



# LAReS

Lowlands  
Archaeological  
Research  
Service

## Nieuwbouw aan de Schaffensestraat te Diest. Archeologienota

E.N.A. Heirbaut  
Julie Hagen



## Colofon

Titel: Nieuwbouw aan de Schaffensestaat te Diest. Archeologienota

Auteur: Elly N.A. Heirbaut & Julie Hagen

Grafische illustraties/GIS: LAReS

Rapportnummer: LAReS-rapport 405

Projectleider/veldwerkleider: Elly N.A. Heirbaut

Uitvoerder: LAReS, Lowlands Archaeological Research Service

Vestiging: Rozenlaan 15, 2980 Halle-Zoersel

Publicatiedatum: Februari 2021

Publicatieplaats: Pulderbos

Illustratieverantwoording voorblad: Uitsnede uit de kaart van Ferraris (1771-1778)

© LAReS bvba. Niets uit deze uitgave mag zonder bronvermelding worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën, of op welke andere manier dan ook.

LAReS bvba aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

# Deel I. Verslag van resultaten

## Inhoudstafel

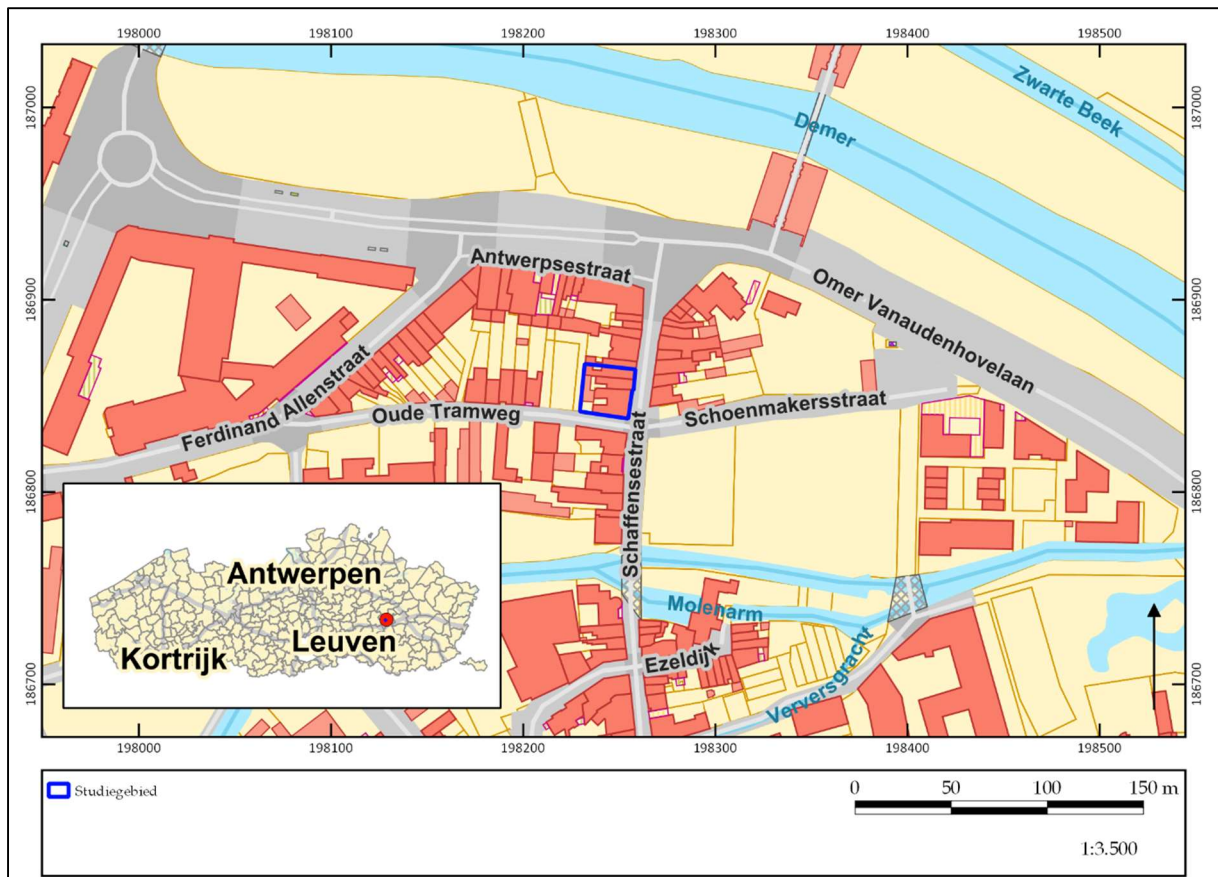
|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 INLEIDING</b>                                                                      | <b>5</b>  |
| 1.1 RANDVOORWAARDEN                                                                     | 6         |
| 1.2 TECHNISCHE FICHE/ADMINISTRATIEVE GEGEVENS                                           | 7         |
| <b>2 VRAAGSTELLINGEN</b>                                                                | <b>8</b>  |
| <b>3 METHODIEK VAN HET ONDERZOEK</b>                                                    | <b>9</b>  |
| 3.1 ONDERZOEKSMETHODIEK                                                                 | 9         |
| 3.2 RAPPORTAGE EN AFBEELDINGEN                                                          | 10        |
| <b>4 BESCHRIJVING VAN DE GEPLANEDE WERKZAAMHEDEN</b>                                    | <b>11</b> |
| 4.1 BESTAANDE TOESTAND                                                                  | 11        |
| 4.2 NIEUWE TOESTAND                                                                     | 14        |
| <b>5 ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK</b>                                                  | <b>17</b> |
| 5.1 ARCHEOLOGISCHE VOORKENNIS                                                           | 17        |
| 5.2 HISTORISCHE BRONNEN                                                                 | 17        |
| 5.3 CARTOGRAFISCHE BRONNEN                                                              | 20        |
| 5.4 LUCHTFOTOGRAFIE                                                                     | 24        |
| 5.5 GEO(MORFO)LOGIE EN BODEM                                                            | 27        |
| 5.5.1 DIGITAAL HOOGTEMODEL VLAANDEREN II                                                | 28        |
| 5.5.2 TERTIAIR GEOLOGISCHE KAART                                                        | 28        |
| 5.5.3 QUARTAIR GEOLOGISCHE KAART                                                        | 30        |
| 5.5.4 BODEMTYPE                                                                         | 30        |
| 5.5.5 POTENTIËLE BODEMEROSIE EN BODEMBEDEKKING                                          | 31        |
| 5.6 ARCHEOLOGISCHE BRONNEN                                                              | 33        |
| <b>6 SYNTHESE</b>                                                                       | <b>37</b> |
| 6.1 SYNTHESE VOOR GESPECIALISEERD PUBLIEK                                               | 37        |
| 6.1.1 SAMENVATTING VAN DE ONDERZOEKSRESULTATEN EN BEANTWOORDING VAN DE ONDERZOEKSVRAGEN | 37        |
| 6.1.2 IMPACT VAN VROEGERE EN GEPLANEDE WERKEN                                           | 38        |
| 6.1.3 POTENTIEBEPALING, KENNISVERMEERDERINGSPOTENTIEEL EN AANBEVELING                   | 39        |
| GERAADPLEEGDE LITERATUUR                                                                | 41        |
| GERAADPLEEGDE WEBSITES                                                                  | 41        |
| <b>LIJST VAN FIGUREN</b>                                                                | <b>42</b> |



## 1 Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Schaffensestraat 66-70 in Diest (gemeente Diest, provincie Vlaams-Brabant). Het omvat drie percelen (1733C, 1734B en 1737A). In het oosten grenst het aan de Schaffensestraat en in het zuiden aan de Oude Tramweg. Het gaat om bebouwde percelen met een oppervlakte van 670 m<sup>2</sup>. Op het terrein staan momenteel drie woningen, een tuinhuis, een ommuurde tuin en twee garages. De opdrachtgever plant de huidige bebouwing volledig af te breken en een nieuwbouw appartement (perceel 1737A) met ondergrondse garage (percelen 1733C, 1734B en 1737A) aan te leggen (fig. 1).

Binnen het plangebied werd gedeeltelijk al op percelen 1733C en 1734B een bureaustudie uitgevoerd (2019H300).<sup>1</sup> Wegens de uitbreiding van de ondergrondse parkeergarage (percelen 1733C, 1734B en 1737A) en een nieuw appartementsblok op perceel 1737A, dient er een nieuwe archeologienota voor het terrein opgemaakt te worden.



Figuur 1. Kadasterkaart met aanduiding onderzoeksgebied.

©LARES

Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van een bekrachtigde archeologienota naar aanleiding van een omgevingsvergunning met stedenbouwkundig luik. Het onderzoek (projectcode 2021A428) werd uitgevoerd door twee archeologen, waarvan één erkend archeoloog, conform de Code van Goede Praktijk. Onderhavige

<sup>1</sup> Heirbaut & Hagen 2019.

archeologienota bestaat uit twee delen: een verslag van de resultaten van het vooronderzoek (deel I) en het daaruit voortvloeiende programma van maatregelen (deel II).

Het onderzoek omvat in de eerste plaats een bureauonderzoek. Hierbij wordt nagegaan welke mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden zich binnen het projectgebied bevinden. Op basis van de resultaten van dit bureauonderzoek wordt geëvalueerd in hoeverre er voldoende informatie voorhanden is om tot bovengenoemde doelstelling te bekomen, of dat er bijkomend vooronderzoek in een andere vorm (al dan niet met bodemingreep) noodzakelijk is.

Het verslag van de resultaten van het vooronderzoek omvat naast deze inleiding nog vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de vraagstellingen die voor dit onderzoek relevant zijn, opgesomd. Deze vraagstellingen zullen in hoofdstuk 6 beantwoord worden, in zoverre als mogelijk op basis van de resultaten van het vooronderzoek. De gehanteerde werkwijze en onderzoeksstrategie worden in hoofdstuk 3 beschreven. Hier wordt ook de gemaakte selectie inzake bronnen verantwoord (cf. de Code van Goede Praktijk, par. 12.5.2.1). De geplande werkzaamheden worden in hoofdstuk 4 beschreven. Hierbij is van groot belang dat duidelijk wordt in hoeverre de werken impact zullen hebben op het (eventueel aanwezige) bodemarchief. Hoofdstuk 5 vormt de weerslag van de resultaten van het bureauonderzoek (*assessment*), gebaseerd op een exhaustieve studie van het beschikbare kaartmateriaal, de historische en archeologische bronnen. In dit hoofdstuk wordt geëvalueerd wat de archeologische potentie van het plangebied is. In hoofdstuk 6 wordt een synthese gevormd op basis van het *assessment*, waarin de onderzoeksvragen beantwoord worden, en wordt ook geïnformeerd over de eventuele kennisvermeerdering die het plangebied kan opleveren. Verder wordt nagegaan in hoeverre de eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden aangetast kunnen/zullen worden door de geplande werkzaamheden. Het eerste deel wordt afgesloten met de bibliografie en bijlagen. Het tweede deel omvat een gemotiveerd advies omtrent het vervolgtraject (programma van maatregelen).

### ***1.1 Randvoorwaarden***

Het volledige terrein is momenteel ontoegankelijk voor verder archeologisch vooronderzoek buiten bureauonderzoek aangezien het plangebied nog volledig bebouwd is. De sloop zal pas aanvangen eens de omgevingsvergunning is verkregen. Het archeologisch onderzoek met ingreep in de bodem zal bijgevolg in een uitgesteld traject worden uitgevoerd, dit om zowel logistieke als economische redenen.

## 1.2 Technische fiche/administratieve gegevens

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam site                          | Nieuwbouw aan de Schaffensestraat te Diest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ligging                            | Archeologienota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kadastrale gegevens                | Schaffensestraat 66-70, 3290 Diest                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bounding Box                       | Afdeling 1, sectie A, percelen 1733C, 1734B en 1737A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                    | Xmax 198229.48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                    | Ymax 186838.15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                    | Xmin 198258.36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                    | Ymin 186866.65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Onderzoek                          | Archeologisch en geschiedkundig bureauonderzoek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Projectcode                        | 2021A428                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Uitvoerders/actoren                | Elly N.A. Heirbaut, LAReS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                    | Julie Hagen, LAReS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Erkend archeoloog                  | Elly N.A. Heirbaut: OE/ERK/Archeoloog/2016/00162                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                    | Julie Hagen: OE/ERK/Archeoloog/2020/00018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nummer wettelijk depot             | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Termijn                            | Februari 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Geplande ingreep                   | Afbraak huidige woningen en bouw appartementen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Totaal oppervlakte plangebied      | ca. 670 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Totaal oppervlakte geplande werken | ca. 670 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Geldende wetgeving en voorwaarden  | Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014. De nota werd opgesteld overeenkomstig de Code van Goede Praktijk. De totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt 300 m <sup>2</sup> of meer, zoals bepaald in artikel 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. |
| Randvoorwaarden                    | zie paragraaf 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Doelstelling                       | Het doel van deze archeologienota is om via de tot op heden beschikbare bronnen (bureauonderzoek) na te gaan wat het archeologische potentieel van het projectgebied is, wat de mogelijke bedreigingen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief, en hoe hiermee dient omgegaan te worden.                                                                            |
| Thesaurus                          | Archeologienota, bureauonderzoek, archeologisch vooronderzoek in uitgesteld traject                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 2 Vraagstellingen

In het kader van dit bureauonderzoek zijn van tevoren enkele vragen geformuleerd waarop het onderzoek antwoord tracht te vinden.

1. Welke aanwijzingen bevatten de bestaande bronnen over het archeologische en cultuurhistorische potentieel van het terrein?
2. Welke archeologische sites zijn bekend in of nabij het projectgebied?
3. Wat is de landschapshistoriek/evolutie in gebruik van het terrein?
4. Wat is de impact van de geplande werken?
5. Levert het huidige bronnenmateriaal voldoende informatie op of is er aanvullend vooronderzoek (al dan niet met ingreep in de bodem) nodig? In het laatste geval: welke methode levert het meeste informatie op? Welke onderzoeksstrategie moet toegepast worden in het uitgesteld traject?



### 3 Methodiek van het onderzoek

#### 3.1 Onderzoeksmethodiek

Om na te gaan of er archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zijn en om een antwoord te kunnen geven op de in hoofdstuk 2 geformuleerde vraagstellingen, is een bureauonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn verschillende soorten bronnen geraadpleegd, die in hoofdstuk 5 besproken zullen worden (*assessment*). De meeste bronnen zijn online beschikbaar gesteld door de Vlaamse Overheid.

Om de fysische geografie van het projectgebied te onderzoeken zijn de bodemkaart, bodembedekkingskaart, erosiegevoeligheidskaart, tertiair geologische kaart en quartair geologische kaart geraadpleegd. Deze zijn online te raadplegen in de databases van Geopunt Vlaanderen ([www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)) en in de Databank Ondergrond Vlaanderen ([www.dov.vlaanderen.be](http://www.dov.vlaanderen.be)).

Om een beeld te krijgen van de historische (landschaps)ontwikkeling van het plangebied zijn de beschikbare historische en topografische kaarten geraadpleegd. De gegeorefereerde historische kaarten, dit zijn de kaart van Frickx (1712), de kaart van de Ferraris (1771-1778), de Atlas der Buurtwegen (1841), de kadasterkaart van Popp (1842-1879) en de kaart van Vandermaelen (1846-1854), kunnen online geraadpleegd worden via het Geoportaal Onroerend Erfgoed ([www.geo.onroenderfgoed.be](http://www.geo.onroenderfgoed.be)).

De kaart van het Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw is voor dit gebied niet beschikbaar. Op dezelfde website zijn ook verschillende 20<sup>e</sup>- en 21<sup>e</sup>-eeuwse luchtfoto's te raadplegen. Daarnaast is gebruik gemaakt van ander historisch kaartmateriaal, o.a. uit de Koninklijke Bibliotheek te Brussel, dat is in te zien via de website van Cartesius ([www.cartesius.be](http://www.cartesius.be)). Voor de historische bronnen is gebruik gemaakt van de inventaris onroerend erfgoed en van schriftelijke bronnen. De combinatie van historische bronnen, historische kaarten, topografische kaarten en luchtfoto's zorgt ervoor dat de ontwikkeling van het projectgebied en de ruimere omgeving vanaf de 18<sup>e</sup> eeuw tot het heden goed in beeld gebracht kan worden.

Om ook zicht te krijgen op de perioden vóór de 18<sup>e</sup> eeuw is onderzocht of er zich in en/of nabij het plangebied archeologische resten in de ondergrond bevinden of reeds zijn onderzocht. Om dit te kunnen bepalen, zijn voornamelijk de online beschikbare gegevens geanalyseerd. Hierbij is in eerste instantie de database van de Centrale Archeologische Inventaris (CAI; [www.cai.onroenderfgoed.be](http://www.cai.onroenderfgoed.be)) bevraagd. Hierbij moet opgemerkt worden dat de CAI niet volledig is en geen garantie biedt op de aan- of afwezigheid van een eventuele archeologische site. Ook is [www.inventaris.onroenderfgoed.be](http://www.inventaris.onroenderfgoed.be) geraadpleegd voor het plangebied en de ruimere omgeving.

Naast het onderzoek naar de historische ontwikkeling van het gebied en de reeds gekarteerde archeologische vindplaatsen, dienen ook de geplande werkzaamheden en de (eventueel) hierbij horende verstoringen in kaart gebracht te worden. De

beschrijvingen gebeuren op basis van de plannen en schetsen die de opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld (hoofdstuk 4). Hiertoe behoren de plannen van en informatie over de bestaande bebouwing (“bestaande toestand”) en de bouwtekeningen van het te realiseren project (“nieuwe toestand”).

Op basis van alle beschikbare gegevens is tenslotte een conclusie getrokken omtrent de kans op de aanwezigheid van archeologisch erfgoed met een groot potentieel tot kennisvermeerdering, en de eventuele intactheid van een al dan niet aanwezige archeologische site (hoofdstuk 6). Hieruit vloeit een advies omtrent eventuele vervolgstappen die genomen moeten worden.

### ***3.2 Rapportage en afbeeldingen***

De indeling in hoofdstukken is reeds eerder beschreven. Wat betreft de afbeeldingen die in deze archeologienota zijn opgenomen, geldt dat zij alle zijn afgebeeld op klein formaat omwille van de opmaak van de tekst. In bijlage zijn de beschikbare plannen opgenomen.

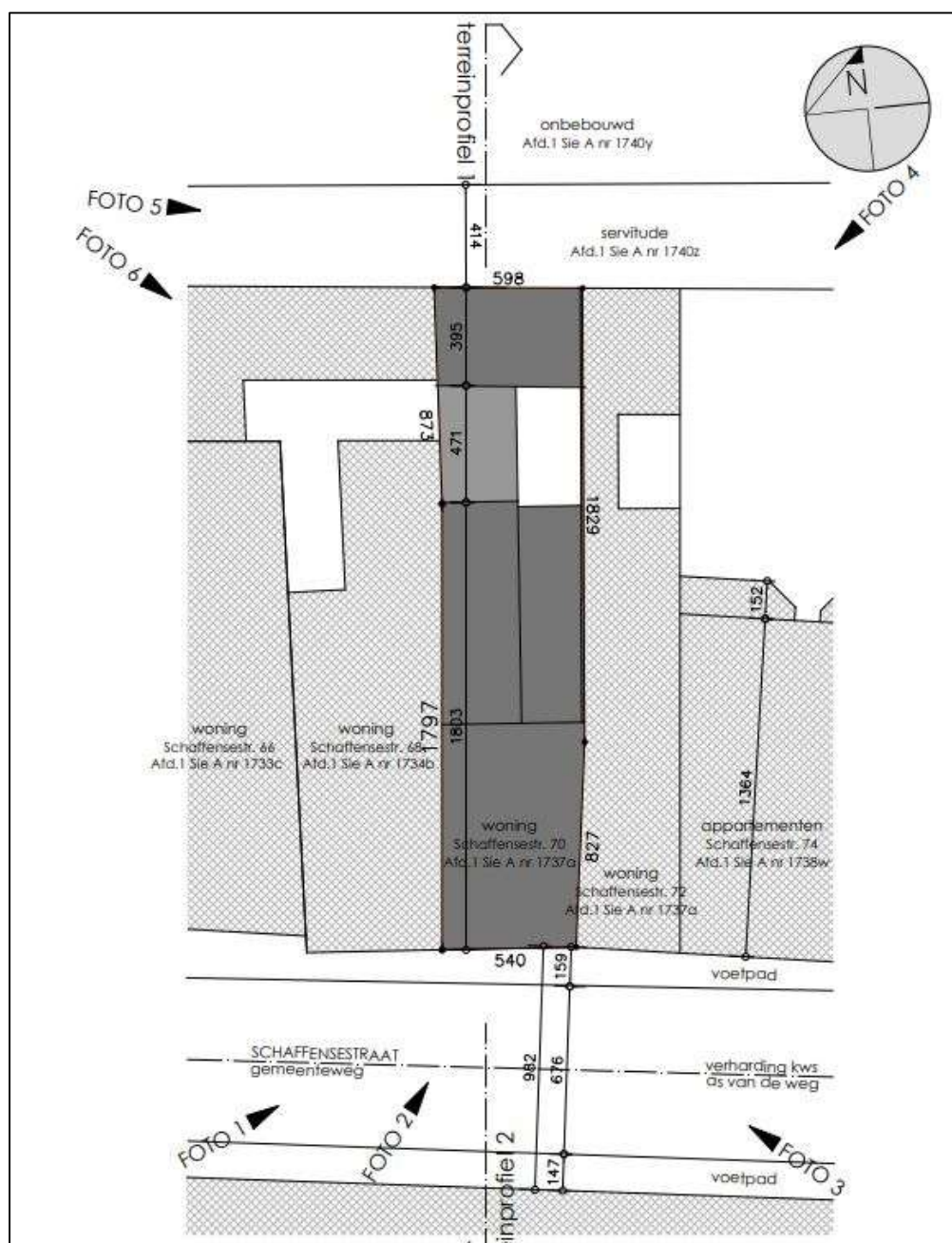
De kaarten die gemaakt zijn op basis van de beschikbare bodemkaarten, luchtfoto’s en CAI zijn zoveel mogelijk op eenzelfde schaal vervaardigd (zie ook figurenlijst). Omwille van de duidelijkheid (vb. situeren van het plangebied ten opzichte van de omringende omgeving) kan hiervan afgeweken zijn. Historische kaarten zijn op een andere schaal gemaakt om zo ook zicht te geven op een groter gebied, of juist in te zoomen op details.

De in deze archeologienota opgenomen informatie en plannen zijn vermeld met toezegging van de opdrachtgever.

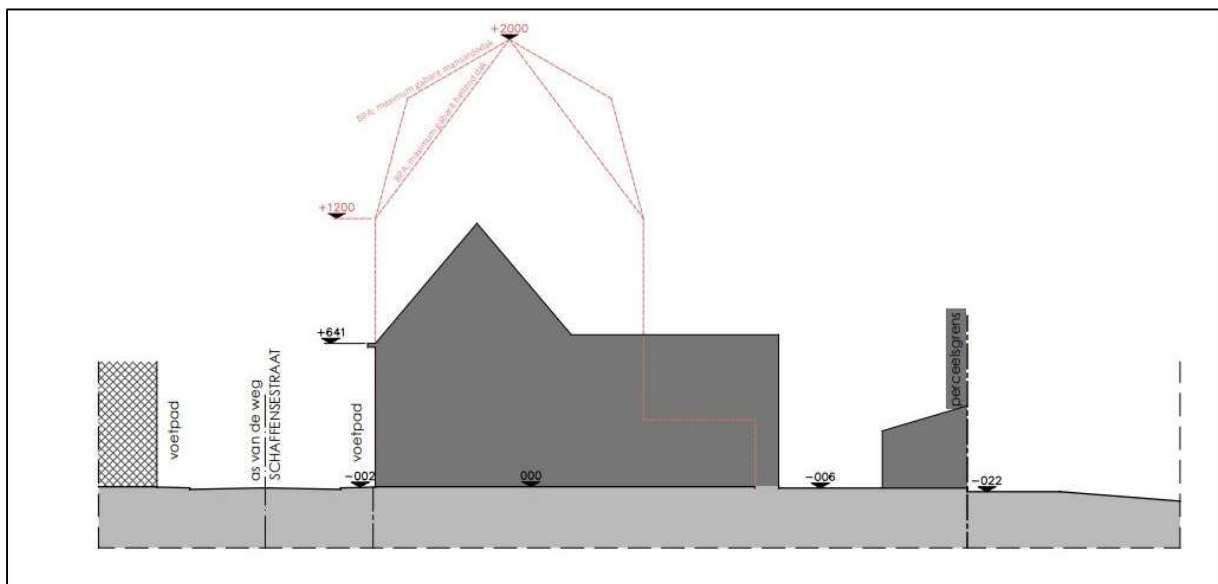
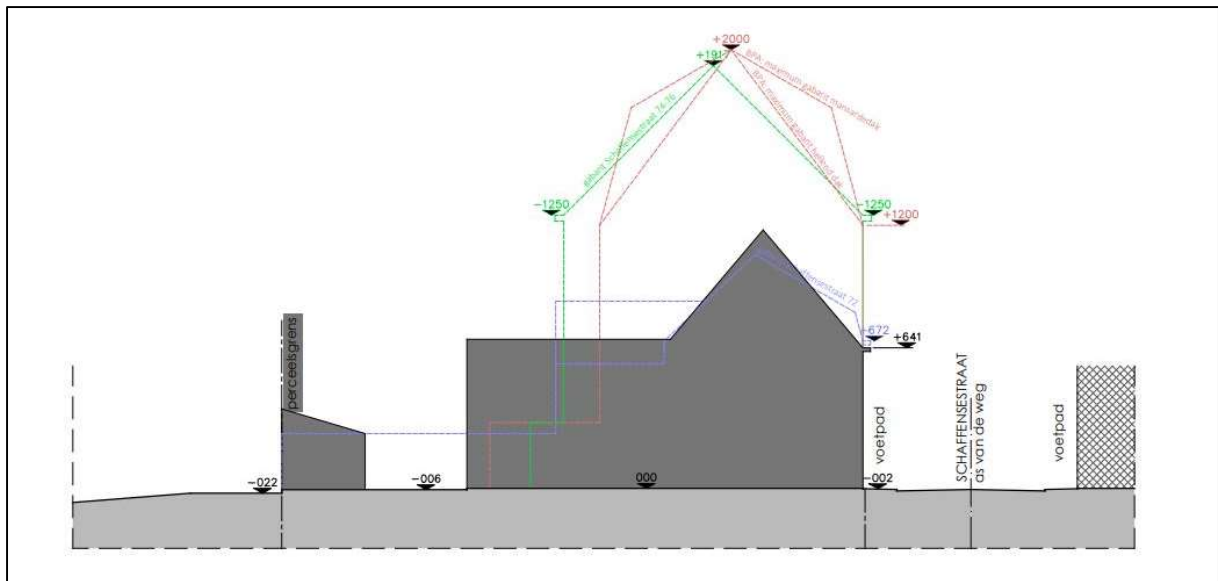
## 4 Beschrijving van de geplande werkzaamheden

### 4.1 Bestaande toestand

Het plangebied bestaat uit drie percelen en heeft een oppervlakte van 670 m<sup>2</sup>. Op perceel 1737A staat een woning met bijgebouwen. De overige delen van het perceel zijn ommuurd en verhard. Op percelen 1734B en 1733C zijn eveneens woningen met bijgebouwen merkbaar. De bestaande woningen en bijgebouwen zijn niet onderkelderd. Aan de westelijke zijde van het terrein op perceel 1734B is een klein stuk (met een oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup>) verhard tot 20 cm onder het maaiveld (fig. 2).



Figuur 2a. Inplantingsplan bestaande toestand.





*Figuur 2d. Overzichten van de woning op nummer 66.*

De woning met huisnummer 66 dateert vermoedelijk uit het begin van de jaren '60. De woning bestaat uit een gelijkvloers met een verdieping; er is geen onderkeldering aanwezig. De fundering zal vermoedelijk bestaan uit een strokenfundering (diepte: 40 cm) met vloeren op zand. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich aan beide kanten van de perceelsgrenzen langwerpige gebouwen aan de woning. Deze zullen op een zelfde manier zijn gefundeerd. Achteraan op het perceel staat een recenter bijgebouw met 2 garages die toegankelijk zijn vanaf de Oude Tramweg. De inrit van de garages is verhard. Tussen de woning en het bijgebouw zit een binnenkoer die volledig verhard is (fig. 2c).

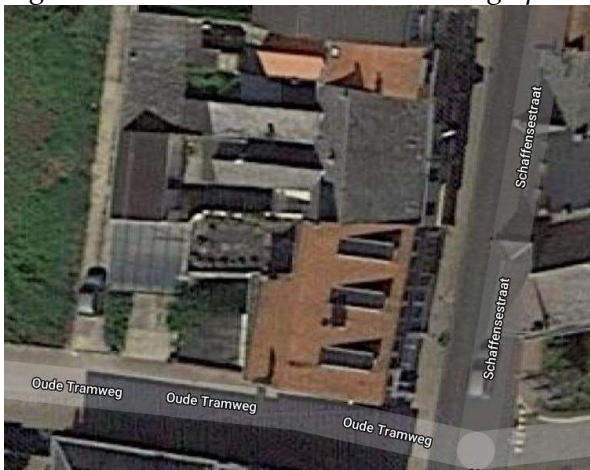
De woningen met huisnummer 68 en 70 dateren vermoedelijk van eind jaren '40 (vooroorlogs). De woningen bestaan uit een gelijkvloers met verdieping. Er is geen



onderkeldering aanwezig. De fundering zal vermoedelijk bestaan uit een strokenfundering (diepte ca. 40 cm) met vloeren op zand. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich aan de zijde van nr. 70 een langwerpige aanbouw bestaande uit gelijkvloers aan de woning. Achteraan het perceel staat een bijgebouw, ook een gelijkvloers. Tussen het woongebouw met aanbouw en het bijgebouw zit een binnenkoer; deze is volledig verhard (fig. 2d).



*Figuur 2e. Overzichten van de woning op nummer 68 en 70.*



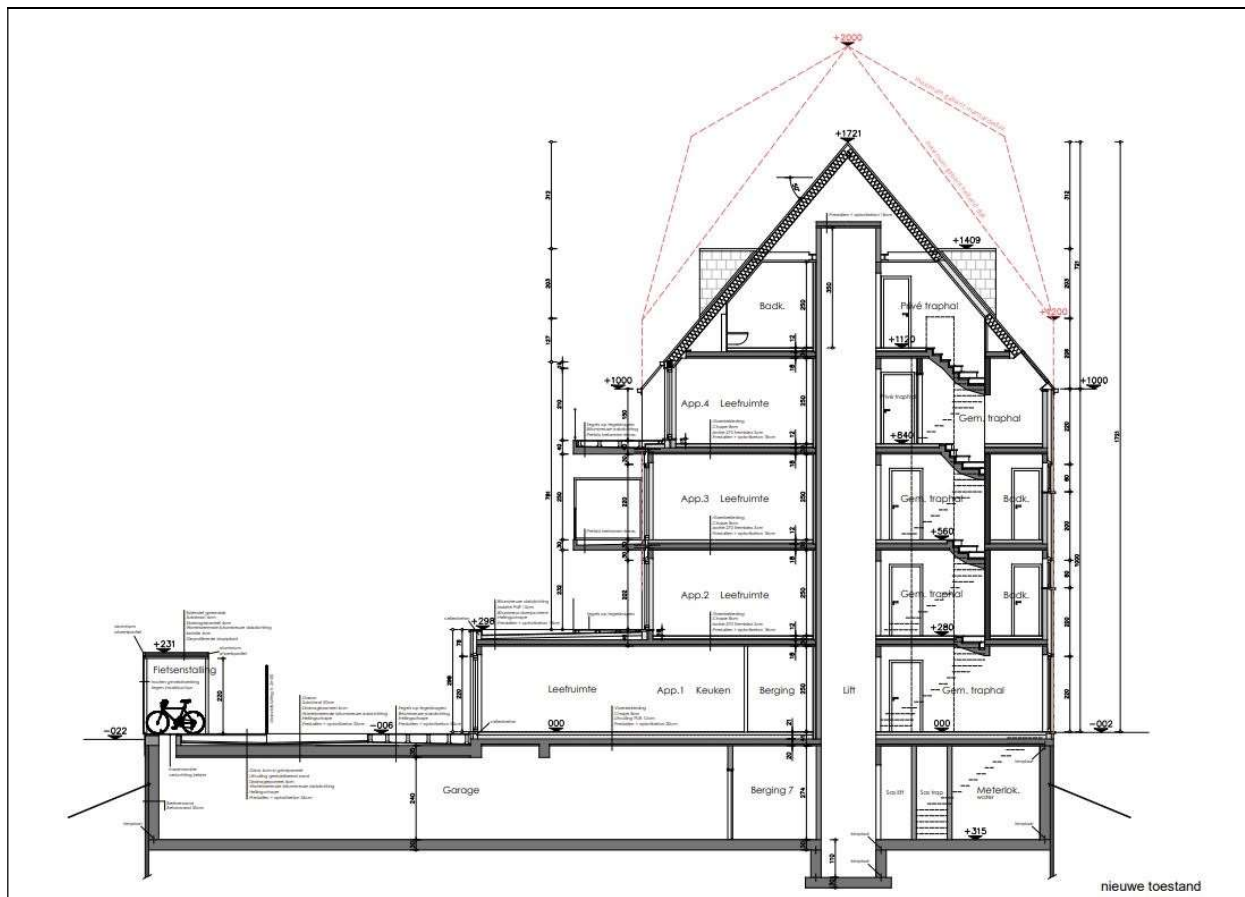
*Figuur 2f. Grondplan luchtfoto.*

#### **4.2 Nieuwe toestand**

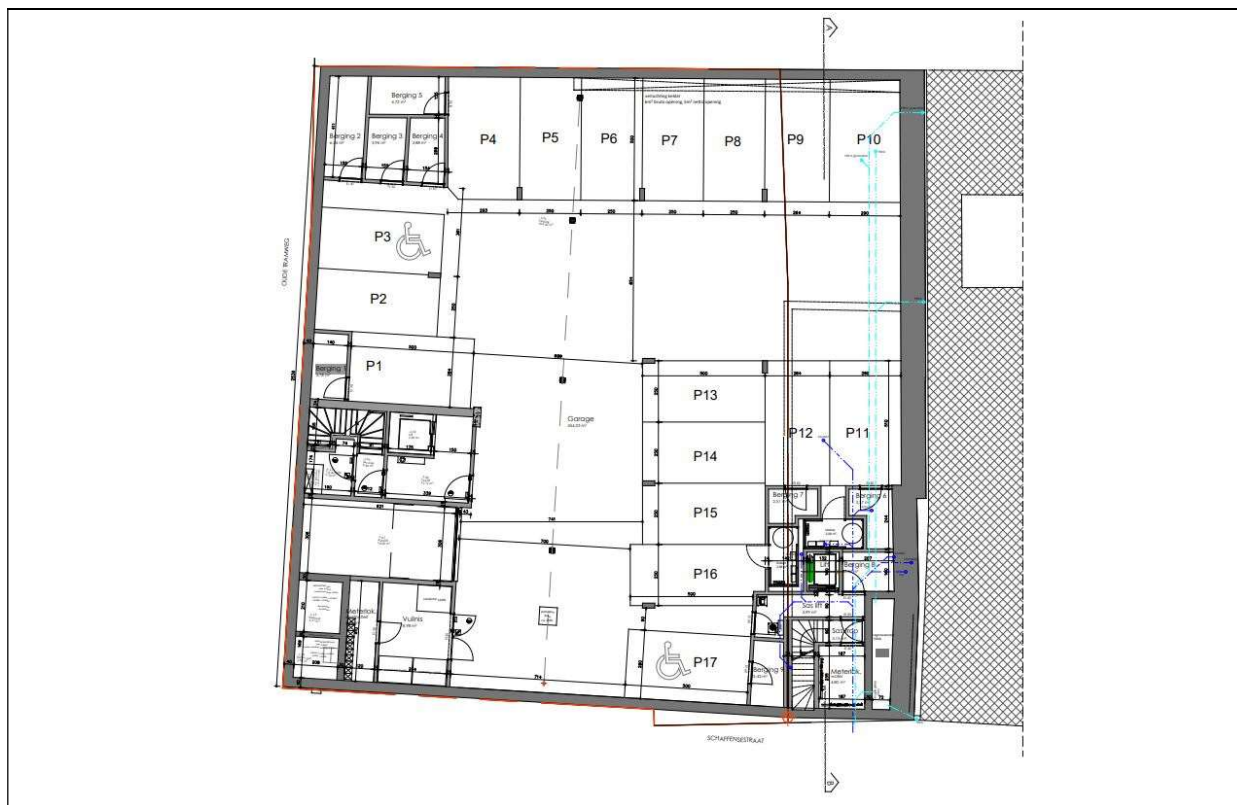
Nadat de huidige bebouwing en verhardingen zijn gesloopt, plant de opdrachtgever het terrein te bebouwen met een nieuw en modern appartementsblok met verhardingen. De bouwput wordt tot op de onderkant van de kelderplaat aan alle zijden voorzien van betonwanden, die een dikte hebben van 40 tot 90 cm.

De nieuwbouw zal bestaan uit vier verdiepingen met een ondergrondse en gedeelde parkeergarage die het volledige oppervlak van de drie percelen zal innemen (670 m<sup>2</sup>). De nieuwe gezamenlijke parking wordt door de toekomstige inwoners van nrs. 66, 68 en 70 gebruikt. De parking wordt ingericht met 17 parkeerplaatsen, een afvallokaal, tweetal liften, twee traphallen, twee saslifts, een RWA-put en meterlokalen voor elektriciteit en water. Langs de noordelijke grens van het appartementsgebouw

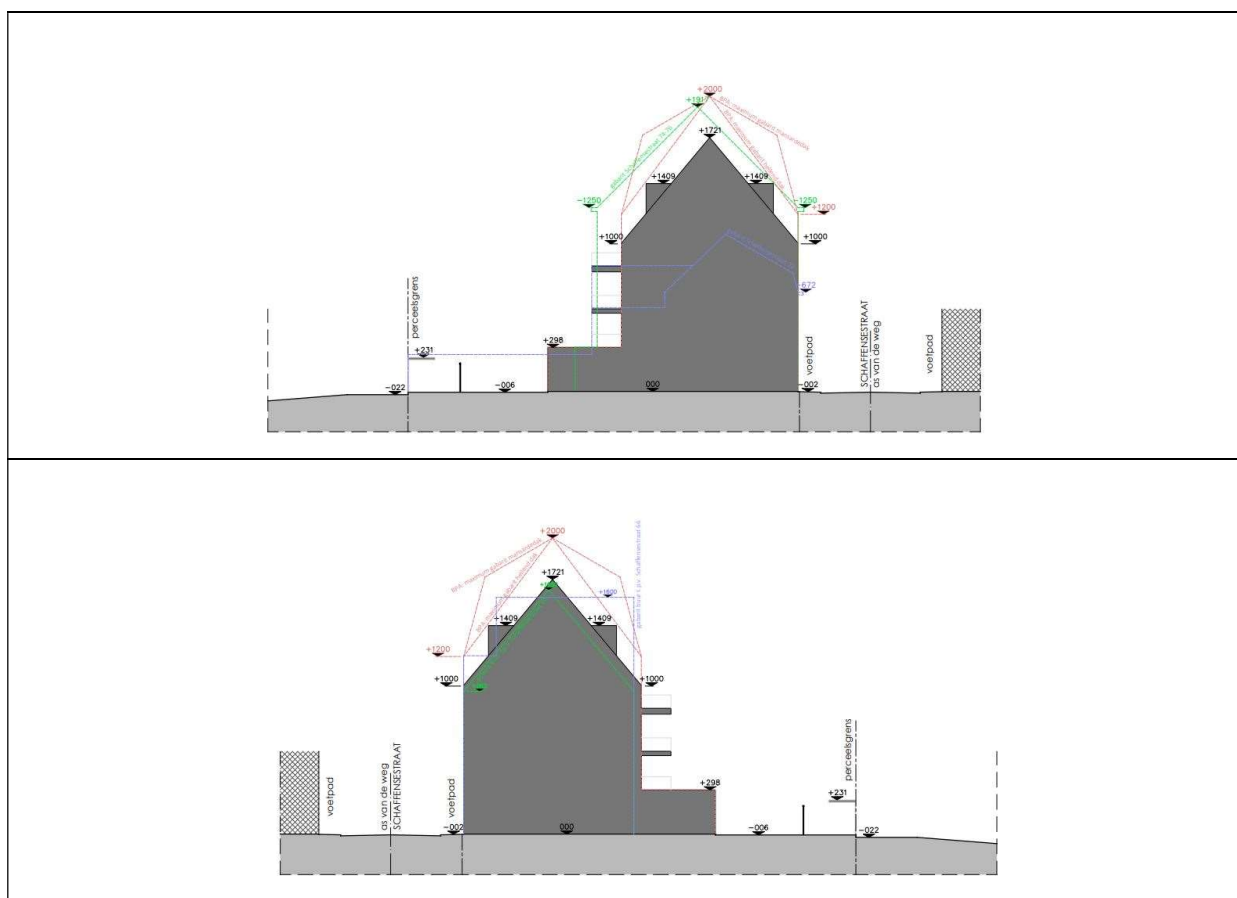
voorziet de opdrachtgever de nodige nutsleidingen (HWA en RWA). Het geheel zal tot op -3,150 m onder het maaiveld gefundeerd worden op een betonplaat met een dikte van ca. 30 cm. In functie van de stabiliteit worden eveneens secanswandpalen tot een diepte van 14 m onder het maaiveld geplaatst. Ter hoogte van de locatie van de liftkoker zal er tot een diepte van 4,250 m -mv uitgegraven worden (excl. betonplaat). De inrit (autolift) van de garage situeert zich ter hoogte van de Oude Tramweg. Aan de westelijke zijde van het studiegebied wordt een fietsenstalling ingericht van ca. 11,2 m<sup>2</sup>.



*Figuur 3a. Terreindoorsnede van de nieuwe toestand.*



Figuur 3b. Nieuwe ondergrondse parkeergarage.



Figuur 3c. Terreinsnedes 1 (W-O) en 2 (O-W).



## 5 Archeologisch bureauonderzoek

In dit hoofdstuk wordt verslag uitgebracht van het bureauonderzoek naar de archeologische en historische kennis over het plangebied (*assessment-rapport*). De hierbij gehanteerde methoden, technieken en criteria zijn beschreven in hoofdstuk 3.

### 5.1 Archeologische voorkennis

Er is nog geen archeologisch onderzoek in welke vorm dan ook uitgevoerd binnen de grenzen van het plangebied. Deze bureaustudie is met andere woorden het eerste onderzoek dat voor deze locatie wordt uitgevoerd. Buiten de grenzen van het plangebied zijn op verschillende locaties al archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze worden beschreven in paragraaf 5.6.

### 5.2 Historische bronnen<sup>2</sup>

Voor het historisch onderzoek is gebruik gemaakt van de gegevens uit de inventaris onroerend erfgoed en heemkundige literatuur online. De geschiedenis van Diest is vooral een geschiedenis van een middeleeuwse stedelijke nederzetting.

Van het pre-middeleeuwse Diest werd binnen de historische stadskern tot nu weinig aangetroffen. Buiten een silexkling uit de steentijd en enkele ijzertijdscherven op de Warande<sup>3</sup> werd in vorige eeuw een *hypocaustum*-tegels uit de Romeinse periode gevonden in de Sint-Sulpitiuskerk.<sup>4</sup> In 2001 vond men tijdens de heraanleg van de riolering aan de Veemarkt enkele Romeinse munten (tweede helft 1<sup>e</sup> tot de 4<sup>e</sup> eeuw) en scherven van een *terra nigra* beker uit de 3<sup>e</sup> eeuw.<sup>5</sup> Op diezelfde Veemarkt werden tijdens een prospectie met ingreep in de bodem in 2011 lagen aangesneden die zeker ouder zijn dan de 15<sup>e</sup> tot 17<sup>e</sup> eeuw. Wegens gebrek aan vondsten konden deze lagen niet gedateerd worden.<sup>6</sup> Een opgraving aan het bogaardenklooster in 2011 leverde twee klingen uit de steentijd op.<sup>7</sup> Nochtans zijn er in de omgeving van Diest op de Hagelandse heuvels en in de valleien van de Demer en de Zwartebeek, vooral op de hoger gelegen donken, verspreid talrijke archeologische vondsten uit de steen-, brons- en ijzertijd en de Romeinse periode gekend.<sup>8</sup>

De oudste kern van Diest zou ontstaan zijn op een iets hoger gelegen deel van de zuidelijke oever van de Demer rond de voorganger van de Sint-Sulpitiuskerk. Dit patroniem zou zijn oorsprong vinden bij, ofwel een bisschop van Maastricht +480, ofwel een bisschop Sulpitius de Vrome van Bourges, +647. De oudste vermelding van de kerk vinden we terug in 1163, toen Arnold II, de toenmalige heer van Diest, het

---

<sup>2</sup> <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/140037>

<sup>3</sup> Roosens 1983.

<sup>4</sup> Van der Linden 1964; Van de Ven 1970.

<sup>5</sup> Wijns 2003.

<sup>6</sup> Cornelis e.a. 2011a.

<sup>7</sup> Trommelmans e.a. 2011.

<sup>8</sup> Vynckier 1981.

geestelijk bestuur over zijn gebied aan de norbertijnenabdij van Tongerlo schonk.<sup>9</sup> Later groeide deze kleine nederzetting geleidelijk aan uit tot de kern van een Karolingische *pagus*. De oudste vermelding van de nederzetting dateert uit 837 toen Assent, gelegen in de *pago Hasbaniensi sive Dyostiensi*, aan de abdij van Sint-Truiden werd geschonken en het gebied door een graaf (in 900 wordt *Angilramnus in Dioste* vermeld) werd bestuurd.<sup>10</sup> In 1088 wordt voor het eerst in een kroniek van de abdij van Sint-Truiden een zekere Otto van Diest of Otto van Beveren vermeld die verbleef in zijn burcht op de hoger gelegen getuigenheuvel, de latere Warande. Deze Warande was één van de eerste burchten in de regio gelegen op een heuvel.<sup>11</sup> Ze bestond uit een cirkelvormig omgrachte motteheuvel, Het Tafelrond, met ingebouwde donjon en bijhorende voorhof, op het hoogste punt van de Warande. Tijdens een tuinaanleg in de 19<sup>e</sup> eeuw werden de funderingen teruggevonden van de vierkante donjon.<sup>12</sup> Later werden er meerdere opgravingscampagnes uitgevoerd. De eerste vond plaats in 1959.<sup>13</sup> In totaal waren er vier campagnes tussen 1981 en 1984.<sup>14</sup> Op het voorhof werden sporen aangetroffen van een houten gebouw. In de 13<sup>e</sup> eeuw werd de motte verlaten en werd op het neerhof een nieuwe, grotere burcht gebouwd, met een zaalgebouw en kapel en torens in ijzerzandsteen. Nadat Diest in 1499 in handen kwam van het geslacht Oranje-Nassau werd de toen bouwvallige burcht gesloopt en het domein vergroot. De Warande deed dan dienst als jachtterrein en aan de zuidwestrand van de Warande werd een nieuwe residentie gebouwd, het Hof van Nassau, dat nog steeds de Graanmarkt domineert.

Het pre-stedelijke Diest concentreerde zich vanaf de 11<sup>e</sup> eeuw rond de huidige Grote Markt met als kern de primitieve Sint-Sulpitiuskerk. Waarschijnlijk was deze eerste kern door een bescheiden aarden wal en gracht omgeven.<sup>15</sup> In de 12<sup>e</sup> eeuw groeide de stad gestadig en kwam er een stadsvergroting langsheen de bestaande kern zodat de wegen naar het gehucht Beveren en Leuven binnen de kern kwamen te liggen. Ook het gebied tussen de oude kern en de Warande werd verbonden. Deze nieuwe gebieden waren versterkt met aarden wallen en natte en droge grachten.<sup>16</sup> Omdat Diest zo snel groeide kwamen in de laatste decennia van de 12<sup>e</sup> en de 13<sup>e</sup> eeuw veel nieuwe wijken buiten deze versterking te liggen. In 1211 is er te Diest sprake van een *capella*, die later zou uitgroeien tot de Onze-Lieve-Vrouwekapel. Deze kapel was gelegen aan de noordelijke voet van de Warande en deed dienst als slotkapel. Diest groeide verder op de noordelijke Demeroever en kreeg uiteindelijk een vrijheidscharter in 1229 van Hendrik I, hertog van Brabant. Onder Arnold IV breidde de stad zich verder uit. Hij gaf aan de abdij van Tongerlo de toestemming om een nieuwe parochie op te richten. De bouw van de Sint-Jan-de-Doperkerk werd opgestart. In 1253 kreeg ook de Onze-Lieve-Vrouwekapel de status van parochiekerk zodat er nu drie parochies in de stad waren.<sup>17</sup>

---

<sup>9</sup> Van Der Eycken 1980.

<sup>10</sup> Van Der Eycken & Janssens 1994.

<sup>11</sup> Doperé & Ubrechts 1991.

<sup>12</sup> Callebaut 1982.

<sup>13</sup> Mertens 1959.

<sup>14</sup> Roosens 1981-1985.

<sup>15</sup> Van Der Eycken 1980; Van Der Eycken & Janssens 1994.

<sup>16</sup> Van Der Eycken 1980; Van Der Eycken & Janssens 1994.

<sup>17</sup> Van Der Eycken 1980; Van Der Eycken & Janssens 1994.

De voortdurende groei van de stad en deze buitenwijken verplichtte Hendrik, de toenmalige heer van Diest, in de 14<sup>e</sup> eeuw om een nieuwe vestigingsgordel op te richten. De nieuwe verdedigingsgordel telde tien stadspoorten, waaronder vijf grote: de Beverenpoort (richting Hasselt-Maastricht), de Putterstraatpoort (richting Leuven en Aarschot), de Allerheiligenpoort (richting Zichem), de Schaluinpoort (richting Antwerpen en Kempen) en de Schaffensepoort (richting Kempen). De kleinere poorten gaven toegang tot de omliggende velden: de Visserstraatpoort, de Broekpoort, de Koepoort, de Schotpoort en de Wijvenpoort. De wallen, grotendeels van aarde, waren versterkt met een dertigtal ijzerzandstenen torens die alle een eigen naam hadden. Tussen enkele torens werden stenen vestingmuren gebouwd en op sommige plaatsen werden de grachten gevoed door water uit de Demer en de omliggende beken. Andere grachten bleven droog. De stadswallen werden door Hendrik III van Nassau, heer van Diest in 1508 verbeterd en verbreed. Op sommige wallen werden muren gebouwd en de stadspoorten werden verder versterkt met bolwerken. De vijf kleinere stadspoorten werden in deze periode dichtgemetseld.<sup>18</sup> De woelige periode van belegering en bezetting van de stad in de 16<sup>e</sup> eeuw en de talrijke oorlogen in de 17<sup>e</sup> eeuw vergden een permanent onderhoud van de stadswallen. Na de inname van Diest door Franse troepen in 1705 werd opdracht gegeven om de wallen te slopen. Dit gebeurde echter pas grotendeels tijdens de Oostenrijkse bezetting in 1788 en werd verdergezet na het einde van het ancien régime toen de Fransen in 1794 opnieuw de stad veroverden. Het verloop van deze wallen blijft tot op heden bewaard in de ruimtelijke structuur van de huidige stad. De oude stadswallen van Diest werden vanaf 1837 volledig opgeruimd en vervangen door een eigentijdse, indrukwekkend vestingwerk bestaande uit het fort Leopold en de Citadel.

Tijdens de 13<sup>e</sup> en 14<sup>e</sup> eeuw kende Diest een aanzienlijke bevolkingsaan groei, met een hoogtepunt rond het midden van de 15<sup>e</sup> eeuw. Door de daaropvolgende crisis in de textielnijverheid op het einde van de 15<sup>e</sup> eeuw en de talrijke oorlogsomstandigheden kende de stad een economische achteruitgang die zich in de 16<sup>e</sup> eeuw voor korte tijd stabiliseerde om uiteindelijk te leiden, na talrijke turbulente, militaire gebeurtenissen en meerdere epidemieën, tot een ware exodus. In de daaropvolgende eeuwen gaat het bevolkingsaantal op en af om uiteindelijk gestaag te stijgen vanaf het einde van de 18<sup>e</sup> eeuw.<sup>19</sup>

Naarmate Diest als stedelijke nederzetting uitgroeide, groeide eveneens de handelsactiviteit. De handel richtte zich niet alleen tot de eigen gemeenschap maar ook tot het omliggende platteland. Door de ligging van de stad werd Diest één van de vele handelsplaatsen op de weg van Vlaanderen en Brabant naar het Rijnland. Diest kende vanaf het begin een belangrijke textiel- en ledernijverheid en had een zekere faam als bierstad totdat de laatste brouwerij sloot in 1979. Naast de belangrijke veemarkt die in Diest werd gehouden tot in de 19<sup>e</sup> eeuw was de stad eveneens een belangrijk centrum voor de paardenhandel die doorliep tot in het begin van de jaren zestig van de 20<sup>e</sup> eeuw.<sup>20</sup>

De industrialisatie kwam in Diest laat en moeizaam van de grond. Door het keurslijf

---

<sup>18</sup> Van Der Eycken 1980; Van Der Eycken & Janssens 1994.

<sup>19</sup> Van Der Eycken 1980; Van Der Eycken & Janssens 1994.

<sup>20</sup> Van Der Eycken 1980; Van Der Eycken & Janssens 1994.

van de 19<sup>e</sup>-eeuwse omwallingen, waardoor vrijwel geen gronden beschikbaar waren binnen de stad, het gebrek aan een industriële traditie, het late verschijnen van de eerste spoorlijn (1865) en het de steeds moeilijkere bevaarbaarheid van de Demer bleef deze ontwikkeling in Diest beperkt.

### 5.3 Cartografische bronnen

Voor dit gedeelte van het onderzoek zijn de kaarten van Frickx, van de graaf De Ferraris, de Atlas der Buurtwegen, de Poppkaart en van Vandermaelenkaart gebruikt. De topografische kaart van het Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw is voor dit plangebied niet beschikbaar.<sup>21</sup> Er zijn in dit kader ook recente topografische kaarten ook bekeken.

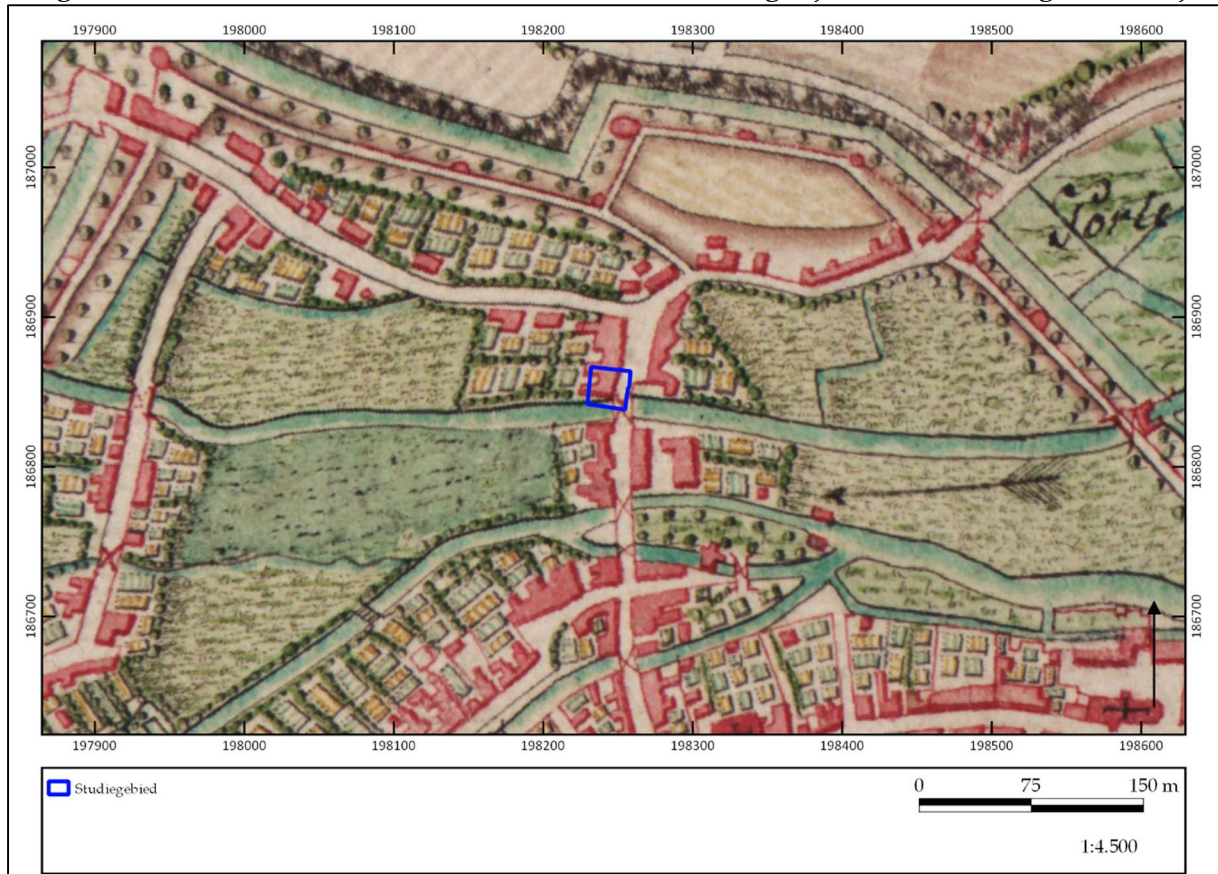


Figuur 4. Uitsnede uit de Frickxkaart (1744). ©LARES

Het plangebied ligt ten noordoosten van het historische dorpskern van Diest. Als algemeen referentiekader lijkt de Frickxkaart (fig. 4) echter moeilijk als alleenstaand cartografisch document leesbaar. De kaart is te algemeen om er duidelijke informatie over het plangebied uit af te leiden. Daarenboven kan de kaart niet goed georeferereerd worden.

<sup>21</sup> Alle gebruikte kaarten en luchtfoto's kunnen online geraadpleegd worden op <http://www.geopunt.be>. Dit zal niet elke keer herhaald worden bij de desbetreffende kaartbeschrijving.

De Ferrariskaart (1771-1778) is op deze locatie alvast duidelijk en gedetailleerd te plaatsen (fig. 5). Op deze kaart is het plangebied goed te zien. Het toont aan dat het plangebied binnen de bewoningskern van de historisch stadskern van Diest gelegen is. De Schaffensestraat bestond toen in elk geval al. Aan de zuidelijke zijde van het plangebied lijkt er op de Ferrariskaart een onbekende waterloop met een west-oost oriëntatie te stromen die tegenwoordig niet meer bestaat. Ten noorden van het terrein stroomde reeds de Demer en ten zuiden de Oude Demer. Het plangebied is op de kaart aangeduid als bebouwd. Meer ten westen zou een mogelijke stadstuin in gebruik zijn.



Figuur 5. Uitsnede uit de Ferrariskaart (1771-1778). ©LARES

Ongeveer driekwart eeuw later worden de kaarten van de Atlas der Buurtwegen (1841) gemaakt (fig. 6). Daar is hetzelfde wegpatroon te zien. Daarenboven is de perceelsindeling van de omgeving goed herkenbaar, al verschilt die nog sterk van de huidige indeling. Het plangebied is aan de oostkant van het terrein bebouwd; aan de westkant is dit niet het geval. Hier zou een stadstuin gelegen kunnen zijn. De eerst onbekende waterloop (zoals aangegeven stond op de Ferrariskaart) wordt op de Atlas der Buurtwegen benoemd als de 'Zwartebeek'. Recent kaartmateriaal geeft de 'Zwartebeek' meer ten noorden van het studiegebied weer. De huidige Schaffensestraat werd destijds vermeld als de 'Grooten Draei Straet'.

Nauw aansluitend bij de Atlas der Buurtwegen is de kadasterkaart van Popp (1842-1879). De Poppkaart toont een gelijkaardig beeld qua perceelsindeling (fig. 7). De waterloop vlak ten zuiden van het plangebied wordt op de Popp kaart vermeld als de 'Zwarte Gracht'. Ook is een kleine uitbreiding van de bebouwing op het terrein weergegeven. De westelijke zijde lijkt nog steeds grotendeels onbebouwd te zijn.





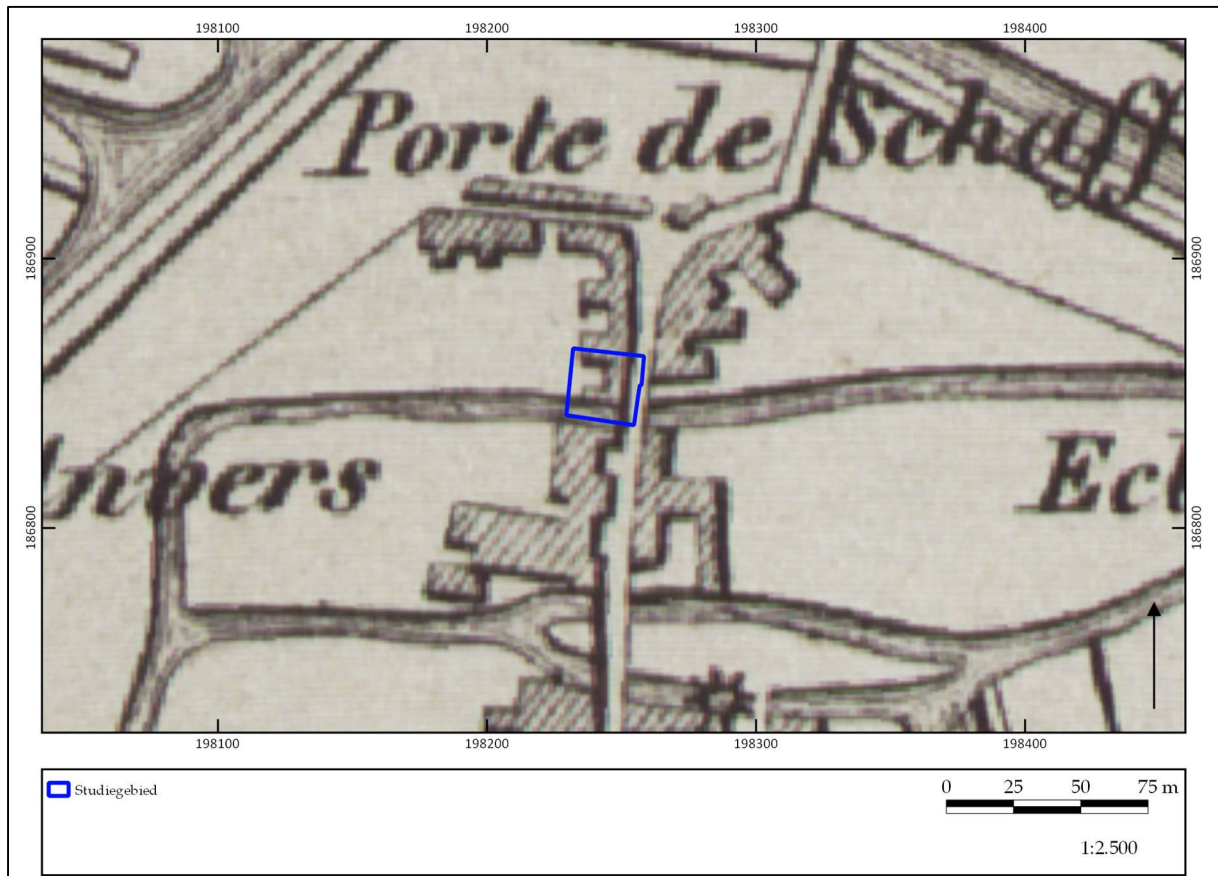
Figuur 6. Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen (1841). ©LARES



Figuur 7. Uitsnede uit de kadasterkaart van Popp (1842-1879). ©LARES



De Vandermaelenkaart (1846-1854) vertoont een minder gedetailleerd beeld dan de Atlas der Buurtwegen of het Poppkadaster (fig. 8). Het plangebied is hierbij nog steeds gelegen binnen de toenmalige bewoningskern van Diest. Het is gedeeltelijk aan de oostelijke zijde bebouwd en gelegen nabij de 'Zwarte Gracht'. Ook wordt ten noorden van het terrein de 'Porte de Schaffen' en ten westen de 'Porte d'Anvers' weergegeven.

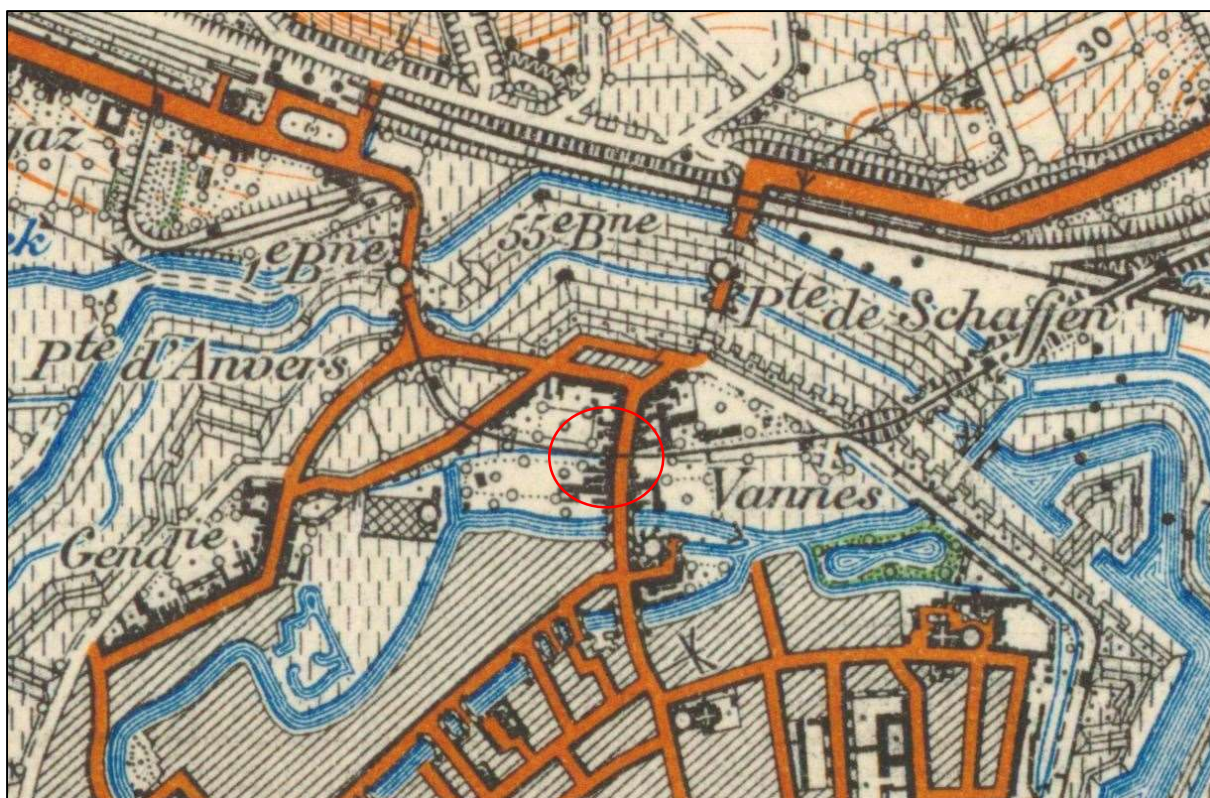


Figuur 8. Uitsnede uit de Vandermaelenkaart (1846-1854). ©LARES

De hierboven besproken historische kaarten tonen een hoge mate van continuïteit in en rond het plangebied vanaf de tweede helft van de 18<sup>e</sup> eeuw tot het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw. Het stratenplan bleef daarbij zo goed als onveranderd en de regio, en meer bepaald het plangebied, kan als gedeeltelijk bebouwd binnen een historische stadskern gekarakteriseerd worden.

Afsluitend zijn nog enkele topografische kaarten bekeken. Door de grote continuïteit binnen het plangebied en de hoge tijdsresolutie van de verschillende beschikbare topografische kaarten werd ervoor gekozen hier slechts één te bespreken.<sup>22</sup> De gehele reeks aan topografische kaarten toont immers steeds opnieuw hetzelfde karakter voor het plangebied. Het is pas met de topografische kaart van Diest uit 1933 dat de toenmalige Zwarte Beek of Zwarte Gracht maar gedeeltelijk langsheen de westelijke zijde wordt weergegeven (fig. 9).

<sup>22</sup> Voor het meest complete overzicht aan georeferencierte topokaarten voor het plangebied zie [www.cartesius.be](http://www.cartesius.be).



Figuur 9. Uitsnede uit de topografische kaart van Diest van 1933.

©CARTESIUS

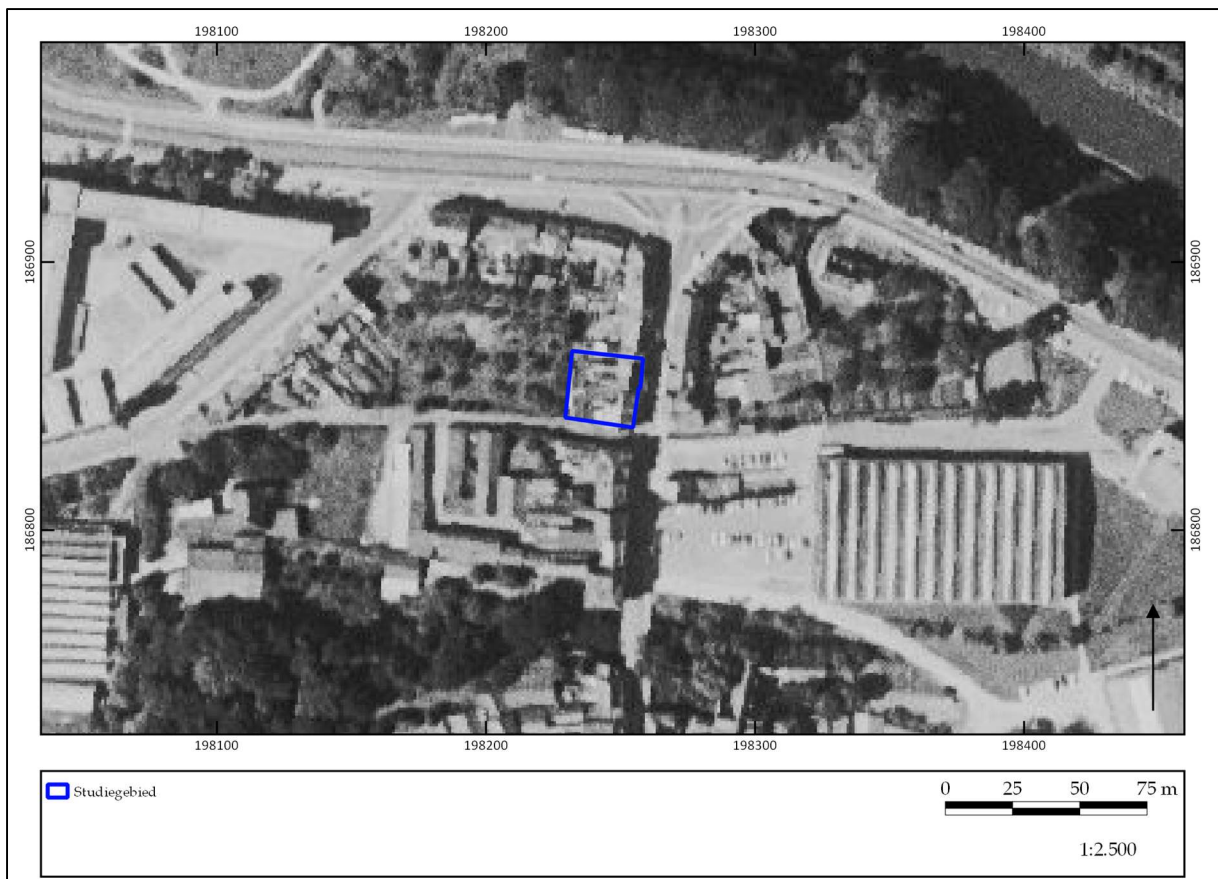
#### 5.4 Luchtfotografie

Ter aanvulling van de 18<sup>e</sup>- tot 20<sup>e</sup>-eeuwse historische kaarten zijn ook recentere luchtfoto's uit verschillende jaartallen bekeken. De luchtfoto uit 1971 (fig. 10) is zeer grofkorrelig, maar toont wel aan dat het plangebied grotendeels bebouwd is.

De situatie op de luchtfoto uit 1979-1990 (fig. 11) sluit hier grotendeels bij aan. De verharding en bebouwing zijn nu beter te zien aan de straatzijde. Daarnaast lijkt het ook dat er aan de westelijke zijde verhardingen en/of andere bijgebouwen zijn geplaatst. Helaas is deze luchtfoto ook vrij onduidelijk.

Op de luchtfoto van 2000-2003 (fig. 12) is een gedetailleerder beeld weergegeven. Aan de hand van deze foto is de bewoning aan de oostelijke zijde en de verhardingen en bijgebouwen aan de oostelijke zijde duidelijk afgebeeld. De meest recente luchtfoto's van 2008-2011 en 2019 geeft eenzelfde beeld weer.

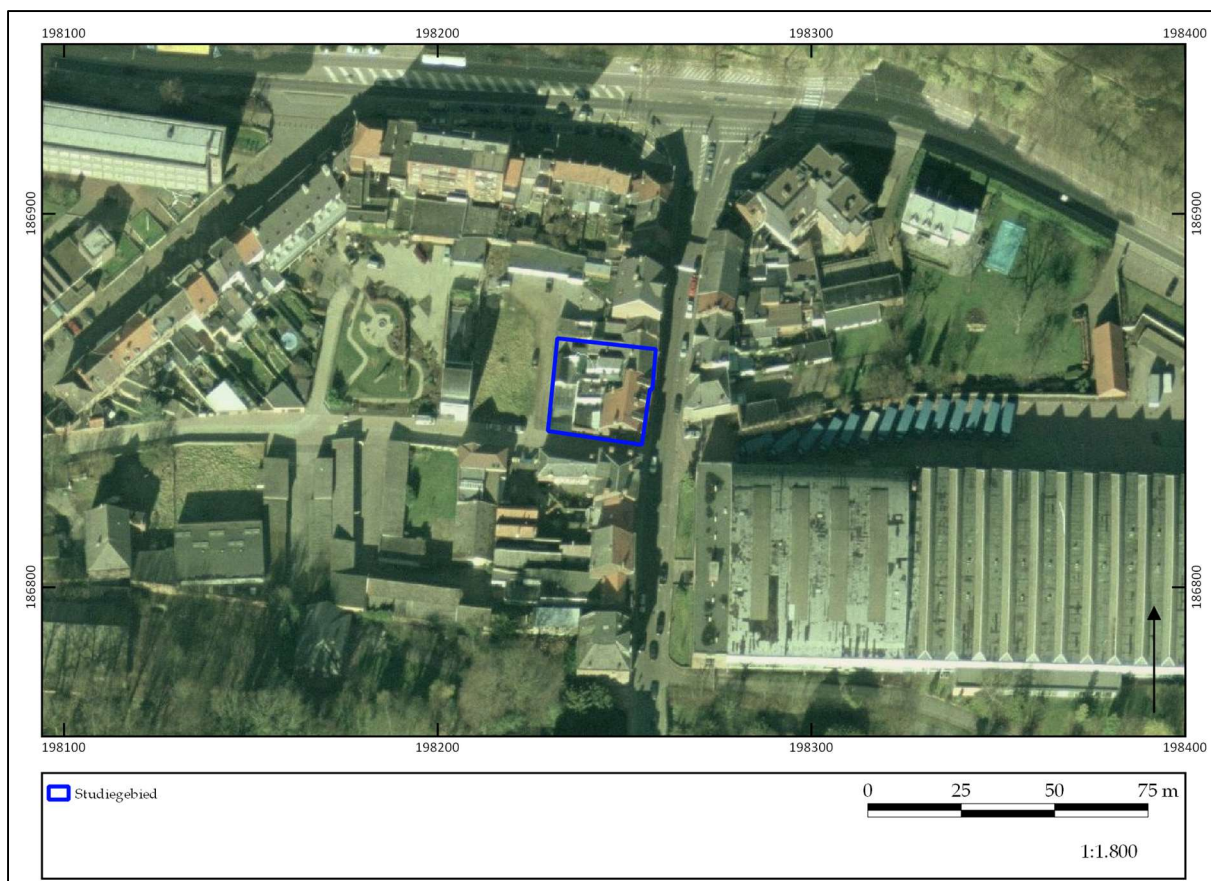




*Figuur 10. Uitsnede van de luchtfoto uit 1971.* ©LARES



*Figuur 11. Uitsnede van de luchtfoto uit 1979-1990.* ©LARES



Figuur 12. Uitsnede van de luchtfoto uit 2000-2003.

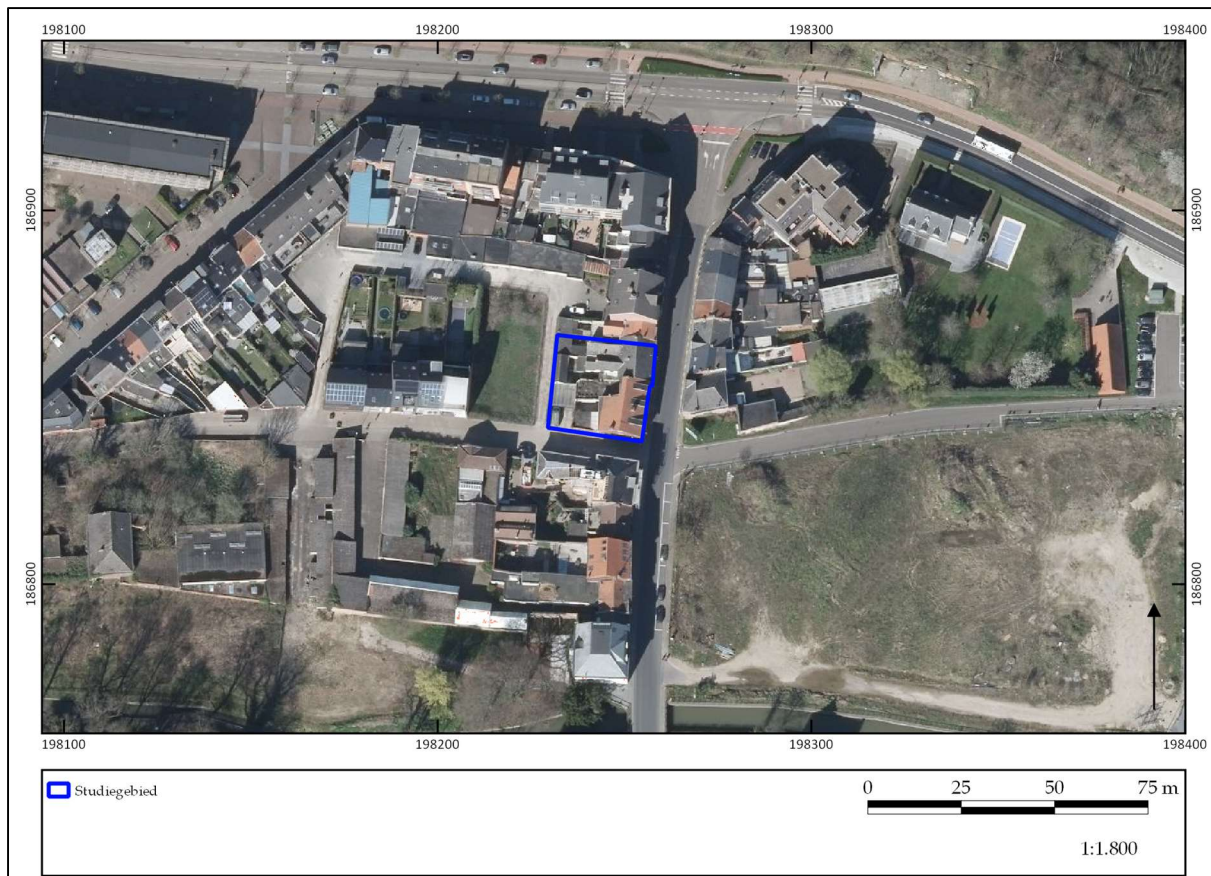
©LARES



Figuur 13. Uitsnede van de luchtfoto's uit 2008-2011.

©LARES





Figuur 14. Uitsnede van de luchtfoto's uit 2019. ©LARES

### 5.5 Geo(morfo)logie en bodem

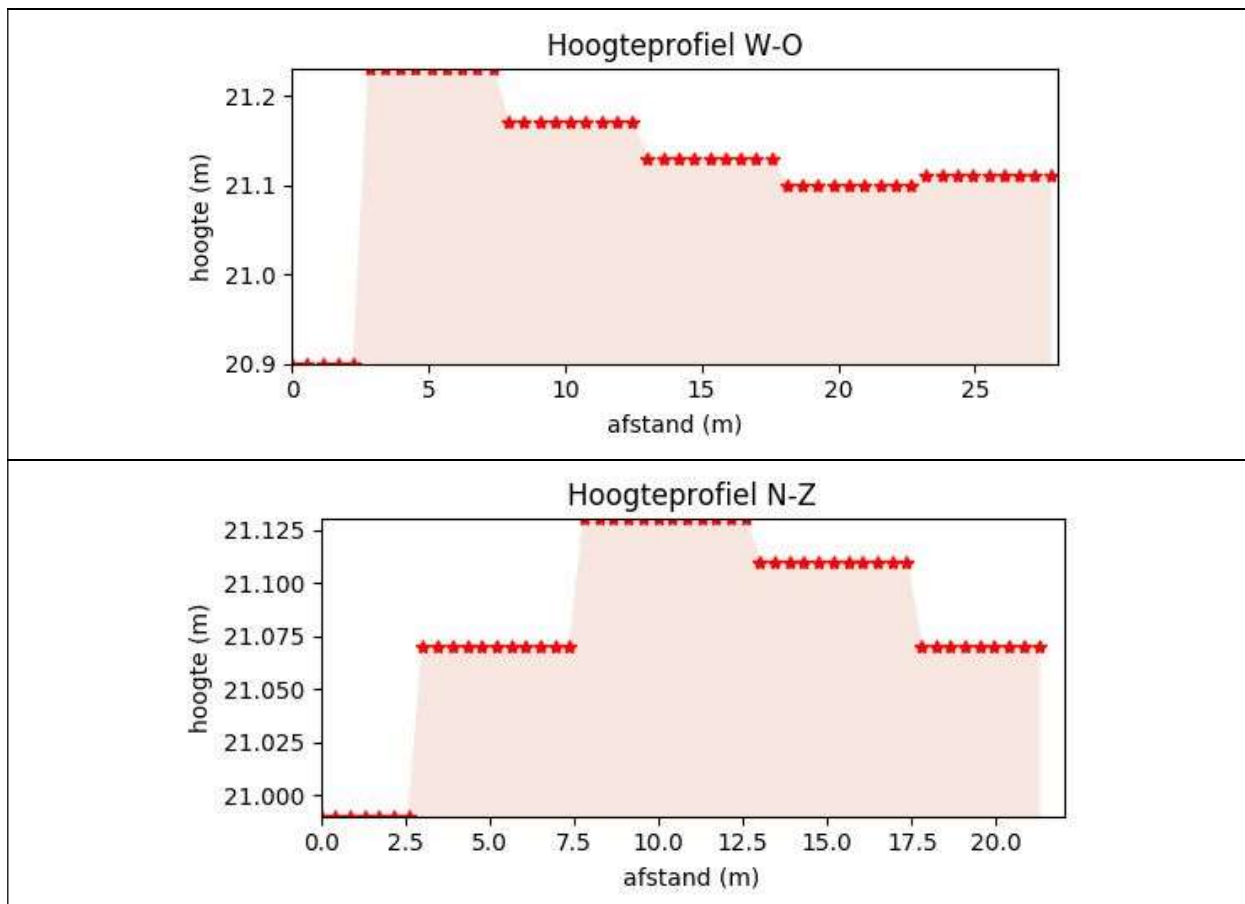
Om de geomorfologie en de bodemopbouw van het plangebied te bestuderen, zijn de bodemkaart van Vlaanderen, de potentiële bodemerosiekaart, de bodembedekkingskaart en de tertiair en quartair geologische kaarten gebruikt.<sup>23</sup> Om te kijken hoe de landschappelijke hoogteligging van het plangebied is ten opzichte van een grotere omgeving en de relatie van het plangebied tot beek- en riviervalleien zich verhoudt is het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II bestudeerd.

De historische kern van Diest is gelegen in de alluviale vlakte van de Demervallei op de overgang van de Zuiderkempen naar het Hageland. De Zuiderkempen kenmerken zich als een vlak, zandig gebied. Het zandlemig Hageland kan meer als heuvelland omschreven worden. De huidige Demer vloeit op dit ogenblik ten noorden van de stad, maar de oorspronkelijke Oude Demer komt vanuit het oosten de stad binnen om later langs het westen de stad te verlaten. Deze Oude Demer liep door de binnenstad en werd, wegens reukhinder, overdekt eind jaren zestig van vorige eeuw. Vanaf 2009 werd een project opgestart om de Oude Demerloop terug open te leggen. In 2014 was het deel tussen de Kaai en de Ezeldijkmolen afgewerkt. Uitgezonderd een natuurlijke ovale getuigenheuvel van ijzerzandsteen met een doormeter van 250 m waarop de

<sup>23</sup> Alle bodemkaarten kunnen gevonden worden op [www.dov.vlaanderen.be](http://www.dov.vlaanderen.be).



Warande (TAW 47 m) is gesitueerd, ligt de stad op een hoogte tussen 21,50 m en 24,50 m TAW. Ten noorden van het studiegebied op ca. 140 m en 240 m stromen de Demer en de Zwarte Beek. Op ca. 76 m ten zuiden stromen de oude Demer en de Molenarm.<sup>24</sup>



Figuur 15a. Terreindoorsnede: boven W-O; onder Z-N.

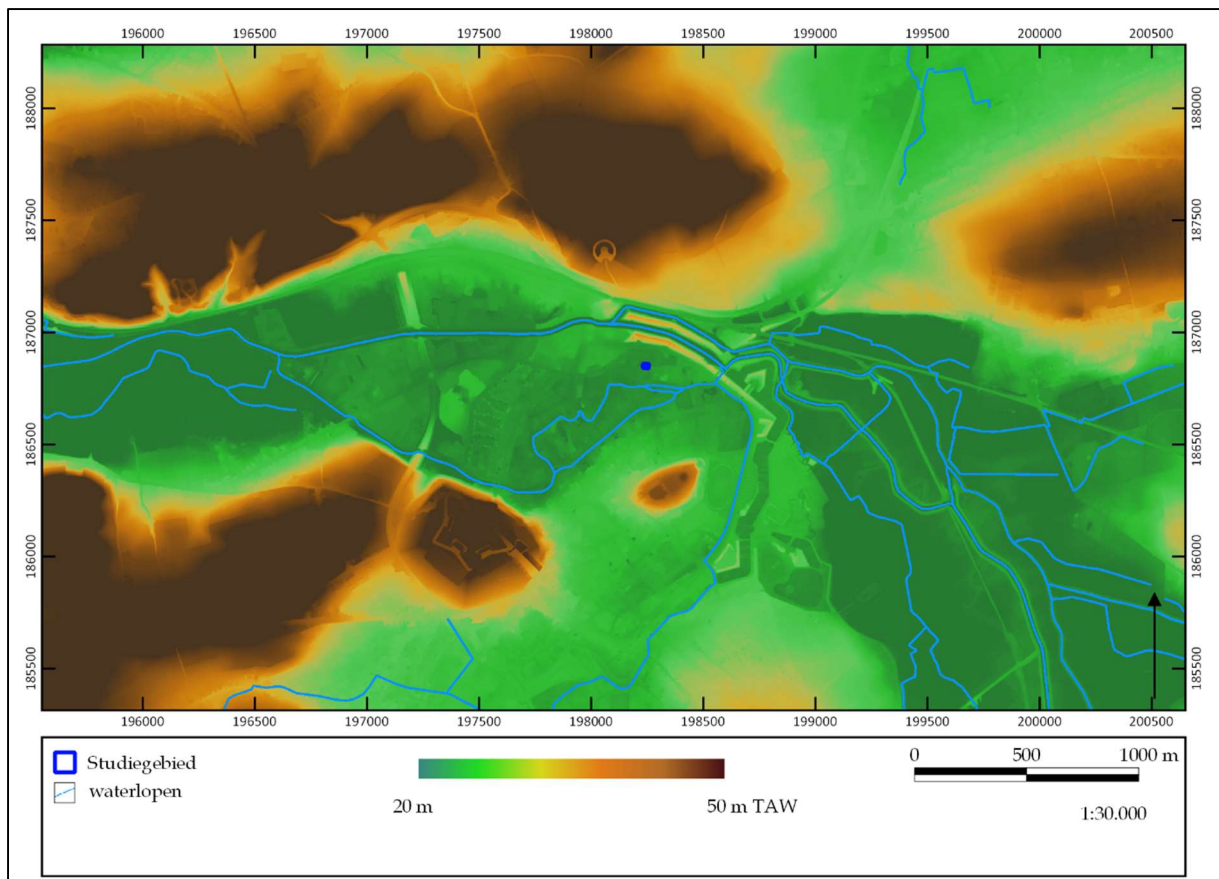
### 5.5.1 Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II

Het plangebied zelf loopt slechts zeer minimaal af van 20,9 m +TAW in het westen naar 21,1 m + TAW in het oosten. Er is een gelijkaardige TAW waarde gemeten in het noorden en zuiden van het terrein namelijk 21 m +TAW. (fig. 15b).

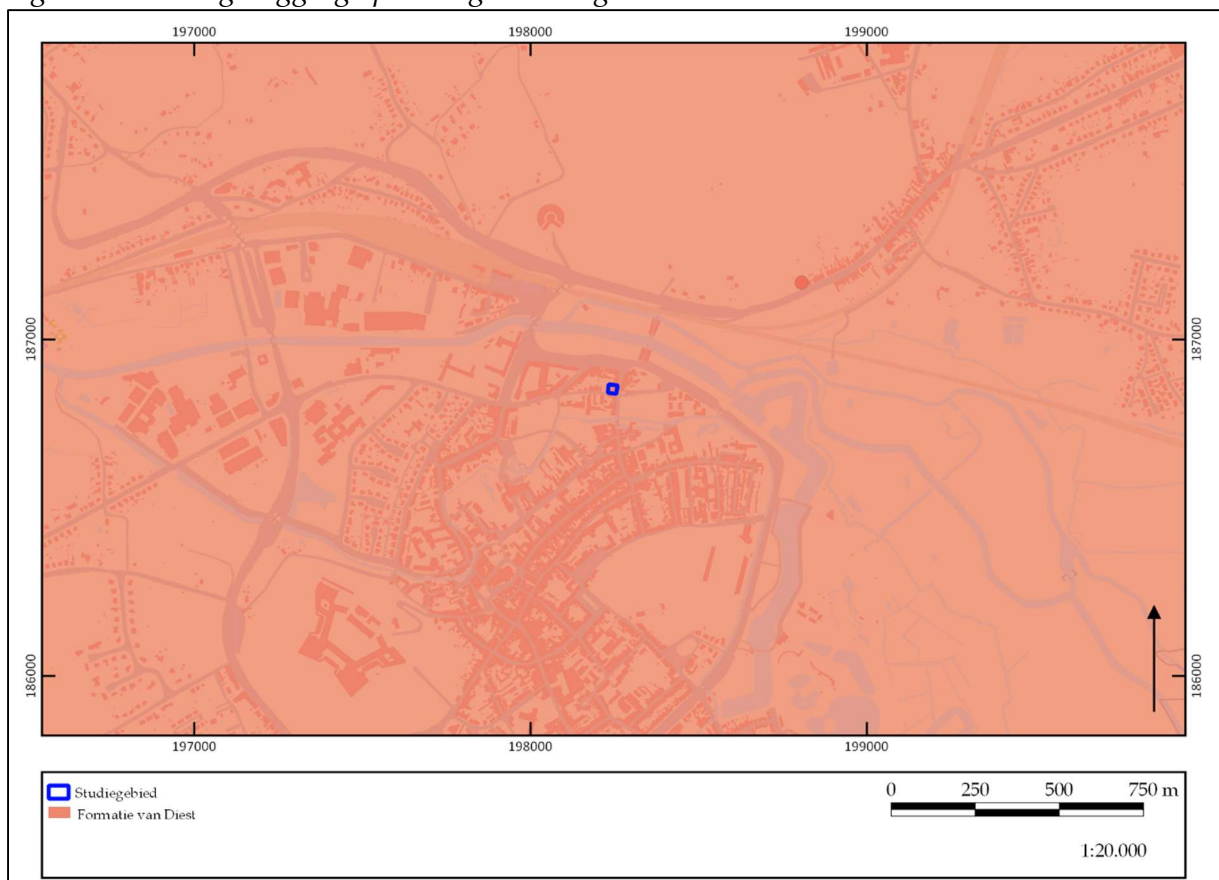
### 5.5.2 Tertiair geologische kaart

Op de tertiair geologische kaart (fig. 16) ligt het plangebied op een ondergrond dat benoemd wordt als de Formatie van Diest. Deze sedimenten bestaan uit groen tot bruin heterogeen zand, dat uit meerdere grindlagen is opgebouwd. Verder bestaan de afzettingen uit (ijzer)zandsteenbanken en kleirijke horizonten (die een schuine gelaagdheid bevatten). Deze zijn glauconiethoudend en bevatten ze micarische horizonten.

<sup>24</sup> <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/140037>



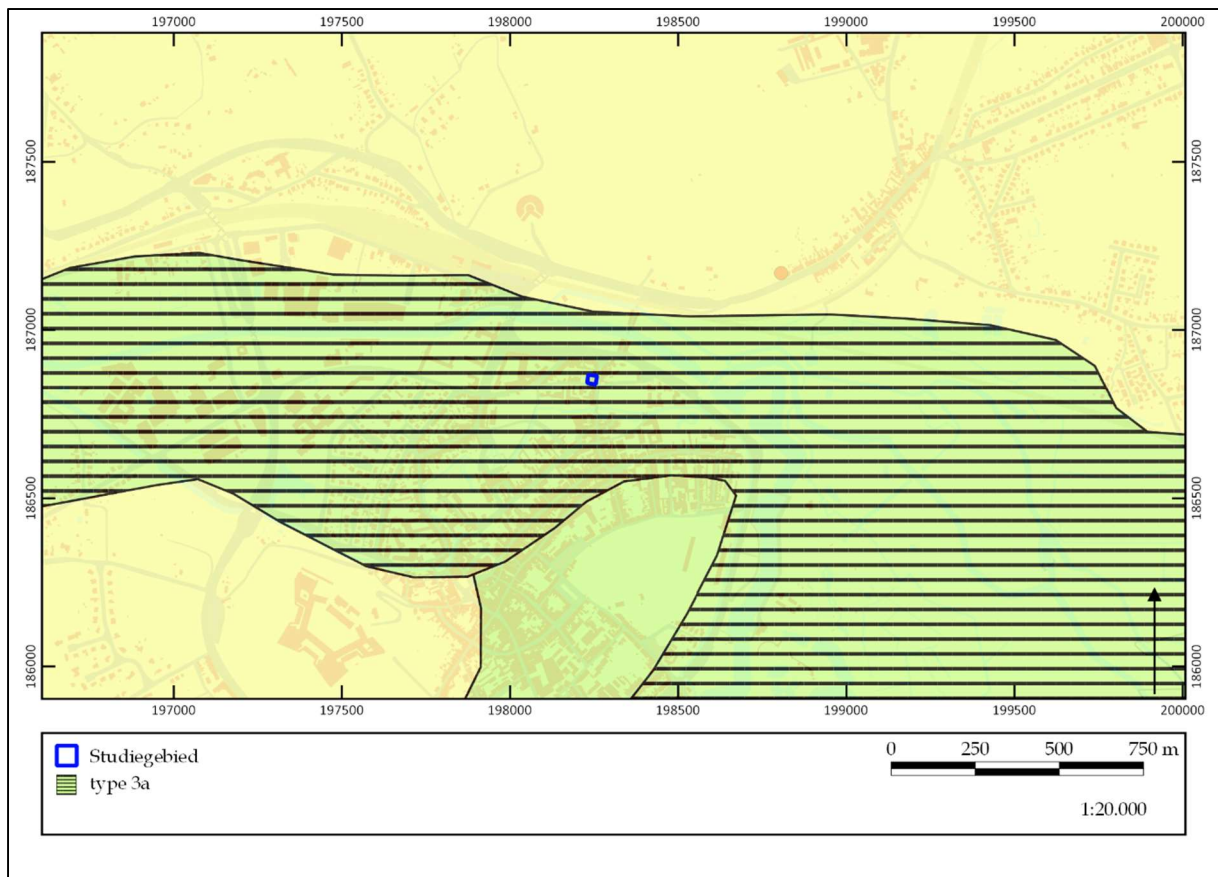
Figuur 15b. Hoogteligging op het digitaal hoogtemodel Vlaanderen II. ©LARES



Figuur 16. Uitsnede van de tertiair geologische kaart. ©LARES

### 5.5.3 Quartair geologische kaart

Het huidige landschap wordt bepaald door de fluviatieve afzettingen uit het laat-pleistoceen (Weichseliaan) gevolgd door hellingsafzettingen uit het quartair. Hierop zouden eolische afzettingen bestaande uit zand tot silt van het Weichseliaan en mogelijk vroeg-holoceen situeren. Op de quartair geologische kaart (fig. 17) wordt aangegeven dat in het plangebied holocene en/of tardiglaciale fluviatiele afzettingen bovenop de pleistocene sequentie voorkomen (type 2).<sup>25</sup>



Figuur 17. Uitsnede van de quartair geologische kaart. ©LARES

### 5.5.4 Bodemtype

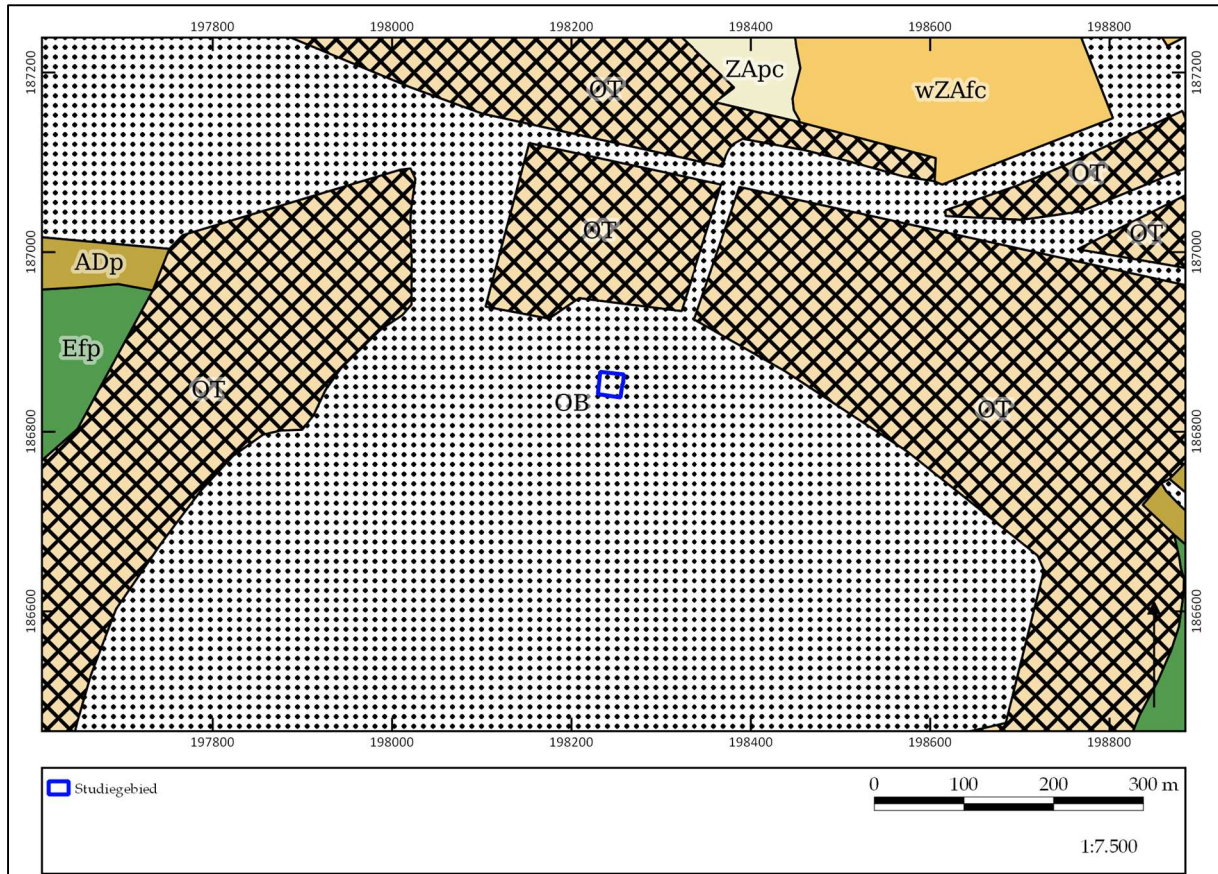
Op de bodemkaart van Vlaanderen (fig. 18) blijkt dat in het plangebied gelegen in een zone dat als bebouwde zone (OB) staat aangeduid. Hoewel deze gebieden in de regel ook bebouwd zijn, blijkt toch dikwijls dat deze zones zeer ruim zijn genomen en dat er toch ook regelmatig onbebouwde terreinen mee worden aangegeven. Dat is in het geval van het plangebied het geval. Hoewel de eertijdse serres wel een groot gedeelte van het plangebied hebben ingenomen, is er hier ook sprake van onbebouwde delen van het terrein.

In de directe omgeving ten noorden van het studiegebied bevinden zich Efp-bodems die hoogstwaarschijnlijk ook oorspronkelijk binnen het plangebied voorkwamen. Het

<sup>25</sup> [www.dov.vlaanderen.be](http://www.dov.vlaanderen.be) en [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be).



zijn zeer sterke en gleyige kleibodems zonder profiel. Bodemseries Efp en Ufp kenmerken zeer natte grondwatergronden op alluviale kleiige materialen. De meestal verveende humeuze bovengrond vertoont intense roestverschijnselen. De reductiehorizont begint ondieper dan 80 cm. In de winter zijn deze bodems onder water en blijven nat in de zomer. De bodems zijn ongeschikt voor akkerland, weinig geschikt voor graasweiden, geschikt voor hooiweiden van mindere kwaliteit, en matig geschikt voor populieraanplanting.<sup>26</sup>



Figuur 18. Uitsnede van de bodemkaart. ©LARES

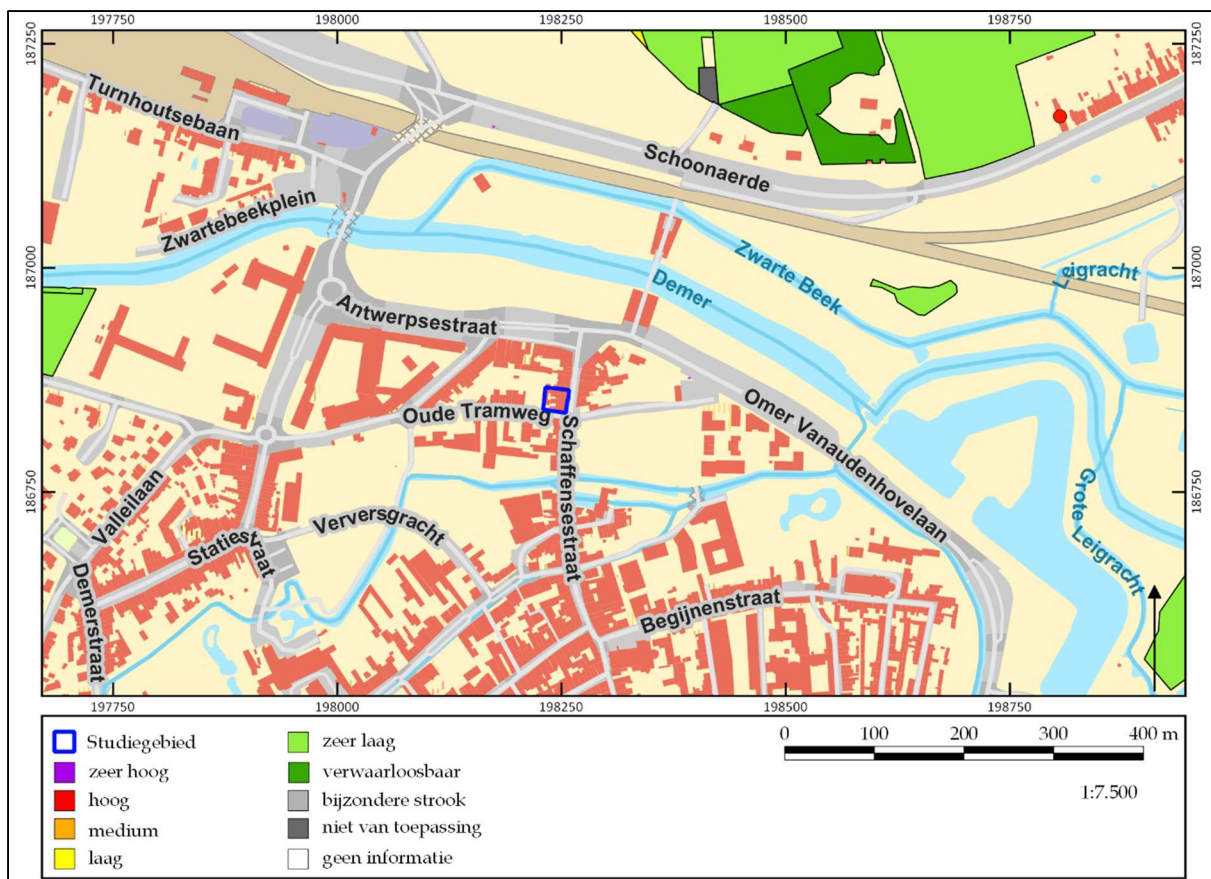
### 5.5.5 Potentiële bodemerosie en bodembedekking

De potentiële bodemerosiekaart per perceel (fig. 19) geeft hiervoor geen informatie weer. Mogelijks kan een zeer lage kans is op bodemerosie op het terrein voorgesteld worden.

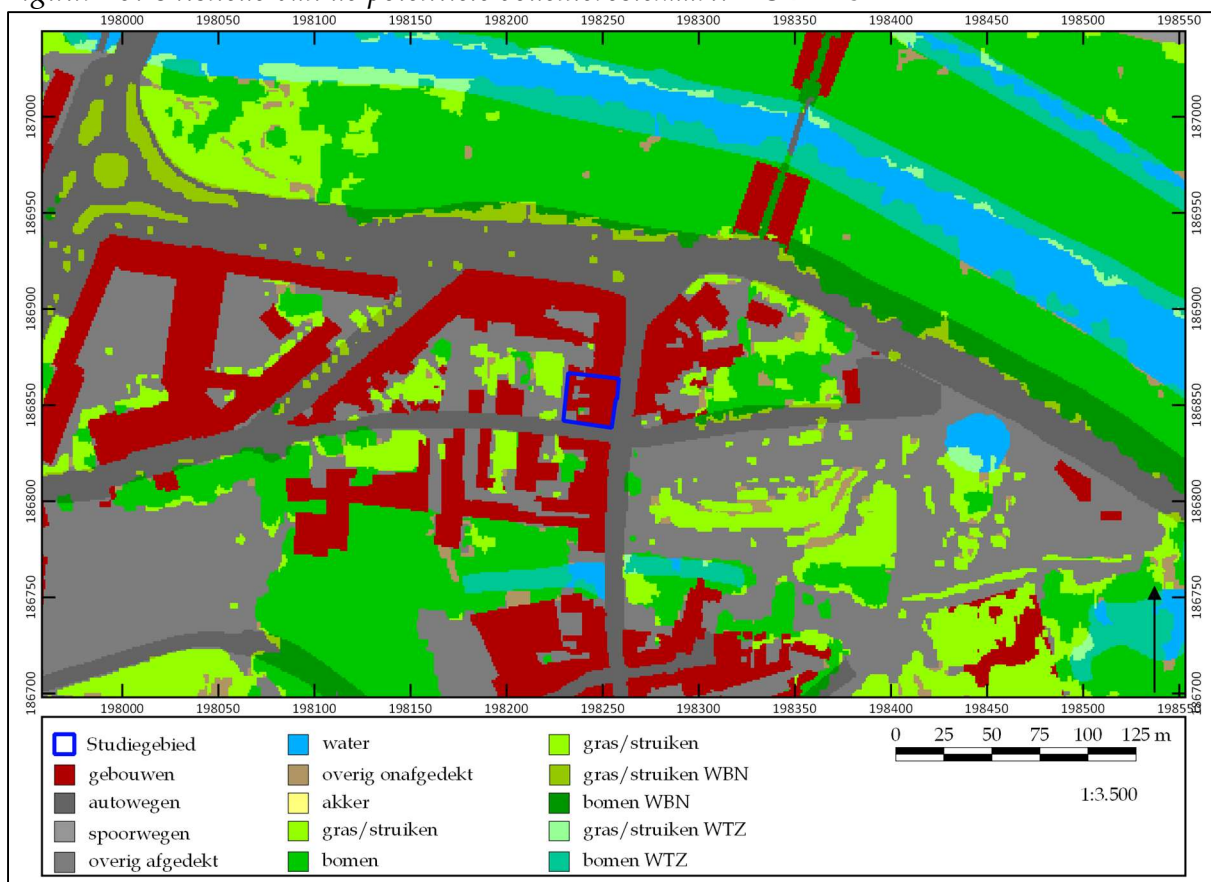
Uit de bodembedekkingskaart (1 m resolutie) (fig. 20) blijkt een situatie die grotendeels overeenkomt met de huidige werkelijkheid, zoals hierboven reeds uitgebreid beschreven.

<sup>26</sup> Van Ranst & Sys 2000.





Figuur 19. Uitsnede van de potentiële bodemerosiekaart. ©LARES

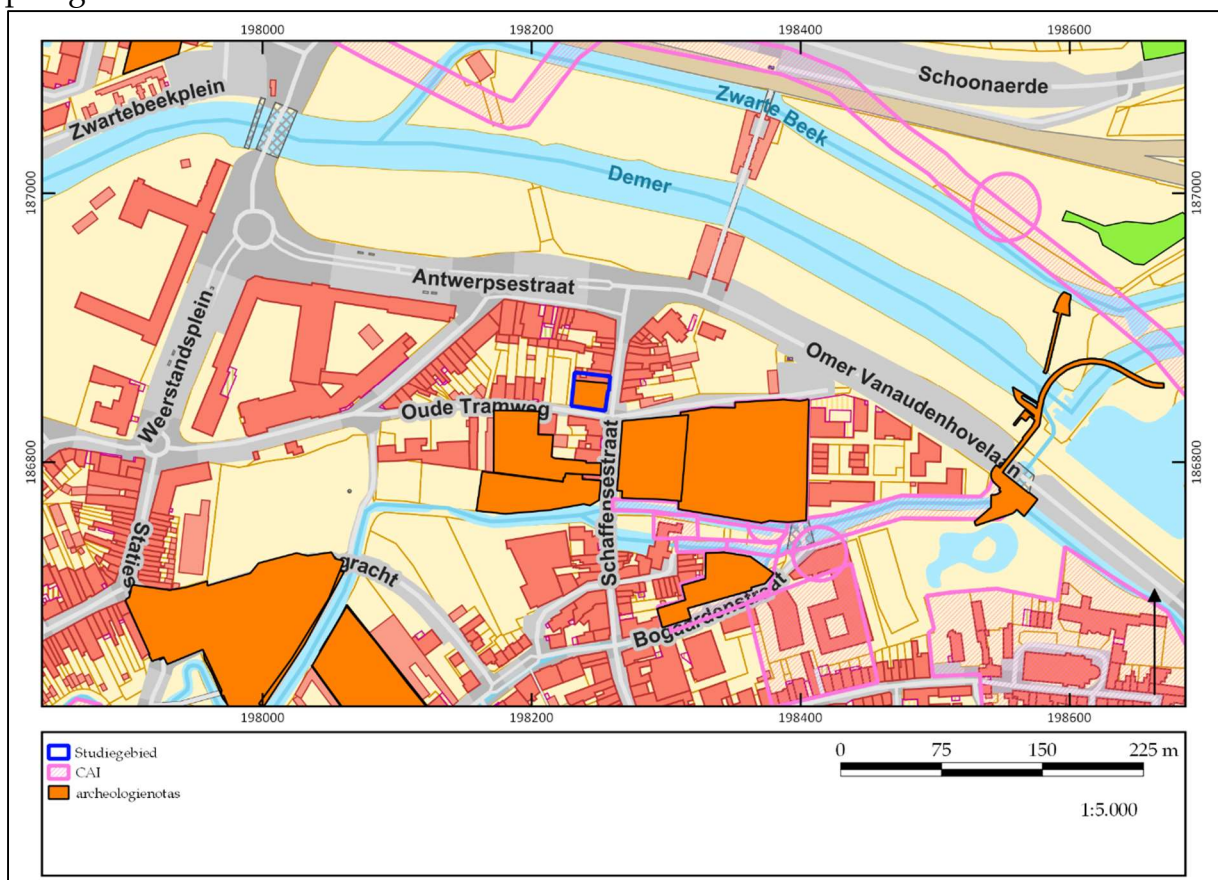


Figuur 20. Uitsnede van de bodembedekkingskaart. ©LARES

## 5.6 Archeologische bronnen

De CAI is weliswaar niet compleet, maar binnen het plangebied werd gedeeltelijk al op percelen 1733C en 1734B een bureaustudie uitgevoerd (fig. 21).<sup>27</sup> Wegens de uitbreiding en de samenvoeging van de ondergrondse parkeergarage van de drie percelen (1733C, 1734B en 1737A) en een nieuw appartementsblok op perceel 1737A, dient er een nieuwe archeologienota opgemaakt te worden. Aan de hand van de resultaten van de voorgaande archeologienota (2019H300), werd er beslist om proefputten op het terrein uit te voeren.<sup>28</sup>

Verder in de omgeving beschikken we over enige informatie. Niet alle waarden zullen hieronder worden opgesomd, alleen diegene op relatief korte afstand van het plangebied.



Figuur 21. Overzicht van de waarden uit de CAI. ©LARES

Centraal Archeologische Inventaris:

ONBEPAALED:

- **CAI ID 210951:** Demerloop tussen Saspoort en de Schaffensestraat, Diest: beschoeiing van de historische Demer. Ingeheide palen die kunnen deel

<sup>27</sup> Voor alle waarden die in deze tekst zijn opgenomen, geldt dat de CAI is geraadpleegd op 2 februari 2021 (<https://cai.onroerenderfgoed.be>). Per genoemde waarde zal dit niet meer herhaald worden. Hetzelfde geldt voor de inventaris van het onroerend erfgoed.

<sup>28</sup> Heirbaut & Hagen 2019.

uitmaken van aanmeerpalen, steigers of andere aan de Demer gerelateerde constructies.

#### LATE MIDDELEEUWEN

- **CAI ID 207575:** Diest: middeleeuwse stadsomwalling.
- **CAI ID 2338:** Ezeldijkmolen, Diest: molen die voor het eerst omstreeks 1334 werd vermeld.
- **CAI ID 210081:** Bogaardenstraat, Diest: 7 meter brede gracht, aftakking van de Demer en de Verversgracht.
- **CAI ID 2329:** Begijnenstraat, Diest: bij het archeologisch proefsleuvenonderzoek van 2008 kwamen sporen tevoorschijn van het eerste klooster: een bakstenen muurfundering en een massieve ijzerzandstenen muurfundering die de oostelijke grens van het domein markeerde. Het archeologisch onderzoek van mei-oktober 2009 vertoonde bijkomende resten van het Bogaardenklooster namelijk een vermoedelijke kapel, een tuinzone, 66 skeletten en bebouwing rondom het klooster. Overigens zijn enkele vuurstenen artefacten uit het mesolithicum ter hoogte van de zandrug aangetroffen.<sup>29</sup>
- **CAI ID 2323:** Rondom de Heilige Geeststraat, Diest: begijnenhof met kerk en infirmerie.

#### NIEUWE TIJD:

- **CAI ID 210952:** Nabij Ezeldijkmolen, Diest: deze sluis regelde het debiet van de molenloop en de Verversgracht. Ze was uitzonderlijk goed bewaard. De muren werden niet afgebroken bij het dempen van de Demer, maar wel volgestort met puin. De onderbouw bestaat uit ijzerzandsteen. In latere fasen werd de sluis hersteld. De houten sluisdeur zat nog op zijn plaats. Dendrochronologie was niet mogelijk omdat er niet genoeg jaarringen op de eiken planken zichtbaar waren. Het sluishuisje stond op de muren van de sluis en werd waarschijnlijk afgebroken bij het dempen van de Demer in het begin van de jaren 1960.
- **CAI ID 160336:** Boogaardenstraat, Diest: molen uit de 16<sup>e</sup> eeuw.

#### *Overige inventarissen:*

Voor de vermelding van overige inventarissen hebben we ons beperkt tot wat er op korte afstand van het plangebied aanwezig is.

- **ID 41766:** deze afspanning 'In de laatste Stuiver' is vermoedelijk een afspanning met classicistische voorgevel uit het einde van de 18<sup>e</sup> eeuw. Het is een ruim dubbelhuis met drie verdiepingen en elf traveeën.<sup>30</sup>
- **ID 11884:** archeologische zone van Diest. De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-

---

<sup>29</sup> Trommelmans ea. 2011

<sup>30</sup> <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/41766>

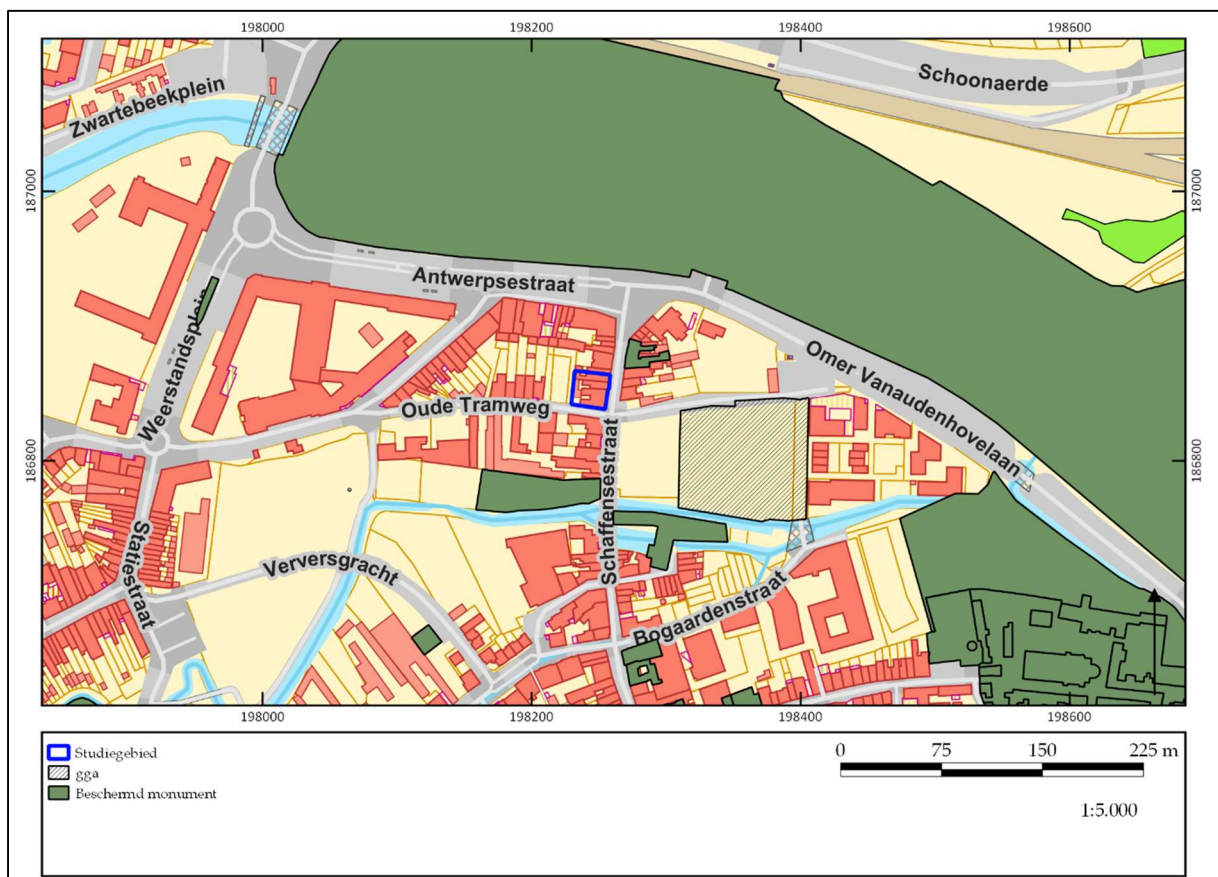


middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering.<sup>31</sup>

- ID 326: Eclectisch herenhuis met tuin. Het half vrijstaand eclectisch herenhuis met tuin te Diest, is beschermd als monument.<sup>32</sup>
- ID 327: de Ezeldijkmolen, een watermolen te Diest.<sup>33</sup>
- ID 102: de 19<sup>e</sup>-eeuwse verdedigingsgordel van Diest. De bescherming omvat de drie polygonale en twee gebastioneerde fronten met aarden wallen, grachten, ravelijn, halve maan, kunstwerken en andere militaire gebouwen alsook de citadel en het fort Leopold.<sup>34</sup>

Verder zijn er geen waarden gevonden voor de onmiddellijke omgeving van het plangebied in:

- Vastgestelde inventaris/wetenschappelijke inventaris (landschapsatlas, historische tuinen en parken, houtige beplantingen, bouwkundig erfgoed – gehelen, orgels, wereldoorlog relictten)
- Beheersplannen
- Erfgoedlandschappen



Figuur 22. Overzicht van de toegepaste waarden uit de inventaris Onroerend Erfgoed.

©LARES

<sup>31</sup> <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11884>

<sup>32</sup> <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/326>

<sup>33</sup> <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/327>

<sup>34</sup> <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/102>



Voor de vermelding van archeologienota's en archeologisch onderzoek hebben we ons beperkt tot wat er op korte afstand van het plangebied aanwezig is.

- **ID 12439:** Archeologienota aan de Schaffensestraat nr. 58 te Diest. Aan de hand van de resultaten van de bureaustudie, is vervolgonderzoek aangewezen in de vorm van landschappelijke boringen (eventueel gevolgd door verkennende en waarderende boringen) en een proefsleuvenonderzoek.<sup>35</sup>
- **ID 4482:** Archeologienota aan de Schaffensestraat nr. 54 te Diest. Volgens de resultaten vanuit het verslag van resultaten is vervolgonderzoek van deze site niet noodzakelijk geacht.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/12439>

<sup>36</sup> <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/4482>

## 6 Synthese

In dit hoofdstuk wordt vooreerst een synthese gepresenteerd van de resultaten van het *assessment*. Hierbij wordt telkens aangegeven op welke van de onderzoeksvragen, die voorafgaand aan het bureauonderzoek zijn geformuleerd, een antwoord gegeven kan worden. Ook wordt hier aangegeven wat de impact is van de geplande werken en in hoeverre zij kunnen leiden tot verstoring van het potentieel aanwezige archeologische bodemarchief. Vervolgens wordt een korte synthese gegeven voor een niet-gespecialiseerd publiek.

De volgende onderzoeksvragen zijn voorafgaand aan de bureaustudie geformuleerd:

1. Welke aanwijzingen bevatten de bestaande bronnen over het archeologische en cultuurhistorische potentieel van het terrein?
2. Welke archeologische sites zijn bekend in of nabij het projectgebied?
3. Wat is de landschapshistoriek/evolutie in gebruik van het terrein?
4. Wat is de impact van de geplande werken?
5. Levert het huidige bronnenmateriaal voldoende informatie op of is er aanvullend vooronderzoek (al dan niet met ingreep in de bodem) nodig? In het laatste geval: welke methode levert het meeste informatie op?

### 6.1 Synthese voor gespecialiseerd publiek

#### 6.1.1 Samenvatting van de onderzoeksresultaten en beantwoording van de onderzoeksvragen

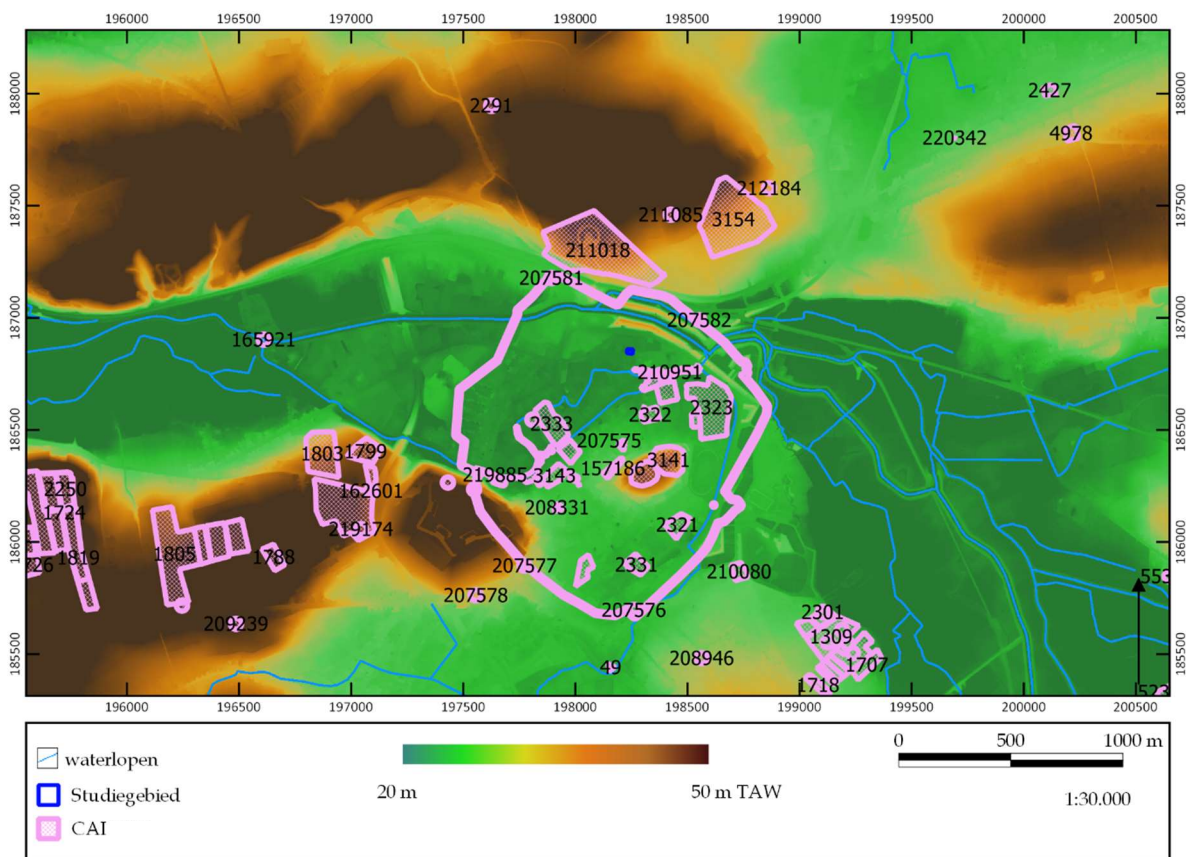
Om in te kunnen schatten wat het archeologisch en cultuurhistorisch potentieel van het plangebied is, zijn de historische kaarten, de bodem- en geo(morfo)logische kaarten en luchtfoto's bekeken en zijn verschillende inventarissen (waaronder de CAI) en historische/archeologische bronnen geraadpleegd (**onderzoeksvragen 1-2**).

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied gelegen is op een ondergrond bestaande uit tertiaire zandige sedimenten. Tijdens de laatste ijstijd zijn hierop kleiige sedimenten afgezet waarin waarschijnlijk een zeer sterke en gleyige kleibodem zonder profiel is ontwikkeld. Het terrein ligt tussen de Demer en de Zwarte Beek in het noorden en de Oude Demer en de Molenarm in het zuiden. Het terrein kent een vrij vlak verloop en loopt slechts zeer minimaal af van 20,9m +TAW in het westen naar 21,1 m + TAW in het oosten. Er is een gelijkaardige TAW-waarde gemeten in het noorden en zuiden van het terrein, namelijk 21 m +TAW.

Historisch gezien is de ontwikkeling van Diest te plaatsen in de middeleeuwen. Van het pre-middeleeuwse Diest werd binnen de historische stadskern tot nu weinig aangetroffen. Buiten een silexkling uit de steentijd en enkele ijzertijdscherven op de Warande werd in de vorige eeuw een *hypocaustum*-tegels, enkele Romeinse munten (tweede helft 1<sup>e</sup> tot de 4<sup>e</sup> eeuw) en scherven van een *terra nigra* beker uit de 3<sup>e</sup> eeuw aangetroffen. Een opgraving aan het bogaardenklooster in 2011 daarentegen toonde

de aanwezigheid van een alluviale vlakte en een zandrug aan waarbij twee lithische artefacten uit het mesolithicum en neolithicum zijn aangetroffen. Daarbij zijn nog enkele losse vondsten van lithisch materiaal verzameld. De site situeert zich op ca. 250 m ten zuidoosten van het besproken studiegebied. Aan de hand van deze vondsten kan wel gesteld worden dat er mogelijks bewoning was voor de middeleeuwen en bijgevolg een verhoogd steentijdpotentieel kan toegewezen worden aan de Demervallei te Diest. Helaas is tot op de dag van vandaag weinig data en kennis ter beschikking van deze regio en moet er bij toekomstig onderzoek rekening gehouden worden met de aanwezigheid van mogelijke steentijdvondsten en vindplaatsen.

Vanuit de historische kaarten is gebleken dat het gebied omstreeks de 18<sup>e</sup> eeuw reeds gedeeltelijk aan de oostelijke zijde bebouwd was. De andere westelijke helft lijkt als tuinzone in gebruik. Deze situatie bleef, buiten de aanleg van enkele verhardingen en bijgebouwtjes, tot op de dag van vandaag nagenoeg onveranderd. Er kan, ten tijde van de 18<sup>e</sup> eeuw, een deel van het terrein onderkelderd zijn. De huidige woningen zouden geen kelder bevatten.



Figuur 23. Analysekaart op basis van de DTM en de CAI-waarden.

©LARES

### 6.1.2 Impact van vroegere en geplande werken

Het plangebied was historisch gezien gedeeltelijk bebouwd aan de oostelijke zijde en aan de westelijke zijde hoofdzakelijk in gebruik als tuinzone. Aan de westkant zal door de tuinaanleg alleen de bovenkant van de bodem reeds verstoord zijn. De bebouwing aan de oostkant zal een grotere impact hebben gehad op de bodem. Doorheen de tijd

zijn enkele bijgebouwen en verhardingen op het terrein aangelegd. De huidige woningen zijn niet onderkelderde; Er wordt aangenomen dat de funderingen in sleuven zijn gelegd tot op een diepte van 40 cm en dat de vloerplaten zijn aangebracht op volle grond. Dit betekent dat de bouw van deze woningen waarschijnlijk al enige verstoring teweeg heeft gebracht, maar dat niet uitgesloten kan worden dat er onder de huidige funderingen nog archeologische resten aanwezig zijn.

Nadat de huidige bebouwing en verhardingen zijn gesloopt, plant de opdrachtgever het terrein te bebouwen met een nieuw en modern appartementsblok met verhardingen dat een oppervlakte van ca. 150 m<sup>2</sup> zal bevatten. De bouwput wordt tot op de onderkant van de kelderplaat aan alle zijden voorzien van betonwanden, die een dikte hebben van 40 tot 90 cm.

De nieuwbouw zal bestaan uit vier verdiepingen met een ondergrondse en gedeelde parkeergarage die het volledige oppervlak van de drie percelen zal innemen (670 m<sup>2</sup>). De nieuwe gezamenlijke parking wordt door de toekomstige inwoners van nrs. 66, 68 en 70 gebruikt. De parking wordt ingericht met 17 parkeerplaatsen, een afvallokaal, tweetal liften, twee traphallen, twee saslifts, een RWA-put en meterlokalen voor elektriciteit en water. Langs de noordelijke grens van het appartementsgebouw voorziet de opdrachtgever de nodige nutsleidingen (HWA en RWA). Het geheel zal tot op -3,150 m onder het maaiveld gefundeerd worden op een betonplaat met een dikte van ca. 30 cm. In functie van de stabiliteit worden eveneens secanswandpalen tot een diepte van 14 m onder het maaiveld geplaatst. Ter hoogte van de locatie van de liftkoker zal er tot een diepte van 4,250 m -mv uitgegraven worden (excl. betonplaat). De inrit (autolift) van de garage situeert zich ter hoogte van de Oude Tramweg.

Aan de westelijke zijde van het studiegebied wordt een fietsenstalling ingericht van ca. 11,2 m<sup>2</sup>.

Aan de hand van de toekomstige werken kunnen we stellen dat het terrein, dat zich binnen een archeologische zone bevindt, grondig verstoord zal worden. De bodemingrepen zullen impact hebben op potentieel aanwezige archeologische resten.

### ***6.1.3 Potentiebepaling, kennisvermeerderingspotentieel en aanbeveling***

#### **Potentiebepaling**

Op basis van de landschappelijke situatie van het plangebied kan gesteld worden dat het studiegebied gelegen is in een vallei langs de oevers van de Oude Demer en ten zuiden van de Zwarte Beek. Daarbij situeert het terrein zich ter hoogte van vochtige kleigronden buiten een bepaalde gradiëntzone. Hoewel de ligging binnen de omgeving op het eerste zicht niet ideaal wordt geacht, zijn er op ca. 250 m ten zuidoosten van het studiegebied een alluviale vlakte en een zandrug aangetroffen waarbinnen een aantal lithische artefacten is geregistreerd. Aan de hand van deze informatie is het van belang bij toekomstig archeologisch onderzoek rekening te houden met dergelijke steentijdvondsten en -sites. Hierdoor kan een middelhoge kans voorop gesteld worden voor het aantreffen van resten uit deze periode.



Vanaf het neolithicum wordt de landbouw geïntroduceerd. De aanwezigheid van natte kleibodems zijn hiervoor niet erg aantrekkelijk. Desondanks zijn in de omgeving van het plangebied wel een aantal resten uit de metaaltijden en romeinse tijd gekend en kunnen dergelijke archeologische resten dan ook binnen het plangebied verwacht worden. De kans op het aantreffen van vondsten vanaf het neolithicum tot de late middeleeuwen kan als middelhoog benoemd worden.

Vanaf de nieuwe tijd is op basis van historische kaarten te zien dat het plangebied gedeeltelijk bebouwd en als tuinzone in gebruik was. Vanaf dan is er een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten. De kans is groot dat er structuren, sporen of andere resten zullen aangetroffen worden.

### *Kennisvermeerderingspotentieel*

Er zijn voldoende argumenten om te stellen dat het plangebied zich in een archeologisch interessante zone bevindt. Het situeert zich namelijk binnen de archeologische zone van de historische stadskern van Diest. Het plangebied en de aangrenzende terreinen waren minstens vanaf de 18<sup>e</sup> eeuw gedeeltelijk bebouwd. Mogelijke resten en structuren van voorgaande bewoning kunnen in het archeologisch bodemarchief aanwezig zijn. Ook is gebleken dat het plangebied een archeologisch interessante situering kent naar analogie met gekende archeologische sites in de bredere omgeving en met name in verband met de middeleeuwse evolutie van Diest.

Verder archeologisch onderzoek in het plangebied zou dus meer informatie kunnen opleveren over de menselijke aanwezigheid in dit gebied. Het kennisvermeerderingspotentieel wordt als groot ingeschat. Tot nu toe is het beeld over het verleden in het gebied nabij het plangebied toegespitst op de prehistorie tot de nieuwste tijd. Het potentieel op het aantreffen van resten uit deze perioden maken het interessant om bij aanwezigheid van archeologische resten de kennis van de regio op te vullen.

### *Aanbevelingen*

Vanuit de bureaustudie kan geconcludeerd worden dat er voor dit terrein sprake is van een middelhoge potentie wat betreft de periode vanaf de steentijd tot de nieuwste tijd. Anderzijds bestaat de kans dat de meervoudige bouw van woningen en aanleg van verhardingen de bodem hier al verstoord heeft waardoor ook een eventuele archeologische site verstoord kan zijn. Verder archeologisch vooronderzoek om beter de archeologische potentie van dit terrein in te kunnen schatten wordt raadzaam geacht vanuit een kosten-batenanalyse, waarbij rekening is gehouden met de inspanning van verder onderzoek in functie van kennisvermeerdering. In het programma van maatregelen wordt onderbouwd welke typen vooronderzoek aangewend moeten worden.

## Literatuur

### *Geraadpleegde literatuur*

Van Ranst, E. & C. Sys 2000: *Eenvoudige legende voor de digitale bodemkaart van Vlaanderen* (Schaal 1:20.000), Gent.

Heirbaut, E. & Hagen, J. 2020: *Nieuwbouw aan de Schaffensestraat te Diest. Archeologienota*, (2020) Zoersel.

### *Geraadpleegde websites*

<https://www.dov.vlaanderen.be/>  
<https://inventaris.onroenderfgoed.be/>  
<https://cai.onroenderfgoed.be>  
<http://www.geopunt.be/>  
[www.cartesius.be](http://www.cartesius.be)  
<https://geo.onroenderfgoed.be>

## Lijst van figuren

| projectcode | fig.nr. | type                                           | onderwerp                                                                 | schaal<br>origineel | schaal<br>afbeelding | aanmaakdatum<br>origineel/afbeelding |
|-------------|---------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------------|
| 2021A428    | 1       | kadasterkaart                                  | aanduiding van plangebied op GRB                                          | nvt.                | 1:3.500              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 2a      | inplantingsplan                                | inplanting bestaande toestand                                             | nvt                 | nvt                  | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 2b-f    | Terreindoorsnedes<br>en overige<br>bouwplannen | zijaanzicht via de Oude Tramweg van de bestaande<br>toestand              | nvt                 | nvt                  | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 3       | bouwplannen                                    | nieuwe situatie                                                           | nvt                 | nvt                  | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 4       | historische kaart                              | uitsnede uit Frickxkaart (1744) met aanduiding<br>plangebied              | onbekend            | 1:20.000             | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 5       | historische kaart                              | uitsnede uit Ferrariskaart (1771-1778) met<br>aanduiding plangebied       | onbekend            | 1:4.500              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 6       | historische kaart                              | uitsnede uit Atlas der Buurtwegen (1841) met<br>aanduiding plangebied     | 1:200               | 1:1.800              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 7       | historische kaart                              | uitsnede uit de Popp-kaart (1842-1879) met<br>aanduiding plangebied       | 1:100               | 1:1.800              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 8       | historische kaart                              | uitsnede uit Vandermaelenkaart (1845-1854) met<br>aanduiding plangebied   | onbekend            | 1:2.500              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 9       | topografische<br>kaart                         | topografische kaart van Diest uit 1933                                    | onbekend            | 1:20.000             | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 10      | orthofoto                                      | luchtfoto uit 1971 met aanduiding plangebied                              | onbekend            | 1:2.500              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 11      | orthofoto                                      | luchtfoto uit 1979-1990 met aanduiding plangebied                         | onbekend            | 1:2.500              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 12      | orthofoto                                      | luchtfoto uit 2000-2003 met aanduiding plangebied                         | onbekend            | 1:1.800              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 13      | orthofoto                                      | luchtfoto uit 2008-2011 met aanduiding van het<br>plangebied              | 1:10.000            | 1:1.800              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 14      | orthofoto                                      | luchtfoto uit 2018 met aanduiding plangebied                              | onbekend            | 1:1.800              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 15a     | terreindoorsnede                               | terreindoorsnede                                                          | nvt                 | nvt                  | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 15b     | hoogtekaart                                    | hoogteligging van plangebied op het Digitaal<br>Hoogtemodel Vlaanderen II | onbekend            | 1:20.000             | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 16      | bodemkaart                                     | uitsnede tertiair geologische kaart met aanduiding<br>plangebied          | onbekend            | 1:20.000             | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 17      | bodemkaart                                     | uitsnede quartair geologische kaart met aanduiding<br>plangebied          | onbekend            | 1:20.000             | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 18      | bodemkaart                                     | uitsnede bodemkaart met aanduiding plangebied                             | onbekend            | 1:7.500              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 19      | bodemkaart                                     | uitsnede potentiële erosiekaart (2019) met<br>aanduiding plangebied       | onbekend            | 1:7.500              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 20      | bodemkaart                                     | uitsnede bodembedekkingskaart met aanduiding<br>plangebied                | onbekend            | 1:3.500              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 21      | archeologische<br>kaart                        | CAI-locaties in de omgeving van het plangebied                            | onbekend            | 1:5.000              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 22      | archeologische<br>kaart                        | Overzicht van de toegepaste waarden uit de<br>inventaris OE               | onbekend            | 1:2.500              | 2/02/2021                            |
| 2021A428    | 23      | analysekaart                                   | CAI-locaties geplot op het Digitaal Hoogtemodel<br>Vlaanderen II          | onbekend            | 1:10.000             | 2/02/2021                            |