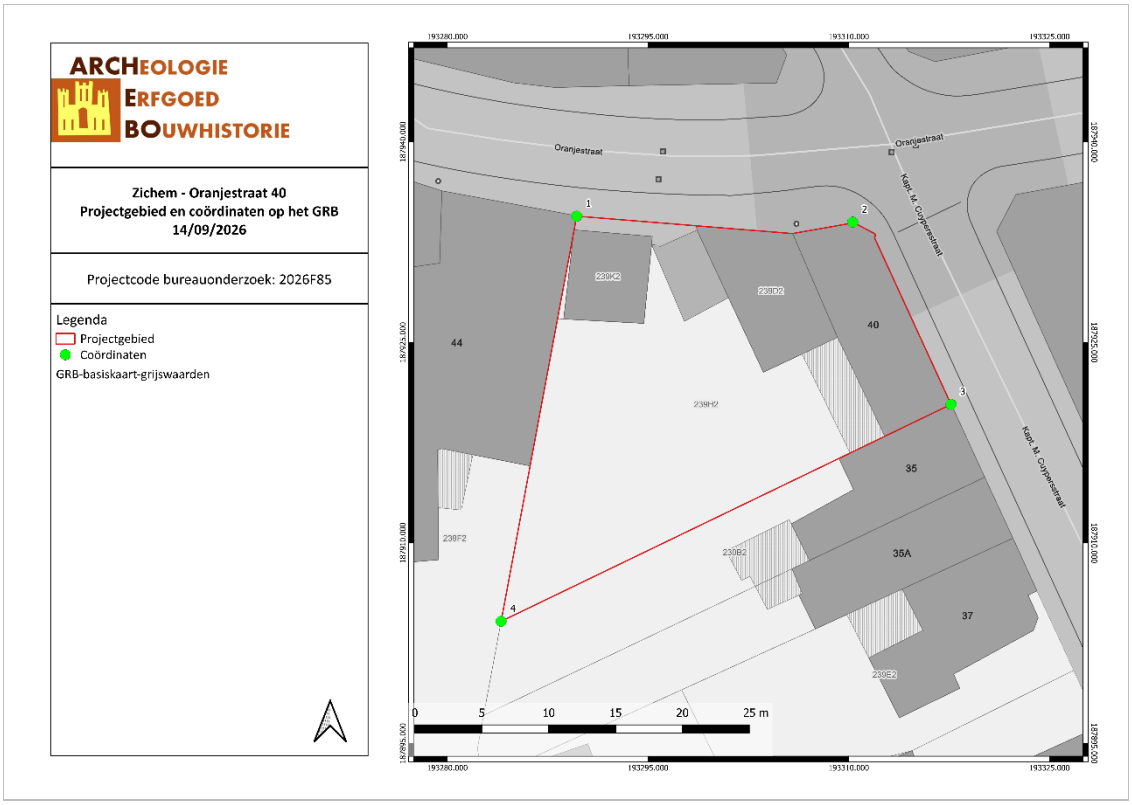
1.2 BESCHRIJVING ONDERZOEKSOPDRACHT

Naar aanleiding van een omgevingsvergunning heeft ARCHEBO bv een archeologienota opgemaakt voor een projectgebied gelegen aan de Oranjestraat 40 te Zichem, een deelgemeente van Scherpenheuvel-Zichem (Vlaams-Brabant). De bestaande bebouwing zal gesloopt worden, waarna een nieuwbouwappartement zal worden opgetrokken. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 600 m².

Aangezien de aanvraag voor een omgevingsvergunning na 1 juni 2016 werd ingediend, is een archeologienota evenwel vereist, zoals vastgelegd in het Onroerenderfgoeddecreet (art. 5.4.1, 5.4.2, 5.4.8 en 5.4.9). Het bureauonderzoek werd uitgevoerd in september-oktober 2026 onder leiding van erkend archeoloog Jan Claesen. In de onderhavige archeologienota worden de locatie van het terrein en de reeds uitgevoerde werken geanalyseerd. Deze informatie wordt samen met de resultaten van een archeologisch bureauonderzoek bestudeerd.

Administratieve fiche	
Naam site:	Zichem – Oranjestraat 40
Onderzoek:	Archeologienota zonder ingreep in de bodem
Ligging:	Vlaams-Brabant, Scherpeheuvel-Zichem, Zichem, Oranjestraat 40 – Kapt. M. Cuypersstraat
Kadaster:	Scherpenheuvel-Zichem, afdeling 2/Zichem, sectie E, percelen 239H2, 239K2, 239D2
Coördinaten:	1 X 193289.67 Y 187934.45 2 X 193310.30 Y 187933.99 3 X 193317.64 Y 187920.38 4 X 193284.03 Y 187904.15
Uitvoerder:	ARCHEBO bvba Merelnest 5 3470 Kortenaken
Projectcode bureauonderzoek:	2026F85
Projectleiding:	Jan Claesen
Erkenningsnummer projectleiding:	OE/ERK/Archeoloog/2015/00014
Bewaarplaats archief:	Bij de opdrachtgever
Grootte projectgebied:	Ca. 600 m²
Uitvoeringsperiode:	oktober 2026
Reden van de ingreep	Bouw appartementsblok
Wetenschappelijke vraagstelling:	Het doel van deze archeologienota is een archeologische evaluatie van het terrein, de geplande werken en impact op het bodemarchief.
Termen Thesauri:	Bureauonderzoek, Zichem, Vastgestelde archeologische zone

De onderstaande GRB-kadasterkaart en Orthofoto tonen het projectgebied op de meest recente stadskaarten en luchtfoto's.



ZIOR/14/09/26/1 - Digitale aanmaak

Figuur 2: Situering van het projectgebied en de coördinaten op de GRB-kadasterkaart (Geopunt, 2026)



ZIOR/14/09/26/2 - Digitale aanmaak

Figuur 3: Situering van het projectgebied op Orthofoto van 2025 (Geopunt, 2026)

1.3 DOELSTELLINGEN

In het kader van het Onroerenderfgoeddecreet (decreet van de Vlaamse Regering 12 juli 2013) en het Onroerenderfgoedbesluit 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.

1.4 RANDVOORWAARDEN

Het betreft een uitgesteld onderzoek aangezien er nog geen zekerheid is over het bekomen van de omgevingsvergunning. Te slopen gebouwen mogen slechts tot op het maaiveld gesloopt worden. Sloopwerken onder het maaiveld dienen te gebeuren onder begeleiding van een erkend archeoloog.

1.5 ONDERZOEKSVRAGEN

Tijdens het bureauonderzoek dienen op zijn minst onderstaande vragen beantwoord te worden:

1. *Wat zijn de gekende archeologische en historische gegevens?*
2. *Welke info is er nog te vinden over voormalige constructies op het terrein?*
3. *Welke archeologische structuren kunnen ter hoogte van het projectgebied verwacht worden op basis van een analyse van historisch kaart- en bronnenmateriaal?*
4. *In welke mate en in welke zones kan er een recente verstoring verwacht worden van archeologisch erfgoed?*

2 HUIDIGE & TOEKOMSTIGE SITUATIE

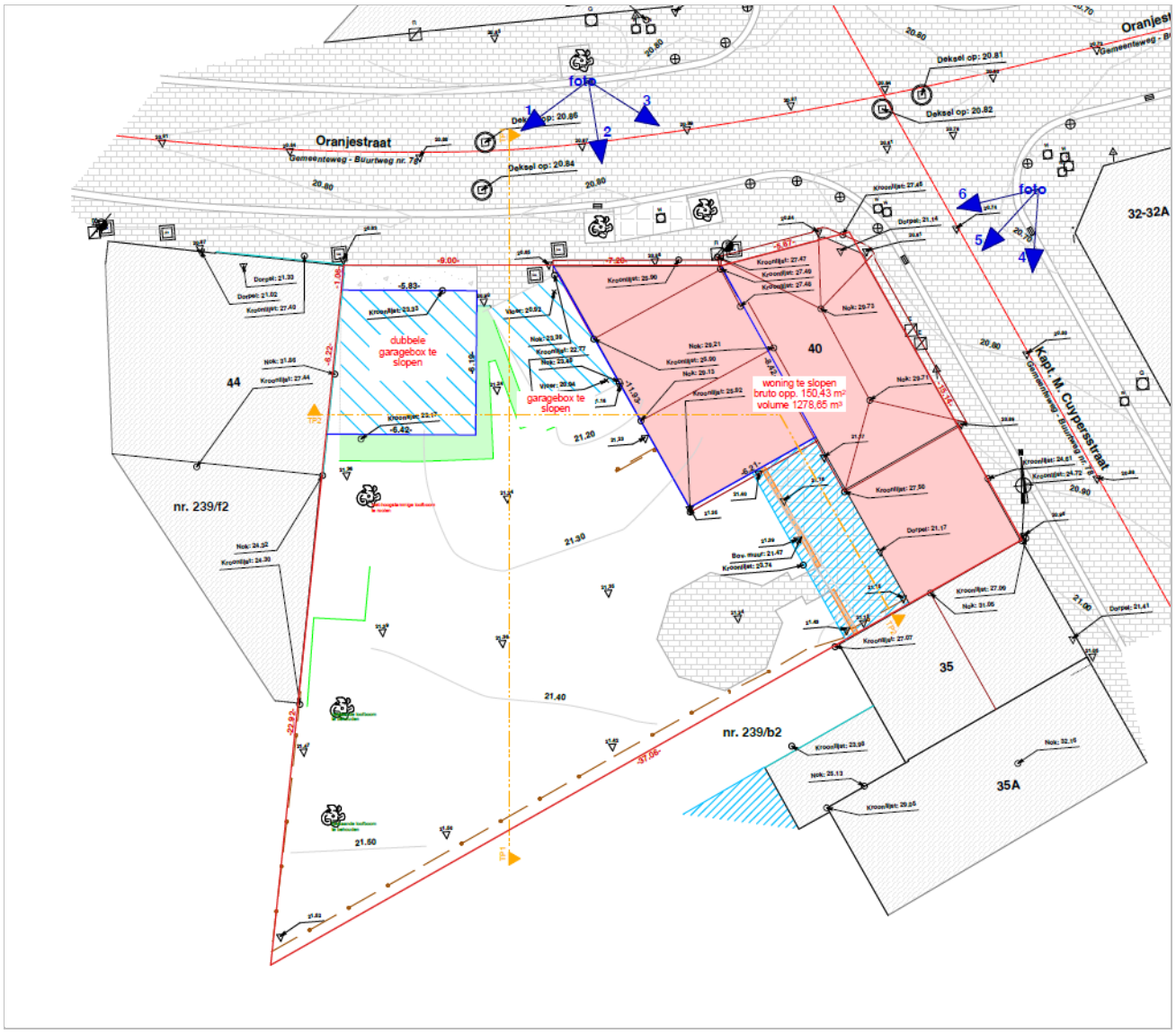
2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied grenst in het noorden aan de Oranjestraat en in het oosten aan de Kapt. M. Cuypersstraat. Het projectgebied is deels bebouwd. Het hoofdgebouw ligt op de hoek tussen beide wegen. Op Google Street View is er langs de Kapt. M. Cuypersstraat een kelderraam te zien. Deze woning is dus minstens deels onderkelderd. Hoe groot en diep de kelder is, is onbekend. Langs beide wegen liggen er langs het hoofdgebouw nog kleinere bijgebouwen/garages. De rest van het projectgebied is in gebruik als tuin. Op het gewestplan ligt het projectgebied volledig binnen woongebied.



ZIOR/14/09/26/3 - Digitale aanmaak

Figuur 4: Situering van het projectgebied op Orthofoto van 2025 (Geopunt, 2026)



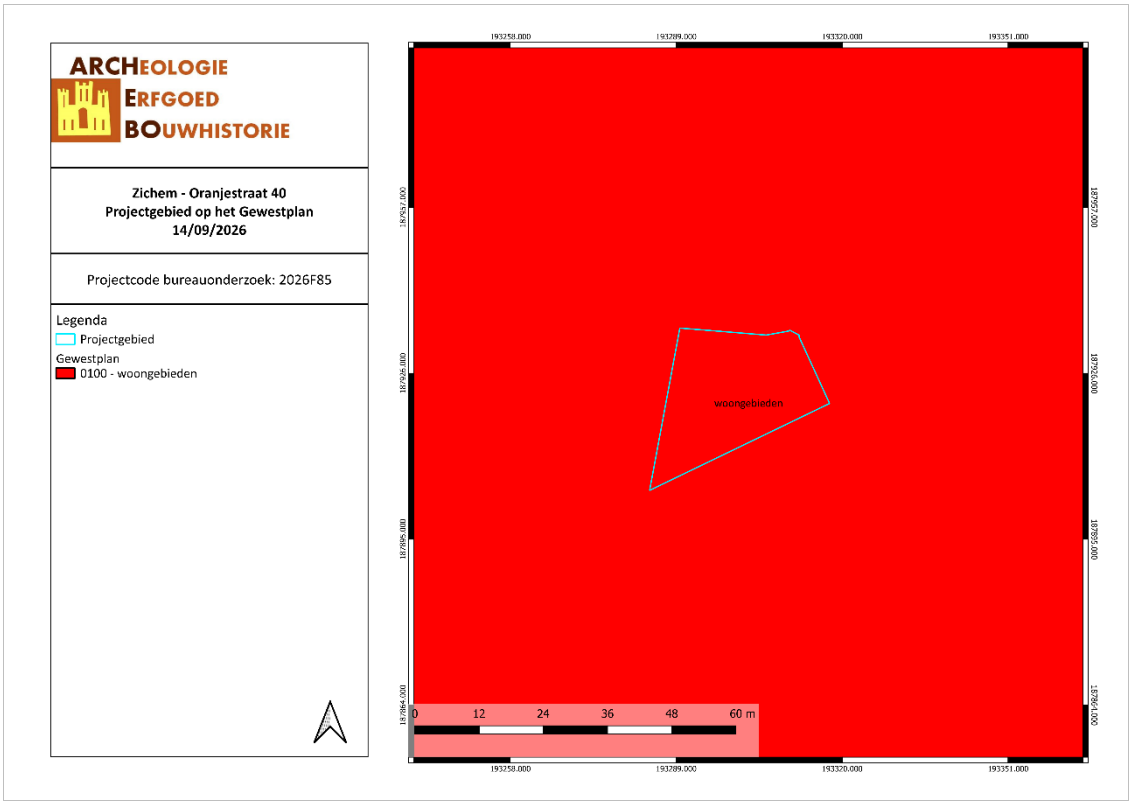
Figuur 5: Bestaande toestand (opdrachtgever, 2026)



Figuur 6: Zicht op de woning vanaf de hoek van de Oranjestraat en de Kapt. M. Cuypersstraat. Let op het kelderraam aan de linnkerzijde, achter de elektriciteitskast. (Google Street View, juli 2009)



Figuur 7: Zicht op de garageboxen langs de Oranjestraat. (Google Street View, juli 2009)



ZIOR/14/09/26/4 - Digitale aanmaak

Figuur 8: Situering van het projectgebied op Gewestplan (Geopunt, 2026)

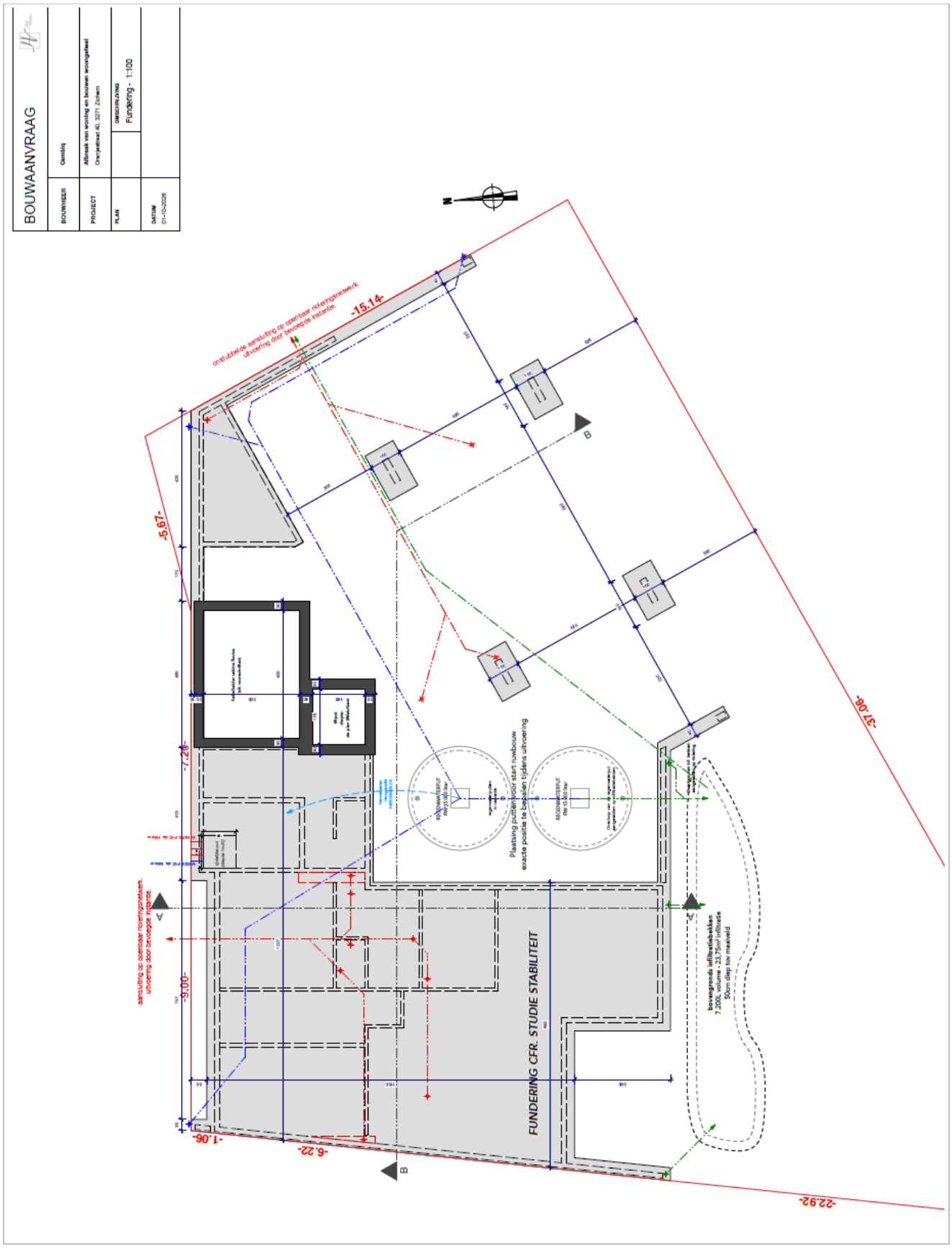
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De bestaande bebouwing zal volledig gesloopt worden. Vervolgens wordt er een appartementsblok opgetrokken met een oppervlakte van 370,41 m². Deze nieuwe bebouwing beslaat de volledige straatzijde, met uitzondering van het uiterste oosten, waar een verharde oprit wordt aangelegd. Het nieuwe gebouw zal gefundeerd worden op volle plaat. De diepte van de fundering is afhankelijk van de resultaten van de stabiliteitsstudie, maar dit zal sowieso op volle grond zijn. In het zuiden van het gebouw worden twee regenwaterputten voorzien met een capaciteit van 15.000 l. De bodemingreep die hiermee gepaard gaat bedraagt minimaal 1,5 m -mV. Aan de noordelijke straatzijde worden ook een kabelkelder en liftput voorzien. De diepte van de kabelkelder bedraagt 195 cm -mV, de dietpe van de liftput zal vergelijkbaar zijn. Bijgevolg zal het archeologisch niveau binnen de gebouwzone volledig verstoord worden. De ingreep die gepaard gaat met de oprit in het oosten bedraagt minimaal 50 cm -mV.

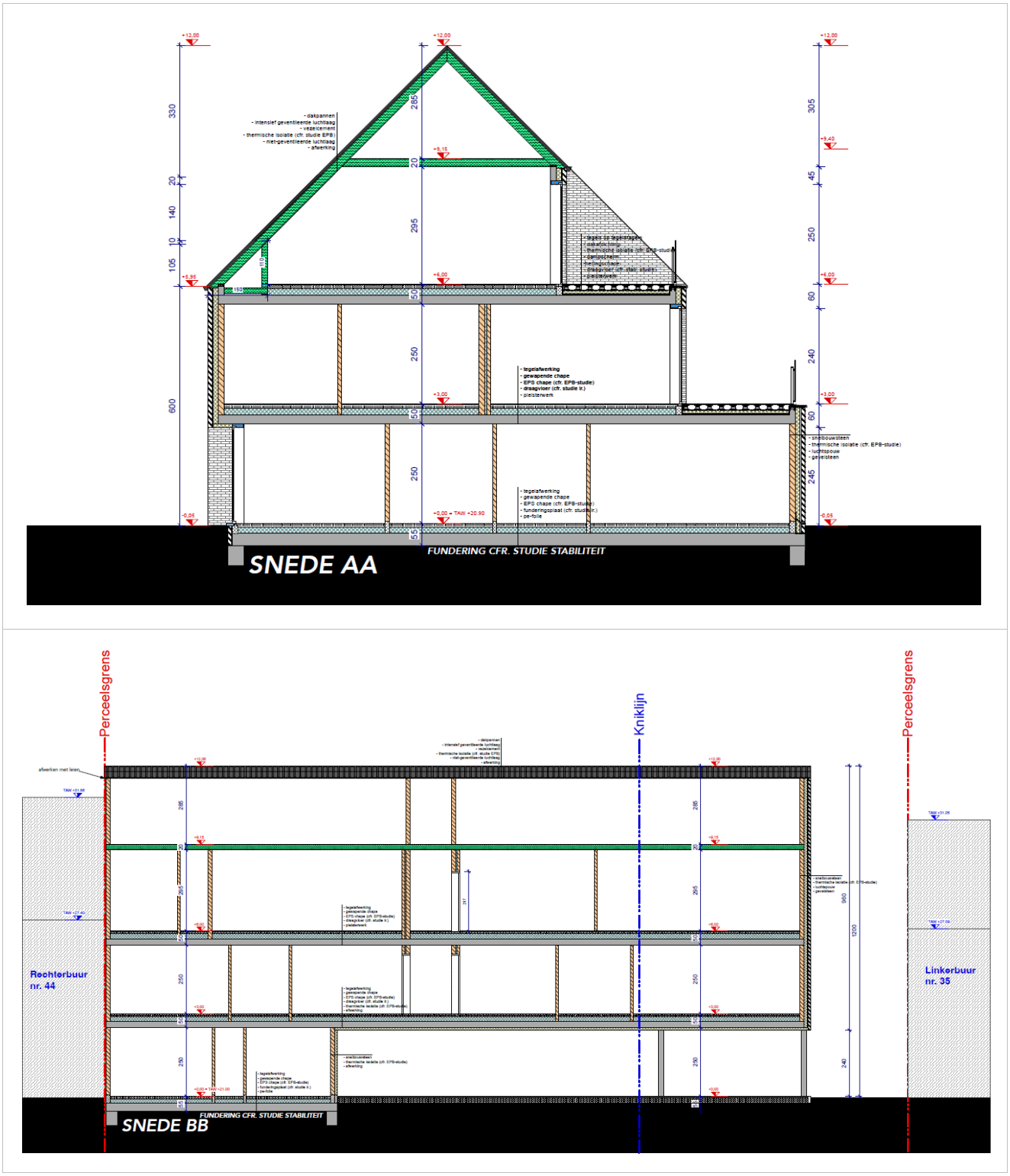
In de achtertuin wordt een wadi aangelegd met een volume van 7200 l en een diepte van 50 cm -mV. Verder dienen er in de achtertuin twee loofbomen bewaard te blijven. Overige groenaanleg en voorzieningen in deze zone zullen een verstoring van 50 à 70 cm -mV veroorzaken.



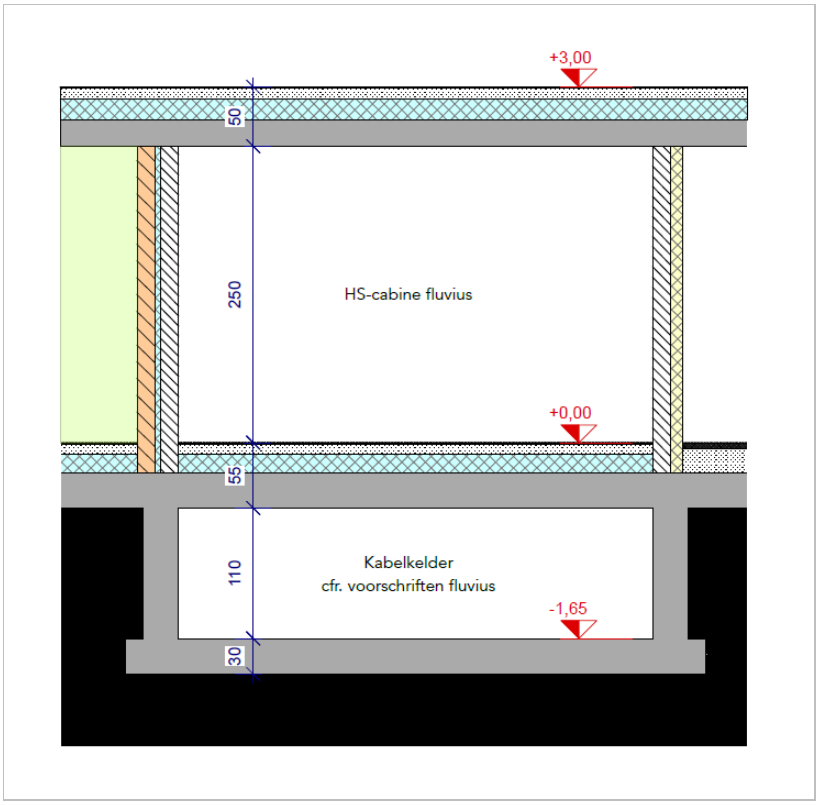
Figuur 9: Inplantingsplan (opdrachtgever, 2026)



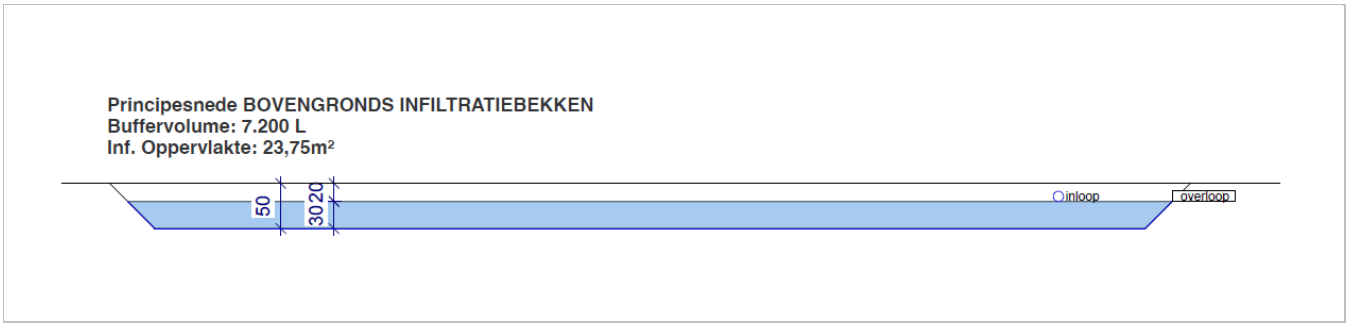
Figuur 10: Funderingsplan (opdrachtgever, 2026)



Figuur 11: Snedes. (opdrachtgever, 2026)



Figuur 12: Snede kabelkelder. (opdrachtgever, 2026)



Figuur 13: Snede wadi. (opdrachtgever, 2026)

3 BUREAUONDERZOEK

Het doel van de bureaustudie is de aanwezigheid, aard en bewaringsomstandigheden van de archeologische monumenten te kunnen inschatten, de landschappelijke opbouw van het gebied te kennen, om de impact van de werken op het aanwezige archeologische erfgoed in te schatten en daaruit concrete aanbevelingen te formuleren voor de verdere prospectiestrategie.

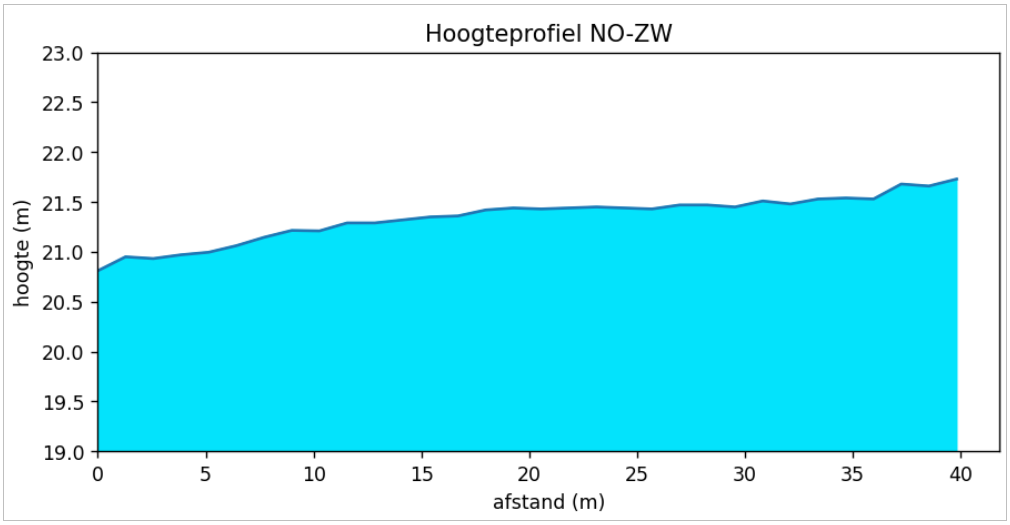
In dit hoofdstuk wordt gebruik gemaakt van alle beschikbare kaarten van het plangebied, te weten de bodemkaart, geologische kaarten, bodemerosiekaart, bodemgebruikskaart en relevante historische kaarten. De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) werd gebruikt als uitgangspunt voor de bestudering van archeologische waarden in de omgeving van het plangebied.

De gebruikte kaarten werden in gegeorefereerde vorm (Belge Lambert 1972) gebruikt in het programma QGIS. In dit programma werden de genoemde kaarten als lagen toegevoegd teneinde er de huidige en toekomstige situatie op te kunnen weergeven. Het plangebied werd bovendien op alle kaarten geplot om de oriëntatie op de kaarten te vergemakkelijken.

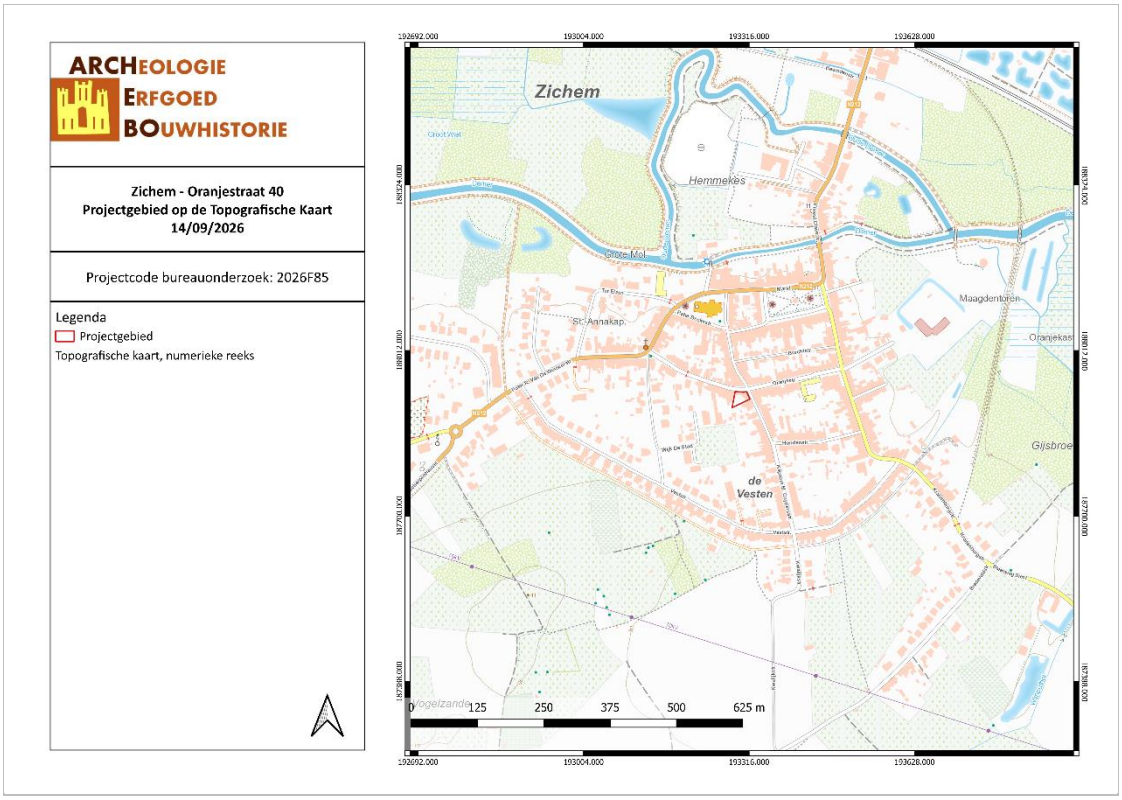
3.1 LANDSCHAPPELIJKE & BODEMKUNDIGE SITUERING

3.1.1 Topografische situering

De hoogte van het projectgebied stijgt van NO naar ZW van 20,9 naar 21,8 m TAW, over een afstand van slechts 40 m. Het projectgebied ligt op de overgang van de Demervallei in het noorden naar een heuvel in het zuiden. De Demer zelf stroomt ca. 300 m ten noorden van het projectgebied. Gezien de ligging van het projectgebied op de overgang tussen een riviervallei in het noorden en een topografische hoogte in het zuiden, wordt de kans op het aantreffen van een steentijd artefactensite eerder hoog ingeschat. Het projectgebied ligt echter binnen de historische stadskern van Zichem. Hoewel het lange tijd onbebouwd bleef werd het perceel in deze periode intensief gebruikt als landbouwgrond binnen de stadsomwalling. In de 20ste eeuw werd het perceel bebouwd. De verstoringsgraad die gepaard is gegaan met deze activiteiten zorgt ervoor dat de verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. De kans op het aantreffen van een intacte steentijd artefactensite wordt op basis van deze gegevens eerder laag ingeschat.

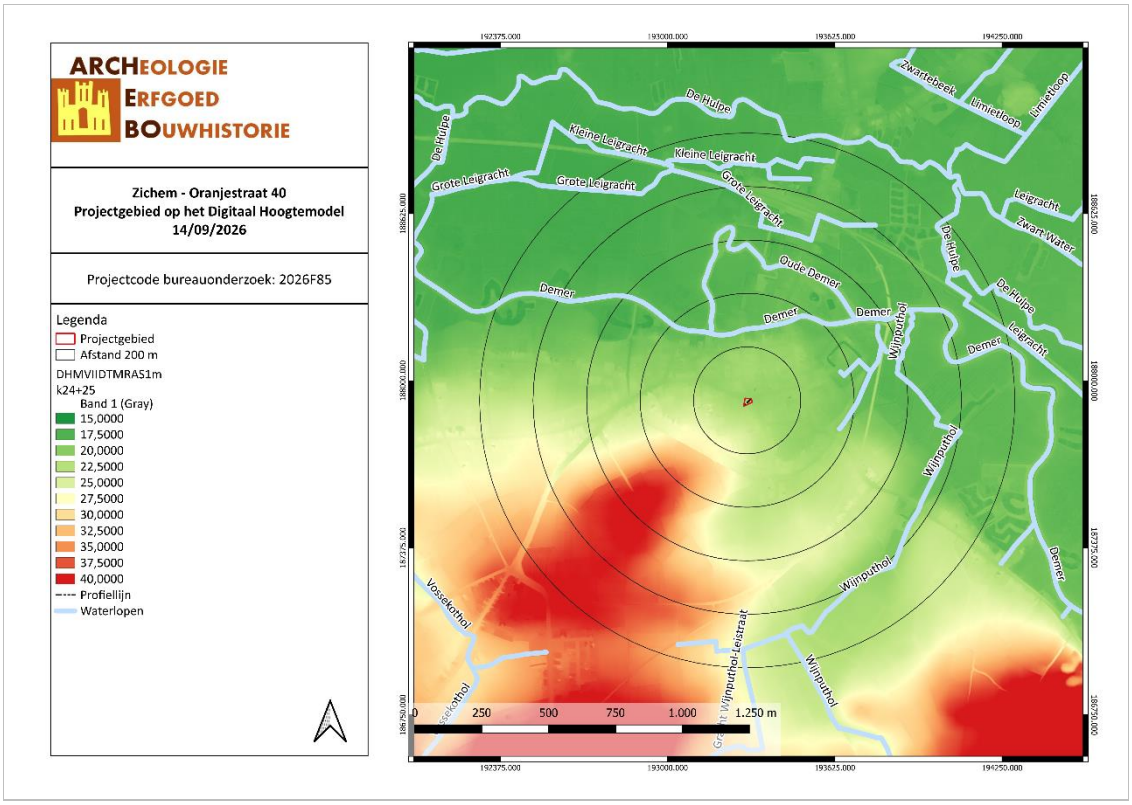


Figuur 14: Hoogteprofiel doorheen het projectgebied in NO-ZW richting (Geopunt, 2026)



ZIOR/14/09/26/5 - Digitale aanmaak

Figuur 15: Topografische kaart met situering van het projectgebied (Geopunt, 2026)



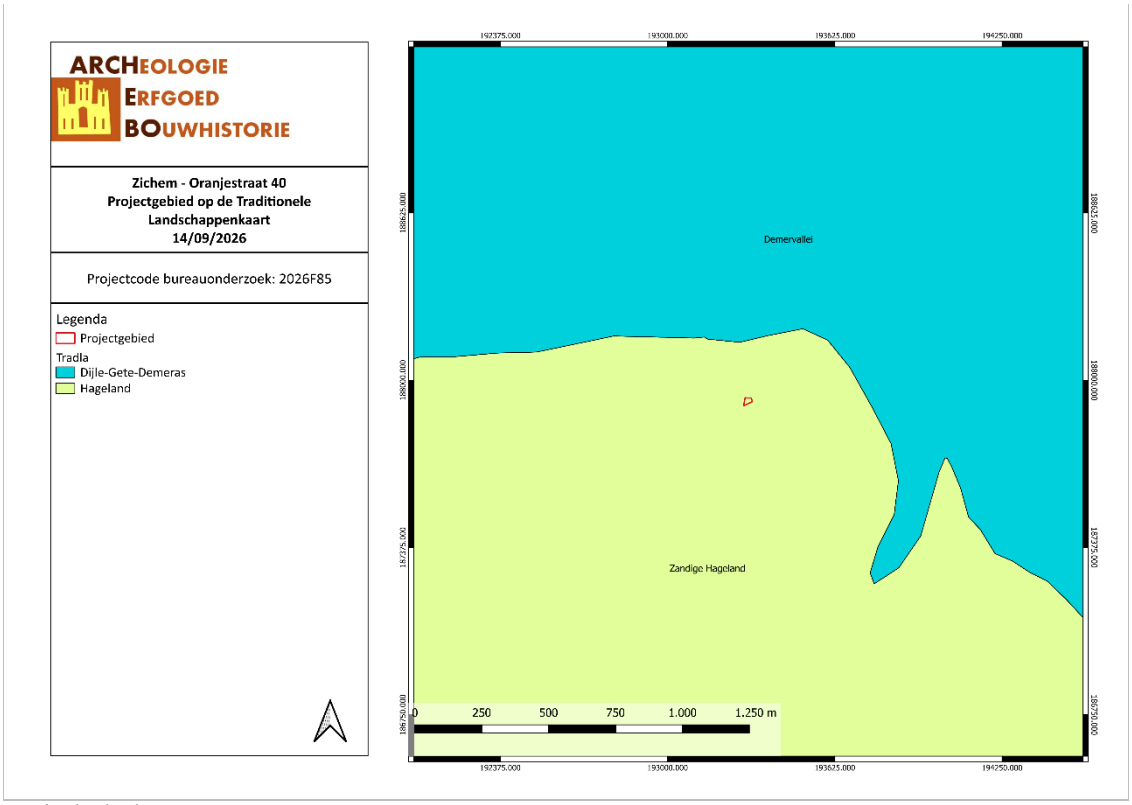
ZIOR/14/09/26/6 - Digitale aanmaak

Figuur 16: Situering van het projectgebied op het Digitaal Hoogtemodel (Geopunt, 2026)

3.1.2 Geologie & landschap

3.1.2.1 Fysisch geografisch

Het projectgebied is volgens de Traditionele Landschappenkaart gekarteerd binnen het Hageland, en meer bepaald het Zandige Hageland.

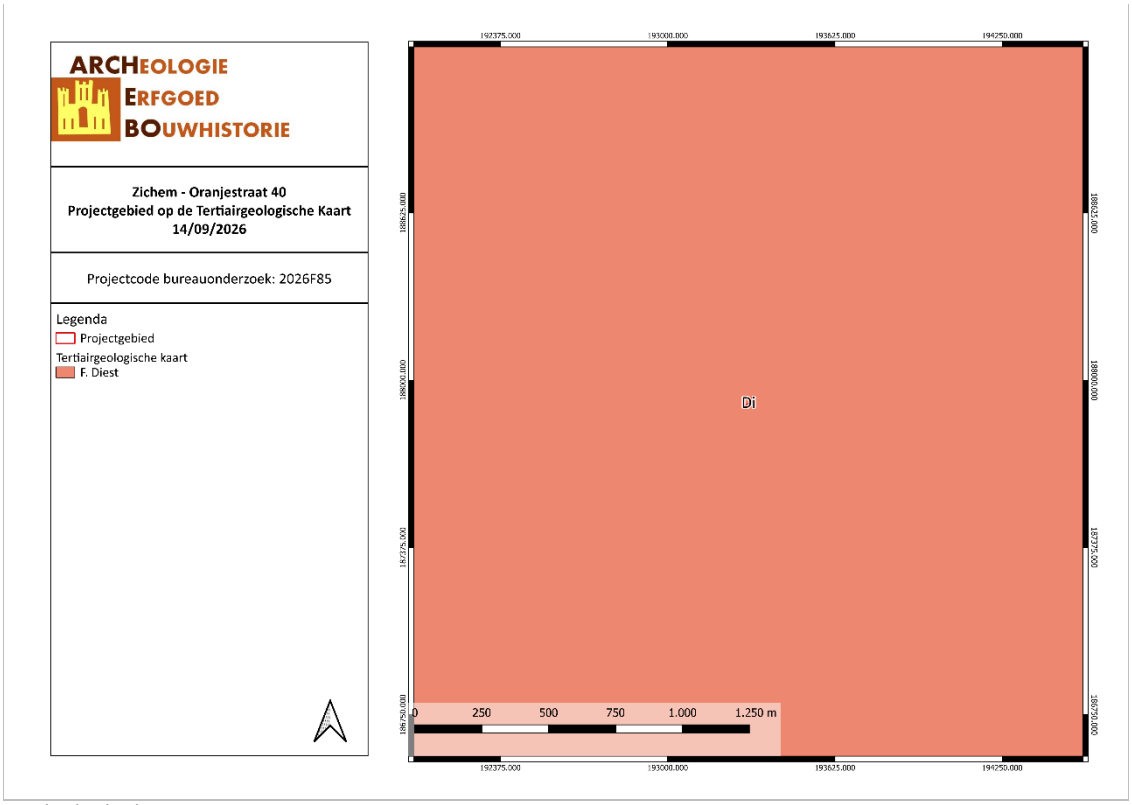


ZIOR/14/09/26/7 - Digitale aanmaak

Figuur 17: Projectgebied aangegeven op de Traditionele Landschappenkaart (Geopunt, 2026)

3.1.2.2 Paleogeen & neogeen (Tertiair)

Op basis van de Databank Ondergrond Vlaanderen bevindt het projectgebied zich binnen de Formatie van Diest. Deze formatie is opgebouwd uit groen tot bruin zand dat heterogeen is, meerdere grindlagen, (ijzer)zandsteenbanken, kleirijke horizonten, schuine gelaagdheid en micarijke horizonten bevat en glauconietrijk is.[1]



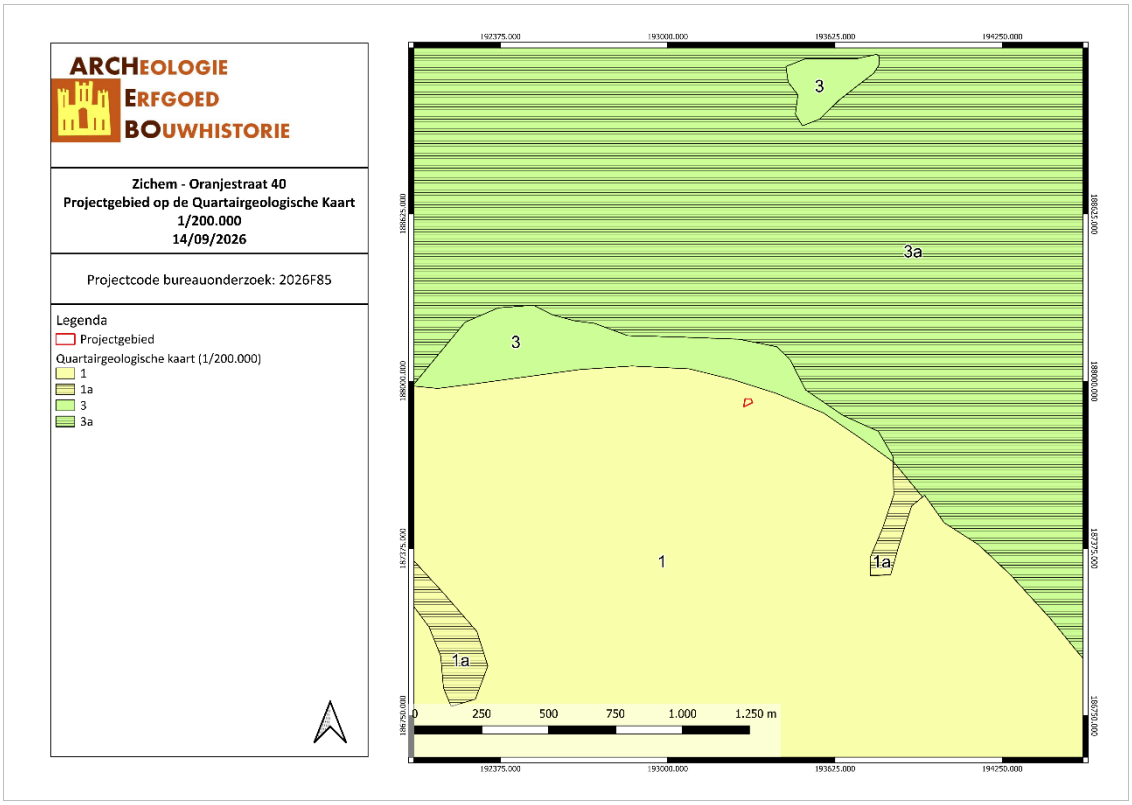
ZIOR/14/09/26/8 - Digitale aanmaak

Figuur 18: Situering van het projectgebied op de Tertiairgeologische kaart (DOV, 2026)

[1] 'Geopunt', z.d., https://www.geopunt.be/
LAGA P., LOUWYE S. & GEETS S., 'Paleogene and Neogene lithostratigraphic units (Belgium)', *Geologica Belgica*, 4/1-2 (2001): p. 144.

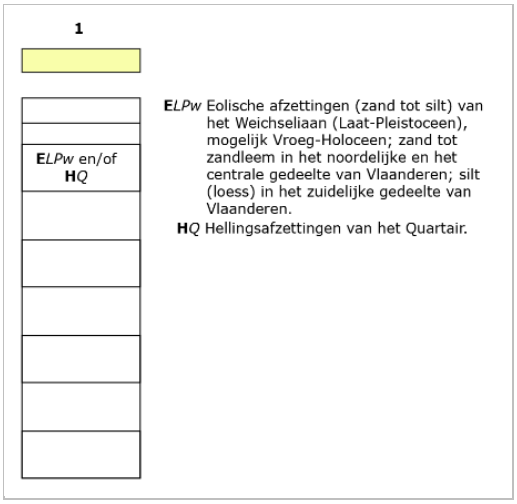
3.1.2.3 Quartair

Volgens de quartairgeologische kaart (1/200.000) bevindt het projectgebied zich volledig binnen profieltype 1. Profieltype 1 bestaat uit eolische afzettingen van het Weichseliaan (Laat-Pleistoceen), mogelijk Vroeg-Holoceen en/of hellingsafzettingen van het Quartair. De eolische afzettingen bestaan uit zand tot zandleem in het noordelijke en centrale gedeelte van Vlaanderen en uit silt (loess) in het zuidelijke gedeelte van Vlaanderen.[2]



ZIOR/14/09/26/9 - Digitale aanmaak

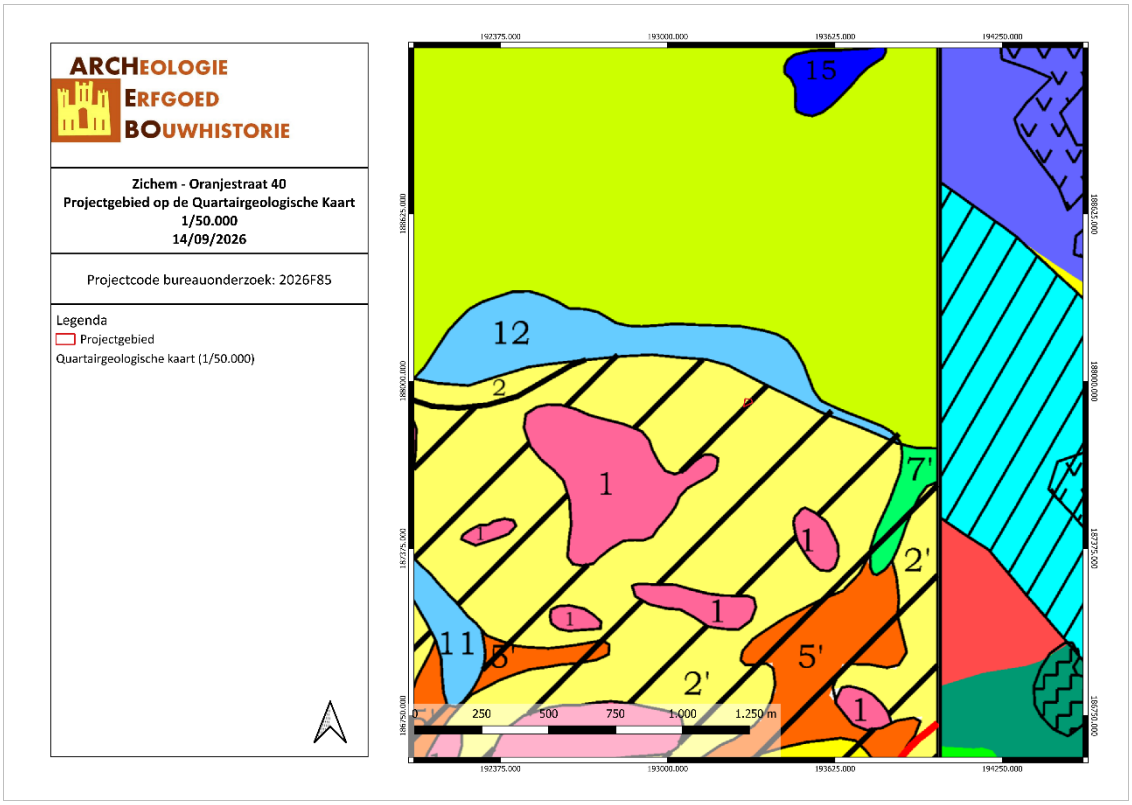
Figuur 19: Situering van het projectgebied op de Quartairgeologische kaart 1/200.000 (DOV, 2026)



Figuur 20: Uitleg van het type volgens de quartairgeologische kaart, schaal 1/200.000 (DOV, 2026)

[2] Databank Ondergrond Vlaanderen.

Volgens de quartairgeologische kaart (1/50.000) ligt het projectgebied volledig binnen profieltype 2'. Dit profieltype is opgebouwd uit de Formatie van Gent. Deze formatie dateert uit het Weichseliaan en bestaat uit zandige tot zandlemige eolische afzettingen die bovenaan homogeen zijn, mogelijk gevolgd door een alternatie van zand- en leemlagen met veel herwerkt tertiair materiaal aan de basis. De Formatie van Gent is maximaal 1,2 m dik.[3]



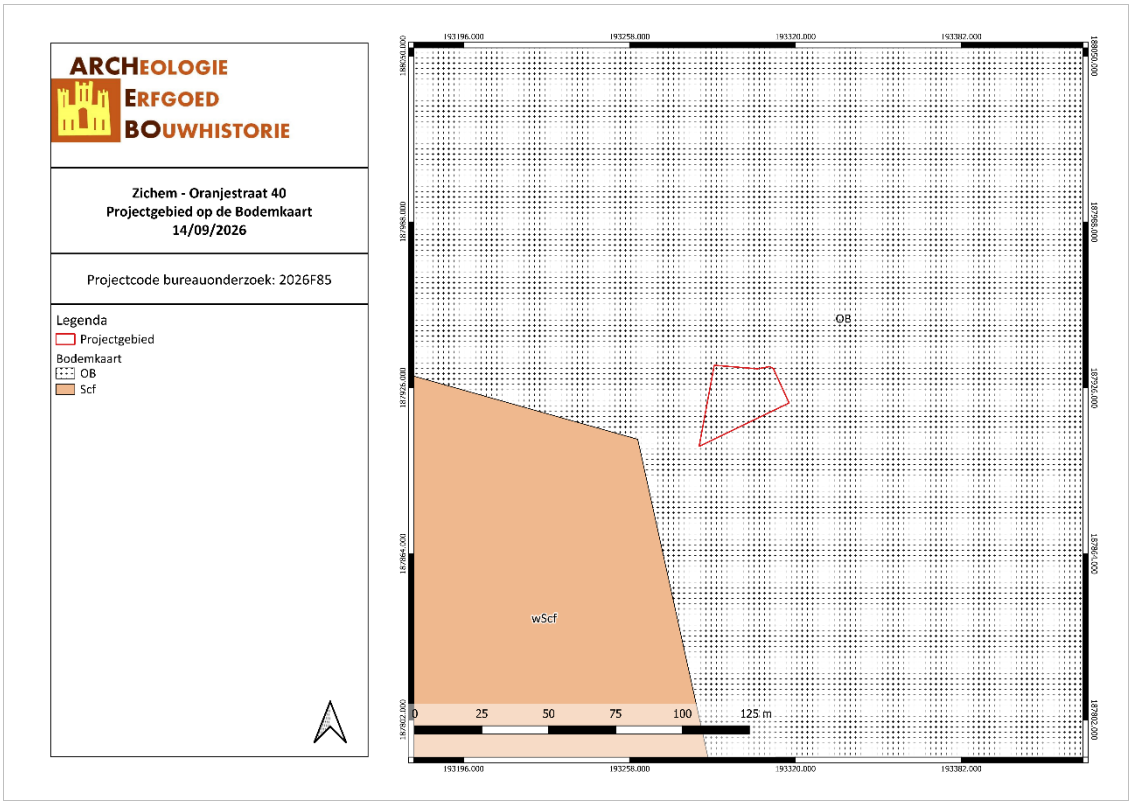
ZIOR/14/09/26/10 - Digitale aanmaak

Figuur 21: Situering van het projectgebied op de Quartairgeologische kaart 1/50.000 (DOV, 2026)

[3] BOGEMANS F., *Toelichting bij de Quartairgeologische kaart, kaartblad 24 Aarschot*, Brussel, 2007.

3.1.2.4 Bodem, bodemkundig booronderzoek, erosie & bodemgebruik[4]

Volgens de bodemkaart van Vlaanderen valt het projectgebied volledig binnen een bebouwd zone (OB).



ZIOR/14/09/26/11 - Digitale aanmaak

Figuur 22: Situering van het projectgebied op de bodemkaart Vlaanderen (DOV, 2026)

[4] VAN RANST E. & SYS C., *Eenduidige legende voor de digitale bodemkaart van Vlaanderen (Schaal 1 : 20.000)*, Gent, 2000, p. 145, 210, 254, 317.

Op de Potentiële bodemerosiekaart werd het projectgebied niet gekarteerd. Volgens de bodemgebruikskaart ligt het projectgebied binnen andere bebouwing.



ZIOR/14/09/26/12 - Digitale aanmaak

Figuur 23: Bodemgebruik in de omgeving van het plangebied volgens de bodemgebruikskaart (Geopunt, 2026)

3.2 ARCHEOLOGISCHE EN ERFGOEDKUNDIGE DATA

3.2.1 Centrale Archeologische Inventaris (CAI)

Binnen het projectgebied zijn geen archeologische waarden bekend, binnen een straal van 1 km rondom het projectgebied liggen 20 CAI locaties.

Rondom het projectgebied, op een afstand van 260 tot 520 m, lagen de vesten van Zichem (CAI 207109). De vesten dateren uit de 14de eeuw. Ze waren 30 tot 40 meter breed en bestonden uit een aarden wal, een gracht aan de buitenzijde en een weg aan de binnenzijde. Op regelmatige afstand waren er stenen wachthuisjes voorzien boven op de omwalling.

Ca. 130 m ten noorden van het projectgebied ligt de parochiekerk Sint-Eustachius van Zichem (CAI 2476). Deze kerk dateert uit de 14de eeuw.

Ca. 175 m ten noorden van het projectgebied werd een proefputtenonderzoek uitgevoerd (CAI 990898). Er werden ophogingslagen, muurresten en een greppel aangetroffen.

Ca. 257 m ten noorden van het projectgebied ligt de Grote Molen of Kerkhofmolen. De huidige watermolen dateert uit 1758, maar de eerste vermelding van een watermolen op deze plek dateert reeds uit de 15de eeuw.

Ca. 300 m ten NO van het projectgebied lagen een klooster met gasthuis en een kerkhof (CAI 216118). Het klooster met gasthuis dateerden uit de 14de eeuw en werden in 1583 verwoest door een brand en niet heropgebouwd. Daarop werd er een protestants Geuzenkerkhof ingericht. Bij het geofysisch onderzoek uit 2017 werd een omgracht gebied vastgesteld met parallel aan de gracht ook structurele resten, mogelijk van het klooster en gasthuis.

Ca. 485 m ten NO van het projectgebied lag de Hollandse poort, één van de Zichemse stadspoorten (CAI 207110). Vlak langs deze poort stond de Heilige Geestmolen of Kleine Molen uit de 15de eeuw (CAI 207111).

Ca. 307 m ten ONO van het projectgebied ligt het Oranjekasteel (CAI 2478). Het kasteel bestond uit een rechthoekige constructie met een dubbele slotgracht. Tussen de 2 grachten stond een muur van 1 à 2 m breed, versterkt met hoektorens en een ronde bastionering. De ingang van de burcht werd bereikt door een lange dreef die het slot met de dorpskern verbond. De burcht deed voornamelijk dienst als ambtswoning voor de meier. De verwoesting gebeurde in fasen: in 1578 een eerste verwoesting door de troepen van Alexander Farnese. Een aardbeving rond Pasen 1580 deed een deel van de hoofdtoren instorten. Totale verwoesting in 1599, heropgebouwd in de 17de eeuw en herbouwd rond 1900. Met geofysisch onderzoek en bodemkundig onderzoek in 2017 werd de gracht- en walstructuur onderzocht. Het onderzoek bracht aan het licht dat er constructiesporen op de wal tussen de 2 grachten zijn, o.a. de "ijskelder" en een restant van een muur. De ondergrondse structurele resten, opgebouwd uit ijzerzandsteen en kalkmortel (en met resten van bakstenen parament) zijn te verbinden met de uit icongrafische, historische en cartografische bronnen gekende muren, torens en aanhorigheden die zich als een vooruitgeschoven verdediging op een bijkomende wal omheen het burchteiland hebben bevonden.

Ca. 440 m ten ONO van het projectgebied werden metaaldetectievondsten gemeld (CAI 981466): waaronder munten, musketkogels, pistoletkogels, loodbuskogels, ring, vingerring, bandeliersluitingen, knopen, gespen, kanonsbal, pijlpunt kruisboog, siernagel, onbekend voorwerp, sluiting geldbeugel, bikkel, knoopsgatbadge, kruisjes, loodje en vingerhoeden. Alle vondsten dateren uit de Nieuwe en Nieuwste Tijd. Enkele meters verder naar het NO werden gelijkaardige metaaldetectievondsten gemeld (CAI 981482).

Ca. 480 m ten ONO van het projectgebied staat de Maagdentoren (CAI 3300). Het gaat om een Laat-Middeleeuwse woontoren. Er zijn uitbraaksporen zichtbaar in de west-, oost- en zuidkant van de toren die afkomstig zijn van steunberen die bovenaan voorzien waren van een halfronde of hoekige uitbouw. Rond de militaire toren lag een gracht, die meer dan 1,8 m diep moet geweest zijn.

Ca. 330 m ten OZO van het projectgebied lag de Diestse Poort, één van de stadspoorten van Zichem (CAI 207112).

Ca. 660 m ten ZO van het projectgebied ligt pachthoeve De Toren uit de 18de eeuw (CAI 2005).

Ca. 300 m ten zuiden van het projectgebied werd een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (CAI 222730). Er werden greppels en kuilen uit de Nieuwe en Nieuwste Tijd gevonden.

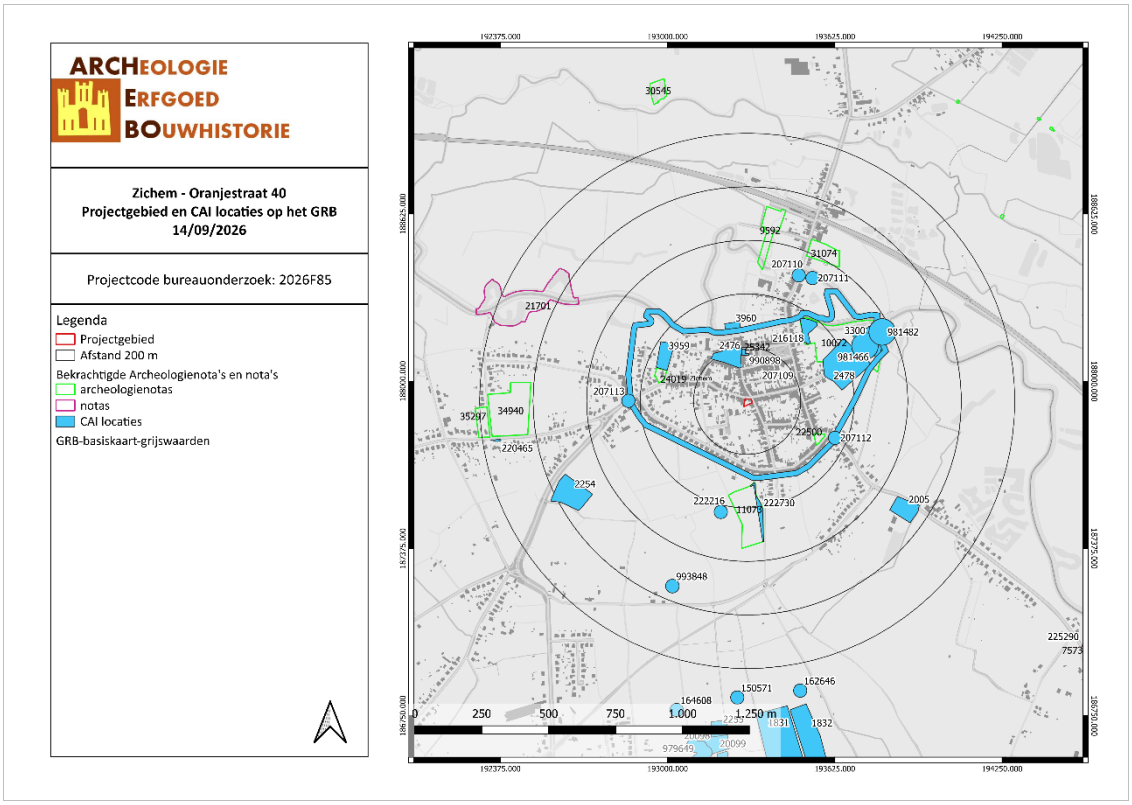
Ca. 400 m ten ZZW van het projectgebied werd een metaaldetectievondst gemeld (CAI 222216): musketkogels, boekbeslag, etc. uit de Nieuwe Tijd. Ca. 720 m ten WZW van het projectgebied werden gelijkaardige vondsten gedaan (CAI 993848).

Ca. 675 m ten ZW van het projectgebied werd via metaaldetectie een penning uit de 13de eeuw gevonden (CAI 2254).

Ca. 420 m ten westen van het projectgebied lag de Leuvense Poort, een van de stadspoorten van Zichem (CAI 207113).

Ca. 930 m ten westen van het projectgebied lag de Zandkapel uit de 18de eeuw (CAI 220465).

Ca. 330 m ten NW van het projectgebied liggen de restanten van het Elzenklooster (CAI 3959). In de 14de-15de eeuw stond er hier een begijnhof. In 1468 werd het klooster opgericht, dat in de Franse periode werd afgeschaft en omgevormd tot fabriek, hetgeen de functie bleef tot 1970. Tegenwoordig zijn de restanten gerestaureerd tot woning.



ZIOR/14/09/26/13 - Digitale aanmaak

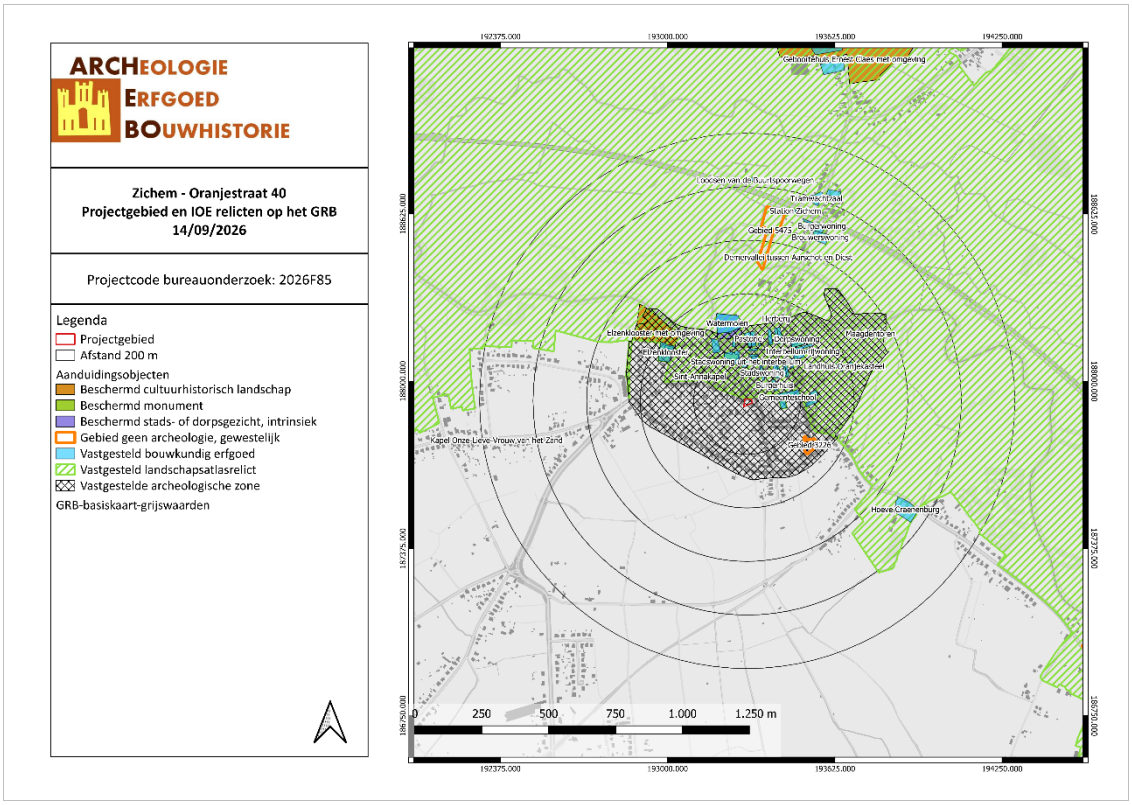
Figuur 24: Kaart met aanduiding van het projectgebied en de vondstlocaties uit de CAI (CAI, 2026)

3.2.2 Bekrachtigde archeologienota's en nota's

Binnen een straal van 200 m rondom het projectgebied werden er nog geen (archeologie)nota's opgesteld.

3.2.3 Inventaris Onroerend Erfgoed (IOE)

De Inventaris van het onroerend erfgoed biedt een overzicht van waardevol erfgoed in Vlaanderen. Zowel bouwkundig, archeologisch, landschappelijk als varend erfgoed zijn opgenomen in deze databank, goed voor meer dan 83.000 erfgoedobjecten in totaal. Op basis van diverse zoekcriteria kan er heel gericht naar de verschillende erfgoedobjecten gezocht worden. Erfgoedobjecten kunnen vastgesteld en/of beschermd zijn.[5] Het projectgebied ligt binnen de historische stadskern van Zichem, een vastgestelde archeologische zone.



ZIOR/14/09/26/14 - Digitale aanmaak

Figuur 25: Kaart met situering van het projectgebied en IOE-relicten op GRB-basiskaart (IOE, 2026)

[5] Agentschap Onroerend Erfgoed, "Inventaris Onroerend Erfgoed", geraadpleegd 17 juni 2026, https://inventaris.onroerenderfgoed.be/.

3.3 HISTORIEK EN CARTOGRAFISCHE BRONNEN

3.3.1 Onderzoek historische bronnen

Van het pre-middeleeuwse Zichem werd binnen de historische stadskern tot nu toe niets aangetroffen. Sporen uit de prehistorie, de Romeinse periode en de vroege middeleeuwen ontbreken. Nochtans zijn er in de omgeving van Zichem op de Hagelandse heuvels en in de vallei van de Demer, vooral op de hoger gelegen donken, uit deze perioden verspreid archeologische vondsten aangetroffen.

In Zichem is er mogelijk een eerste omwalling geweest, die waarschijnlijk dateert uit de 12de eeuw, ter hoogte van de huidige Oranjestraat maar daar is zo goed als niets van gekend. De latere stadswallen, de Vesten, boden de stad bescherming zowel in het oosten, het zuiden als het westen. In het noorden werd de veiligheid gegarandeerd door de Demer. De Vesten werden aangelegd in 1301 door Godevaart van Vierson en opgehoogd door Reinier II van Schoonvorst. Ze waren 30 tot 40 meter breed en bestonden uit een aarden wal, een gracht aan de buitenzijde en een weg aan de binnenzijde. Op regelmatige afstand waren er stenen wachthuisjes voorzien boven op de omwalling (zoals zichtbaar op de kaart van Van Deventer). De omwalling beschikte deels over een natte en deels droge gracht (in het zuiden te wijten aan het reliëf daar). De natte gracht werd gevoed door het water van de Demer die onrechtstreeks ook de grachten rond de burcht voedde.

De Vesten hadden drie stadspoorten: de Hollandse Poort in het noorden, vlakbij de Kleine Molen, op de zuidelijke oever van de Oude Demer en een valbrug over de rivier, de Driessche Poort of Leuvense Poort in het zuidwesten en de Diesterse Poort in het zuidoosten. De Sint-Jorisgilde, de Sint-Sebastiaangilde en veel later de Sint-Barbaragilde stonden in voor de bewaking van deze Vesten.

De stadswallen werden zwaar beschadigd na een hevig conflict tijdens de Tachtigjarige oorlog en hevige beschietingen door de legers van de Spaanse koning. Toch bleef een groot deel gespaard.

De stad gaf zich over in 1578 en verloor haar vooraanstaande positie en bij de wederopbouw besloot men af te zien van nieuwe versterkingen. Het verloop van deze wallen is nog deels te volgen en te herkennen in de zuidelijke Veststraat die het oorspronkelijke traject van de wallen volgt. Ook sommige nog bestaande veldwegen en straten volgen het traject van de omwalling. Bovendien zijn er nog enkele meters oorspronkelijke omwalling bewaard in het talud van de spoorweg Zichem-Scherpenheuvel.

Van oudsher behoorde Zichem tot de voornaamste steden van het hertogdom Brabant en ze vertoont dan ook nog heel wat sporen van het rijke verleden als middeleeuwse stad De eerste vermelding van Zichem is gekend uit een geschrift uit 1134 waarin vermeld wordt dat Hertog Godfried met de Baard een stuk grond te Schoonderbuken in de nabijheid Zichem, Zigghene schonk aan de norbertijnen van abdij van ’t Park van Leuven om er een gasthuis en kapel op te richten. Het goed deed eveneens dienst als jachtpaviljoen van de hertog. De nederzetting Zichem, die blijkbaar toen al vermeld werd als belangrijk referentiepunt, groeide uit tot een heuse stad en heerlijkheid.

In 1212 vermeldde hertog Hendrik I, Zichem in het lijstje van zijn van oudsher gestichte steden. In 1284 gaf Hertog Jan I van Brabant Zichem in leen aan zijn jongere broer, Godevaart van Vierson en werd Zichem meer en meer belangrijk.

In de 14de eeuw kende Zichem dan ook een Gouden Eeuw. Godevaert bouwde de nederzetting aan de Demer uit tot een vestingstad met vele handelsmogelijkheden en nieuwe gebouwen. Hij liet de Nieuwe Demer graven (1300), waardoor het stadscentrum per boot bereikbaar werd, voorzag de stad van een nieuwe aarden wal en bouwde een heuse waterburcht op een drassig terrein in het oosten van de stad.

Dit terrein omvatte ongeveer een derde van het territorium van Zichem. Als kers op de taart verleende hij in 1302 verschillende belangrijke vrijheden en privileges aan de stad en haar bevolking en werd er jaarlijks markt gehouden. Door het rechttrekken van de Demer ontstond er een eiland waarop niet alleen de Heilige Geestmolen (Kleine molen) maar ook de Kerkhofmolen (Grote Molen), het refugiehuis van de abdij van Tongerlo en de amer (haven) kwamen te liggen. De Hollandse stadspoort domineerde de rest van het eiland. Na zijn dood in de Guldensporenslag en door een erfenisovereenkomst werd Zichem één van de vier landen van de meierij van Leuven: Het land van Zichem (Bekkevoort, Houwaart, Tielt, Waanrode, Miskom, Molenbeek en Nieuwrode. Het Land van Zichem kwam in handen van Elisabeth van Brabant en haar echtgenoot graaf Gerard van Gulik. Hun zoon Willem van Gullik verkocht in 1358 Zichem voor 70.000 gouden munten aan Reinier I van Schoonvorst. In 1371 kwam het gebied door schenking in het bezit van zijn zoon Reinier II van Schoonvorst. De kersverse heer van Zichem kwam in het bezit van een welvarende, goed uitgebouwde stad en besloot de opbrengsten van de bloeiende lakenhandel, die eind 14de eeuw in heel Brabant zorgde voor een ongekende welvaart, aan te wenden voor de verdere uitbouw en verfraaiing van de stad.

De stad Zichem was in de jaren daarvoor volledig op de linkeroever van de Demer uitgebouwd. Centraal lag het rechthoekige marktplein dat het economische en het bestuurlijke hart was en waar al sinds 1288 een jaarmarkt werd gehouden. Dit privilege werd bevestigd in 1362. Renier II liet de stadswallen ophogen bouwde het gasthuis, de kerk en de lakenhalle en verleende privilegies aan het begijnhof. Er kwamen gildenhuizen en watermolens. Hij gaf ook rond 1383 de opdracht ten oosten van zijn omgrachte kasteeldomein de Maagdentoren te bouwen. Deze toren, een etaleren van de rijkdom van de stad en de heer, bevindt zich bij de samenvloeiing van de Demer en de stadsomwalling. De donjon zou volledig omringd geweest zijn met een gracht en was alleen toegankelijk via een ophaalbrug naar de eerste verdieping. In het oosten bevond zich aldus het domein van de heer als centrum van de wereldlijke macht, in het midden het marktplein en de aangrenzende gebouwen als het economische hart, en ten westen van de markt werd het religieuze centrum uitgebreid met de Sint-Eustachiuskerk en het begijnhof, het latere Elzenklooster.

De huidige Sint-Eustachiuskerk (patroonheilige: Eustachius van Rome, gestorven in 118 na Chr.), die opgetrokken is in ijzerzandsteen, kende een lange bouwgeschiedenis vanaf de 14de eeuw tot de 16de eeuw. Over het ontstaan van deze parochie - de eerste vermelding van een aanwezige pastoor gebeurde in de schenkingsorde uit 1134 - is niets geweten en van eventuele voorgangers uit de romaanse periode zijn slechts enkele aanwijzingen te vinden. Van deze kerk, het begijnhof en het latere Elzenklooster zijn geen archeologische gegevens bekend. In 1990 werd het klooster grotendeels afgebroken waarbij alleen de 18de eeuwse inrijpoort en een sterk verbouwde vleugel bewaard bleven. In deze rijke periode verenigden de lakenwevers en scheepstrekkers zich in ambachtsgilden aanvullend bij de al bestaande schuttersgilden. Door verkoop van de heerlijkheid van Zichem aan de heer van Diest in 1398 en een honderdtal jaar later door een ruiloperatie kwam Zichem met het naburige Diest in handen van de prinsen van Oranje en werd het een Oranjestad. Zichem zou op die manier tot aan de Franse revolutie verbonden blijven met het Huis van Oranje.

Door de stadswallen, de waterburcht en de Maagdentoren vormde Zichem een stevig versterkt bolwerk dat het zwaar te verduren kreeg tijdens de Tachtigjarige oorlog. Ook tijdens het beleg door Alexander Farnese werd Zichem in 1578 zwaar getroffen. De Spaanse troepen namen de stad in na zware beschietingen en de burcht en de Maagdentoren kwamen gehavend uit de oorlog. Twee derde van de stad ging in vlammen op en de bevolking werd massaal uitgemoord. Later volgden pestepidemieën, plunderingen, een aardbeving in de regio, inkwartiering van troepen, vernielingen van de oogsten, graanopeisingen, muiterij … elkaar in ijltempo op. In 1599 maakte een grote aangestoken stadsbrand een definitief einde aan de welvarende stad.

De 17de eeuw bracht geen beterschap in de Zichemse situatie en na een nieuwe uitbraak van de pest en enkele conflicten kwam Zichem in 1648 in handen van Willem II van Oranje. Na alweer een woelige periode werd de stad uiteindelijk deel van de Oostenrijkse Nederlanden tot aan de Franse revolutie toen de laatste heer Willem V zijn heerlijkheid verloor aan de Fransen. Uiteindelijk zou Zichem deel uitmaken van het nieuwe België en kon Zichem zich stilaan ook industrieel ontplooien. Later zou de scheepvaart op de Demer drastisch afnemen na het aanleggen van de spoorlijn Leuven-Hasselt in 1865 en werd er in Zichem een station gebouwd. In 1894 werd er vanuit Zichem een spoorlijn aangelegd naar Scherpenheuvel.

In het begin van de 17de eeuw lag de burcht van Zichem volledig in puin. De ijzerzandsteen van het slot werd verkocht en hergebruikt bij de wederopbouw van het stadscentrum. Op de fundamenten van de ruïne bouwde Filips-Willem van Oranje, heer van Zichem, een bescheiden hoeve die later uitgroeide tot het elegante Oranjekasteel. Het geheel werd grondig verbouwd in de 19de eeuw. Van het dubbele grachtenpatroon, dat afgebeeld wordt op de kaart van Van Deventer (1560), bleef het noordelijke deel van de binnenste slotgracht bewaard; de verdwenen buitengracht tekent zich nog kadastraal af in het grote weideperceel dat het geheel omsluit en is eveneens zichtbaar op luchtfoto's genomen tijdens het natte seizoen.

De burcht vormde de kern van het kasteeldomein van de heren van Zichem, dat het oostelijk deel van Zichem uitmaakte en o.a. de Maagdentoren, het Tolhuis, het Schuttersveld en het Geuzenkerkhof bevatte. Ten zuidoosten van het kasteel is in het reliëf nog een deel van de oude omwalling merkbaar. Hier vond nog nooit archeologisch onderzoek plaats.

In het strijdgewoel van de Tachtigjarige oorlog verloor de Maagdentoren deels de bovenste verdieping en de toegangsconstructies (trapkoker, ophaalbrug, ….). Rond de Maagdentoren, die na verwaarlozing in 2006 deels instortte, werd in 1981, 1982 en 1983 een kleine opgraving uitgevoerd vlak aan de toren In 2013 werd in het kader van restauratie besloten om een klein archeologisch onderzoek uit te voeren met drie radiale sleuven Binnen de rest van de historische stadskern is het archeologisch potentieel nog zeer hoog (middeleeuwse omwalling, stadspoorten, huizen met oudere historische kelders rond het centrale marktplein, de watermolen, geuzenkerkhof, lakenhal, begijnhof, ….). Langs de Veststraat werd in 2014 een prospectie met ingreep in de bodem verricht. Dit onderzoek leverde enkele greppel-perceleringen en wat paalsporen op[6]

[6] Inventaris Onroerend Erfgoed 2026: Historische stadskern van Zichem [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140043 (geraadpleegd op 15 september 2026).

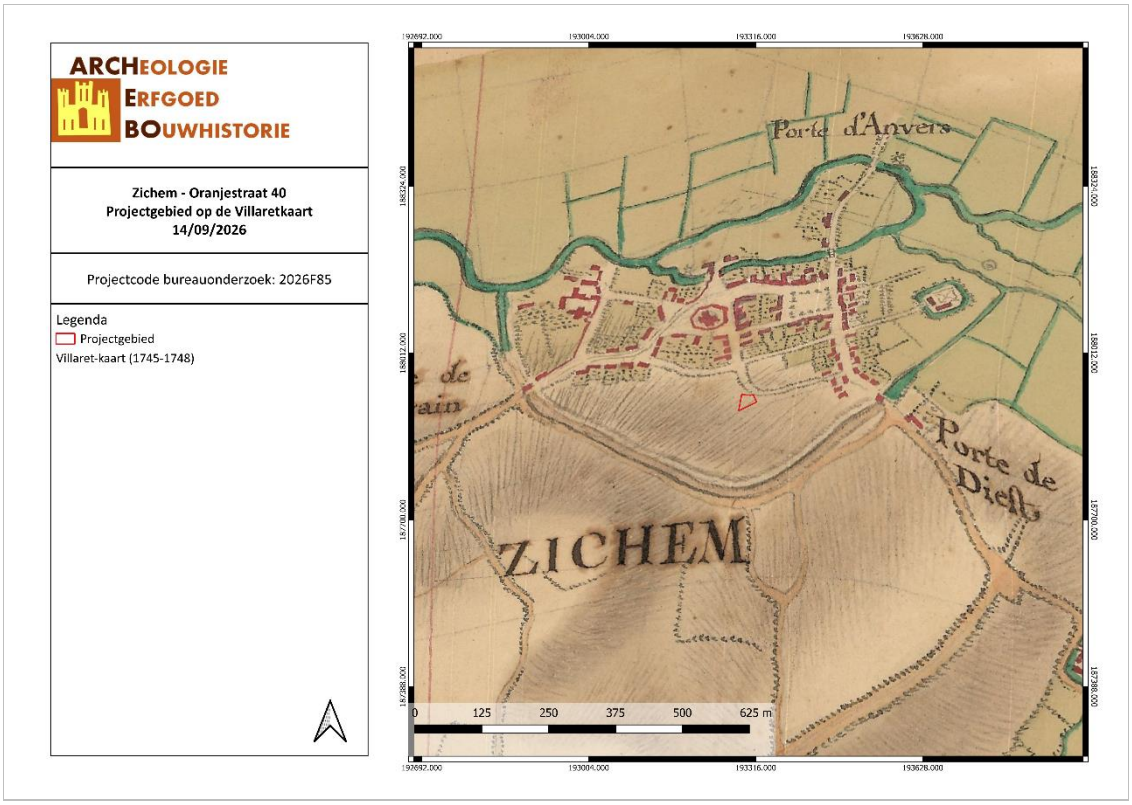
3.3.2 Historische situatie aan de hand van cartografische bronnen

Een belangrijke bron van informatie wordt geleverd door het historisch kaartmateriaal. Dit om na te gaan of er bebouwing is geweest op het terrein in historische tijden, of dat het landgebruik van het perceel is gewijzigd doorheen de tijd. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met het feit dat de eerste bruikbare kaarten pas vanaf de 16de eeuw of later voorhanden zijn.

Bovendien is de afwezigheid van bebouwing op kaarten geen garantie dat er geen bebouwing is geweest. In de beginperiode van de cartografie werden voornamelijk grotere nederzettingen en belangrijkere bouwwerken zoals kerken, kloosters en kastelen weergegeven en was er weinig of geen aandacht voor de burgerlijke architectuur. Pas vanaf de 19de eeuw verschijnen de eerste gedetailleerde kaarten. Mogelijk eerder aanwezige middeleeuwse structuren waren misschien reeds verdwenen.

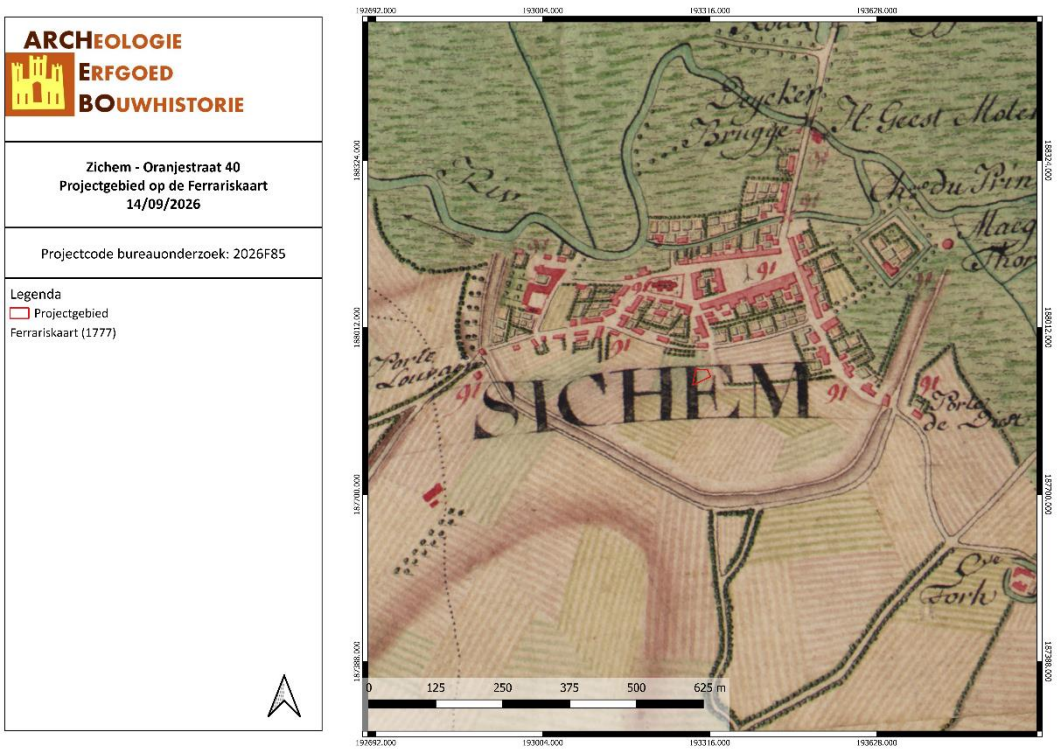
Vooreerst worden enkele pre-19de -eeuwse cartografische bronnen behandeld zoals de Villaretkaart en de Ferrariskaart.

Op de Villaretkaart en de Ferrariskaart is eenzelfde beeld te zien. Het projectgebied ligt binnen de vesten van Zichem, die zich ten oosten, zuiden en westen van de stad bevinden. De noordelijke zijde van de stad werd niet beschermd door een wal met gracht, maar door de Demer. Hoewel het projectgebied binnen de stadsomwalling lag, was het niet bebouwd. De bebouwing lag ten noorden van het projectgebied, de kerk ligt ca. 130 m naar het noorden. De meest zuidelijke zone binnen de vesten, inclusief het projectgebied, was in gebruik als akkerland. Het projectgebied grenst in het oosten aan een weg die deels overeenkomt met de huidige Kapt. M. Cuypersstraat. Het Oranjekasteel en de Maagdentoren, ten ONO van het projectgebied, zijn duidelijk afgebeeld.



ZIOR/14/09/26/15 - Digitale aanmaak

Figuur 26: Detail uit de Villaretkaart met aanduiding van het projectgebied (Geopunt, 2026)

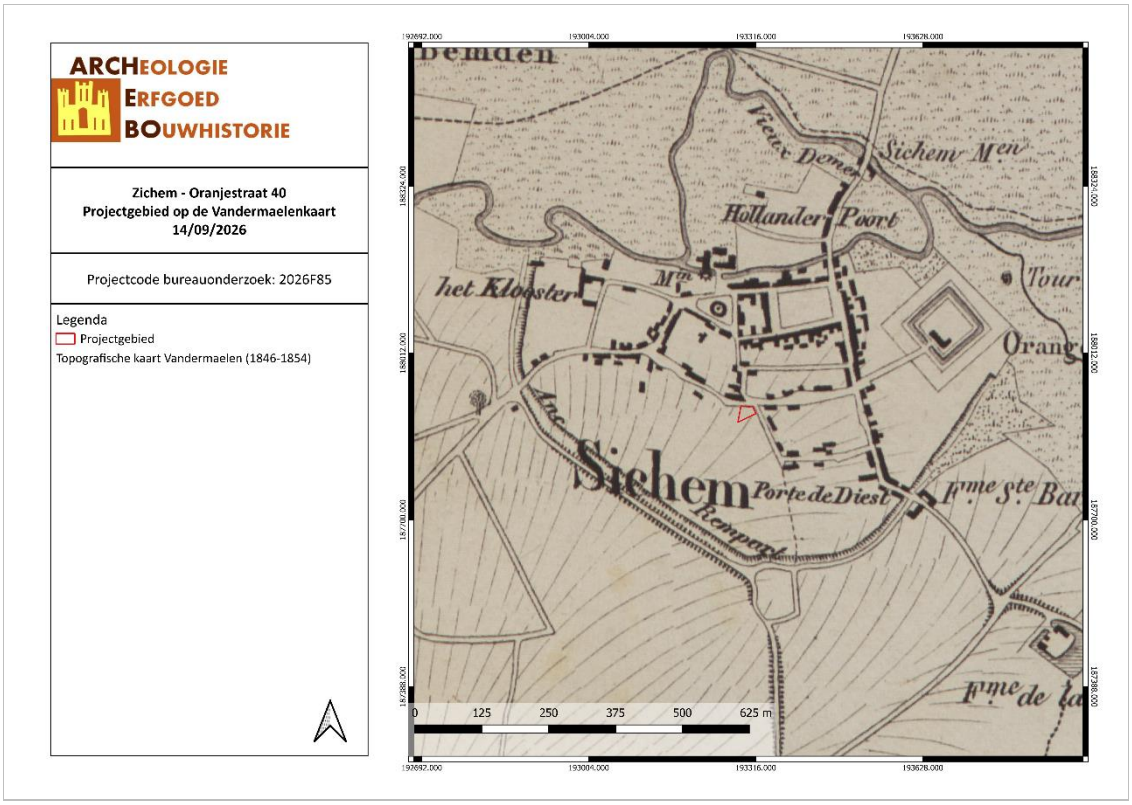


ZIOR/14/09/26/16 - Digitale aanmaak

Figuur 27: Detail uit de Ferrariskaart met aanduiding van het projectgebied (Geopunt, 2026)

Vervolgens worden vier cartografische bronnen uit de 19de eeuw vergeleken. De Atlassen der Buurtwegen werden opgemaakt in uitvoering de wet van 10 april 1841. De atlas maakt een onderscheid in buurtwegen en voetwegen (sentiers). Per toenmalige gemeente werd een atlas opgemaakt, met uitzondering van een aantal stadskernen.[7] De kaarten Vandermaelen of Vandermaelenkaarten zijn een verzameling van historische kaarten van België, gemaakt door Philippe Vandermaelen (1795-1869). Deze kaarten geven een gedetailleerd beeld van heel België en worden beschouwd als de opvolger van de Ferrariskaarten uit de periode 1771-1778. Met de Popp-kaarten wordt de verzameling van kadasterkaarten bedoeld die in de 19de eeuw uitgegeven werd door de Brugse drukker-uitgever Philippe Chrétien Popp (1805-1879). Een vierde bron is de topografische kaart van 1873.

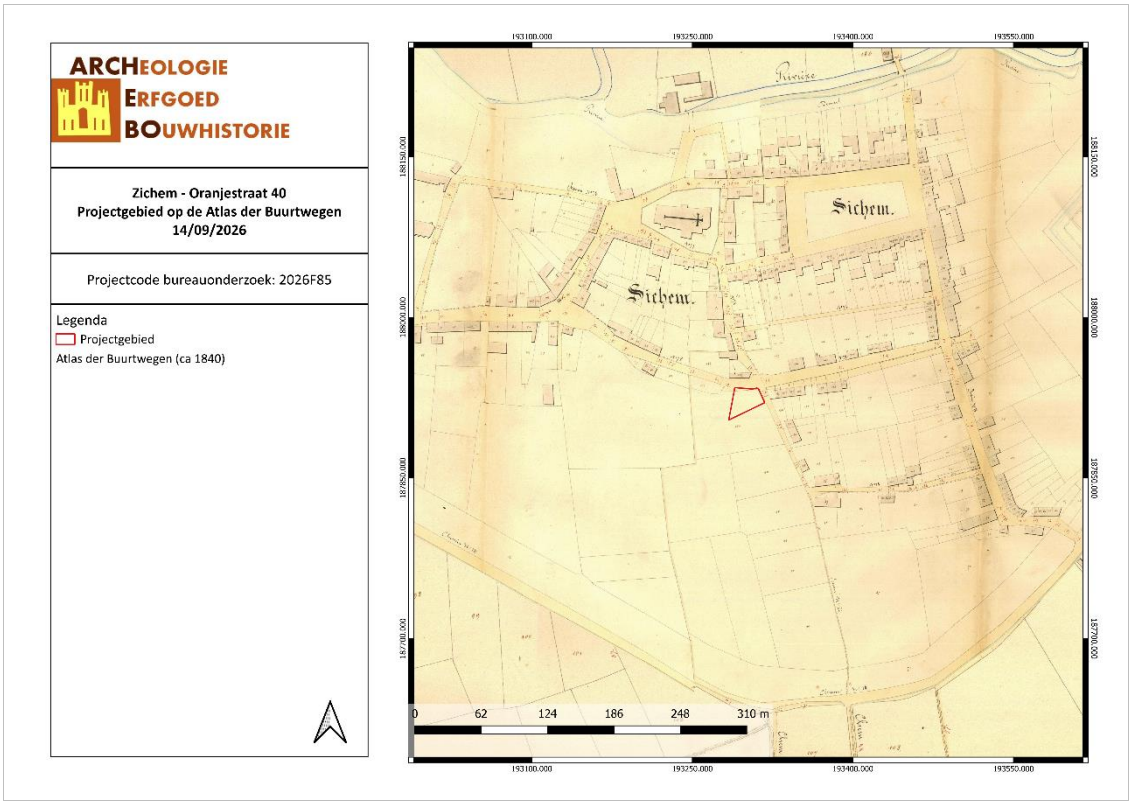
Op de Vandermaelenkaart is de huidige Oranjestraat ook zichtbaar. De bebouwing van Zichem is verder naar het zuiden opgeschoven, maar het projectgebied is onbebouwd. Hetzelfde beeld is zichtbaar op de Atlas der Buurtwegen en de Popp-kaart.



ZIOR/14/09/26/17 - Digitale aanmaak

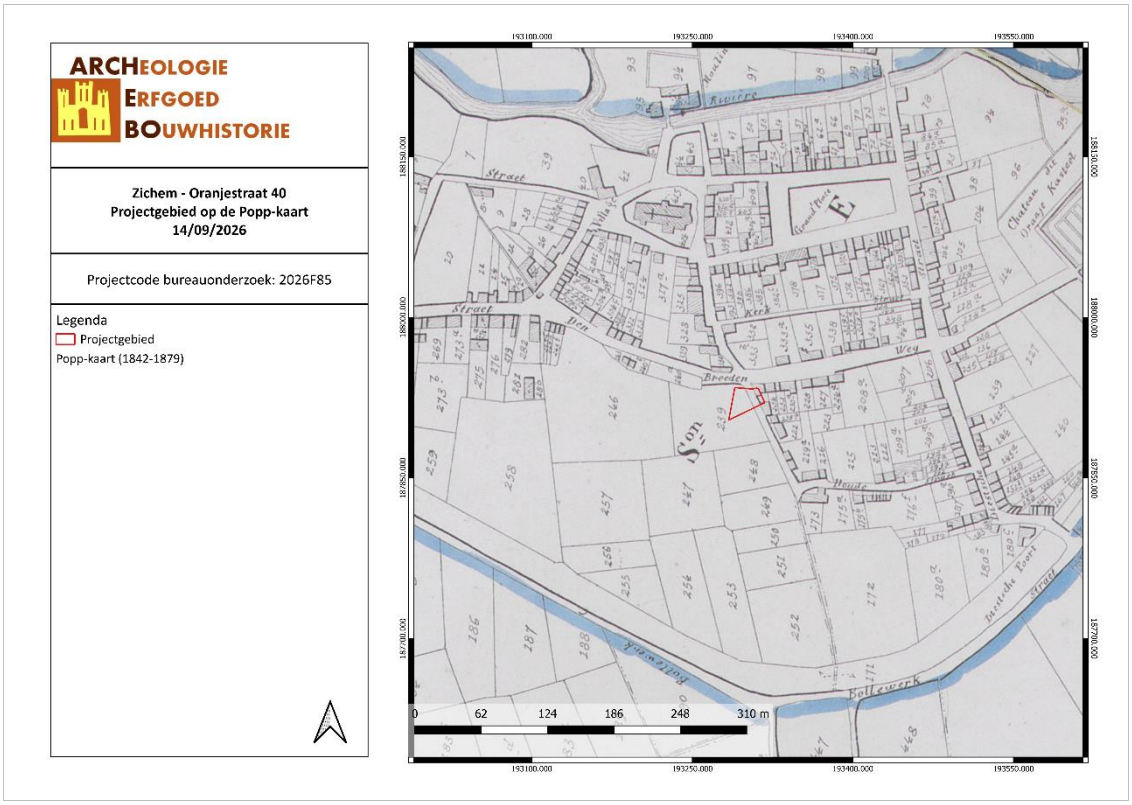
Figuur 28: Situering van het projectgebied op de kaart van Vandermaelen (Geopunt, 2026)

[7] Geopunt Vlaanderen, "Atlas der Buurtwegen", geraadpleegd 2 januari 2018, http://www.geopunt.be/catalogus/datasetfolder/8264f16f-45d2-4eae-bc77-f003c7830b20.



ZIOR/14/09/26/18 - Digitale aanmaak

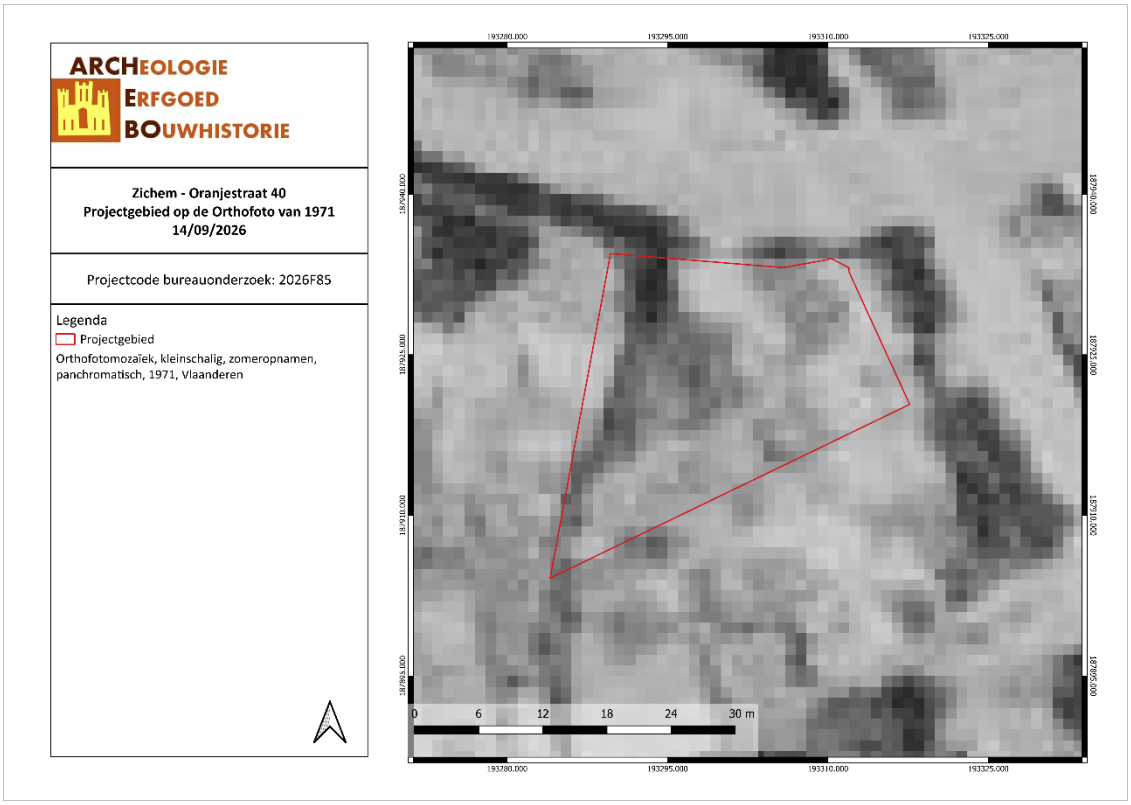
Figuur 29: Situering van het projectgebied op de Atlas der Buurtwegen (Geopunt, 2026)



ZIOR/14/09/26/19 - Digitale aanmaak

Figuur 30: Situering van het projectgebied op de Popp-kaart (Geopunt, 2026)

Vervolgens worden er topografische kaarten en luchtfoto's uit de 20ste en 21ste eeuw vergeleken. Op de topografische kaarten van 1873, 1904 en 1939 verschilt de situatie nauwelijks van de oudere kaarten. Op de luchtfoto van 1971 is het projectgebied bebouwd, maar de resolutie is te slecht om een duidelijk beeld te krijgen van deze bebouwing. Op de luchtfoto van 1979-1990 is de huidige situatie zichtbaar. Vermoedelijk was dit ook in 1971 reeds het geval.



ZIOR/14/09/26/20 - Digitale aanmaak

Figuur 31: Situering van het projectgebied op de Orthofoto van 1971 (Geopunt, 2026)



ZIOR/14/09/26/21 - Digitale aanmaak

Figuur 32: Situering van het projectgebied op de Orthofoto van 1979-1990 (Geopunt, 2026)

3.4 ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

Volgens de bodemkaart van Vlaanderen valt het projectgebied volledig binnen een bebouwd zone (OB).

De hoogte van het projectgebied stijgt van NO naar ZW van 20,9 naar 21,8 m TAW, over een afstand van slechts 40 m. Het projectgebied ligt op de overgang van de Demervallei in het noorden naar een heuvel in het zuiden. De Demer zelf stroomt ca. 300 m ten noorden van het projectgebied. Gezien de ligging van het projectgebied op de overgang tussen een riviervallei in het noorden en een topografische hoogte in het zuiden, wordt de kans op het aantreffen van een steentijd artefactensite eerder hoog ingeschat. Het projectgebied ligt echter binnen de historische stadskern van Zichem. Hoewel het lange tijd onbebouwd bleef werd het perceel in deze periode intensief gebruikt als landbouwgrond binnen de stadsomwalling. In de 20ste eeuw werd het perceel bebouwd. De verstoringsgraad die gepaard is gegaan met deze activiteiten zorgt ervoor dat de verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. De kans op het aantreffen van een intacte steentijd artefactensite wordt op basis van deze gegevens eerder laag ingeschat.

Aan de hand van de historische informatie en het kaartmateriaal kon worden achterhaald dat het projectgebied sinds de Late Middeleeuwen binnen de stadsomwalling van Zichem lag. Het werd echter niet bebouwd, maar was in gebruik als akkerland binnen de vesten. De huidige bebouwing kwam tot stand in het derde kwart van de 20ste eeuw.

Binnen het projectgebied zijn geen archeologische waarden bekend, binnen een straal van 1 km rondom het projectgebied liggen 20 CAI locaties. Het gaat om al dan niet verdwenen bouwkundig erfgoed uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd: de parochiekerk; de stadsomwalling met drie poorten; watermolens; twee kloosters; het Oranjekasteel; de Maagdentoren; een pachthoeve en een kapel. Verder gaat het om metaaldetectievondsten uit dezelfde perioden. Er werden twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Bij een onderzoek werden er ophogingslagen, muurresten en een greppel aangetroffen; bij het andere werden greppels en kuilen uit de Nieuwe en Nieuwste Tijd gevonden.

Het projectgebied ligt binnen de historische stadskern van Zichem, een vastgestelde archeologische zone.

Het projectgebied bevindt zich historisch gezien in een omgeving met archeologisch potentieel. Op basis van het bureauonderzoek kan de aanwezigheid van sporensites gaande van de metaaltijden tot en met de Nieuwste Tijd niet worden uitgesloten. In de omgeving werd nog maar weinig archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er is dus een potentieel voor kenniswinst.

4 RESULTATEN BUREAUONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het bureauonderzoek samengevat en geanalyseerd. Deze analyse leidt tot een advies voor een eventueel vervolgonderzoek of voor een vrijgave van het terrein. Dit advies dient bekrachtigd te worden door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

4.1 ALGEMEEN

De bestaande bebouwing zal volledig gesloopt worden. Vervolgens wordt er een appartementsblok opgetrokken met een oppervlakte van 370,41 m². Deze nieuwe bebouwing beslaat de volledige straatzijde, met uitzondering van het uiterste oosten, waar een verharde oprit wordt aangelegd. Het nieuwe gebouw zal gefundeerd worden op volle plaat. De diepte van de fundering is afhankelijk van de resultaten van de stabiliteitsstudie, maar dit zal sowieso op volle grond zijn. In het zuiden van het gebouw worden twee regenwaterputten voorzien met een capaciteit van 15.000 l. De bodemingreep die hiermee gepaard gaat bedraagt minimaal 1,5 m -mV. Aan de noordelijke straatzijde worden ook een kabelkelder en liftput voorzien. De diepte van de kabelkelder bedraagt 195 cm -mV, de dietpe van de liftput zal vergelijkbaar zijn. Bijgevolg zal het archeologisch niveau binnen de gebouwzone volledig verstoord worden. De ingreep die gepaard gaat met de oprit in het oosten bedraagt minimaal 50 cm -mV.

In de achtertuin wordt een wadi aangelegd met een volume van 7200 l en een diepte van 50 cm -mV. Verder dienen er in de achtertuin twee loofbomen bewaard te blijven. Overige groenaanleg en voorzieningen in deze zone zullen een verstoring van 50 à 70 cm -mV veroorzaken.

4.2 BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN

Het doel van dit bureauonderzoek was een archeologische evaluatie van het terrein. Hierbij kunnen volgende onderzoeksvragen beantwoord worden:

1. Wat zijn de gekende archeologische en historische gegevens?

Binnen het projectgebied zijn geen archeologische waarden bekend, binnen een straal van 1 km rondom het projectgebied liggen 20 CAI locaties. Het gaat om al dan niet verdwenen bouwkundig erfgoed uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd: de parochiekerk; de stadsomwalling met drie poorten; watermolens; twee kloosters; het Oranjekasteel; de Maagdentoren; een pachthoeve en een kapel. Verder gaat het om metaaldetectievondsten uit dezelfde perioden. Er werden twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Bij een onderzoek werden er ophogingslagen, muurresten en een greppel aangetroffen; bij het andere werden greppels en kuilen uit de Nieuwe en Nieuwste Tijd gevonden.

Het projectgebied ligt binnen de historische stadskern van Zichem, een vastgestelde archeologische zone.

2. Welke info valt er te vinden over de voormalige constructies op het terrein?

Aan de hand van de historische informatie en het kaartmateriaal kon worden achterhaald dat het projectgebied sinds de Late Middeleeuwen binnen de stadsomwalling van Zichem lag. Het werd echter niet bebouwd, maar was in gebruik als akkerland binnen de vesten. De huidige bebouwing kwam tot stand in het derde kwart van de 20ste eeuw.

3. *Welke archeologische structuren kunnen ter hoogte van het projectgebied verwacht worden op basis van een analyse van het historische kaart- en bronnenmateriaal?*

De hoogte van het projectgebied stijgt van NO naar ZW van 20,9 naar 21,8 m TAW, over een afstand van slechts 40 m. Het projectgebied ligt op de overgang van de Demervallei in het noorden naar een heuvel in het zuiden. De Demer zelf stroomt ca. 300 m ten noorden van het projectgebied. Gezien de ligging van het projectgebied op de overgang tussen een riviervallei in het noorden en een topografische hoogte in het zuiden, wordt de kans op het aantreffen van een steentijd artefactensite eerder hoog ingeschat. Het projectgebied ligt echter binnen de historische stadskern van Zichem. Hoewel het lange tijd onbebouwd bleef werd het perceel in deze periode intensief gebruikt als landbouwgrond binnen de stadsomwalling. In de 20ste eeuw werd het perceel bebouwd. De verstoringsgraad die gepaard is gegaan met deze activiteiten zorgt ervoor dat de verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. De kans op het aantreffen van een intacte steentijd artefactensite wordt op basis van deze gegevens eerder laag ingeschat.

Het projectgebied bevindt zich historisch gezien in een omgeving met archeologisch potentieel. Op basis van het bureauonderzoek kan de aanwezigheid van sporensites gaande van de metaaltijden tot en met de Nieuwste Tijd niet worden uitgesloten. In de omgeving werd nog maar weinig archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er is dus een potentieel voor kenniswinst.

4. *In welke mate en in welke zones kan er een recente verstoring verwacht worden van archeologisch erfgoed?*

Op basis van het bureauonderzoek is het moeilijk in te schatten hoe groot de verstoringsgraad binnen het terrein is. Het minstens deels onderkelderde gebouw zal de bodem plaatselijk reeds sterk verstoord hebben. Ter hoogte van de tuin en de bijgebouwen wordt een lagere verstoringsgraad verwacht.

4.3 SAMENVATTING / ASSESSMENT BUREAUONDERZOEK

In deze samenvatting wordt een kort overzicht gegeven van de werkwijze van het bureauonderzoek en de belangrijkste conclusies. Bovendien wordt een afweging gemaakt van de noodzaak voor verder vooronderzoek voor de locatie.

4.3.1 Samenvatting voor een gespecialiseerd publiek

De bestaande bebouwing zal volledig gesloopt worden. Vervolgens wordt er een appartementsblok opgetrokken met een oppervlakte van 370,41 m². Deze nieuwe bebouwing beslaat de volledige straatzijde, met uitzondering van het uiterste oosten, waar een verharde oprit wordt aangelegd. Het nieuwe gebouw zal gefundeerd worden op volle plaat. De diepte van de fundering is afhankelijk van de resultaten van de stabiliteitsstudie, maar dit zal sowieso op volle grond zijn. In het zuiden van het gebouw worden twee regenwaterputten voorzien met een capaciteit van 15.000 l. De bodemingreep die hiermee gepaard gaat bedraagt minimaal 1,5 m -mV. Aan de noordelijke straatzijde worden ook een kabelkelder en liftput voorzien. De diepte van de kabelkelder bedraagt 195 cm -mV, de dietpe van de liftput zal vergelijkbaar zijn. Bijgevolg zal het archeologisch niveau binnen de gebouwzone volledig verstoord worden. De ingreep die gepaard gaat met de oprit in het oosten bedraagt minimaal 50 cm -mV. In de achtertuin wordt een wadi aangelegd met een volume van 7200 l en een diepte van 50 cm -mV. Verder dienen er in de achtertuin twee loofbomen bewaard te blijven. Overige groenaanleg en voorzieningen in deze zone zullen een verstoring van 50 à 70 cm -mV veroorzaken.

Volgens de bodemkaart van Vlaanderen valt het projectgebied volledig binnen een bebouwd zone (OB).

De hoogte van het projectgebied stijgt van NO naar ZW van 20,9 naar 21,8 m TAW, over een afstand van slechts 40 m. Het projectgebied ligt op de overgang van de Demervallei in het noorden naar een heuvel in het zuiden. De Demer zelf stroomt ca. 300 m ten noorden van het projectgebied. Gezien de ligging van het projectgebied op de overgang tussen een riviervallei in het noorden en een topografische hoogte in het zuiden, wordt de kans op het aantreffen van een steentijd artefactensite eerder hoog ingeschat. Het projectgebied ligt echter binnen de historische stadskern van Zichem. Hoewel het lange tijd onbebouwd bleef werd het perceel in deze periode intensief gebruikt als landbouwgrond binnen de stadsomwalling. In de 20ste eeuw werd het perceel bebouwd. De verstoringsgraad die gepaard is gegaan met deze activiteiten zorgt ervoor dat de verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. De kans op het aantreffen van een intacte steentijd artefactensite wordt op basis van deze gegevens eerder laag ingeschat.

Aan de hand van de historische informatie en het kaartmateriaal kon worden achterhaald dat het projectgebied sinds de Late Middeleeuwen binnen de stadsomwalling van Zichem lag. Het werd echter niet bebouwd, maar was in gebruik als akkerland binnen de vesten. De huidige bebouwing kwam tot stand in het derde kwart van de 20ste eeuw.

Binnen het projectgebied zijn geen archeologische waarden bekend, binnen een straal van 1 km rondom het projectgebied liggen 20 CAI locaties. Het gaat om al dan niet verdwenen bouwkundig erfgoed uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd: de parochiekerk; de stadsomwalling met drie poorten; watermolens; twee kloosters; het Oranjekasteel; de Maagdentoren; een pachthoeve en een kapel. Verder gaat het om metaaldetectievondsten uit dezelfde perioden. Er werden twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Bij een onderzoek werden er ophogingslagen, muurresten en een greppel aangetroffen; bij het andere werden greppels en kuilen uit de Nieuwe en Nieuwste Tijd gevonden.

Het projectgebied ligt binnen de historische stadskern van Zichem, een vastgestelde archeologische zone.

Het projectgebied bevindt zich historisch gezien in een omgeving met archeologisch potentieel. Op basis van het bureauonderzoek kan de aanwezigheid van sporensites gaande van de metaaltijden tot en met de Nieuwste Tijd niet worden uitgesloten. In de omgeving werd nog maar weinig archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er is dus een potentieel voor kenniswinst.

4.3.2 Samenvatting voor een niet-gespecialiseerd publiek

De hoogte van het projectgebied stijgt van NO naar ZW van 20,9 naar 21,8 m TAW, over een afstand van slechts 40 m. Het projectgebied ligt op de overgang van de Demervallei in het noorden naar een heuvel in het zuiden. De Demer zelf stroomt ca. 300 m ten noorden van het projectgebied. Gezien de ligging van het projectgebied op de overgang tussen een riviervallei in het noorden en een topografische hoogte in het zuiden, wordt de kans op het aantreffen van een steentijd artefactensite eerder hoog ingeschat. Het projectgebied ligt echter binnen de historische stadskern van Zichem. Hoewel het lange tijd onbebouwd bleef werd het perceel in deze periode intensief gebruikt als landbouwgrond binnen de stadsomwalling. In de 20ste eeuw werd het perceel bebouwd. De verstoringsgraad die gepaard is gegaan met deze activiteiten zorgt ervoor dat de verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. De kans op het aantreffen van een intacte steentijd artefactensite wordt op basis van deze gegevens eerder laag ingeschat.

Aan de hand van de historische informatie en het kaartmateriaal kon worden achterhaald dat het projectgebied sinds de Late Middeleeuwen binnen de stadsomwalling van Zichem lag. Het werd echter niet bebouwd, maar was in gebruik als akkerland binnen de vesten. De huidige bebouwing kwam tot stand in het derde kwart van de 20ste eeuw.

Binnen het projectgebied zijn geen archeologische waarden bekend, binnen een straal van 1 km rondom het projectgebied liggen 20 CAI locaties. Het gaat om al dan niet verdwenen bouwkundig erfgoed uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd: de parochiekerk; de stadsomwalling met drie poorten; watermolens; twee kloosters; het Oranjekasteel; de Maagdentoren; een pachthoeve en een kapel. Verder gaat het om metaaldetectievondsten uit dezelfde perioden. Er werden twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Bij een onderzoek werden er ophogingslagen, muurresten en een greppel aangetroffen; bij het andere werden greppels en kuilen uit de Nieuwe en Nieuwste Tijd gevonden.

Het projectgebied ligt binnen de historische stadskern van Zichem, een vastgestelde archeologische zone.

Het projectgebied bevindt zich historisch gezien in een omgeving met archeologisch potentieel. Op basis van het bureauonderzoek kan de aanwezigheid van sporensites gaande van de metaaltijden tot en met de Nieuwste Tijd niet worden uitgesloten. In de omgeving werd nog maar weinig archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er is dus een potentieel voor kenniswinst.

4.4 PROGRAMMA VAN MAATREGELEN

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de geplande werken het archeologisch bodemarchief zullen verstoren. Dit wordt kort besproken in het ‘Programma van maatregelen’.

5 BIBLIOGRAFIE

Publicaties

BOGEMANS F., *Toelichting bij de Quartairgeologische kaart, kaartblad 24 Aarschot*, Brussel, 2007.

LAGA P., LOUWYE S. & GEETS S., 'Paleogene and Neogene lithostratigraphic units (Belgium)', *Geologica Belgica*, 4/1-2, 2001.

VAN RANST E. & SYS C., *Eenduidige legende voor de digitale bodemkaart van Vlaanderen (Schaal 1 : 20.000)*, Gent, 2000.

Online bronnen

Agentschap Onroerend Erfgoed. "Inventaris Onroerend Erfgoed". Geraadpleegd 17 januari 2017. https://inventaris.onroerenderfgoed.be/.

Geopunt Vlaanderen. "Atlas der Buurtwegen". Geraadpleegd 2 januari 2017. http://www.geopunt.be/catalogus/datasetfolder/8264f16f-45d2-4eae-bc77-f003c7830b20.

6 FIGURENLIJST

Figuur 1: Criteria bij omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden 4
Figuur 2: Situering van het projectgebied en de coördinaten op de GRB-kadasterkaart (Geopunt, 2026) . 6
Figuur 3: Situering van het projectgebied op Orthofoto van 2025 (Geopunt, 2026) 6
Figuur 4: Situering van het projectgebied op Orthofoto van 2025 (Geopunt, 2026) 8
Figuur 5: Bestaande toestand (opdrachtgever, 2026) 9
Figuur 6: Zicht op de woning vanaf de hoek van de Oranjestraat en de Kapt. M. Cuypersstraat. Let op het kelderraam aan de linnkerzijde, achter de elektriciteitskast. (Google Street View, juli 2009) 10
Figuur 7: Zicht op de garageboxen langs de Oranjestraat. (Google Street View, juli 2009) 10
Figuur 8: Situering van het projectgebied op Gewestplan (Geopunt, 2026) 11
Figuur 9: Inplantingsplan (opdrachtgever, 2026) 13
Figuur 10: Funderingsplan (opdrachtgever, 2026) 14
Figuur 11: Snedes. (opdrachtgever, 2026) 15
Figuur 12: Snede kabelkelder. (opdrachtgever, 2026) 16
Figuur 13: Snede wadi. (opdrachtgever, 2026) 16
Figuur 14: Hoogteprofiel doorheen het projectgebied in NO-ZW richting (Geopunt, 2026) 17
Figuur 15: Topografische kaart met situering van het projectgebied (Geopunt, 2026) 18
Figuur 16: Situering van het projectgebied op het Digitaal Hoogtemodel (Geopunt, 2026) 18
Figuur 17: Projectgebied aangegeven op de Traditionele Landschappenkaart (Geopunt, 2026) 19
Figuur 18: Situering van het projectgebied op de Tertiairgeologische kaart (DOV, 2026) 20
Figuur 19: Situering van het projectgebied op de Quartairgeologische kaart 1/200.000 (DOV, 2026) 21
Figuur 20: Uitleg van het type volgens de quartairgeologische kaart, schaal 1/200.000 (DOV, 2026) 21
Figuur 21: Situering van het projectgebied op de Quartairgeologische kaart 1/50.000 (DOV, 2026) 22
Figuur 22: Situering van het projectgebied op de bodemkaart Vlaanderen (DOV, 2026) 23
Figuur 23: Bodemgebruik in de omgeving van het plangebied volgens de bodemgebruikskaart (Geopunt, 2026) 24
Figuur 24: Kaart met aanduiding van het projectgebied en de vondstlocaties uit de CAI (CAI, 2026) 27
Figuur 25: Kaart met situering van het projectgebied en IOE-relicten op GRB-basiskaart (IOE, 2026) 28
Figuur 26: Detail uit de Villaretkaart met aanduiding van het projectgebied (Geopunt, 2026) 32
Figuur 27: Detail uit de Ferrariskaart met aanduiding van het projectgebied (Geopunt, 2026) 33
Figuur 28: Situering van het projectgebied op de kaart van Vandermaelen (Geopunt, 2026) 34
Figuur 29: Situering van het projectgebied op de Atlas der Buurtwegen (Geopunt, 2026) 35
Figuur 30: Situering van het projectgebied op de Popp-kaart (Geopunt, 2026) 35
Figuur 31: Situering van het projectgebied op de Orthofoto van 1971 (Geopunt, 2026) 36
Figuur 32: Situering van het projectgebied op de Orthofoto van 1979-1990 (Geopunt, 2026) 37

7 PLANNENLIJST

ZIOR/14/09/26/1 - Digitale aanmaak 6
ZIOR/14/09/26/2 - Digitale aanmaak 6
ZIOR/14/09/26/3 - Digitale aanmaak 8
ZIOR/14/09/26/4 - Digitale aanmaak 11
ZIOR/14/09/26/5 - Digitale aanmaak 18
ZIOR/14/09/26/6 - Digitale aanmaak 18
ZIOR/14/09/26/7 - Digitale aanmaak 19
ZIOR/14/09/26/8 - Digitale aanmaak 20
ZIOR/14/09/26/9 - Digitale aanmaak 21
ZIOR/14/09/26/10 - Digitale aanmaak 22
ZIOR/14/09/26/11 - Digitale aanmaak 23
ZIOR/14/09/26/12 - Digitale aanmaak 24
ZIOR/14/09/26/13 - Digitale aanmaak 27
ZIOR/14/09/26/14 - Digitale aanmaak 28
ZIOR/14/09/26/15 - Digitale aanmaak 32
ZIOR/14/09/26/16 - Digitale aanmaak 33
ZIOR/14/09/26/17 - Digitale aanmaak 34
ZIOR/14/09/26/18 - Digitale aanmaak 35
ZIOR/14/09/26/19 - Digitale aanmaak 35
ZIOR/14/09/26/20 - Digitale aanmaak 36
ZIOR/14/09/26/21 - Digitale aanmaak 37