



# Kassencomplex Vaartweg 78a te 's Gravenmoer

Cultuurhistorisch onderzoek en waardestelling  
11 juli 2023, concept



# Kassencomplex Vaartweg 78a te 's Gravenmoer

Cultuurhistorisch onderzoek en waardestelling  
11 juli 2023, concept

*Opdrachtgever* SAB

## STICHTING IN ARCADIE

Daam Fockemalaan 22  
3818 KG Amersfoort  
033 4480035  
[www.stichtinginarcadie.nl](http://www.stichtinginarcadie.nl)

11 juli 2023, concept

*Projectmedewerkers Stichting In Arcadië*  
Ir P. Verhoeff landschapsarchitect BNT  
M. Haverman, MA historicus  
M. Bos, BASc beheerspecialist groen erfgoed

Alle foto's zijn gemaakt door Stichting In Arcadië,  
tenzij anders vermeld.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave  
mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een  
geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar  
gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij  
elektronisch, mechanisch, door fotokopieën,  
opnamen of op welke manier dan ook, zonder  
schriftelijke toestemming van Stichting In Arcadië.

# INHOUD

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                            | <b>7</b>  |
| 1.1 Inleiding                                                                  | 9         |
| 1.2 Methodologie                                                               | 9         |
| <b>2. Historische ontwikkeling</b>                                             | <b>11</b> |
| 2.1 Bodem en geomorfologie                                                     | 13        |
| 2.2 Oudste geschiedenis – veenontginning en turfwinning                        | 15        |
| 2.3 19 <sup>e</sup> eeuw van turfwinning naar landbouw                         | 17        |
| 2.4 20 <sup>e</sup> eeuw opkomst en neergang van kwekerij<br>P. van der Dussen | 19        |
| Literatuur en noten                                                            | 21        |
| <b>3. Actuele situatie, analyse en waardestelling</b>                          | <b>23</b> |
| 3.1 Werkmethode                                                                | 25        |
| 3.2 Monumentenstatus                                                           | 27        |
| 3.3 Actuele situatie                                                           | 29        |
| 3.4 Analyse                                                                    | 33        |
| 3.5 Waardestelling                                                             | 33        |



# 1. Inleiding



← Het studiegebied in gele lijn aangegeven op een recente luchtfoto.

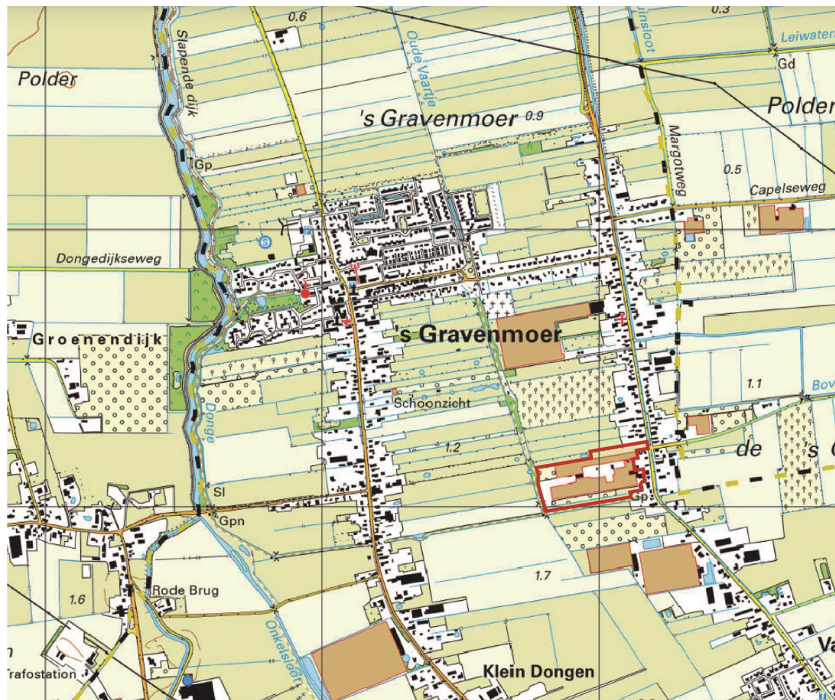
PDOK.nl, bewerking Stichting In Arcadië, 2023

## 1.1 Inleiding

SAB is betrokken bij een woningbouwontwikkeling aan de Vaartweg 78A in 's Gravenmoer. Een groot kassencomplex wordt hier gesaneerd en ter compensatie worden 10 woningen op de locatie gerealiseerd. Het studiegebied is circa 6 hectare groot en bestaat uit agrarische gronden met de waarde 'landschaps- en cultuurhistorie'. Verder heeft een deel van het gebied volgens het bestemmingsplan een archeologische waarde. Stichting In Arcadië is vanuit haar expertise gevraagd om de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden voor deze locatie te onderzoeken en te benoemen en aan de hand daarvan een advies uit te brengen over de planlocatie voor woningbouw. Voorliggende rapportage voorziet in die behoefte.

### Studiegebied

Het studiegebied betreft het kassencomplex Vaartweg 78A in 's Gravenmoer.



→ Detail recente topografische kaart. Het studiegebied is met rode lijn aangeduid.

Topotijdreis.nl

## 1.2 Methodologie

Het cultuurhistorisch onderzoek wordt uitgevoerd conform de methodiek *Richtlijnen Tuinhistorisch Onderzoek* (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012) en bestaat uit:

### Historisch onderzoek

In het cultuurhistorisch onderzoek wordt een overzicht gegeven van de historische ontwikkeling van het studiegebied. Het onderzoek is gebaseerd op archief- en literatuuronderzoek, beschikbaar kaartmateriaal en terreinstudie. Het onderzoek zal zich richten op de ruimtelijke structuur van het studiegebied.

### Beschrijving en inventarisatie actuele situatie

Deze onderzoeksfase richt zich op de actuele situatie van het studiegebied. De huidige situatie wordt op hoofdlijnen geïnventariseerd en vastgelegd door middel van kartering en beschrijving.

Voor deze inventarisatie wordt veldonderzoek gedaan en gebruik gemaakt van het door de opdrachtgever (of de gemeente) digitaal te leveren kaartmateriaal (GBKN) en een recente luchtfoto (winterbeeld) van de actuele situatie.

### Cultuurhistorische analyse en waardestelling

Deze onderzoeksfase omvat de synthese van het historisch onderzoek en de inventarisatie van de actuele situatie en resulteert in een cultuurhistorische analyse en waardestelling van de actuele situatie van het studiegebied. Een specifieke architectuur- en bouwhistorische beschrijving en waardestelling van de eventueel voorkomende individuele bouwwerken in het studiegebied behoort niet tot de opdracht.



## 2. Historische ontwikkeling



Geomorfologische kaart met daarop aangeduid in gele lijn de contour van het studiegebied.

*Stichting In Arcadië, 2023*

## 2.1 Bodem en geomorfologie

De gronden binnen de gemeente liggen op een overgang van het dekzandgebied van Midden-Brabant en het zeekleigebied langs de rivierstromen van de Oude- en Bergse Maas. Het natuurlijke landschap van het studiegebied is voor het belangrijkste deel tot stand gekomen in de twee meest recente geologische perioden, het Pleistoceen en het Holoceen, die samen een periode beslaan van tweeëneenhalf miljoen jaar. De oudste van deze perioden, het Pleistoceen, duurde het langst. Het was de tijd waarin ijstijden en warmere perioden elkaar afwisselden. Het landschap is gevormd in dekzandafzettingen behorende tot het Laagpakket van Wierden en hieronder eolische- en fluviatiele afzettingen van de Formatie van Stamproy. Deze afzettingen vonden grotendeels plaats in de laatste ijstijd, het Weichselien.

Aan het einde van het Pleistoceen veranderde het klimaat. Door een warmer en vochtiger klimaat werd de grond geschikt voor vegetatie en kwam bodemvorming op gang. Op goed ontwaterde zandruggen ontstonden podzolbodems en in de lagere natte gebieden beekerd- en veengronden. In de loop van het Holoceen zette de vernatting door en ontstonden uitgebreide veengebieden. In het westen loopt het (oer)dal van de Donge waar zich moeras en veen hebben kunnen ontwikkelen. Ook ter plaatse van het studiegebied kwam veen voor.

Op de bodemkaart van Nederland bestaat de westelijk helft van het studiegebied bestaat uit Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand – (pZn21); de oostelijk helft bestaat uit Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21).<sup>1</sup>

De geomorfologische kaart duidt het studiegebied aan als een terrasafzettingen-vlakte (M41).



Kaart van het gebied ten noorden van 's Gravenmoer uit 1562, waarop duidelijk het veenontginningslandschap met de smalle, langgerekte percelen zichtbaar is. NB 's Gravenmoer staat niet op deze kaart afgebeeld. Coll. Nationaal Archief

## 2.2 Oudste geschiedenis – veenontginning en turfwinning

's-Gravenmoer is een middeleeuwse veenontginning. In 1293 geeft graaf Floris V de moergronden ter grootte van 15 hoeven (ca. 225 ha) ter ontginning in leen aan Steven van Waalwijk. De Hoge dijk, in het verlengde van de Lage dijk ten zuiden van het studiegebied, vormt de zuidelijke grens van de 13<sup>e</sup>-eeuwse ontginning van 's-Gravenmoer en is vormt dan de grens tussen het Graafschap Holland en het Hertogdom Brabant. Omstreeks 1320 en 1323 geeft de graaf van Holland in drie etappes in totaal nog eens 19 hoeven (ca. 285 ha) in leen aan drie verschillende heren.<sup>2</sup> De graaf stond toe dat degenen die op de wildernis woonden een watergang mochten behouden, niet alleen als afwatering, maar ook voor het vervoer van hun goederen per schip. Bovendien gaf hij ze het recht op een 'heerstrate' om met hun vee en wagens te kunnen gaan over zijn 'wildert' en erf onder Raamsdonk.<sup>3</sup> De afwatering is de Oude Vaart die de gemeente 's-Gravenmoer van noord naar zuid in twee delen splitst.

De ontginning gebeurt meestal loodrecht op de oeverwallen van de rivieren. Zo lopen de 'slagen' in het gebied langs de Mas tussen Waspik en Waalwijk van noord naar zuid en in het gebied van 's-Gravenmoer en het studiegebied in oost-west richting – loodrecht op de Donge. Dit slagenlandschap bestaat uit duizenden zeer lange en smalle percelen land geschied door sloten en houtwallen en is goed te zien op een kaart uit 1562 van de dorpen ten noorden van 's-Gravenmoer. Binnen een halve eeuw na het begin van de turfwinning ontstaat de nederzetting 'Des Graven Moer'.<sup>4</sup> De naam betekent 'veen, wingebied van turf' van de graaf. Tegelijk met de stichting van de nederzetting zullen de eerste dijken zijn aangelegd – met in het westen de Dongedijk langs de gelijknamige rivier, in het oosten de Dwarsdijk langs de Oude Vaart en in het zuiden de Hoge Dijk.<sup>5</sup>

De Kartuizers verwierven op 10 januari 1509 een erf te 's-Gravenmoer dat zich uitstreckte 'van der Nyeuwervairt kant aff tot tsSchrevelduyn toe'. Hierdoor weten we dat de tweede vaart, de 's-Gravenmoerse Vaart of Nieuwe Vaart, tussen 1421 (na de St. Elizabethsvloed) en 1509 is gegraven.<sup>6</sup> De 's-Gravenmoerse Vaart loopt langs de oostzijde van de Vaartweg. Op de Kaart van de polders tussen Steelhoven en 's-Gravenmoer, vervaardigd door A. Ketelaar in 1747 zijn de waterlopen en dijken weergegeven. Opvallend is dat de Hoge Dijk op deze kaart loopt tot de Dwarsdijk en de Lage Dijk, ten zuiden van het studiegebied, op de kaart nog niet aanwezig is. Op de plaatsen waar de rechte dijken een kromming maken zijn in eerdere tijden dijkdoorbraken geweest. Hier ontstonden wielen. Omdat de grond daar onstabiel bleef, werd de dijk omgeleid.

De bebouwing van het dorp vormt zich als twee linten langs de Hoofdstraat en Vaartweg. In het rampjaar 1672 wordt het dorp niet gespaard. Op vijf huizen na worden alle huizen en de kerk door Franse soldaten in brand gestoken. Hierbij zijn ook alle archieven verloren gegaan.<sup>7</sup> Uit onderzoek blijkt op basis van de lijst van afgebrande huizen, schuren en schotten opgemaakt door het dorpsbestuur in 1675 dat ten tijde van het rampjaar aan de Vaartweg 78 'een huis met twee schouwen en een eigen bakoven van Sijken Janssen Smit, weduwe van Ruth Janssen van Dongen of van der Dungen' stond.<sup>8</sup> Als onderdeel van de Zuidwaterlinie, een Nederlandse militaire verdedigingslinie uit de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw, wordt het gebied in de 18<sup>e</sup> eeuw meerdere malen onderwater gezet.<sup>9</sup>



→ Kaart van de polders tussen Steelhoven en 's-Gravenmoer, door A. Ketelaar, 1747. Met rode stippe lijn staat grof het studiegebied aangeduid. Coll. BHIC



Kadastraal Minuutplan, 's Gravenmoer, sectie A, blad 2. Hieronder staan de eigenaren, percelen en functie beschreven:

Paulis Blom  
591 weiland  
592 weiland

Hendrik van Oosterhout  
594 weiland  
595 bouwland  
596 (moes)tuin  
598 weiland  
599 weiland  
600 weiland

Adriaan van Dingen  
601 weiland  
602 weiland  
603 (moes)tuin

Weduwe Johannes Verhaaren  
608 moestuin  
609 weiland  
610 bouwland

Jacob Venis  
611 bouwland  
612 weiland  
613 (moes)tuin

Gerard van Sprang  
618 (moes)tuin  
619 bouwland

Adriaan van Loon  
620 bouwland (143)

Coll. RCE, bewerking Stichting In Arcadië

### 2.3 19<sup>e</sup> eeuw – van turf naar landbouw

In de 19<sup>e</sup> eeuw wordt turf nog steeds gewonnen, maar eindelijk alleen voor eigen gebruik. De scheepvaart en landbouw zijn veel belangrijker. De hooibouw had al het begin van de 17<sup>e</sup> eeuw de turfnering verdrongen als voornaamste bron van inkomsten.<sup>10</sup> De vraag naar hooi is gedurende de 19<sup>e</sup> eeuw nog steeds groot en ook wordt er vee gehouden.<sup>11</sup> Het Kadastraal Minuutplan (KMP), gemeente 's Gravenmoer, sectie A, blad 2, gekarteerd in 1819, waarvoor de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel (OAT) in 1832 is opgesteld, geeft voor het eerst een nauwkeurig beeld van het grondbezit en perceelgebruik van het bezit. Te zien is dat de Lage Dijk op de kaart ten zuiden van het studiegebied als dijk gearceerd is aangeduid, volgens de OAT is de grond in het bezit van de gemeente en is op de dijk 'opgaand geboomte' aanwezig. De lintbebouwing aan weerszijden van de Vaartweg/s Gravenmoerse vaart is net als het slagenlandschap ook duidelijk zichtbaar.

→ Detail Topografisch Militaire Kaart, 1868.  
Coll. Nationaal Archief

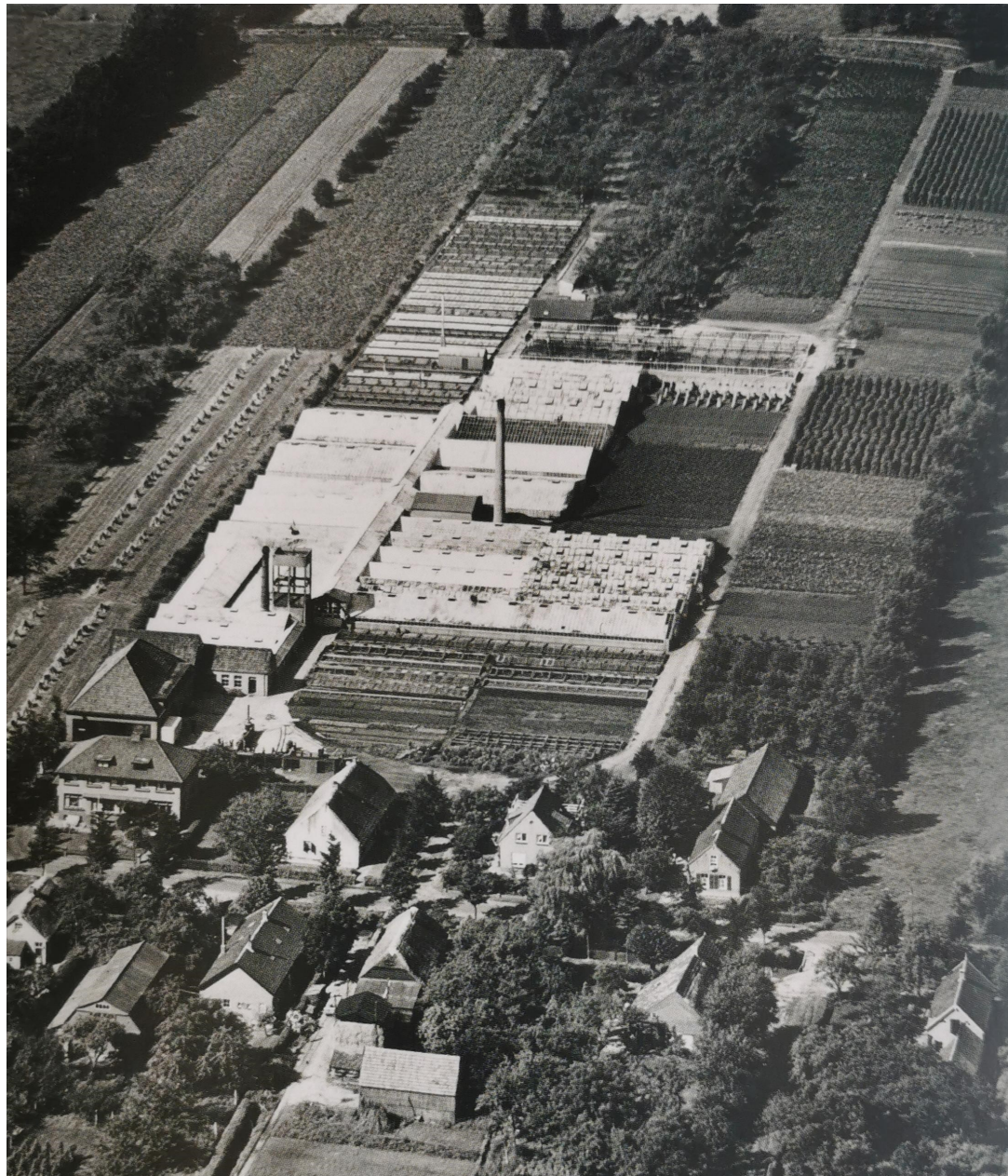
De percelen in het studiegebied zijn ten tijde van het KMP in het bezit van verschillende eigenaren en bestaan voornamelijk uit weiland en bouwland met nabij de huizen aan de Vaartweg percelen moestuin. De meeste eigenaren zijn schipper van beroep, waaronder Paulis Blom, Adriaan van Dingen, Gerard van Sprang en Adriaan van Loon. Hendrik van Oosterhout is bouwman en Jacob Venis is winkelier van beroep. De percelen vererven in de loop van de 19<sup>e</sup> eeuw voornamelijk binnen de families van de eerder genoemde eigenaren, waarbij de opzet niet tot weinig veranderd. Ook op topografische kaarten uit de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw zijn weinig veranderingen op te merken.

→ Detail Topografische kaart, 1892.  
Topotijdreis.nl





↑ Foto van de kwekerij  
Dussen en Zn, ca. 1960.  
*Part. coll.*



→ Luchtfoto van de Firma  
van der Dussen, 1950.  
*KLM Aerocarto*

## 2.4 20<sup>e</sup> eeuw – de opkomst en ondergang van kwekerij P. van der Dussen

Aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw komen de percelen A 606 t/m 610 (respectievelijk huis, boomgaard, moestuin, weiland en bouwland) via vererving in het bezit van Pieter van der Dussen (1875-1961), bloemist uit Rotterdam, die de kwekerij fa. Pieter van der Dussen & Zn opstart. In het gemeenteverslag van 's Gravenmoer uit 1899 wordt hier melding van gemaakt: *'In 1899 is in het voorjaar op zeer bescheiden schaal in onze gemeente een bloemkwekerij opgericht. Verdere bijzonderheden kunnen hierover nog niet worden gegeven'*.<sup>12</sup> In 1900 is volgens het gemeenteverslag de kwekerij tot enige uitbreiding overgegaan. De voornaamste soort bloemen die gekweekt wordt is *'Chrysanthemums'*. Ook in het jaarverslag van 1910 wordt melding gemaakt van de bloemisterij, die steeds in omvang toeneemt. De gemeenteverslagen wijzen erop dat de grond *'uitstekend geschikt'* lijkt te zijn voor bloementeel en tuinbouw. Er worden tuinbouwcursussen gegeven om de tuinbouw te stimuleren. Rond 's Gravenmoer verschijnen telers van fruit, groente en boomgaarden. De tuinbouw maakt sprongen en in 1925 vond de oprichting plaats van de kwekersvereniging 'Ons Belang' voor 's Gravenmoer en omstreken.<sup>13</sup>

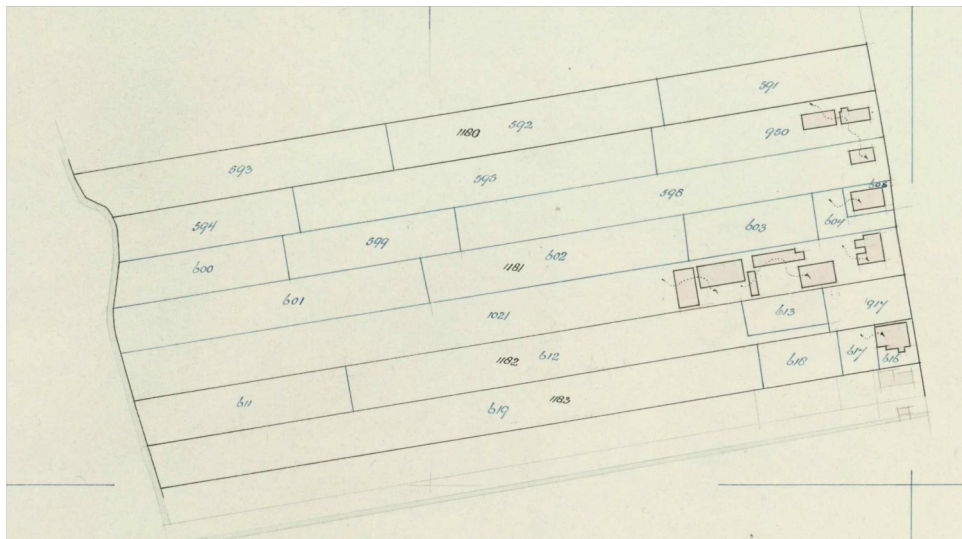
Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in hulp- en veldwerkkaarten in het kadaster. De kwekerij wordt in deze periode uitgebreid van een huis met twee broeikassen en bouw- en weiland naar een huis met twee broeikassen, drie serres, een houten loods en stenen bakhuis.<sup>14</sup> Op hulpkaarten in het kadaster is zichtbaar dat het bedrijf zich langzaam in westelijke richting uitbreidt.<sup>15</sup> In 1936 wordt naast het huis een bergplaats met garage gebouwd.<sup>16</sup> Eind jaren 30 worden de naastgelegen percelen weiland (sectie A, nrs. 598, 599 en 600) gekocht. Ook gedurende de Tweede Wereldoorlog wordt het bezit van Pieter van der Dussen uitgebreid met percelen met huizen, moestuin en weiland (sectie A, nrs. 594, 595, 605, 616 t/m 619), grenzend aan de bestaande kwekerij. Deze terreinen worden samengevoegd met de bestaande kwekerij en hierop worden in de daaropvolgende jaren huizen, een pakhuis, serres, een garage en kassen gebouwd.<sup>17</sup> Een gedeelte van het terrein blijft in gebruik als weiland en bouwland.

Bij de bevrijding in oktober 1944 ondervindt het dorp veel schade door oorlogshandelingen. In de nacht van vier op vijf januari 1945 valt een Duitse V1 in de buurt van de Hoge Brug ten noorden van het studiegebied. Hierdoor is er in de omgeving veel glas- en pannenschade.<sup>18</sup> Dat de kwekerij ook oorlogsschade heeft opgelopen blijkt uit bouwdoossiers in de jaren 40 voor het *'herstellen en weder op te bouwen door oorlogsgeweld vernielde kassen'* en het herstellen van het ketelhuis.<sup>19</sup>

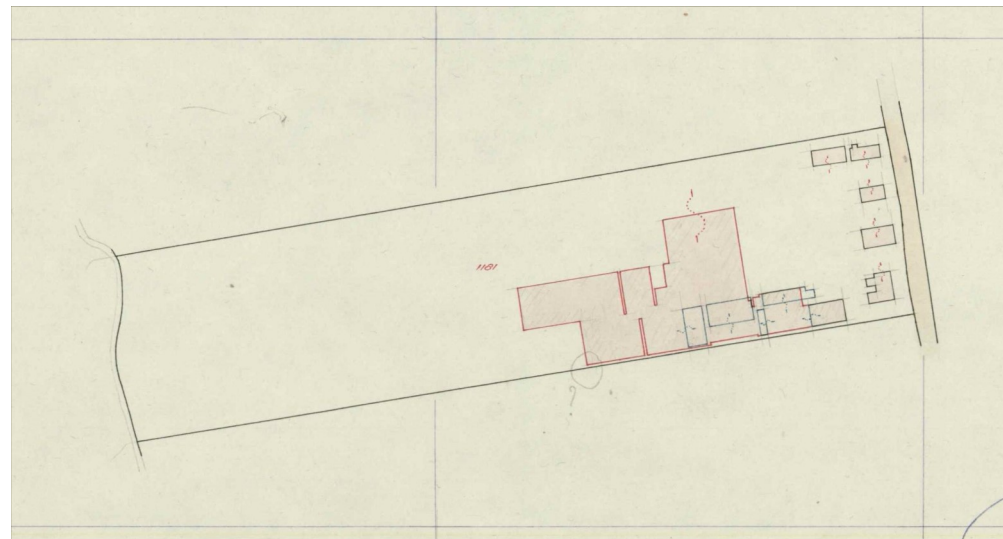
In de decennia na de Tweede Wereldoorlog wordt het bedrijf enorm uitgebreid.<sup>20</sup> Tegelijkertijd worden bij de ruilverkaveling in de jaren 60 vele kleine percelen tot grote samengevoegd en de moerputten die hier en daar nog in de polder voorkwamen werden geëgaliseerd. Voor de verkaveling waren weiden en akkers van eigenaren her en der verspreid door de polders. Het doel was om deze bijeen te brengen, zodat eigenaren een aaneengesloten stuk grond kregen.<sup>21</sup> Dit is ook zichtbaar in en om de kwekerij. De kwekerij wordt uitgebreid met nieuwe bloemenkassen, ketelhuis, kantine, kantoorgebouw, betonloods, kweekkas en warenhuizen.<sup>22</sup> In 1956 wordt in een krantenartikel over de firma van der Dussen geschreven: *'Van der Dussen te 's-Gravenmoer heeft een kwekerij zo omvangrijk en zo mooi, als men in ons land bijna niet ziet. Daar ontmoet men bloemen en planten, maar ook variëteiten, zoals men alleen maar in Amerika zou verwachten. De kassencomplexen bij Van der Dussen zijn met elkaar verbonden door een gang van 150 meter lengte. In de lengte van die corridor ziet men kolossale trossen stephanotus bloeien. [...] Alleen al die enorme hoeveelheden stephanotus is een begerenswaardige rijkdom.'*<sup>23</sup>

Onder het complex verdwijnt het slagenlandschap met de langgerekte smalle percelen en watergangen. De percelen weiland en bouwland worden in noord-zuidelijke en west-oostelijke richting volgebouwd met bebouwing van de kwekerij (zie de ontwikkeling op de volgende pagina's). Aan de west- en zuidzijde van het complex worden delen beplant met boomgaard.

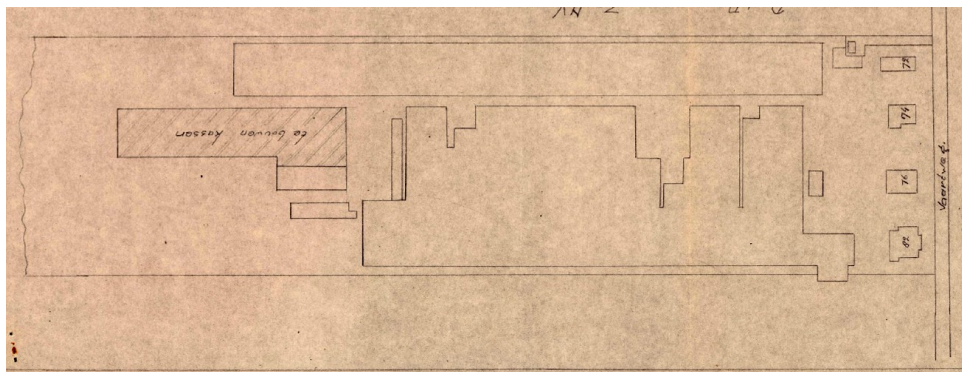
De kwekerij moest in 1987 gedwongen sluiten en sindsdien staat het complex leeg. In hoofdpzets is het complex nog aanwezig, maar er is door leegstand veel verwildering en verschralling.



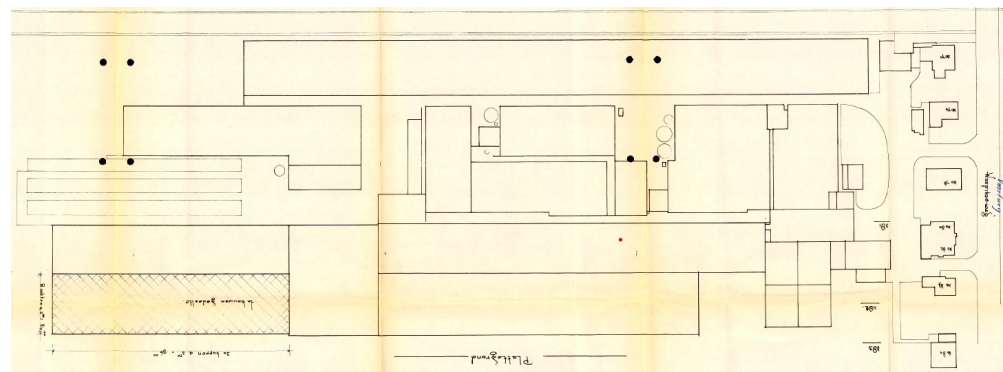
1944 | Archief Kadaster



1950 | Archief Kadaster



1964 | Regionaal Archief Tilburg



1977 | Regionaal Archief Tilburg



1952 | Regionaal Archief Tilburg



2015 | Topotijdreis.nl

### Literatuur

- Geertrui, A.L. van, G.J. Rehm en J.M. Rosendaal, *Zeven eeuwen 's Gravenmoer 1293-1993: bijdrage tot de geschiedenis van 's Gravenmoer*, Oosterhout 1993.
- Haartsen, A. *Ontgonnen verleden; Regiobeschrijvingen provincie Noord-Brabant*, Ede 2009.
- Snijder, G., *Schippers van een gedempte haven: scheepvaart van 's Gravenmoer 1800-1950*, Alphen aan de Rijn 2009.
- Verhagen, G. 'Land- en tuinbouw', in: Geertrui, A.L. van, G.J. Rehm en J.M. Rosendaal, *Zeven eeuwen 's Gravenmoer 1293-1993: bijdrage tot de geschiedenis van 's Gravenmoer*, Oosterhout 1993.
- Regionaal Archief Tilburg, Bouwdossiers 's-Gravenmoer – Vaartweg 78a.

### Noten

1. Bodemkaart, via <<https://rce.webgis.nl/nl/map/erfgoedatlas>>
2. Snijder 2009: 33.
3. Geertrui et al 1993: 26.
4. Haarsten 2009: 86-87.
5. Geertrui et al 1993: 27.
6. Snijder 2009: 35.
7. Snijder 2009: 39.
8. Geertrui et al 1993: 115.
9. Snijder 2009: 40.
10. Geertrui et al 1993: 49.
11. Snijder 2009.
12. Verhagen 1993: 191.
13. Verhagen 1993: 192.
14. Archief Kadaster, 's Gravenmoer, leggers 898 en 1139, veldwerkkaart A 50.
15. Archief Kadaster. De kwekerij is gevestigd op perceel 609. In 1901 worden de percelen 609 en 610 samengevoegd tot perceel 1021.
16. Regionaal Archief Tilburg, bouwdossier Vaartweg 78a, 1936 – bouw bergplaats.
17. Archief Kadaster, 's Gravenmoer, sectie A, legger 1519.
18. Snijder 2009: 56.
19. Regionaal Archief Tilburg, bouwdossier.
20. In het Regionaal Archief Tilburg zijn ongeveer 24 dossiers voor bouw, verbouw en uitbreiding bekend uit de periode 1949-1977.
21. Snijder 2009: 57.
22. Regionaal Archief Tilburg, bouwdossiers Vaartweg 78a, periode 1949-1977.
23. 'Nederlandse handelskwekers vervullen in plantenproductie een aparte rol', in *Het Nieuwsblad van het Zuiden*, 5 mei 1956.



### 3. Actuele situatie, analyse en waardestelling



### 3.1 Werkmethode

In het voorgaande hoofdstuk is inzicht ontstaan in de ruimtelijke structuur, opbouw en gelaagdheid van de actuele situatie. Het tuinhistorisch onderzoek bestaat uit een presentatie van de feitelijke gegevens. Een belangrijk deel van deze gegevens zijn waarnemingen binnen het object van onderzoek zelf. Andere gegevens bestaan uit kaartmateriaal, oude foto's, beschrijvingen, luchtfoto's en relevante archivalia. Door gegevens uit verschillende bronnen met elkaar te vergelijken zijn conclusies getrokken over de aanleg- en gebruiksgeschiedenis en wordt hiervan een interpretatie gegeven.

Uit het historisch onderzoek naar de aanleg- en gebruiksgeschiedenis en de wijzigingen per periode valt af te leiden welke onderdelen en aspecten uit verschillende fasen in het object van onderzoek bewaard zijn gebleven. Hieruit is in principe ook de relatieve betekenis van deze onderdelen voor het historisch karakter van de totale aanleg vast te stellen. Dit werkt door in de waardestelling. Bewaarde onderdelen en aspecten uit aanlegfasen in het verleden kunnen een hoge, een positieve en een indifferente monumentwaarde hebben. De onderdelen en aspecten zijn getoetst aan de hand van de criteria gaafheid (authenticiteit) en zeldzaamheid. NB oudere parkonderdelen hebben niet per definitie een hogere cultuurhistorische waarde.

De waardestelling is onafhankelijk en objectief en dus toetsbaar, verifieerbaar en reproduceerbaar. 'Onafhankelijk' wil in dit verband zeggen dat de waardestelling alleen op de tuin- en cultuurhistorische waarden is gebaseerd, los van de staat van onderhoud, gebruikersbelangen, eventuele ontwerpoverwegingen en financiële aspecten.

De waardestelling heeft een beperkte geldigheidsduur. Waarden zijn niet statisch en kunnen in de loop van de tijd veranderen als gevolg van nieuwe inzichten en gewijzigde omstandigheden. Immers, vergelijkingen met referentieobjecten, vergelijkingen met resultaten uit eerder onderzoek, en maatschappelijke ontwikkelingen beïnvloeden de waardestelling. De waardestelling is zuiver gebaseerd op de bestaande situatie. De waarde van verdwenen onderdelen of verdwenen gebouwen kan immers op geen enkele wijze getoetst of geverifieerd worden.

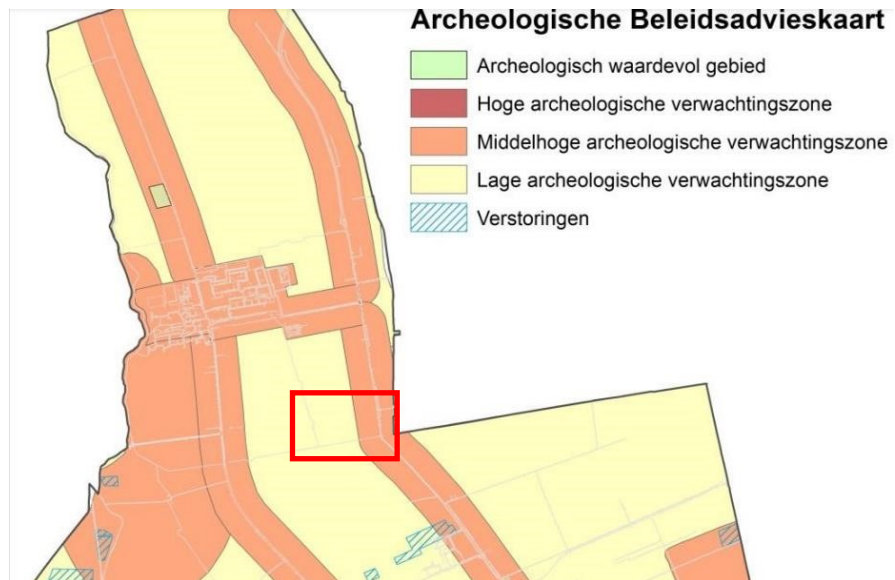
Zicht op het kassencomplex over het weiland vanaf de Vaartweg. Het weiland behoort nog tot het studiegebied en wordt nu gebruikt als paardenweide.

In het voorliggende hoofdstuk wordt een globaal overzicht gegeven van de actuele situatie van het studiegebied. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een analyse en interpretatie van de actuele situatie en een tuinhistorische waardestelling.

De tuinhistorische waardestelling voor Vaartweg 78a te 's Gravenmoer betreft een interne waardestelling. Een contextuele waardestelling waarbij de vergelijking gemaakt wordt met andere soortgelijke objecten behoort niet tot het voorliggende project.

Belangrijke elementen van een interne waardestelling zijn:

- De stedenbouwkundige of landschappelijke situering;
- De vorm, onderliggende structuren;
- Het idee achter het ontwerp;
- De samenhang tussen aanleg en gebouwde elementen;
- De gebruikte materialen en beplanting en de afwerking;
- De bouwkundige elementen (gebouwen, bruggen, tuinsieraden etc.);
- Andere historische aspecten.



### 3.2 Monumentenstatus

Het kassencomplex en de omliggende gronden zijn niet beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. De gemeente heeft het terrein en de omgeving wel opgenomen in hun Archeologische beleidsadvieskaart en de Cultuurhistorische waardenkaart.

#### Archeologische beleidsadvieskaart

Het studiegebied ligt op de rand van de 'middelhoge archeologische verwachtingszone', het grootste deel ligt in de 'lage archeologische verwachtingszone'.

*Middelhoge archeologische verwachtingszone: Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt het volgende: bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter minus het bestaande maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m<sup>2</sup> (vrijstellingsgrens uit de Monumentenwet) of meer is een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen vast in de omgevingsvergunning en het principe 'de verstoorder betaalt' is onverminderd van toepassing. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatiefselectiebesluit van burgemeester en wethouders.*

#### Lage verwachtingszone:

*Voor zover niet aangeduid als hoog, middelhoog of als verstoringsgebied zijn alle overige gebieden met een lage verwachting gewaardeerd. In deze gebieden zijn bodemingrepen in principe toegestaan. Archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en/of een planoppervlak van 5 hectare of meer. Wel geldt voor deze gebieden de meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen overeenkomstig artikel 56 uit de Monumentenwet 1988, met daarin besloten de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007.*

*Bron: Nota Cultureel Erfgoed Dongen (2016-2018), versie 16.01*

#### Cultuurhistorische waardenkaart

In en rond het studiegebied liggen diverse cultuurhistorische waarden:

- Gebiedstype 1 / Historische dorpsstructuur en / of lintbebouwing: onder dit type valt de structuur van de Vaartweg met aan weerszijden diverse (monumentale) gebouwen en de 's Gravenmoerse Vaart. In dit gebied staat de samenhang tussen de structuren en de historische bebouwing met het eventueel aanwezige groen en de stedenbouwkundige kwaliteiten als uitgangspunten voorop. Voor het aanpassen van het bestemmingplan moet er een cultuurhistorische analyse plaatsvinden waarbij gekeken wordt naar de invloed van de ingreep en hoe de ingreep ingepast kan worden binnen de aanwezig cultuurhistorische waarden;
- Gebiedstype 3 / Overige (grootschalige) uitbreidingswijken: onder deze categorie vallen woonwijken en industrieterreinen die de afgelopen 50 jaar tot stand zijn gekomen. In deze gebieden zijn de cultuurhistorische waardevolle elementen minder aanwezig en wordt gestreefd om de historische structuren te behouden en herkenbaar te houden. Doormiddel van een cultuurhistorische analyse worden deze structuren kenbaar gemaakt en deze structuren worden in de planinpassing / aanpassing opgenomen en behouden;
- Monumenten: diverse gebouwen aan de Vaartweg;
- Waterwegen: de 's Gravenmoerse Vaart en het Molenvaartje;
- Historische bebouwing / parken: de Lage Dijk met laanbeplanting en een houtwal ten noorden van het studiegebied.

*Bron: Nota Cultureel Erfgoed Dongen (2016-2018), versie 16.01*



### 3.3 Actuele situatie

De actuele situatie van het studiegebied wordt beschreven aan de hand van verschillende structuurelementen: typering, bouwkundige en inrichtingselementen, terreininrichting. De elementen worden als volgt beoordeeld: goed, redelijk, matig en slecht.

#### Typering

Het studiegebied ligt ten zuidoosten van het dorp 's Gravenmoer in de gemeente Dongen. Het dorp bestaat uit een kleine dorpskern en lintbebouwing langs de Hoofdstraat, Julianalaan, Capelseweg en de Vaartweg.

Het studiegebied ligt ten westen van de Vaartweg, een weg tussen de woningen Vaartweg 80a en 82a geeft toegang tot het terrein. Het studiegebied wordt omsloten door de woningen aan de Vaartweg aan de oostzijde, de Lage Dijk met laanbeplantingen aan de zuidzijde, de Dwarsdijk en het Molenvaartje aan de westzijde, en weilanden aan de noordzijde.

Het gebied kenmerkt zich door een groot kassencomplex dat bestaat uit verschillende onderdelen, opslag gebouwen, weilanden en oude kweekbedden.

#### Bouwkundige en inrichtingselementen

In het studiegebied staan de volgende bouwkundig elementen:

- Kassencomplex aan de zuidzijde bestaande uit de volgende adressen: Vaartweg 78A, 78C, 78D, 78E, 78F, 78G en 78H (bj. 20<sup>e</sup> eeuw). Dit complex bestaat onder andere uit een loods, ketelhuis en diverse opbergruimtes;
- Kassencomplex aan de noordzijde: adres Vaartweg 78D (bj. 20<sup>e</sup> eeuw). Dit complex bestaat onder andere uit diverse opbergruimtes en een ketelhuis;
- Een schuur (bj. 1970);
- Kippenhok;
- Diverse inrichtingselementen t.b.v. de kassencomplexen;
- Diverse hekwerken.

Ten tijden van het veldbezoek waren zowel de kassen als de gebouwen in een erbarmelijke staat. De gebouwen staan op instorten, diverse inrichtingselementen t.b.v. de kassencomplexen zijn volledig verroest dan wel kapot en de kassen zijn of volledig ingestort of zijn qua constructie nog matig maar er vallen met regelmatig glasplaten uit. De gebouwen zijn als zodanig ten tijde van het veldbezoek niet betreden.

De actuele situatie  
geprojecteerd op een  
recente luchtfoto.  
PDOK, bewerkt door SIA

#### Terreininrichting

Ten tijde van het veldbezoek (juli 2023) is het terrein volledig afgesloten voor bezoekers doormiddel van hekwerken. Het terrein rond de loods aan de oostzijde is verhard met tegels, en via een pad aan de zuidzijde is het terrein toegankelijk. De verharding op het terrein bestaat uit betonnen stoeptegels, betonplaten en asfalt. Het terrein en de kassen zijn grotendeels begroeid met bramen. Op de luchtfoto (linker pagina) zijn de paden en de kweekbedden buiten de kassen nog goed zichtbaar. Ten tijde van het veldbezoek waren al deze terrein volledig overgroeid met ruigte, braam en opschot van heesters / bomen waardoor het terrein op diverse punten ontoegankelijk was. De van de zuidelijke kassen waren de meest moderne kassen deels begroeid met bramen, het oude gedeelte was nagenoeg ingestort en dichtgegroeid. Ook staan in dit deel enkele heesters en bomen. De noordelijke kassen waren door de bramen nagenoeg ontoegankelijk.

Door deze dichte begroeiing van bramen waren de sloten vanaf het kassencomplex niet zichtbaar.

Aan weerszijden van het kassencomplex liggen weides.

De weides zijn in een goede staat, de overige delen van de terreininrichting zijn in een slechte staat.

1.



2.



1. Zicht op de loods aan de oostzijde van het zuidelijke kassencomplex. Rondom deze loods ligt een plein van betontegels. Rechts is een van de kassen zichtbaar.

2. Zicht op de zuidelijke kassen (rechts) en de noordelijke kassen (links) met in het midden schoorstenen van een van de twee ketelhuizen. Het pad is gelegd in asfalt met aan weerszijden ruige kruiden en bramen.

3. De toegang van het complex vanaf de Vaartweg.

3.



4.



5.



4. Het pad langs de zuidzijde van de zuidelijke kassen. De voormalige kweekbedden zijn volledig begroeid met opschot van heesters / bomen en bramen. Ook groeien de bramen op dit punt de kas uit.

5. Een van de elementen op het terrein.

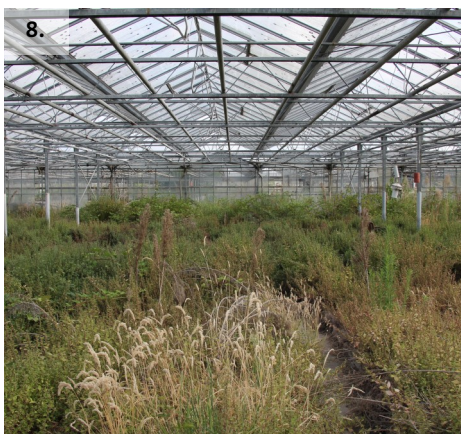
6. Zicht op het ketelhuis van het zuidelijke kassencomplex. De weg naar het ketelhuis was nagenoeg onbegaanbaar door ruig gras, bramen en opschot van heester / bomen. Tevens staan er tussen deze beplantingen restanten van een van de kassen.

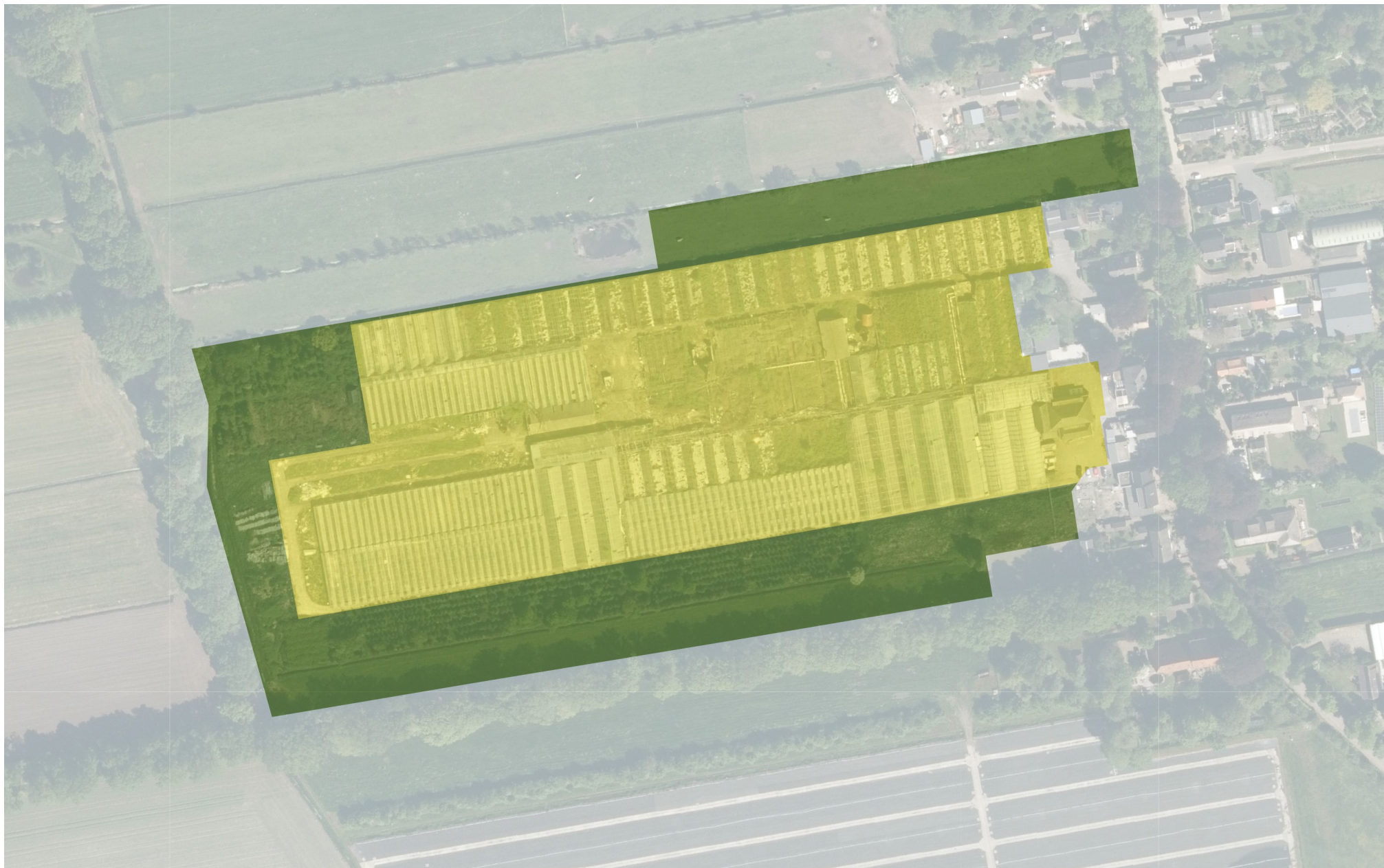
7. Zicht op het noordelijke kassencomplex over het weiland vanaf de Vaartweg.

8. De binnenkant van een van de zuidelijke kassen. De voormalige kweekbedden en paden waren volledig dichtgegroeid met ruige kruiden en bramen.

9. Zicht op een van de toegangen tot de zuidelijke kas aan de noordzijde. De kas is aan deze zijde volledig dichtgegroeid met bramen en tussen de tegels komen diverse ruige kruiden en het opschot van heesters / bomen door.

10. Het pad langs de noordelijke kassen, aan de zuidzijde, richting de ketelhuisen. Het pad is vrijwel dichtgegroeid met bramen.





## Waardestellingskaart van het studiegebied.

Stichting In Arcadië, 2023

### Legenda waardestelling

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | Hoog        |
|  | Positief    |
|  | Indifferent |

## 3.3 Analyse en interpretatie

De gronden van het studiegebied bestonden uit moerassig veengebied, dat in de middeleeuwen is ontgonnen. De naam van de gemeente 's Gravenmoer, ook wel des Graven Moer, zegt alles over het grondgebruik. Met de ontginning is het voor de streek kenmerkende slagenlandschap ontstaan met smalle, langgerekte percelen en ontwateringssloten.

De opzet rondom het studiegebied is voor het merendeel in de middeleeuwen tot stand gekomen. De Dwarsdijk is net als de Hoge Dijk vermoedelijk al tijdens de ontginning aangelegd. De Lage Dijk wordt voor het eerst gekarteerd in 1819, maar is als structuur ouder. De kromming in de Dwarsdijk staat al op de kaart van 1747 aangegeven. De dijken liggen nog altijd hoger in het landschap.

De 's Gravenmoerse Vaart, gegraven tussen 1421 en 1509, vormt een belangrijke structuur in de gemeente. Net als langs de Hoofdweg vormde zich langs deze vaart een belangrijke ontsluitingsweg en een bebouwingslint. Van oudsher is er bebouwing aan de oostzijde van het studiegebied aanwezig.

De turfwinning was in de 17<sup>e</sup> eeuw over zijn hoogtepunt heen. Landbouw, met name hooiland, en scheepvaart verdrongen turfnering als voornaamste bron van inkomsten. De percelen van het studiegebied zijn voor het eerst duidelijk in kaart gebracht het Kadastraal Minuutplan uit 1819. Het merendeel van de gronden bestaat uit bouwland en weiland, met moestuinen in de nabijheid van het huis. Veel van de grondbezitters in het studiegebied zijn ten tijde van het KMP schipper van beroep.

In 1899 werd in het midden van het studiegebied een kwekerij gestart door Pieter van der Dussen die in de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw, mede door verdere grondaankopen, zich uitbreidt tot het huidige kassencomplex. Een groot deel van het slagenlandschap in het studiegebied is met de bouw en uitbreiding van de kwekerij met kassen, warenhuizen en overige gebouwen verloren gegaan. Aan de noord-, west- en zuidzijde zijn restanten van het voormalig agrarisch landschap nog aanwezig.

## 3.4 Waardestelling

In het studiegebied zijn nog enkele cultuurhistorische restanten te herkennen. Het gebied ligt ingesloten tussen de weilanden aan de noordzijde, de dijken aan de west- en zuidzijde en het bebouwingslint aan de Vaartweg aan de oostzijde. De hoofdstructuren en opzet van de omgeving, de perceelgrenzen, de dijken en ontwateringssloten, zijn nog herkenbaar aanwezig. Het oude slagenlandschap is in de 20<sup>e</sup> eeuw door uitbreiding van de kwekerij en verkaveling verdwenen en/of zwaar aangetast. Ook de ruimtelijkheid van het studiegebied is hierbij gewijzigd, waarbij het open weidelandschap en het zicht erop vanaf de Lage Dijk zijn verstoord door de bouw van het kassencomplex. Langs de randen van het kassencomplex zijn nog restanten van het oud agrarisch en slagenlandschap aanwezig.

De cultuurhistorische waarde van de inrichting het studiegebied met het kassencomplex is **indifferent**. De landschappelijke inrichting rond het kassencomplex is **positief**, vanwege de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen van het oud agrarisch en slagenlandschap.