



## 1. ONDERWERP

Team beheer (IOED): Advies onroerend erfgoed – 2025\_093  
Locatie: Hollandsemolen 10-12, Waasmunster  
Onderwerp: Vier nieuwbouwwoningen Waasmunster  
OMV-referentie: [2025058414](#)  
Datum aanvraag: 17/09/2025  
Datum advies: 3/11/2025  
Erfgoedconsulent: Thierry Van Neste, Charlotte Delannoey

1

## 2. ADVIES

Op vlak van bouwkundig erfgoed is er geen bezwaar.

Op vlak van archeologie kunnen we stellen dat de opgemaakte archeologienota overeenstemt met de ingediende plannen. We geven een **gunstig advies mits** het naleven van volgende **voorwaarden**:

- Het Programma van Maatregelen van archeologienota 34709<sup>1</sup> dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de realisatie van het project. Op basis van het voorgeschreven vooronderzoek moet vóór de aanvang van de werken een nota bekomen worden waarvan akte werd genomen en bezorgd aan de bevoegde diensten van de gemeente. De maatregelen in deze nota moeten voorafgaand aan de realisatie van het project uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de eventuele voorwaarden bij de aktename, en de bepalingen hieromtrent in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

---

<sup>1</sup> Reyms 2025.

### 3. VOORGESCHIEDENIS

Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning werd Erfpunt niet gecontacteerd. Op 17/09/2025 werd officieel advies gevraagd via het Omgevingsloket. Na controle bleek de afwezigheid van een archeologienota in dit dossier. De opdrachtgever werd hiervan op de hoogte gesteld op 22/9. In navolging daarvan werd een archeologienota ingediend op 18/10/2025.

### 4. BEOORDELING ERFGOEDWAARDE

#### 4.1. BOUWKUNDIG ERFGOED

Het noordelijke deel van de aanvraag zone is gelegen binnen de “sociale woonwijk Hollandse molen” (bouwkundig element 125374<sup>2</sup> en vastgesteld bouwkundig erfgoed 144750<sup>3</sup>).

De sociale woonwijk bestaat uit 137 woningen, opgetrokken in verschillende bouwfases in opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij Dendermondse Goedkope Woningen. Het eerste ontwerp voor de wijk werd opgemaakt in 1953 door de Dendermondse architect Désiré Windey.

De wijk is een typische naoorlogse volkswijk met tuinwijkkarakter. Het merendeel van de woningen zijn eengezinswoningen van twee bouwlagen, maar er werden ook gelijkvloerse bejaardenwoningen gebouwd. De woningen zijn georiënteerd langs een centrale as met een groenzone en buurthuis als hart van de wijk.

De woningen hebben herkenbare architecturale kenmerken uit de jaren '50. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen, afgewisseld door bepleisterde gevelvlakken en deuromlijstingen in gesinterde steen. De ver overkragende daken hebben een gevelbrede houten dakkapel.

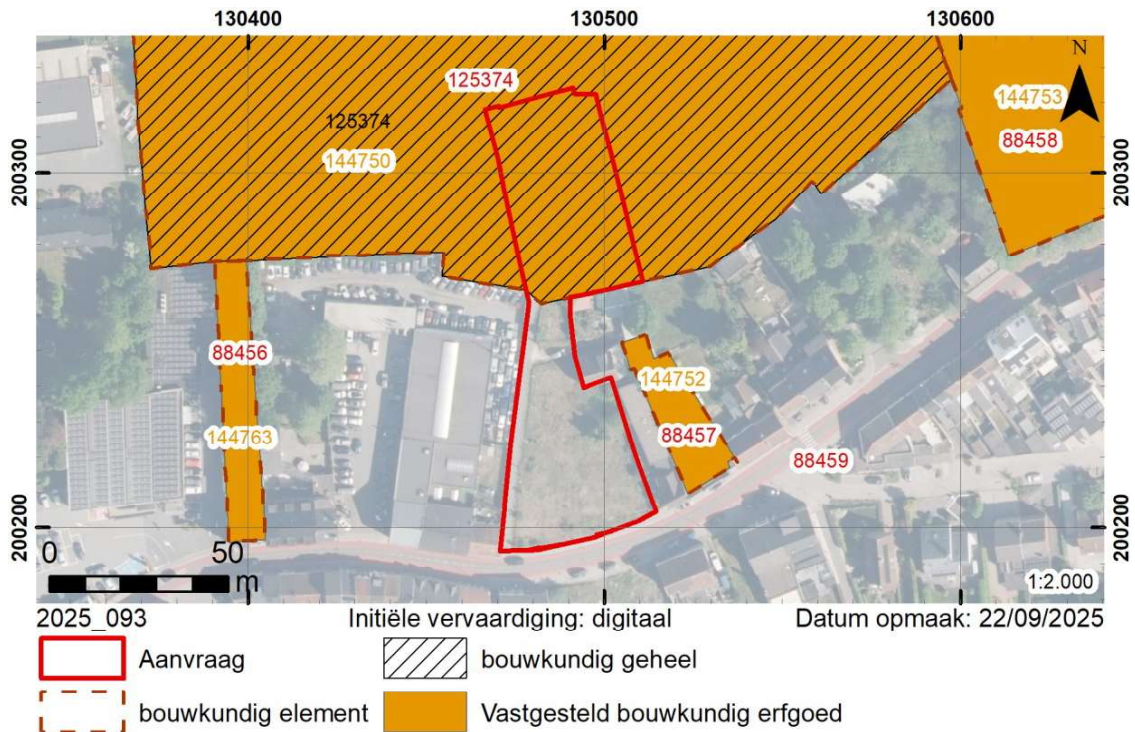
De wijk werd binnen het thematisch onderzoek naar sociale woningbouw in Vlaanderen door het agentschap Onroerend Erfgoed gewaardeerd als geheel met **hoge erfgoedwaarde**:

*Architecturale en stedenbouwkundige waarde als representatief voorbeeld van de typische naoorlogse volkswijken. Bepalende erfgoedelementen zijn de groenaanleg (omhaagde voortuinen) en de architecturale homogeniteit qua schaal, silhouet en materialiteit.*

---

<sup>2</sup> Agentschap Onroerend Erfgoed 2023a.

<sup>3</sup> Agentschap Onroerend Erfgoed 2023b.



Figuur 1. Overzicht van de gekende erfgoedobjecten.<sup>4</sup>

#### 4.2. ARCHEOLOGISCH ERFGOED

De aanvraag heeft geen betrekking op een “Gebied Geen Archeologie”, een vastgestelde archeologische zone of een beschermde archeologische site. De aanvraag is niet gelegen binnen een archeologisch geheel.

3

In de omgeving werden meerdere archeologienota’s opgesteld. De dichtstbijzijnde betreft een traject in het kader van de heraanleg van de gewestweg N446. In eerste instantie werd een bureauonderzoek opgesteld (archeologienota 13373<sup>5</sup>). Voor een beperkt deel van die ruime zone, gelegen ten zuiden van het huidige gebied, werd een nieuw bureauonderzoek opgesteld (nota 22278<sup>6</sup>). Dit laatste werd gevolgd door een landschappelijk booronderzoek (nota 28386<sup>7</sup>). Aangezien de onderzochte zone ernstig verstoord was, werd geen verder onderzoek opgelegd.

Een relevant onderzoek werd uitgevoerd aan de Frank Baurstraat, op ± 420 m ten noordoosten van het projectgebied. Een bureauonderzoek en landschappelijk booronderzoek (archeologienota 6146<sup>8</sup>) werd gevolgd door een proefsleuvenonderzoek (nota 12968<sup>9</sup>). Op basis van de resultaten daarvan werd een opgraving opgelegd (eindverslag 1051<sup>10</sup>). Daarbij werden nederzettingsresten vanaf de vroege tot de volle middeleeuwen gevonden. Nabij de gebouwen bevonden zich meerdere waterkuilen. Verscheidene kuilen

<sup>4</sup> Agentschap Onroerend Erfgoed 2025a; Agentschap Onroerend Erfgoed 2025e.

<sup>5</sup> Holstein 2020.

<sup>6</sup> Dockx 2022.

<sup>7</sup> Desmet & Perdaen 2024.

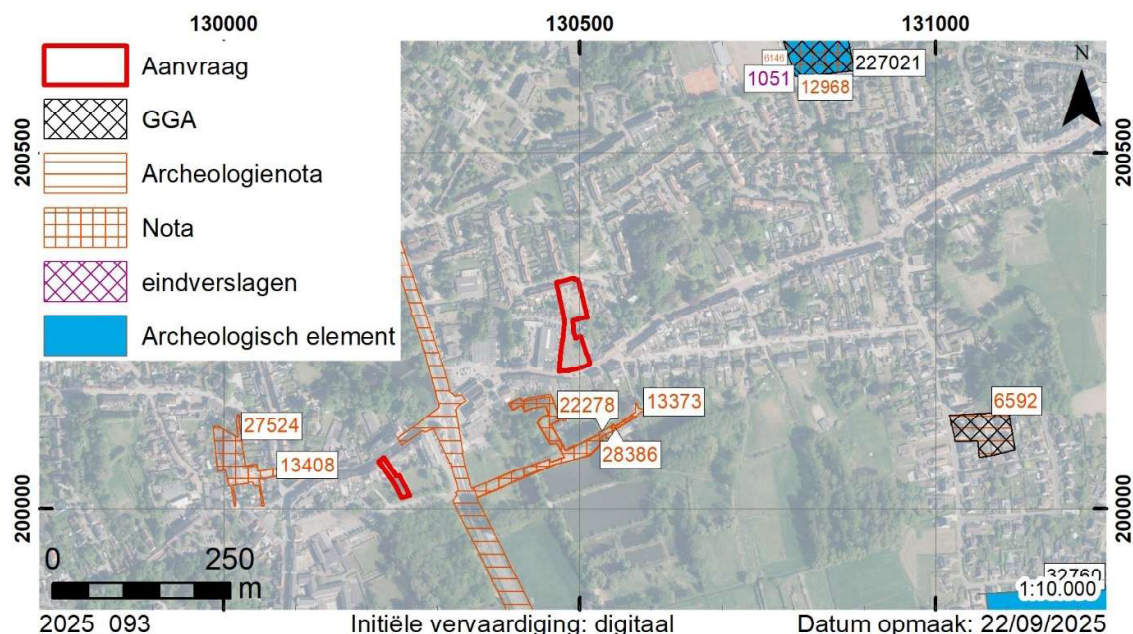
<sup>8</sup> Hellinx, Cleda & Coremans 2018.

<sup>9</sup> Reyns 2019.

<sup>10</sup> Bruggeman & Reyns 2020.

wezen door middel van smeedslakken op de aanwezigheid van ambachtelijke activiteiten binnen de nederzetting.<sup>11</sup>

Bovendien kan de locatie van de historische abdij van Roosenberg op slechts 300 m ten zuiden van de huidige projectzone gesitueerd worden. De kerk van Waasmunster ligt op ± 630 m ten zuidwesten. De vierschaar ligt op ± 430 m ten westen van de projectgrens.



Figuur 2. Gekende archeologische elementen<sup>12</sup>.

Gezien de locatie van de betrokken percelen op beperkte afstand van historisch en archeologisch waardevolle zones kan voor de aanvraag een hoge archeologische verwachting vooropgesteld worden, voornamelijk met betrekking tot middeleeuwse resten.

## 5. BEOORDELING AANVRAAG

### 5.1. BOUWKUNDIG ERFGOED

De aanvraag voorziet het bouwen van vier eengezinswoningen + het verbreden van de weg. Door de inplanting van de vier woningen in de achtertuin wordt het uitzicht van de sociale woonwijk niet aangetast. De korrelgrootte van de woningen sluit ook aan op de reeds bestaande bebouwing in de sociale woonwijk. Tegen dit voorstel is vanuit erfgoedpunt geen bezwaar.

### 5.2. ARCHEOLOGISCH ERFGOED

De omgevingsvergunning heeft betrekking op een gebied met een oppervlakte van 3 691,2 m<sup>2</sup>. Binnen de omgevingsvergunning is sprake van twee deelprojecten, met name de heraanleg van de wegenis en de inrichting van vier woningen. Voor de beoordeling van de aanvraag met betrekking tot de

<sup>11</sup> Bruggeman & Reyns 2020.

<sup>12</sup> Agentschap Onroerend Erfgoed 2025b; Agentschap Onroerend Erfgoed 2025c; Agentschap Onroerend Erfgoed 2025d; Agentschap Onroerend Erfgoed 2025f; Agentschap Onroerend Erfgoed 2025g; Agentschap Onroerend Erfgoed 2025h; Agentschap Onroerend Erfgoed 2025i.

archeologieregelgeving, dienen we rekening te houden met volgende definities van het agentschap Onroerend Erfgoed:

- Een bodemingreep:

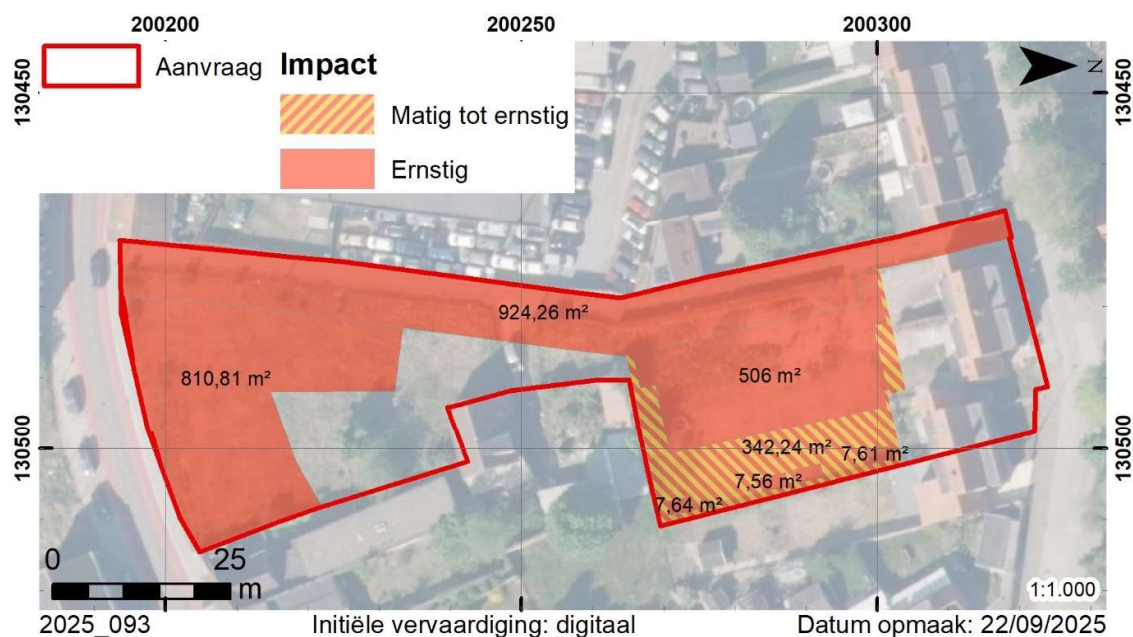
Dit is **elke wijziging van de eigenschappen van de ondergrond door verwijdering of toevoeging van materie**, door **verhoging of verlaging van de grondwatertafel**, of door **samendrukken van de materialen** waaruit de **ondergrond** bestaat. Voorbeelden zijn uitgraven, baggeren, aanvoeren van nieuw materiaal, ophogen, opspuiten, langdurig verhogen of verlagen van de grondwatertafel en compacteren van de ondergrond. Dit begrip moet je ruim lezen: het is **niet beperkt tot de effectieve uitgravingen** (bv. individuele funderingsputten), **maar** slaat op de **volledige bebouwde of bewerkte zone, inclusief randinfrastructuur, omgevingsaanleg en werfzone**.

- Gabarit van bestaande lijninfrastructuur:

Lijninfrastructuur is infrastructuur die bedoeld is voor verkeer en vervoer van mensen, zaken, goederen en berichten, inclusief alle uitrusting of infrastructuur die nodig zijn voor het beheer en de exploitatie daarvan. Voorbeelden zijn wegen, spoorwegen, waterwegen, havens, pijpleidingen, en elektriciteitsleidingen. Het **gabarit** is de **begrenzing van de oorspronkelijke aanleg, zowel wat betreft oppervlak als uitgraving**. “Binnen het gabarit van bestaande lijninfrastructuur” betekent dat de aangevraagde werken de **begrenzing van de oorspronkelijke aanleg niet overschrijden** en geen bijkomende verstoring van de bodem veroorzaken, **zowel in oppervlak als in diepte**.

Binnen het onderdeel met betrekking tot de bouw van vier eengezinswoningen wordt gesteld dat de totale te verhardende oppervlakte 504,40 m<sup>2</sup> beslaat. Bijkomend dient rekening te worden gehouden met de impact van de tuinaanleg en de voorziene wadi's. De totale oppervlakte daarvan bedraagt ± 372,65 m<sup>2</sup>. De totale omvang van de geplande werken beslaat dan ook ± 877 m<sup>2</sup>.

De omvang van de vernieuwde wegenis bedraagt ± 924,26 m<sup>2</sup>. Aangezien deze gepaard gaat met een volledige herinrichting en de plaatsing van een riolering, kan gesteld worden dat in de gehele zone een bodemingreep zal plaatsvinden die zowel in omvang als diepte het bestaande gabarit overschrijdt.



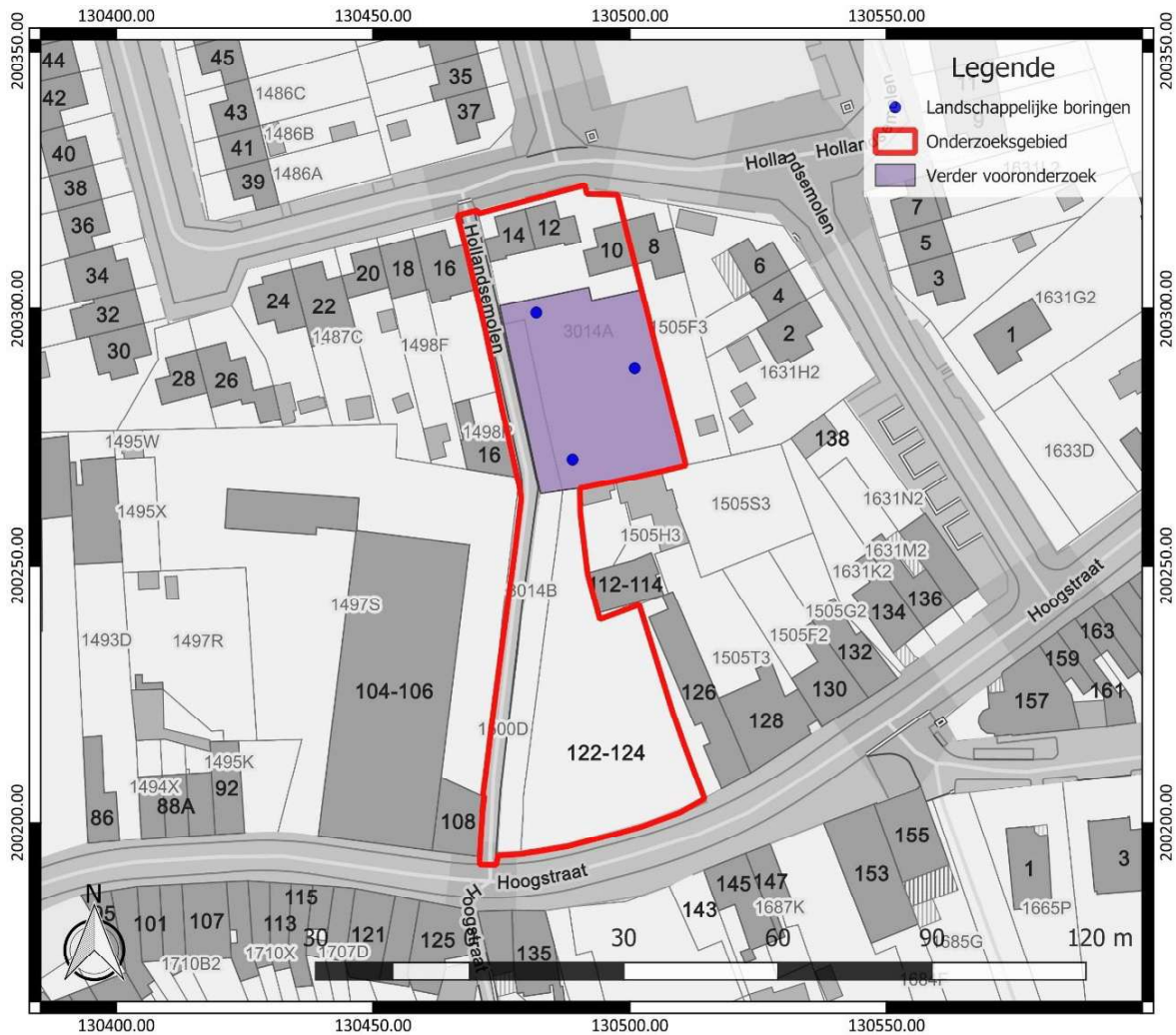
Figuur 3. Overzicht van de geraamde impact en bijhorende oppervlaktes.

Bijgevolg kunnen we stellen dat de geplande vergunningplichtige **bodemingrepen** een oppervlakte van **meer dan 1 000 m<sup>2</sup>** hebben. Aangezien de geplande **werken in woongebieden** gelegen zijn, is – gelet op de vereisten in [artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet](#) – de **opmaak** van een **archeologienota vereist**.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 3/11/2025 akte genomen van de archeologienota met ID 34709<sup>13</sup> die opgesteld werd door All-Archeo. De contouren van de archeologienota en de omgevingsvergunning wijken niet af van elkaar.

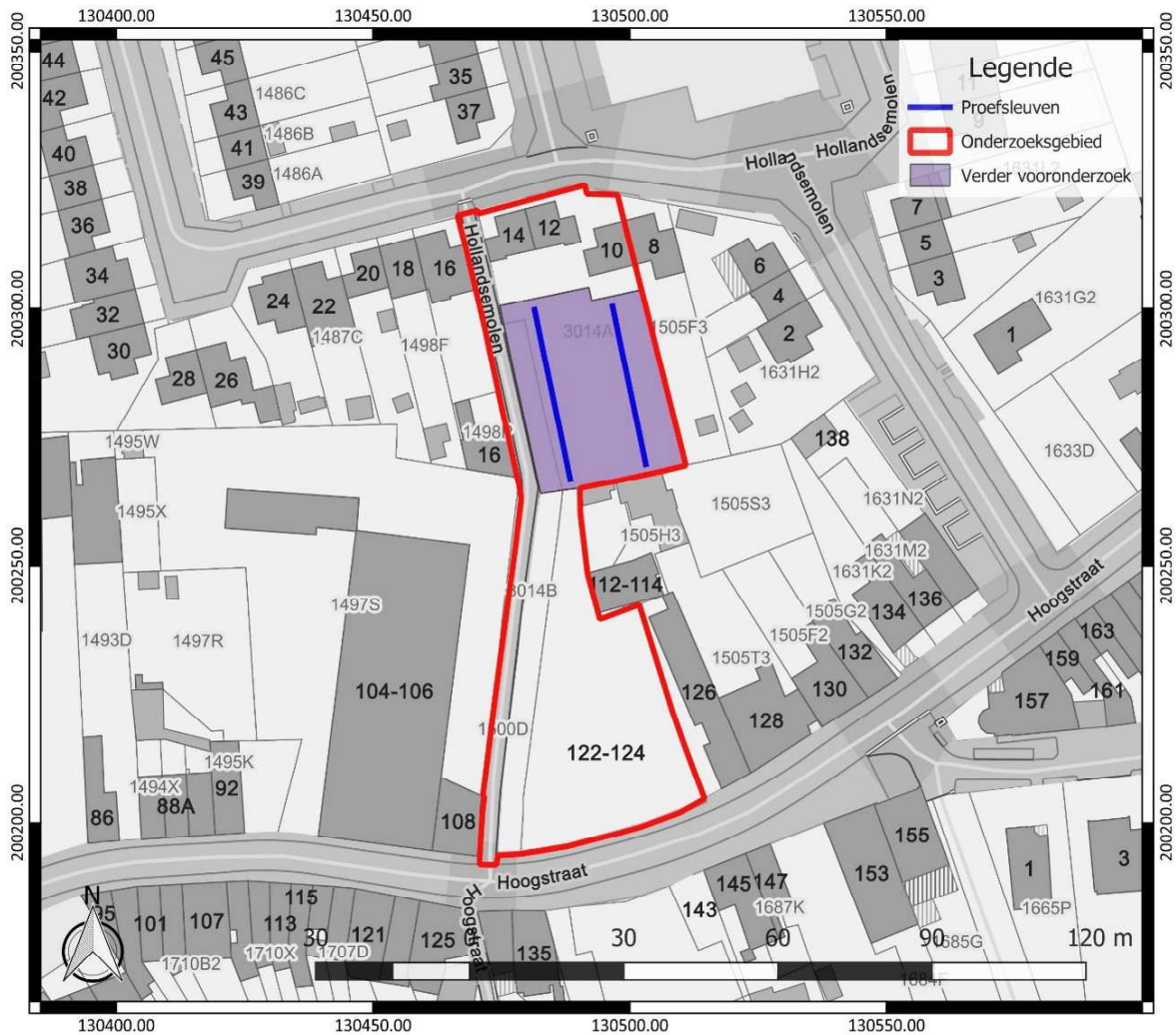
De plannen in de archeologienota stemmen overeen met de plannen bij de omgevingsvergunning. Er werd een zone van  $\pm 1040 \text{ m}^2$  geselecteerd voor verder onderzoek. In eerste instantie gaat het om een onderzoek in het kader van steentijd artefactensites, te beginnen met een landschappelijk booronderzoek. Na afronding van het steentijdonderzoek dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden.

<sup>13</sup> Reyns 2025.



Figuur 4. Inplanting van de landschappelijke boringen binnen de zone die geselecteerd werd voor bijkomend onderzoek.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Reyns 2025.



Figuur 5. Inplanting van de proefsleuven binnen de zone die geselecteerd werd voor bijkomend onderzoek.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Reyns 2025.

## 6. BIBLIOGRAFIE

- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023a: *Sociale woonwijk Hollandse molen*, Inventaris Onroerend Erfgoed [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/125374> (geraadpleegd op 22/09/2025).
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023b: *Sociale woonwijk Hollandse molen*, Inventaris Onroerend Erfgoed [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/144750> (geraadpleegd op 22/09/2025).
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2025a: *Aanduidingsobjecten (beschermingen en vaststellingen)* [shapefile], <https://geo.onroenderfgoed.be/downloads/aanduidingsobjecten.zip>, agentschap Onroerend Erfgoed.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2025b: *Archeologisch erfgoed - gehelen* [shapefile], <https://geo.onroenderfgoed.be/downloads/erfgoedobjecten.zip>, Agentschap Onroerend Erfgoed, Brussel.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2025c: *beschermde archeologische site* [shapefile], <https://geo.onroenderfgoed.be/downloads/aanduidingsobjecten.zip>, Agentschap Onroerend Erfgoed.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2025d: *Eindverslagen* [shapefile], <https://geo.onroenderfgoed.be/downloads/archeologie.zip>, Agentschap Onroerend Erfgoed, Brussel.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2025e: *Erfgoedobjecten (wetenschappelijke inventarissen)* [shapefile], <https://geo.onroenderfgoed.be/downloads>, agentschap Onroerend Erfgoed.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2025f: *Gebieden geen archeologie* [shapefile], <https://geo.onroenderfgoed.be/downloads/aanduidingsobjecten.zip>, Agentschap Onroerend Erfgoed, Brussel.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2025g: *Nota's* [shapefile], <https://geo.onroenderfgoed.be/downloads/archeologie.zip>, Agentschap Onroerend Erfgoed, Brussel.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2025h: *Vastgestelde inventaris van archeologische zones* [shapefile], <https://geo.onroenderfgoed.be/downloads/aanduidingsobjecten.zip>, Agentschap Onroerend Erfgoed, Brussel.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2025i: *Waarnemingen publiek en privaat* [shapefile], <https://geo.onroenderfgoed.be/downloads>, Agentschap Onroerend Erfgoed, Brussel.
- BRUGGEMAN J. & REYNS N. 2020: *Eindverslag archeologische opgraving Waasmunster – Frank Baurstraat*, Rapporten All-Archeo bvba 952, Bornem.
- DESMET C. & PERDAEN Y. 2024: *Nota Waasmunster & Hamme, N446*, BAAC Vlaanderen Rapport 2696, Bassevelde.
- DOCKX C. 2022: *Nota Waasmunster & Hamme, N446*, BAAC Vlaanderen Rapport 2137, Bassevelde.
- HELLINX A.-J., CLEDA B. & COREMANS L. 2018: *Archeologienota Waasmunster - Frank Baurstraat*, Rapporten All-Archeo bvba 536, Temse.

HOLSTEIN C. 2020: *Archeologische evaluatie van het bodemarchief ter hoogte van Waasmunster en Hamme*, ABO Archeologische Rapporten 1063, Aartselaar.

REYNS N. 2019: *Nota Waasmunster - Frank Baurstraat*, Rapporten All-Archeo bvba 896, Bornem.

REYNS N. 2025: *Archeologienota Waasmunster - Hoogstraat*, Rapporten All-Archeo bvba 1828, Bornem.