

2017-236

# Archeologienota Oosteeklo Bommels

---

Verslag van Resultaten

**Bert ACKE, Maarten BRACKE en Kris VAN QUAETHEM**

**7-12-2017**

Titel: Archeologienota Oosteeklo Bommels

Erkend archeoloog: Maarten Bracke, OE/ERK/Archeoloog/2015/00036

Auteurs: Bert Acke, Maarten Bracke en Kris Van Quaethem

Projectcode bureauonderzoek: 2017K365

Intern projectnummer: 2017.236

Locatiegegevens: Oosteeklo Bommels

Lambertcoördinaten onderzoeksgebied: X: 102766,30 en Y: 208973,23; X: 103047,39 en Y: 209113,97

Kadastergegevens: Assenede, afdeling 2 (Oosteeklo), sectie C, percelen 114b (partim) en 127c (zie figuur 8)

Topografische kaart: zie figuur 6 en 7

Betrokken actoren: Bert Acke (assistent-archeoloog), Maarten Bracke (erkend archeoloog), Kris Van Quaethem (assistent-archeoloog) en Patricia De Meyer (contactpersoon initiatiefnemer)

Wetenschappelijke advisering: /

Plaats en datum: Zelzate, 07/12/2017

© Acke & Bracke bvba, Leegstraat 170, 9060 Zelzate. De auteurs aanvaarden 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 worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de auteurs.

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
<b>1.1. WETTELIJK KADER</b>	<b>4</b>
<b>1.2. ONDERZOEKSOPDRACHT</b>	<b>4</b>
1.2.1. VRAAGSTELLING	4
1.2.2. RANDVOORWAARDEN	4
<b>1.3. WERKWIJZE EN STRATEGIE</b>	<b>5</b>
1.3.1. MOTIVERING ONDERZOEKSSTRATEGIE	5
1.3.2. ORGANISATIE VAN HET VOORONDERZOEK	6
1.3.3. ADVIES SPECIALISTEN	6
1.3.4. WETENSCHAPPELIJKE ADVISERING	6
1.3.5. SELECTIE BRONNEN	6
<b>2. BUREAUONDERZOEK</b>	<b>7</b>
<b>2.1. HUIDIGE TOESTAND</b>	<b>7</b>
<b>2.2. GEPLANDE WERKEN</b>	<b>10</b>
<b>2.3. LANDSCHAPPELIJKE LIGGING</b>	<b>11</b>
2.3.1. TOPOGRAFISCHE SITUERING	11
2.3.2. LANDSCHAPPELIJKE SITUERING	13
2.3.3. BODEMKUNDIGE SITUERING	15
2.3.4. GEOLOGISCHE SITUERING	16
<b>2.4. HISTORISCHE SITUERING</b>	<b>19</b>
<b>2.5. ARCHEOLOGISCHE SITUERING</b>	<b>25</b>
<b>3. SYNTHESE</b>	<b>27</b>
<b>3.1. ARCHEOLOGISCH VERWACHTINGSPATROON</b>	<b>27</b>
<b>3.2. AFWEGING VERDER VOORONDERZOEK</b>	<b>27</b>
<b>3.3. VERDER VOORONDERZOEK ZONDER INGREEP IN DE BODEM</b>	<b>28</b>
<b>3.4. VERDER VOORONDERZOEK MET INGREEP IN DE BODEM</b>	<b>29</b>
<b>3.5. BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN</b>	<b>29</b>
<b>4. SAMENVATTING</b>	<b>31</b>
<b>5. BIBLIOGRAFIE</b>	<b>33</b>
<b>6. BIJLAGES</b>	<b>34</b>

## 1. Inleiding

### 1.1. Wettelijk kader

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een verkavelingsvergunning te Oosteeklo Bommels (provincie Oost-Vlaanderen), waarbij de totale oppervlakte van de betrokken percelen 3000m<sup>2</sup> of meer bedraagt, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog.

### 1.2. Onderzoeksopdracht

#### 1.2.1. Vraagstelling

- Zijn er archeologische of historische gegevens gekend over de site?
- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?
- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen hebben op de gaafheid van eventuele archeologische sporen?
- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?
- Is er een archeologische site aanwezig? Zo ja, wat zijn de karakteristieken en de bewaringstoestand ervan? Wat is de relatie met het landschap? Welke waarde heeft de site?
- Wat is de te volgen strategie tijdens een eventueel verder onderzoek en welke bijkomende onderzoeksvragen moeten daarbij beantwoord worden?

#### 1.2.2. Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

### 1.3. Werkwijze en strategie

#### 1.3.1. Motivering onderzoeksstrategie

In het bureauonderzoek wordt een zo duidelijk mogelijk beeld gevormd van de huidige archeologische, historische en landschappelijke informatie van het projectgebied en diens omgeving. Deze gegevens worden vergeleken met de geplande werken en de hiermee gepaard gaande verstoringen en vergravingen in de bodem. Het uiteindelijke doel is het bepalen of verder archeologisch onderzoek al dan niet aangewezen is.

Informatie over de afbakening van het plangebied en de geplande werkzaamheden werd aangeleverd via de initiatiefnemer door middel van ontwerpplannen en via mondelinge of schriftelijke communicatie. Om een zicht te krijgen op de huidige archeologische kennis van het plangebied en van de directe omgeving werd de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geraadpleegd.<sup>1</sup> Deze online databank is uitsluitend toegankelijk voor geregistreerde gebruikers, hoofdzakelijk archeologen. Aanvullend werden verschillende historische kaarten geraadpleegd via Geopunt<sup>2</sup>, de centrale toegangspoort tot geografische overheidsinformatie, en via Cartesius<sup>3</sup>, een databank die kaarten bundelt van het Nationaal Geografisch Instituut (NGI), de Koninklijke Bibliotheek, het Rijksarchief, lokale archieven en het Koninklijk Museum voor Midden-Afrika. Aansluitend hierbij werden ook verschillende luchtfoto's bekeken die genomen zijn sinds de jaren '70 van vorige eeuw. Op het kaartmateriaal en de luchtfoto's werd het plangebied geprojecteerd, om zodoende een duidelijk beeld te krijgen van het landgebruik gedurende de laatste eeuwen. Geopunt leverde ook verschillende kaarten op die betrekking hebben tot de landschappelijke en bodemkundige ligging van het gebied. Een kadasterplan dat beschikbaar is via de GRB-kaart op Geopunt werd vergeleken met hetgene dat beschikbaar is via de CadGIS Viewer van de Federale Overheid.<sup>4</sup> Een topografische kaart werd verkregen via het NGI.<sup>5</sup>

Op basis van dit onderzoek en het raadplegen van bovenvermelde bronnen kan een antwoord gegeven worden op de vooropgestelde onderzoeksvragen.

---

<sup>1</sup> <https://cai.onroenderfgoed.be/>

<sup>2</sup> <http://www.geopunt.be/kaart>

<sup>3</sup> <http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/>

<sup>4</sup> <http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/>

<sup>5</sup> <http://www.ngi.be/topomapviewer/>

### 1.3.2. Organisatie van het vooronderzoek

In eerste instantie werd gestart met het bureauonderzoek waarbij de diverse beschikbare bronnen geraadpleegd worden. Daarnaast werd in detail bekeken wat de huidige toestand is van het plangebied en werden de geplande werkzaamheden onder de loep genomen. Ook werd een terreinbezoek uitgevoerd. Op basis van deze gegevens samen wordt afgetoetst of ten eerste verder vooronderzoek noodzakelijk is en ten tweede welke onderzoekstappen er eventueel genomen moeten worden.

### 1.3.3. Advies specialisten

Niet van toepassing.

### 1.3.4. Wetenschappelijke advisering

Niet van toepassing.

### 1.3.5. Selectie bronnen

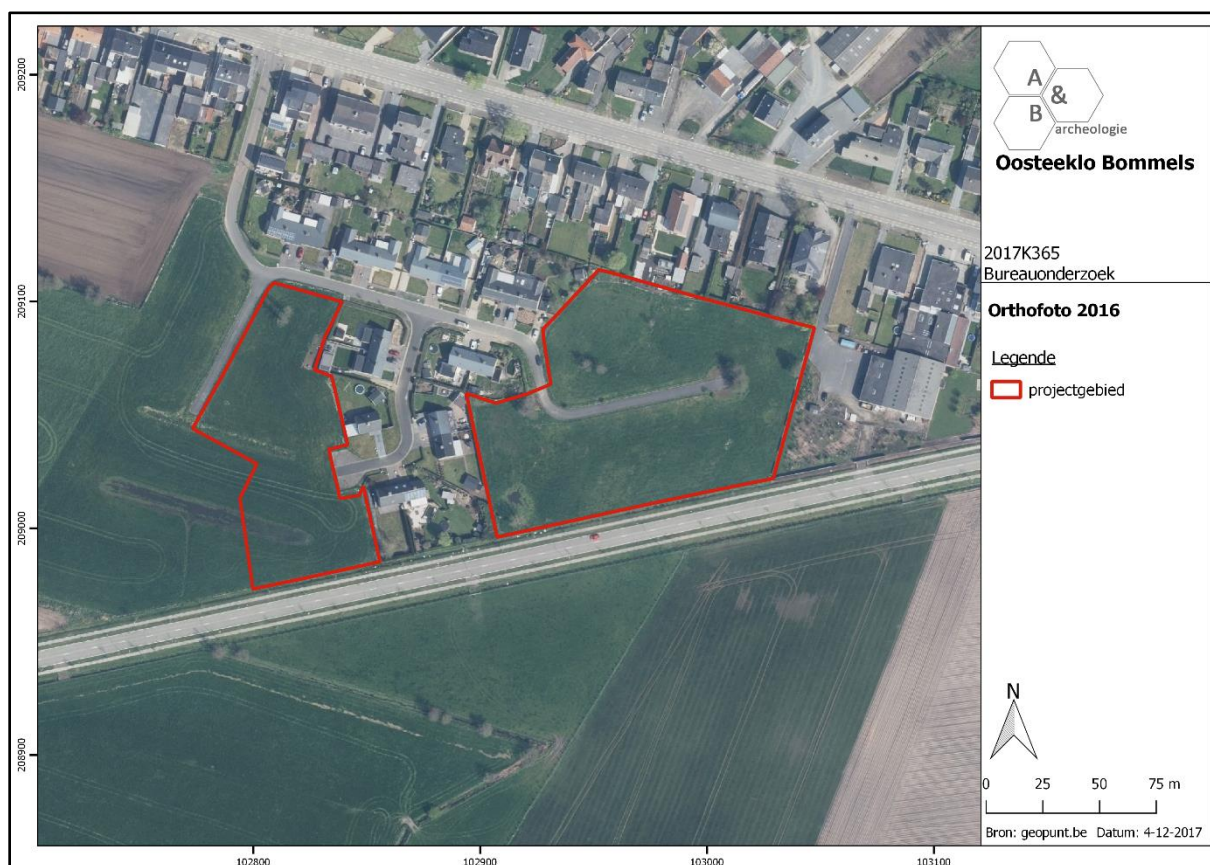
De gebruikte bronnen zijn beschreven onder 1.3.1. De bronnen daaronder vermeld waren afdoende om een gedegen advies te geven voor een verder archeologisch traject. Bijkomend archiefonderzoek werd, gezien de ligging van de site in een landelijke context, niet opportuun geacht.

## 2. Bureauonderzoek

### 2.1. Huidige toestand

Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de dorpskern van Oosteeklo en bestaat uit een westelijk (6022m<sup>2</sup>) en oostelijk deel (11508m<sup>2</sup>). Beide zones sluiten aan bij een bestaande verkaveling en zijn in gebruik als weide. Centraal in het westelijke deel is de wegenis reeds aangelegd. Op beide delen staan verspreid enkele bomen. Er staan geen gebouwen op het plangebied.

Bij een terreinbezoek uitgevoerd op 06/12/2017 bleek dat er ernstige wateroverlast was op het terrein. Zowel op het westelijke als het oostelijke deel waren grote plassen aanwezig.



Figuur 1 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2016 (bron: geopunt.be).



**Figuur 2** Zicht vanuit het zuidoosten op het oostelijke deel van het plangebied, met de aanwezige plassen (bron: eigen foto).



**Figuur 3** Zicht vanuit het zuiden op de zuidwestelijke hoek van het oostelijke deel van het plangebied, met de aanwezige plassen (bron: eigen foto).





**Figuur 4** Zicht vanuit het zuidwesten op het westelijke deel van het plangebied, met de aanwezige plassen (bron: eigen foto).

## 2.2. Geplande werken

De site zal verkaveld worden in 36 loten halfopen en gesloten bebouwing. Bij elke woning komt een tuin. Het verkavelingsplan is te vinden in bijlage, en is ook weergegeven op figuur 5.

In de westelijke zone worden 2 woonzones voorzien: een rij woningen ten oosten van Bommels, en bewoning aan weerszijden van de Mulderstraat. Deze straat wordt enkele meter verlengd in westelijke richting. In de oostelijke zone worden 4 woonzones voorzien, in de 4 windrichtingen langsheen de Rodekruisstraat. Deze straat wordt uitgebreid met een zuidelijke aftakking.

Er kan vanuit gegaan worden dat de bodem van het totale plangebied ernstig verstoord zal worden: het voorafgaand rooien van de bomen, het bouwrijp maken van de percelen en allerhande werfverkeer, het optrekken van de woningen, het aanleggen van wegenis en nutsvoorzieningen en -leidingen en het inrichten van de tuinzones kent een diepe impact in de bodem en kan nefast zijn voor eventueel aanwezige archeologische sporen en sites.



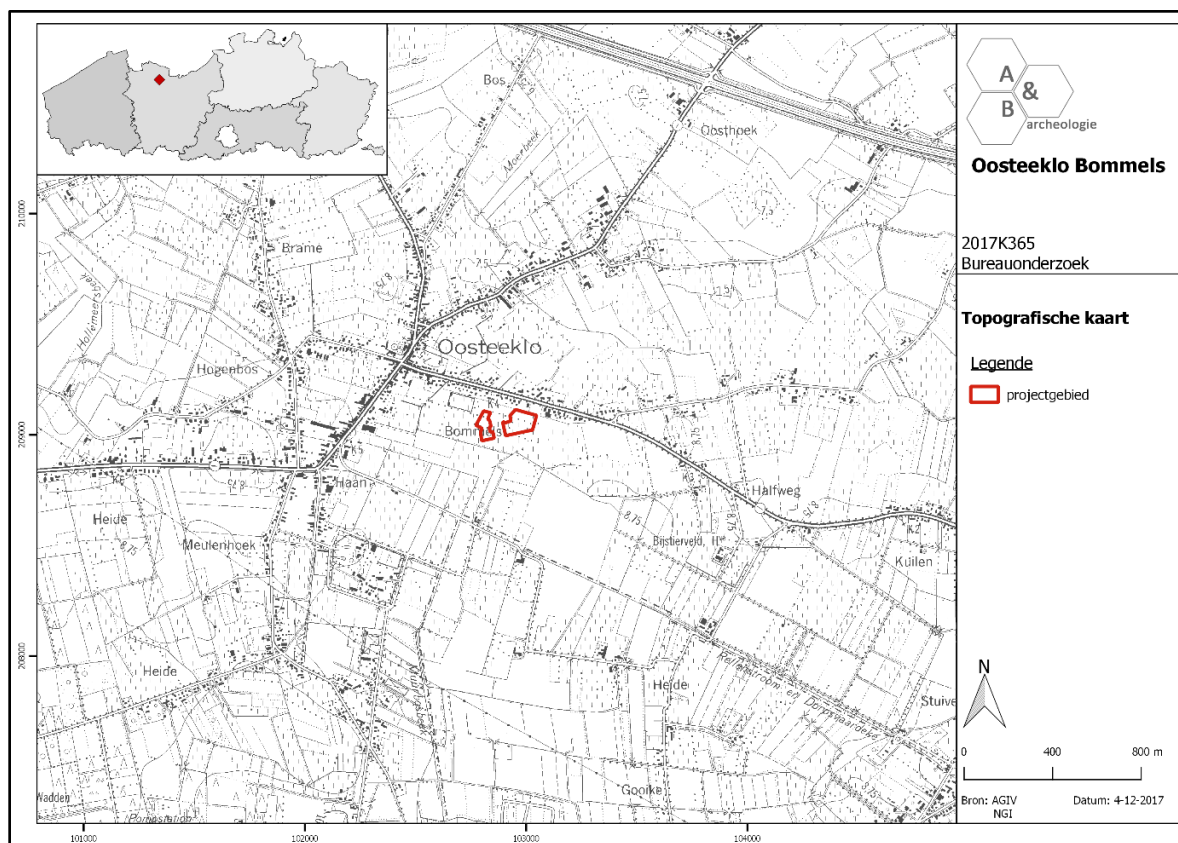
Figuur 5 Uitsnede uit het verkavelingsplan (bron: initiatiefnemer).

## 2.3. Landschappelijke ligging

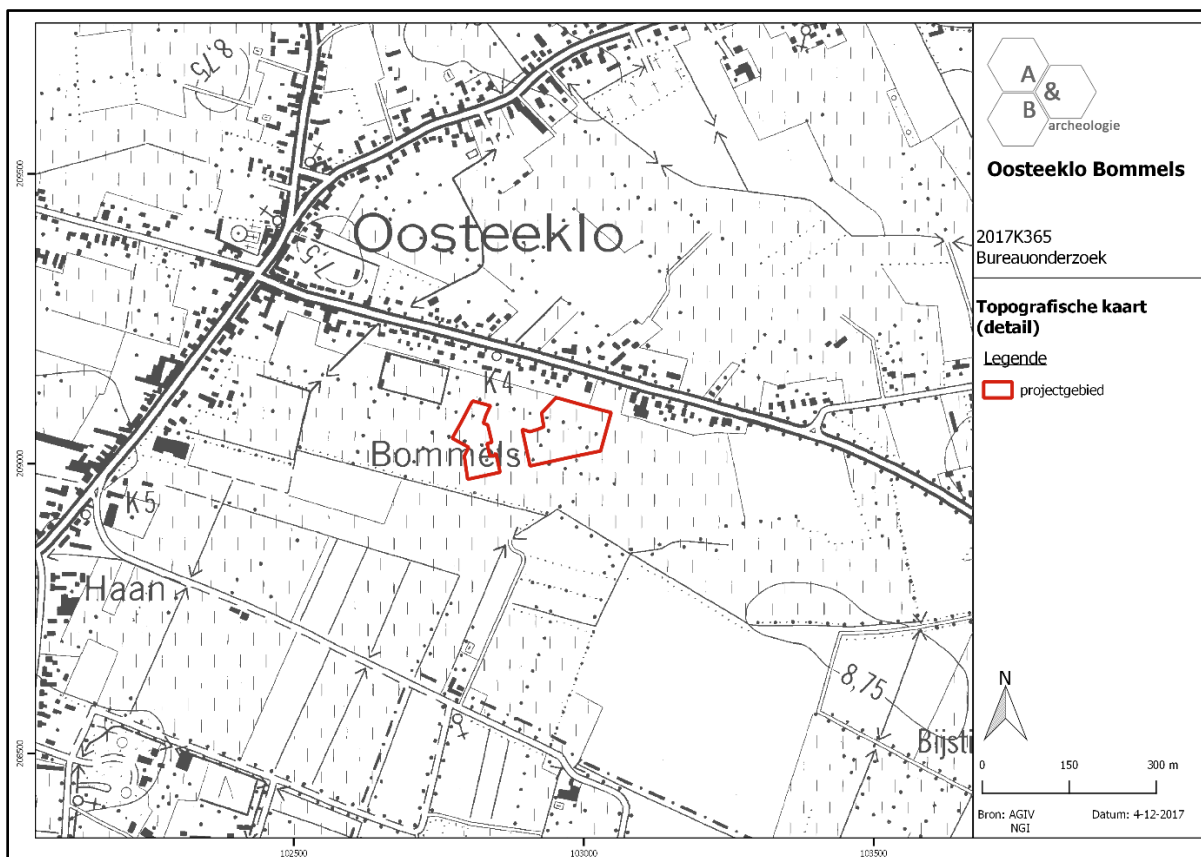
### 2.3.1. Topografische situering

Het projectgebied bevindt zich zo'n 400m ten zuidoosten van de dorpskern van Oosteeklo. De gemeente is een deelgemeente van Assenede, waarvan de kern zich ten noordoosten bevindt. De andere deelgemeenten, Bassevelde en Boekhoute, bevinden zich te noorden van Oosteeklo en ten westen van Assenede. De fusiegemeente Assenede bevindt zich in het noorden van de provincie Oost-Vlaanderen, tegen de grens met Nederland aan. Oosteeklo wordt van de andere deelgemeenten afgesneden door de E34-N49 Antwerpen-Knokke, die het grondgebied van oost naar west doorsnijdt. In het oosten grenst de gemeente aan Ertvelde, in het zuiden aan Sleidinge en in het westen aan Lembeke. De omgeving rond Oosteeklo heeft een landelijk karakter. Het plangebied is een uitbreiding van een bestaande verkaveling die zich bevindt langsheen de Rodekruisstraat en de Mulderstraat. In het zuiden wordt het projectgebied begrensd door de Doorsteek, de omleidingsweg ten zuiden van de gemeente voor doorgaand verkeer. Ten noorden bevinden zich de huizen en tuinen langsheen de Ertveldesteenweg, de oostelijke uitvalsweg vanuit de dorpskern van Oosteeklo. Ten oosten van de oostelijke deelzone zijn enkele loodsen gelegen. Ten westen van de westelijke deelzone liggen weides, deze zullen later in een volgende fase verkaveld worden.

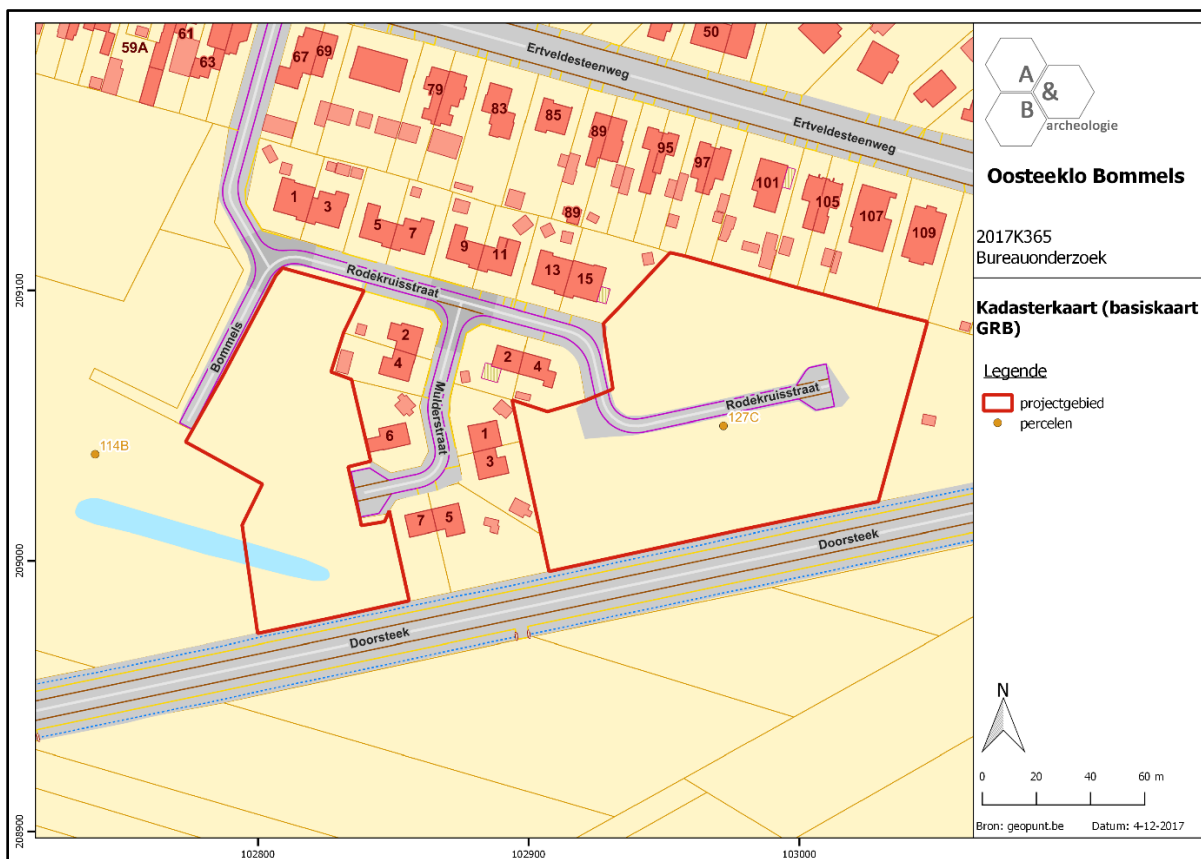
Op de bodemgebruikskaart van 2001 staat het gebied bijna volledig aangeduid als 'Weiland', wat overeenkomt met het huidige gebruik.



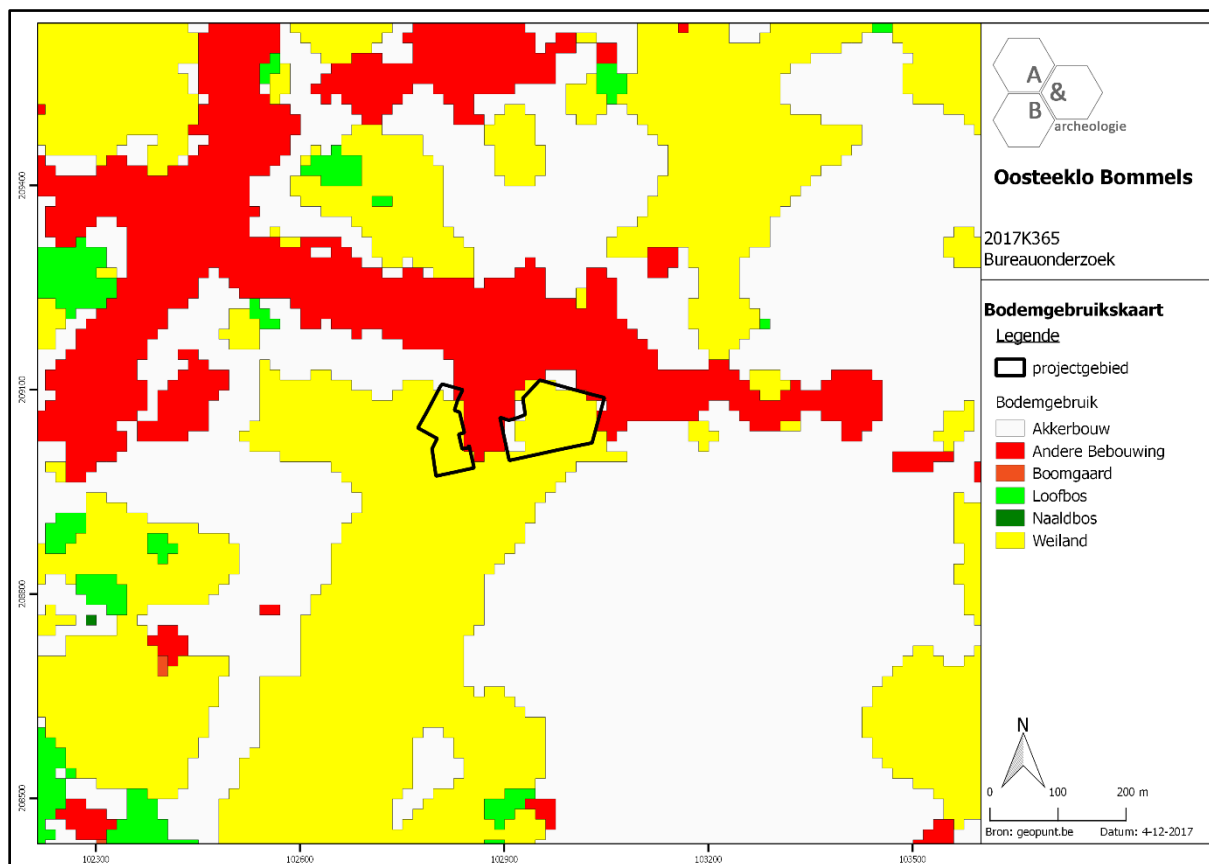
Figuur 6 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



Figuur 7 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



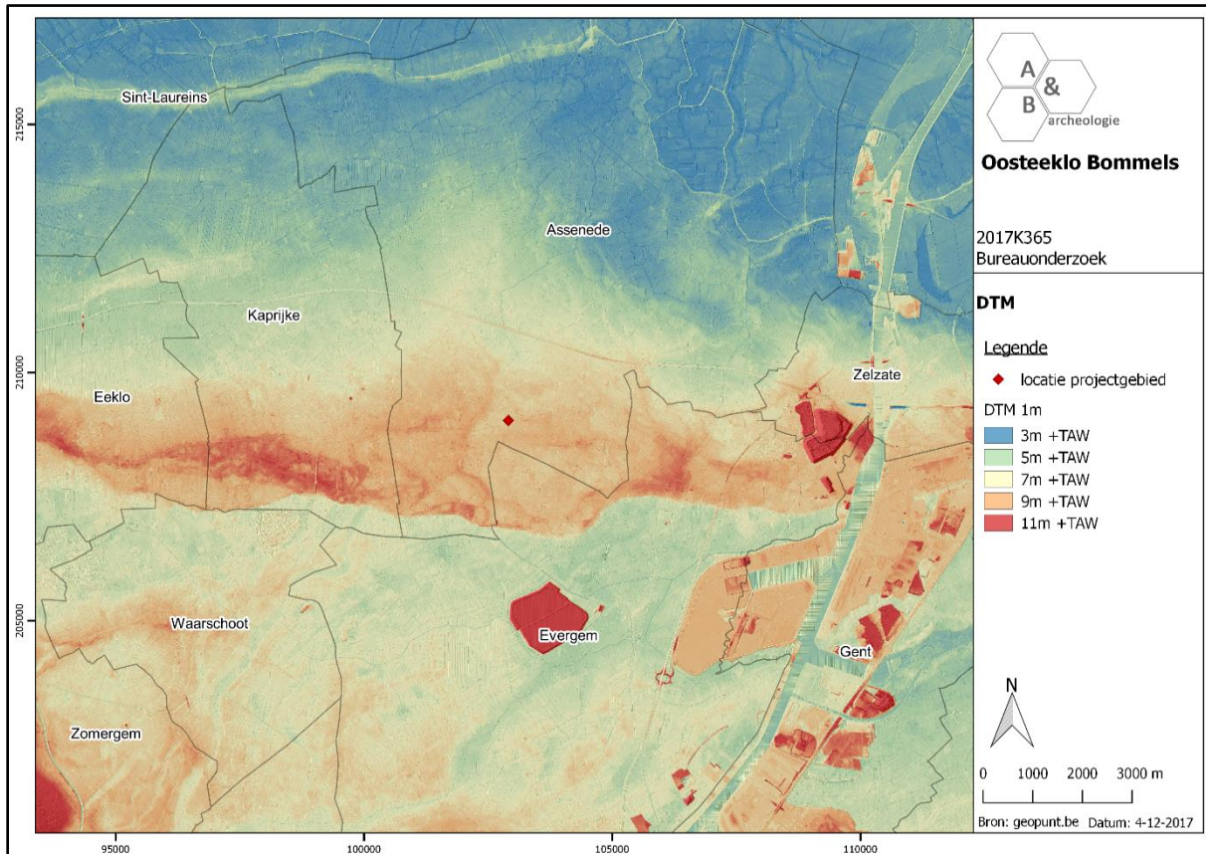
Figuur 8 Zicht op het kadasterplan (bron: geopunt.be).



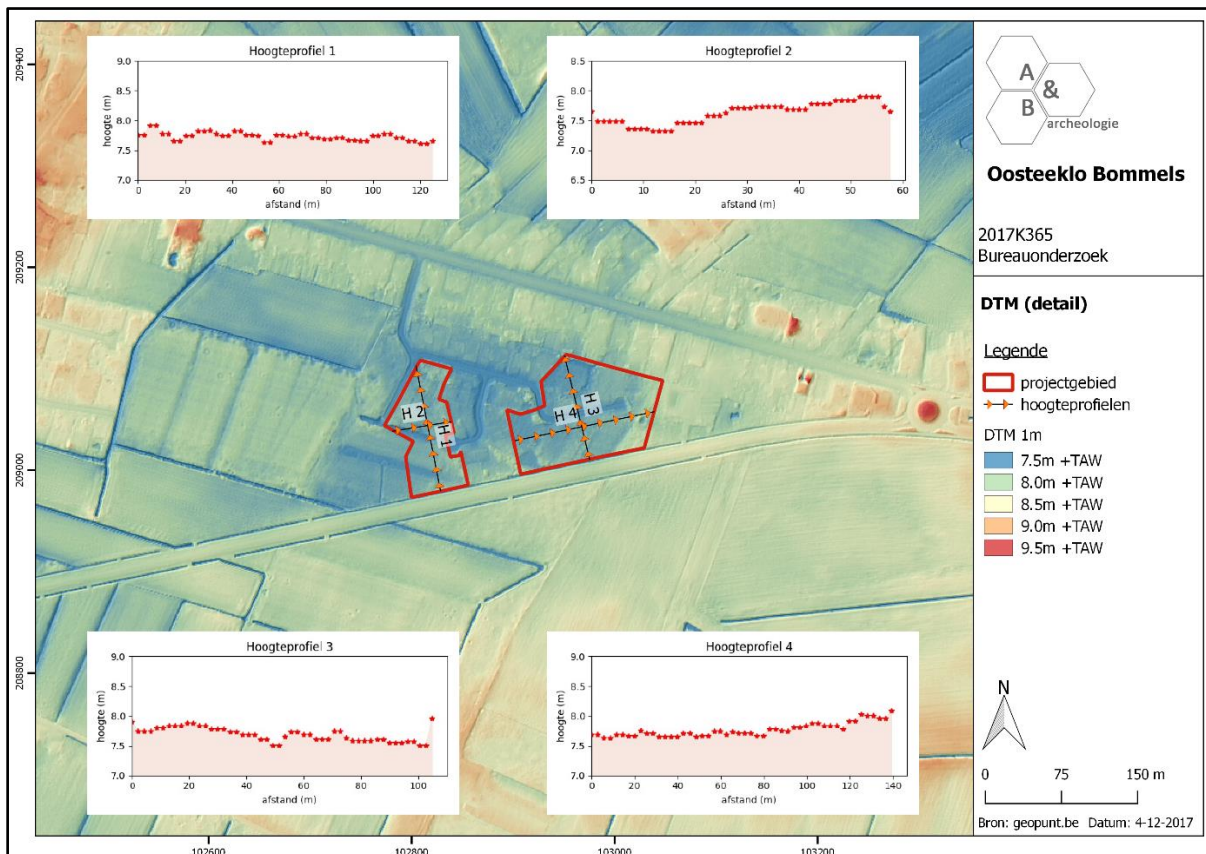
Figuur 9 Zicht op de bodemgebruiksk kaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).

### 2.3.2. Landschappelijke situering

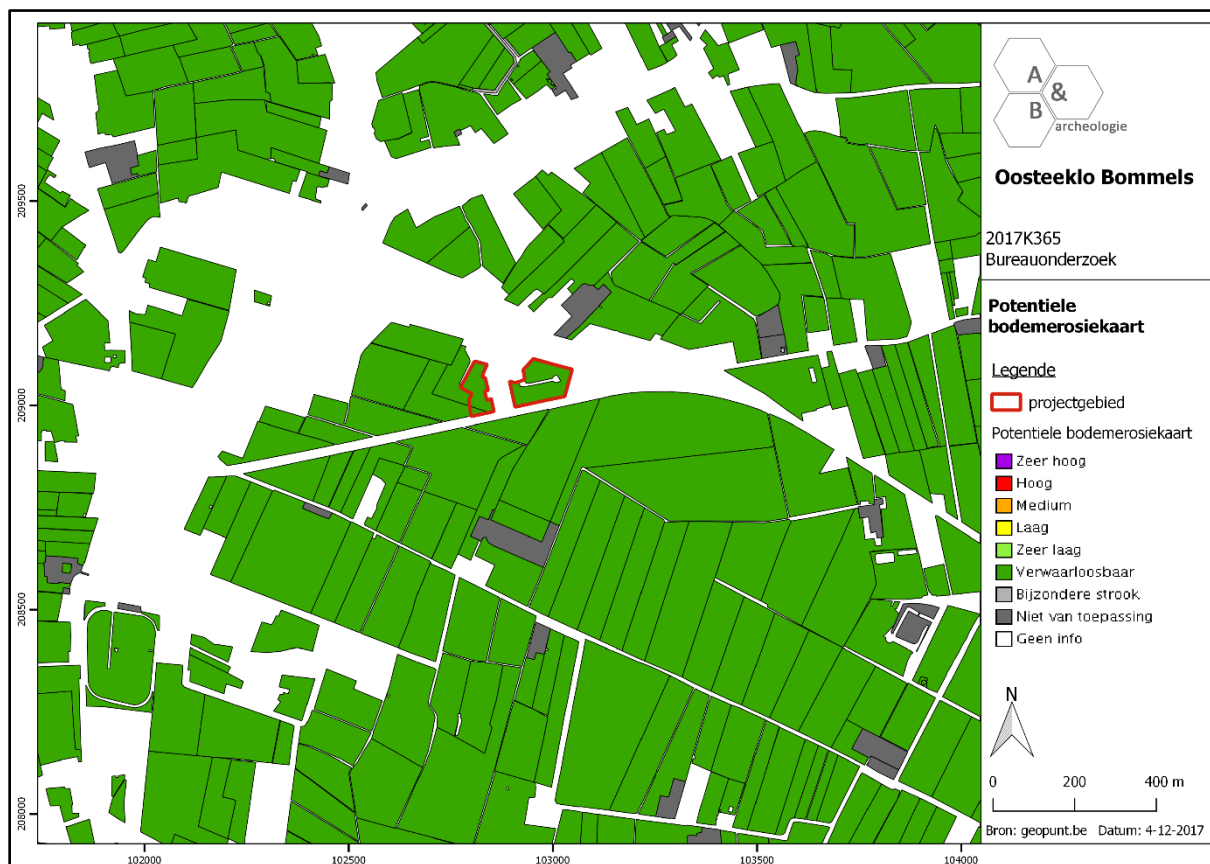
Het plangebied is gelegen op een oostwest georiënteerde rug, de dekzandrug van Maldegem naar Stekene. Oosteeklo ontwikkelde zich op deze rug. In het noorden van de fusiegemeente en verder in Nederland bevinden zich polders en enkele krekken, die getuigen van een verleden waarbij diverse zijarmen van de Westerschelde insneden tot in Assenede en Boekhoute. Door inpoldering in de middeleeuwen en de nieuwe tijden verlandden deze getijdengeulen geleidelijk aan tot krekken. Tussen de zandrug en de polders ligt een zachthellende overgangstrook. De zuidelijke overgang van de zandrug naar de lager gelegen zuidelijke gronden is scherper. Zo'n 200m ten westen van het plangebied loopt de noordzuid georiënteerde Oosteeklose Beek. Op siteniveau wordt duidelijk dat het plangebied zich in een lager gelegen kom bevindt en opmerkelijk lager gelegen is dan de omgeving. De zuidnoord doorsnede in het westelijke deel toont een tamelijk vlak maaiveld rond +7,75m TAW, de westoost doorsnede vertoont een lichte stijging van west (+7,50m TAW) naar oost (+7,95m TAW). Bij beide doorsnedes zijn er enkele uitschieters die een tiental cm onder of boven de gemiddelde curve liggen, dit is bvb. het geval ter hoogte van de huidige plas. De zuidnoord doorsnede in het oostelijke deel toont een dalend patroon van zuid (+7,75m TAW) naar noord (+7,50m TAW), met een plotse stijging tot +8,00m TAW aan het noordelijke uiteinde. De westoost doorsnede toont een lichte geleidelijke stijging van west (+7,70m TAW) naar oost (+8,05m TAW). Ook op dit deel vertonen de doorsnedes plaatselijk kleine uitschieters.



Figuur 10 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel (bron: geopunt.be).



Figuur 11 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, meer in detail (bron: geopunt.be).



Figuur 12 Zicht op de Potentiële bodemerosiekaart (bron: geopunt.be).

Op de potentiële bodemerosiekaart wordt aan het plangebied een verwaarloosbare erosiegraad toegekend.

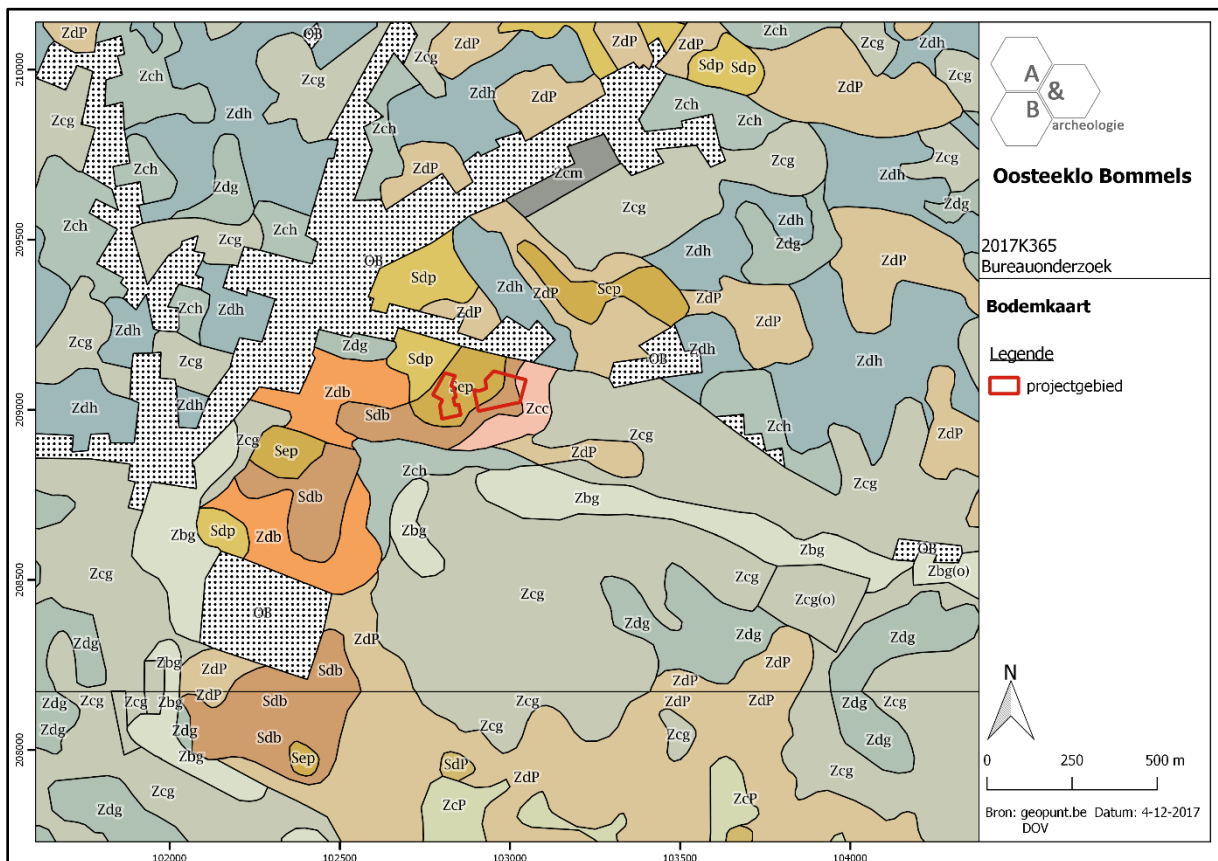
### 2.3.3. Bodemkundige situering

Afgaande op de bodemkaart komen er 3 bodemtypes voor in het projectgebied: Sep in het westelijke deel en in het westen van het oostelijke deel, Sdb centraal in het oostelijke deel en Zcc in de uiterste noordoosthoek van het oostelijke deel.

- Sep: natte lemig zandbodem zonder profiel. Sep is een veel voorkomende serie met talrijke variaties in substraat, moedermateriaalvarianten en profielontwikkelingsvarianten. Het vertegenwoordigt een natte Regosol met algemeen een dikke humeuze laag, soms verveend, waarin de roestverschijnselen beginnen tussen 20 en 40cm, de reductiehorizont begint rond 1m. De overgang van de Ap naar de Cg komt dikwijls overeen met een textuurvariatie of het voorkomen van het substraat. De bodem is veel te nat in de winter en in de lente, fris in de zomer.
- Sdb: matig natte lemig zandbodem met structuur B horizont. De bouwvoor van deze gronden is ongeveer 30cm dik, bruin of grijsbruin, de kleur B is meestal weinig uitgesproken, het lemig

zanddek is wisselend in dikte, de substraten zijn variërend en veel voorkomend in de golvende landschappen. De roestverschijnselen beginnen tussen 40 en 60cm. De bodems zijn iets te nat in de winter en soms iets te droog in de zomer.

- Zcc: matig droge zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont. Deze zandgronden zijn matig droog en vertonen roestverschijnselen tussen 60 en 90cm. Ze hebben een gunstige waterhuishouding in de winter maar zijn wel in enige mate droogtegevoelig in de zomer. Aanwezigheid van een substraat bevordert de waterhuishouding in de zomer. Hun landbouwkundige waarde wordt vooral bepaald door de toestand van het humeus dek.

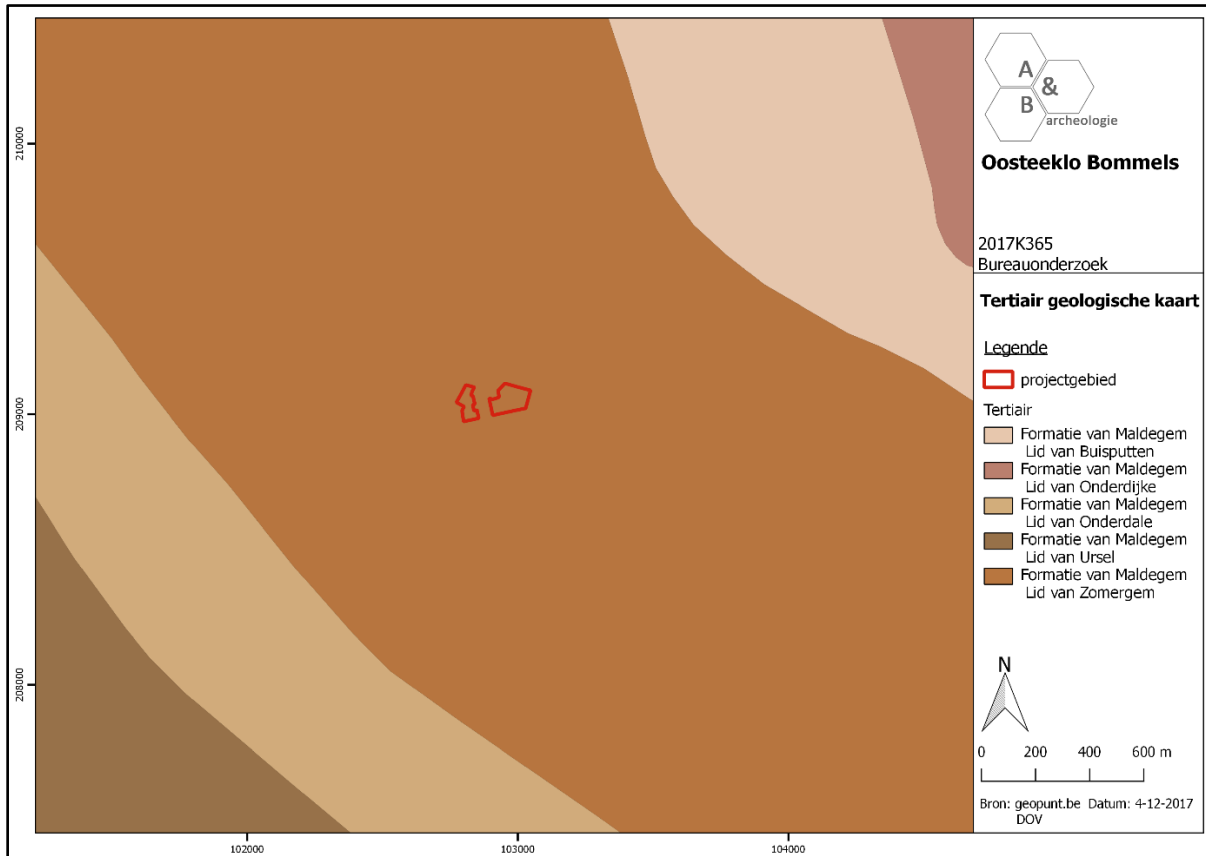


**Figuur 13** Zicht op de bodemkaart (bron: DOV).

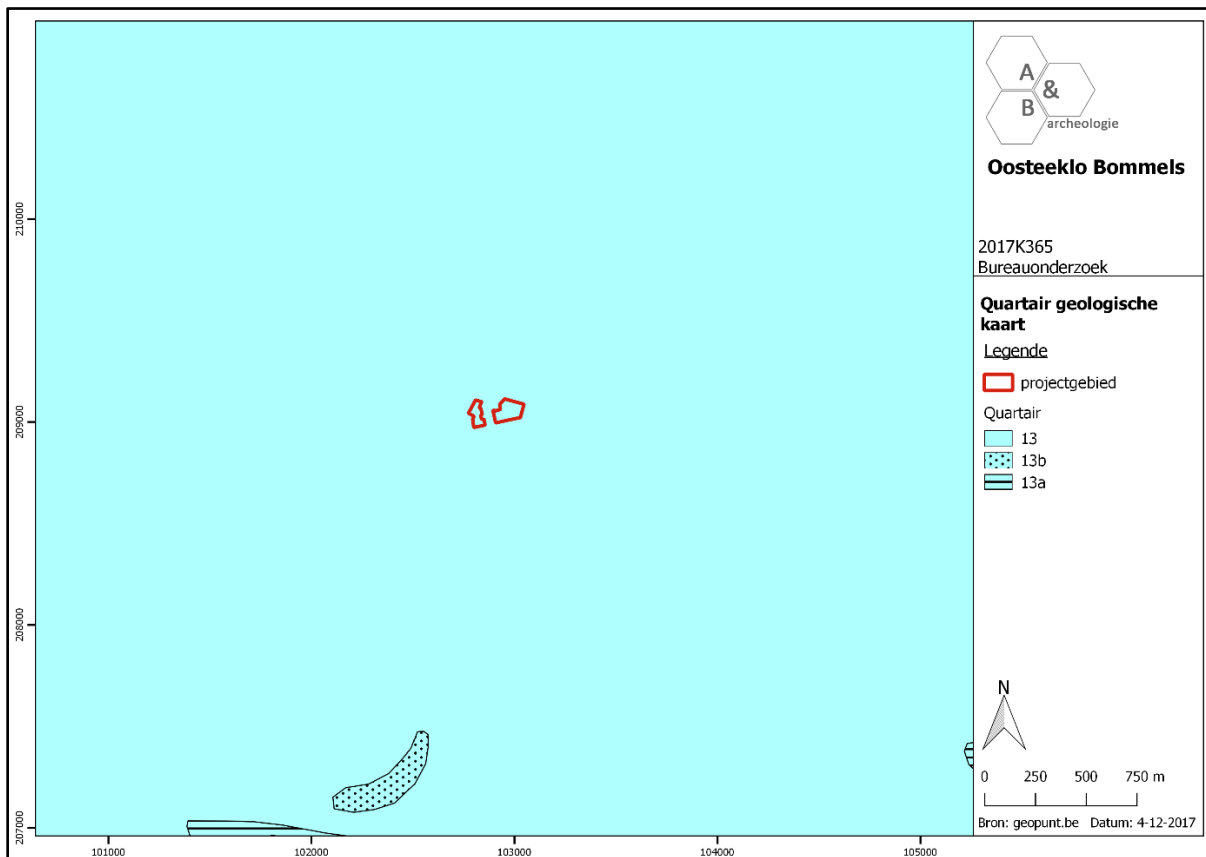
### 2.3.4. Geologische situering

De tertiaire opbouw ter hoogte van het plangebied bestaat uit de Formatie van Maldegem, Lid van Zomergem: grijsblauwe klei. De Quartair geologische kaart geeft aan dat het plangebied bestaat uit het type 13 omschreven als volgt: geen Holocene en/of Tardiglaciale afzettingen bovenop de Pleistocene sequentie (13). De geomorfologische kaart voor deze streek is niet voorhanden en kan dus niet worden afgebeeld.

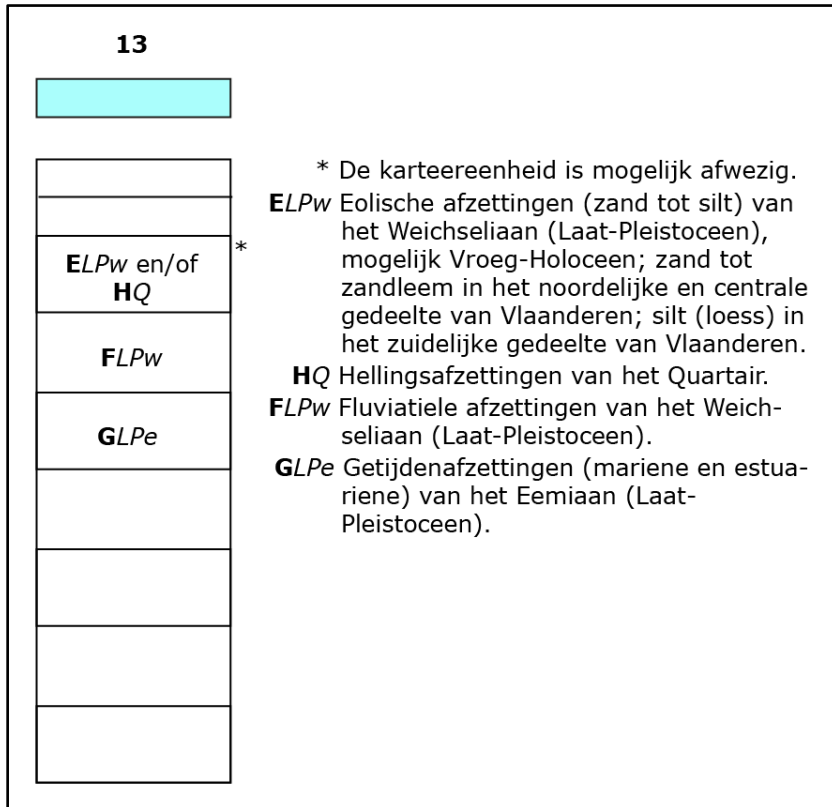




**Figuur 14** Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).



**Figuur 15** Uitsnede uit de Quartaire Geologische Kaart (bron: geopunt.be).



Figuur 16 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).

## 2.4. Historische situering<sup>6</sup>

Er is weinig info voorhanden over de geschiedenis van het dorp. Algemeen kan gesteld worden dat de ontwikkeling van Oosteeklo nauw samenhangt met de inplanting van een cisterciënzerinnenabdij in de 12<sup>de</sup> eeuw op gronden ten zuiden van de huidige dorpskern, en zo'n 800m ten zuiden van het plangebied. Mede dankzij deze abdij werd de streek rond Oosteeklo ontgonnen. In 1577 werd de abdij zwaar beschadigd tijdens de godsdiensttroebelen en de zusters verhuisden naar Gent. Op het abdiydomein werden een aantal hoeves ingericht, in de 18<sup>de</sup> eeuw werd er ook een kasteel op de gronden opgericht. Op heden staat er nog een 15<sup>de</sup>-16<sup>de</sup>-eeuws gastenverblijf overeind, er zijn geen andere gebouwen meer aanwezig die teruggaan tot voor 1577. De huidige kerk van Oosteeklo dateert uit 1781 en kwam er in de plaats van een ouder gebouw. Tijdens WO I werd er een bunkergordel aangelegd op het grondgebied van Oosteeklo, als onderdeel van de Hollandstelling ter bescherming van Antwerpen. De bunkers van Oosteeklo zijn de verste linie rond Antwerpen.

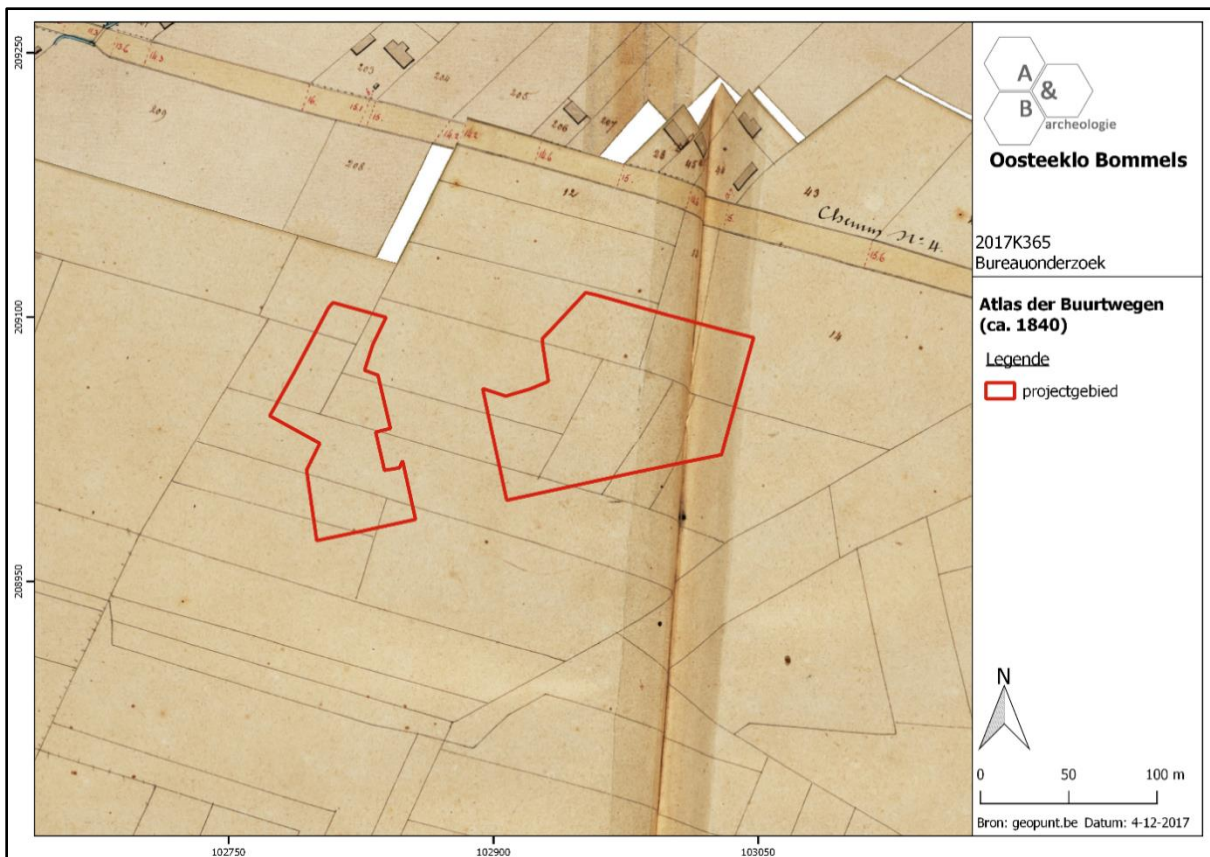
Het plangebied is gelegen in een landelijk gebied ten zuidoosten van de oude dorpskern van Oosteeklo. Historische bronnen over het plangebied zijn niet beschikbaar, de enige bronnen die relevante informatie kunnen aanleveren is kaartmateriaal, dat vanaf de kaart van Ferraris uit ca. 1777 min of meer betrouwbaar is op siteniveau. Het plangebied staat op die kaart afgebeeld temidden van een landelijke omgeving, ten zuiden van de huidige Ertveldesteenweg. Het is onbebouwd en vermoedelijk in gebruik als landbouwgebied. De projectie op figuur 17 moet iets naar het oosten opschuiven. De situatie blijft onveranderd tot ca. midden 20<sup>ste</sup> eeuw. Op de luchtfoto's van 1971 en 1979-1990 is te zien dat de bewoning langsheen de Ertveldesteenweg is toegenomen. Het plangebied is nog steeds onbebouwde landbouwgrond, er zijn meer bomen aanwezig dan op heden. Op de luchtfoto van 2000-2003 is de pas aangelegde verkaveling en Doorsteek te zien. Het lijkt er op dat er op dat moment ook grondwerken gebeurd zijn op de oostelijke strook van het westelijke deel van het plangebied. Sindsdien is er weinig gebeurd op het plangebied, behalve dat enkele bomen nu niet meer aanwezig zijn.

---

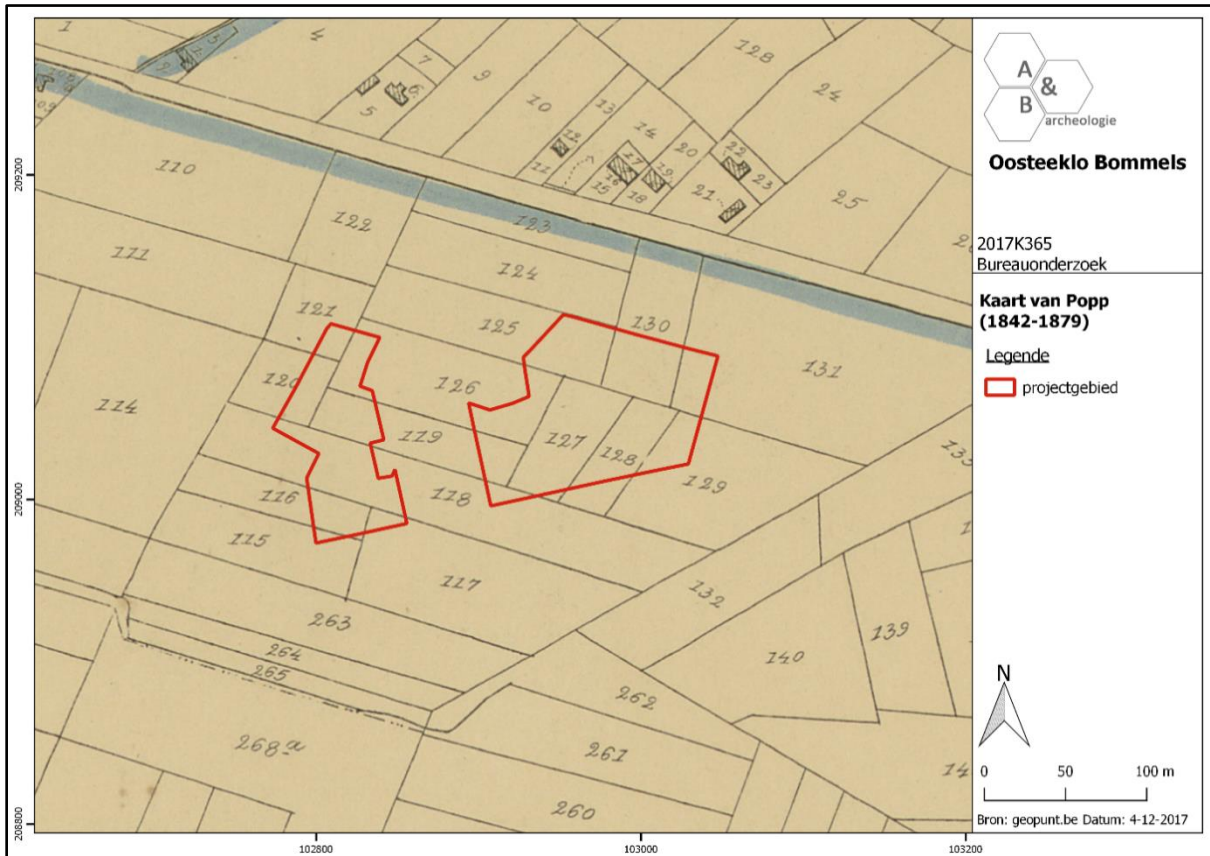
<sup>6</sup> AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017: *Abdij zusters bernardinessen: gastenkwartier* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/76346> (geraadpleegd op 7 december 2017); <https://nl.wikipedia.org/wiki/Oosteeklo>



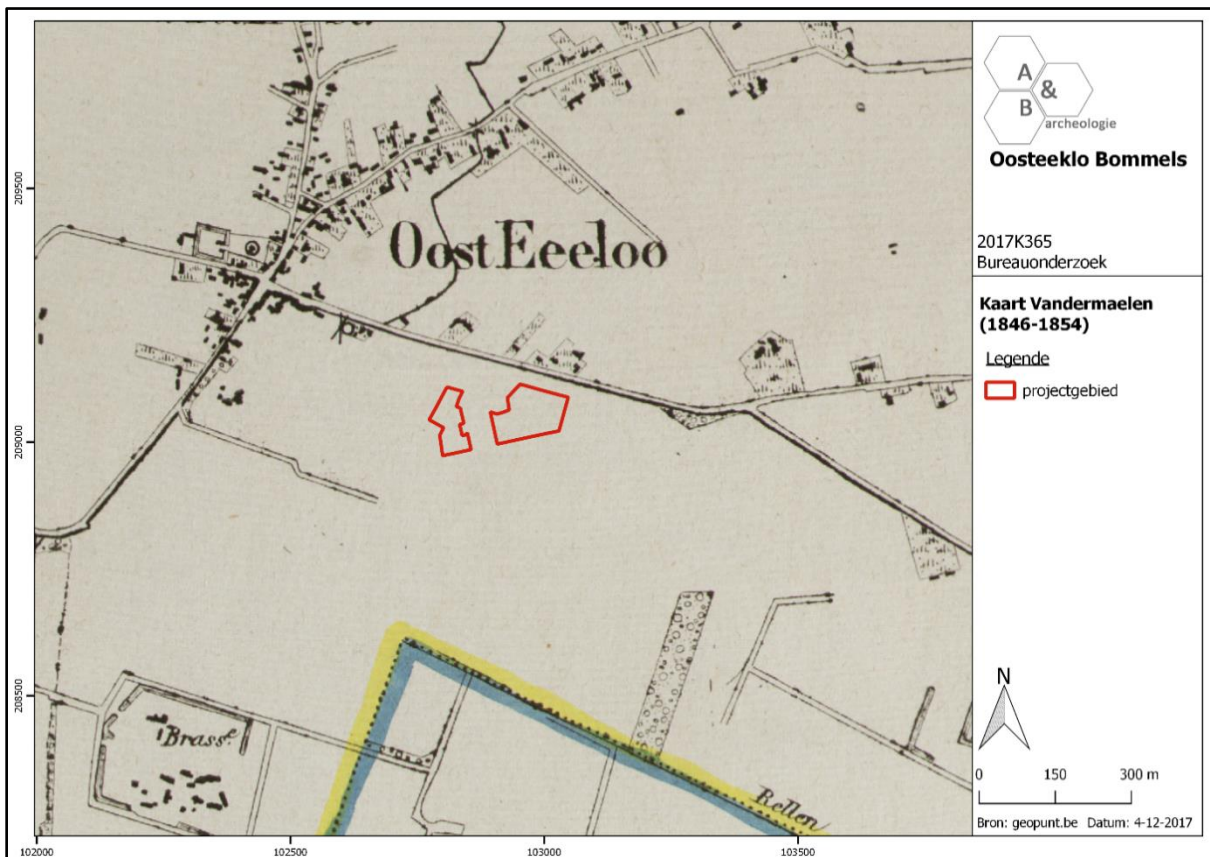
Figuur 17 Uitsnede uit de Ferrariskaart (bron: geopunt.be).



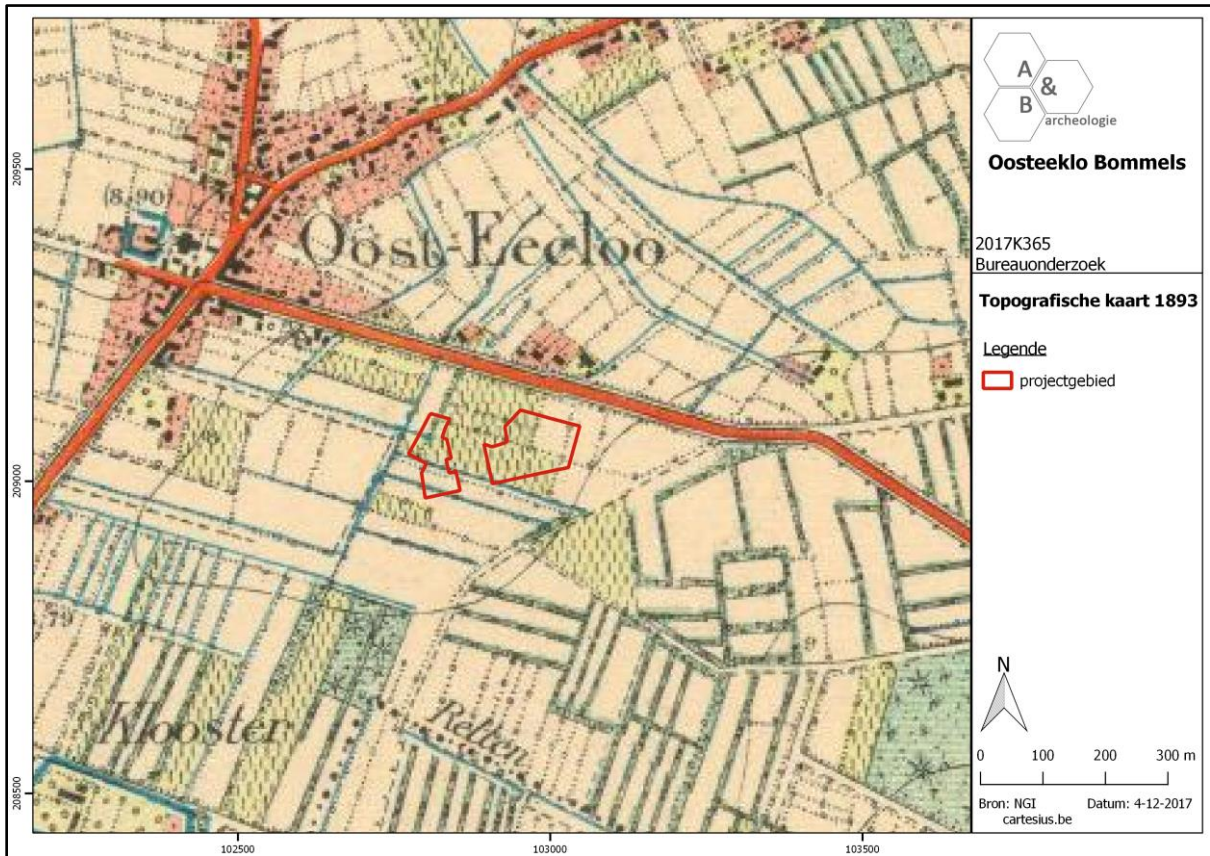
Figuur 18 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt.be).



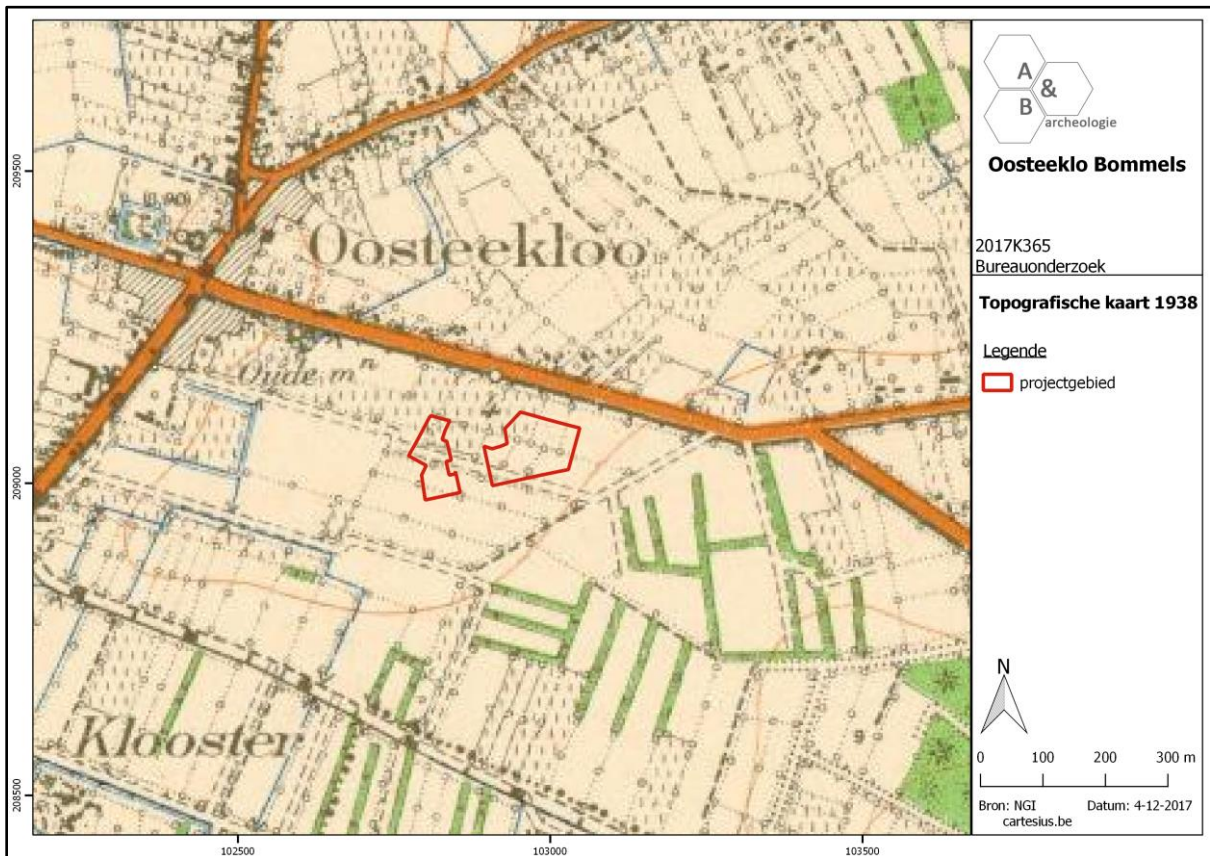
Figuur 19 Uitsnede uit de kaart van Popp (bron: geopunt.be).



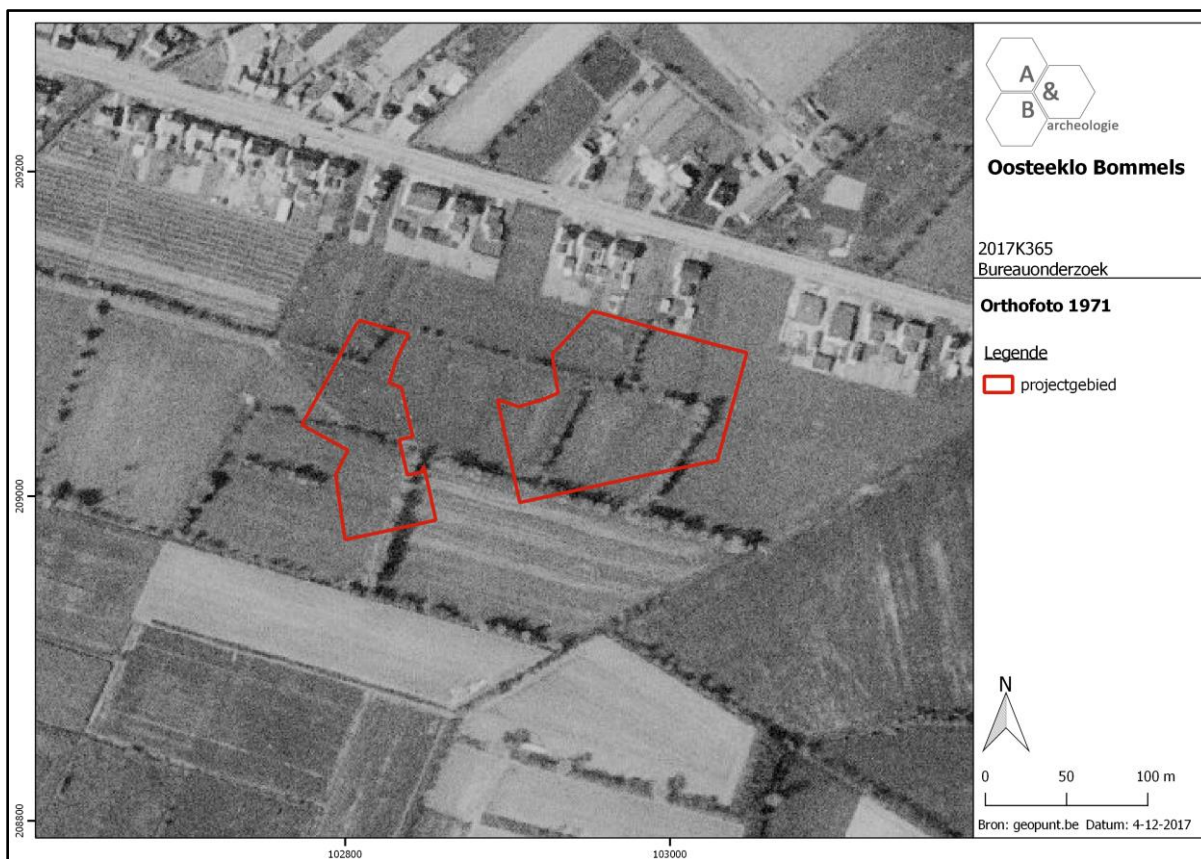
Figuur 20 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen (bron: geopunt.be).



Figuur 21 Uitsnede uit de topografische kaart van 1893 (bron: cartesius.be en NGI).



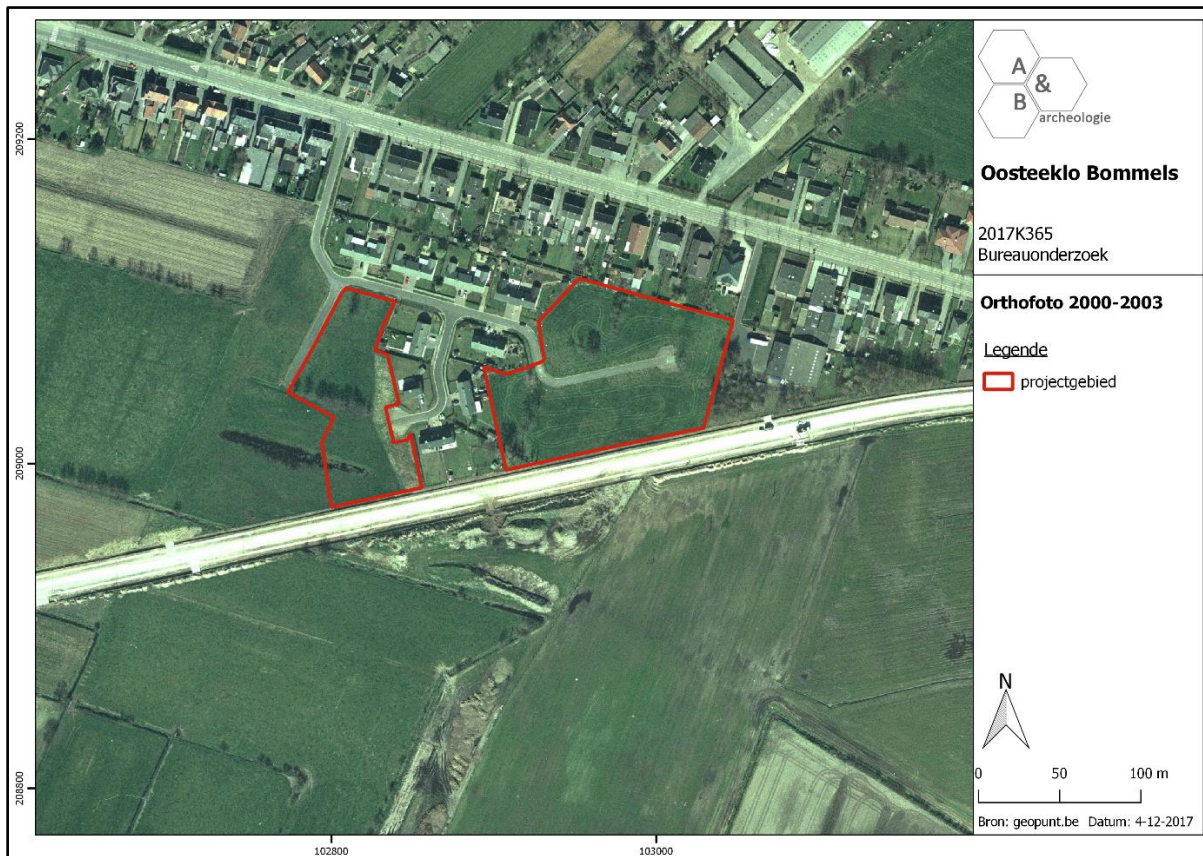
Figuur 22 Uitsnede uit de topografische kaart van 1938 (bron: cartesius.be en NGI).



Figuur 23 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be).



Figuur 24 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1979-1990 (bron: geopunt.be).



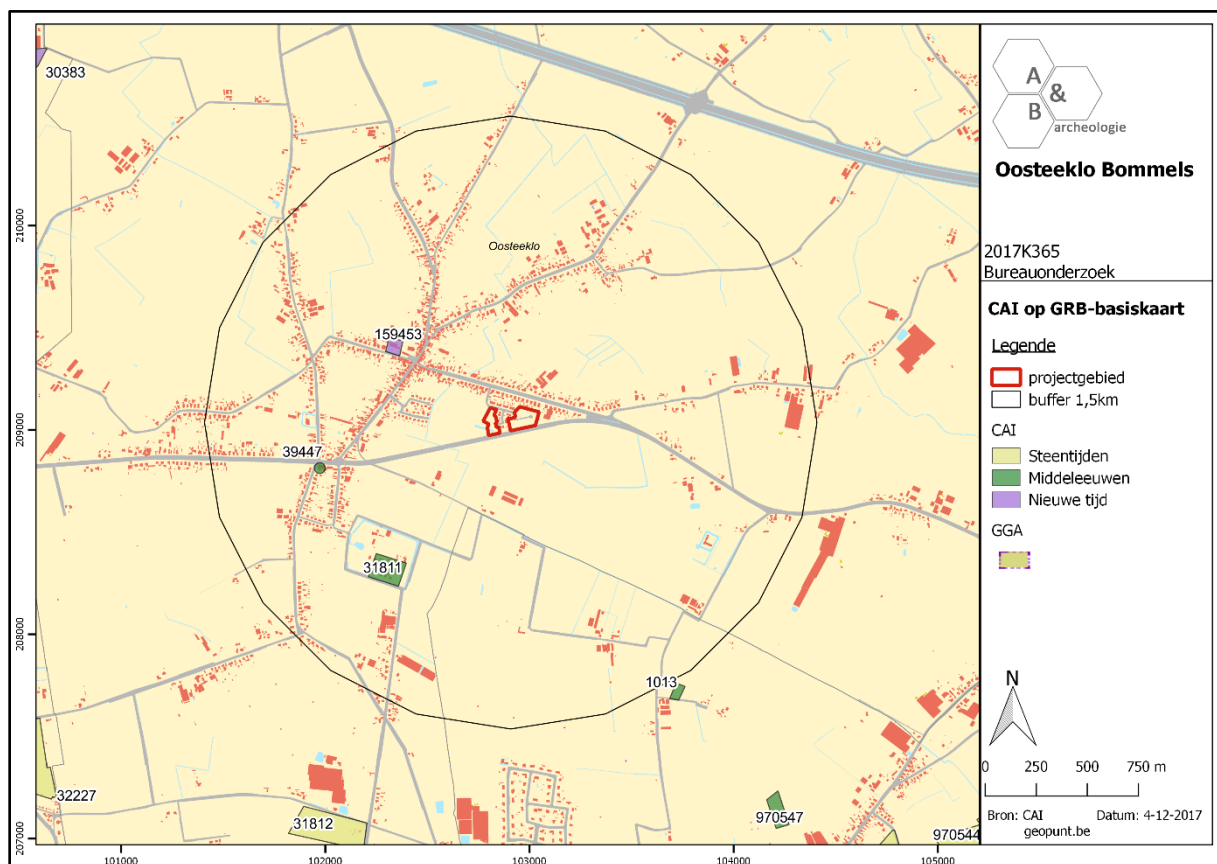
Figuur 25 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be).



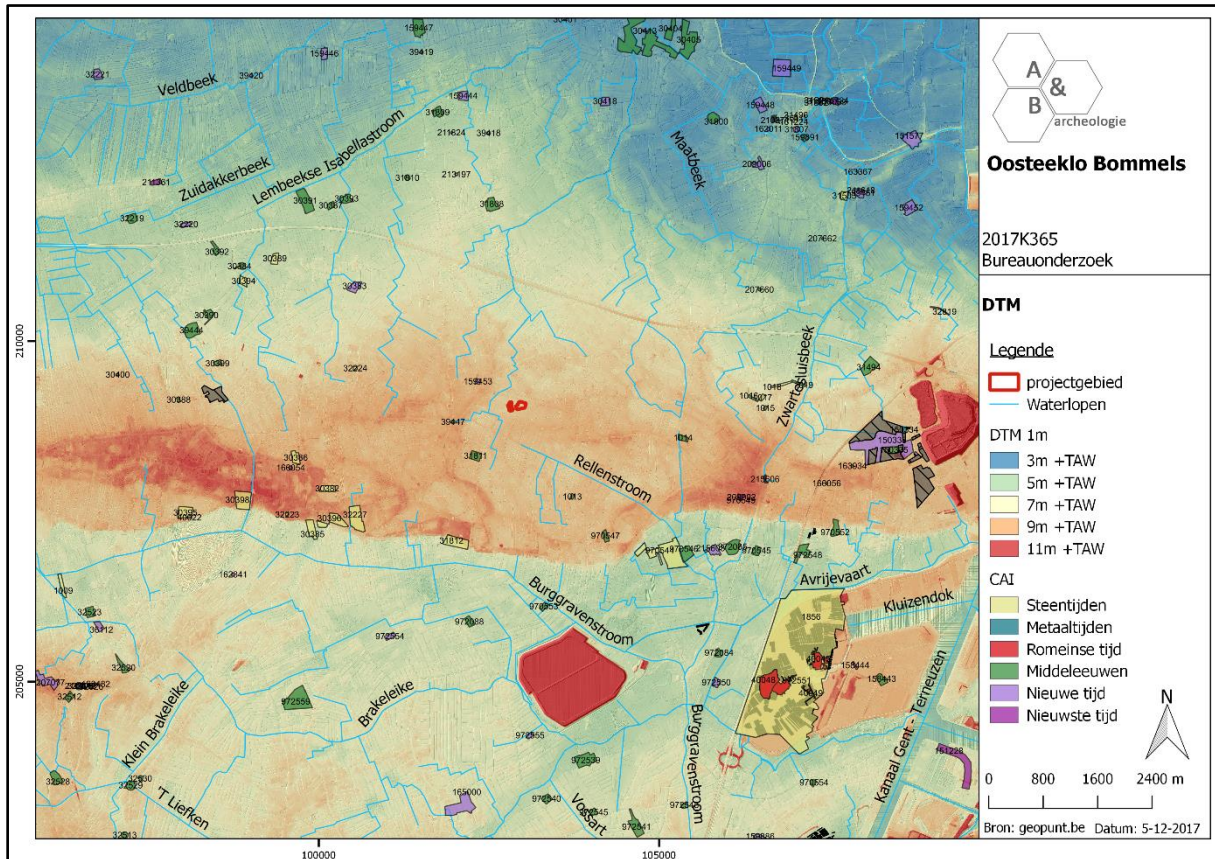
## 2.5. Archeologische situering

Op de Centrale Archeologische Inventaris worden in de omgeving van het plangebied slechts enkele gekende archeologische sites aangeduid. CAI Locatie 159453 duidt op de 17<sup>de</sup>-eeuwse pastorie, op de plek van een voormalige site met walgracht die mogelijk teruggaat tot de late middeleeuwen. De abdijmolen van de Cisterciënzerinnenabdij (CAI Locatie 39447) gaat minstens terug tot 1407 en was een houten windmolen met molenhuis. De molen werd afgebroken in 1947, het molenhuis in 1991. Het eerder besproken klooster is aangeduid als CAI Locatie 31811. Zo'n 1,5km ten zuidoosten van het plangebied werd op CAI Locatie 1013 in 2004 bij de archeologische begeleiding van de aanleg van een gasleiding een kolenbranderkuil uit de late middeleeuwen gevonden. Het is het enige gravende onderzoek in de ruime omgeving van het plangebied dat is opgenomen in de CAI, de andere hierboven vermelde sites zijn indicatoren gekend uit archieven en kaartmateriaal.

Op figuur 27 zijn in de ruime omgeving van het plangebied de gekende CAI-sites geprojecteerd op het digitale hoogtemodel. Daarbij wordt duidelijk dat er op de zuidrand van de zandrug diverse steentijdvindplaatsen gekend zijn. Sites uit de metaaltijden lijken te ontbreken, Romeinse sites werden aangetroffen bij de werken aan het Kluzendok op ruime afstand van het plangebied. Sites uit de middeleeuwen en nieuwe tijden zijn zowel op, ten noorden en ten zuiden van de zandrug gekend. Het is wel opvallend dat de regio rond het plangebied zelf archeologisch eigenlijk ongekend is. Dit heeft echter te maken met het ontbreken van archeologisch onderzoek en weerspiegelt niet de archeologische realiteit.



Figuur 26 Uitsnede uit de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) (bron: geopunt.be en CAI).



Figuur 27 Aanduiding van de gekende archeologische sites geprojecteerd op het digitale hoogtemodel (bron: geopunt.be en CAI).

### 3. Synthese

#### 3.1. Archeologisch verwachtingspatroon

Op basis van het bureauonderzoek kan volgend verwachtingspatroon vooropgesteld worden:

- Op de oudst betrouwbare kaart, de Ferrariskaart uit ca. 1777, is het plangebied onbebouwd en vermoedelijk in gebruik als landbouwgrond. Dit blijft zo tot op heden. De bebouwing in de buurt ontwikkelde zich in de 20<sup>ste</sup> eeuw. Er hebben gekende grootschalige verstoringen plaatsgevonden. Hoe de site er uit zag voor 1777 is niet gekend.

- Er wordt op het terrein nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het is opvallend dat de regio rond het plangebied archeologisch eigenlijk ongekend is. Dit heeft echter te maken met het ontbreken van archeologisch onderzoek en weerspiegelt niet de archeologische realiteit. In de ruime regio zijn meerdere sites uit diverse periodes gekend, enkel de metaaltijden zijn niet vertegenwoordigd.

- Op macroniveau is de ligging van het plangebied op de zandrug Maldegem-Stekene een uitgelezen landschappelijke locatie die aantrekkelijk kan zijn voor menselijke aanwezigheid. Op microniveau is echter te zien dat het terrein is gelegen in een lagergelegen kom, op (matig) natte lemige zandbodems. In de herfst en winter liggen er diverse plassen op het terrein en is er een hoge grondwaterstand. De grondwatertafel fluctueert echter over de eeuwen heen, dus een huidige natte context weerspiegelt niet noodzakelijk de toestand van vele eeuwen geleden.

Deze gegevens tonen aan dat het projectgebied een bepaalde archeologische verwachting heeft. Site(s) met grondsporen uit het neolithicum, metaaltijden, Romeinse periode, middeleeuwen en/of nieuwe tijden kunnen aanwezig zijn binnen het plangebied. In situ bewaring van eventuele artefacten-steentijdsites wordt niet verwacht, er zijn geen redenen om aan te nemen dat er afgedekte sedimenten voorkomen in het plangebied. Eventuele steentijdsites zullen opgenomen zijn in de bouwvoor en door eeuwenlange grondbewerking niet meer in situ bewaard. Er hebben geen gekende diepgaande verstoringen plaatsgevonden op het plangebied, waardoor kan verondersteld worden dat eventueel aanwezige archeologische sites met grondsporen een goede bewaring zullen hebben. Wat de invloed is van de huidige hoge grondwatertafel op de archeologische sporen is niet gekend.

#### 3.2. Afweging verder vooronderzoek

De site zal verkaveld worden in 36 loten halfopen en gesloten bebouwing. Er kan vanuit gegaan worden dat de bodem van het totale plangebied ernstig verstoord zal worden: het voorafgaand rooien van de bomen, het bouwrijp maken van de percelen en allerhande werfverkeer, het optrekken van de woningen, het aanleggen van wegenis en nutsvoorzieningen en -leidingen en het inrichten van de tuinzones kent een diepe impact in de bodem en kan nefast zijn voor eventueel aanwezige archeologische sporen en sites. Het plangebied kent een bepaalde archeologische verwachting, maar op basis van enkel het bureauonderzoek kan de aan- of afwezigheid van een

archeologische site niet aangetoond worden. De geplande werken zijn van die aard dat eventueel aanwezig archeologisch erfgoed bedreigd wordt. Er dient bijgevolg verder vooronderzoek te gebeuren. Een verder vooronderzoek kan relevante kennisvermeerdering genereren voor Oosteeklo, waarover archeologisch nog zo goed als niks gekend is.

Bij de afweging voor een verder vooronderzoek worden alle gegevens van de bureaustudie geëvalueerd om zodoende een uitspraak te kunnen doen. In eerste instantie wordt gekeken naar de methodes met geen of het minste impact in de bodem. Deze onderzoeken vallen onder de noemer 'verder vooronderzoek zonder ingreep in de bodem' (landschappelijk bodemonderzoek, geofysisch onderzoek en veldkartering/metaaldetectie). Indien uit deze onderzoeken de afwezigheid van een archeologische site niet gestaafd kan worden, dient men verder over te gaan tot een 'vooronderzoek met ingreep in de bodem' (verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek, proefsleuven en proefputten). In het geval een archeologische site aanwezig is, dient men eerst te proberen deze *in situ* te behouden. Indien dit niet mogelijk is, is een verdere opgraving noodzakelijk.

### 3.3. Verder vooronderzoek zonder ingreep in de bodem

- Landschappelijk bodemonderzoek

Dit type onderzoek heeft tot doel de aardkundige opbouw en ontstaansgeschiedenis van de ondergrond en het landschap te kennen door middel van boringen of profielputten. Met deze methode kan met een minimale impact in de bodem toch heel wat informatie verkregen worden. De methode wordt binnen de archeologie vooral aangewend om het bodemkundig potentieel na te gaan voor de aanwezigheid van goed bewaarde steentijdsites.

In dit geval is deze onderzoeksmethode niet noodzakelijk om uit te voeren, omdat de precieze bodemopbouw – indien afwijkend van de bodemkaart - ook via het proefsleuvenonderzoek (dat wel wordt geadviseerd) kan achterhaald worden. Er zijn daarnaast geen specifieke bodemkundige aanwijzingen dat het terrein een verhoogd potentieel heeft naar steentijdsites.

- Geofysisch onderzoek

Geofysisch onderzoek heeft tot doel om antropogene fenomenen te onderscheiden van natuurlijk sediment of om een morfologische reconstructie van het natuurlijke landschap te maken, door contrasten in elektrische, elektromagnetische en magnetische kenmerken van de ondergrond te meten. Ook kent deze methode haar nut bij het opsporen van explosieven. Onder dit type onderzoek vallen verschillende opsporingstechnieken: magnetometrie, weerstandsmetingen, grondradar enz.

In dit geval is deze onderzoeksmethode niet zinvol om uit te voeren en kan dus buiten beschouwing genomen worden.

- Veldkartering en metaaldetectie

Bij een veldkartering of oppervlakteprospectie wordt een visuele inspectie gedaan van het terreinoppervlak voor de aanwezigheid van archeologisch vondstmateriaal, zoals aardewerk of silexartefacten. Metaaldetectie betreft het opsporen van metalen voorwerpen door middel van een

metaaldetector. De toplaag, ca. 20cm diep, wordt hierbij afgezocht door middel van parallelle looplijnen met of zonder een bepaalde tussenafstand.

In dit geval is deze onderzoeksmethode niet zinvol om uit te voeren en kan dus buiten beschouwing genomen worden.

### 3.4. Verder vooronderzoek met ingreep in de bodem

- Verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek

Een verkennend en waarderend archeologisch booronderzoek heeft als doel om archeologische sites op te sporen door middel van boringen. Via de boringen kunnen begraven niveaus teruggevonden worden waarin zich bv. *in situ* steentijdartefacten kunnen bevinden. De boringen worden volgens een bepaald grid met optimale spreiding opgesteld.

In dit geval is deze onderzoeksmethode niet noodzakelijk om uit te voeren. Er zijn geen specifieke aanwijzingen dat het terrein een verhoogd potentieel heeft naar steentijdsites.

- Proefsleuven en proefputten

Het doel van proefsleuven en proefputten is uitspraken te doen over de archeologische waarde van de totaliteit van een terrein door een beperkt maar statistisch representatief deel van dat terrein op te graven. Op die manier kan er een optimale inschatting gemaakt worden van het kennispotentieel aangezien deze methode informatie verschaft omtrent verspreiding, bewaring, aard en datering van de aangetroffen archeologische sporen.

Gezien de aard van de site is een verder vooronderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk. Het sleuvenplan, de richtlijnen en onderzoeksvragen worden voorgesteld in het programma van maatregelen. Dit proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden op een moment dat de grondwatertafel gezakt is en na een langdurige droge periode. Dit zal grosso modo in de periode april-oktober zijn.

### 3.5. Beantwoording onderzoeksvragen

- Zijn er archeologische of historische gegevens gekend over de site?

Op de oudst betrouwbare kaart, de Ferrariskaart uit ca. 1777, is het plangebied onbebouwd en vermoedelijk in gebruik als landbouwgrond. Dit blijft zo tot op heden. De bebouwing in de buurt ontwikkelde zich in de 20<sup>ste</sup> eeuw. Er hebben gekende grootschalige verstoringen plaatsgevonden. Hoe de site er uit zag voor 1777 is niet gekend. Er werd op het terrein nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het is opvallend dat de regio rond het plangebied archeologisch eigenlijk ongekend is.

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

Neen.

- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen hebben op de gaafheid van eventuele archeologische sporen?

Neen.

- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?

Er kan vanuit gegaan worden dat de bodem van het totale plangebied ernstig verstoord zal worden: het voorafgaand rooien van bomen, het bouwrijp maken van de percelen en allerhande werfverkeer, het optrekken van de woningen, het aanleggen van wegenis en nutsvoorzieningen en -leidingen en het inrichten van de tuinzones kent een diepe impact in de bodem en kan nefast zijn voor eventueel aanwezige archeologische sporen en sites.

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

De aan- of afwezigheid van een archeologische site kan niet vastgesteld worden op basis van het bureauonderzoek.

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

Er dient een verder vooronderzoek met ingreep in de bodem door middel van proefsleuven uitgevoerd te worden over het volledige plangebied. Hierbij wordt afgewogen of verder onderzoek nodig is in de vorm van een opgraving, over een deel of volledig het terrein, of kan er overgegaan worden tot een vrijgave bij afwezigheid van archeologische sporen. De modaliteiten van dit onderzoek worden behandeld in het programma van maatregelen.

## 4. Samenvatting

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een verkavelingsvergunning te Oosteeklo Bommels (provincie Oost-Vlaanderen), waarbij de totale oppervlakte van de betrokken percelen 3000m<sup>2</sup> of meer bedraagt, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog.

Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de dorpskern van Oosteeklo en bestaat uit een westelijk (6022m<sup>2</sup>) en oostelijk deel (11508m<sup>2</sup>). Beide zones sluiten aan bij een bestaande verkaveling en zijn in gebruik als weide. Centraal in het westelijke deel is de wegeis reeds aangelegd. Op beide delen staan verspreid enkele bomen. Er staan geen gebouwen op het plangebied. Bij een terreinbezoek uitgevoerd op 06/12/2017 bleek dat er ernstige wateroverlast was op het terrein. Zowel op het westelijke als het oostelijke deel waren grote plassen aanwezig.

Op de oudst betrouwbare kaart, de Ferrariskaart uit ca. 1777, is het plangebied onbebouwd en vermoedelijk in gebruik als landbouwgrond. Dit blijft zo tot op heden. De bebouwing in de buurt ontwikkelde zich in de 20<sup>ste</sup> eeuw. Er hebben gekende grootschalige verstoringen plaatsgevonden. Hoe de site er uit zag voor 1777 is niet gekend. Er werd op het terrein nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het is opvallend dat de regio rond het plangebied archeologisch eigenlijk ongekend is. Dit heeft echter te maken met het ontbreken van archeologisch onderzoek en weerspiegelt niet de archeologische realiteit. In de ruime regio zijn meerdere sites uit diverse periodes gekend, enkel de metaaltijden zijn niet vertegenwoordigd. Op macroniveau is de ligging van het plangebied op de zandrug Maldegem-Stekene een uitgelezen landschappelijke locatie die aantrekkelijk kan zijn voor menselijke aanwezigheid. Op microniveau is echter te zien dat het terrein is gelegen in een lagergelegen kom, op (matig) natte lemige zandbodems. In de herfst en winter liggen er diverse plassen op het terrein en is er een hoge grondwaterstand. De grondwatertafel fluctueert echter over de eeuwen heen, dus een huidige natte context weerspiegelt niet noodzakelijk de toestand van vele eeuwen geleden. Deze gegevens tonen aan dat het projectgebied een bepaalde archeologische verwachting heeft. Site(s) met grondsporen uit het neolithicum, metaaltijden, Romeinse periode, middeleeuwen en/of nieuwe tijden kunnen aanwezig zijn binnen het plangebied. In situ bewaring van eventuele artefacten-steentijdsites wordt niet verwacht, er zijn geen redenen om aan te nemen dat er afgedekte sedimenten voorkomen in het plangebied. Eventuele steentijdsites zullen opgenomen zijn in de bouwvoor en door eeuwenlange grondbewerking niet meer in situ bewaard. Er hebben geen gekende diepgaande verstoringen plaatsgevonden op het plangebied, waardoor kan verondersteld worden dat eventueel aanwezige archeologische sites met grondsporen een goede bewaring zullen hebben. Wat de invloed is van de huidige hoge grondwatertafel op de archeologische sporen is niet gekend.

De site zal verkaveld worden in 36 loten halfopen en gesloten bebouwing. Er kan vanuit gegaan worden dat de bodem van het totale plangebied ernstig verstoord zal worden: het voorafgaand rooien van de bomen, het bouwrijp maken van de percelen en allerhande werfverkeer, het optrekken van de woningen, het aanleggen van wegeis en nutsvoorzieningen en -leidingen en het inrichten van de tuinzones kent een diepe impact in de bodem en kan nefast zijn voor eventueel aanwezige archeologische sporen en sites. Het plangebied kent een bepaalde archeologische

verwachting, maar op basis van enkel het bureauonderzoek kan de aan- of afwezigheid van een archeologische site niet aangetoond worden. De geplande werken zijn van die aard dat eventueel aanwezig archeologisch erfgoed bedreigd wordt. Er dient bijgevolg verder vooronderzoek te gebeuren. Een verder vooronderzoek kan relevante kennisvermeerdering genereren voor Oosteeklo, waarover archeologisch nog zo goed als niks gekend is.

Gezien de aard van de site is een verder vooronderzoek met ingreep in de bodem door middel van proefsleuven noodzakelijk. Naar kosten-batenanalyse is deze onderzoeksmethode te prefereren. Het sleuvenplan, de richtlijnen en onderzoeksvragen worden voorgesteld in het programma van maatregelen. Dit onderzoek dient te gebeuren in uitgesteld traject, op een moment dat de grondwatertafel gezakt is, dit is grosso modo in de periode april-oktober, en na een langdurige droge periode.



## 5. Bibliografie

- <https://inventaris.onroenderfgoed.be>
- <https://cai.onroenderfgoed.be/>
- <http://www.geopunt.be/kaart>
- <http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/>
- <http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/>
- <https://www.google.be/maps>
- <https://nl.wikipedia.org/wiki/Oosteeklo>

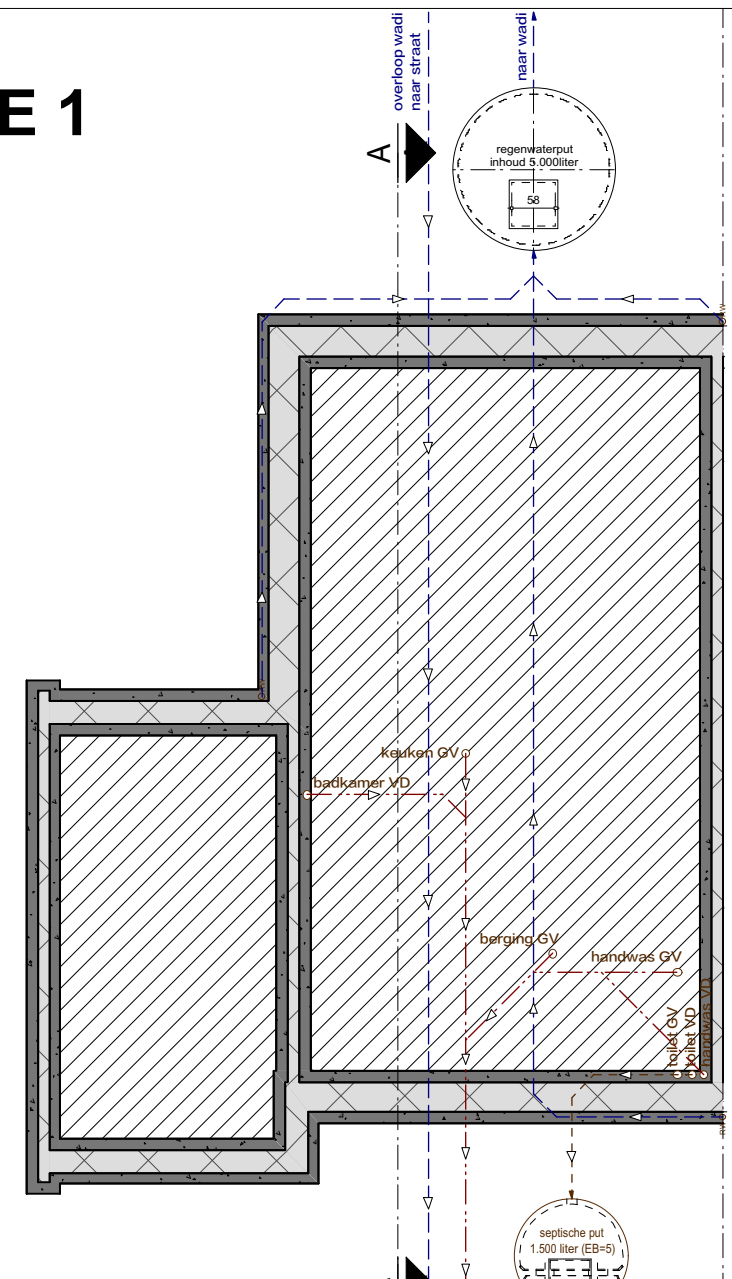
## 6. Bijlages

- Figurenlijst

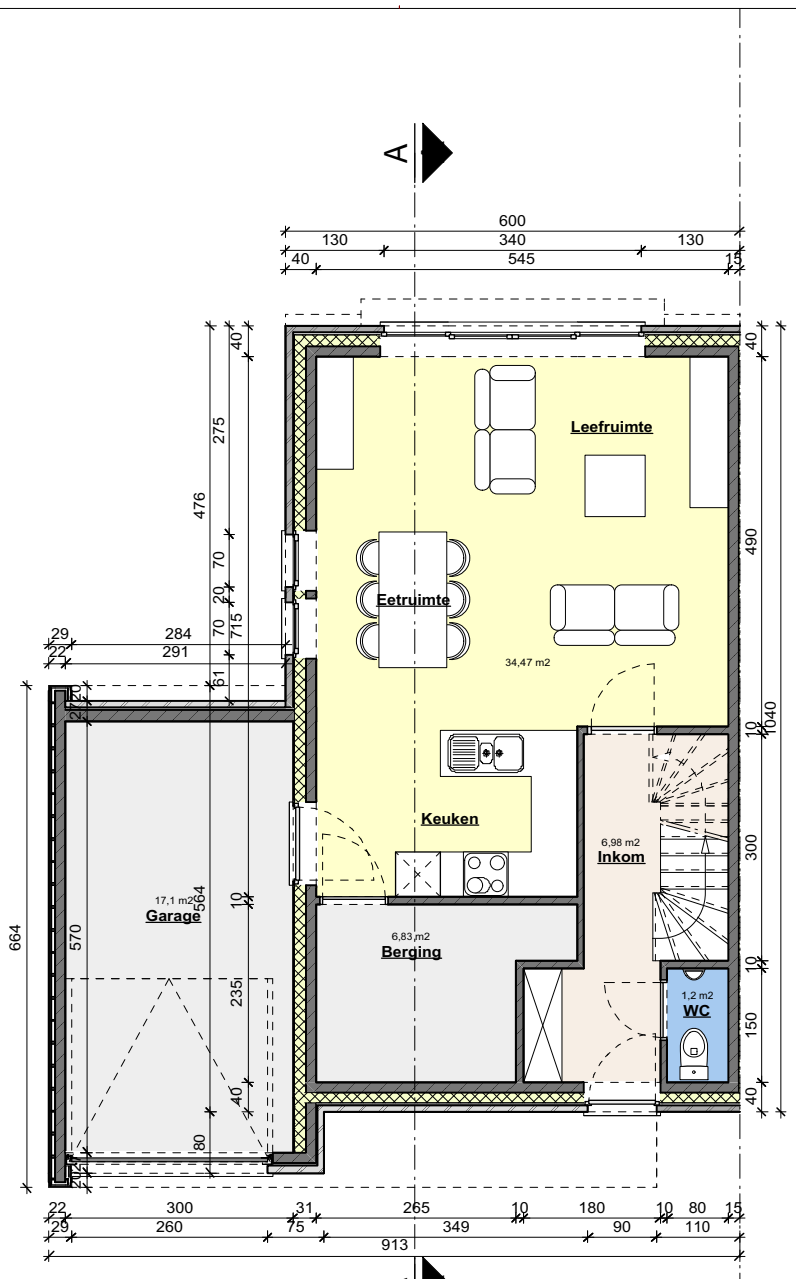
Figuur 1 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2016 (bron: geopunt.be).....	7
Figuur 2 Zicht vanuit het zuidoosten op het oostelijke deel van het plangebied, met de aanwezige plassen (bron: eigen foto). .....	8
Figuur 3 Zicht vanuit het zuiden op de zuidwestelijke hoek van het oostelijke deel van het plangebied, met de aanwezige plassen (bron: eigen foto). .....	8
Figuur 4 Zicht vanuit het zuidwesten op het westelijke deel van het plangebied, met de aanwezige plassen (bron: eigen foto). .....	9
Figuur 5 Uitsnede uit het verkavelingsplan (bron: initiatiefnemer).....	10
Figuur 6 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI). .....	11
Figuur 7 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI). .....	12
Figuur 8 Zicht op het kadasterplan (bron: geopunt.be). .....	12
Figuur 9 Zicht op de bodemgebruikskaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be)...	13
Figuur 10 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel (bron: geopunt.be).....	14
Figuur 11 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, meer in detail (bron: geopunt.be). .....	14
Figuur 12 Zicht op de Potentiële bodemerosiekaart (bron: geopunt.be). .....	15
Figuur 13 Zicht op de bodemkaart (bron: DOV). .....	16
Figuur 14 Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).....	17
Figuur 15 Uitsnede uit de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).....	17
Figuur 16 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be). .....	18
Figuur 17 Uitsnede uit de Ferrariskaart (bron: geopunt.be). .....	20
Figuur 18 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt.be). .....	20
Figuur 19 Uitsnede uit de kaart van Popp (bron: geopunt.be). .....	21
Figuur 20 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen (bron: geopunt.be). .....	21
Figuur 21 Uitsnede uit de topografische kaart van 1893 (bron: cartesius.be en NGI). .....	22
Figuur 22 Uitsnede uit de topografische kaart van 1938 (bron: cartesius.be en NGI). .....	22
Figuur 23 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be).....	23
Figuur 24 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1979-1990 (bron: geopunt.be). .....	23
Figuur 25 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2000-2003 (bron: geopunt.be). .....	24
Figuur 26 Uitsnede uit de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) (bron: geopunt.be en CAI). .....	25
Figuur 27 Aanduiding van de gekende archeologische sites geprojecteerd op het digitale hoogtemodel (bron: geopunt.be en CAI). .....	26

Bijlage: Verkavelingsplannen (bron: initiatiefnemer)

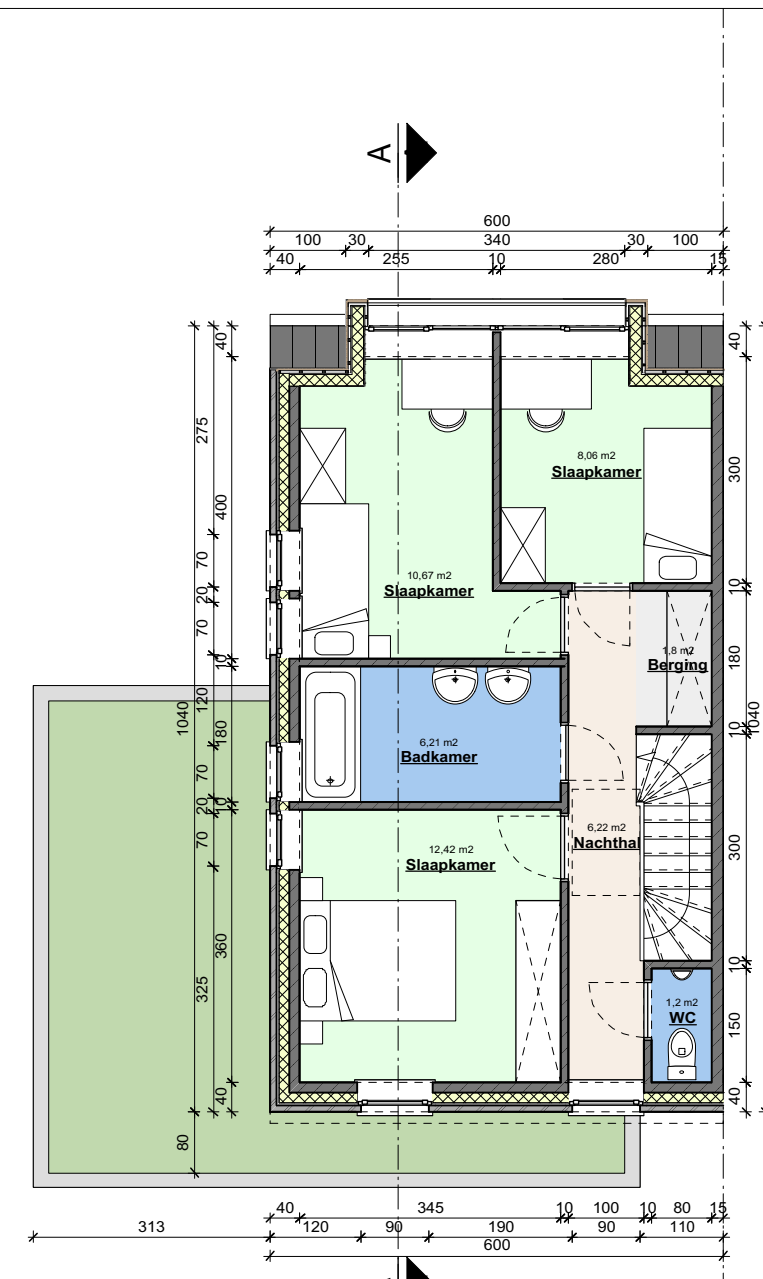
**TYPE 1**



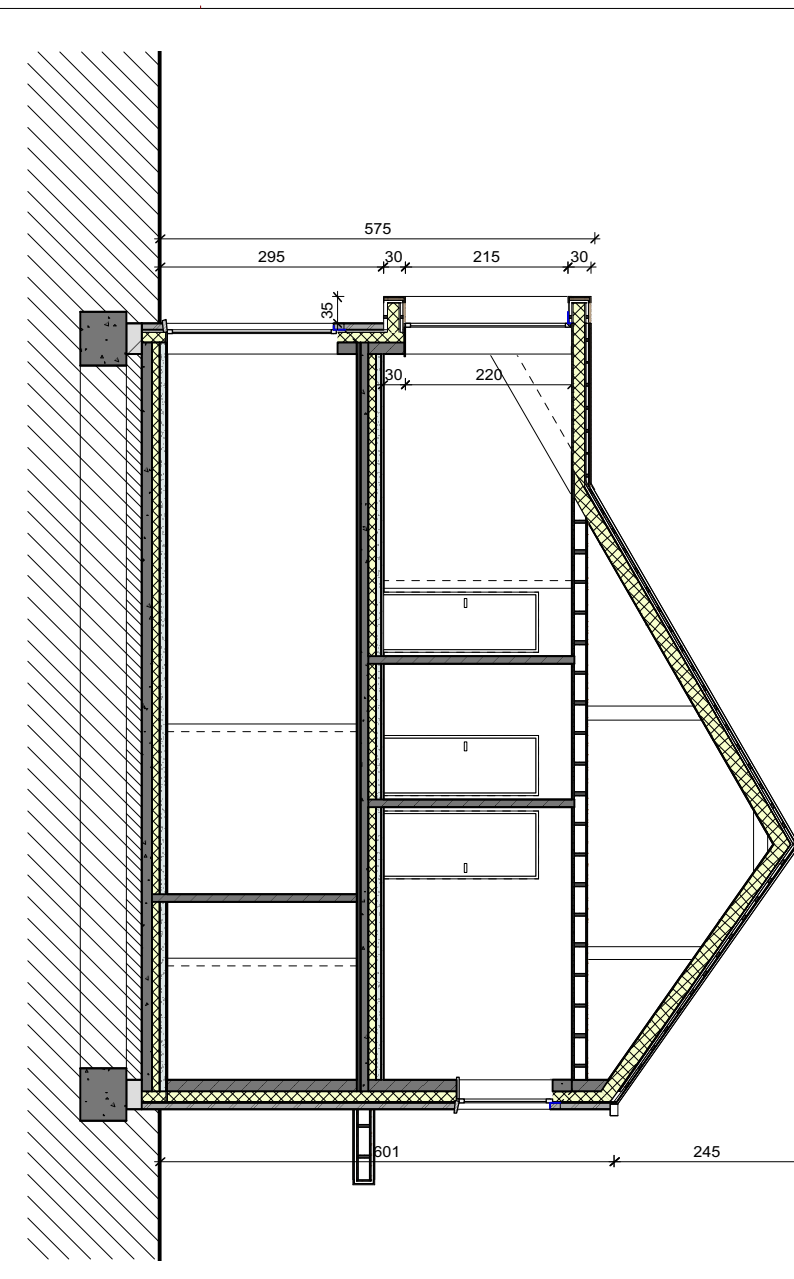
fundering/  
riolering



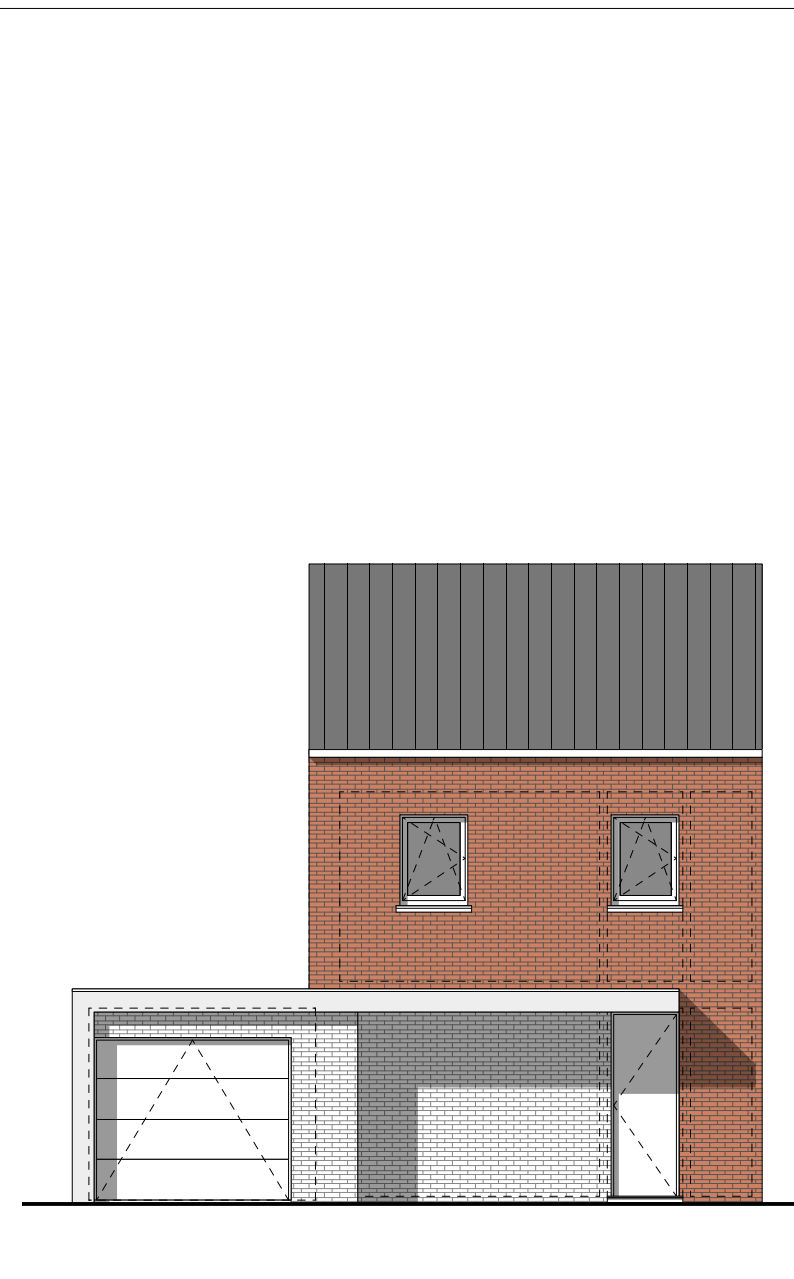
gelijkvloers



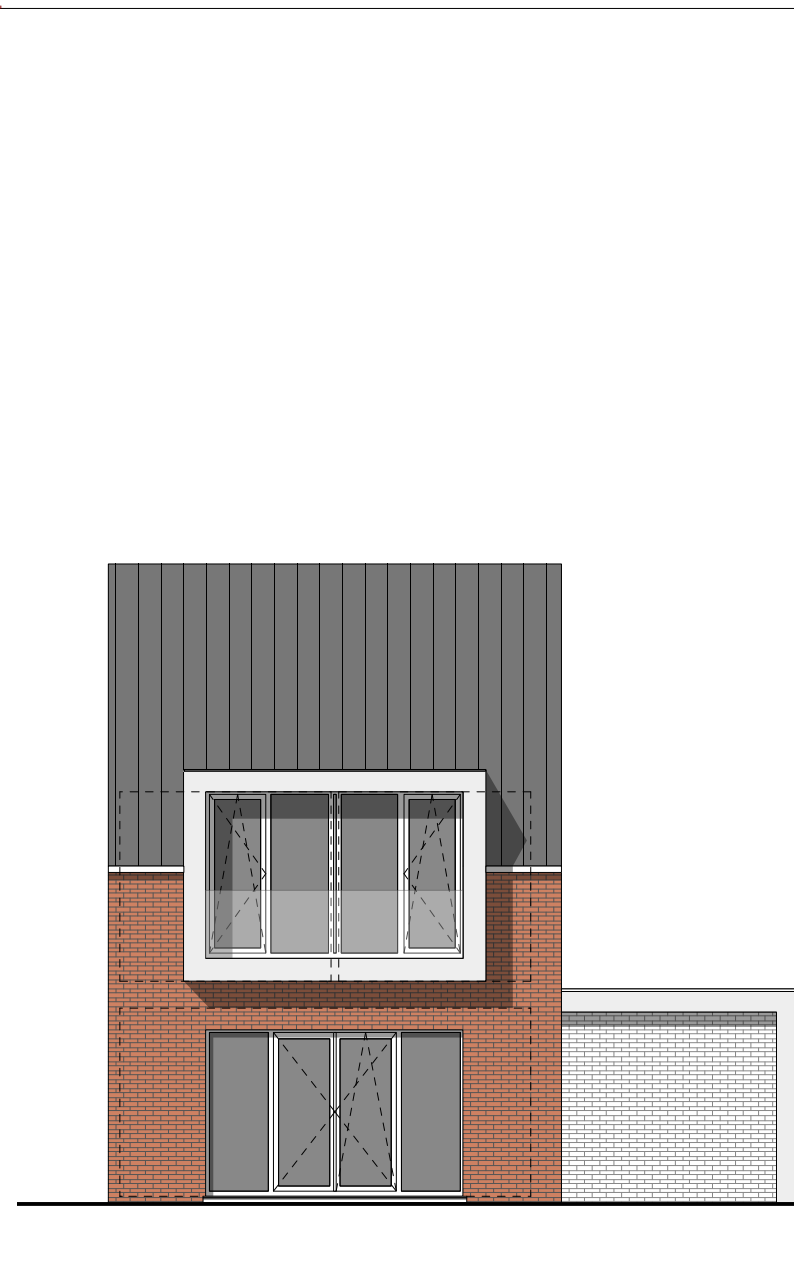
verdieping



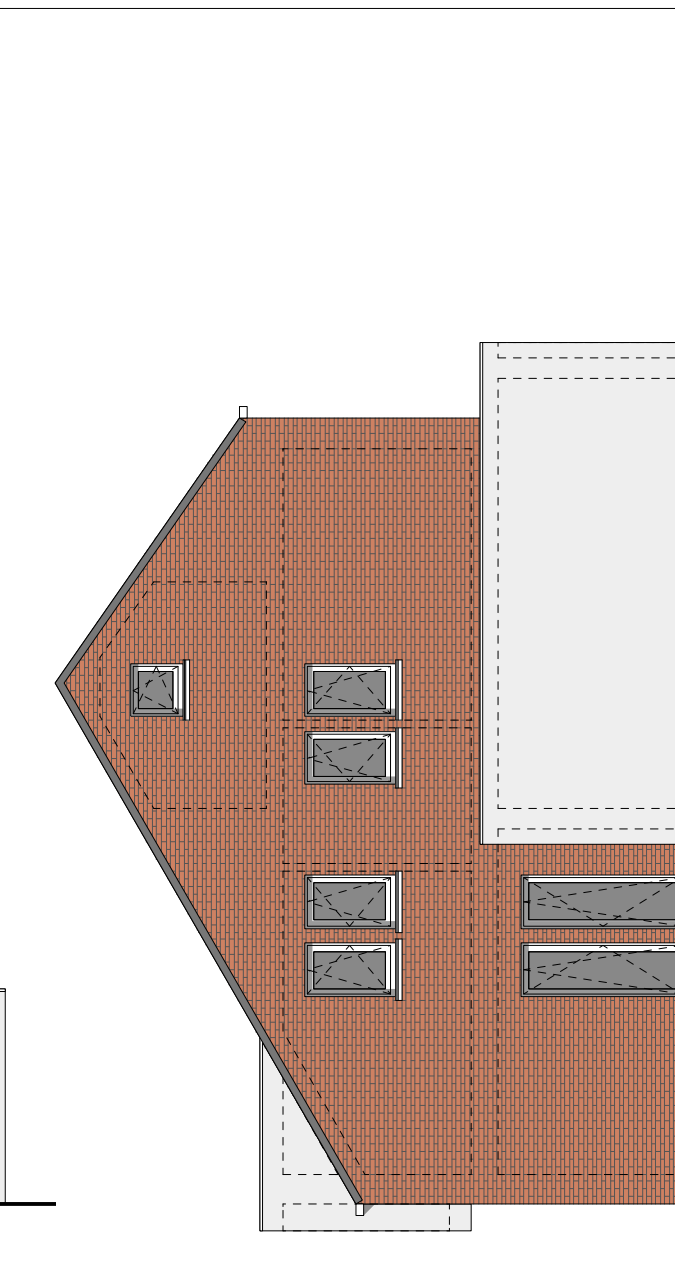
doorsnede



voorgevel

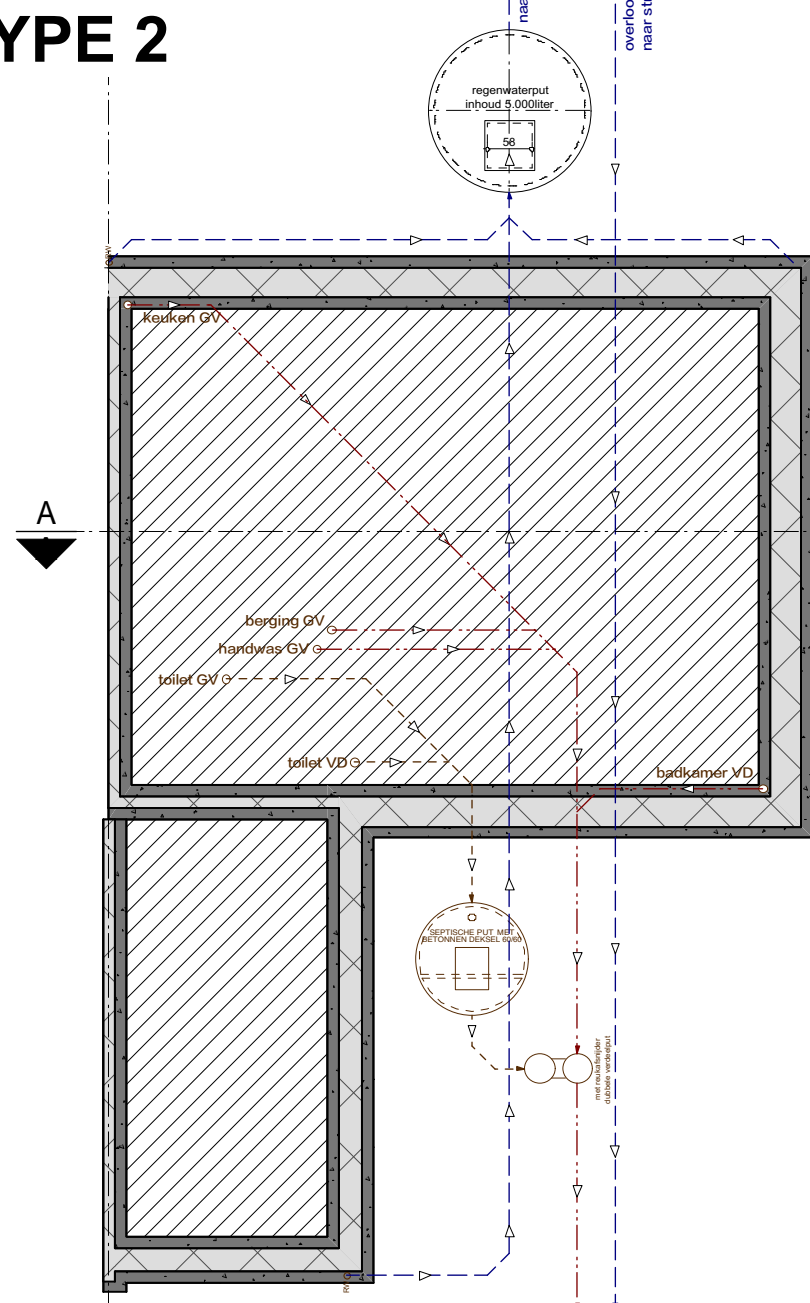


achtergevel

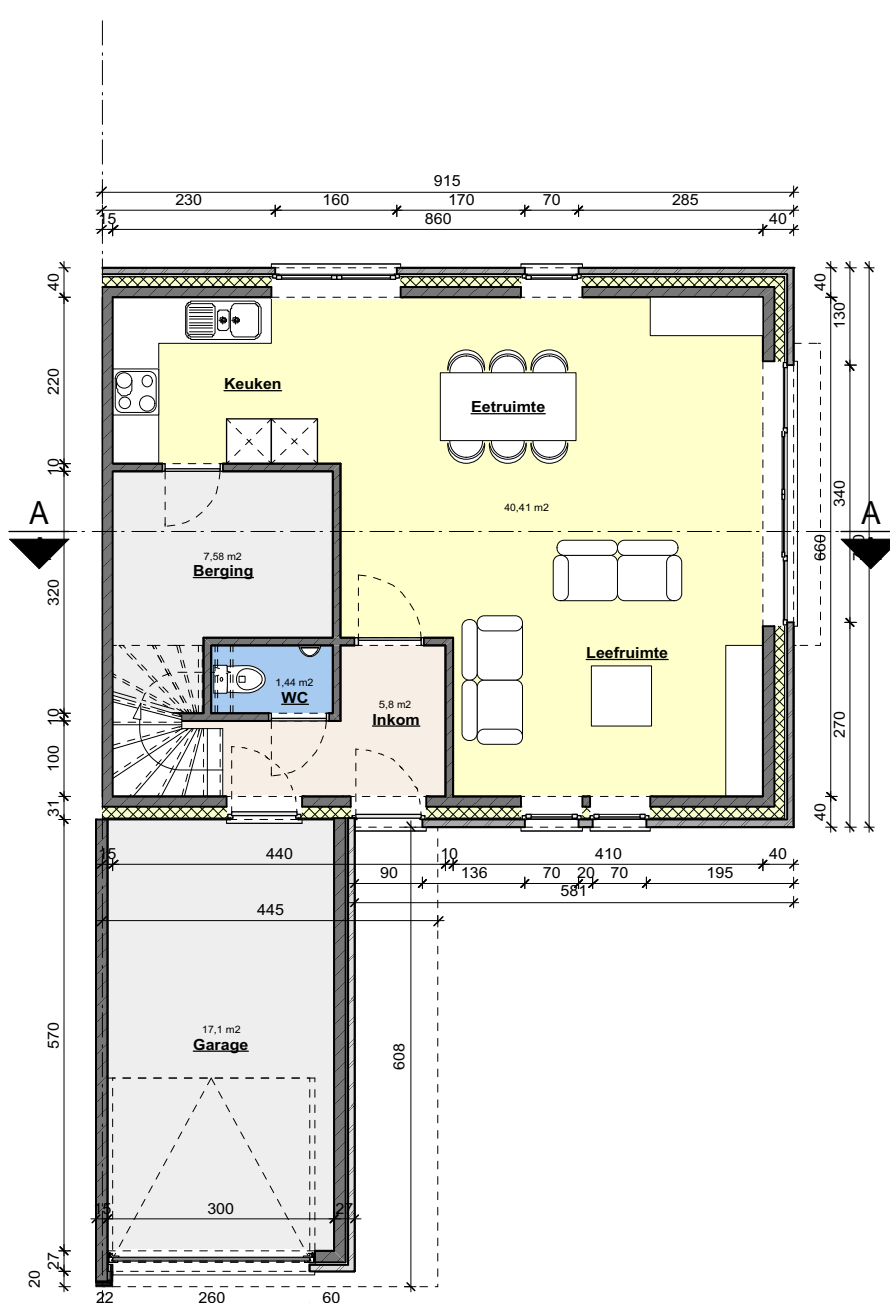


zijgevel

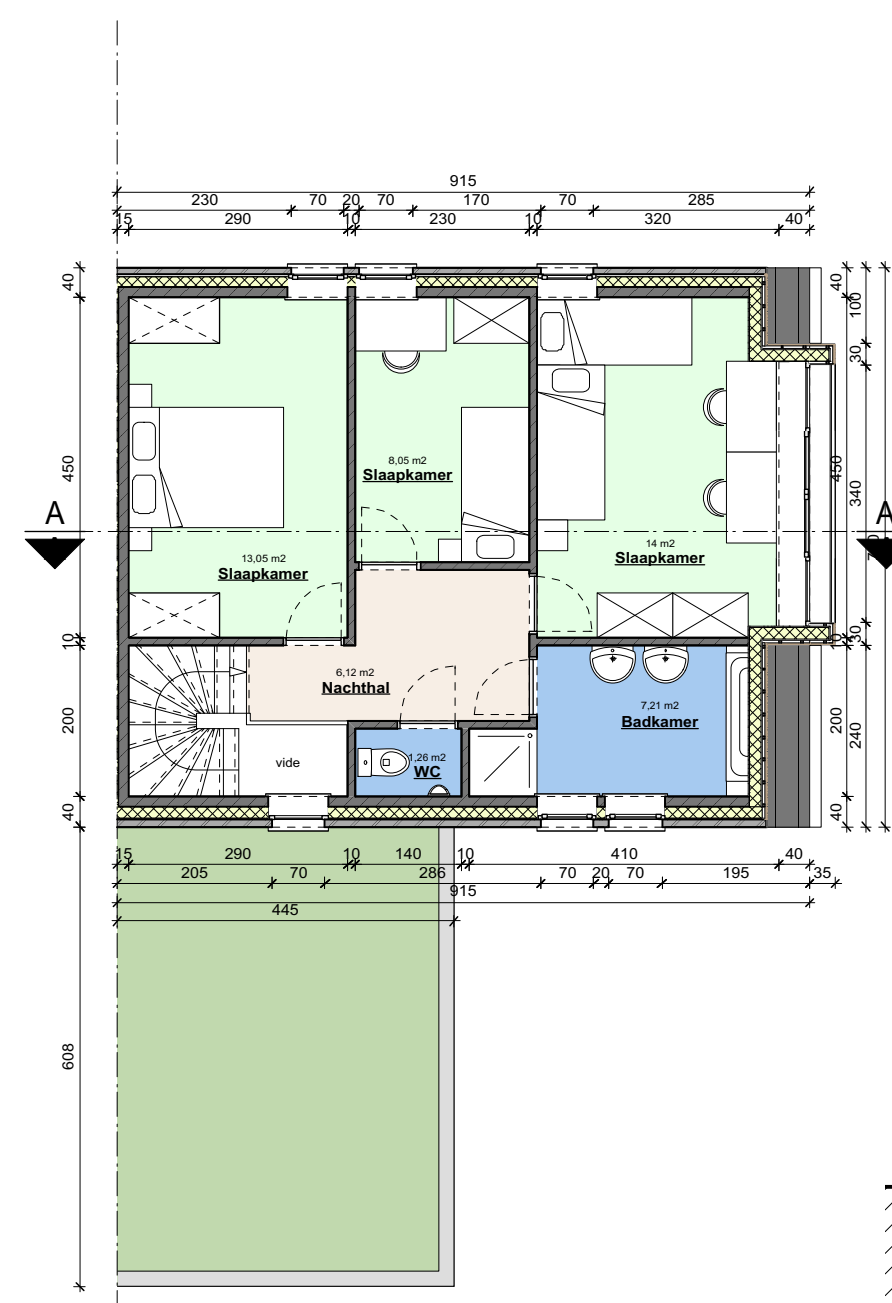
**TYPE 2**



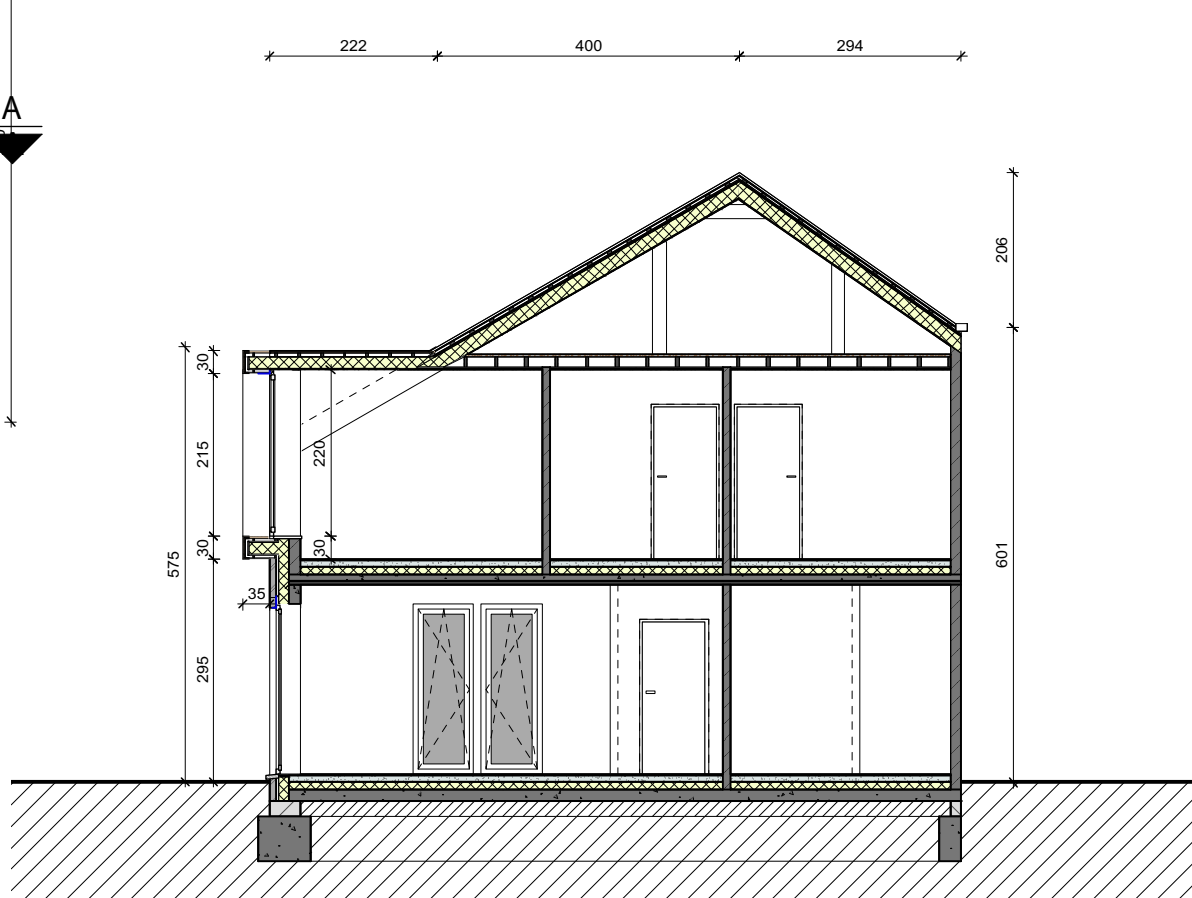
fundering / riolering



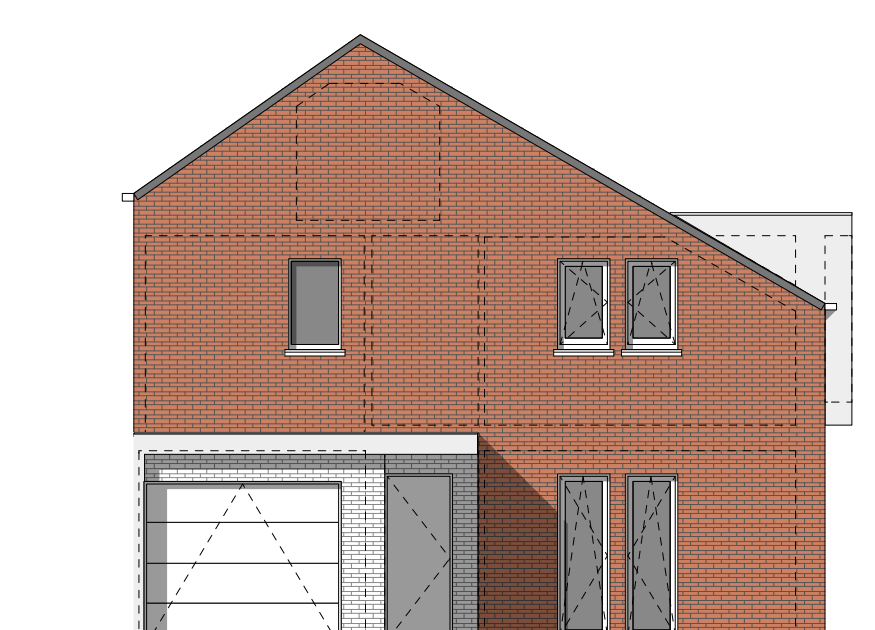
gelijkvloers



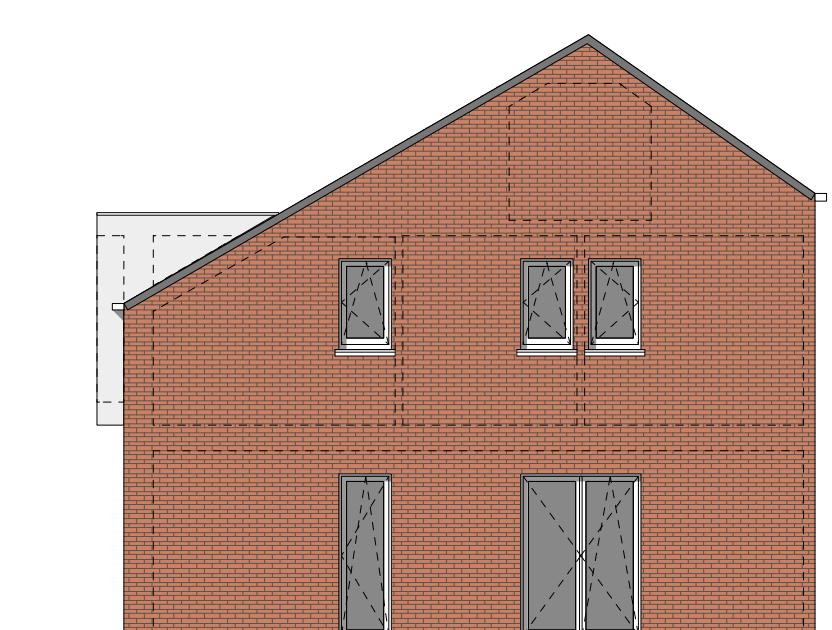
verdieping



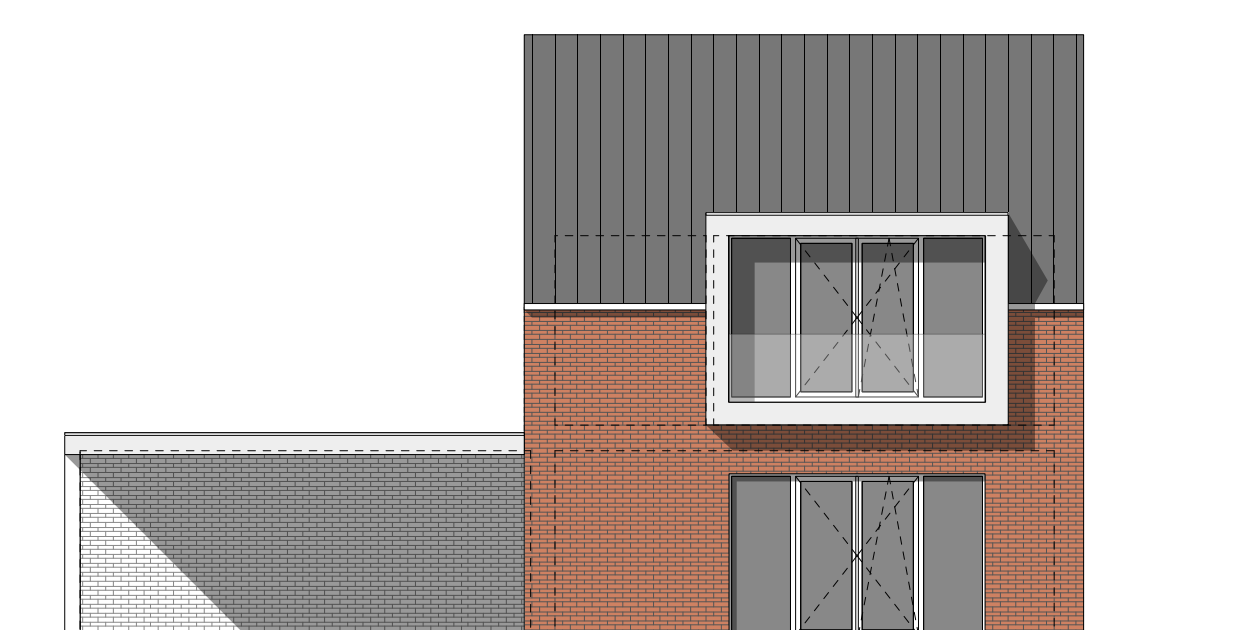
doorsnede



voorgevel

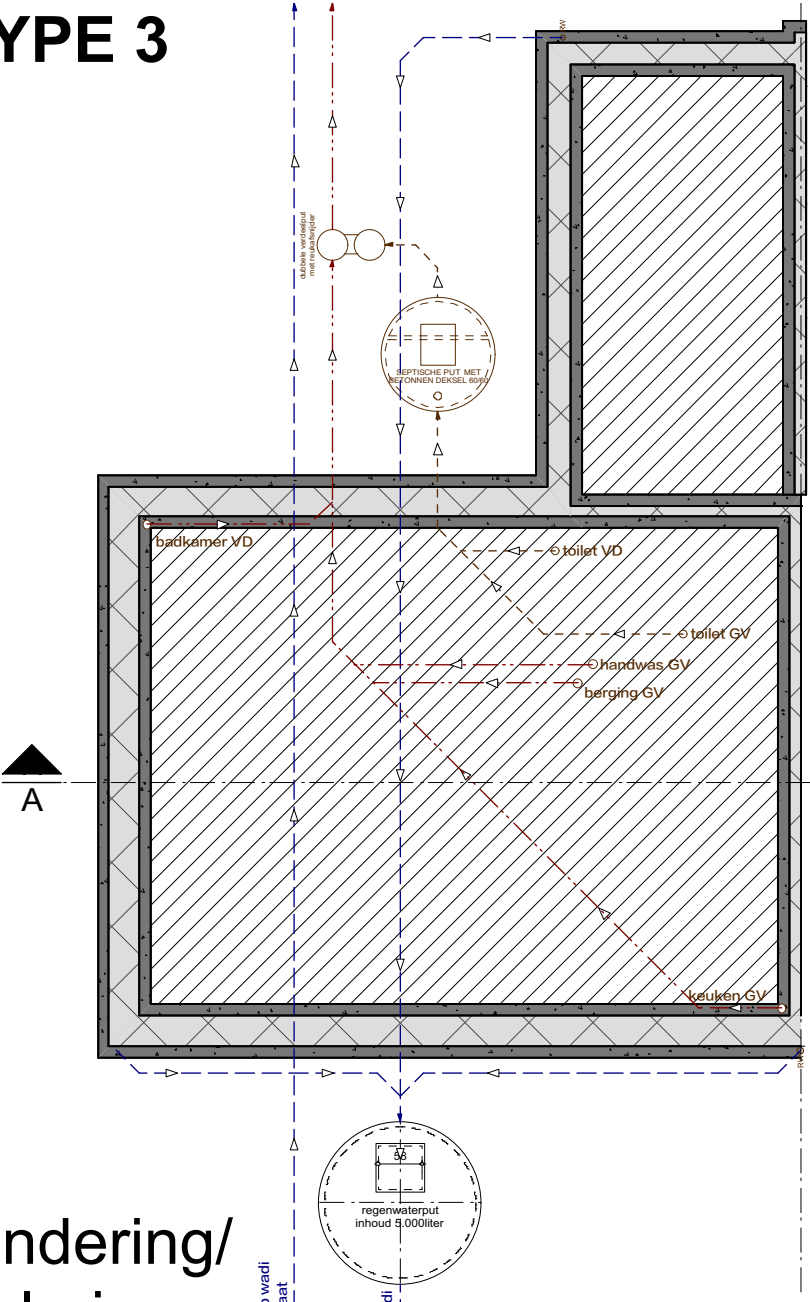


achtergevel

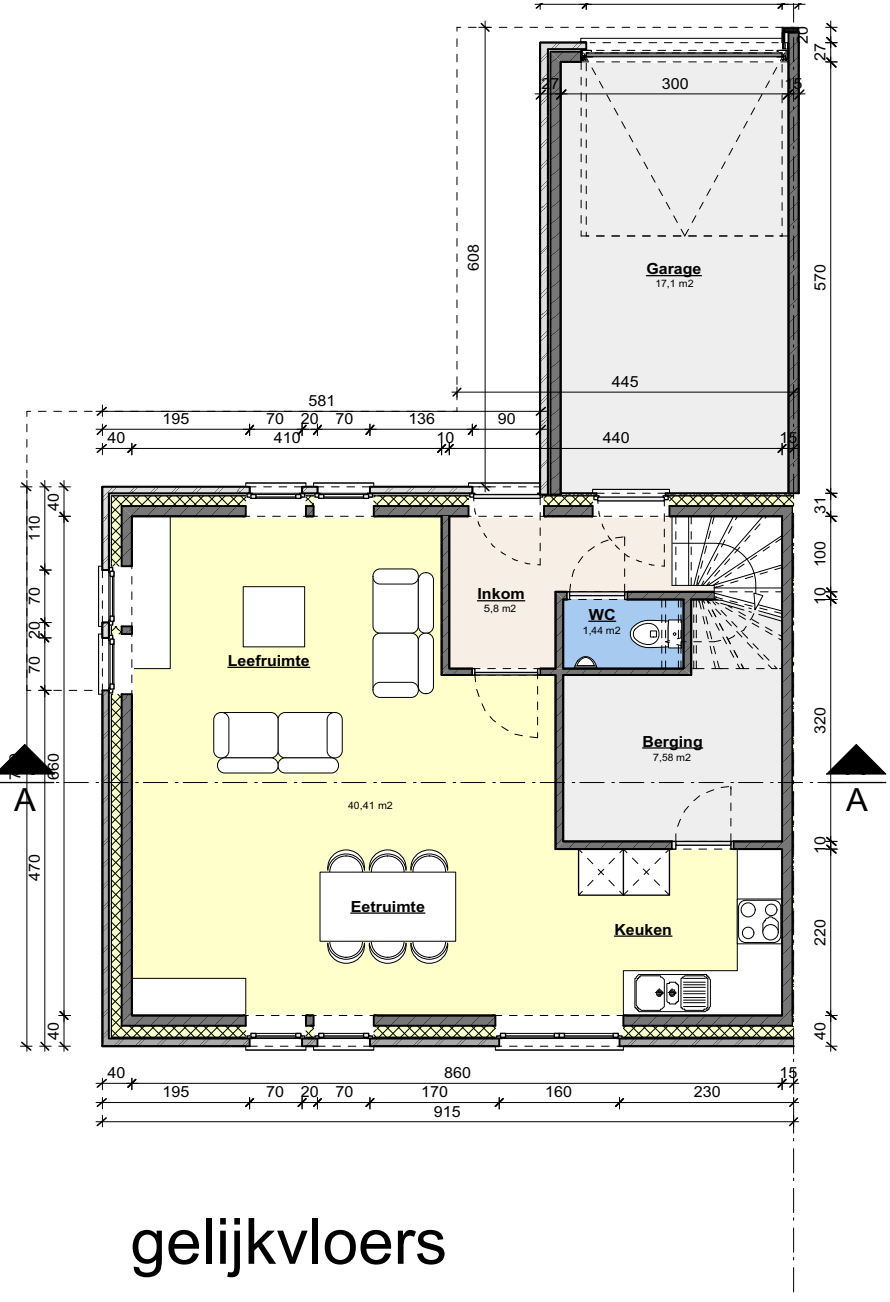


zijgevel

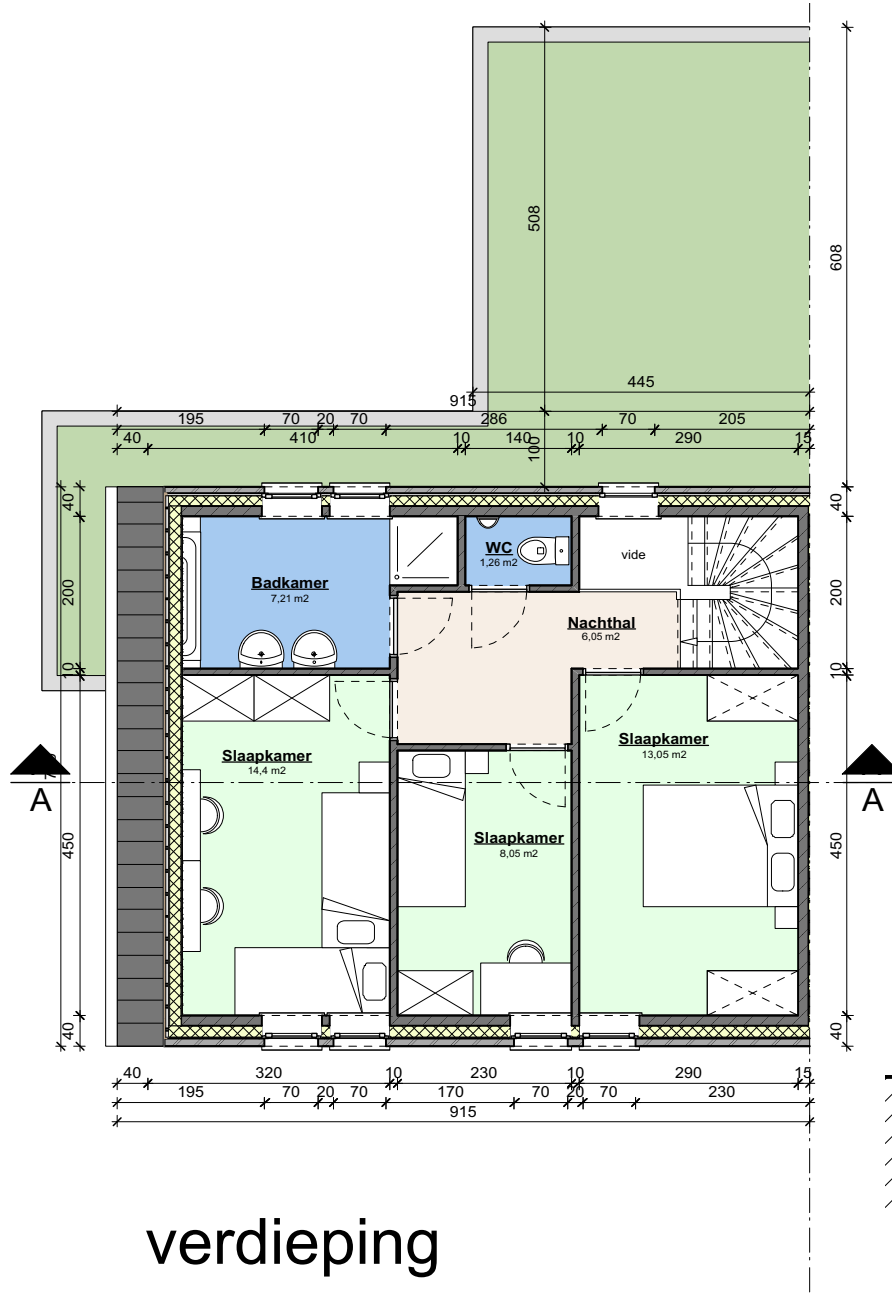
**TYPE 3**



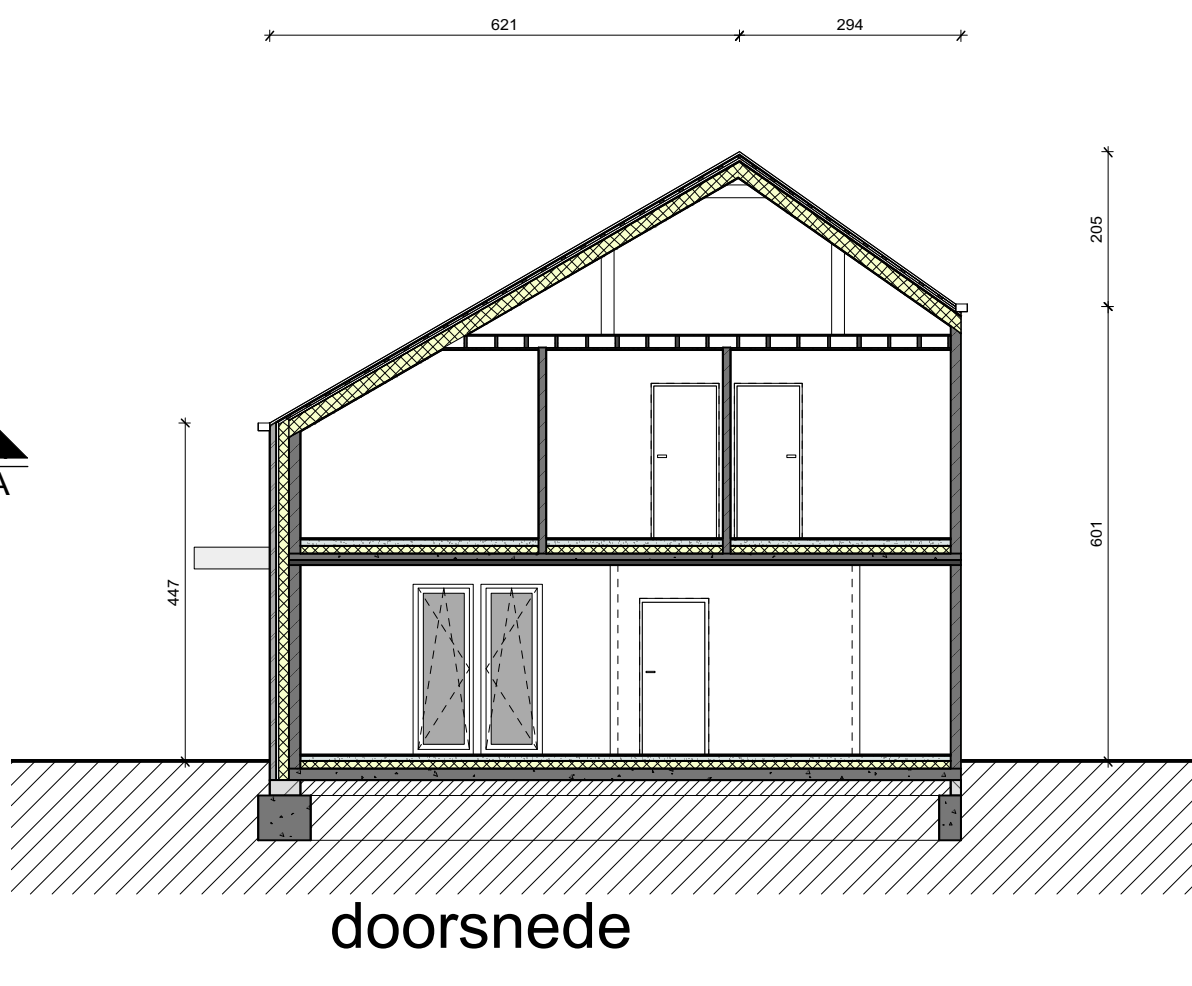
fundering/  
riolering



gelijkvloers



verdieping



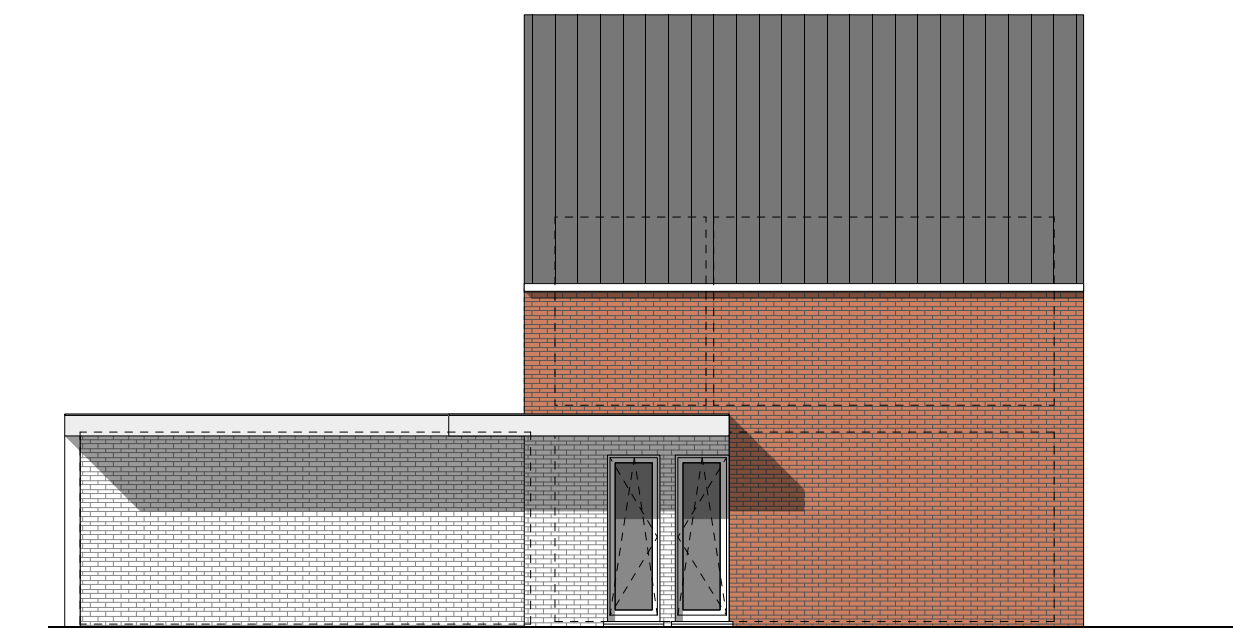
doorsnede



voorgevel



achtergevel

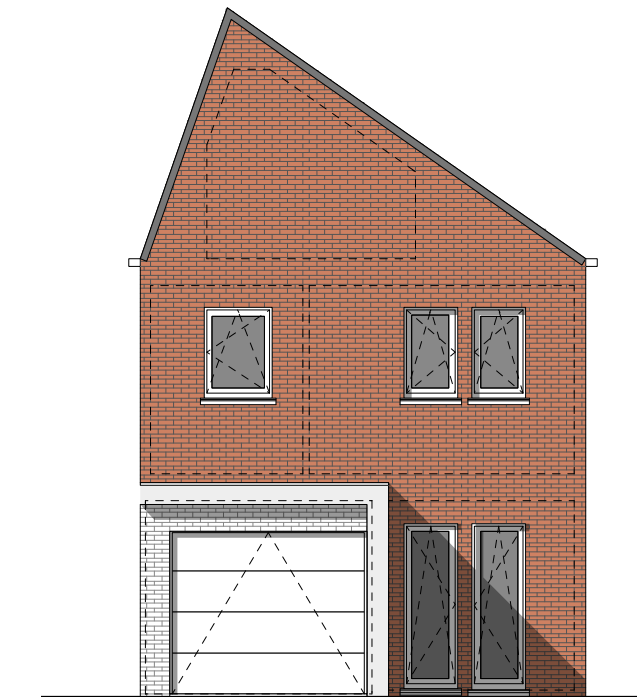
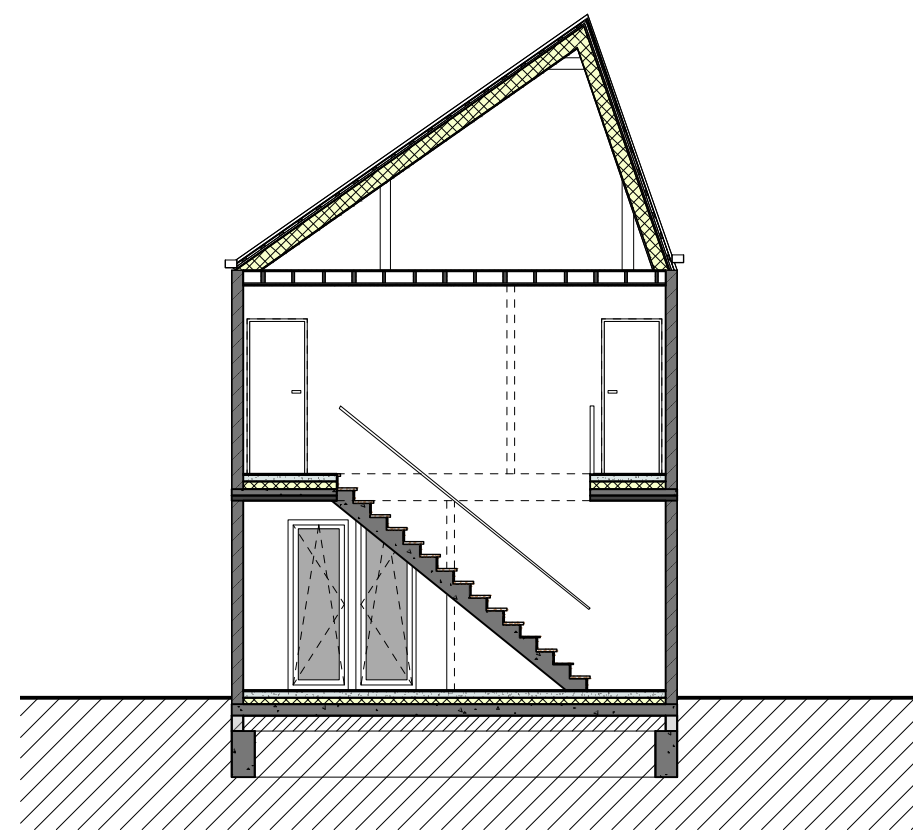
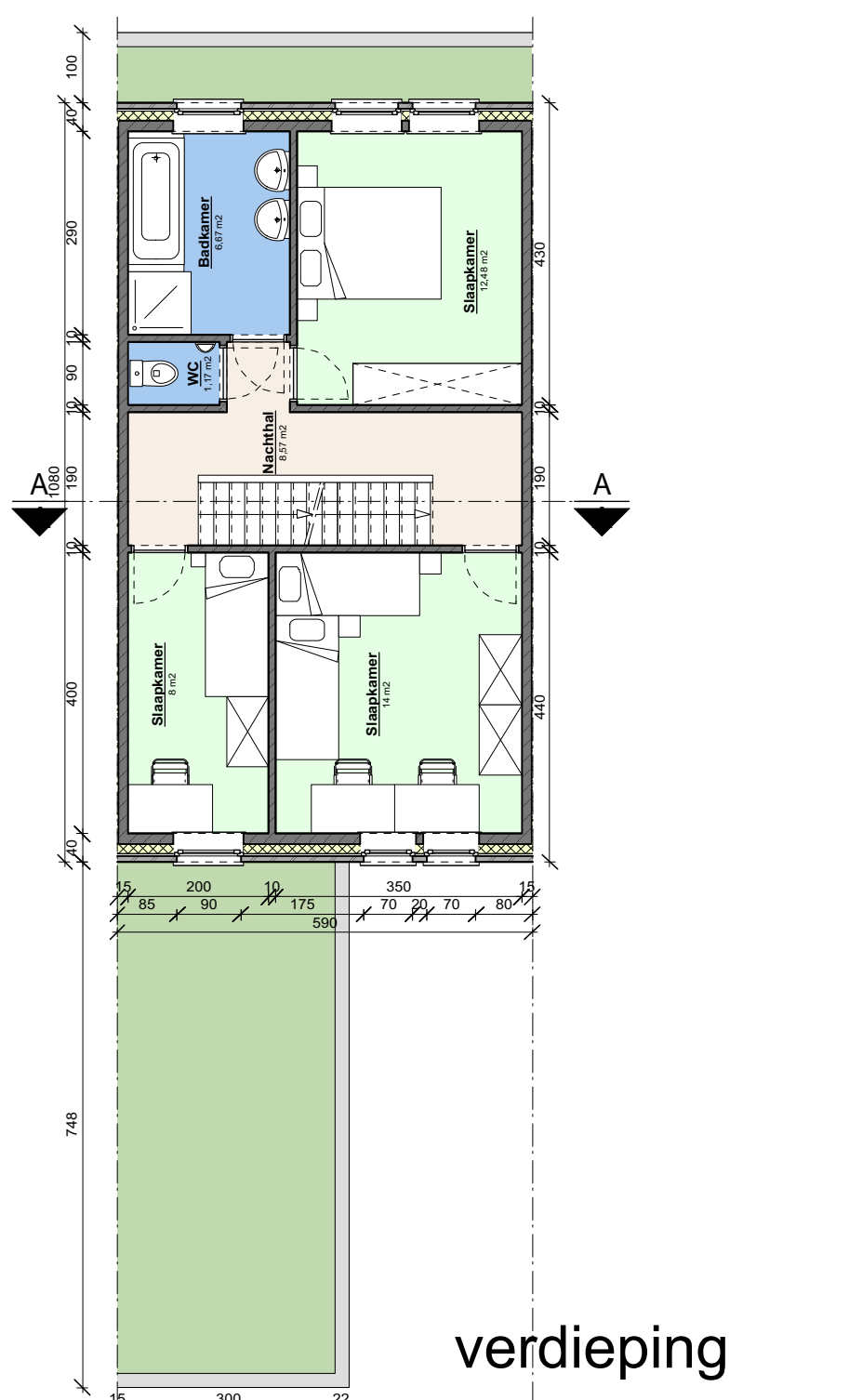
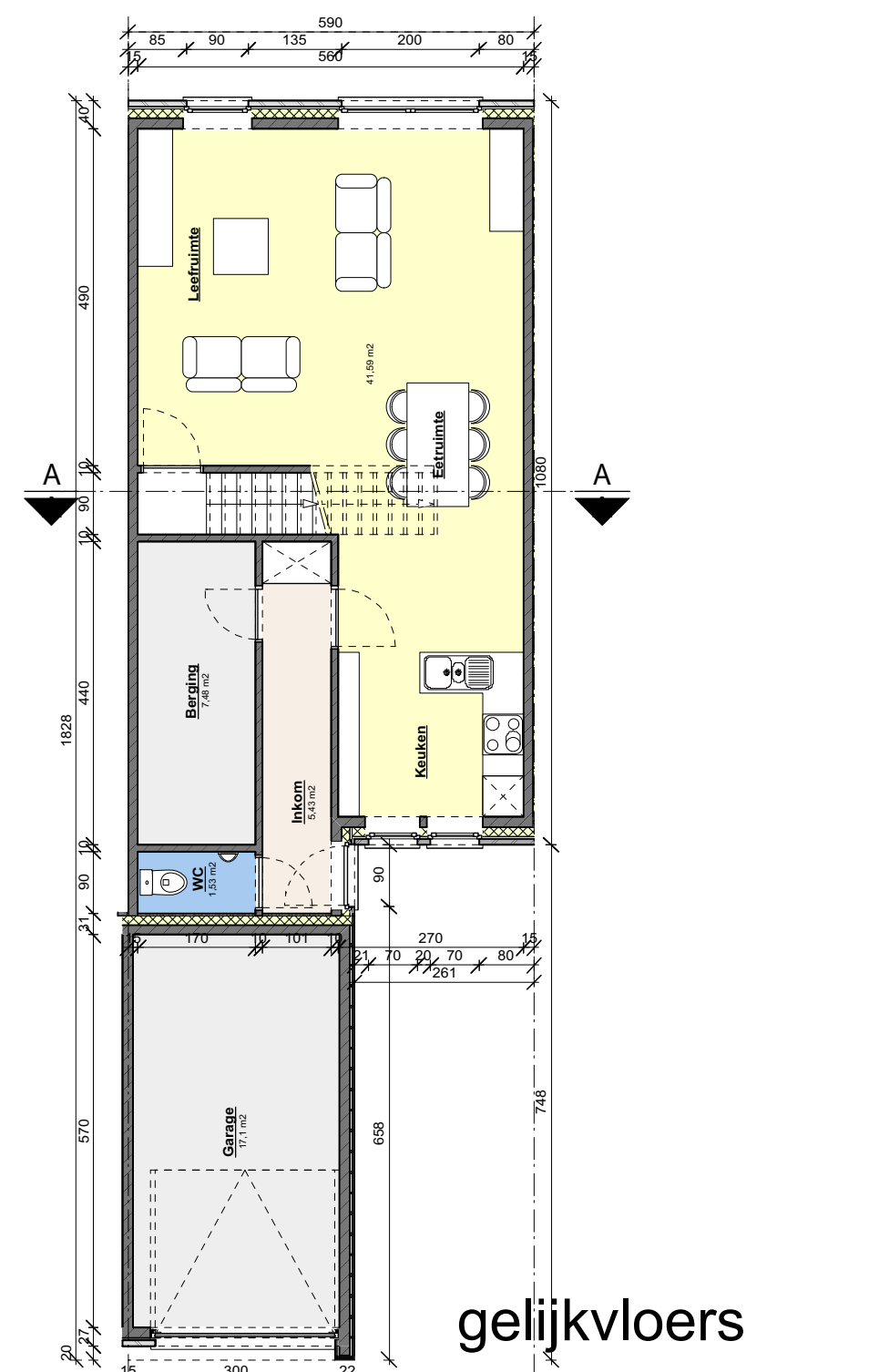
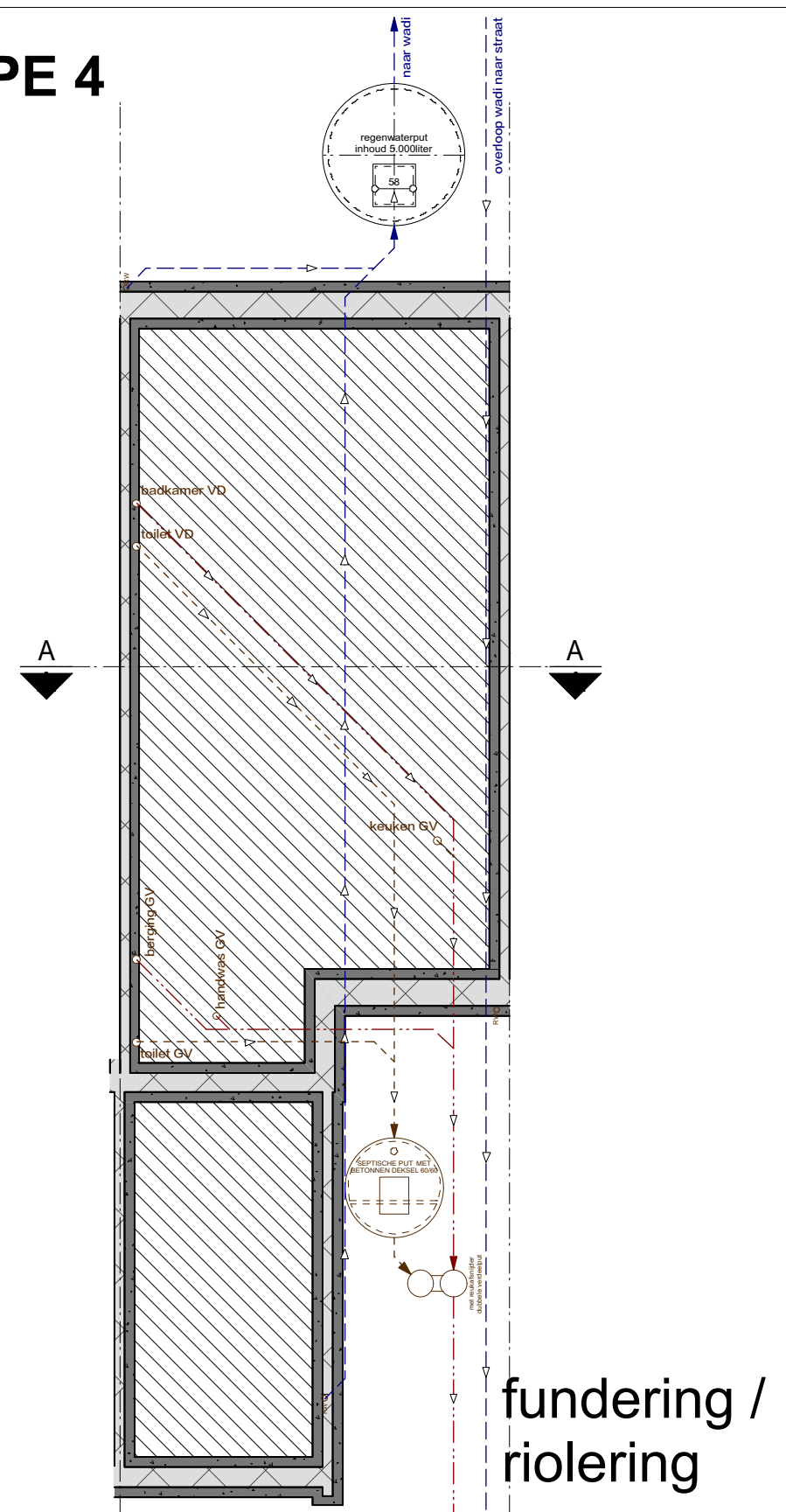


zijgevel

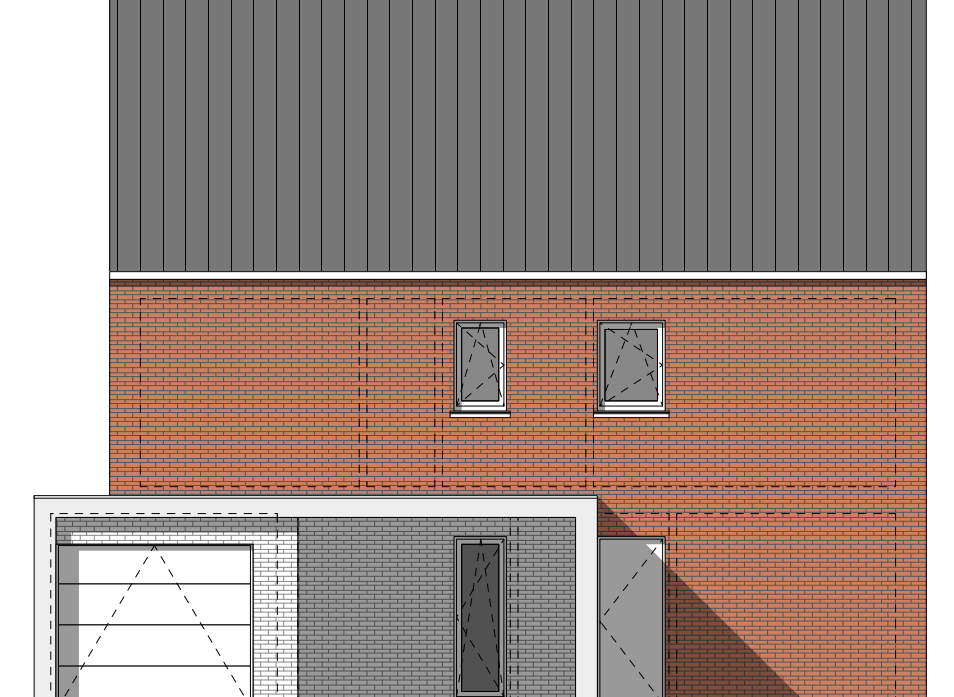
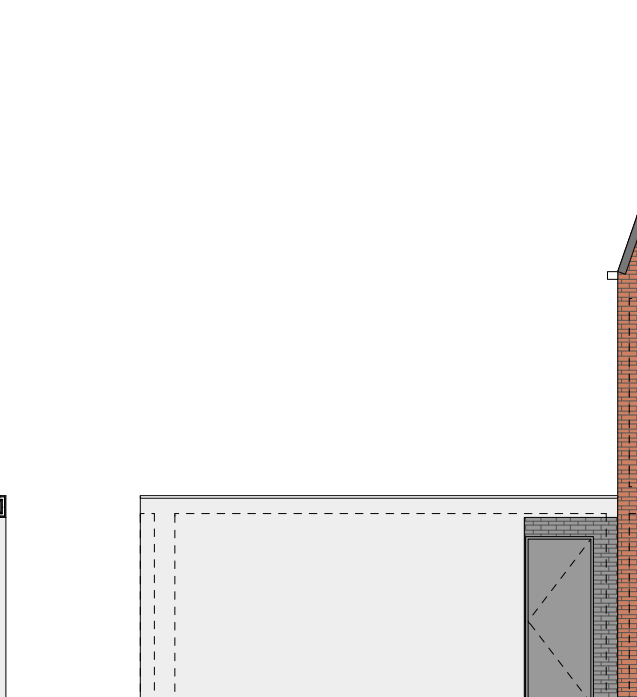
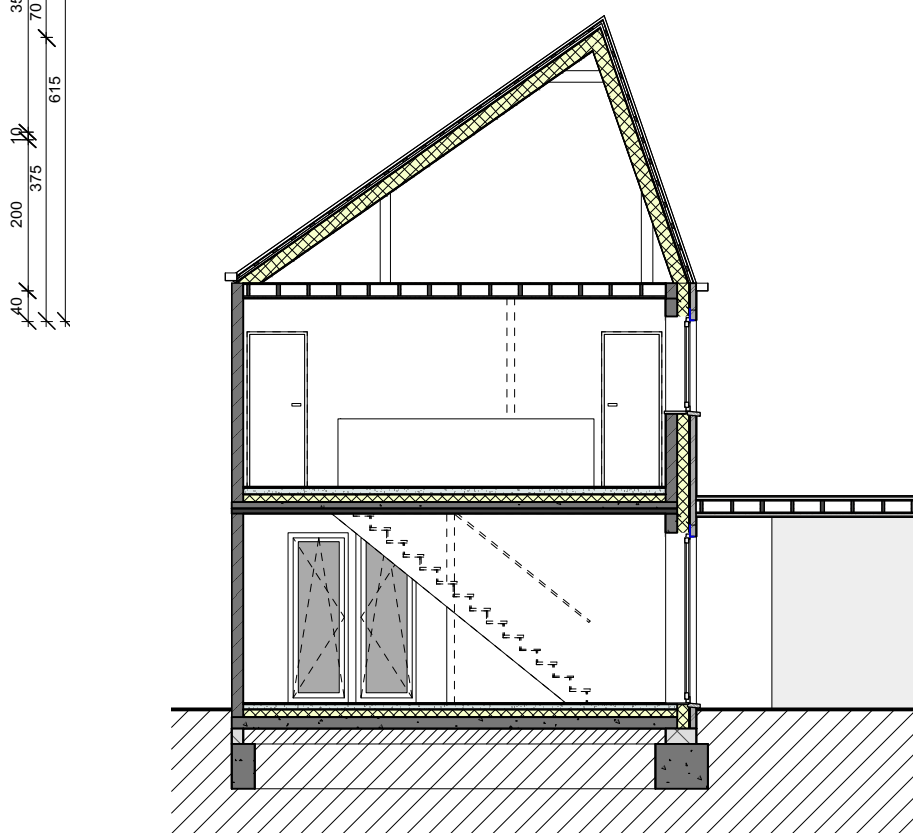
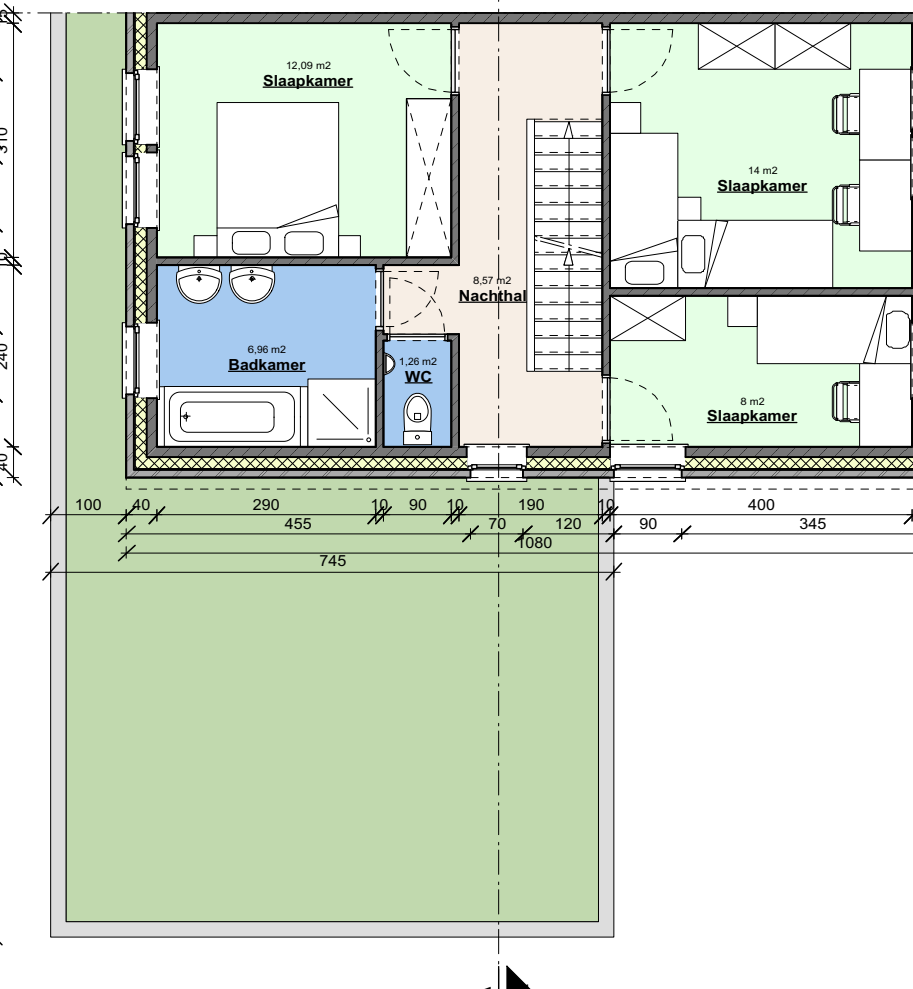
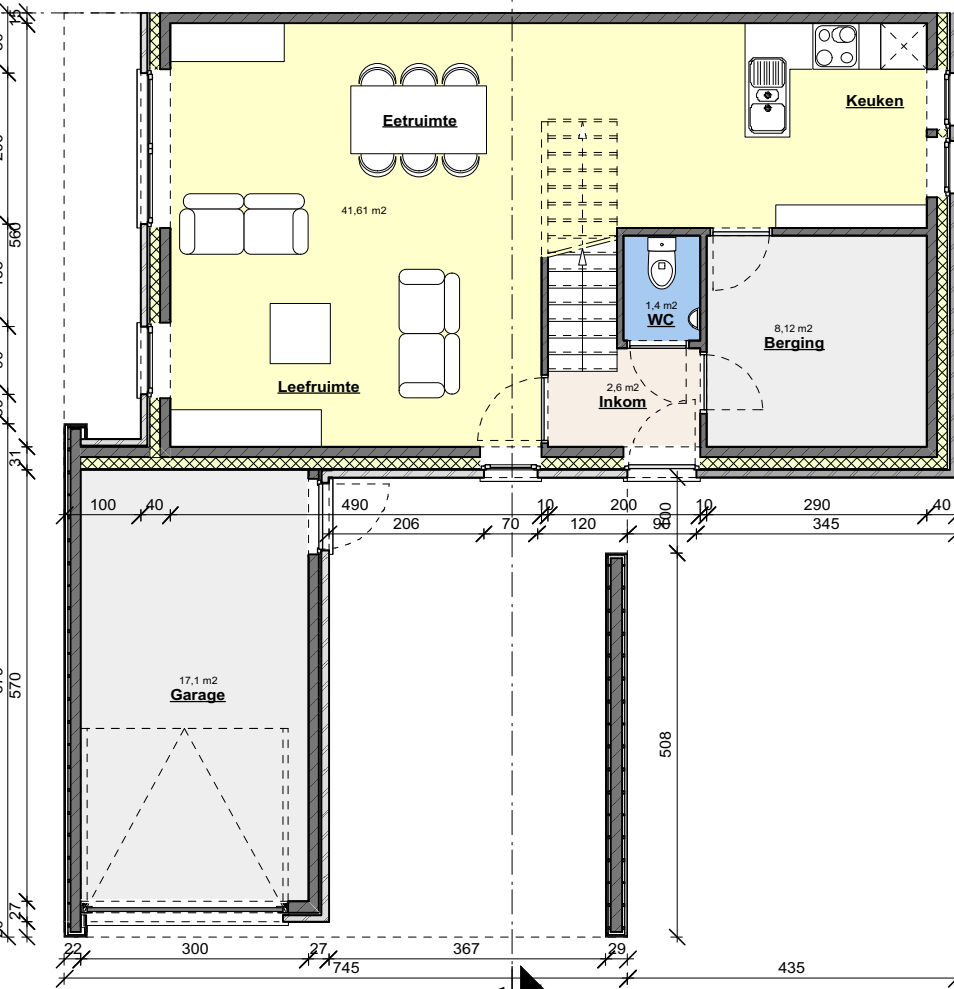
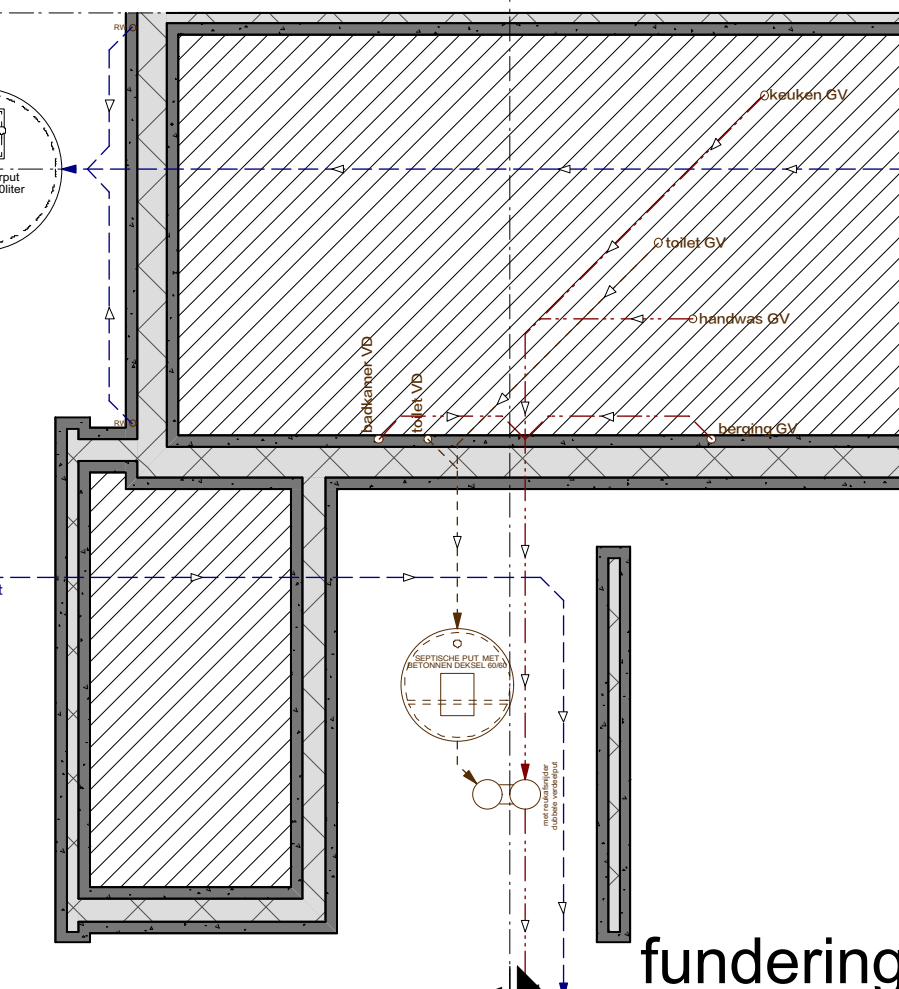
**VOORONTWERP**

Projectgegevens		<b>BOO2 773/15</b>		<b>NIEUWBOUWPROJECT WIJK BOMMELS FASE 1</b>	
Wijk Bommels FASE 1		Bommels nn		9968 OOSTEEKLO (ASSENEDE)	
Bouwplaat		Afd.: 2		Sle.: C	
Kadastrale gegevens		30/05/2016		BOO2 VO 160530.vwx	
Index: A		01/03		Getekend door GW	
Index: B		ATELIER4		ARCHITECTEN B.V.B.A.	
Index: C		MITA DE BAERE		PETER VAN DRIESSCHE	
Tel.: 0032(0)9223.70.05		www.atelier4.be		info@atelier4.be	
Fax.: 0032(0)9223.36.23		CVBA Wonen		Marcel Mollelaan 17	
9060 ZELZATE		09/344.54.59		Opdrachtgever	
Ontwerper		Atelier 4 Architecten BVBA		Peter Van Driessche	
Bloklersdijk 33		9000 GENT		Ontwerper	
Type 1: plannen, snede, gevels		1/100		Type 2: plannen, snede, gevels	
1/100		Type 3: plannen, snede, gevels		1/100	

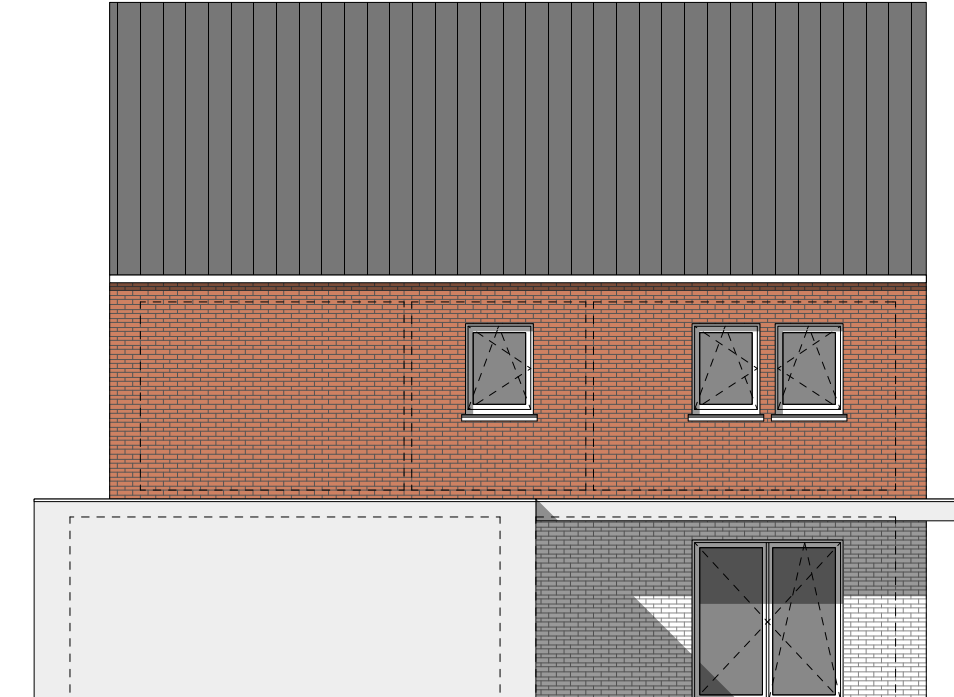
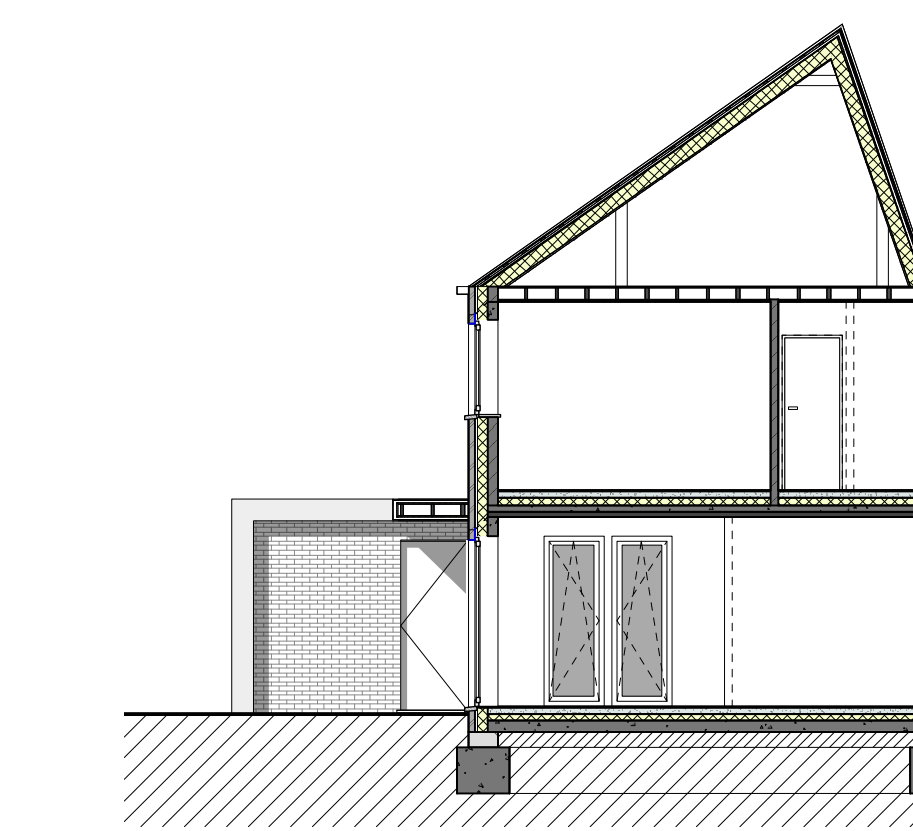
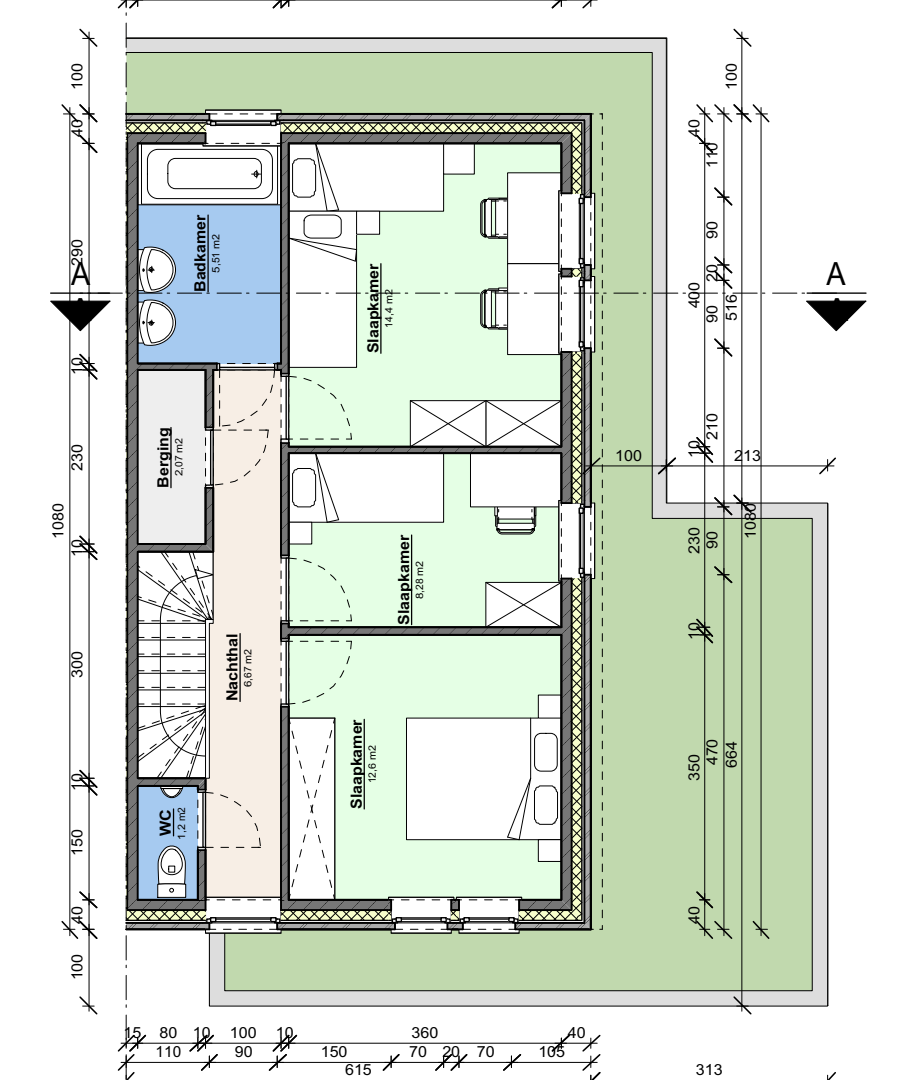
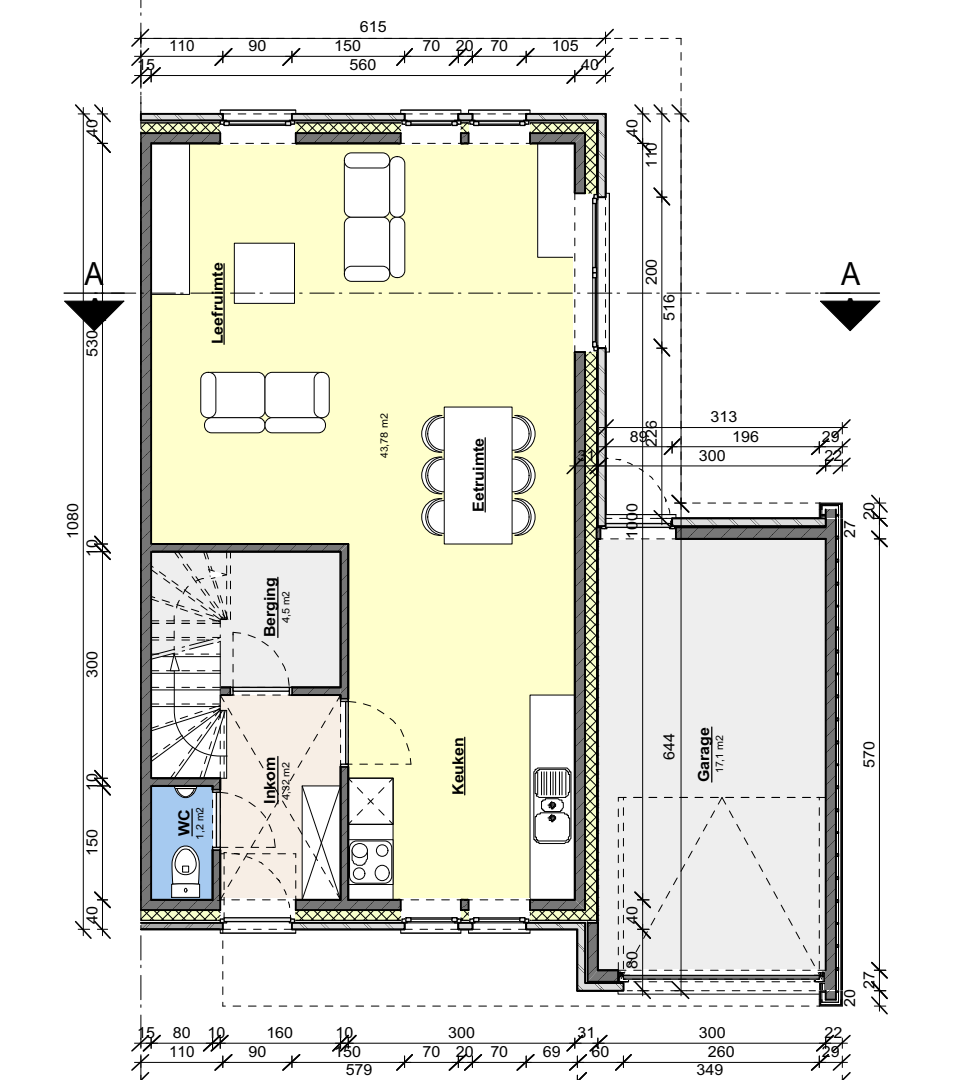
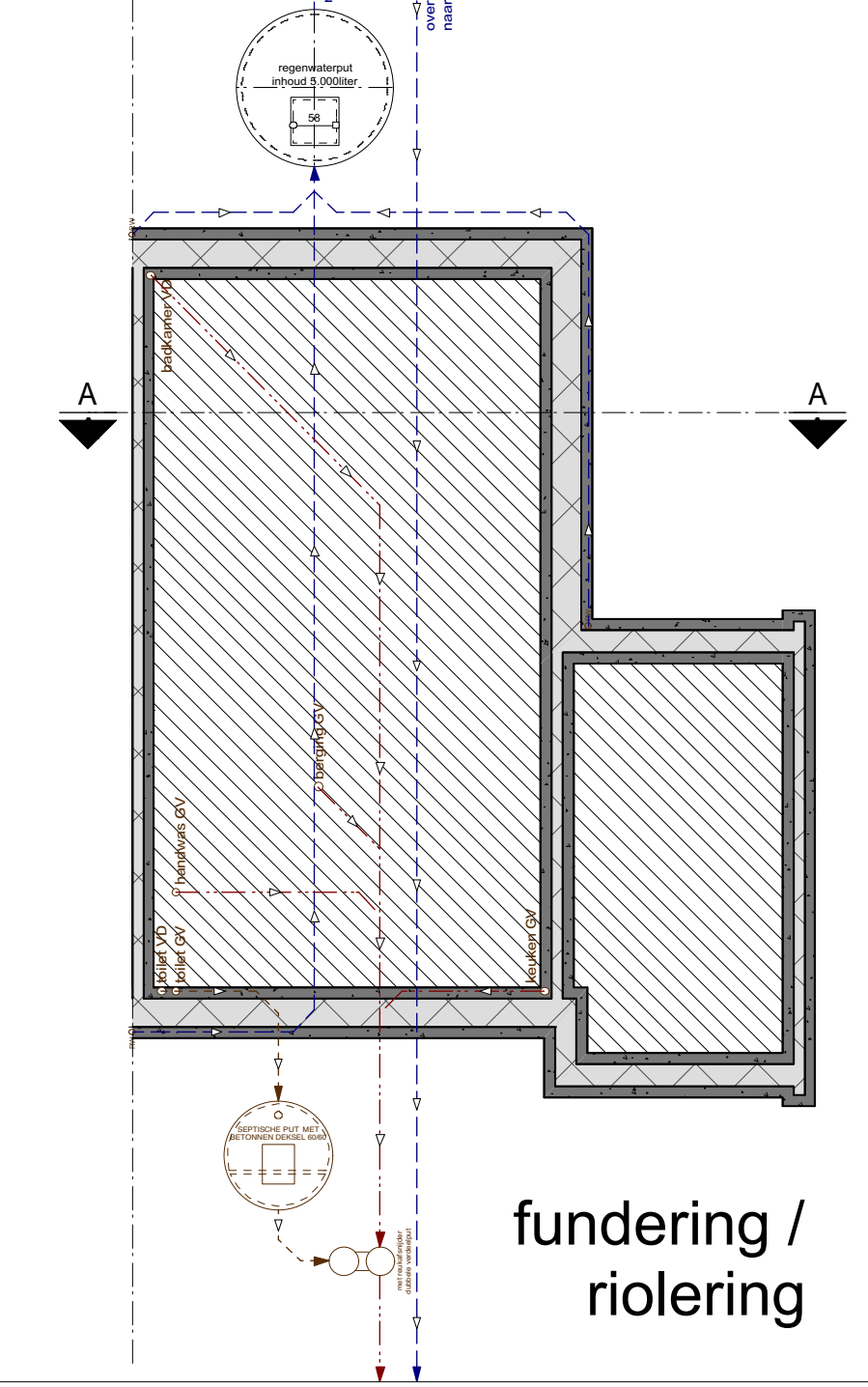
TYPE 4



TYPE 5



TYPE 6



<b>VOORONTWERP</b>		
Projectnaam	<b>NIEUWBOUWPROJECT WIJK BOMMELS FASE 1</b>	
Dossiercode	<b>BOO2 773/15</b>	
Projectomschrijving	<b>Ontworpen toestand</b>	
Wijk Bommels FASE 1	Type 1: plannen, snede, gevels	1/100
Bommels nr	Type 2: plannen, snede, gevels	1/100
9968 OOSTEEKLO (ASSENEDE)	Type 3: plannen, snede, gevels	1/100
Bouwplaat		
Afd.: 2		
Sle.: C		
Nrs.: 114b, 127c		
Kadastrale gegevens	Titel bekering	
30/05/2016	<b>CVBA Wonen</b>	<b>Atelier 4 Architecten BVBA</b>
BOO2 VO 160530.vwx	Marcel Mollelaan 17	Peter Van Driessche
Getekend door GW	9060 ZELZATE	Blekersdijk 33
	09/344.54.59	9000 GENT
	Opdrachtgever	Ontwerper
Index: A		
B		
C		
<b>ATELIER 4 ARCHITECTEN B.V.B.A.</b>		
MITA DE BAERE PETER VAN DRIESSCHE		
tel.: 09320198223, 70.65 www.atelier4.be		
fax.: 09320198223, 36.23 info@atelier4.be		

fundering / riolering

gelijkvloers

verdieping

doorsnede

voorgevel

achtergevel

fundering / riolering

gelijkvloers

verdieping

doorsnede

voorgevel

achtergevel

zijgevel

fundering / riolering

gelijkvloers

verdieping

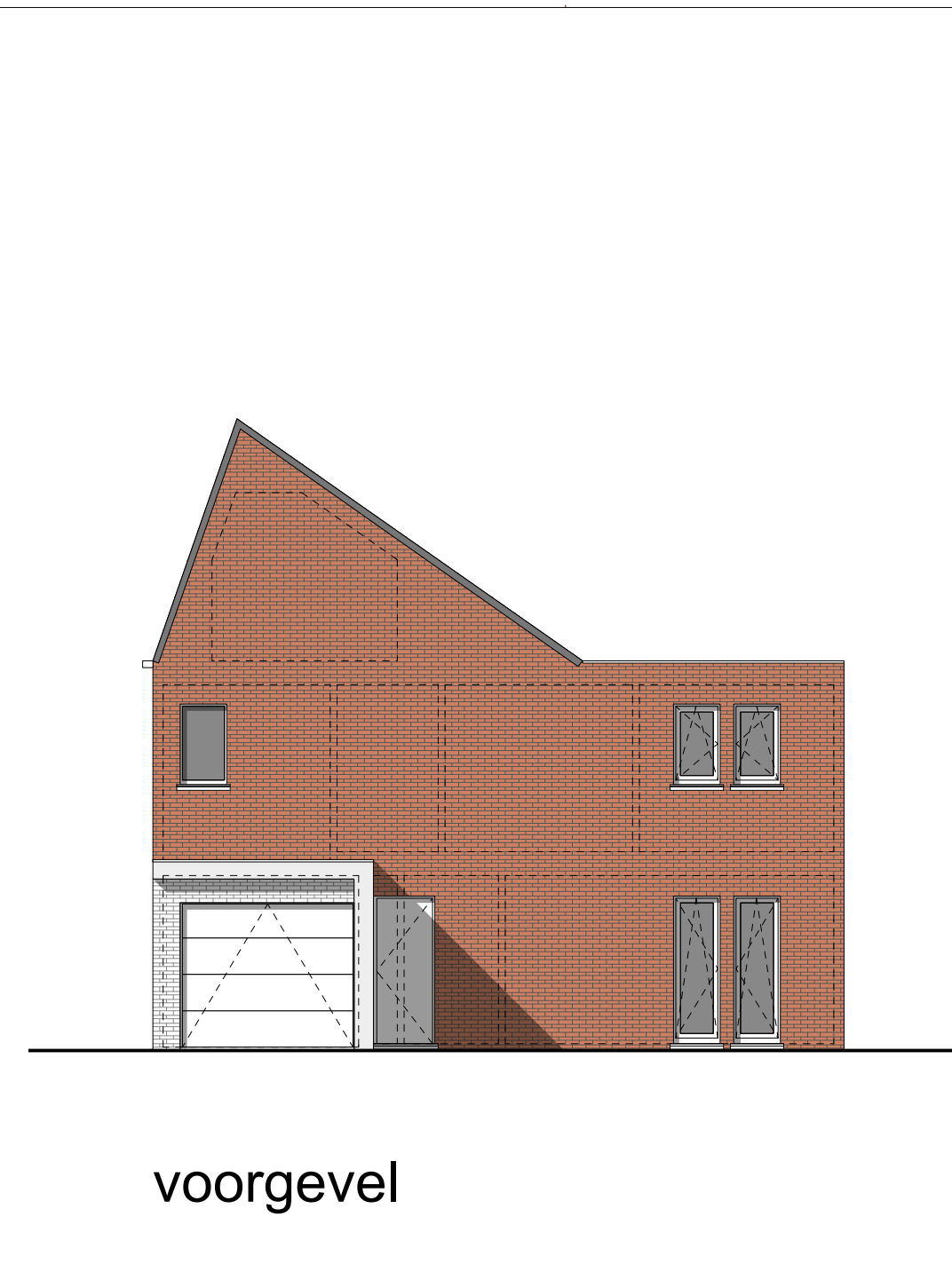
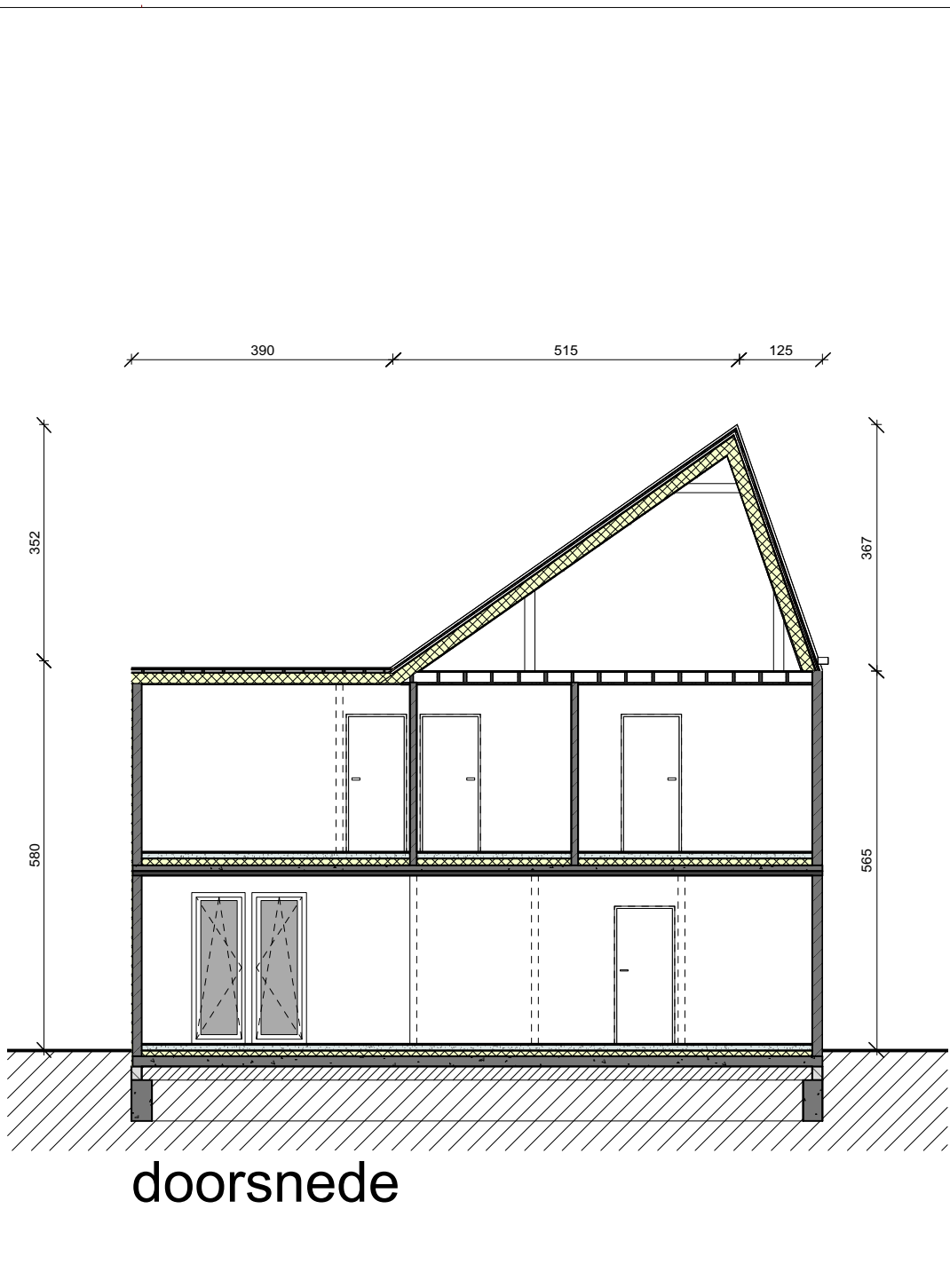
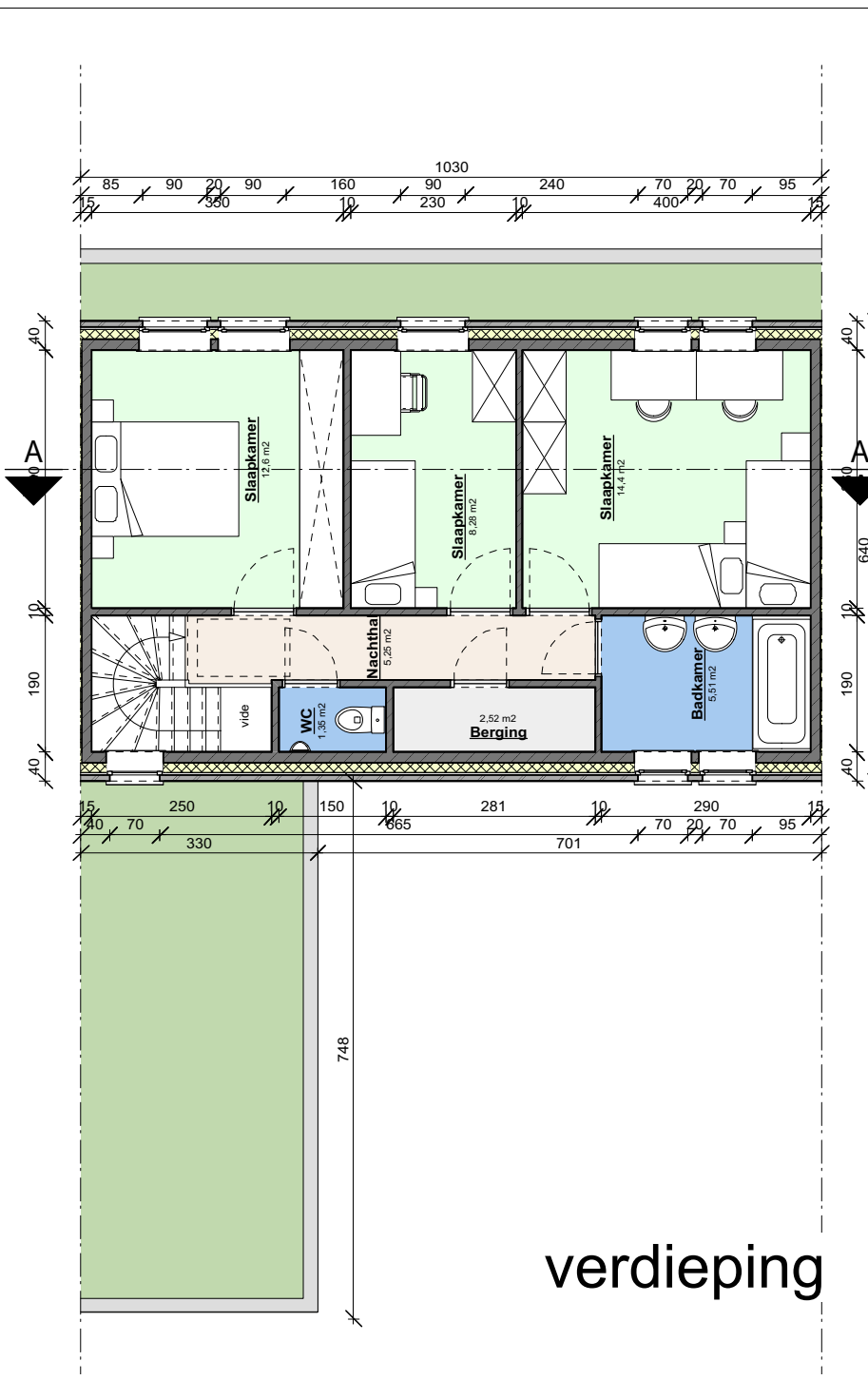
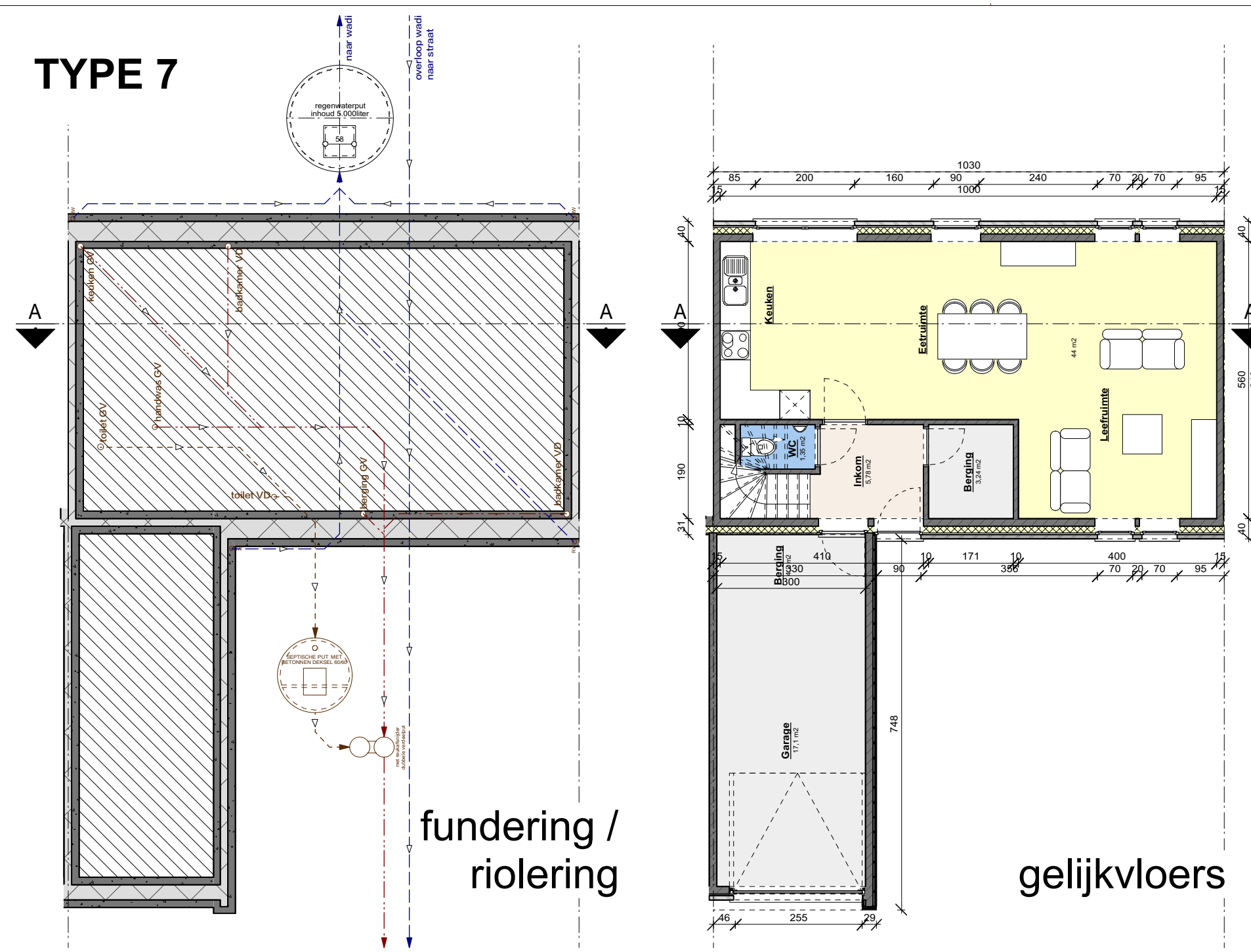
doorsnede

voorgevel

achtergevel

zijgevel

**TYPE 7**



VOORONTWERP	
Projectnaam	<b>NIEUWBOUWPROJECT WIJK BOMMELS FASE 1</b>
BOO2 773/15	Wijk Bommels FASE 1
Bommels nr	9968 OOSTEKKLO (ASSENEDE)
Bouwplaat	Afd.: 2 Sle.: C Nrs.: 114b, 127c
Kadasterale gegevens	30/05/2016 BOO2 VO 160530.vwx Getekend door GW
Taal tekening	CVBA Wonen Marcel Mollelaan 17 9060 ZELZATE 09/344.54.59 Opdrachtgever
Index:	A B C
ATELIER 4	ARCHITECTEN B.V.B.A.
MITA DE BAERE	PETER VAN DRIESSCHE
tel.: 0032(0)9223.70.05 fax.: 0032(0)9223.36.23	www.atelier4.be info@atelier4.be

Ontworpen toestand  
Type 7: plannen, snede, gevels  
Inplantingsplan (overzicht types)  
Simulatietafel

1/100  
1/100

**OVERZICHT TYPES**



- TYPE 1 - 12 stuks - 3/4 kamers/personen
  - TYPE 2 - 8 stuks - 3/5 kamers/personen
  - TYPE 3 - 6 stuks - 3/5 kamers/personen
  - TYPE 4 - 6 stuks - 3/5 kamers/personen
  - TYPE 5 - 1 stuk - 3/5 kamers/personen
  - TYPE 6 - 1 stuk - 3/5 kamers/personen
  - TYPE 7 - 2 stuks - 3/5 kamers/personen
- indien gewenst: 4/6

36 STUKS

VMSW - Afdeling ProjectRealisatie		VMSW MAXIMUM KOSTPRIJS- & OPPERVLAKTESIMULATIE - BOUW & RENOVATIE															Versie 01-07-2015																																																																																		
SOORT WERK	BESTEMMING	OMSCHRIJVING	TYPE (A/B/D/E)	# SLPK	# PERS	# STUK	m² surplus	m² berging	WO METING	% lo.v.	WO MAX (m²)	WO MIN (m²)	WO PLAFOND	CATEGORIE H-A	E-paill	Keppel	NEB (kWh/m²)	Cf - Energie	POSTEN +/- (commentaar)	prijscorr. / m²	REF. PRIJS / m²	Garage / Carport (G/C)	Prijs Garage / Carport	Basisprijscoëfficiënt	Centrumstad / Vindbuyl	Invalbouw verhoging %	Aangepast bouwen %	OPP-Coëfficiënt	PRISJ-Coëfficiënt	Index Coëfficiënt	MAXIMUMPRIJS / TYPE	PRIJS X AANTAL																																																																			
<b>Woningtypes</b>																																																																																																			
Enkel gekleurde velden invullen																																																																																																			
NB	K	Type 1 - Halfopen woning	E	3	4	12	6	9,73	103,85	94%	110,00	93,73	103,85	H	48	21	43,00	1,100	vloer, faience, keuk.	-82,00	1.008,10	G	€ 13.000	100%	0%	1,00	1,000	1,021	€ 120.162,70	€ 1.441.952,40																																																																					
NB	K	Type 2 - Halfopen woning	E	3	5	8	6	8,68	109,48	91%	119,68	102,68	109,48	H	48	21	43,00	1,100	vloer, faience, keuk.	-82,00	980,60	G	€ 13.000	100%	0%	1,00	1,000	1,021	€ 122.883,57	€ 983.068,53																																																																					
NB	K	Type 3 - Halfopen woning	E	3	5	4	6	8,68	110,62	92%	119,68	102,68	110,62	H	48	21	43,00	1,100	vloer, faience, keuk.	-82,00	976,20	G	€ 13.000	100%	0%	1,00	1,000	1,021	€ 123.527,98	€ 494.111,90																																																																					
NB	K	Type 3' - Rijwoning	E	3	5	2	6	8,68	110,62	92%	119,68	102,68	110,62	H	48	21	43,00	1,100	vloer, faience, keuk.	-82,00	976,20	G	€ 13.000	100%	0%	1,00	1,000	1,021	€ 123.527,98	€ 247.055,95																																																																					
NB	K	Type 4 - Rijwoning	E	3	5	6	6	8,68	115,93	97%	119,68	102,58	115,93	H	48	21	43,00	1,100	vloer, faience, keuk.	-82,00	956,40	G	€ 13.000	100%	0%	1,00	1,000	1,021	€ 126.476,84	€ 758.861,02																																																																					
NB	K	Type 5 - Halfopen woning	E	3	5	1	6	9,22	112,00	93%	120,22	103,22	112,00	H	48	21	43,00	1,100	vloer, faience, keuk.	-82,00	967,40	G	€ 13.000	100%	0%	1,00	1,000	1,021	€ 123.897,12	€ 123.897,12																																																																					
NB	K	Type 6 - Halfopen woning	E	3	5	1	6	7,57	112,00	94%	118,57	101,57	112,00	H	48	21	43,00	1,100	vloer, faience, keuk.	-82,00	967,40	G	€ 13.000	100%	0%	1,00	1,000	1,021	€ 123.897,12	€ 123.897,12																																																																					
NB	K	Type 7 - Rijwoning	E	3	5	2	6	10,79	109,50	90%	121,79	104,79	109,50	H	48	21	43,00	1,100	vloer, faience, keuk.	-82,00	980,60	G	€ 13.000	100%	0%	1,00	1,000	1,021	€ 122.903,59	€ 245.807,18																																																																					
<b>Diversen</b>																																																																																																			
NB	K	Regenwaterputten	rw-putten	36																			2.000,00	100%			1,000	1,021	€ 2.042,00	€ 73.512,00																																																																					
NB	K	Fietsenbergingen	berg-fiets	36				6,00															650,00	100%			1,000	1,021	€ 3.981,90	€ 143.348,40																																																																					
NB	K	Zonnepanelen	zonnepanelen	36																			4.000,00	100%			1,000	1,021	€ 4.084,00	€ 147.024,00																																																																					
<b>TOTALEN</b>																																																																																																			
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td># WON</td> <td>WO-meting</td> <td>%</td> <td>Max WO</td> <td>Min WO</td> <td>Totaal NEB-correctie</td> <td>Totaal Posten +/-</td> <td>Suppl. kl. woninggroepen</td> <td>Abax 744</td> <td>Ref 729</td> <td>Index 1,021</td> <td>MAXIMUMPRIJS</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>€ 0,00</td> <td>€ 321.795,88</td> <td>€ 102.100,00</td> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> <td>0,0%</td> <td>€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Aandeel Huur</td> <td>36</td> <td>3.924</td> <td>94%</td> <td>4.195</td> <td>3.924</td> <td>€ 380.142,18</td> <td>-€ 321.795,88</td> <td>€ 102.100,00</td> <td>€ 0,00</td> <td>98,3%</td> <td>€ 4.884.635,63</td> </tr> <tr> <td>Aandeel Koop</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> <td>€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Aandeel Andere</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> <td>€ 0,00</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALEN</b></td> <td><b>36</b></td> <td><b>3.924</b></td> <td><b>93,5%</b></td> <td><b>4.195</b></td> <td><b>3.924</b></td> <td><b>€ 380.142,18</b></td> <td><b>-€ 321.795,88</b></td> <td><b>102.100,00</b></td> <td><b>€ 4.800.000</b></td> <td><b>98,3%</b></td> <td><b>€ 4.884.636</b></td> </tr> </table>																												# WON	WO-meting	%	Max WO	Min WO	Totaal NEB-correctie	Totaal Posten +/-	Suppl. kl. woninggroepen	Abax 744	Ref 729	Index 1,021	MAXIMUMPRIJS	0	0	0	0	0	€ 0,00	€ 321.795,88	€ 102.100,00	€ 0,00	€ 0,00	0,0%	€ 0,00	Aandeel Huur	36	3.924	94%	4.195	3.924	€ 380.142,18	-€ 321.795,88	€ 102.100,00	€ 0,00	98,3%	€ 4.884.635,63	Aandeel Koop	0	0	0	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00	Aandeel Andere	0	0	0	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00	<b>TOTALEN</b>	<b>36</b>	<b>3.924</b>	<b>93,5%</b>	<b>4.195</b>	<b>3.924</b>	<b>€ 380.142,18</b>	<b>-€ 321.795,88</b>	<b>102.100,00</b>	<b>€ 4.800.000</b>	<b>98,3%</b>	<b>€ 4.884.636</b>
# WON	WO-meting	%	Max WO	Min WO	Totaal NEB-correctie	Totaal Posten +/-	Suppl. kl. woninggroepen	Abax 744	Ref 729	Index 1,021	MAXIMUMPRIJS																																																																																								
0	0	0	0	0	€ 0,00	€ 321.795,88	€ 102.100,00	€ 0,00	€ 0,00	0,0%	€ 0,00																																																																																								
Aandeel Huur	36	3.924	94%	4.195	3.924	€ 380.142,18	-€ 321.795,88	€ 102.100,00	€ 0,00	98,3%	€ 4.884.635,63																																																																																								
Aandeel Koop	0	0	0	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00																																																																																								
Aandeel Andere	0	0	0	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00																																																																																								
<b>TOTALEN</b>	<b>36</b>	<b>3.924</b>	<b>93,5%</b>	<b>4.195</b>	<b>3.924</b>	<b>€ 380.142,18</b>	<b>-€ 321.795,88</b>	<b>102.100,00</b>	<b>€ 4.800.000</b>	<b>98,3%</b>	<b>€ 4.884.636</b>																																																																																								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>SHM - BOUWHEER</td> <td>4360 Wonen</td> <td>Gemeente</td> <td>Gem. prijs huurwoning</td> <td>€ 0</td> </tr> <tr> <td>PROJECTNAAM</td> <td>Wijk Bommels - Fase 1</td> <td>ASSENEDE</td> <td>Gem. m² prijs WO</td> <td>€ 0/m²</td> </tr> <tr> <td>DOSSIERNUMMER</td> <td>BOO2 773.15</td> <td>Projectstadium</td> <td>Gem. prijs koopwoning</td> <td>€ 133.333</td> </tr> <tr> <td>ONTWERPER</td> <td>Atelier 4 Architecten BVBA - Peter Van Driessche</td> <td>Voorontwerp</td> <td>Gem. m² prijs WO</td> <td>€ 1.068/m²</td> </tr> </table>																												SHM - BOUWHEER	4360 Wonen	Gemeente	Gem. prijs huurwoning	€ 0	PROJECTNAAM	Wijk Bommels - Fase 1	ASSENEDE	Gem. m² prijs WO	€ 0/m²	DOSSIERNUMMER	BOO2 773.15	Projectstadium	Gem. prijs koopwoning	€ 133.333	ONTWERPER	Atelier 4 Architecten BVBA - Peter Van Driessche	Voorontwerp	Gem. m² prijs WO	€ 1.068/m²																																																				
SHM - BOUWHEER	4360 Wonen	Gemeente	Gem. prijs huurwoning	€ 0																																																																																															
PROJECTNAAM	Wijk Bommels - Fase 1	ASSENEDE	Gem. m² prijs WO	€ 0/m²																																																																																															
DOSSIERNUMMER	BOO2 773.15	Projectstadium	Gem. prijs koopwoning	€ 133.333																																																																																															
ONTWERPER	Atelier 4 Architecten BVBA - Peter Van Driessche	Voorontwerp	Gem. m² prijs WO	€ 1.068/m²																																																																																															

BOO2 773.15

**VO**