

Archeologienota

Hasselt

Elfde-Liniestraat - Gouverneur Verwilghensingel

DOSSIER 2018J73

Programma van Maatregelen



Bouwen & Milieu nv

Erkend als Bodemsaneringsdeskundige type 2 (Ovam-Vlaanderen)

Erkend als expert in de Bodemverontreiniging (Leefmilieu Brussel)

Hasseltsesteenweg 2
B-3800 Sint-Truiden (BE)

In samenwerking met erkend archeoloog Anne De Loof

Dossiernr: 2018J73
wettelijk depot: D/2018/14.148/20



INHOUD

Programma van maatregelen	
1. Beschrijvend gedeelte	3
2. Aanleiding van het vooronderzoek	5
3. Resultaten van het vooronderzoek zonder ingreep in de bodem	12
4. Vraagstelling en Onderzoeksdoelen	18
5. Onderzoekstrategie en -methode	18
6. Onderzoekstechnieken	18
7. Voorziene afwijkingen ten aanzien van de Code van Goede Praktijk	18
8. Bibliografie	18
9. Lijst met afbeeldingen	19

Coverfoto: het terrein gesitueerd op de luchtfoto uit 2017 (bron: www.geopunt.be)

Auteur & autorisatie: Anne De Loof, erkend archeoloog, OE/ERK/Archeoloog/2018/00203

Copyright reserved. No part of this publication may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without the permission from the publisher.

Wettelijk depot: D/2018/14.148/20

1. Beschrijvend gedeelte

1.1 Administratieve gegevens

1.1.1 Projectcode: 2018J73

1.1.2 Nummer wettelijk depot: D/2018/14.148/20

1.1.3 Naam en erkenningsnummer autoriserend archeoloog: Anne De Loof, erkend archeoloog, OE/ERK/Archeoloog/2018/00203, Hasseltssteenweg 2, 3800 Sint-Truiden

1.1.4 Naam en adres van de opdrachtgever: Steps Real Estate, Kempische Kaai 75.0.01, 3500 Hasselt

1.1.5.1 Provincie: Limburg

1.1.5.2 Gemeente: Hasselt

1.1.5.3 Deelgemeente: Hasselt

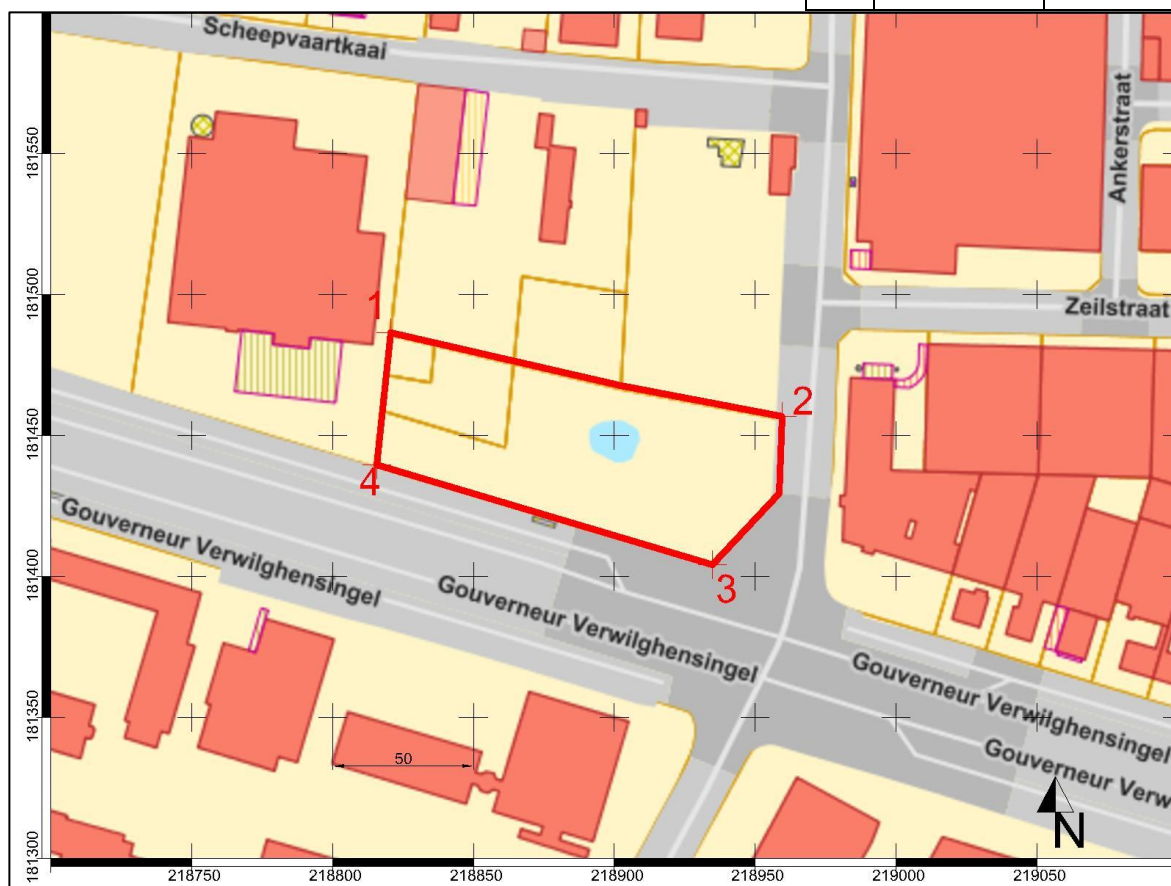
1.1.5.4 Adres: Elfde-Liniestraat - Gouverneur Verwilghensingel

De xy-coördinaten (stelsel Lambert72):

1.1.5.5 Toponiem: *Het Haeg Broek* (uit de kadastrale kaart)

1.1.5.6 Bounding box:

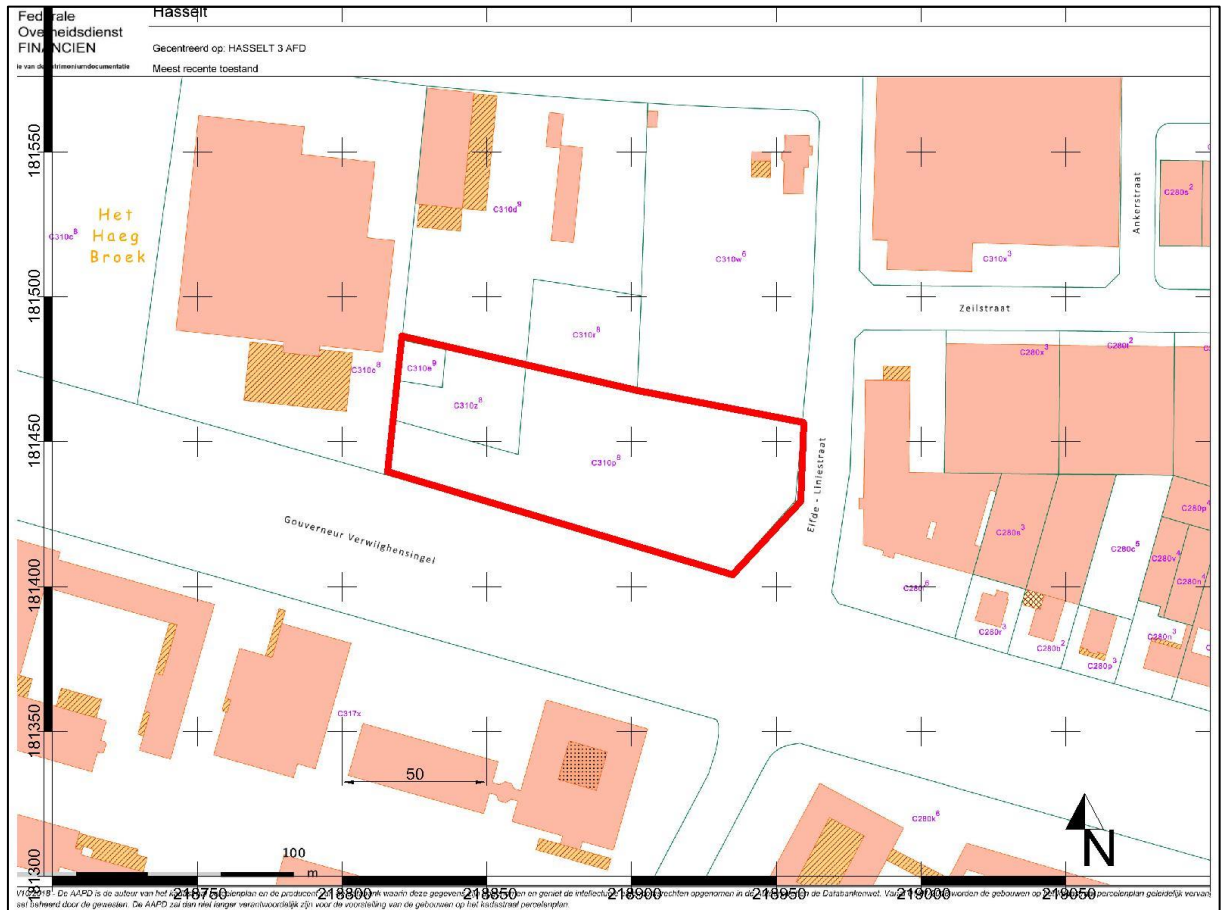
Nr	X	Y
1	218880.64	181486.37
2	218960.16	181458.04
3	218935.58	181406.09
4	218816.16	181439.77



Afbeelding 1: Bounding box, het projectgebied in rood, www.geopunt.be

1.1.6 Kadastrale gegevens en plan met afbakening

Het projectgebied ligt in de gemeente Hasselt, deelgemeente Hasselt, afdeling 3 sectie C percelen 310E9, 310P8 en 310Z8. Volgens de CadGis van het kadaster (http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE) hebben de percelen een oppervlakte van 7151,88 m² (afgerond op twee decimalen).



Afbeelding 2: het projectgebied, in rood, op de kadastrale kaart, www.cadgis.be

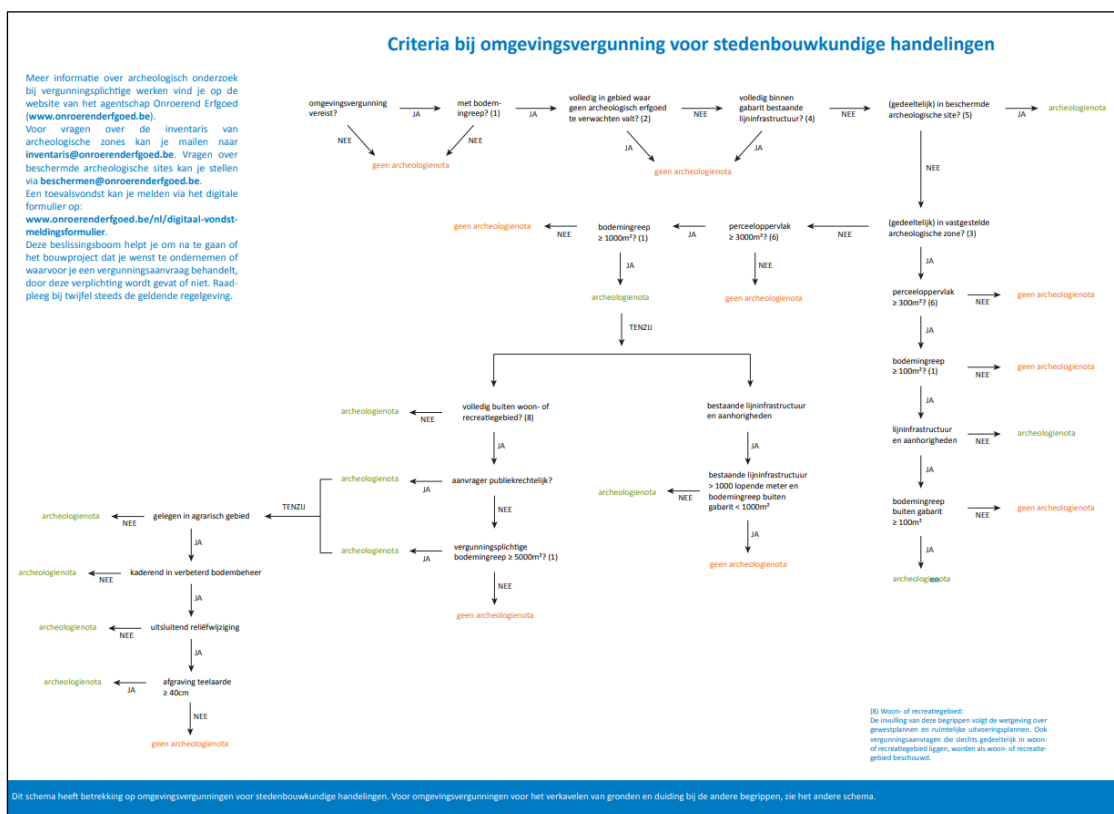
2. Aanleiding van het vooronderzoek

Randvoorwaarden

Dit onderzoek begint bij de aanleg van een nieuw multifunctioneel gebouw te Hasselt, tussen de Elfde-Liniestraat en de Gouverneur Verwilghensingel. Het projectgebied ligt in de gemeente Hasselt, deelgemeente Hasselt, afdeling 3 sectie C percelen 310E9, 310P8 en 310Z8. Volgens de CadGis van het kadaster (http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE) hebben de percelen een oppervlakte van 7151,88 m² (afgerond op twee decimalen).

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

Het toevoegen van een archeologienota aan een stedenbouwkundige aanvraag is afhankelijk van een aantal criteria: - De totale oppervlakte van de percelen - De oppervlakte van de geplande bodemingrepen - De ruimtelijke bestemming van het terrein - De ligging van het terrein binnen of buiten een archeologische zone of de site volgens de CAI (Centraal Archeologische Inventaris Onroerend Erfgoed).



Afbeelding 3: Criteria bij omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. www.onroerenderfgoed.be

Doordat de oppervlakte van de percelen waarop deze bouwwerken betrekking hebben de drempelwaarde van 3.000 m² overschrijdt en de ingreep in de bodem de drempelwaarde van 1.000 m² overschrijdt, moet, voorafgaand aan een bouwvergunning, in het kader van het Onroerend Erfgoeddecreet, een archeologienota worden opgemaakt om het archeologisch potentieel te evalueren (art. 5.4.1. Onroerend Erfgoeddecreet).

Vraagstelling

Het bureauonderzoek heeft tot doel het projectgebied archeologisch te evalueren op basis van bestaande bronnen en de impact van de geplande werken op eventueel aanwezig archeologisch erfgoed te bepalen. Dit houdt in dat er informatie wordt verzameld over de mogelijke aanwezigheid of afwezigheid van archeologisch erfgoed binnen het projectgebied. De kenmerken, de relatie met het omringend landschap, de bewaringstoestand en de waarde van eventueel aanwezig archeologisch erfgoed worden ingeschat. Ook de manier waarop de geplande bodemingrepen worden uitgevoerd, maakt deel uit van de evaluatie.

Het bureauonderzoek formuleert een antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Zijn er archeologische of historische gegevens bekend over de site?
- Zijn er indicaties voor bodemverstoringen die het bodemarchief kunnen vernietigd of omwoeld hebben?
- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief - Indien er voldoende aanwijzingen zijn om te stellen dat het terrein weinig of niet verstoord is, welke maatregelen dienen te worden genomen om het terrein verder landschappelijk en archeologisch te waarderen?

Beschrijving van de geplande werken

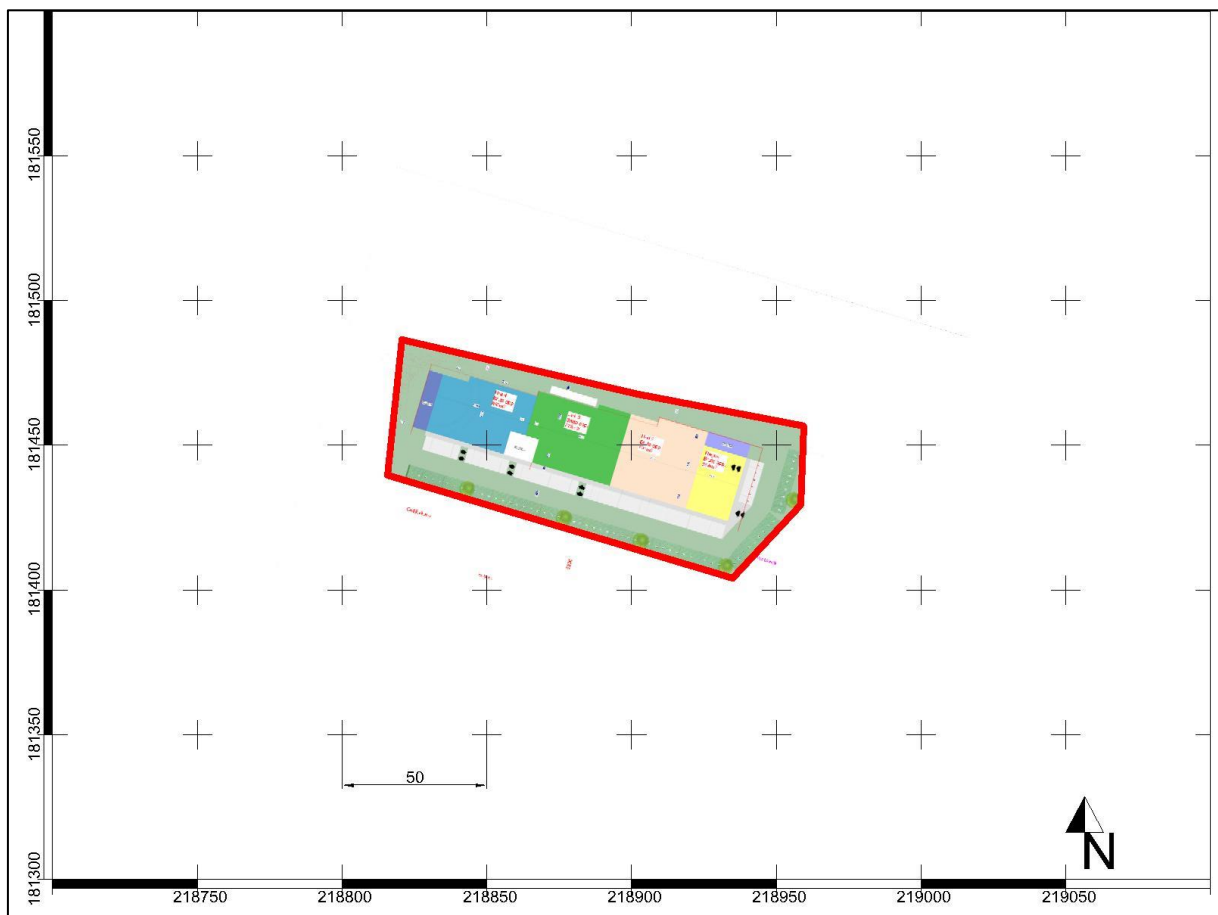
De huidige status van de percelen is volledig onbebouwd, met gras en lage bomen overal verspreid en met een waterplas ongeveer in het centrum van het perceel 310P8. Deze toestand is in de recente tijd te dateren: tot de luchtfoto uit 2013 is een groot gebouw zichtbaar in het perceel 310P8 en wegen en verhardingen in de resterende oppervlakte van het projectgebied. In 2014 werd het gebouw afgebroken en via de luchtfoto's en andere bronnen¹ is mogelijk aan te tonen dat de oppervlakte vaak geroerd is geweest in het verleden (zie verslag hoofdstuk 5.2, *Luchtfoto's en recente verstoringen*).

De geplande werken betreffen de realisatie van een nieuw multifunctioneel gebouw. Op het gelijkvloers zullen toonzalen/kantoren/garages liggen (oppervlakte 2594 m²) en er is een volledig onderkelderde niveau dat als ondergrondse parkeerkelder zal worden ingericht, met een bruto oppervlakte van 3947 m² en een diepte van ca. -3 m onder het m.v. Het gebouw zal een verticale ontwikkeling krijgen, tot 10 verdiepingen hoog, onderverdeeld in gebouwen met verschillende oppervlaktes.

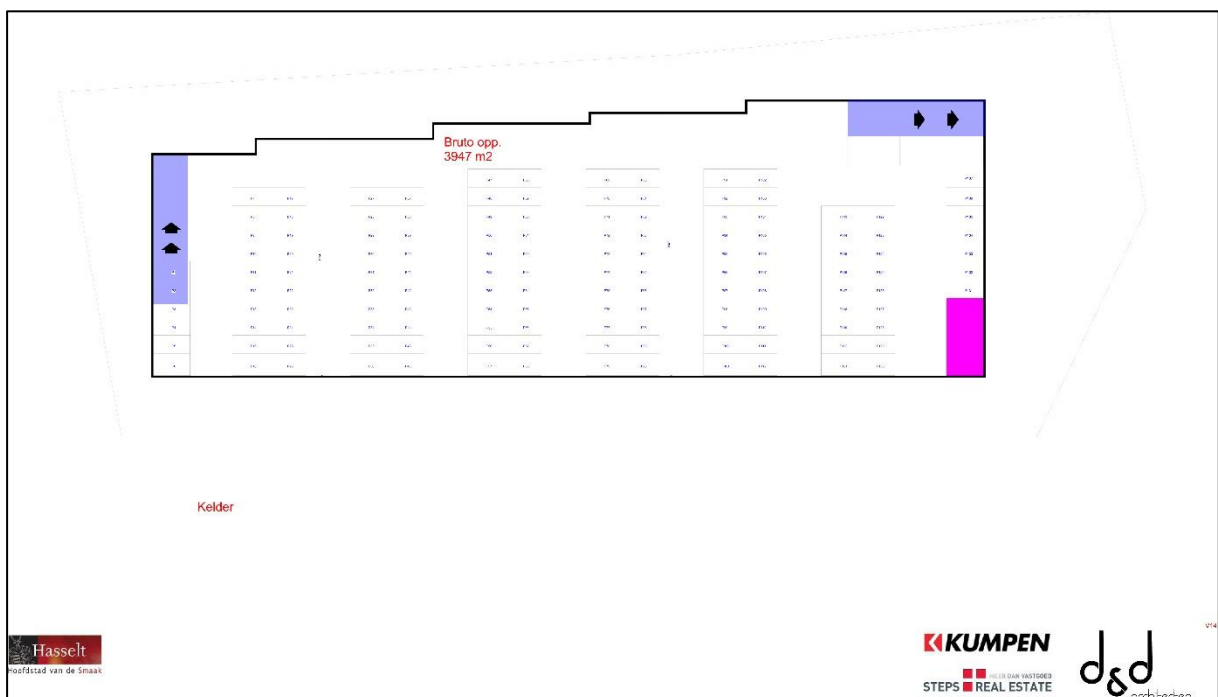
In de resterende oppervlakte zullen maaiveldparkeerplaatsen, kleine groene zones en de ingang aan de parkeerkelder voorzien worden.

De bomen ter hoogte van het nieuwe gebouw dienen voorafgaand aan de andere bodemingrepen te worden gerooid. De overige bomen langs de Gouverneur Verwilghensingel en in de toekomstige groenzone blijven behouden.

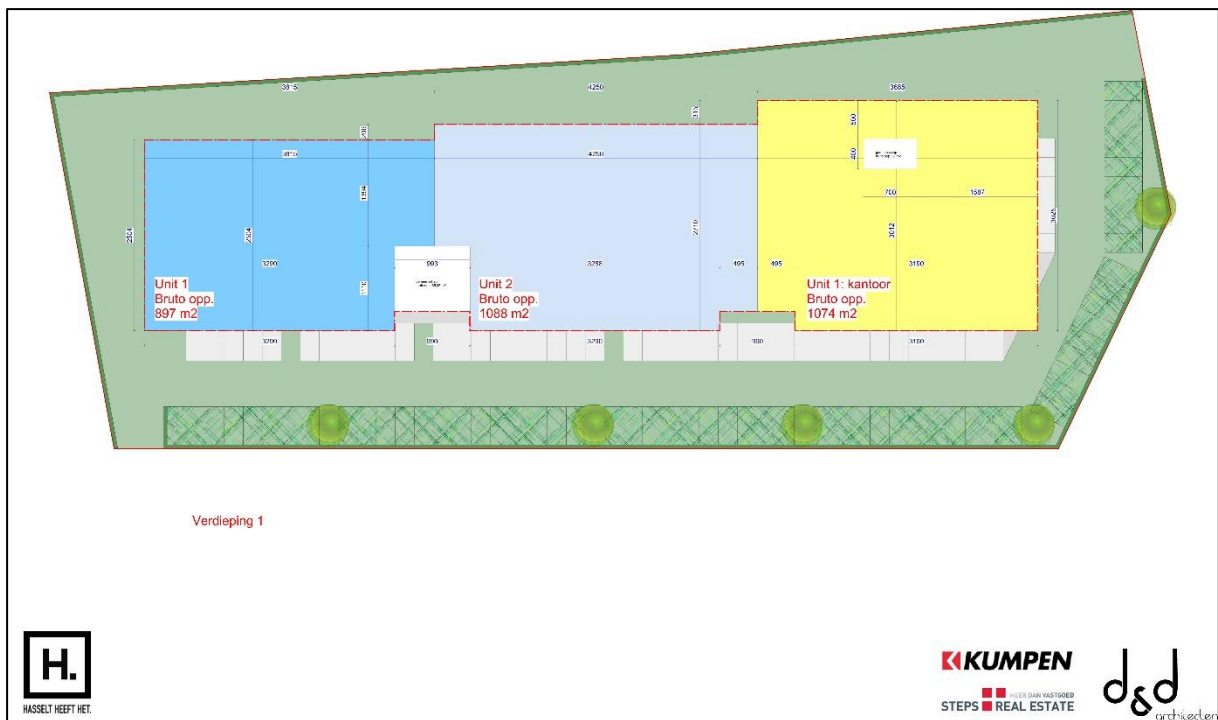
¹ Een belangrijke bron voor deze nota is het dossier 21689 van OVAM aangaande een uitgevoerde bodemsanering m.b.t. het projectgebied en de percelen in de onmiddellijke nabijheid.



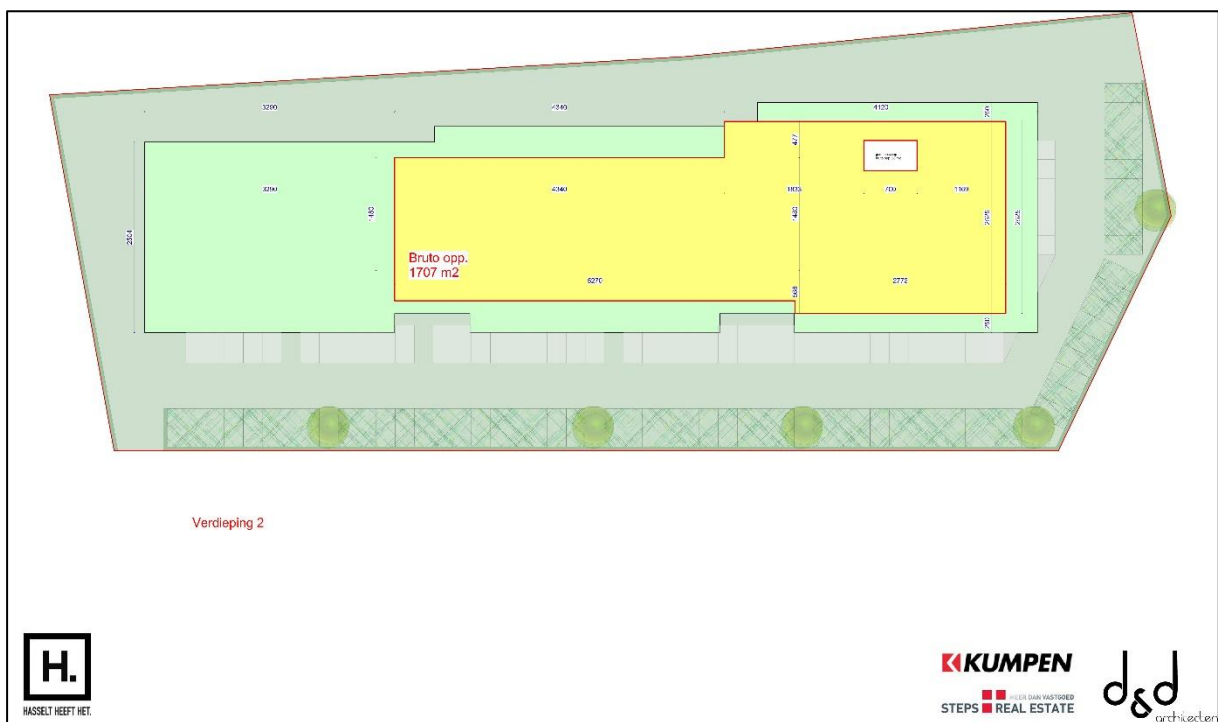
Afbeelding 4: De inplanting



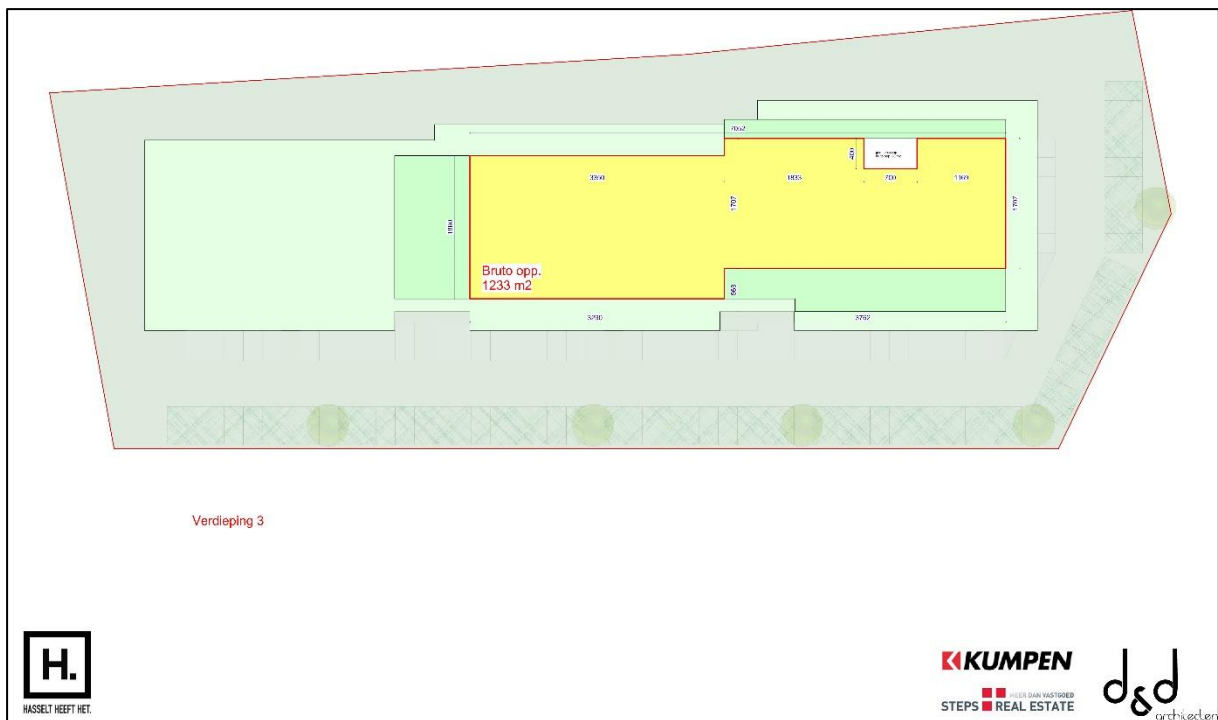
Afbeelding 5 het kelderplan, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten



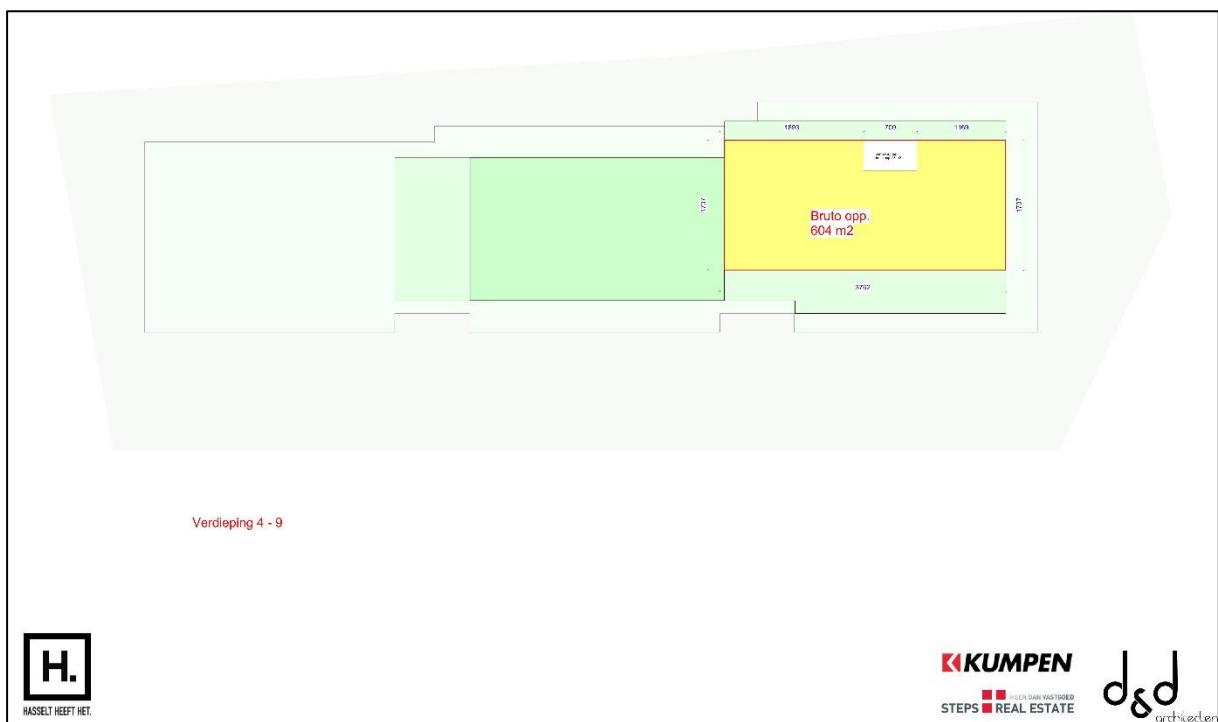
Afbeelding 6: verdieping 1, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten



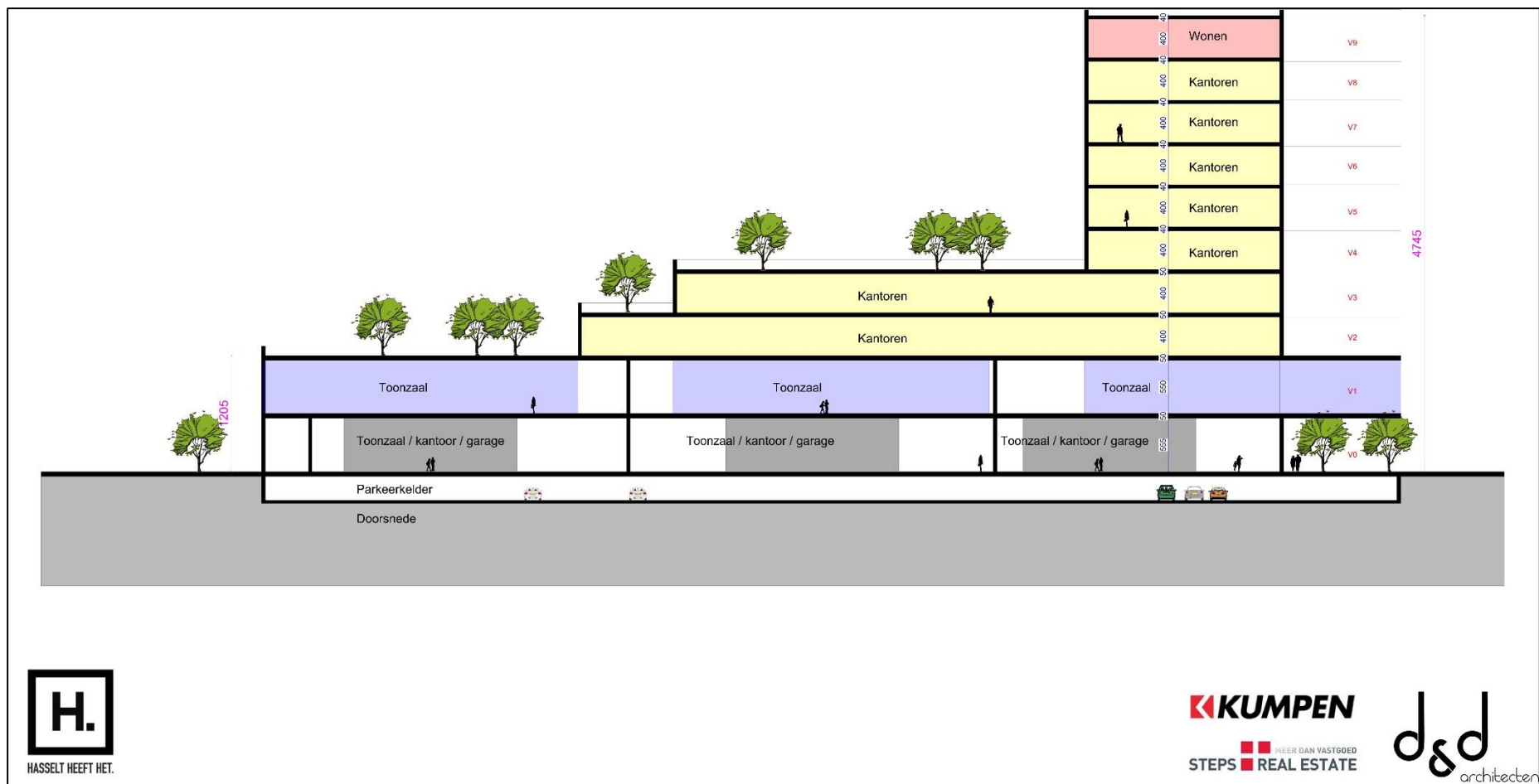
Afbeelding 7: verdieping 2, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten



Afbeelding 8: verdieping 3, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten



Afbeelding 9: verdiepingen 4-9, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten



Afbeelding 10: doorsnede van het nieuwe gebouw, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten

3. Resultaten van het bureauonderzoek

In het bureauonderzoek werden alle nodige gegevens verzameld en besproken om te komen tot een gefundeerde uitspraak betreffende de archeologische verwachtingen in het betrokken projectgebied. Dit onderzoek heeft volgende IT-middelen gebruikt om het archeologisch potentieel van het gebied te kennen:

Site/object op <https://inventaris.onroenderfgoed.be>;

Het onroerend erfgoed op de kaart, op <https://geo.onroenderfgoed.be>;

Vorige vooronderzoeken, op <https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/>;

Onderzoek met alle historische kaarten, op <https://geopunt.be> en op www.cartesius.be.

Over het projectgebied zelf zijn geen archeologische gegevens bekend. Het heeft er alle schijn van dat het bodemarchief sterk geroerd is in het verleden en het onderzoeksterrein wordt gekenmerkt door vrij grootschalige recente verstoringen .

In het laatste kwart van de 20ste eeuw werd het perceel 310P8 bebouwd door een gebouw met onbekende diepte van de fundamenteën. In 2014 werd het gebouw afgebroken en via de luchtfoto's en andere bronnen² is mogelijk aan te tonen dat de oppervlakte vaak geroerd is geweest in het verleden (afbeeldingen 11-13). Op basis van boringen, uitgevoerd in 2013, kunnen we vaststellen dat het terrein rond dit nu afgebroken gebouw verstoord is tot een diepte van 1 m ca. Ook in de andere twee percelen 310E9 en 310Z8 werd in 2013 een bodemsanering uitgevoerd, tot 1,5 m onder het m.v. Deze activiteiten kunnen wijzen op vernietiging of verstoring van het bodemarchief over de gehele oppervlakte, minimaal tot een diepte van 1 m onder het m.v.

² Zie blz. 7



Afbeelding 11: het onderzoeksgebied - in rood - op de OVAM geoloket, dossier 21689, <https://services.ovam.be/ovam-geoloketten/#/bodemdossier?x=140410&y=198535&z=3>



Afbeelding 12: synthese van de recente onderzoeken



Afbeelding 13: synthese van de verstoorde zones op de luchtfoto uit 2017, www.geopunt.be

Het onderzoeksgebied ligt op ca. 180 m ten noorden van de Demer, in een gebied dat gekenmerkt wordt door natte bodems en waarvan de ondergrond is opgebouwd uit alluviale afzettingen van de Demer. In de nabijheid van het projectgebied is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd, de dichtstbijzijnde CAI-locaties betreffen de middeleeuwse muur van Hasselt en een molen uit de 18^{de} eeuw (afbeelding 14).

De gronden waren hoogstwaarschijnlijk te nat voor bewoning. Hoger gelegen gebieden in de omgeving waren zoals eerder vermeld, interessanter om zich te vestigen. De ligging van de historische kern van Hasselt op ca. 760 m ten zuidwesten van het projectgebied, op hogere en drogere gronden, bevestigt dit. Bijgevolg kan ook het potentieel op het aantreffen van historische sites als laag ingeschat worden voor het huidige onderzoeksterrein.

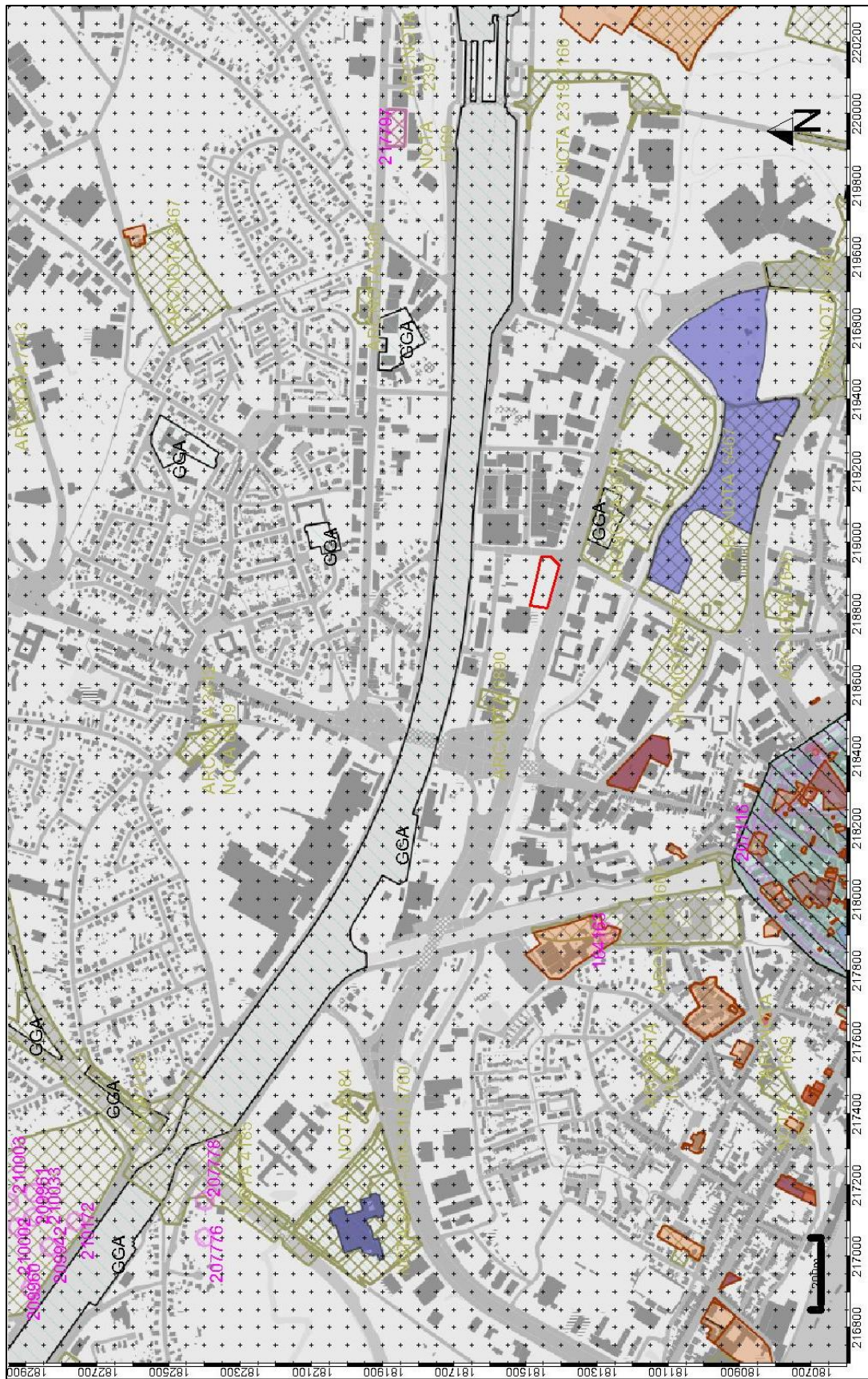
De nabije en wijde omgeving (< 1km) zijn er dan ook geen CAI-locaties gekend die wijzen op bewoning uit de Steentijd. De kans op het aantreffen van prehistorische artefactensites wordt bijgevolg als laag ingeschat.

De impact van de geplande werken – met een diepte van ca. 3 m onder het m.v. en dus invasief voor een eventueel bodemarchief - zal inderdaad eerder beperkt zijn. De ingreep in de bodem ligt in een al brede verstoorde zone.

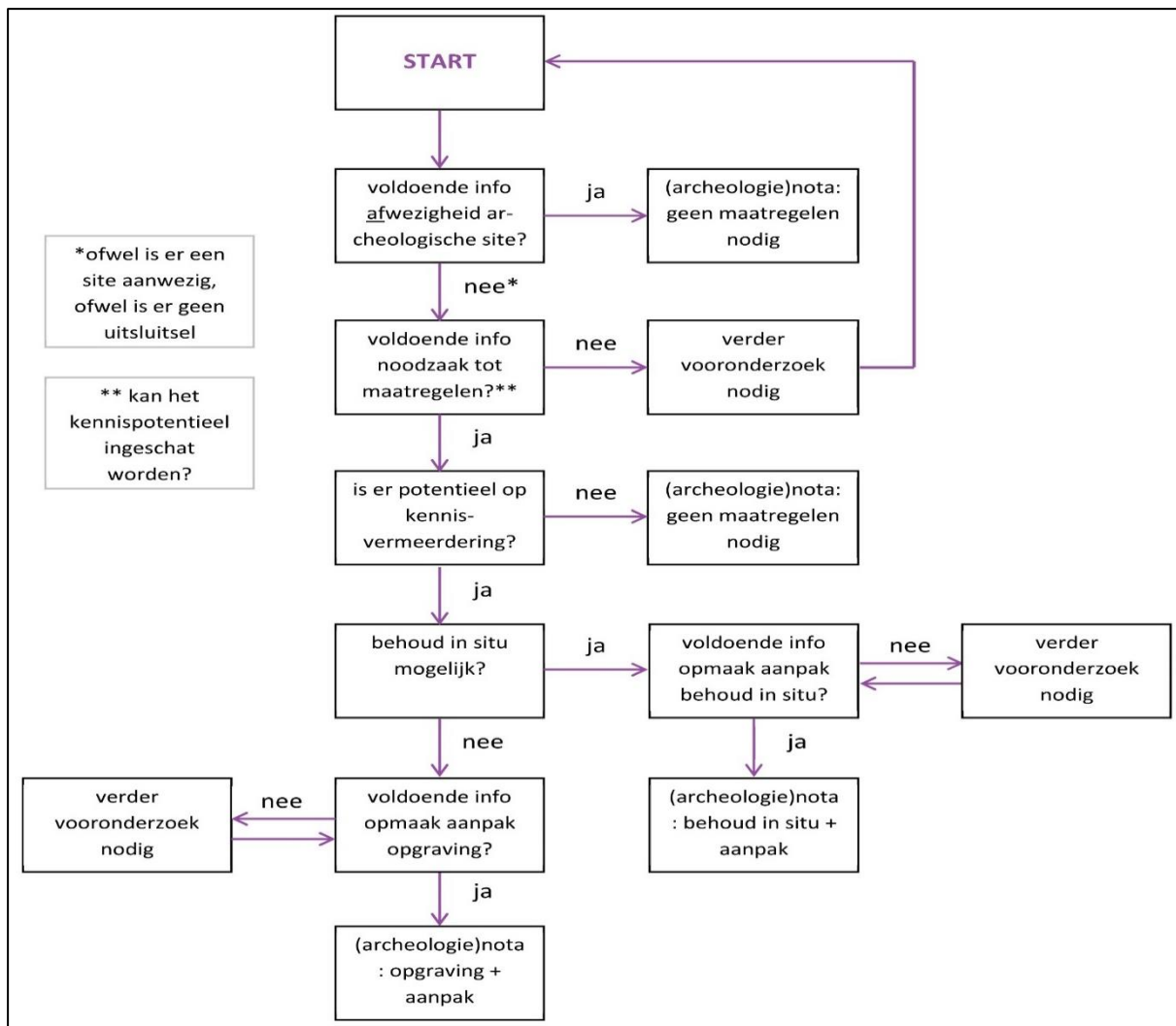
Het blijkt dat de kans zeer reëel is dat artefacten - indien aanwezig - niet meer *in situ* maar in verspoelde situatie zullen worden aangetroffen, door de algemene verstoring van het terrein.

Advies

Uit al deze argumenten, en op basis van een bijkomende kosten/batenanalyse van een archeologische prospectie hetzij enkel door proefsleuven, hetzij door proefsleuven voorafgegaan door een verkennend archeologisch booronderzoek, ten opzichte van de kans op enige vorm van kennisvermeerdering, die als zeer laag tot onbestaande -door de wijdverspreide en diepgaande verstoring - ingeschat wordt, adviseren wij om het terrein vrij te geven van verder archeologisch onderzoek.



Afbeelding 14: CAI-locaties, in rood het bouwgebied, www.geo.onroerendergoed.be



Afbeelding 15: beslissingsboom uit hoofdstuk 5.2 van de Code van Goede Praktijk, www.onroerenderfgoed.be

4. Vraagstelling on Onderzoekdoelen

a. Doelstellingen van het archeologisch onderzoek met ingreep in de bodem

Gelet op het advies: niet van toepassing

b. Te beantwoorden onderzoeksvragen

Gelet op het advies: niet van toepassing

5. Onderzoeksstrategie en -methode

Gelet op het advies: niet van toepassing

6. Onderzoekstechnieken

Gelet op het advies: niet van toepassing

7. Voorziene afwijkingen ten aanzien van de Code van Goede Praktijk

Gelet op het advies: niet van toepassing

8 Bibliografie

HANECA, K., DEBRUYNE, S., VANHOUTTE, S., ERVYNCK, A., 2016, Archeologisch vooronderzoek met proefsleuven. Op zoek naar een optimale strategie, Onderzoeksrapport agentschap Onroerend Erfgoed 48, Brussel, agentschap Onroerend Erfgoed - Wetenschappelijke instelling van de Vlaamse Overheid, Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Geraadpleegd via:

<https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/OAOE/48/OAOE048-001.pdf>

Bronnen:

www.cartesius.be

www.dov.vlaanderen.be

www.geo.onroenderfgoed.be

www.geopunt.be

www.inventaris.onroerendergoed.be

www.loket.onroerendergoed.be

9.Lijst met afbeeldingen

Afbeelding 1: Bounding box, het projectgebied in rood, www.geopunt.be

Afbeelding 2: het projectgebied, in rood, op de kadastrale kaart, www.cadgis.be

*Afbeelding 3: Criteria bij omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
www.onroerendergoed.be*

Afbeelding 4: De inplanting

Afbeelding 5 het kelderplan, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten

Afbeelding 6: verdieping 1, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten

Afbeelding 7: verdieping 2, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten

Afbeelding 8: verdieping 3, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten

Afbeelding 9: verdiepingen 4-9, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten

Afbeelding 10: doorsnede van het nieuwe gebouw, zoals aangereikt door Steps Real Estate en d&d architecten

*Afbeelding 11: het onderzoeksgebied - in rood - op de OVAM geoloket, dossier 21689,
<https://services.ovam.be/ovam-geoloketten/#/bodemdossier?x=140410&y=198535&z=3>*

Afbeelding 12: synthese van de recente onderzoeken

Afbeelding 13: synthese van de verstoorde zones op de luchtfoto uit 2017, www.geopunt.be

Afbeelding 14: CAI-locaties, in rood het bouwgebied, www.geo.onroerendergoed.be

Afbeelding 15: beslissingsboom uit hoofdstuk5.2 van de Code van Goede Praktijk, www.onroerendergoed.be