



Cultuurhistorisch onderzoek

**Bestemmingsplan Moleneind West - Stadstuinen
Heiveldhoef**

projectnummer 0478199.100
definitief revisie 05
4 april 2023

Cultuurhistorisch onderzoek

Bestemmingsplan Moleneind West - Stadstuinen Heiveldhoef

projectnummer 0478199.100

definitief revisie 05
4 april 2023

Auteurs

C.E. Blaser

Opdrachtgever

Maas-Jacobs Vastgoed B.V.
de Ambachten 31
4881 XZ ZUNDERT

datum vrijgave	beschrijving revisie 05	gecontroleerd	vrijgave
	definitief	M. Visser-Poldervaart	K. Keijzers

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding voor dit onderzoek	1
1.2	Een cultuurhistorisch onderzoek	1
1.3	Plangebied	2
2	Beleidskader en juridisch kader	4
2.1	Nationaal beleid	4
2.1.1	Monumentenwet en Erfgoedwet	4
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.2.1	Beleidskader 'De (verbeeldings)kracht van erfgoed'	6
2.3	Lokaal beleid	6
2.3.1	Omgevingsvisie Breda 2040	6
2.3.2	Erfgoedvisie Grondstof voor de toekomst	7
3	Historie	9
4	Waardering	13
4.1	Historische geografische waarden	13
4.1.1	Landschappelijke hoofdstructuur	13
4.1.2	Landschappelijke structuren en elementen	14
4.2	Historische (steden)bouwkundige waarden	29
4.2.1	Gemeentelijke monumenten	30
4.2.2	Overige bebouwing	31
4.3	Waardestellingsplattegrond	32
5	Planeffect	35
6	Conclusie	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor dit onderzoek

De gemeente Breda is voornemens in het gebied Moleneind-West versneld woningen te realiseren. Deze ontwikkeling heeft de naam 'Stadstuinen Heiveldhoef'. Hiermee wordt onder andere een bedrijventerrein getransformeerd naar woongebied. Voor de herinrichting van het gebied is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het planvoornemen past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Driesprong' (vastgesteld op 16 juli 2014). Vanwege de strijdigheid dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden inclusief de daarbij behorende onderzoeken. Dit cultuurhistorisch onderzoek wordt opgesteld om de erfgoedwaarden in het plangebied te onderzoeken.

1.2 Een cultuurhistorisch onderzoek

Op grond van het Bro (art. 3.6.1.) geldt dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorische waarden mee te wegen bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet beschreven worden hoe het bestemmingsplan met deze waarden omgaat. Op de plankaart kunnen eventuele cultuurhistorische waarden aangeduid worden met een dubbelbestemming met bijbehorende beschermende regels.

Doel en methode

Voorliggend onderzoek voorziet in de Bro-verplichting tot het meewegen van cultuurhistorische waarden. Het onderzoek gaat in op de huidige cultuurhistorische waarden en de wijze waarop het planvoornemen zich tot deze waarden verhoudt.

Binnen de effectbepaling en –beoordeling voor cultuurhistorie wordt onderscheid gemaakt in effecten op de volgende aspecten:

- Historisch geografische waarden (landschappelijke hoofdstructuur, landschappelijke structuren en elementen en historisch groen);
- Historisch stedenbouwkundige waarden (werelderfgoed, beschermd stads- en dorpsgezicht, rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en overige waarden);

Archeologische waarden worden separaat in een onderzoek in beeld gebracht en beoordeeld.

De effectbepaling vindt kwalitatief/beschrijvend plaats op basis van expert judgement. In de eerste plaats wordt de historische situatie en de cultuurhistorische beleidswaarden van het projectgebied geïnventariseerd. Aan de hand van het projectvoornemen binnen de projectgrenzen is bepaald of er waarden worden aangetast en zo ja, op welke wijze (fysiek, beleving, samenhang). Tabel 1.1 vat het toetsingskader samen, in de volgende paragrafen wordt het project per aspect beoordeeld en voorzien van een effectscore.

Tabel 1.1: Toetsingskader cultuurhistorie

Cultuurhistorische aspecten	Kwaliteit	Methode	Criterium
Historische geografie - Historisch-landschappelijke hoofdstructuur - Historisch-landschappelijke structuren en elementen - Historisch groen	Fysieke kwaliteit	Kwalitatief	Fysieke aantasting van waarden
	Beleefde kwaliteit	Kwalitatief	Aantasting van de belevingswaarde
	Inhoudelijke kwaliteit	Kwalitatief	Aantasting van de samenhang
Historische (steden)bouwkunde - UNESCO-werelderfgoed - Beschermd stads- en dorpsgezicht - Rijksmonumenten - Gemeentelijke monumenten	Fysieke kwaliteit	Kwalitatief	Fysieke aantasting van waarden
	Beleefde kwaliteit	Kwalitatief	Aantasting van de belevingswaarde
	Inhoudelijke kwaliteit	Kwalitatief	Aantasting van de samenhang en informatiewaarde

1.3 Plangebied

Het plangebied waar de ontwikkeling betrekking op heeft, ligt in het oosten van de gemeente Breda in het gebied Moleneind-West. De locatie wordt in het noorden begrensd door de Hoge Schouw en de spoorlijn Breda-Tilburg. Ten westen van het plangebied bevinden zich woningen die ontsloten worden via de Moleneindstraat. Aan de zuidzijde bevinden zich woningen langs de Tilburgseweg. In het oosten ligt de gebiedsontsluitingsweg Nieuwe Kadijk en het bedrijventerrein Moleneind-Oost.

In het hart van het plangebied liggen twee monumentale boerderijen. De noordelijke boerderij, met opstallen, erf en inrichting, is gemeentelijk bezit en is opgenomen in het plangebied. Het boerderijcomplex is beschermd als gemeentelijk monument. De bestaande kavel wordt echter teruggebracht ten gunste van openbaar groen. De zuidelijke boerderij met perceel is in privaat bezit en hoort niet bij het plangebied. De boerderij en het erf zijn relevant voor onderhavige cultuurhistorische rapportage in verband met de aansluiting van het plan op de boerderijbiotop. In het noordelijk deel van het plangebied zijn verder een paardenbak en -wei, terrein van een hondenvereniging, volkstuinen, tuinen en diverse groenstructuren aanwezig. In het zuidelijk deel bevinden zich twee bedrijven, enkele volkstuinen, tuinen en diverse groenstructuren.

Wanneer in deze rapportage wordt verwezen naar de boerderijen wordt in de regel het gehele beschermde boerderijcomplex bedoeld. Hieronder vallen zowel de boerderijen zelf, aangewezen opstallen als het erf. De boerderijcomplexen zijn nader beschreven in paragraaf 4.2.1 en aangeduid op de waardestellingsplattegrond weergegeven in Figuur 4-20.

In Figuur 1-1 is de locatie van het plangebied weergegeven. In Figuur 1-2 is de globale begrenzing (fase 1) van het plangebied weergegeven. Ook zijn in deze figuur de latere fasen van de ontwikkeling van Moleneind-West zichtbaar. Onderhavige cultuurhistorische rapportage gaat enkel in op het plangebied van fase 1.



Figuur 1-1: Locatie plangebied. Bron ondergrond: Google Earth.



Figuur 1-2: Begrenzing plangebied fase 1 (plangebied) en latere fasen. Bron: www.moleneind-breda.nl

2 Beleidskader en juridisch kader

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Monumentenwet en Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet inwerking getreden. De Erfgoedwet vervangt meerdere wetten en regelingen, waaronder de Monumentenwet 1988. De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is erin vastgelegd (voor o.a. de bescherming van rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten blijft tot inwerkingtreding van de Omgevingswet de Monumentenwet 1988 vigeren). De Erfgoedwet is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Monumenten moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan bovenstaande voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Ook geeft de Erfgoedwet voorschriften voor het wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning. Deze vergunning moet op voorhand worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. In het plangebied bevinden zich geen Rijksmonumenten. De twee boerderijen in het plangebied, inclusief diverse opstallen en het bijbehorende erf, zijn aangemerkt als gemeentelijk monument.

Voor Beschermd stads- en dorpsgezichten geldt het overgangsrecht (artikel 9.1 Erfgoedwet) dat de artikelen over deze gezichten uit de Monumentenwet van toepassing blijven tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet valt de bescherming van deze beschermde gezichten onder die wet. De regelgeving over beschermde stads- en dorpsgezichten stelt het in stand houden van deze gezichten verplicht. Niet alle panden in een beschermd dorpsgezicht zijn als monument aangewezen, maar de kwaliteit dient in stand gehouden te worden. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermd stadsgezicht.



Figuur 2-1 Uitsnede van 'Kaart van beschermde stads- en dorpsgezichten' in de omgeving Breda. Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2022.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft het Rijk in 2011 vastgelegd hoe de nationale belangen moeten 'doorwerken' in de ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Op het vlak van cultuurhistorie zijn hierin opgenomen erfgoed van uitzonderlijke universele waarde en de hierbij behorende kernkwaliteiten. Het plangebied valt niet binnen deze erfgoederen.

2.1.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is de integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en hanteert dan ook dezelfde brede opvatting van het begrip fysieke leefomgeving: de natuurlijke omgeving met grote wateren en natuurlandschappen, agrarische cultuurlandschappen, de gebouwde omgeving met steden, dorpen, bedrijventerreinen, netwerken en infrastructuur voor het verkeer van personen, goederen, data, stoffen en energie, en het cultureel erfgoed. De ontwikkeling van de leefomgeving moet zo veel als mogelijk in balans zijn met bescherming van waarden als gezondheid, veiligheid, landschap, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Om die reden is "het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten" tot (inter)nationaal belang benoemd. Ook het nationaal belang "het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit" benadrukt het erfgoedbelang.

De zorg voor het behoud van cultureel erfgoed en van werelderfgoed is het werkterrein van alle overheden. Daarbij gelden de verplichtingen die voortvloeien uit het verdrag van Granada, het verdrag van Valletta, het Europees landschapsverdrag en het Werelderfgoedverdrag. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed functionerend (wettelijk) systeem voor erfgoed en leefomgeving. De sturing vanuit het Rijk beperkt zich door de verantwoordelijkheid van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) tot behoud van cultureel erfgoed in de vorm van rijksmonumenten en werelderfgoed (middels eerder beschreven Erfgoedwet).

Het voornemen om het plangebied te transformeren naar woongebied past binnen de prioriteiten van de NOVI. Zo is één van de prioriteiten steden en regio's sterker en leefbaarder te maken, met voldoende woningaanbod in een prettige leefomgeving. Erfgoed speelt hierin een belangrijke rol.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het beleid met betrekking tot het cultuurhistorisch erfgoed is vastgelegd in de 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant', welke op 15 april 2022 is geconsolideerd. De provincie heeft in haar verordening regels opgenomen voor aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Hierin is ook de Nieuwe Hollandse Waterlinie opgenomen. Voor gebouwd erfgoed is het rijkskader het relevante juridische kader. Daarnaast zijn het cultureel erfgoed ook opgenomen in de provinciale

Cultuurhistorische Waardenkaart en de aardkundige waarden in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant.

Regio van provinciaal cultuurhistorisch belang

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie ligt Breda binnen een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang, namelijk de 'Baronie'. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Opmerkelijk zijn de oude bosgebieden Mastbosch, Liesbosch en Ulvenhoutsche Bosch, die tot de oudste van Nederland behoren. Ten noorden van Breda ligt een gaaf militair landschap (onderdeel van de Zuiderwaterlinie), bestaande uit schansen, twee linies en inundatiegebieden. Hieraan verbonden cultuurhistorische waarden zijn in het plangebied niet aanwezig.

2.2.1 Beleidskader 'De (verbeeldings)kracht van erfgoed'

Het beleidskader 'De (verbeeldings)kracht van erfgoed' (2015) geeft invulling aan het volledige erfgoedbeleid van de provincie Noord-Brabant. Hierin zijn vier verhaallijnen uitgezet die de focus voor erfgoed bepalen. Het gaat om de volgende verhaallijnen:

- **Bevochten Brabant**
De vele forten, kazernes en waterlinies illustreren een geschiedenis waarin Brabant regelmatig het strijdtoneel vormde. De provincie focust zich binnen deze verhaallijn op de Zuiderwaterlinie, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Tweede Wereldoorlog.
- **Innovatief Brabant**
Brabant staat bekend om producten zoals textiel, leer, suiker en tabak. Grote iconen voor deze verhaallijn zijn Strijp-S in Eindhoven, CHV in Veghel en KVL in Oisterwijk.
- **Bestuurlijk Brabant**
De vele kastelen, stadspaleizen en landgoederen laten een verleden zien van de rijke bestuurlijke elite in Brabant. Hierin draagt de provincie structureel bij aan de topmonumenten Markiezenhof en Kasteel Heeswijk.
- **Religieus Brabant**
Brabanders zoeken al eeuwenlang naar de diepere zin van het bestaan, gemeenschapszin en rituelen. In deze verhaallijn wordt voornamelijk gefocust op kloosters en parochiecentra in de provincie.

2.3 Lokaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Breda 2040

De Omgevingsvisie Breda 2040 bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de onderzoekslocatie welke is gelegen in de gemeente Breda. De omgevingsvisie staat aan de basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Breda 2040 is vastgesteld op 21 oktober 2021.

In de Omgevingsvisie krijgt cultuurhistorie een plek in het thema Vitale gemeenschap – Vitale en herkenbare omgeving. Hierin wordt gesteld dat vitaliteit en herkenbaarheid sterk afhankelijk zijn van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte. Ook

erfgoed speelt hierin een cruciale rol. Monumenten en restanten van het verleden bepalen voor een belangrijk deel het karakter van stad, dorp en landschap.

Bredaas erfgoed is een breed begrip, waar veel zaken onder vallen. Onder het voor de Omgevingsvisie relevante erfgoed in de fysieke leefomgeving vallen archeologie, historische geografie (bijvoorbeeld het historische landschap) en gebouwd erfgoed (bijvoorbeeld monumenten).

Gemeente Breda richt zich de komende jaren op de volgende drie zaken die erfgoed maken tot “Grondstof van de toekomst” (zie 2.3.2 Erfgoedvisie Grondstof voor de toekomst):

- Onderzoeken wat erfgoed nu precies betekent voor bewoners en bezoekers van Breda (verbondenheid).
- Focus aanbrengen in het verhaal van het Bredase erfgoed en het dichterbij brengen (nabijheid).
- De meerwaarde die erfgoed heeft beter inzetten door erfgoed te verbinden met andere vakgebieden (partnerschap).

2.3.2 Erfgoedvisie Grondstof voor de toekomst

Door erfgoed als onderlegger voor ruimtelijke ontwikkelingen te blijven gebruiken, wordt voort geborduurd op het beleid uit de vorige nota Erfgoed in Context. Met de invoering van de Omgevingswet en de Omgevingsvisie wijzigen de kaders. Op dit moment vormen de erfgoedkaarten letterlijk de onderlegger voor het handelen van de gemeente. Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen.

In de Erfgoedvisie ‘Grondstof voor de toekomst’ zijn de zaken zoals benoemd in de Omgevingsvisie uitgewerkt tot de volgende opgaven:

1. Het aanbrengen van focus in het Bredaas erfgoed door middel van de Collectie Breda
2. Het beleefbaar maken van het Bredaas erfgoed, ofwel het historisch verhaal, in de fysieke leefomgeving en door middel van citymarketing
3. Het benutten van het Bredaas erfgoed als bron van kennis
4. Het behouden, beheren en beschermen van het Bredaas erfgoed
5. Het Bredaas erfgoed benutten als onderlegger voor ruimtelijke (her)ontwikkeling van de fysieke omgeving

Voor de herontwikkeling van het plangebied, waarin twee gemeentelijk monumenten gelegen zijn, zijn vooral punt 4 en 5 van belang. Deze zullen hieronder kort worden toegelicht:

Het behouden, beheren en beschermen van het Bredaas erfgoed heeft in het plangebied onder andere betrekking op de twee monumentale boerderijen Tilburgseweg 239 en Tilburgseweg 241. De stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg heeft uitvoeringsrichtlijnen opgesteld als leidraad voor de planontwikkeling, planbeoordeling en uitvoering van verbouwings- en/of instandhoudingswerkzaamheden. De gemeente Breda gebruikt deze richtlijnen. Daarnaast ondersteunt en adviseert de gemeente Breda derden in het behoud van monumenten. Zo is er voor gemeentelijke monumenten in particulier eigendom instandhoudingssubsidie verkrijgbaar.

De gemeente Breda is pilotgemeente voor de Omgevingswet, waarbij veranderende regelgeving voor erfgoed wordt getest. Hiermee wil de gemeente Breda onderzoeken hoe erfgoed voldoende beschermd kan worden in het kader van grote ruimtelijke opgaven zoals de duurzaamheidsopgave en de woonopgave. In het Omgevingsplan Zuid-West worden gemeentelijk monumenten planologisch beschermd. Ook de juridische borging van de erfgoedwaarden in de fysieke leefomgeving wordt in het kader van de Omgevingswet in een pilot gerealiseerd. Tot slot wordt ook de instandhoudingsverplichting in Breda ingevoerd voor gemeentelijke monumenten. Samen met heemkundekringen wordt een jaarlijkse schouw van de bouwkundige staat van de rijks- en gemeentelijke monumenten ondernomen.

Het Bredaas erfgoed benutten als onderlegger voor ruimtelijke (her)ontwikkeling betekent het integreren van onroerend, materieel erfgoed waaronder gebouwd erfgoed in de ontwikkeling. Hierbij wordt ingezet op het versterken van de historische eigenschappen van wijken, dorpen en het buitengebied, door middel van het terugbrengen van 'historisch groen, blauw en rood' Het versterken van het karakter van Breda is ook mogelijk door de realisatie van nieuwe identiteitsdragers. Dit zijn elementen die de kwaliteit hebben om een monument van de toekomst te worden.

3 Historie

Op historische kaarten is te zien hoe het plangebied zich in de loop van de tijd (sinds ca. 1850) heeft ontwikkeld. De huidige situatie in het gebied is vooral gevormd door de ligging aan de Heerbaan of Heusdenhoutseweg (nu de Moleneindstraat genoemd). Heerbaan betekent oorspronkelijk 'legerweg' en is een grote doorgaande weg. In het begin van de zeventiende eeuw maakte deze weg deel uit van de weg van Geertruidenberg naar Antwerpen.

Vervolgens is in 1822 een rijksweg aangelegd naar Tilburg; de Tilburgseweg. Hiermee kwam het plangebied aan de kruising te liggen van twee belangrijke wegen.

Op Figuur 3-1, de kaart van 1850, is het buurtschap Heiveld te zien. Op latere kadasterkaarten worden ook de namen Heiveldhoef en Heiveldhoeve vermeld. Het buurtschap bestond uit een aantal boerderijen van boeren die een stuk gemeenschappelijk land in particulier bezit kregen. Op deze kaart zijn ook reeds het huidige Moleneindpad, het hieraan parallel gelegen pad en enkele verkavelingsstructuren te zien.



Figuur 3-1 Topografische Militaire Kaart, circa 1850. Bron: Topotijdreis, 2022.

Rond 1900 werd de spoorbaan tussen Tilburg en Breda aangelegd, waarmee het plangebied nog verder werd ingekaderd door infrastructuur (zie Figuur 3-2). Voor deze ontwikkeling verdwijnt een bosschage aan de noordelijke rand van het plangebied. De doorgaande weg van de Moleneindstraat bleef intact door middel van een spoorwegovergang. Op de kaart van circa 1870 is voor het eerst het huidige struinpad weergegeven. Op de voorgaande kaart van circa 1850 was deze structuur wel al aanwezig in de vorm van een verkavelingsstructuur.



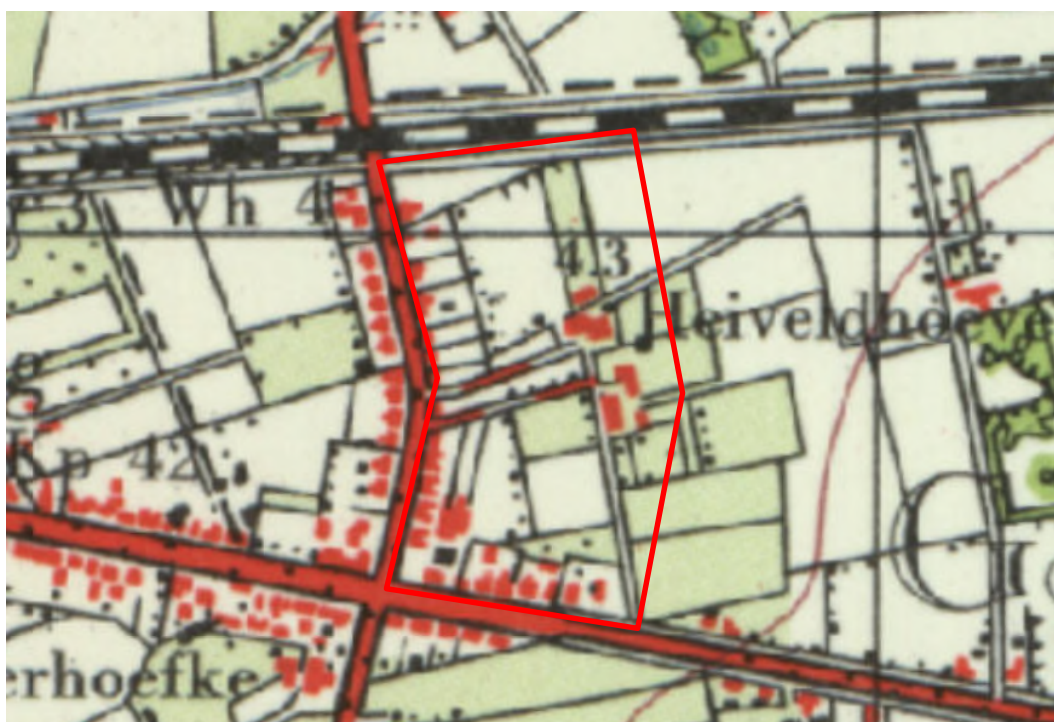
Figuur 3-2 Topografische Militaire Kaart, circa 1870. Bron: Topotijdreis, 2022.

De verkaveling rond Heiveldhoef is op de historische kaarten te herkennen als een onregelmatige blokverkaveling die kenmerkend is voor zandgebieden. Zoals de naam van het gehucht verwijst naar de ligging op of nabij de heide, sluit ook de verkavelingsstructuur (zichtbaar op de kaart van 1850) aan op de kenmerkende onregelmatige verkaveling van deze gebieden. Deze onregelmatige verkaveling verdween geleidelijk in de twintigste eeuw, met name in het gedeelte om het plangebied heen. In het plangebied bleef de verkaveling lange tijd gelijk (zo blijkt uit de vergelijking van de kaarten). Deze verkaveling verdween pas met de (geplande) aanleg van de rondweg, die het gebied nu aan de oostzijde begrensd.

Aan het begin van de twintigste eeuw werd steeds meer lintbebouwing langs de Tilburgseweg en Moleneindstraat gebouwd. De toename in lintbebouwing aan de zuid- en westgrens van het plangebied is goed te zien op de historische kaart van circa 1935 en de eerstvolgende beschikbare historische kaart van circa 1960. Ook zijn in 1958 de loodsen in het zuidwestelijke deel van het plangebied gebouwd (Atlas Leefomgeving, 2018).

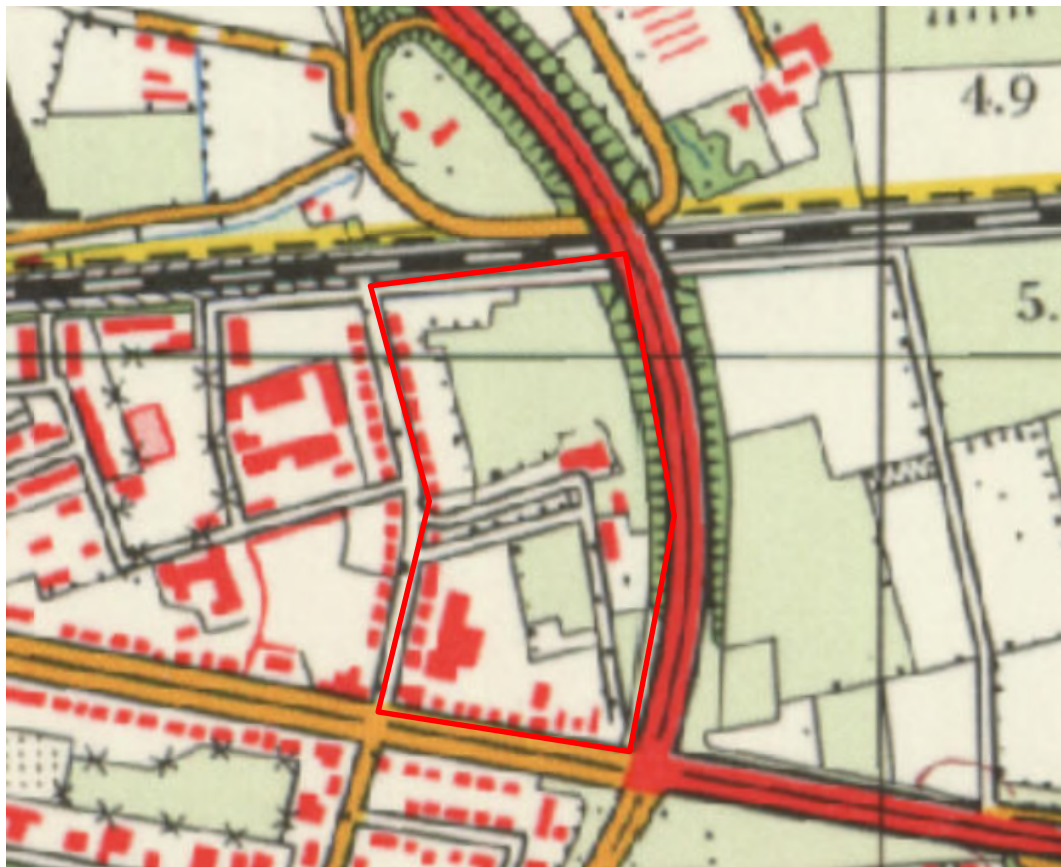


Figuur 3-3 Historische kaart, circa 1935. Bron: Topotijdreis, 2022.



Figuur 3-4 Topografische kaart circa 1960. Bron: Topotijdreis, 2022.

Met de komst van de nieuwe rondweg nam het belang van de Moleneindstraat af. In de jaren '80 van de vorige eeuw is de spoorwegovergang verwijderd waardoor de Heerbaan/Heusdenhoutseweg onderbroken werd. Het gehucht Heiveldhoef kwam met de komst van de nieuwe rondweg ingeklemd te liggen tussen de rondweg en de bebouwde kom van Breda (zie Figuur 3-5). De ligging van de boerderijen in het agrarische land is hiermee grotendeels verdwenen.



Figuur 3-5 Topografische kaart, circa 1980. Bron: Topotijdreis, 2022.

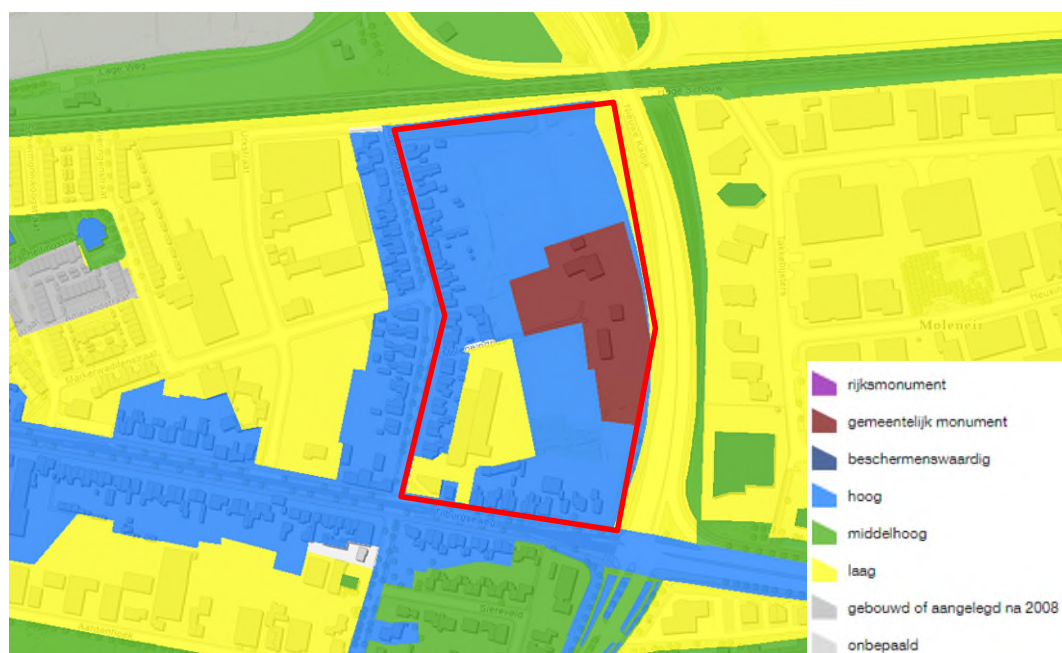
De huidige boerderijen zijn rond 1892 tot stand gekomen. In de beschrijving van de monumentale boerderij Tilburgseweg 239 (zoals opgenomen in de 'Uitnodiging voor verkoop bij inschrijving' van Gemeente Breda, d.d. juni 2015) staat beschreven dat de eerste steen naast de voordeur werd gelegd door een lid van de familie Ingenhousz, hoogstwaarschijnlijk de opdrachtgever. De boerderij is van het Brabantse langgeveltype. Het bijbehorende bakhuis is ten oosten van het woongedeelte van de boerderij opgericht. Ten noorden van de boerderij staat een schuur uit de wederopbouwperiode. In de loop der tijd zijn er nieuwe bouwwerken toegevoegd en ook weer afgebroken. De naastgelegen boerderij op nummer 241 die eveneens onderdeel was van het boerderijcomplex is na WO II herbouwd. De boerderijen zijn hiermee samen een ensemble gaan vormen, met typerende kapvormen van het Brabantse langgeveltype en het Vlaamse type.

4 Waardering

4.1 Historische geografische waarden

Het overgrote deel van het plangebied vertegenwoordigt een hoge cultuurhistorische waarde (zie Figuur 4-1). Deze waarde is toegekend op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed. Volgens het beleid van de gemeente Breda is bij een hoge cultuurhistorische waarde behoud het uitgangspunt. Alleen wanneer het belang van een wijziging zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende, ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. De cultuurhistorische waarde is hierbij sturend.

Voor een deel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied geldt een lage cultuurhistorische waarde. Ook hier dient bij een wijziging rekening te worden gehouden met de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit.



Figuur 4-1: Cultuurhistorische waarden en monumenten (globale ligging plangebied in rode contour). Bron: Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed (2022).

4.1.1 Landschappelijke hoofdstructuur

De landschappelijke hoofdstructuur wordt gekenmerkt door de ligging van het plangebied tussen historisch gezien belangrijke infrastructurele routes (de Moleneindstraat, de Tilburgseweg het spoor en tot slot de nieuwe ringweg). Langs deze wegen heeft zich in eerste instantie een (latere) nederzetting in het zandgebied gevestigd. De monumentale boerderijen in het plangebied

stammen niet uit deze tijd maar herinneren aan de nederzetting. Rond de boerderijen is ook het erf van belang, wat in combinatie met omliggende boom- en groenstructuren de boerderijbiotoop vormt.

In een later stadium (zie kaart 1930 en later in hoofdstuk 3) heeft zich langs de Tilburgseweg en de Moleneindstraat lintbebouwing gevestigd. Ook dit is kenmerkend voor het gebied.

Met de komst van de nieuwe ringweg is het open karakter van het landschap rondom de boerderijen ingeperkt (zie kaarten 1960-1980 in hoofdstuk 3). Ook is het belang van de Moleneindstraat afgenomen, wat ertoe leidde dat deze doorgaande route werd afgebroken met de verwijdering van de spoorwegovergang. De Tilburgseweg heeft de functie als hoofdroute naar Tilburg behouden.

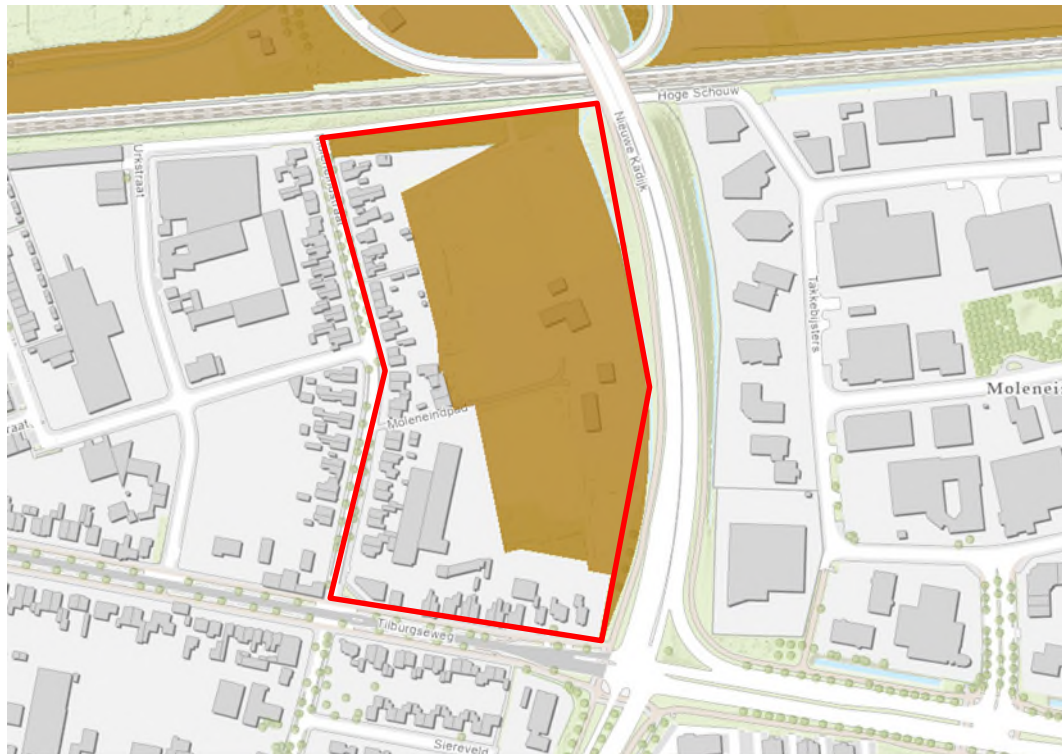
4.1.2 Landschappelijke structuren en elementen

De landschappelijke structuren en elementen zijn hieronder beschreven op basis van een verdeling in vlakvormige elementen, lijnvormige elementen en puntvormige elementen.

Vlakvormige elementen

Zandlandschap Heiveld

Het plangebied bevindt zich volgens de Monumentenkaart Breda (2022) ter plaatse van een landschapstype met een hoge cultuurhistorische waarde, namelijk het zandlandschap Heiveld.

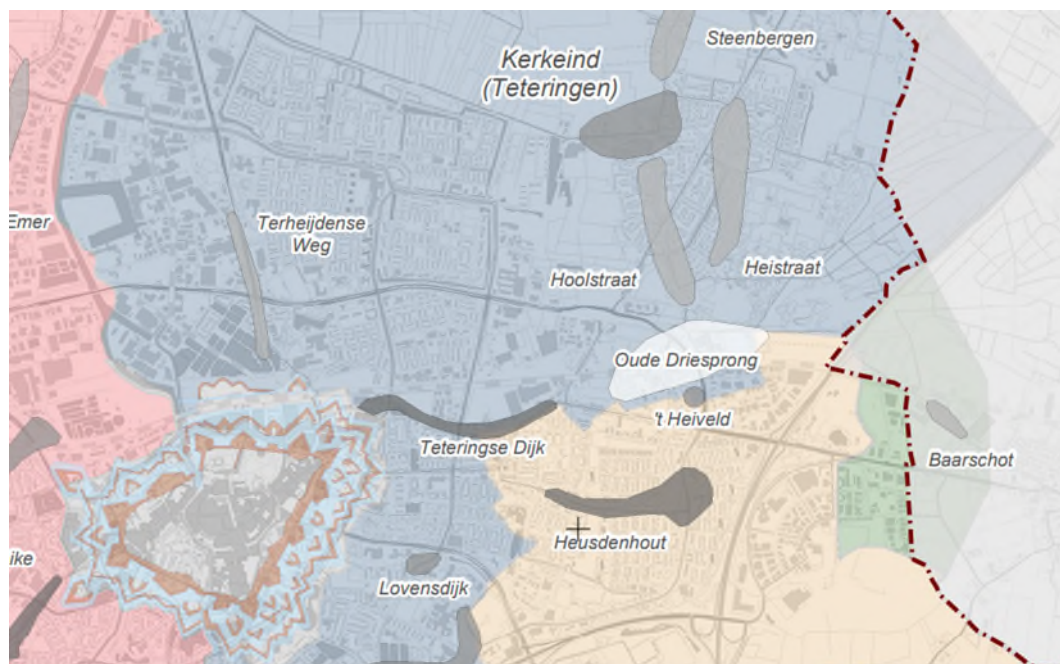


Figuur 4-2: Landschapstype zandlandschap Heiveld (globale ligging plangebied in rode contour). Bron: Monumentenkaart Breda (2022).

Een heiveld of heikamp was een stuk land dat van gemeenschappelijk gebruikte, woeste gronden in particulier bezit kwam van een boer. Leenders schrijft in "Van gemeynten en vroonten" (1987): "Een heiveld was door een zichtbare grens omgeven. Volgens Kappelhof en Buiks moest dat voor 1800 gebeuren met een wal of gracht. Goossenaerts vermeldt dat rond 1900 in Kalmthout de heivelden niet met een heg omgeven waren, maar dat de ze wel "afgelijnd" waren. [...] De omheining had een symbolisch-juridische betekenis en gaf aan dat op het omheinde terrein niemand buiten de gebruiker ervan schapen mocht hoeden, heide maaien, heide of gras steken of mest rapen." In het plangebied zijn geen sporen van dergelijke wallen of grachten gevonden. Wel lijken groenstructuren de grenzen van percelen aan te geven.

Gehucht 't Heiveld

Op deze locatie, op de grens van Ginneken en Teteringen, bevond zich een compact groepje huizen en hoeven, een kleine nederzetting genaamd 't Heiveld. Dit gehucht is te herleiden tot 1659. De monumentale boerderijen in het plangebied stammen niet uit deze tijd, maar maken wel deel uit van deze bebouwingsstructuur en hebben daarom ook ensemblewaarde. Of resten van eerdere boerderijen in de ondergrond aanwezig zijn, is in het archeologische onderzoek onderzocht. Het onverharde erf, de padenstructuur naar de boerderij en de groenstructuren zijn cultuurhistorisch geografisch waardevol.



Figuur 4-3 Uitsnede inventarisatiekaart gehuchten en nederzettingen met daarop 't Heiveld en de Oude Driesprong. Bron: Cultuurhistorische Inventarisatiekaart Thema "gehuchten/nederzettingen" Gemeente Breda, Team Erfgoed.

Gehucht Moleneind of de (Oude) Driesprong

De splitsing van de Tilburgseweg en de Oosterhoutseweg heet tegenwoordig de Driesprong. Ten noorden van het plangebied, aan de andere kant van het spoor lag echter een veel oudere driesprong (Erfgoedweb Breda, 2022). Karel Leenders benoemt het als de "Oude Driesprong", maar het stond ook wel bekend als Moleneind. Op de topografische kaart uit 1870 staat het gehucht aangegeven als Hoolstraat maar dit lag dicht bij Teteringen.

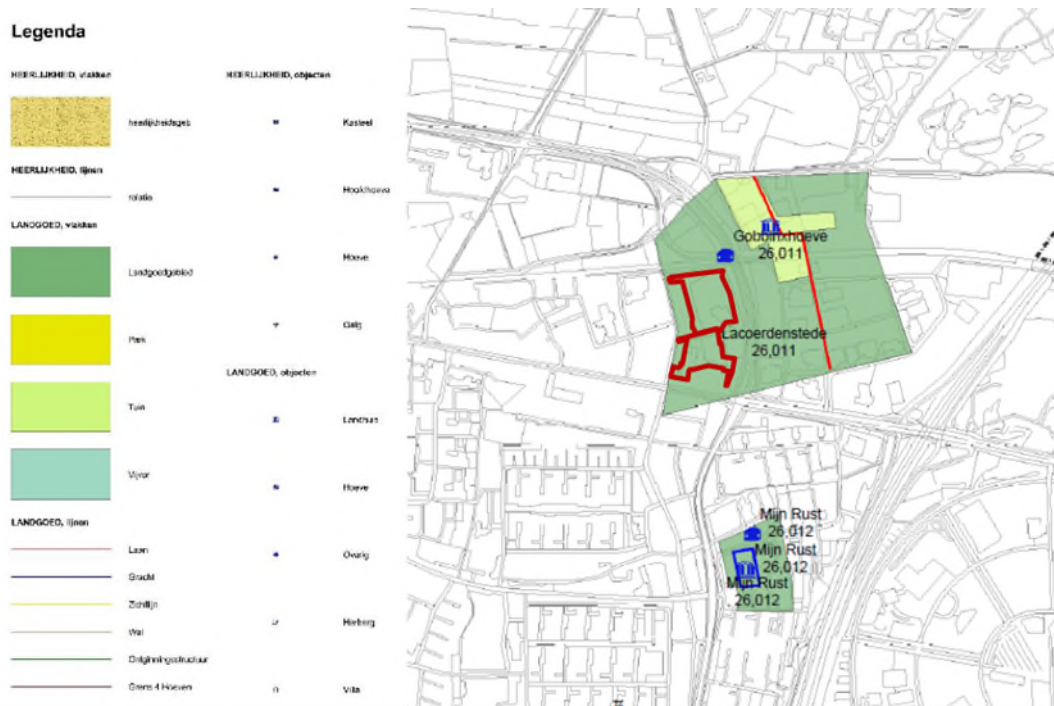


Figuur 4-4 Het gehucht Moleneind, op de topografische kaart van 1870 aangeduid als "Hoolstraat" en op een actuele luchtfoto. Bron: Erfgoedweb Breda (2022).

Het Moleneind is de vrij jonge naam van een belangrijke middeleeuwse wegsplitsing waarbij de Teteringsedijk zich splitste in de weg naar Geertruidenberg en de weg naar Dongen en 's-Hertogenbosch. Aan de zuidwestkant, net vóór de driesprong, sloot ook nog de weg naar Heusdenhout aan op de Teteringsedijk. Rond deze middeleeuwse driesprong lag een aantal hoeven, herbergen en een molen. De boerderijen lagen hier in en aan hun eigen akkers. Volgens het Programma van Eisen Archeologie (2020) is er in het plangebied geen sprake geweest van akkers.

Landgoed

Volgens de landgoederenkaart van het Programma van Eisen Archeologie, Stadstuinen Heiveldhoef (2020) bevond de huizengroep 't Heiveld zich binnen het landgoed de Lacoerdenstede of Rustenburg. De bijbehorende hoeve bevond zich net ten noorden van het plangebied. In het plangebied zijn tijdens het locatiebezoek geen cultuurhistorische waarden in relatie tot het landgoed aangetroffen. Archeologisch onderzoek moet uitwijzen of er eventuele ondergrondse cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.



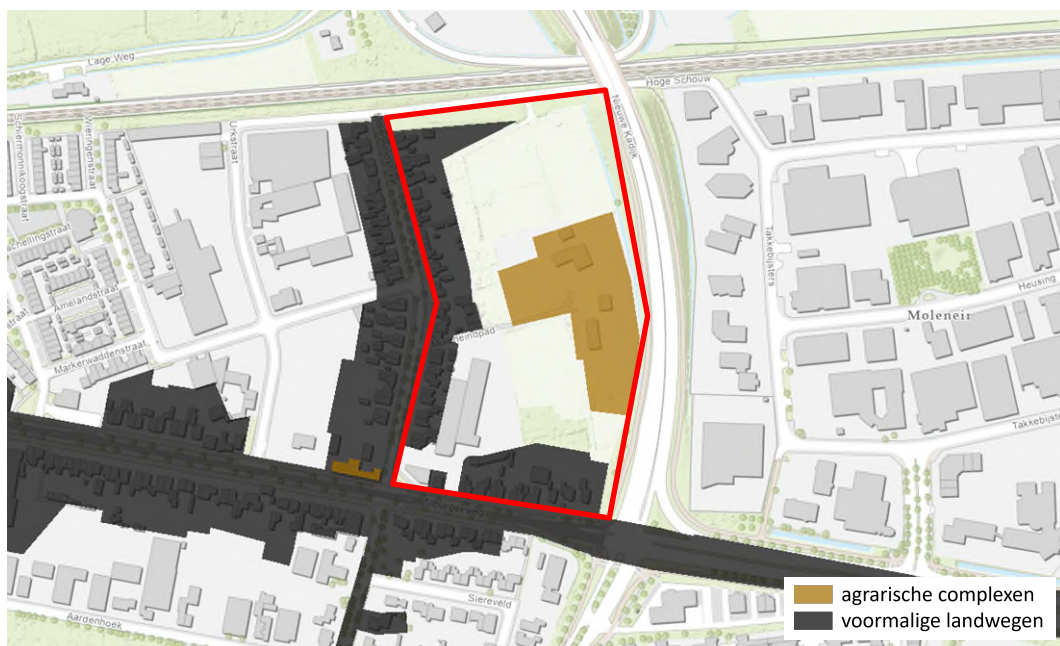
Figuur 4-5 Landgoed Lacoerdenstede of Rustenburg. Bron: Programma van Eisen Archeologie (2020).

Lijnvormige elementen

In deze paragraaf is een overzicht gegeven van de lijnvormige elementen in en om het plangebied. Hierin is onderscheid gemaakt in wegen (inclusief lintbebouwing), paden en verkavelingsstructuren (voor het plangebied samengevat in Figuur 4-8) en lijnvormige groenstructuren (weergegeven in). Ook is documentatie gevonden over een 1^e Circumvallatie'wal' in het gebied. Fysieke sporen zijn hiervan echter niet teruggevonden tijdens het locatiebezoek.

Voormalige landwegen aangrenzend aan het plangebied

De voormalige landwegen Tilburgseweg (langs de zuidelijke plangebiedsgrens op Figuur 4-6) en Heerbaan (huidige Moleneindstraat langs de westelijke plangebiedsgrens en Heusdenhoutseweg in het verlengde) hebben een hoge cultuurhistorische waarde volgens de Monumentenkaart Breda. Hierbij wordt ook de bijbehorende lintbebouwing gerekend. Deze wegen en lintbebouwing liggen aangrenzend aan (maar buiten) het plangebied.



Figuur 4-6: Cultuurhistorische thema's (globale ligging plangebied in rode contour). Bron: Monumentenkaart Breda (2022).

Tilburgseweg

Op het Erfgoedweb van gemeente Breda wordt beschreven dat Breda in het midden van een ster van oude rijkswegen ligt. Oude rijkswegen zijn de Terheijdensweg (van Breda naar Moerdijk), de Oosterhoutseweg (van Breda naar Oosterhout, Keizersveer, Utrecht en Amsterdam), de Tilburgseweg (naar Tilburg, Den Bosch en Nijmegen), de Rijsbergseweg (van Breda naar Zundert en Antwerpen) en de (Oude) Liesboslaan (naar Roosendaal en Bergen op Zoom). De oude rijkswegen zijn (voor zover ze nog gaaf bewaard zijn) zeer bepalend in het landschap. Het zijn rechte wegen, vaak beplant met oude eiken.

In 1822 is ter plaatse van de Tilburgseweg een aarden baan opgeworpen welke het jaar daarop is bestraat. Zo'n oude rijksweg, aangelegd onder koning Willem I, wordt ook wel een Willemsweg genoemd. Ten tijde van de aanleg lag de Tilburgseweg gedeeltelijk in de gemeente Ginneken en

Bavel en gedeeltelijk in Teteringen. In 1942 werd hij tot en met de Viersprong geannexeerd door Breda. De weg stond meestal bekend als Tilburgsche Steenweg, Dorstscheweg of Tilburgscheweg. De Tilburgseweg is enkele jaren geleden gereconstrueerd, waarbij het oude beeld van de rijksweg gedeeltelijk is hersteld.

Heerbaan (huidige Moleneindstraat)

Tot 1936 behoorde de huidige Moleneindstraat tot de Heusdenhoutseweg. De Heusdenhoutseweg maakte in het begin van de zeventiende eeuw deel uit van de weg van Geertruidenberg naar Antwerpen. Voor de Heusdenhoutseweg zijn vermeldingen gevonden als Heerbaan, bijvoorbeeld in 1650, 1662 en 1829. Heerbaan betekent oorspronkelijk 'legerweg'. Een heerbaan is een grote doorgaande weg. De weg vormde dus lange tijd een belangrijke landschappelijke structuur. Tot de jaren '80 van de vorige eeuw was er nog sprake van een spoorwegovergang. De weg is echter aan de noordzijde van het spoor opgeheven en daarmee is ook de spoorwegovergang afgesloten.



Figuur 4-7 Links: Heerbaan voorheen Heusdenhoutseweg, nd. Rechts: Spoorwegovergang Moleneindstraat, 1964. Bron: Stadsarchief Breda.

Opgemerkt wordt dat de huidige Heerbaan is aangelegd in 1965 en gedeeltelijk evenwijdig loopt aan de oude Heusdenhoutseweg.

Lintbebouwing

Langs de Tilburgseweg en de Moleneindstraat heeft zich halverwege de vorige eeuw lintbebouwing gevestigd. De lintbebouwing wordt gezien als onderdeel van de te behouden oude landwegen zoals te zien is op Figuur 4-6.

Wegen/paden en kavelgrenzen binnen het plangebied

Het kaartmateriaal van Topotijdreis laat zien dat het Moleneindpad en diverse andere kleine paden en verkavelingsstructuren in het plangebied een lange historie kennen. Op Figuur 4-8 is een overzicht van de structuren binnen het plangebied met de bijbehorende waardering te zien.



Figuur 4-8 Waardestellingskaart met herkenbare historische lijnvormige structuren (paden en verkaveling)

1. Moleneindpad

Sinds het buurtschap Heiveld op de historische kaarten zichtbaar is (zie kaart 1850, Figuur 3-1), is ook het Moleneindpad weergegeven. Dit pad heeft altijd gediend als toegangspad naar de historische boerderijen, en is daarom een belangrijke structuur in het landschap in relatie tot de monumentale boerderijen. De huidige verharding (gedeeltelijk geasfalteerd en gedeeltelijk halfverharding) draagt echter niet bij aan het historische en informele karakter van het pad. Het Moleneindpad krijgt dan ook een hoge waardering als belangrijke lijnvormige structuur in het landschap (inclusief de bijbehorende groenstructuren zoals beschreven in de volgende paragraaf). De daadwerkelijke uitvoering (materiaalkeuze) krijgt echter een lage waardering en mag gewijzigd worden.

2. Struinpad

Langs het erf van de Tilburgseweg 239 is op de historische kaart vanaf 1870 een pad richting de Tilburgseweg zichtbaar (in zuidelijke richting). Dit pad is nog steeds aanwezig als ontsluiting voor voetgangers, met een kleine verspringing in verband met de tuin van Tilburgseweg 241 (zie Figuur 4-14). Het pad (inclusief bijbehorende groenstructuren zoals besproken in de volgende paragraaf) krijgt een hoge waardering.

3 en 4. Parallel gelegen pad

Het pad dat parallel ten noorden van het Moleneindpad liep is niet meer aanwezig. Wel is de locatie van het pad nog te herkennen in het landschap door de bomenrij van (onder andere) beuken die hier aanwezig is (zie nr. 3 op Figuur 4-8, verder beschreven onder groenstructuren) en de huidige kavelgrens (nr. 4 op Figuur 4-8). Deze lijnvormige structuren krijgen een middelhoge waardering.

5. Pad noordzijde

In het noorden van het plangebied is een pad aanwezig dat nog duidt op de (historische) verkavelingsstructuur. Het gaat hierbij niet om een prominente scheiding die bijdraagt aan de landschappelijke structuur. Het pad is beperkt herkenbaar en geeft slechts de richting van de voormalige verkaveling aan. Daarom wordt deze structuur laag gewaardeerd.

Kavelgrenzen

6. Zuidelijke kavelgrens

Ook is in het zuiden van het plangebied nog vaag een historische kavelgrens zichtbaar. Het gaat hierbij echter niet om een prominente scheiding die bijdraagt aan de landschappelijke structuur en in de huidige situatie is de structuur reeds sterk verrommeld door begroeiing en de aanwezige volkstuin (zie Figuur 4-9). Daarom wordt deze structuur laag gewaardeerd.



Figuur 4-9 Begroeiing en volkstuin langs historische kavelgrens. Bron: Locatiebezoek 23 november 2022.

7. Kavelgrens Tilburgseweg 241

Aan de oostzijde van Tilburgseweg 241 is de historische kavelgrens nog zichtbaar in het hier aanwezige groen. Deze structuur krijgt een middelhoge waardering en wordt verder beschreven in de volgende paragraaf als groenstructuur.

8. Noordelijke kavelgrens

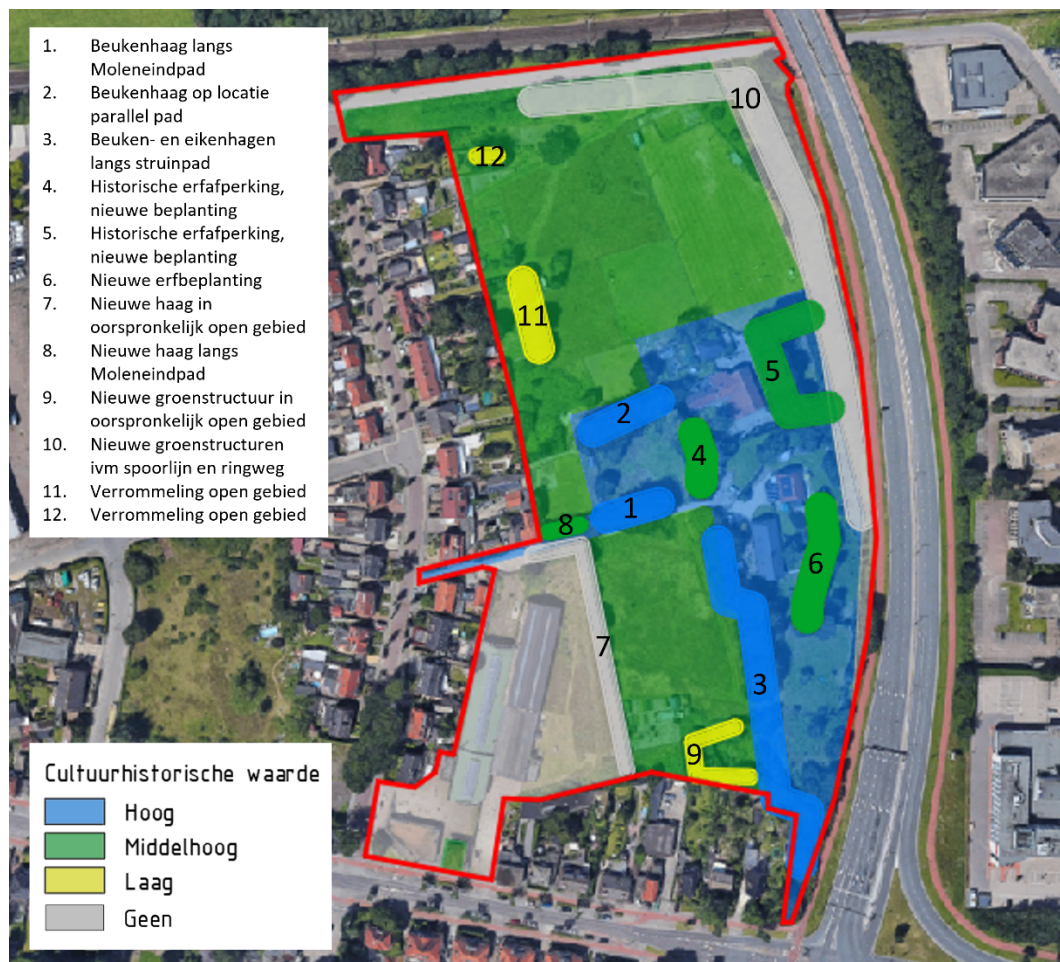
Een andere overgebleven kavelgrens is de scheiding tussen het hondenveld en het open terrein in het noordelijke deel van het plangebied (zie Figuur 4-10). Ook dit is geen prominente scheiding geweest en de huidige inrichting die deze structuur zichtbaar maakt (een hek en lichtmasten) draagt niet bij aan het (open karakter van) het gebied. Deze structuur wordt daarom laag gewaardeerd.



Figuur 4-10 Afscheidingen voor hondenveld. Bron: Locatiebezoek 23 november 2022.

Groenstructuren

De in de voorgaande paragrafen beschreven verkavelings- en ontsluitingsstructuren zijn ook nog terug te zien in een aantal lijnvormige groenstructuren. In deze paragraaf worden de groenstructuren beschreven en gewaardeerd. Op Figuur 4-11 is (naast de waardering van de deelgebieden) een overzicht van de lijnvormige groenstructuren met bijbehorende waardering weergegeven.



Figuur 4-11 Waardestelling deelgebieden (vlakken) en groenstructuren (lijnvormige elementen)

1. Bomenrij van beuken langs Moleneindpad

Langs het Moleneindpad is een bomenrij met beuken aanwezig (zie Figuur 4-12). Deze is nog goed herkenbaar en markeert de loop van de historische weg die hier liep. Deze groenstructuur is daarom gewaardeerd als van hoge waarde. De hagen langs het begin van het Moleneindpad (nr. 7 en 8 op), zoals te zien in de achtergrond van onderstaande afbeelding, zijn moderne toevoegingen. De zuidelijke haag (nr. 7) heeft als zodanig geen cultuurhistorische waarde. De noordelijke haag (nr. 8) krijgt een middelhoge waardering gezien deze de leesbaarheid van de lijnvormige groenstructuur van beuken langs het Moleneindpad versterkt.



Figuur 4-12 Bomenrij van beuken langs Moleneindpad. Bron: Locatiebezoek 23 november 2022.

2. Bomenrij van beuken op locatie parallel pad

Aan de noordzijde van het Moleneindpad is nog een parallelle bomenrij zichtbaar van beuken (en andere bomensoorten richting het erf van Tilburgseweg 241, zie Figuur 4-13). Deze bomenrij markeert de locatie van een tweede (voormalig) toegangspad richting het boerderijencomplex. Ook dit element is als historische structuur hoog gewaardeerd.



Figuur 4-13 Bomenrij met beuken (en uitloop in andere soorten rechts op de foto) parallel ten noorden van het Moleneindpad (zichtbaar op de voorgrond) geeft de locatie aan van een tweede toegangspad. Bron: Locatiebezoek 23 november 2022

3. Beuken- en eikenhagen langs struinpad

Het (struin)pad langs het erf van Tilburgseweg 239, tussen het Moleneindpad en de Tilburgseweg, wordt geflankeerd door aan de oostzijde een bomenrij van beuken (op het erf van de Tilburgseweg 239) en aan de westzijde een bomenrij van eiken (zie Figuur 4-14). Dit groen wordt hoog gewaardeerd vanwege de samenhang met het historische pad en de voornamelijk inheemse soorten.



Figuur 4-14 Links: Pad langs erf Tilburgseweg 239 met bomenrij van beuken links en bomenrij van eiken rechts. Rechts: Pad langs tuin Tilburgseweg 237 met bomenrij van eiken. Bron: Locatiebezoek 23 november 2022

4 en 5. Historische erfafperking, nieuwe beplanting

De groenstructuren aan de west- en oostzijde van het erf van Tilburgseweg 241 zijn op basis van de erfafperking zoals weergegeven op de kaarten van 1900-1960 (zie Figuur 3-2 - Figuur 3-4)

waarschijnlijk oude structuren. De huidige is echter geen historische beplanting (geen/beperkt aantal inheems voorkomende soorten). Als zodanig krijgen de structuren een middelhoge cultuurhistorische waardering als onderdeel van de erven.

6. Nieuwe erfbeplanting

De groenstructuur op het erf van Tilburgseweg 239 is mogelijk een oude groenstructuur. De huidige beplanting is echter geen historische beplanting (geen/beperkt aantal inheems voorkomende soorten). Als zodanig krijgt de groenstructuur een middelhoge cultuurhistorische waardering als onderdeel van het erf.

7. Nieuwe haag in oorspronkelijk open gebied

De haag rondom de loodsen is een moderne toevoeging in oorspronkelijk open gebied. Daarom heeft deze haag geen cultuurhistorische waarde.

8. Nieuwe haag langs Moleneindpad

De haag langs het begin van het Moleneindpad is ook een moderne toevoeging, maar bevindt zich op een locatie waar zich in de historische context hoogstwaarschijnlijk ook beplanting aanwezig was (langs het Moleneindpad in het verlengde van de bomenrij met beuken zoals besproken bij punt 1). Daarnaast versterkt het de afleesbaarheid van de lijnvormige groenstructuur langs het Moleneindpad. Deze beplanting krijgt daarom een middelhoge cultuurhistorische waarde.

9. Nieuwe groenstructuur in oorspronkelijk open gebied

De groenstructuur in het oorspronkelijk open gebied aan de westzijde van de Tilburgseweg 239 is een moderne toevoeging en is als zodanig laag gewaardeerd.

10. Nieuwe groenstructuren in verband met spoorlijn en ringweg

Zoals benoemd is het open karakter rondom de boerderijen een landschappelijke kwaliteit met cultuurhistorische waarde. Dit gebied met vrij zicht is reeds ingeperkt door de komst van de spoorweg ten noorden en de ringweg ten oosten van het plangebied. De groenstructuren in de noordoosthoek van het plangebied zijn direct gerelateerd aan deze ontwikkelingen en hebben als zodanig geen cultuurhistorische waarde.

11 en 12. Verrommeling open gebied

De overige groenstructuren en individuele beplanting in dit gebied, met name aan de westzijde zorgen voor verdere verrommeling van het open gebied.

1^e Circumvallatie'wal'

Volgens het Programma van Eisen Archeologie (2020) loopt mogelijk een 1^e circumvallatie'wal', een verdedigingswerk van het Beleg van Breda door Spinola (17^e eeuw), van noord naar zuid door het plangebied (zie Figuur 4-15). Bij het locatiebezoek zijn geen restanten van deze circumvallatie'wal' waargenomen. Of resten van de circumvallatie'wal' in de ondergrond aanwezig zijn, dient in het archeologische onderzoek onderzocht te worden.

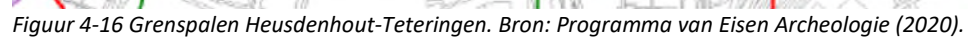


Figuur 4-15 Circumvallatie'wal' van Beleg van Breda. Bron: Programma van Eisen Archeologie (2020).

Puntvormige elementen

Centraal in het gebied bevinden zich twee monumentale boerderijen. Deze worden in de volgende paragrafen verder besproken als historische (steden)bouwkundige waarden.

Volgens het Programma van Eisen Archeologie (2020) zijn in het plangebied mogelijk nog (resten van) drie grenspalen aanwezig die vermoedelijk in 1597 zijn geplaatst (zie Figuur 4-16). Bij het veldbezoek zijn de grenspalen niet aangetroffen. De aanduiding op kaartmateriaal is relatief grof en de grenspalen kunnen vrij klein zijn. Eventueel kunnen deze bij werkzaamheden in het gebied nog wel aangetroffen worden.



4.2 Historische (steden)bouwkundige waarden

Ook wat betreft (steden)bouwkundige waarden vertegenwoordigt het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde (Monumentenkaart Breda 2012), met name door het agrarisch complex met twee historische langgevelboerderijen welke als gemeentelijke monumenten zijn aangemerkt (zie Figuur 4-1). Bij een hoge cultuurhistorische waarde is behoud het uitgangspunt. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. De cultuurhistorische waarde is hierbij sturend. Volgens de kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed liggen binnen het plangebied geen beschermde stads- of dorpsgezichten. Ook komen geen rijksbeschermde monumenten voor in het plangebied.

In deze paragraaf worden de (steden)bouwkundige waarden in het plangebied beschreven. Deze zijn ook weergegeven op Figuur 4-17.



Figuur 4-17 Waardestelling bouwkundige waarden

4.2.1 Gemeentelijke monumenten

In het gebied Moleneind-West staan volgens de Monumentenkaart Breda de volgende monumenten.

- Tilburgseweg 239 (gemeentelijk monument)
- Tilburgseweg 241 (gemeentelijk monument)

1. Tilburgseweg 239

De Tilburgseweg 239 is een Brabantse langgevelboerderij daterend uit 1892. De boerderij bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak met wolfseind.

De boerderij is als gemeentelijke monument opgenomen vanwege het zeer gave interieur van het woonhuis, de stalruimte en het bakhuis (Stichting Behoud Erfgoed Oirschot, 2011). De boerderij heeft een typologische waarde als voorbeeld van een van de weinige nog bestaande Brabantse langgevelboerderij uit het einde van de 19^{de} eeuw, waarbij de bouwgeschiedenis nog goed afleesbaar is. Ook is er sprake van een algemeen historische waarde in de uitdrukking van de oorspronkelijke agrarische functie.

Ook zijn op het terrein bijgebouwen aanwezig. Namelijk een bakhuis en een schuur (welke is vervangen na WO II). Dit in combinatie met het gemeentelijk monument Tilburgseweg 241 geeft het geheel ook een ensemblewaarde (nr. 1 op , weergegeven in blauw). De boerderij heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Overige schuurtjes zijn recente aanvullingen zonder cultuurhistorische waarde (geel op).

Naast de boerderij valt het omringende historisch geografisch waardevolle gebied binnen de bescherming. De onderdelen hieruit zijn in paragraaf 4.1 reeds beschreven.



Figuur 4-18 Langgevelboerderij Tilburgseweg 239, met schuur en bakhuis. Bron: Locatiebezoek 23 november 2022.

2. Tilburgseweg 241

Ook de oorspronkelijke boerderij aan Tilburgseweg 241, welke onderdeel was van het boerderijencomplex, dateert uit circa 1890. De boerderij is echter na WO II herbouwd, maar maakt deel uit van het ensemble (nr. 2 op , weergegeven in blauw). In deze samenhang heeft ook deze boerderij een hoge cultuurhistorische waarde. De schuren achter de boerderij zijn van na 1950 en krijgen een lage waardering (weergegeven in geel).



Figuur 4-19 Boerderij Tilburgseweg 241. Bron: Locatiebezoek 23 november 2022.

4.2.2 Overige bebouwing

3. Tilburgseweg 217

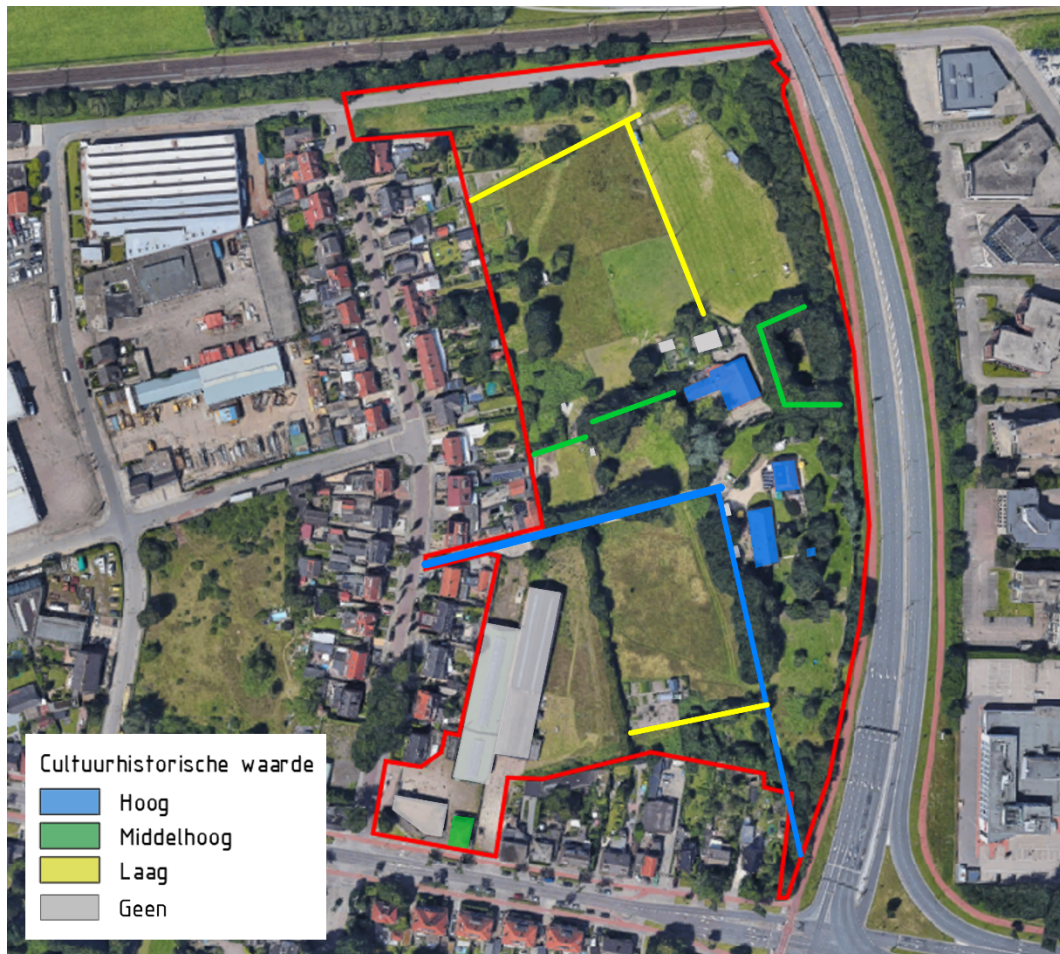
Aan de Tilburgseweg 217 staat binnen het plangebied een bedrijfswoning die deel uitmaakt van de oorspronkelijke lintbebouwing. Het gebouw stamt uit 1933 (Bouwjaar panden, Atlas Leefomgeving). Als onderdeel van de oorspronkelijke lintbebouwing langs de oude landwegen dient dit pand behouden te worden. Het pand krijgt een middelhoge waardering.

4 en 5. Showroom en loodsen

De showroom op de hoek van de Tilburgseweg en de Moleneindstraat, en de loodsen achter de lintbebouwing aan de Moleneindstraat, dateren uit 1958. Deze bebouwing draagt niet bij aan het cultuurhistorische karakter van het gebied. Deze gebouwen krijgen dan ook de waardering geen (noemenswaardige) cultuurhistorische waarde.

4.3 Waardestellingsplattegrond

Op basis van de aangetroffen cultuurhistorische waarden, zoals in de voorgaande paragrafen beschreven, zijn onderstaande waardestellingskaarten samengesteld. Op Figuur 4-20 is de cultuurhistorische waardering voor bebouwing, paden en verkavelingsstructuren weergegeven. Op Figuur 4-21 is het plangebied opgedeeld in deelgebieden met een hoge, middelhoge of lage cultuurhistorische waardering. Ook is hierop de cultuurhistorische waardering voor de groenstructuren weergegeven.



Figuur 4-20 Waardestellingsplattegrond met bebouwing (vlakken), paden en kavelgrenzen (lijnvormige elementen)



Figuur 4-21 Waardestellingsplattegrond met cultuurhistorische waarden deelgebieden (vlakken) en groenstructuren (lijnvormige elementen)

Een hoge cultuurhistorische waarde is toegekend aan de twee monumentale boerderijen (inclusief enkele bijgebouwen zoals weergegeven op Figuur 4-20) met de bijbehorende erven en boerderijbiotopen, en de historische toegangswegen tot het boerderijencomplex met de bijbehorende groenstructuren. Een deel van de haag langs het Moleneindpad betreft echter een recente toevoeging met een afwijkende soort, maar versterkt nog steeds de afleesbaarheid van de lijnvormige groenstructuur. Dit deel van de haag krijgt daarom een middelhoge waardering. De groenstructuren op de erven krijgen een middelhoge waardering gezien deze bijdragen aan de beleving van de oorspronkelijke structuur van de erven, maar geen inheemse soorten betreffen.

Rondom de boerderij is het open karakter een landschappelijk kwaliteit waar rekening mee gehouden dient te worden. Dit gebied krijgt een middelhoge waardering vanwege de inperking door de spoorlijn en ringweg en de verrommeling door hekwerken, groen(structuren) en volkstuintjes. Gezien de groenstructuren in dit gebied afdoen aan het oorspronkelijk weidse karakter zijn deze gewaardeerd als lage tot geen cultuurhistorische waarde.

In het gebied in de zuidwestelijke hoek en de noordoostelijke rand van het plangebied zijn, met uitzondering van de bedrijfswoning, geen cultuurhistorische waarden aangetroffen. Deze gebieden en het hier aanwezige groen krijgen dan ook de waardering geen cultuurhistorische waarde. De bedrijfswoning krijgt een middelhoge waarde.

5 Planeffect

Het planvoornemen is om het plangebied 'Fase 1' stapsgewijs te transformeren van bedrijventerrein naar woongebied. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningbouw in diverse typologieën en prijsklassen (appartementen en grondgebonden woningen).

Volgens de monumentenkaart Breda heeft het overgrote deel van het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde. In de waardestellingsplattegrond in hoofdstuk 4.3 zijn de cultuurhistorische waarden meer gespecificeerd per deelgebied en voor diverse elementen op basis van het voorliggende cultuurhistorische onderzoek. Hierbij is ervan uitgegaan dat het behoud van de cultuurhistorische waarden en landschappelijke kwaliteiten zoals deze reeds beschermd zijn en die niet door de herinrichting gewijzigd worden eveneens worden overgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij kan gedacht worden aan de dubbelbestemmingen en beschermende regelingen in het bestemmingsplan. Uiteraard blijft ook de aanwijzing als gemeentelijk monument voor beide boerderijen bestaan met de daarbij behorende bescherming vanuit de erfgoedverordening van Breda.

6 Conclusie

Op basis van bovenstaande waarden- en effectbeschrijving is voldoende informatie voorhanden om invulling te geven aan artikel 2.1.6., lid 5, sub a van het Bro (een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden).

Gelet op de beschermingsregimes vanuit de Erfgoedwet en de provincie vormt de ontwikkeling van het gebied geen belemmering voor de instandhouding van de bestaande beschermde waarden. In bovenstaande rapportage is dat beschreven.

De ingrepen die aandacht behoeven vanwege een mogelijk negatief effect op de kernkwaliteiten zijn:

- De inrichting van het gebied direct grenzend aan het boerderijencomplex;
- De herdefiniëring van het Moleneindpad en het struinpad in de zuidoostelijke hoek.

Hiermee ligt de focus op de aansluiting van de toevoegingen in het gebied op de monumentale boerderijen Tilburgseweg 239 en 241, het bijbehorende erf en de grotere boerderijbiotoop. De gebouwde gemeentelijke monumenten (boerderijen met bijbehorend erf) mogen niet worden gewijzigd. Bij de boerderijbiotoop behoren echter ook de toegangswegen tot de boerderijen (het Moleneindpad en het struinpad) en het gebied rondom Tilburgseweg 241. In de herdefiniëring van deze toegangswegen en de herinrichting van dit gebied moet rekening worden gehouden met de nog bestaande cultuurhistorische waarden en de versterking van het karakter. Het pand aan de Tilburgseweg 217 kent vooral een relatie met de Tilburgseweg zelf. Ontwikkelingen achter de lintbebouwing aan de Tilburgseweg heeft hiermee geen invloed op de waarde van dit pand.

Referenties

Antea Group (2020). Programma van Eisen Breda 2020-XX, Archeologie.
Atlas Leefomgeving (2018). Bouwjaar panden.
Erfgoedweb Breda (2022).
Gemeente Breda (2022). Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed.
Gemeente Breda (z.d.) Cultuurhistorische inventarisatiekaart, Thema "gehuchten/nederzettingen".
Gemeente Breda (z.d.). Grondstof voor de toekomst, Programma erfgoed 2019-2025.
Gemeente Breda (2013). Lijst met monumenten en panden in stadsgezicht.
Gemeente Breda (z.d.). Omgevingsvisie Breda 2040 Sterk en Veerkrachtig.
K.A.H.W. Leenders (1987). Jaarboek De Oranjeboom, Van gemynten en vroonten.
Provincie Noord-Brabant (2022). Brabant.nl, Erfgoedbeleid.
Provincie Noord-Brabant (2022). Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (arcgis.com).
Provincie Noord-Brabant (2015). De (verbeeldings)kracht van erfgoed.
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2022). Beschermde Stads- en Dorpsgezichten (webgispublisher.nl).
Stichting Behoud Erfgoed Oirschot (2011). Presentatie Erfgoed en identiteit, Zorgen voor ons erfgoed in de 21^{ste} eeuw.
Topotijdreis (2022). Diverse kaarten.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

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