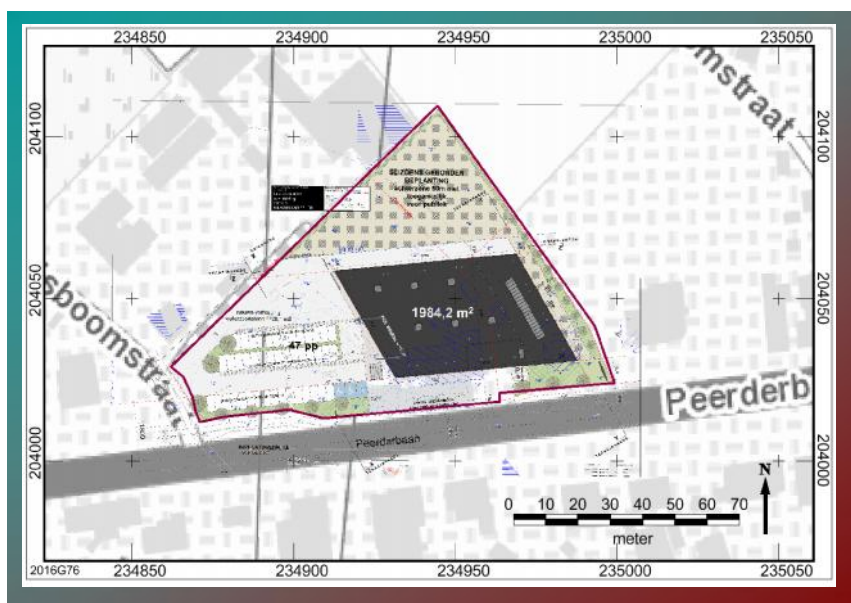


Peerderbaan te Bree (gem. Bree)

Archeologienota



T. Deville en S. Houbrechts

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave	3
2. Colofon	5
3. Beschrijvend gedeelte	6
3.1. Administratieve gegevens	6
3.2. Verstoorde zones	8
3.3. Archeologische voorkennis	9
3.4. Onderzoeksopdracht	9
3.5. Randvoorwaarden	9
3.6. Geplande werken	10
3.7. Werkwijze	13
4. Landschappelijke ontwikkeling	15
4.1. Ligging	15
4.2. Algemeen	16
4.3. Geologie, geomorfologie en bodem	16
4.4. Historische ligging	24
4.5. Archeologische waarden	28
5. Gespecificeerde archeologische verwachting	30
6. Tekstuele synthese	35
7. Samenvattingen	42
7.1. Samenvatting gericht op een gespecialiseerd publiek	42
7.2. Samenvatting gericht op een niet gespecialiseerd publiek	43
8. Potentiële kennisvermeerdering en omkadering	45
9. Bibliografie	47
10. Lijst met gebruikte dateringen	49

Bijlagen:

Bijlage 1: Kaarten- en Plannenlijst

Bijlag 2: Weigering betredingstoestemming

2. Colofon

ArcheoPro Rapporten 246
ISSN-nummer: 2034-6387

Peerderbaan te Bree, Gemeente Bree
Archeologienota

Auteurs: T. Deville en S. Houbrechts
In opdracht van: Moorea Projects bvba
Foto's en tekeningen: ArcheoPro Vlaanderen, tenzij anders vermeld

ArcheoPro Vlaanderen, Hasselt, oktober 2016.

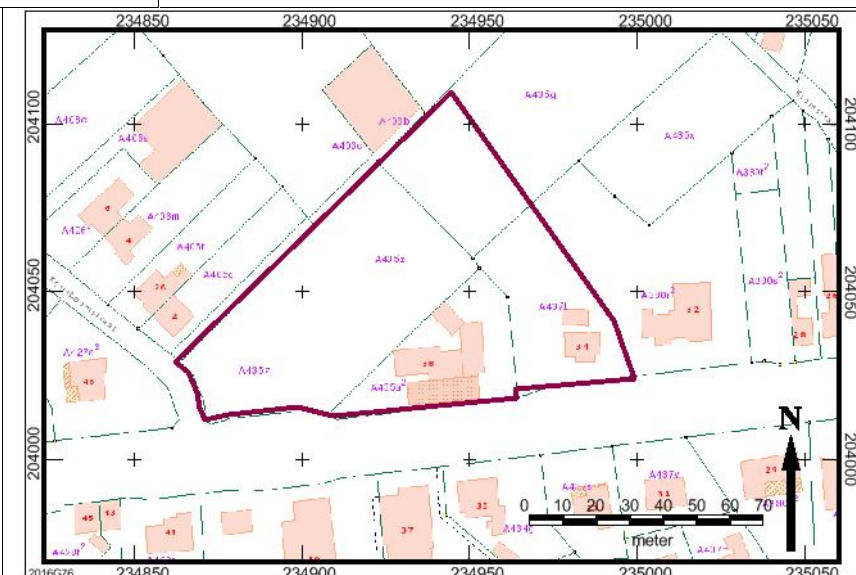
Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder vooraf schriftelijke toestemming van de uitgevers.

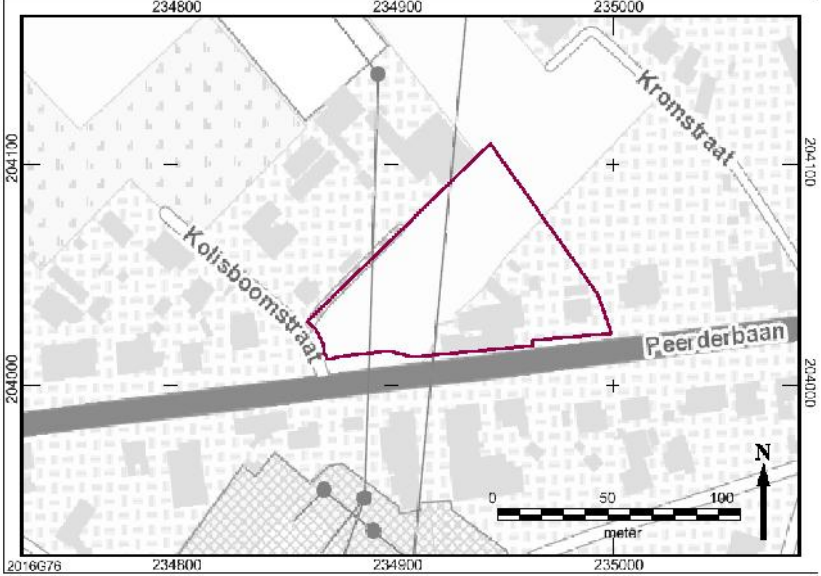


ArcheoPro Vlaanderen
Bedrijfsstraat 10,
3500 HASSELT
Tel 0032 (0)498 59 38 89
E-mail: info@archeopro.be
www.archeopro.be

3. Beschrijvend gedeelte

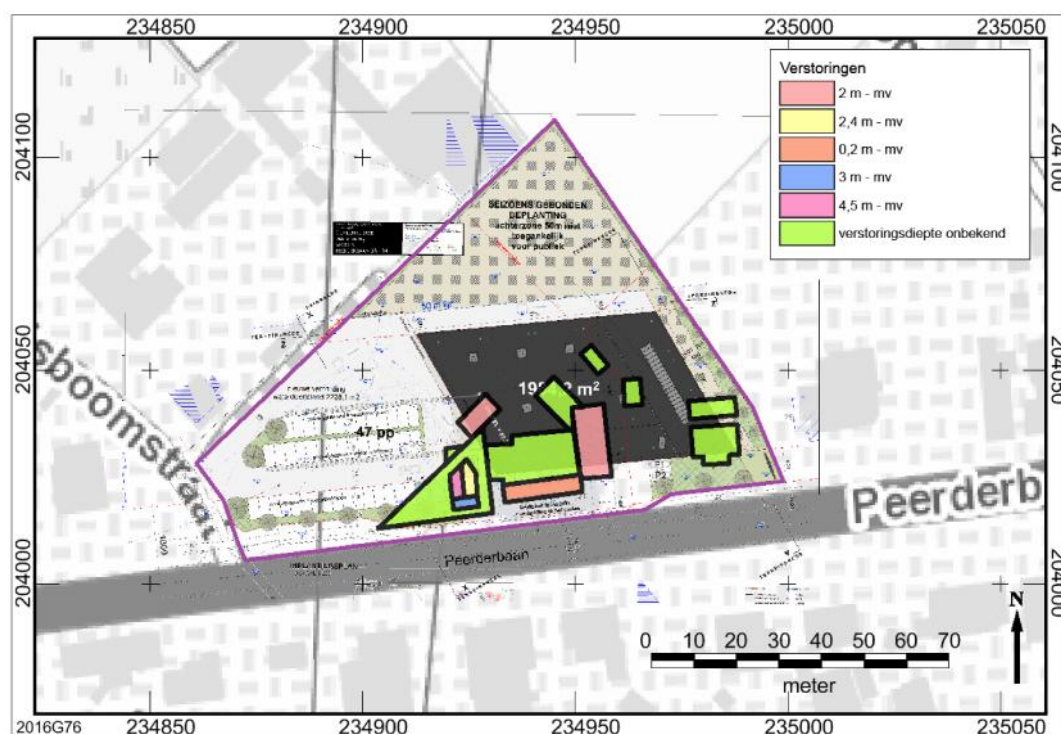
3.1. Administratieve gegevens

Projectcode	2016G76
Nummer wettelijk depot	Niet van toepassing
Naam en erkenningsnummer erkend archeoloog	ArcheoPro Vlaanderen (OE/ERK/Archeoloog/2016/0107), Bedrijfsstraat 10, 3500 HASSELT
Provincie	Limburg
Gemeente	Bree
Deelgemeente	Gerdingen
Plaats	Peerderbaan
Toponiem	/
Bounding Box	X: 234861,79 Y: 204109,59 X: 234999,60 Y: 204011.87
Kadastrale gegevens	Gemeente: Bree Afdeling: 2 Sectie: A Nrs.: 435Z, 435A2, 437T en 435G (partim).
Kaartblad	/
Kadasterkaart	

Topografische kaart	
Datum uitvoering	14/07/2016 tot en met 11-08-2016
Thesaurus	Bureauonderzoek, estuariene processen, fluviatiele processen

3.2. Verstoorde zones

In het zuidelijke deel van het plangebied is bewoning en een benzinestation met bijhorende garage aanwezig (*afbeelding 1*). De verstoringsdiepte van de woning en bijhorende achterbouw die in het oosten van het plangebied liggen is niet bekend (*afbeelding 1, kleurcode groen*). Ook van de huidige garage het woonhuis horende tot het tankstation is de verstoringsdiepte niet bekend. In 1996 werd het tankstation, naar aanleiding van de vernieuwing van het station, gesaneerd¹.



Afbeelding 1: Overzichtsplan met de toekomstige situatie met daarop de verstoringsdieptes van vroegere ingrepen.

Ter hoogte van het pompeiland werden de aanwezige klinkers verwijderd en werd daarnaast nog 2 ton vervuilde grond ontgraven. De totale ontgravingsdiepte bedroeg 20 cm beneden het maaiveldniveau. Ten westen van het tankstation lagen enkele brandstoftanks. In de vorm van een driehoek werd hier de teelaarde afgegraven en afgevoerd. De exacte verstoringsdiepte is niet bekend, maar het gaat toch om minstens 1 m. Ter hoogte van de brandstoftanks zelf werd ontgraven tot op een diepte van 2,4, 3 en zelfs 4,5 m (*afbeelding 1, kleurcodes geel, blauw en paars*). Ten oosten van het

¹ Soresma 1995.

tankstation werden verschillende brandstoftanks verwijderd. Daarbij werd een verstoringsdiepte van circa 2 m bekomen. Bij de bouw van het huidige tankstation werden de nieuwe brandstoftanks grotendeels binnen de gesaneerde zones aangelegd. Voor de plaatsing van een LPG-tank werd ten noordwesten van het tankstation een verstoring veroorzaakt die circa 2 m diep is. Voor de rest van het plangebied zijn er geen verstoringen bekend.

3.3. Archeologische voorkennis

Binnen het huidige plangebied zijn geen voorgaande onderzoeken uitgevoerd.

3.4. Onderzoeksopdracht

Dit archeologisch bureauonderzoek omvat het afbakenen en beschrijven van het onderzoeksgebied, het verwerven van informatie over de landschappelijke opbouw en de reeds bekende archeologische en/of historische waarden. Het heeft tot doel een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen voor deze locatie. Alsook, indien mogelijk, eveneens een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van de eventuele aanwezige archeologische vindplaatsen.

De volgende onderzoeksvragen worden vooropgesteld:

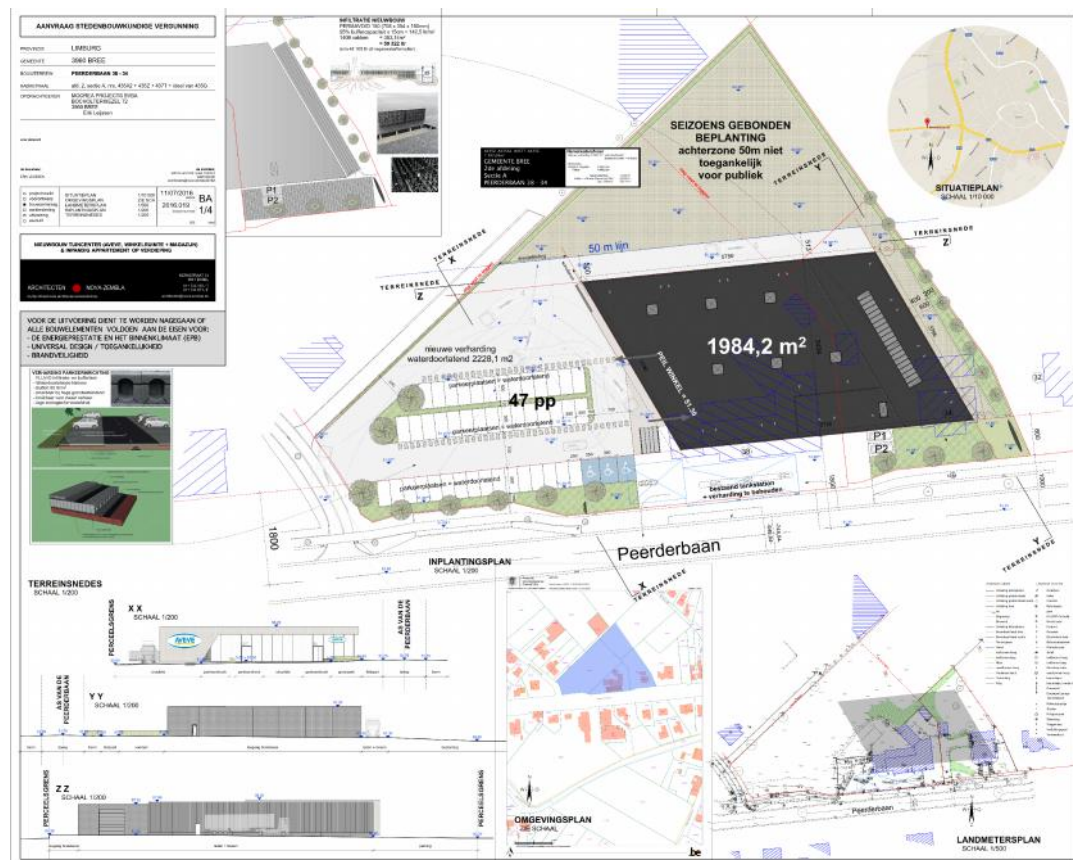
- Wat is het archeologisch potentieel binnen de grenzen van het plangebied.
- Wat is de impact van de geplande werken?
- Is een vervolgonderzoek noodzakelijk?

3.5. Randvoorwaarden

De percelen 435a2, 435z en 437t zijn in eigendom van dezelfde eigenaar. Deze laat weten dat perceel 437t niet betreden mag worden tot de eigendomsoverdracht aangezien het perceel en woonhuis verhuurd wordt.

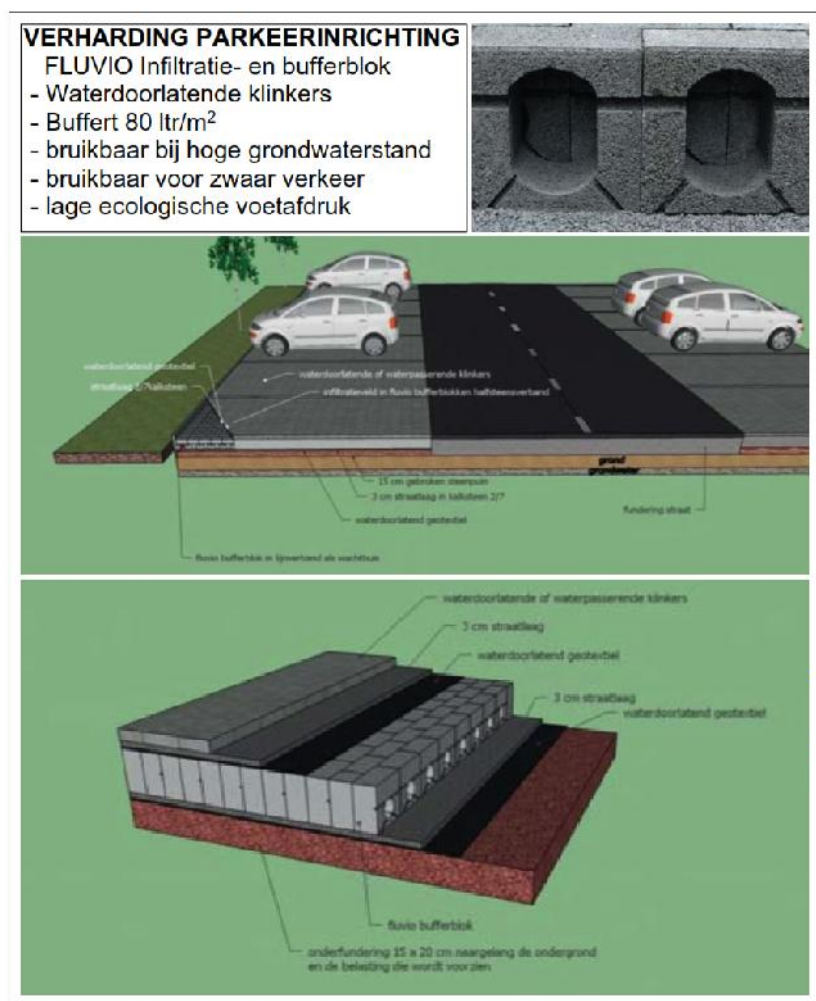
3.6. Geplande werken

Moorea Projects bvba wil weldra, ter hoogte van de Peerderbaan 34-38 te Bree, starten met de realisatie een tuincentrum en inpandig appartement op verdieping. De totale ontwikkeling heeft een oppervlakte van 7156 m². Het tuincentrum heeft een oppervlakte van 1984 m² en wordt gebouwd op een funderingsplaat. De bovenzijde van de afgewerkte vloer is voorzien op 51.3 m +TAW. Dat is gelijk (zuiden), dan wel hoger gelegen (noorden) dan het bestaande maaiveld. Bij de start van de werken zal ter hoogte van het zuidpunt van het gebouw 50 cm van de teelaarde afgegraven (maaiveldhoogte genomen ter hoogte van het zuiden van het plangebied). Op dit niveau wordt ter hoogte van het gebouw de ontgraving genivelleerd. Dit betekent dat centraal en noordelijk binnen het gebouw grond zal moeten worden aangevoerd. Hierop wordt een worteldoek gelegd waarop dan de funderingszolen worden gegoten. Tussen de funderingszolen wordt er grond terug aangebracht waarna de vloerplaat gegoten wordt. De dikte van de vloerplaat bedraagt maximaal 35 cm.



Afbeelding 2: Toekomstige situatie met weergave van de inplanting van het tuincentrum, de parking en groenvoorziening (bron: Nova Zembla Architecten).

Ten westen van het tuincentrum wordt een parking gerealiseerd met 47 parkeerplaatsen (2228 m²). De bestrating gebeurt in asfalt. De parkeerplaatsen zullen waterdoorlaatbaar zijn en worden gemaakt met fluvio infiltratie en bufferblokken (*afbeelding 3*). Onder een waterdoorlaatbare klinker wordt een bestratingslaag van 3 cm voorzien met daaronder een geotextiel. Hieronder worden de bufferblokken geplaatst. Onder de blokken wordt opnieuw een bestatingslaag en een geotextiel voorzien. Dit geheel ligt op een onderfundering van 15 à 20 cm. De totale dikte bedraagt circa 40 cm en ligt volledig boven het bestaande maaiveldniveau.

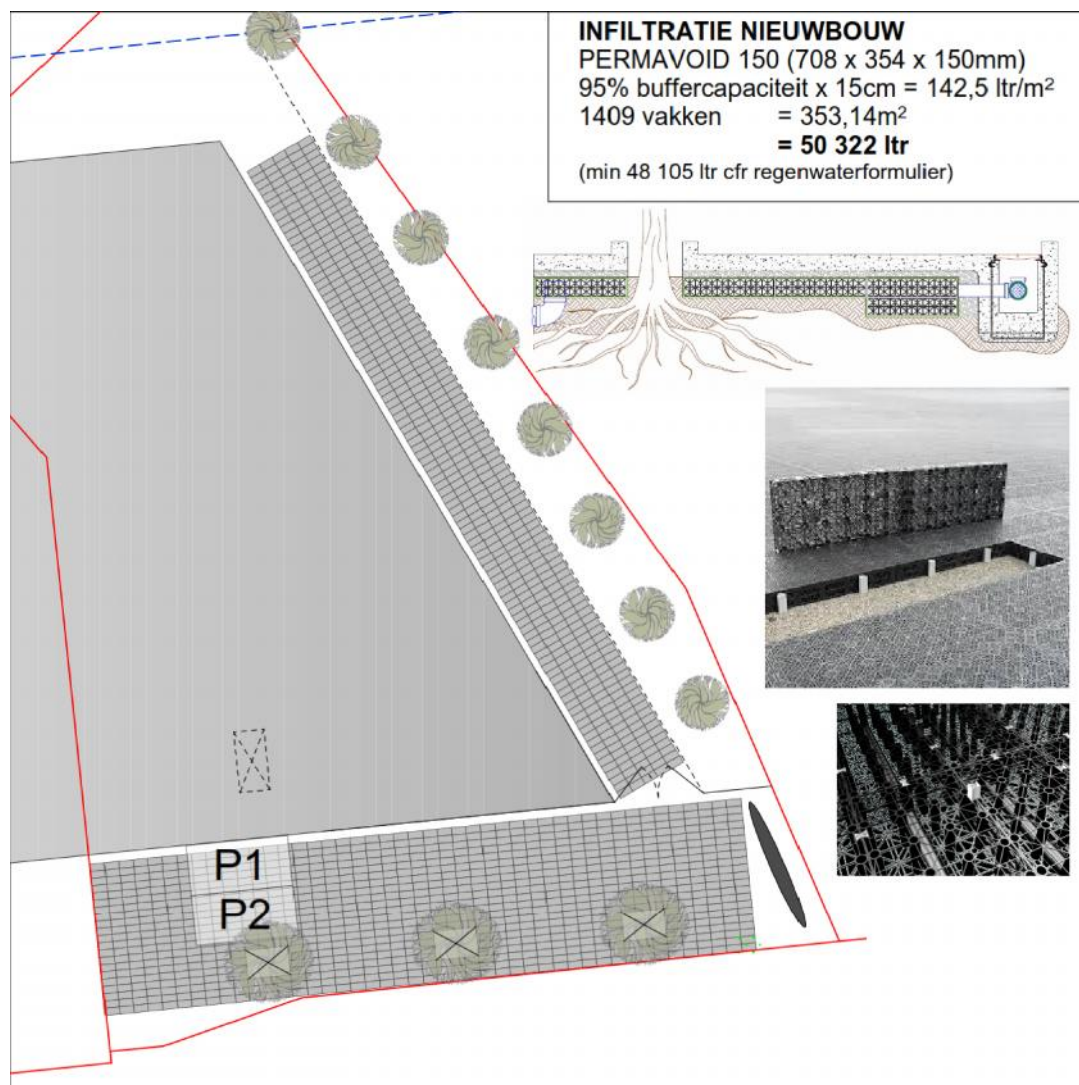


Afbeelding 3: Opbouw van de parking met Fluvio bufferblokken (bron: artstone).

Ten oosten en zuiden van het tuincentrum wordt over een oppervlakte van 353 m² een oppervlakkig infiltratiebekken voorzien. Het betreft een infiltratiesysteem van het type Permavoid 150 wat een dikte heeft van 15 cm. Dit systeem wordt geplaatst op dezelfde diepte als dat de funderingszolen van het gebouw worden ontgraven (50 cm

beneden het maaiveldniveau (maaiveldhoogte genomen ter hoogte van het zuiden van het plangebied). In het noorden komt het infiltratiebekken boven het bestaande maaiveld te liggen. Op die manier kan circa 50000 liter gebufferd worden. Het bufferbekken wordt aangesloten op een regenwateropslag van 10000 liter die ook volledig boven het bestaande maaiveld wordt aangelegd.

De rest van het plangebied zal bestaan uit groenzone met seizoenbeplanting. Het zal gaan om lage begroeiing en struiken, enkel tegen de straatzijde en aan de oostzijde zijn bomen voorzien.



Afbeelding 4: Opbouw van permavoid bufferbekken (bron: drainproducts).

De plannen werden zo opgemaakt dat de ondergrond (ingreep en druk) zo min mogelijk belast zouden worden. Voor het indienen van deze archeologienota werden de plannen nog niet voorgelegd aan een stabiliteitsingenieur. Het kan dus zijn, dat de toekomstige verstoringsdiepte aangepast dient te worden in functie van stabiliteit. Ook werden er nog geen goedkeuringen ontvangen over de hoogteligging van het infiltratiebekken.

Op basis van Artikel 5.4.1. van het Onroerend Erfgoeddecreet wordt, gezien de grootte van de ingreep in de bodem groter is dan 1000 m² en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft meer dan 3000 m² groot is, bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een bekrachtigde archeologienota gevoegd.

3.7. Werkwijze

Het bureauonderzoek ligt in een zone die in het verleden gekenmerkt werd door een lage densiteit aan bebouwing.

Voor het bureauonderzoek is, voor de aardkundige gegevens (Tertiair en Kwartair geologische kaarten), de website van DOV Vlaanderen geraadpleegd. Voor de Tertiair geologische kaart werd de viewer gebruikt, de Kwartair geologische kaart is analoog geraadpleegd. Voor de historische kaarten zijn de Ferrariskaart, de Atlas der Buurtwegen en de kaart van Vandermaelen geraadpleegd via www.geopunt.be. De Poppkaart was niet beschikbaar voor dit gebied. Daarnaast werden op deze online viewer de bodemkaart, de bodemgebruikskaart, de erosiekaart en het hoogteprofiel geraadpleegd. Via het geoportaal van het agentschap Onroerend Erfgoed werd de luchtfoto uit 1971 geraadpleegd.

Op die manier worden binnen deze studie historische overzichtskaarten gebruikt uit 1778 (Ferraris), 1843-1845 (atlas der buurtwegen), 1846-1854 (Vandermaelen) en 1971.

Voor de archeologische waarden werd het CAI geraadpleegd.

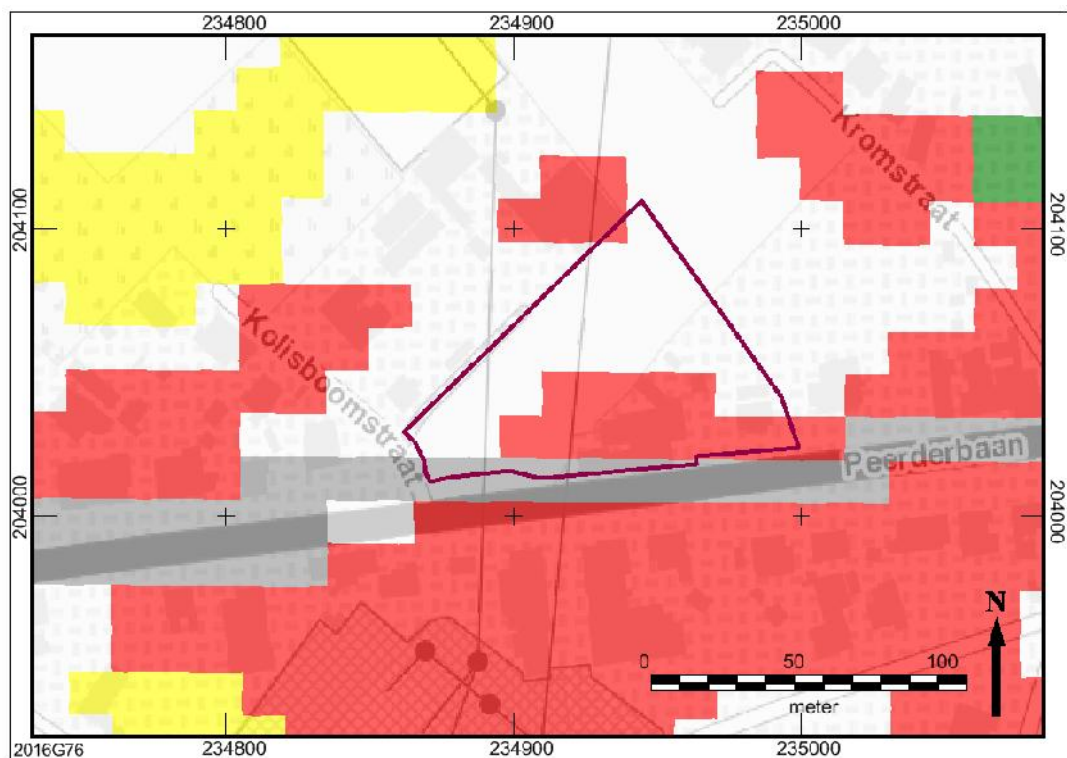
Door de opdrachtgever werd het saneringsverslag uit 1996 aangeleverd, tezamen met de boorgegevens van een milieukundig booronderzoek uitgevoerd in juli 2016.

Op basis van de gegevens die deze kaarten aanleveren zijn we van mening dat deze volstaan voor het opmaken van dit bureauonderzoek. Het opzoeken van bijkomende historische kaarten zou geen beter beeld doen vormen van het plangebied in functie van de toekomstige ontwikkeling.

4. Landschappelijke ontwikkeling

4.1. Ligging

Het plangebied ligt op de hoek van de Peerderbaan met de Kolisboomstraat. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Peerderbaan, de westgrens door de Kolisboomstraat, de noordgrens door een perceel gelegen aan de Kolisboomstraat en ten oosten door een akkerland en een bouwperceel. Het plangebied is 7156 m² groot en is vandaag de dag in gebruik als tankstation met garage, woonhuis met achterbouw een tuin, grasland en akkerland. Volgens de bodemgebruikskaart uit 2001 ligt het zuiden binnen een bebouwde zone (*afbeelding 5, kleurcode rood*). Het noorden wordt aangegeven als akkerland (*afbeelding 5, kleurcode wit*).



Afbeelding 5: bodemgebruikskaart met aanduiding van het plangebied (paarse kader). De rode pixels staan voor bebouwing, de witte pixels zijn akkerland.

4.2. Algemeen

De ligging van archeologische vindplaatsen relateert in hoge mate aan het natuurlijk landschap waarin deze zich bevinden. Het huidige landschap is hierbij intussen het resultaat van een lange en complexe ontwikkeling.

Belangrijke fysische variabelen zijn: de geologie, de geomorfologie, de bodemgesteldheid en de hydrologie. Op basis hiervan kunnen uitspraken worden gedaan over de landschapsgenese, de bodemopbouw, de ligging en stratigrafische positie van sedimenten waarin archeologische vindplaatsen kunnen zijn ingebed. Tevens is van belang het grondgebruik in het heden en verleden te inventariseren.

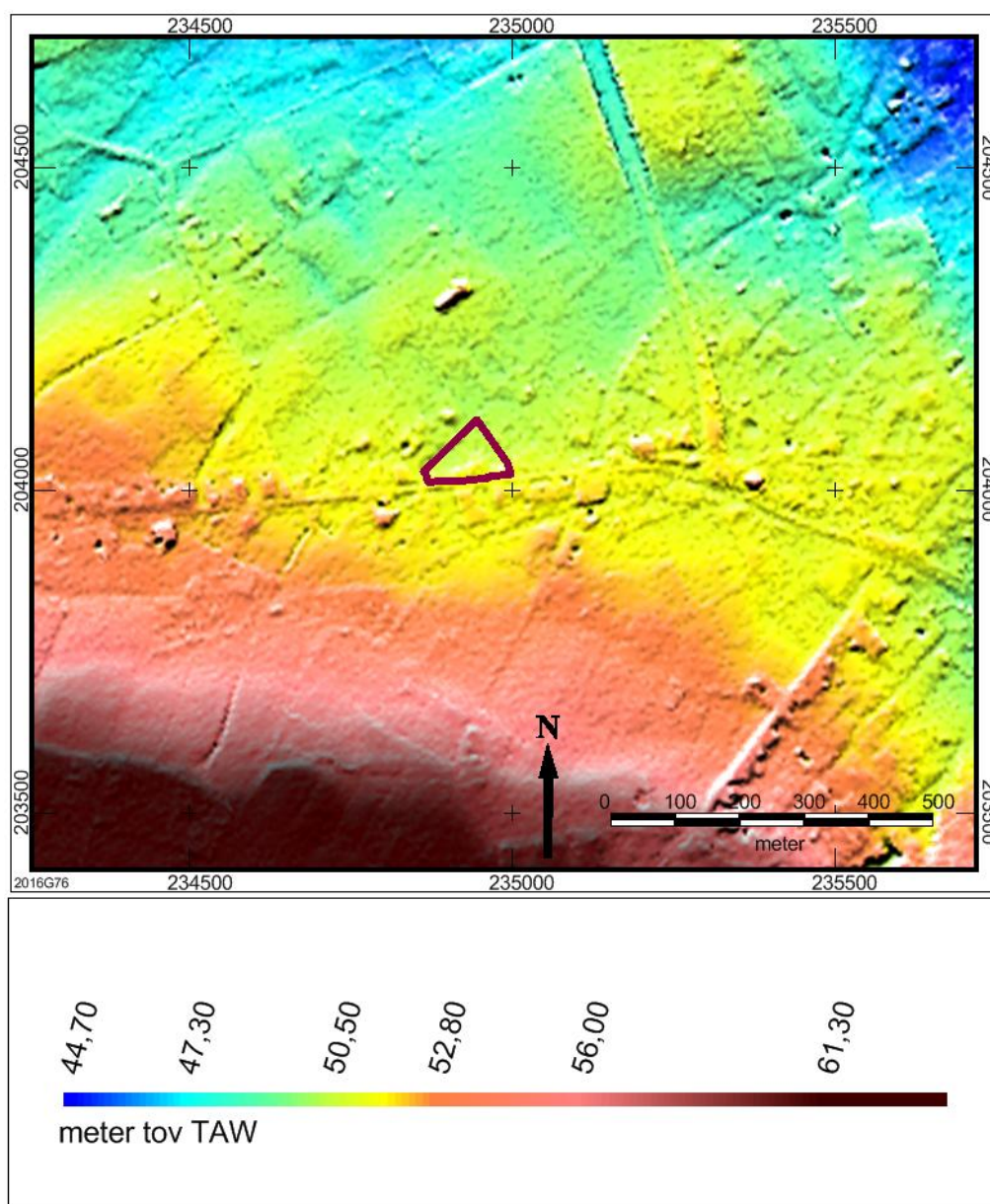
Bovenstaande elementen zijn gewichtige uitgangspunten om gefundeerde uitspraken te kunnen doen over de gespecificeerde archeologische verwachting (zie *infra*).

4.3. Geologie, geomorfologie en bodem

Geo(morfo)logisch gezien ligt het plangebied in de vlakte van Kaulille, net ten noorden van het Kempisch plateau.

Op de uitsnede van het Digitaal HoogteModel (DHM, *afbeelding 6*) is op circa 300 m ten zuiden van het plangebied de steilrand herkenbaar die de grens van het Kempisch plateau vormt. Net ten zuiden van het plangebied ligt het dal van de Vulterbeek. Deze is echter zeer vaag herkenbaar op het hoogtemodel. In het noordenwesten van de uitsnede is het dal van de Soerbeek herkenbaar.

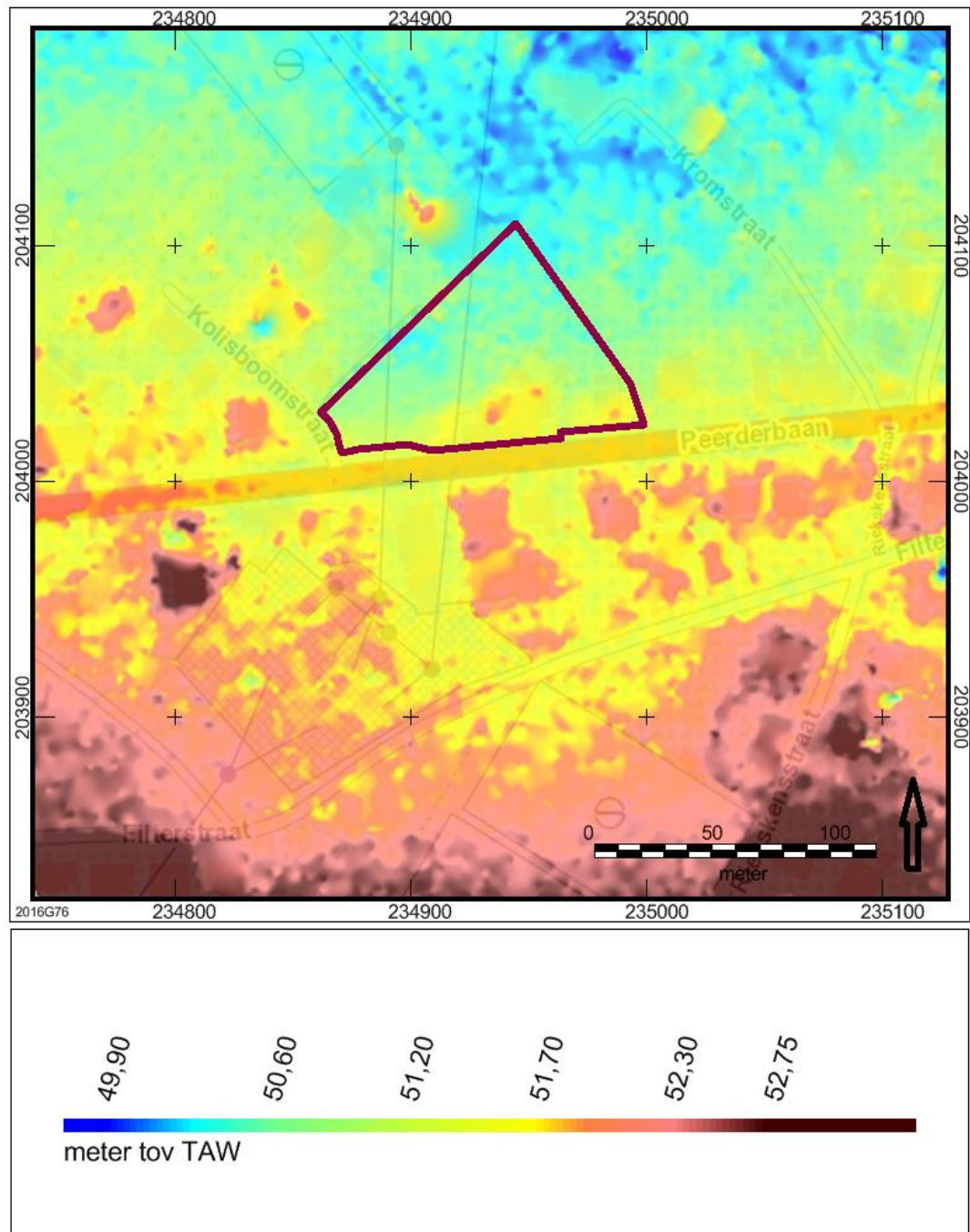
Het plangebied zelf helt af in noordelijke richting. Het zuidelijk uiteinde ligt op circa 51.6 m +TAW, over enkele meters afstand daalt dit naar 51.3 m +TAW. Het noordelijke uiteinde ligt op circa 50.4 m +TAW (*afbeelding 7 en afbeelding 8*).



Afbeelding 6: Digitaal HoogteModel van de wijde omgeving van het onderzoeksgebied (paarse kader).



Afbeelding 7: Hoogtelijn doorheen het landschap vanaf het noorden naar het zuiden.

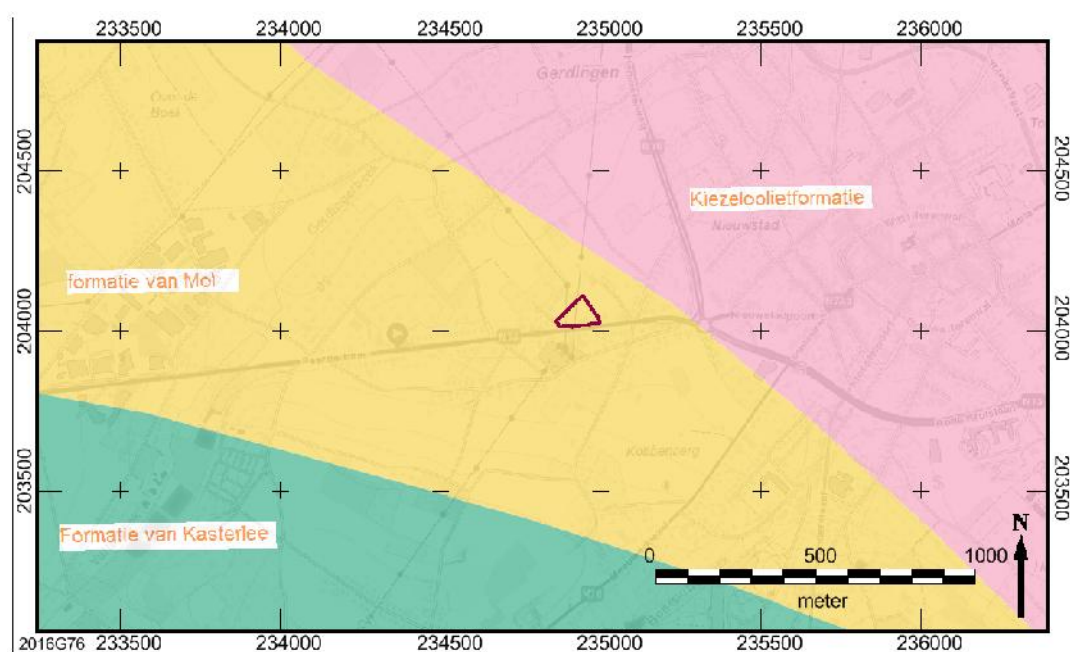


Afbeelding 8: detailuitsnede van het DHM met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

Volgens de Tertiair geologische kaart (afbeelding 9, kleurcode geel) komen binnen de diepere ondergrond van het plangebied grove, meestal witte zanden voor die bijna uitsluitend uit kwarts bestaan. Het zijn afzettingen die behoren tot de Formatie van Mol. De Formatie bestaat uit door rivieren en in lagunes afgezet zand. De dikte bedraagt in de buurt van Bree circa 10 m. De afzettingen dateren uit het late Pliocene en vroege Pleistoocene (5.3 – 2.6 miljoen jaar geleden).

Ten zuiden van het plangebied, op het Kempische plateau, worden in de diepere ondergrond vrij goed gesorteerde zanden verwacht die licht glauconiet houden zijn. Het betreft afzettingen die behoren tot de Formatie van Kasterlee (*afbeelding 9, kleurcode groen*). Ook deze afzettingen dateren in het Plioceen. Stratigrafisch komen de afzettingen onder de Formatie van Mol voor.

Ten noorden van het plangebied komt een kiezeloolietformatie voor. Dit zijn oude Rijnafzettingen waarbinnen vijf leden herkend kunnen worden. Deze leden variëren van grindrijk tot kleiig. De Formatie werd gevormd vanaf het Tortonien (10 miljoen jaar geleden) tot het Tiglien (2 miljoen jaar geleden).

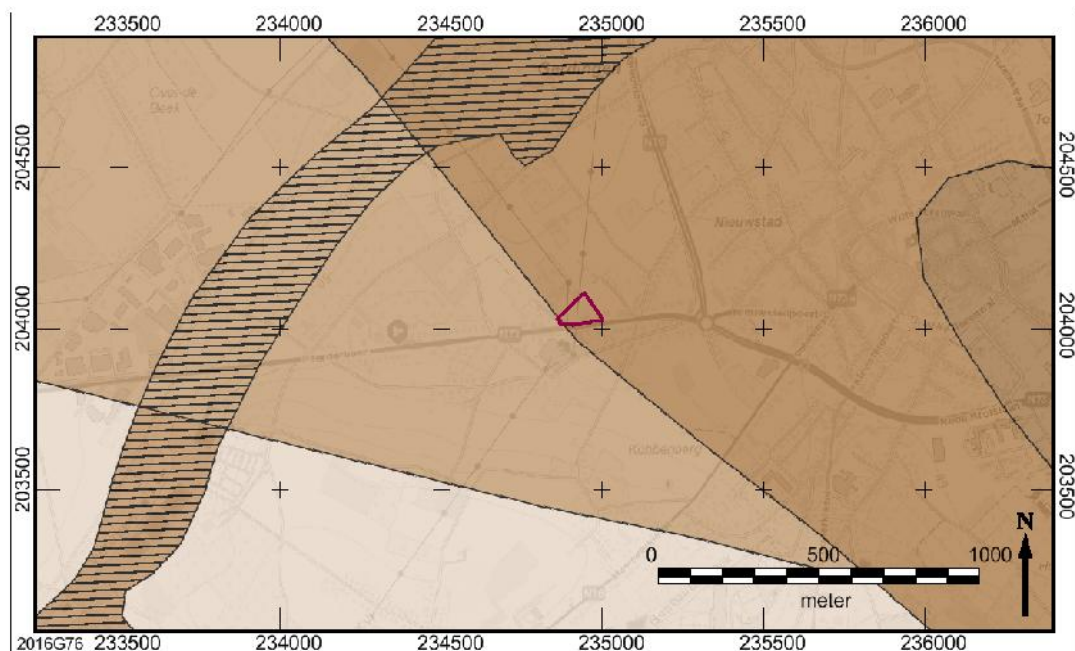


Afbeelding 9: Tertiair geologische kaart met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

Volgens de Kwartair geologische kaart² (*afbeelding 10*) komen binnen het plangebied vanaf het maaiveld herwerkte Rijn en Maasafzettingen voor die zijn afgezet tijdens het Vroeg-Pleistoceen. Hieronder komen zanden van Winterslag voor, die eveneens onder invloed van de Rijn en de Maas zijn afgezet (*afbeelding 10, kleurcode bruin*). Net ten zuidwesten van het plangebied zijn de herwerkte Rijn- en Grindafzettingen afgedekt door een dun laagje dekzand dat toebehoort tot de Formatie van Wildert (*afbeelding 10, kleurcode lichtbruin*). In het Weichseliaan (115000-15000 jaar geleden) zorgde de nabijheid van de ijskap en de daarmee samenhangende lage zeespiegelstand ervoor dat

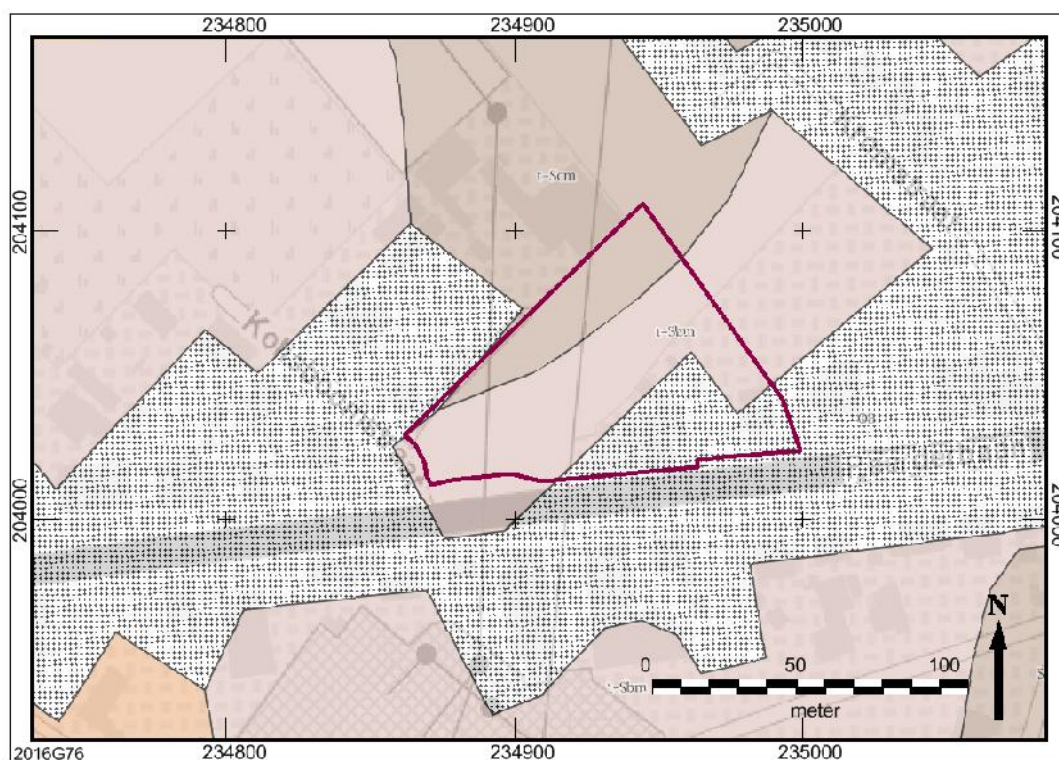
² Frederickx 1996.

zand en silt uit het Noordzeebekken en lokale rivierbeddingen kon worden opgestoven dat door wind in zuidoostelijke richting werd geblazen. De grovere zandfractie afzettingen werd het eerst afgezet waardoor grote delen van Nederland en het noorden van Vlaanderen zandige afzettingen kennen terwijl verder zuidelijk fijnere lemen werden afgezet, namelijk leemafzettingen. Deze zogenaamde dekzandafzettingen die door hun eolische karakter goed gesorteerd zijn en gerolde korrels kent, behoren tot de Formatie van Wildert. Het dekzand bestaat uit geel en geelgrijs vrij goed gesorteerd zwaklemig kwartshoudend zand. Sporadisch grindhoudend, waarschijnlijk door cryoturbatie van onderliggende grindrijke afzettingen. Soms wordt aan de basis een keienlaag aangetroffen. Bezit regelmatig een zwakke gelaagdheid die zich manifesteert door een minieme korrelgrootte-variatie op cm-schaal. Deze zanden zijn doorgaans fijner dan de fluviatiele en herwerkte zanden, beter gecalcibreerd en bezitten een typische gele kleur. Het verschil met duinzanden ligt in de geomorfologische positie (typische positief reliëf bij duinzand) en in het leemgehalte (afwezig bij duinafzettingen). De formatie is essentieel allochtoon en omvat de dekzanden in het noorden en noordoosten van België.



Afbeelding 10: Kwartair geologische kaart van het plangebied (paarse kader) en omgeving.

Volgens de bodemkaart (*afbeelding 11*) komen er drie verschillende bodemtypes voor binnen de grenzen van het plangebied. Binnen het zuidoostelijke deel heeft nooit een kartering plaats gegrepen omwille van de aanwezige bebouwing (*afbeelding 11, code OB*). Binnen het centrale deel komt een droge zandleembodem voor met een dikke humeuze A-horizont (*afbeelding 11, code Sbm*). Het noordelijke deel kent een identieke bodemopbouw, maar hier is er sprake van een matig droge bodem (*afbeelding 11, code Scm*). Het voorvoegsel t... indiceert dat het terras (Rijn- en Maasafzettingen) op geringe diepte voorkomen.



Afbeelding 11: Bodemkaart met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

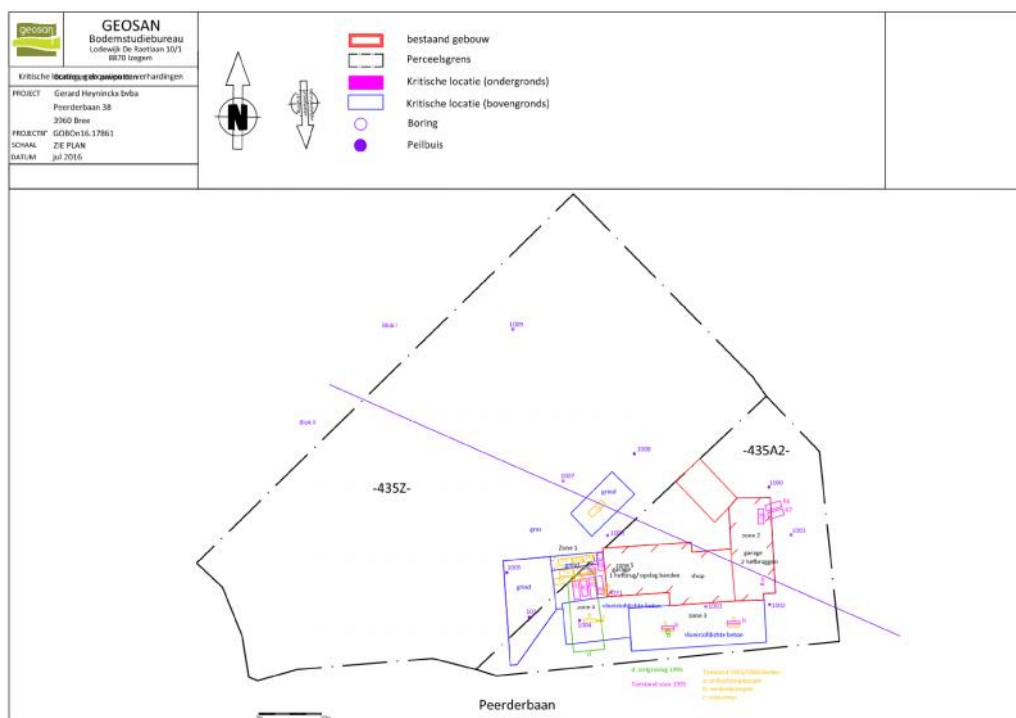
Bodems met een dikke antropogene humeuze A-horizont staan ook bekend als plaggenbodems. Deze gronden zijn ontstaan vanaf de late middeleeuwen door het systeem van potstalbemesting waarbij plaggen werden gestoken die in de stallen werden gelegd om de meststoffen van het vee op te nemen. Deze vruchtbare plaggen zijn vervolgens over de velden uitgespreid. Hierdoor is in de loop der eeuwen een plaggendeek boven op de oorspronkelijke bodem ontstaan. Er is sprake van een plaggendeek, wanneer de humeuze A-horizont dikker is dan 50 cm. Onder het plaggendeek zijn veelal resten van podzolgronden aanwezig. Dergelijke gronden worden gekenmerkt door een uitspoelingslaag (E-horizont) met daaronder een

inspoelingslaag (B-horizont). De B-horizont gaat veelal via een overgangslaag (de BC-horizont) over in het niet door bodemvorming beïnvloede zand (C-horizont).

Naar aanleiding van de toekomstige werkzaamheden werd in juli 2016 een milieukundig booronderzoek uitgevoerd. Verspreid over het terrein werden in totaal negen boringen geplaatst (*afbeelding 12*). Het betrof handboringen geplaatst met een edelmanboor die bij diepere boringen verdiept werden door middel van een geoprobe. Verschillende diepere boringen gaven een grondwatertafel aan op een diepte van 550 cm beneden het maaiveldniveau. Dit komt overeen met de gegevens van de sanering in 1995, toen werd aangegeven dat de grondwatertafel op meer dan 5.2 m diepte voorkwam.

Alhoewel milieukundige boringen niet vergeleken kunnen worden met een landschappelijk booronderzoek uitgevoerd door een aardkundige, geven ze ons heel wat nuttige informatie.

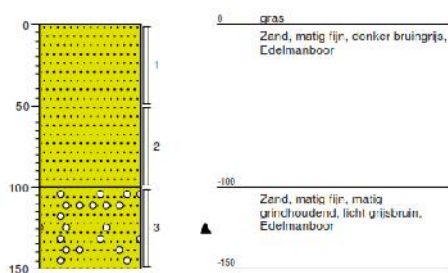
Zo lijkt het erop alle boringen geplaatst buiten de toenmalige sanering, een plaggenbodem van 100 cm dik bevatten (*afbeelding 13*). In verschillende boringen is er reeds een grindfractie vastgesteld in dit plaggendek, maar verschillende boringen geven een zandig plaggendek weer zonder grindbijmenging. Een gelaagdheid binnen het plaggendek is nergens vastgesteld, maar aangezien het om een milieukundig onderzoek gaat, waarbij deze nuance niet belangrijk is, kan eventuele gelaagdheid niet worden uitgesloten.



Afbeelding 12: Boorpuntenplan van milieukundig onderzoek uitgevoerd in juli 2016 (bron: Geosan Bodemstudiebureau).

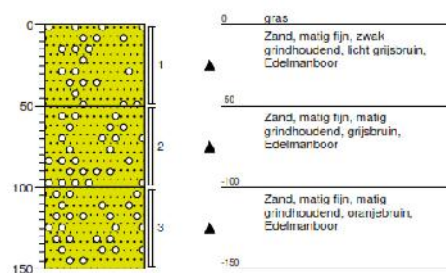
Boring: PB1005

X: 0,00
Y: 0,00
Datum: 30-06-2016



Boring: PB1008

X: 0,00
Y: 0,00
Datum: 30-06-2016



Afbeelding 13: Boorprofielen van twee van de uitgevoerde boringen (bron: Geosan Bodemstudiebureau).

4.4. Historische ligging

Oude kaarten kunnen inzicht verschaffen over landschappelijke veranderingen. Ze kunnen ons duidelijk maken waarom bepaalde wegen lopen zoals ze lopen, wat restanten van oude verkavelingspatronen zijn en wanneer bepaalde gebieden ontgonnen zijn, ...

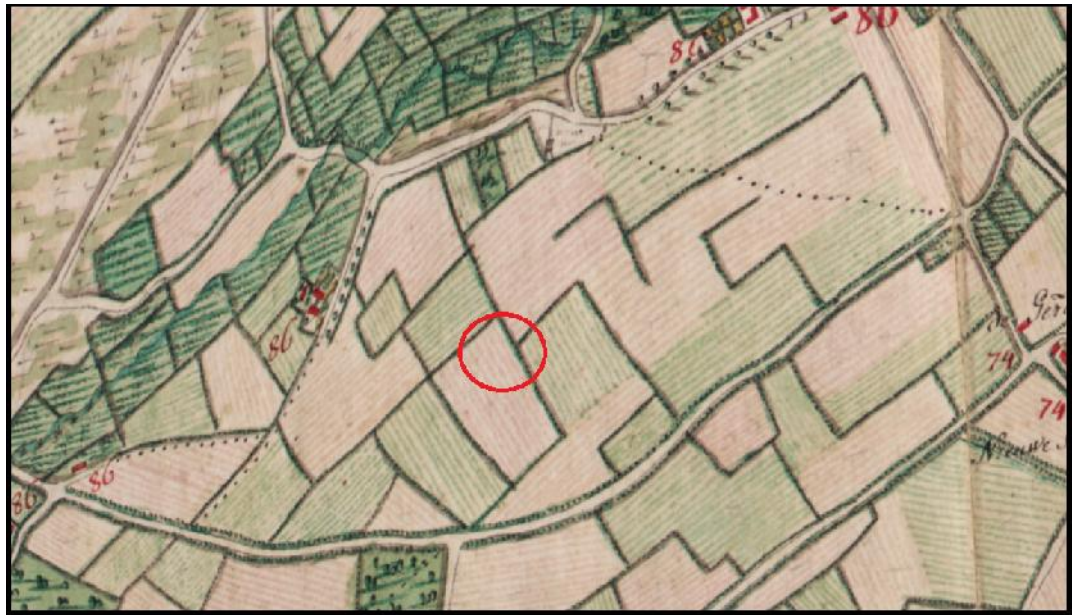
Het historisch gebruik van een landschap is geënt op de natuurlijke omstandigheden ter plaatse. Tot de 20^e eeuw waren namelijk de mogelijkheden beperkt om een landschap aan te passen aan het gewenste gebruik. Globaal kon het landschap ingedeeld worden in 3 landschapstypen:

1. de akkerarealen met bijbehorende bewoning;
2. de wei- en/of hooilanden;
3. de woeste gronden.

De akkerlanden en nederzettingen bevonden zich grotendeels op de goed ontwaterde en mineralogisch rijkere delen van het landschap. De slecht ontwaterde en mineralogisch armere delen werden ingericht als wei- en/of hooilanden.

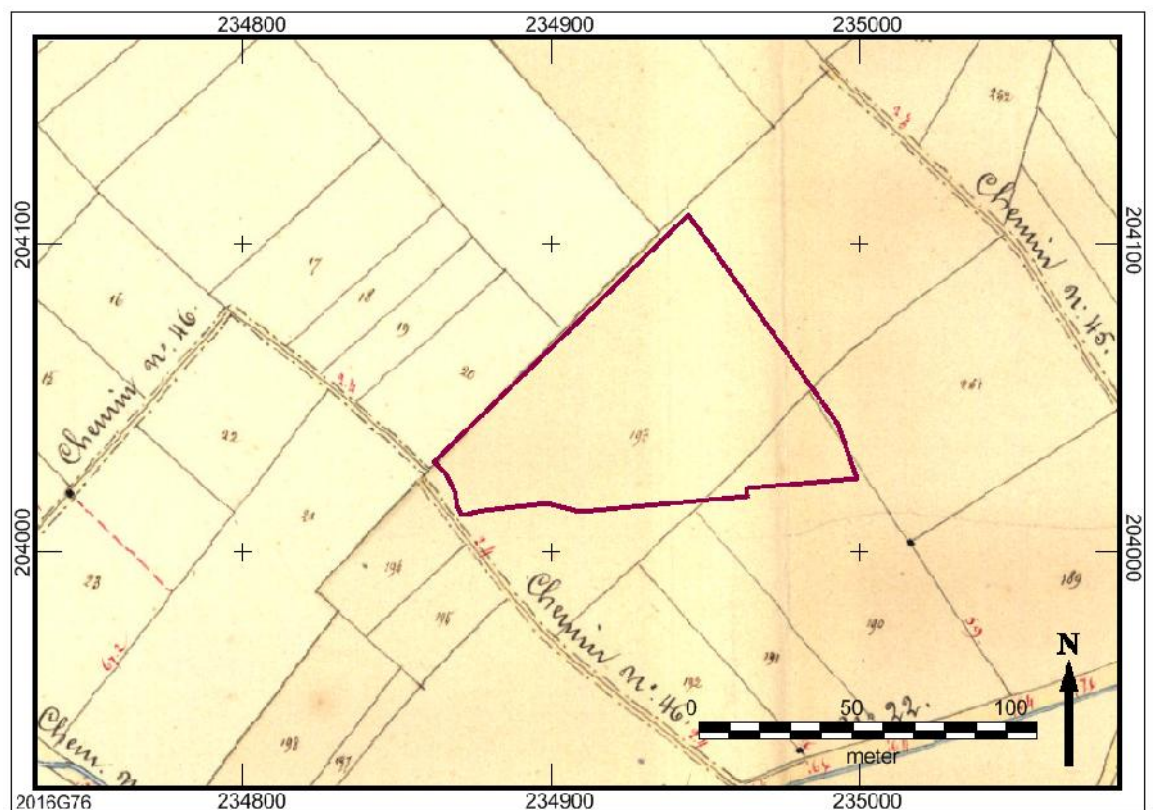
De oudste gedetailleerde beschikbare kaart die men kan georefereren, is die van Ferraris uit de periode 1771-1778³ (*afbeelding 14*). De kaart toont een afwijking, en daardoor is ervoor gekozen om de vermoedelijke locatie weer te geven.. Het plangebied ligt binnen twee akkerpercelen die van elkaar gescheiden worden door een houtwal. Net ten zuiden ligt de Filterstraat die aan weerszijde geflankeerd wordt door een bomenrij. Er is geen bebouwing binnen of in de omgeving van het plangebied herkenbaar.

³ Uitgeverij Lannoo n.v., 2009.



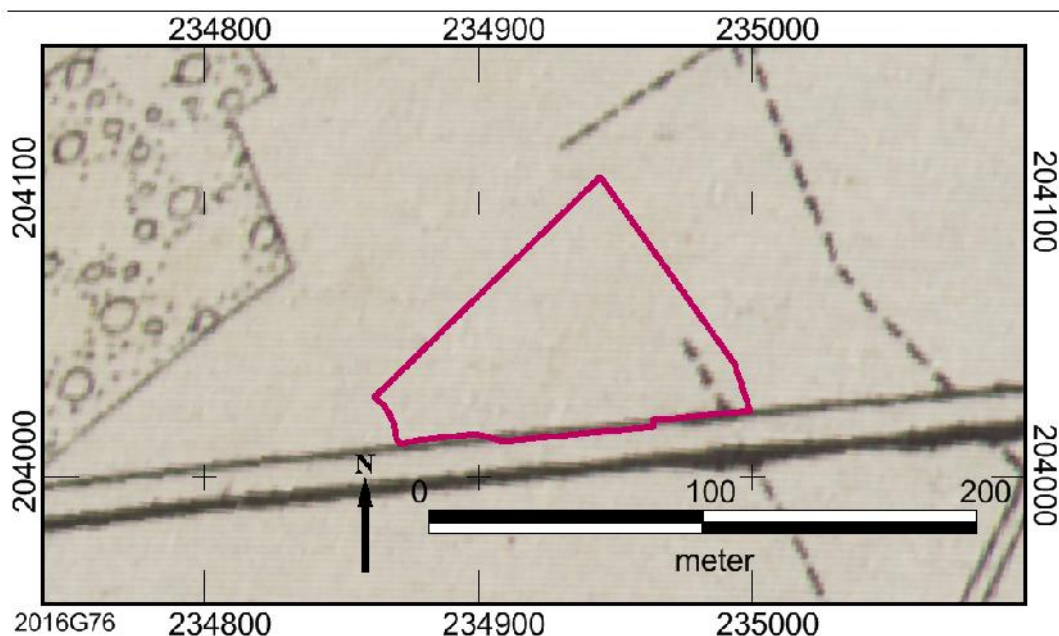
Afbeelding 14: Ferrariskaart uit 1778 met aanduiding van het onderzoekstracé (paarse kader).

De Atlas van de Buurtwegen uit 1843-1845 (afbeelding 15), laat eenzelfde beeld zien, ditmaal zonder afwijking. De Kolisboomstraat wordt nu ten westen van het plangebied weergegeven. Dit is echter niet meer dan een voet- of veldweg



Afbeelding 15: Atlas der Buurtwegen met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

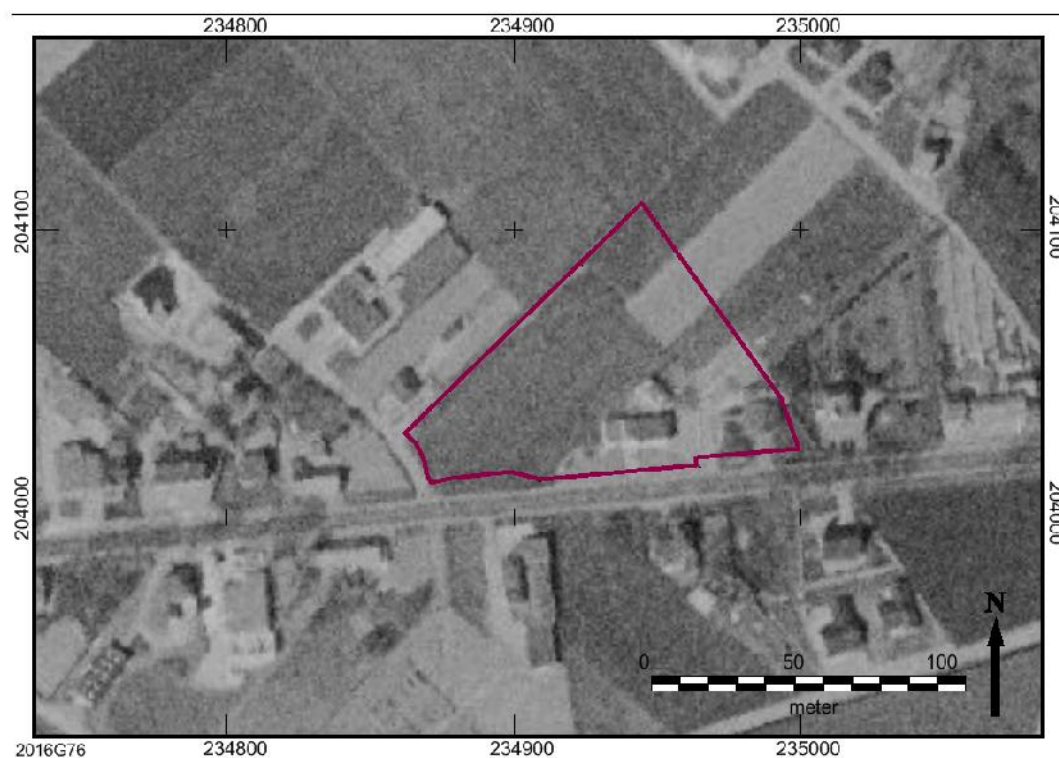
Op de kaart van Vandermaelen (*afbeelding 16*) wordt de Peerderbaan weergegeven. Het plangebied zelf ligt binnen akkerland. Er is nog steeds geen bewoning herkenbaar.



Afbeelding 16: Kaart van Vandermaelen met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

In de 20^{ste} eeuw vinden grote veranderingen plaats. De oudste raadpleegbare luchtfoto is uit 1971 (*afbeelding 17*). Centraal zuidelijk binnen het plangebied is het tankstation aanwezig. Ook het woonhuis dat weldra gesloopt dient te worden voor de nieuwe ontwikkeling bestond reeds. De rest van het plangebied was in gebruik als akkerland en weiland.

Tussen 1971 en nu zijn in de omgeving nog woonhuizen bijgebouwd (*afbeelding 18*). Ten noorden van het plangebied zijn enkele loodsen opgetrokken.



Afbeelding 17: Luchtfoto uit 1971 met aanduiding van het plangebied (paarse kader).



Afbeelding 18: Luchtfoto uit 2015 met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

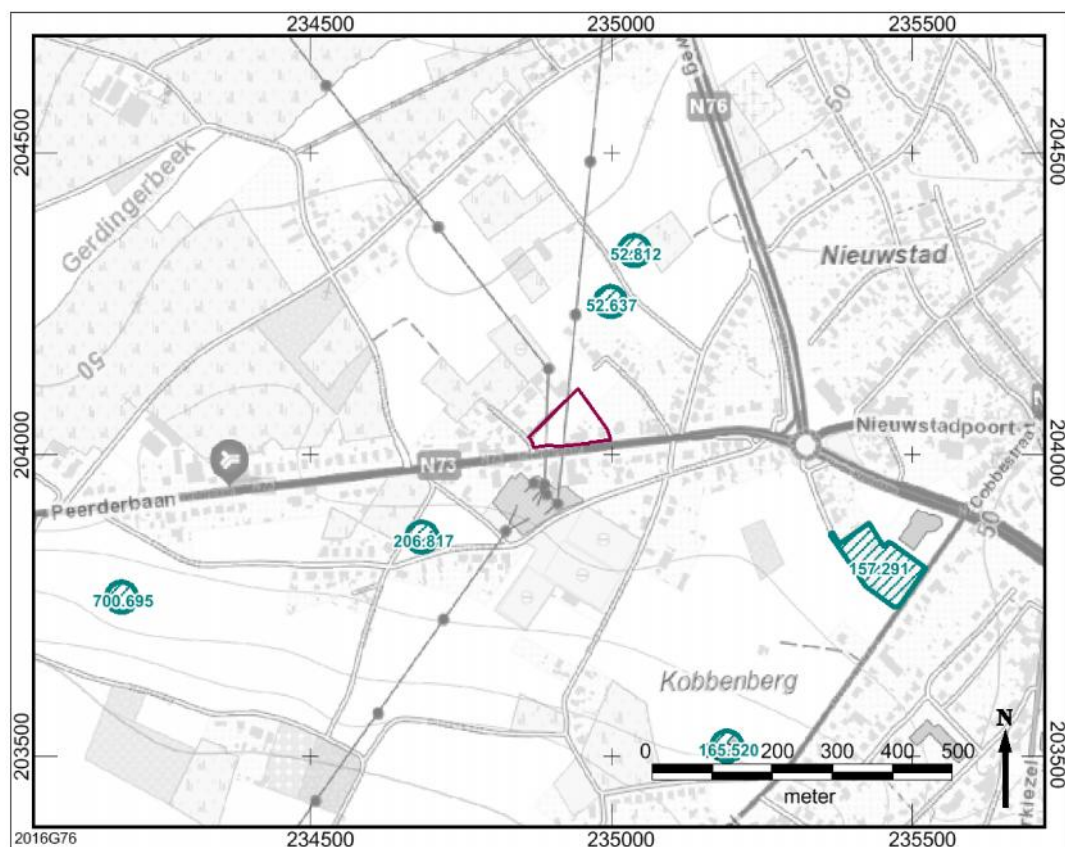
4.5. Archeologische waarden

Binnen de Centrale Archeologische Inventaris (*afbeelding 19*), de Vlaamse archeologische database, zijn in de omgeving van het plangebied zes vindplaatsen bekend.

De vindplaatsen kunnen in twee categorieën worden opgedeeld. Enerzijds zijn er de losse vondsten die vastgesteld zijn bij prospecties door amateurs met een metaaldetector (CAI Inventarisnummers 52.637, 52.812, 165.520, 206.817 en 700.695). Daarbij zijn munten, fibula's en een fragment ijzer aangetroffen. In 2011 werd aan de Meeuwkeriezel te Bree een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van een nieuwbouwverkeveling (CAI Inventarisnummer 157.291). Daarbij werden verschillende fragmenten aardewerk vastgesteld uit de volle middeleeuwen tot en met de nieuwste tijd.

CAI Inventarisnr.	Periode	Omschrijving
52.637	Late Ijzertijd	Keltisch Wieltje
52.812	Vroege Middeleeuwen Nieuwe tijd	Schijffibula Munten
157.291	Volle Middeleeuwen Late Middeleeuwen Nieuwe tijd Nieuwste tijd	Vondstconcentratie aardewerk Vondstconcentratie aardewerk Steengoed, munten, musketkogel Aardewerk
165.520	Late middeleeuwen	Munt
206.817	Late middeleeuwen Nieuwe tijd	Munten Munten
700.695	Onbepaald	Fragment ijzer

Tabel 1: Overzicht van de CAI-inventarisnummers, periode en nadere beschrijving.



Afbeelding 19: Uitsnede uit de Centraal Archeologische inventaris met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

5. Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van de verzamelde gegevens kan men een archeologische verwachting vooropstellen. Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen twee typen samenlevingen, die het landschap ook op een verschillende manier benutten. Het betreft enerzijds jager-verzamelaars (en vissers) (paleolithicum-mesolithicum/neolithicum) en anderzijds landbouwers (neolithicum - nieuwste tijd).

In het algemeen mag men stellen dat de steentijden (paleolithicum, mesolithicum/neolithicum) zich kenmerken door het voorkomen van nomadische jager-verzamelaars en vissers en dat de sedentaire landbouw geleidelijk aan wordt geïntroduceerd tot ver in het neolithicum of zelfs tegen de overgang naar de metaaltijden toe. Soms argumenteert men dat, in de contreien van het onderzoeksgebied, namelijk de zandige tot zandlemige streken, hier sprake is van een samenlevingsvorm die grotendeels is gebaseerd op jacht en/of op nomadische veeteelt.⁴

Voor dit rapport betekent dit dat de locatiekeuze voor jager-verzamelaars behalve tijdens het paleolithicum en het mesolithicum ook in hoge mate van toepassing waren tijdens het neolithicum.

Jager-verzamelaars

Jager-verzamelaars leefden voornamelijk van de jacht, de visvangst en het verzamelen van eetbare planten en vruchten. Omdat alle gewenste voedingsbronnen niet op één plaats aanwezig waren én om de natuurlijke omgeving niet uit te putten, trokken ze van de ene kampplaats naar de andere. Hierdoor ontstond na verloop van tijd een landschap waarin tal van tijdelijke, zowel grote als kleine kampementen voorkwamen.

Uit diverse ruimtelijke analyses van bekende kampementen blijken dat deze vaak op de overgang van droog (hoog) naar nat (laag) liggen, de zogenaamde gradiëntzone. Vaak zelfs in een strook die zich vanaf de gradiënt tot respectievelijk circa gemiddeld 200-250m in het droge deel uitstrekt. Dit verband is zelfs sterker naarmate de gradiënt

⁴ Crombé, 1999.

markanter is. De vindplaatsen komen dus vooral voor op plateau- en terrasranden in de omgeving van open water, zoals vennen, meren, beken, rivieren, afgesneden meanders of nabij diep ingesneden droogdalen. Maar ook in en nabij beek- en rivierdalen op de oeverzones situeren zich kampementen die later eventueel zijn weggeërodeerd of afgedekt met sedimenten.⁵

Hier was namelijk water in de onmiddellijke omgeving aanwezig naast een grote biodiversiteit aan te verzamelen planten en dieren waarop kon worden gejaagd. Rivieren en beekdalen vormden tevens markante en goed herkenbare elementen (in het soms door bossen gedomineerde) in het landschap en waren waarschijnlijk de belangrijkste transportroutes, zowel voor mens als dier.

Langs eroderende oevers konden vuursteenhoudende terrasafzettingen aan het daglicht treden wat in een begroeid dekzandlandschap een belangrijke bron van vuursteenontsluiting was.

Een kamp sloeg men best ook niet té dicht bij het water op, want door de grotere luchtvochtigheid voelde het er killer aan. Vlakbij het water had men ook meer last van vervelende insecten. Eveneens mag de visserij zeker niet worden onderschat.

Met andere woorden op een relatief korte afstand was dus een grote verscheidenheid aan voedsel- en grondstofbronnen voorhanden. Het waren locaties die vaak centraal toegang verschaften tot de verscheidenheid aan eco-zones in het omliggende landschap.⁶

In een pleistoceen landschap komt het paleo-reliëf soms overeen met het huidige reliëf. In de zand- en leemstreek kunnen lokaal op andere niveaus dan het huidige maaiveld paleobodems voorkomen zoals bijvoorbeeld een Usselobodem of een bode van Kesselt. Het niveau van één of meerdere paleobodems is bijgevolg niet bekend binnen het plangebied.

Belangrijke wijzigingen in het paleo-reliëf kunnen zijn opgetreden onder andere door de vorming van stuifduinen, afgravingen, egalisaties en ander grondverzet. Omdat het huidige kaartmateriaal eerder de “recente” situatie weergeeft, is deze echter niet in alle gevallen indicatief voor het oorspronkelijke reliëf en/of hydrologie. In die gevallen vormen historische kaarten soms een belangrijke aanvulling. Op historische kaarten

⁵ Deebe & Rensink, 2005.

⁶ De Nutte, 2008.

zijn soms vennen en overige natte depressies weergegeven, die tegenwoordig niet of nauwelijks meer herkenbaar zijn. De begrenzingen van vennen en andere natte laagtes kunnen op het zeer nauwkeurige DHM worden afgelijnd.

Uit de gegevens van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op circa 100 m ten noorden van de Vulterbeek. Bijgevolg ligt het plangebied binnen een zone die gunstig is voor het aantreffen van vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars. Deze vindplaatsen bevinden zich namelijk altijd binnen een range van circa 200 à 250 m van een ven of waterloop. Louter op basis van de ligging zou er een hoge trefkans kunnen worden opgesteld. In het verleden hebben binnen het plangebied echter verstoringen plaats gegrepen, gerelateerd aan de bouw van het woonhuis en de bouw en sanering van het tankstation. Ter hoogte van deze graafwerkzaamheden is de bodem lokaal zeer diep verstoord. Aangezien vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars oppervlakkige verschijnselen zijn, worden deze vindplaatsen zeer snel verstoord. Ter plaatse van de toenmalige sanering worden bijgevolg geen archeologische resten van dit type verwacht. Van verschillende verstoringen is de verstoringdiepte niet bekend. Indien er sprake is van een verstoring die beperkt is gebleven tot het plaggendeck (1 m) dan blijft de archeologische trefkans hoog, anders moet deze naar laag worden bijgesteld. Voor de rest van het plangebied blijft de verwachting hoog.

Landbouwers (LB)

In de loop van het neolithicum (ca. 5 300 - 2 000 v.Chr.) ging de mens geleidelijk over van jagen-verzamelen op de landbouw. Hierdoor werd de mate waarin gronden geschikt waren om te beakkeren een steeds belangrijkere factor rol spelen in de locatiekeuze van de mens.

De eerste boeren hadden nagenoeg geen technische middelen om de natuurlijke bodemstructuur en vruchtbaarheid te verbeteren. Oogstrisico's en -successen hingen, behalve van de verbouwde gewassen, voor een belangrijk deel af van de fysische eigenschappen van de bodem en het landschap. Hierbij speelden met name het grondwaterregime, de (natuurlijke) vruchtbaarheid, de interne drainage (tijdens natte perioden), de vochtlevering (tijdens droge perioden) en de bewerkbaarheid een belangrijke en doorslaggevende rol bij de standplaats voor -permanente- nederzettingen en akkerarealen.

De eerste landbouwers kozen daarom eerder goed ontwaterde en mineralogisch rijkere gronden om hun woningen en akkers aan te leggen. Bij voortdurend gebruik als akkergrond raken uiteindelijk ook deze bodems op den duur uitgeput, waardoor boeren moesten uitwijken naar nieuwe vruchtbare gronden.

Ook de begraafplaatsen, zowel solitaire begraving als de grote grafvelden, worden op de hoger gelegen landschapsdelen aangelegd, maar wel op enige afstand van de nederzetting(en).

Deze situatie is vooral goed gekend in de brons- en ijzertijd. In de Kempen zijn de laatste jaren veel uitgebreide onderzoeken uitgevoerd die dit beeld bevestigen. Voor de Romeinse periode en de Vroege middeleeuwen zijn momenteel nog maar weinig gegevens voorhanden. De gegevens uit deze perioden situeren zich voornamelijk in de Antwerpse westerkempen dan wel in Oost- en West-Vlaanderen. Globaal kan worden aangenomen dat deze vindplaatsen op dezelfde locaties voorkomen als uit de ijzertijd en bronstijd, althans zo tonen de gegevens uit de zuid-Nederlandse onderzoeken aan. Dergelijke gebruik name van het landschap blijft dus grotendeels duren tot en met de vroege middeleeuwen⁷.

Vanaf de late-middeleeuwen, onder invloed van een sterke bevolkingsdruk, ontstaat er een keerpunt aangaande de locatiekeuze voor een nederzetting.

Handelsbelangen beginnen een steeds belangrijker rol te spelen. Nieuwe bewoningskernen ontstaan langsheen gewichtige doorgaande wegen, kruispunten of rivierovergangen.

De overledenen worden tevens niet langer buiten de nederzetting begraven maar in het centrum rond de kerk.

Hierdoor worden naast de vruchtbare ook de minder gunstige gronden ontgonnen evenals de kleinere en meer geïsoleerde vruchtbare gronden, de zogenaamde kampongningen. Deze laatste liggen op grotere afstand van de oudste akkerarealen. Gedurende deze periode werd op de landbouwarealen intensiever geakkerd waardoor de vruchtbaarheid van de bodem dreigde af te nemen. Door middel van doorgedreven bemesting werd geprobeerd om de vruchtbaarheid van de bestaande akkers op peil te houden⁸.

⁷ Moonen, 2003.

⁸ Renes, 1988.

Door de ligging in binnen een drainageklasse .b. en .c. in de nabijheid van water is er een hoge trefkans om nederzettingsresten van landbouwers aan te treffen vanaf het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen. In het zuiden van het plangebied hebben bouwwerkzaamheden en de sanering diepgaande verstoringen veroorzaakt. Van verschillende verstoringen is de impact niet bekend en is het mogelijk dat de verstoring binnen het plaggendek (1 m) bleef dan wel slechts ondiep verstoorde binnen het archeologisch relevante niveau. Hier kunnen bijgevolg nog sporen aangetroffen worden, weliswaar deels verstoord. Ondiepe sporen kunnen verdwenen zijn. Daar waar er verstoringen van 2 m of meer zijn uitgevoerd is nagenoeg iedere vorm van archeologie verdwenen.

Nederzettingsresten vanaf de late middeleeuwen en de nieuwe tijd kunnen gezien de ligging binnen een akkerland, nooit worden uitgesloten. Er wordt bijgevolg een middelhoge trefkans opgesteld.

6. Tekstuele synthese

Binnen het plangebied wordt weldra een nieuw tuincentrum met bijhorende parking en groenzone voorzien. De toekomstige ontgraving blijft ter hoogte van het gebouw en het buffer- en infiltratiesysteem beperkt tot 50 cm beneden het maaiveldniveau (referentie maaiveldniveauhoogte is het zuidelijke deel van het plangebied). Naar het noorden toe zal de ontgraving beperkter worden gezien het afhellen van het terrein in noordelijke richting. Het noordelijke deel van het gebouw komt zelfs volledig bovengronds te liggen. De parking zal volledig bovengronds worden opgetrokken. De plannen zijn echter wel nog niet goedgekeurd door een stabiliteitsingenieur. De kans bestaat bijgevolg dat er diepere verstoringen zullen plaats grijpen.

Binnen de groenzone die grotendeels in de het noorden van het plangebied ligt wordt gebruik gemaakt van seizoensgebonden beplantingen en struiken.

Aardkundige gegevens tonen aan dat in de ondergrond Zanden van Mol verwacht kunnen worden. De kwartair geologische kaart geeft aan dat vanaf het maaiveld herwerkte Maas- en Rijnafzettingen aanwezig zijn.

Volgens de bodemkaart komen in het centrale deel droge zandleembodems voor met een dikke antropogene humus A-horizont, in het noorden is er sprake van een zelfde bodemtype met een matig droge drainageklasse. Milieukundige boringen tonen aan dat binnen het plangebied een plaggendek voorkomt. De dikte bedraagt overal 100 cm. Op basis van de boringen kon niet worden opgemaakt of hieronder een podzolprofiel aanwezig is.

Historische kaarten tonen akkerland aan waarbij de percelen van elkaar gescheiden zijn door houtwallen. Pas in de 20^{ste} eeuw werd de omgeving bebouwd. In de omgeving zijn zes archeologische vindplaatsen bekend, het merendeel betreft losse vondsten aangetroffen door amateurs.

Op basis van deze resultaten werd een verwachtingsmodel opgesteld. Gezien de ligging op 100 m van de Vulterbeek, gecombineerd met de aanwezigheid van een droge tot matig droge drainageklasse en een plaggendek, kan er een hoge trefkans worden opgesteld voor zowel vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars als nederzettingsresten van boeren vanaf het neolithicum tot en met de volle

middeleeuwen. In het zuiden hebben de bouw van de woning en het tankstation en de sanering van het tankstation voor verstoringen gezorgd. Lokaal is gesaneerd tot meer dan 4.5 m diepte. Binnen de diepere verstoringen kan de trefkans voor archeologische resten naar laag worden bijgesteld. Daar waar de verstoringdiepte niet bekend is, hangt de trefkans af of de verstoring beperkt is gebleven tot het plaggendeck, dan wel of er ook dieper geroerd werd. Blijft de verstoring beperkt tot het plaggendeck dan blijft de trefkans hoog, is in de natuurlijke ondergrond gegraven dan kan de trefkans voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars naar laag worden bijgesteld. Voor resten vanaf het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen hangt de diepte van verstoring af of de trefkans hoog blijft dan wel, naarmate er dieper verstoord is, naar laag moet worden bijgesteld. Nederzettingsresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd krijgen een middelhoge trefkans toegekend.

Louter op basis van de plannen zoals ze vandaag de dag voor liggen wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. De toekomstige ontwikkeling heeft een maximale verstoringdiepte van 50 cm, maar zal veelal minder diep plaats grijpen. Milieukundige boringen indiceren dat het plaggendeck overal 100 cm dik is. Bijgevolg zou er tussen de toekomstige verstoring en het archeologisch niveau een buffer van minstens 50 cm zitten. Echter zijn de plannen niet definitief en vastgesteld door een stabiliteitsingenieur. Er bestaat bijgevolg een kans dat er in de toekomst dieper verstoord zal worden en dat bijgevolg het archeologisch niveau zal geraakt worden. De groenzone ten noorden van het plangebied zal echter een zeer beperkte verstoring kennen. Hier wordt namelijk alleen seizoensbeplanting en enkele struiken voorzien. Deze zone komt niet in aanmerking voor een vervolgonderzoek.

Doordat de ontwikkelaar momenteel geen eigenaar van de grond is en de huidige eigenaar niet toelaat om een deel van het plangebied te onderzoeken (zie randvoorwaarden), kunnen verdere onderzoeken niet worden uitgevoerd. Aanvullend op het bureauonderzoek zal bijgevolg een programma van maatregelen met uitstel van onderzoek worden opgemaakt. Op basis van het bureauonderzoek worden de verschillende onderzoeksmethoden beoordeeld en wordt bepaald waarom we wel of niet opteren voor deze stappen. Van iedere onderzoeksmethode zullen de vier criteria voor keuzebepaling, zoals beschreven in hoofdstuk 5.3 van de Code van Goede Praktijk, overlopen worden. Deze criteria zijn:

- Is het **mogelijk** deze methode toe te passen op dit terrein?

- Is het **nuttig** deze methode toe te passen op dit terrein?
- Is het overdreven **schadelijk** voor het bodemarchief om toe te passen op dit terrein?
- Is het **noodzakelijk** dit toe te passen op dit terrein?

Een landschappelijk booronderzoek kan meerdere resultaten opleveren. Enerzijds kan de dikte van het plaggendeek worden vastgesteld, anderzijds kan een beeld gevormd worden van de intactheid van de bodem binnen het plangebied. Sites met ondiepe sporen zijn namelijk gevoelig voor ondiepe verstoringen. Iedere vorm van verstoring vernietigt namelijk een dergelijke site. Op basis van het verwachtingsmodel werd een hoge trefkans toegekend voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars. Deze vuursteenvindplaatsen worden gekenmerkt door ondiepe sporen.

Met uitzondering van de aanwezige bebouwing is het mogelijk om in de toekomst dit type van onderzoek uit te voeren, vandaag de dag is er geen betredingstoestemming voor een deel van het plangebied. Op basis van bovenstaande argumentatie kan gesteld worden dat het een nuttig onderzoek is waarbij de schadelijkheid beperkt blijft tot het boorgat. Aangezien dit type van onderzoek bepalend is of een verkennend archeologisch booronderzoek noodzakelijk is of niet wordt ook gelijk een antwoord gegeven over de noodzaak van dit onderzoek binnen de grenzen van het onderzoeksgebied.

De aanwezigheid van een plaggenbodem leent zich niet om een veldkartering uit te voeren, daarnaast is het plangebied begroeid met gras, of is het verhard of bebouwd. Aangezien het niet mogelijk en daardoor niet nuttig is kan de noodzaak voor het onderzoek niet worden geduid ondanks dat het een volledig onschadelijk onderzoek is.

Een geofysisch onderzoek is een onderzoeksmethode die absoluut geen schade toebrengt aan het archeologisch erfgoed. Voor het opsporen van zowel vuursteenvindplaatsen, als nederzettingsresten van landbouwers is het niet de meest geschikte periode. Doordat bij deze vindplaatsen veelal ondiepe sporen voorkomen waarvan de textuur grotendeels overeen stemt met de textuur van de omliggende ondergrond zijn er vaak te weinig verschillen in het elektrische of magnetisch veld te herkennen om tot sluitende resultaten te komen. De nuttigheid van het onderzoek en

noodzakelijkheid is eerder pover te noemen. Naar uitvoering zou het perfect kunnen worden uitgevoerd.

Afhankelijk van de resultaten van het landschappelijk booronderzoek kan er beslist worden om een verkennend archeologisch booronderzoek uit te voeren. Indien de bodem intact is blijft de hoge trefkans voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars behouden. Een verkennend booronderzoek is dan de beste methode om vuursteenvindplaatsen vast te stellen. Gezien het merendeel van het plangebied grasland is, is het mogelijk dit onderzoek uit te voeren, echter is er voor een deel van het plangebied geen betredingstoestemming. Enkel ter plaatse van de bebouwing en het tankstation is het niet mogelijk dit uit te voeren, maar dit zijn de locaties die reeds verstoord waren. Aangezien het de meeste geschikte onderzoeksmethode is voor het vaststellen van vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars is het ook een nuttige methode, die daarnaast nog eens weinig schade aanbrengt. De noodzaak kan op deze manier zeker geduid worden.

Op basis van de resultaten van een verkennend archeologisch booronderzoek kan een waarderend archeologisch booronderzoek worden geadviseerd. Dit is de beste methode om de vindplaatsen naar waarde in te schatten en om een betere afbakening te maken van de site. Vandaag de dag is er geen betredingstoestemming waardoor het plangebied niet onderzocht kan worden. Het is een nuttig onderzoek daar deze methode zeer veel bijkomende gegevens kan verschaffen over een eventueel aanwezige vuursteenvindplaats. Doordat het door middel van handboringen wordt uitgevoerd is de schade die het berokkend beperkt, ook al wordt geboord in een 5 x 6 m driehoeksgrid. Indien de resultaten van het verkennend archeologisch booronderzoek hiertoe aanleiding geven bestaat er een noodzaak tot het uitvoeren van dit onderzoek.

Indien op basis van een waarderend booronderzoek duidelijk is dat er een vuursteenvindplaats aanwezig is, dan kunnen proefputten een beter inzicht geven in de ruimtelijke spreiding van de vondsten gerelateerd aan een vuursteenvindplaats. Doordat er geen betredingstoestemming is kan het niet uitgevoerd worden. Na het verkrijgen van de vergunning en de samenhangende overdracht van de gronden kan een proefputtenonderzoek perfect worden uitgevoerd. Het is een nuttig onderzoek

omdat het bepalend is in de strategie voor de opgraving van een vuursteenvindplaats. Het onderzoek is erg schadelijk, omdat een proefput verstorend is voor de volledige oppervlakte van de werkput. Omwille van het hoge nut kan ook de noodzaak geduid worden.

Een proefsleuvenonderzoek is de meest geschikte methode om zowel nederzettingsresten als sporen van begraving vast te stellen. Door middel van een graafmachine wordt op steekproefwijze methode de teelaarde verwijderd en wordt onderzocht of er antropogene sporen aanwezig zijn. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd nadat de het plangebied in eigendom is.

Ter afsluiting van het bureauonderzoek worden de vooropgestelde onderzoeksvragen beantwoord:

- Wat is het archeologische potentieel binnen de grenzen van het plangebied.

Gezien de ligging van het plangebied binnen een zone met een droge tot matig droge zandleembodem met een dikke antropogene humus A-horizont, in de buurt van een beekdal, kan gesteld worden dat er een hoog archeologisch potentieel aanwezig is voor zowel vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars als nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen. Nederzettingsresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd kunnen niet worden uitgesloten. Bijgevolg is een middelhoge verwachting opgesteld.

In het zuiden hebben in het verleden verstoringen plaats gevonden die lokaal erg diep waren. Zo heeft een sanering grote delen ontgraven tot 2 à 4.5 m diepte. Op deze locaties kunnen archeologische resten uitgesloten worden. Ondiepe verstoringen kunnen een invloed hebben gehad op de top van de eventueel aanwezige resten. Afhankelijk van de verstoringdiepte kan de trefkans worden bepaald van hoog bij een ondiepe verstoring naar laag bij een diepere verstoring.

- Wat is de impact van de geplande werken?

Binnen het 7156 m² grote terrein zal weldra een nieuw tuincentrum met bijhorende parking worden ontwikkeld. Volgens de plannen zal de verstoringdiepte van het gebouw en het bijhorende bufferbekken beperkt blijven tot 50 cm beneden het maaiveldniveau. Naar het noorden toe is de verstoring nog beperkter. Hier zal deels bovengronds gebouwd worden. Er blijft bijgevolg een

bufferlaag aanwezig van minimaal 50 cm tussen de toekomstige verstoring en de archeologisch relevante lagen. De parking wordt volledig bovengronds voorzien. binnen de groenzone zullen struiken en seizoensgebonden planten gebruikt worden. Louter op basis van de plannen is de impact bijgevolg laag. Echter zijn deze plannen nog niet definitief en kan een studie door de stabiliteitsingenieur bijdrage tot een aanpassing van de funderingsvorm. Afhankelijk van de resultaten hiervan kan de impact groter worden.

- Is een vervolgonderzoek noodzakelijk?

Op dit ogenblik zijn er onvoldoende gegevens voorhanden om archeologievriendelijke te bouwen. Doordat de plannen nog bestudeerd moeten worden door een stabiliteitsingenieur zou het kunnen dat de impact van de werken groter is dan vandaag de dag op plan wordt aangenomen. Ook bestaat de kans dat de milieukundige boringen een vertekend beeld geven van de dikte van het plaggendek. Voor de zuidelijke zone (parking en gebouw) worden vervolgonderzoeken geadviseerd. Doordat er echter voor een deel van het terrein geen betredeingstoestemming is kunnen deze onderzoeken niet worden uitgevoerd. In de noordelijke groenzone zullen enkel seizoensbeplanting en enkele struiken worden gepland. Deze zone komt niet in aanmerking voor een vervolgonderzoek.

Er wordt, voor het zuidelijke deel, in eerste instantie een vervolgonderzoek in de vorm van landschappelijke boringen geadviseerd. Deze kunnen duidelijkheid brengen over de bodemopbouw en de dikte van het aanwezige plaggendek. De bodemopbouw bepaalt of de verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars behouden dan wel aangepast moet worden. Blijft de verwachting behouden dan moet de aanwezigheid getoetst worden door middel van een verkennend archeologisch booronderzoek waarna eventueel een waarderend archeologisch booronderzoek en een proefputtenonderzoek kan worden geadviseerd.

Voor het vaststellen van grondsporen wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Op die manier kan gecontroleerd worden of er een archeologische vindplaats aanwezig is.

Op dit ogenblik is de opdrachtgever nog geen eigenaar van de gronden. Deze vervolgonderzoeken kunnen bijgevolg momenteel niet uitgevoerd worden. Naar

aanleiding daarvan wordt een programma van maatregelen met uitstel van onderzoek opgemaakt.

Ten noorden van het gebouw en de parking wordt een groenzone aangelegd met seizoensbeplanting. De verstoring die dit zal veroorzaken is miniem. Voor deze zone wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

7. Samenvattingen

7.1. Samenvatting gericht op een gespecialiseerd publiek

In het kader van de stedenbouwkundige aanvraag voor de bouw van een nieuw tuincentrum met bijhorende parking en inpandig appartement op een terrein van 7156 m² aan de Peerderbaan te Bree werd een bureauonderzoek uitgevoerd.

Het plangebied ligt op de hoek van de Peerderbaan met de Kolisboomstraat. Volgens de plannen wordt bij de bouw van het tuincentrum een maximale verstoring van 50 cm diepte gegenereerd. Gezien de helling van het terrein zal zelfs een deel boven het huidige maaiveld komen te liggen. De parking wordt volledig bovengronds gerealiseerd. De plannen moeten wel nog worden voorgelegd aan een stabiliteitsingenieur. In de diepere ondergrond komen volgens de Tertiair geologische kaart zandige afzettingen voor die behoren tot de Formatie van Mol. Volgens de Kwartair geologische kaart komen vanaf het maaiveld herwerkte Maas- en Rijnafzettingen voor. De bodemkaart toont drie bodemtypes aan. Een niet gekarteerde bebouwde zone, een droge en een matig droge zandleembodem met een dikke humeuze A-horizont. Milieukundige boringen bevestigen dit en tonen een plaggendek aan van minstens 100 cm. Volgens historische kaarten ligt het plangebied binnen akkerland waarbij de percelen van elkaar gescheiden worden door houtwallen. In de omgeving is geen bebouwing gekend. Het is pas in de 20^{ste} eeuw dat de omgeving van het plangebied bebouwd wordt. In het zuiden lag een tankstation dat in de jaren '90 van de vorige eeuw werd gesaneerd. Daarbij werden zones tot 4.5 m diepte ontgraven en werden verschillende ondergrondse tanks verwijderd.

De centraal archeologische inventaris geeft zes vindplaatsen in de omgeving aan. Het betreft voornamelijk losse vondsten vastgesteld door amateurs middels metaaldetectie. Op basis van deze gegevens werd een archeologische verwachting opgesteld. Gezien de droge ligging in de nabijheid van een beek werd een hoge trefkans opgesteld voor zowel vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars en nederzittingsresten en sporen van begraving vanaf het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen. Voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd werd een middelhoge trefkans opgesteld. Doordat in het verleden diepgaande verstoringen hebben plaats gegrepen in het

zuiden van het plangebied dient op deze locaties een negatieve bijstelling te gebeuren van de trefkans.

Doordat de plannen op dit ogenblik niet sluitend zijn kan er van archeologievriendelijk bouwen geen sprake zijn. Er wordt bijgevolg een vervolgonderzoek geadviseerd voor het zuidelijke deel. Doordat de opdrachtgever vandaag de dag geen eigenaar is van de gronden, en er geen betreding wordt toegekend voor een deel van het plangebied kunnen deze niet uitgevoerd worden. Er wordt aanvullend een programma van maatregelen voor uitstel van onderzoek uitgevoerd. Voor het noordelijke deel wordt gezien de beplanting van struiken en seizoensbeplanting geen vervolgonderzoek geadviseerd.

7.2. Samenvatting gericht op een niet gespecialiseerd publiek

Ter hoogte van het tankstation aan de Peerderbaan te Bree zal weldra een nieuwe AVEVE worden gerealiseerd. Naast de winkel wordt parkeergelegenheid voorzien. Het noorden blijft een groenzone waar seizoensgebonden beplanting en struiken worden geplant. Op basis van dit bureauonderzoek werd gekeken wat de impact was van de werkzaamheden op het eventueel aanwezige archeologische erfgoed.

Het plangebied is gunstig gelegen. Het is droog en circa 100 m zuidelijk stroomt de Vulterbeek. De bodemkaart geeft aan dat er plaggenbodems voorkomen. Deze zouden, volgens een milieukundig booronderzoek een dikte van 100 cm hebben. De toekomstige ontwikkeling blijft, volgens de plannen, beperkt tot een diepte van 50 cm ter hoogte van het zuiden van het plangebied. Naar het noorden toe is de verstoringdiepte beperkter en wordt zelfs deels bovengronds gebouwd. Op die manier blijft er een bufferlaag van minstens 50 cm aanwezig. De plannen zijn echter nog niet voorgelegd aan een stabiliteitsingenieur waardoor de impact dus groter kan zijn dan aangegeven. Om deze reden volstaat een bureauonderzoek niet en worden verdere onderzoeken geadviseerd voor het zuidelijke terreingedeelte. Doordat de opdrachtgever geen eigenaar is van de percelen en er voor een deel geen betredingstoestemming is, kunnen deze niet worden uitgevoerd en zal een programma van maatregelen met uitstel van onderzoek worden opgemaakt. Het noordelijk deel

van het plangebied zal enkel seizoensbeplanting en struiken kennen, hier wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

8. Potentiële kennisvermeerdering en omkadering

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is het duidelijk dat het plangebied gunstig gelegen is voor het aantreffen van zowel vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars als voor nederzettingsresten van landbouwers van het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen. De resten kunnen voorkomen onder het plaggendek. Eventuele resten uit de late middeleeuwen kunnen eveneens voorkomen. Deze situeren zich onder of in het plaggendek. Het plaggendek heeft, als we de resultaten van een milieukundig booronderzoek mogen geloven, een dikte van zeker 100 cm.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat binnen het zuidelijke deel van het plangebied diepgaande verstoringen hebben plaats gevonden (*afbeelding 1*). De bouw van het tankstation en de bouw van het woonhuis gaan lokaal een verstoring hebben teweeg gebracht. De exacte verstoringsdiepte is niet bekend. In de jaren '90 van de vorige eeuw werd een sanering uitgevoerd naar aanleiding van de vernieuwing van het tankstation. Daarbij werden oude tanks verwijderd, werd een nieuwe LPG-tank ingegraven en werd een zone gesaneerd tot een diepte van 4.5 m diep.

Bij de toekomstige ontwikkeling zijn er door de opdrachtgever inspanningen gedaan om de toekomstige verstoringen tot een minimum te beperken. Zo zal de toekomstige parking volledig bovengronds worden gerealiseerd en is er gekozen voor een moderne invulling van buffering en infiltratie door gebruik te maken van een permavoid 15-systeem. Volgens de plannen zal het toekomstige gebouw maximaal 50 cm verstoren. Echter moeten de plannen nog worden voorgelegd aan een stabiliteitsingenieur en bestaat er dus een kans dat de funderingsdiepte van zowel de parking, als het gebouw als het infiltratiebekken dieper komen te liggen. Binnen de noordelijke zone is gekozen voor struiken en seizoensgebonden beplanting. De verstoring bij het planten is beperkt tot 20 à 40 cm, de beworteling is bij een struik beperkt. Enkel aan de oostelijke zijde en aan de straatzijde zijn bomen voorzien. Deze zullen niet tijdens de aanplanting voor verstoring zorgen, maar bij de groei kunnen de wortels binnen het archeologisch niveau voor bioturbatie zorgen. De verstoring veroorzaakt door de

bomen is echter dermate beperkt ten opzichte van de oppervlakte van de toekomstige realisatie.

Voor het noordelijke deel van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. De voorziene seizoensbeplanting en de struiken gaan geen verstoringen teweeg brengen. Voor het zuidelijke deel zijn er momenteel nog te weinig gegevens voorhanden om een vervolgonderzoek niet noodzakelijk te achten. Het is namelijk nog altijd mogelijk dat het verslag van de stabiliteitsingenieur aangeeft om dieper te funderen. Naar aanleiding daarvan wordt in eerste instantie een landschappelijk booronderzoek geadviseerd. Dit zou duidelijkheid kunnen opleveren over de dikte van het plaggendek. Tevens kan worden vastgesteld of onder het plaggendek nog een intacte bodem aanwezig is, dan wel wat de bewaringstoestand van de bodem is. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan dan bepaald worden of de vooropgestelde verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars behouden blijft, dan wel of deze naar beneden wordt bijgesteld. Blijft de opgestelde verwachting behouden dan moet er een verkennend archeologisch booronderzoek worden uitgevoerd, wordt de verwachting naar beneden bijgesteld dan is dit onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd om vast te stellen of de vooropgestelde verwachting voor landbouwers correct is.

9. Bibliografie

Beerten, K., 2005. *Toelichting bij de Quartairgeologische kaart. Kaartblad 10-18 Maaseik-Beverbeek*. Leuven.

Centraal Archeologische Inventaris, CAI ID 52.637, *Gijbelsstraat I*. (geraadpleegd 18/07/16).

Centraal Archeologische Inventaris, CAI ID 52.812, *Gijbelsstraat II*. (geraadpleegd 18/07/16).

Centraal Archeologische Inventaris, CAI ID 157.291, *Meeuwkerkezele I*. (geraadpleegd 18/07/16).

Centraal Archeologische Inventaris, CAI ID 165.520, *Riekskensstraat*. (geraadpleegd 18/07/16).

Centraal Archeologische Inventaris, CAI ID 206.817, *Filterstraat*. (geraadpleegd 18/07/16).

Centraal Archeologische Inventaris, CAI ID 700.695, *Filterstraat*. (geraadpleegd 18/07/16).

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

De Geyter, G., O. Sels, S. Claes en F. Gullentops. 2001. Toelichtingen bij de geologische kaart van België, Vlaams Gewest, *Kaartblad 18-10 Maaseik + Beverbeek 1:50.000*, Brussel.

De Nutte, G. 2008. *Het Magdaleniaan gedurende het Laat-Glaciaal in Noordwest-Europa: een lithische, fauna, prospectie en topografische analyse in functie van (herkolonisatie) nederzettingenpatronen*. Onuitgegeven Licentiaatsverhandeling Katholieke Universiteit Leuven. Leuven.

Moonen, B.J. (2003) Begrensd verleden; Een archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray, *Raap Rapport 1482*, Weesp.

Soresma. 1996. Evaluatie grondsanerung ESSO-tankstation. Peerderbaan 38 te Bree. Projectnr.: 08-00557, *rp15763/sor82*, Antwerpen.

Renes J. (1988) *De geschiedenis van het Zuid-limburgse cultuurlandschap*, Maastricht.

Van Dijk, X. 2009. Plangebied Weerterbergen, gemeente Weert en Nederweert. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek proefsleuven. *RAAP Archeologisch Adviesbureau-rapport 1993*. Weesp.

Van Ranst, E. & C. Sys. 2000. *Eenduidige legende voor de digitale bodemkaart van vlaanderen (schaal 1:20.000)*, Gent.

10. Lijst met gebruikte dateringen

Ruwe datering	Verfijning 1	Verfijning 2	Verfijning 3	Precieze datering
STEENTIJD	Paleolithicum	Vroeg-paleolithicum	Vroeg-paleolithicum	1.000.000/500.000 - 250.000 jaar geleden
		Midden-paleolithicum	Midden-paleolithicum	250.000 - 38.000 jaar geleden
		Laat-paleolithicum	Laat-paleolithicum	38.000 - 12.000 jaar geleden
	Mesolithicum	Vroeg-mesolithicum	Vroeg-mesolithicum	ca. 9.500 - 7.700 v. Chr.
		Midden-mesolithicum	Midden-mesolithicum	7.700 - 7.000/6.500 v. Chr.
		Laat-mesolithicum	Laat-mesolithicum	ca. 7.000 - ca. 5.000 v. Chr.
		Finaal-mesolithicum	Finaal-mesolithicum	ca. 5.000 - ca. 4.000 v. Chr.
	Neolithicum	Vroeg-neolithicum	Vroeg-neolithicum	5.300 - 4.800 v. Chr.
		Midden-neolithicum	Midden-neolithicum	4.500 - 3.500 v. Chr.
		Laat-neolithicum	Laat-neolithicum	3.500 - 3.000 v. Chr.
		Finaal-neolithicum	Finaal-neolithicum	3.000 - 2.000 v. Chr.
METAALTJIDEN	Bronstijd	Vroege bronstijd	Vroege bronstijd	2.100/2.000 - 1.800/1.750 v. Chr.
		Midden bronstijd	Midden bronstijd	1.800/1.750 - 1.100 v. Chr.
		Late bronstijd	Late bronstijd	1.100 - 800 v. Chr.
	Ijzertijd	Vroege ijzertijd	Vroege ijzertijd	800 - 475/450 v. Chr.
		Midden ijzertijd (oosten)	Midden ijzertijd (oosten)	475/450 - 250 v. Chr.
		Late ijzertijd (oosten)	Late ijzertijd (oosten)	250 - 57 v. Chr.
		Late ijzertijd (westen)	Late ijzertijd (westen)	475/450 - 57 v. Chr.
ROMEINSE TIJD	Romeinse tijd	Vroeg-Romeinse tijd	Vroeg-Romeinse tijd	57 v. Chr. – 69
		Midden-Romeinse tijd	Midden-Romeinse tijd	69 – 284
		Laat-Romeinse tijd	Laat-Romeinse tijd	284 – 402
MIDDELEEUEWEN	Middeleeuwen	Vroege middeleeuwen	Frankische periode	5de eeuw - 6de eeuw
			Merovingische periode	6de eeuw - 8ste eeuw
			Karolingische periode	8ste eeuw - 9de eeuw
		Volle middeleeuwen	Volle middeleeuwen	10de eeuw - 12de eeuw
		Late middeleeuwen	Late middeleeuwen	13de eeuw - 15de eeuw
NIEUWE TIJD	Nieuwe tijd	16de eeuw 17de eeuw 18de eeuw		
NIEUWSTE TIJD	Nieuwste tijd	19de eeuw 20ste eeuw		

BIJLAGEN

Bijlage 1



Plannenlijst

Projectcode: 2016F76

Allesporenkaarten, allevondstenkaarten en
vlakplannen

Plannummer	Type	Onderwerp	Schaal	Vervaardigingswijze	datum	Gevisualiseerd	verwijzing rapport	werkputnr	sectornr	vaknr	vlak
1	kadasterkaart	kadasterkaart	1:1	digitaal	14/07/2016	ja	kadaster				
2	topografische kaart	Topokaart aanduiding plangebied ten opzicht van omgeving	1:20000	digitaal	2001	ja	topokaart				
3	Verstoringskaart	Toekomstige situatie met aanduiding van de verstoringslocaties en dieptes	1:1	digitaal	14/07/2016	ja	afb. 1				
4	Bouwplan	Plattegrond van de toekomstige situatie	1:200	digitaal	11/07/2016	ja	afb. 2				
5	Bouwplan	Productfiche en voorbeeldopbouw Flufio bufferblokken	onbekend	digitaal	11/07/2016	ja	afb. 3				
6	Bouwplan	Productfiche en voorbeeldopbouw Permavoid 150	onbekend	digitaal	11/07/2016	ja	afb. 4				
7	Bodemgebruikskaart	Bodemgebruikskaart	onbekend	digitaal	14/07/2016	ja	afb. 5				
8	Hoogtekaart	Digitaal hoogtemodel	onbekend	digitaal	14/07/2016	ja	afb. 6				
9	Doorsnede	terreindoorsnede	onbekend	digitaal	14/07/2016	ja	afb. 7				
10	Hoogtekaart	Digitaal hoogtemodel	onbekend	digitaal	14/07/2016	ja	afb. 8				
11	Geologische kaart	Tertiair geologische kaart	1:50,000	digitaal	14/07/2016	ja	afb. 9				
12	Geologische kaart	kwartair geologische kaart	1:200,000	digitaal	14/07/2016	ja	afb. 10				
13	Bodemkaart	Bodemkaart	onbekend	digitaal	14/07/2016	ja	afb. 11				

14	Boorpuntenkaart	Kaart met aanduiding van de locaties van de milieu-kundige boringen	onbekend	digitaal	1/07/2016	ja	afb. 12
15	Boorprofiel	boorprofielen van 2 boringen	onbekend	digitaal	30/06/2016	ja	afb. 13
16	Historische kaart	Ferrariskaart	onbekend	digitaal	1771-1778	ja	afb. 14
17	Historische kaart	Atlas der buurtwegen	onbekend	digitaal	1840	ja	afb. 15
18	Historische kaart	Vandermaelenkaart	onbekend	digitaal	1846-1854	ja	afb. 16
19	Orthofoto	Orthofoto 1971	onbekend	digitaal	1971	ja	afb. 17
20	Orthofoto	Orthofoto 2015	onbekend	digitaal	2015	ja	afb. 18
21	Archeologische waardenkaart	CAI	onbekend	digitaal	14/07/2016	ja	afb. 19

Bijlage 2

BEZETTING TER BEDE

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN :

- 1. GERARD HEYNICKX BVBA**, met zetel gevestigd te 3960 Bree, Peerderbaan 38, ondernemingsnummer 0423.492.694, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. Sabine FRANSEN, in haar hoedanigheid van bestuurder.

hierna 'HEYNICKX' genoemd

EN :

- 2. VAN RAAK BENZINESTATIONS N.V.**, met zetel gevestigd te Weelde, gemeente Ravels, Toekomststraat 1, ondernemingsnummer 0424.285.918, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Peter VAN RAAK, wonende te Weelde, gemeente Ravels, Elzenstraat 27, gedelegeerd bestuurder, hiertoe benoemd bij de omvorming.

Hierna 'de bezetter' genoemd

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

Voorafgaandelijke uiteenzetting

HEYNINCX is een vennootschap die op het adres te Bree, Peerderbaan 38 al jarenlang een tankstation uitbaat, middels een huurovereenkomst gesloten met GERIMMO B.V.B.A.

Helaas is op 18.03.2015 de enige zaakvoerder van HEYNICKX, de heer Gerard Heynickx, overleden.

De huidige aandeelhouders beschikken niet over de nodige ervaring en kennis om de uitbating voort te zetten. Ten gevolge van het plotse overlijden, is de uitbating gedurende enige tijd nog verzekerd, maar dit is niet langer opportuun. In die optiek zijn er plannen tot een overdracht van de aandelen van HEYNICKX B.V.B.A., en vervolgens een afbraak en verbouwing van de onroerende goederen op het terrein.

In afwachting van de aandelenoverdracht en corresponderende afbraak en nieuwe aanbouw, wenst HEYNICKX aan het onroerend goed een voorlopige bestemming te geven door het te laten bezetten door de bezetter.

In de gegeven omstandigheden wordt het volgende overeengekomen :

Artikel 1: voorwerp

HEYNICKX verleent aan de bezetter het genot van het hierna volgende onroerend goed: het tankstation met inbegrip van de uitrusting, waaronder luifel, tanks, technische ruimte, zoals limitatief aangeduid op het plan gevoegd bij de onderhavige overeenkomst, op het adres te Bree, Peerderbaan 38.

De onderhavige overeenkomst kan in hoofde van de bezetter geen rechten, buiten de grenzen van de ter beschikkingstelling door HEYNICKX, doen ontstaan. Derhalve beperkt het subjectieve recht in hoofde van de bezetter zich tot een louter precair gebruiksrecht.

De bezetter erkent derhalve uitdrukkelijk dat bij de onderhavige overeenkomst geen huurrechten, van welke aard ook, tot stand werden gebracht.

HEYNICKX geeft de bezetter de mogelijkheid om het pand te bezetten tot datum van de overdracht van aandelen van HEYNICKX, dan wel het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning m.b.t. uit te voeren werken op het perceel.

Artikel 2: bestemming

De bezetter zal het onroerend goed mogen aanwenden voor de uitbating van een pompstation voor brandstoffen.

De bezetter mag deze bestemming niet wijzigen, behoudens voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van HEYNICKX.

Artikel 3: duur

Het recht van bezetting wordt toegestaan aan de bezetter met ingang van 1 oktober 2016.

HEYNICKX zal het recht hebben om de overeenkomst te beëindigen mits een opzeg van 2 maanden, zodra ofwel de aandelen van HEYNICKX zijn overgedragen, ofwel zodra een bouwvergunning wordt bekomen voor de beoogde werken, ofwel zodra duidelijk is dat definitief geen bouwvergunning zal worden bekomen voor de beoogde werken. .

De bezetter kan huidige overeenkomst beëindigen zonder opgave van reden mits een opzegtermijn van 6 maanden.

Artikel 4: bezettingsvergoeding

Het bezettingsrecht wordt toegekend aan een maandelijkse bezettingsvergoeding van 2.000 euro exclusief btw per maand, te betalen op rekeningnummer van HEYNICKX.

Artikel 5: geen vervreemding of verhuur

Het strikt persoonlijke karakter van het bezettingsrecht heeft tot gevolg dat enkel de bezetter van het recht kan genieten. De ter beschikking gestelde goederen mogen niet worden vervreemd, verhuurd, noch ter beschikking van een derde gesteld op welke manier ook, door de bezetter. Er mag op het bezettingsrecht geen hypotheek gevestigd worden. Het bezettingsrecht is niet vatbaar voor onroerend beslag.

Artikel 6: gebruik van de ruimte - kosten - onderhoud - herstellingen

De bezetter zal te allen tijde de bestemming van de goederen respecteren en ervoor zorgen als een goede huisvader. De bezetter mag geen veranderingen, wijzigingen, bouwwerkzaamheden of sloopwerkzaamheden uitvoeren in het ter beschikking gestelde goed zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van HEYNICKX.

De bezetter staat in voor alle herstellingen en kleine onderhoudswerken betreffende de ter beschikking gestelde ruimte.

De bezetter zal ervoor instaan dat alle wettelijk verplichte controles en onderhoudswerken tijdig en correct worden uitgevoerd en opgevolgd.

De bezetter neemt bij aanvang van de bezetting alle aanwezige brandstof over. Deze zal worden geïventariseerd en begroot bij opstellen van de plaatsbeschrijving bij intrede. Deze zal plaatsvinden op 30 september 2016 in de namiddag in de aanwezigheid van beide betrokken partijen.

De bezetter betaalt zelf alle kosten van verbruik, met name en zonder dat deze opsomming beperkt is, voor het verbruik van elektriciteit, water, brandstof.

De bezetter verbindt er zich toe om zich degelijk te verzekeren tegen ondermeer volgende risico's : brand, ontploffingsrisico, risico's verbonden aan de uitbating van een benzinestation.

De bezetter aanvaardt het goed in de toestand waarin het zich bevindt. Hij is zelf verantwoordelijk voor het bekomen en/of behoud van de nodige vergunningen.

HEYNICKX verklaart dat voor de bestaande exploitatie van het tankstation alle benodigde bouw- en milieuvergunningen aanwezig zijn.

De bezetter moet bij einde van de bezetting het pand in dezelfde toestand teruggeven als die waarin hij het goed heeft ontvangen. Bij aanvang van de bezetting en vóór overhandiging van de sleutels zal een plaatsbeschrijving bij intrede worden opgesteld. Bij einde van de bezetting zal een plaatsbeschrijving bij uittrede worden opgesteld. Indien partijen het niet eens geraken, zal een gerechtsdeskundige worden aangesteld teneinde de huurschade bij uittrede te ramen.

Artikel 7: waarborg

De bezetter zal een waarborg stellen van 6.000 euro, te betalen op rekening van HEYNICKX.

Bij einde van de bezetting zal deze waarborg worden terugbetaald aan de bezetter, in de mate dat hij volledig aan zijn verplichtingen tegemoet is gekomen uit hoofde van huidige overeenkomst.

Artikel 8: Toestand van de bodem

HEYNICKX heeft 9 augustus 2016 door Geoscan een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren, waarvan de resultaten op heden nog niet gekend zijn.
De Referentie van het Geosan onderzoek is GOBOn16.17861

Tot de datum waarop de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek gekend zijn, draagt HEYNICKX de verantwoordelijkheid voor de toestand van de bodem.

Mocht het bodemattest opleggen dat er dient gesaneerd te worden, zijn de kosten hiervan ten laste van HEYNICKX. Indien HEYNICKX niet/niet tijdig zou saneren terwijl dit werd opgelegd, zal de bezetter huidige overeenkomst met onmiddellijke ingang mogen beëindigen.

De bezetter zal bij einde van de bezetting het goed moeten teruggeven met een graad van vervuiling die lager is of gelijk is aan de toestand van de bodem beschreven in hoger vernoemd oriënterend bodemonderzoek of desgevallend de toestand na sanering.

Artikel 9 : toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

Op de onderhavige overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Limburg.

Aldus opgesteld te Bree op in twee exemplaren, waarvan iedere partij verklaart één origineel exemplaar ontvangen te hebben.

HEYNICKXS

De bezetter

GERARD HEYNICKX B.V.B.A.

VAN RAAK BENZINESTATION N.V.

Sabine Fransen,

Peter Van Raak,

bestuurder

gedelegeerd bestuurder

(handtekening)

(handtekening)

VOLMACHT MBT HET AANVRAGEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE OF MILIEUVERGUNNING

Hierbij verklaar ik, ondergetekende,

Naam ; Sabine Franssen

rijksregisternummer ; 72.12.01.226.79

wonende ;

Gijbelstraat 18, 3960 Bree

handelende als zaakvoerder van nv GERIMMO, eigenaar van volgende onroerende goederen:

te 3960 Bree. Peerderbaan 38-34, 3960 Bree.

Afd.2, Sectie A, nrs. 435a2 + 435z + 437t.

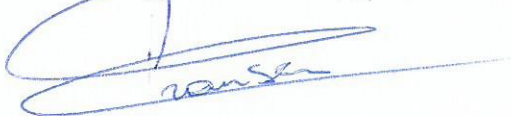
de heer Erik Leijssen, zaakvoerder van **Moorea projects BVBA**, met zetel te 3960 Bree, Bocholterkiezel 72, ondernemingsnummer 0480.045.377.

bevoegd om in mijn naam alle noodzakelijke documenten te ondertekenen mbt het aanvragen van stedenbouwkundige of milieuvergunning op voormelde perceel.

Het is echter verboden perceel Afd.2, Sectie A, nrs.437t.te betreden voor werkzaamheden zoals boringen, opgravingen, enz.. tot eigendomsoverdracht, aangezien het perceel met woonhuis verhuurd is.

Deze volmacht vervalt op 31 december 2017.

Aldus gedaan te Bree,



12/10/2016

gelesen en goed gekend

naam

handtekening

gelezen en goedgekeurd