

Beleidsontwikkeling

Het betreft hier een vraag over een ingrijpende verbouwing van een zorgcentrum, de gedeeltelijke sloop van het bestaande complex en het bouwen van 153 nieuwe appartementen in combinatie met overige functies.

A. Inventarisatie:

Ad. 1. Historische geografie:

- Globale geografische situatie: Het plangebied ligt in het zuiden van de Tilburgse wijk De Reit en wordt aan de noordzijde omsloten door de Professor Gimbrèrelaan, aan de westzijde door de Academielaan, aan de zuidzijde door de St. Oloflaan en aan de oostzijde door het gebouw van de Fontys Hogeschool voor Journalistiek.
- Historische objecten (lijnen en vlakken): Het plangebied ligt deels op de westelijke uitloper van het relatief hooggelegen centrale plateau van Tilburg, ten westen van een voormalig open akkergebied, de Schijf. De kaart van Diederik Zijnen uit ca. 1760 laat zien dat het centrale en oostelijke deel van het plangebied destijds voornamelijk bestond uit een akkergebied dat werd doorsneden door een aantal wegen en paden, waaronder de verbindingsweg tussen De Berkdijk en het in oorsprong laatmiddeleeuwse gehucht de Reit. Deze laatste nederzetting lag in het noordoosten van het plangebied. Vanaf het driehoekige plein van De Reit ontsprong een kleine waterloop die in het noordoosten van de wijk uitmondde in de waterloop de Werft. Het westelijke deel van de wijk, tussen de Oude Warande en de akkergronden van De Reit, bestond uit een langgerekt stuifzandgebied. In de negentiende eeuw is het noordwestelijke deel van De Reit, tussen de Reitse Akkers en de Oude Warande, en toen nog bestaand uit stuifzanden, bebost. In de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied is in 1855 de Israëlitische Begraafplaats aangelegd die twee jaar later in gebruik werd genomen. Vanaf de jaren twintig van de twintigste eeuw is de bebouwing in het gebied en dan met name langs de Bredaseweg, langzamerhand toegenomen. Tot ver in de jaren vijftig bestond het gebied De Reit echter uit agrarische gronden met alleen de bebouwing van het gelijknamige gehucht rond de driesprong en langs de Bredaseweg. In de jaren zestig is het gebied volgens het partiële Uitbreidingsplan "De Reit" uit 1959, omgevormd tot een stedelijke woonwijk. Naast woningbouw zijn langs een langgerekte boulevard dwars door de wijk diverse onderwijsinstituten ondergebracht.
- Historisch en huidig landgebruik; tot het begin van de twintigste eeuw is het grondgebruik van het plangebied nog hoofdzakelijk agrarisch van aard. In 1934 worden er aan de oostelijke zijde van de Academielaan enkele woningen gebouwd. Dit deel van de huidige Academielaan heette tot 1960 de Reitse straat. Bij de aanleg van de wijk De Reit vanaf 1965 verdween het laatmiddeleeuwse deel van de

Beleidsontwikkeling

nederzetting De Reit en daarmee ook vrijwel alle bebouwing van voor de Tweede Wereldoorlog. Deze is nog slechts incidenteel in de wijk aanwezig. Het zorgcentrum Zonnehof werd tussen 1965 en 1967 gebouwd. Bij een uitbreiding van het zorgcentrum aan de westzijde in 1989 werd de woonhuisbebouwing aan de Academielaan gesloopt en maakte plaats voor zorgappartementen naar ontwerp van architect Van Asten.

Ad. 2. Archeologie:

- Op de Archeologische Waarschuwingskaart van Tilburg heeft de wijk De Reit deels een onbekende archeologische verwachting (westelijke deel) en deels een hoge verwachting (oostelijke deel). Om deze verwachting nader te kunnen specificeren is in 2006 door Bilan in opdracht van de gemeente Tilburg onderzocht. Dit onderzoek "Van Doden Hoek tot Den Langenberg. Tilburg – De Reit - Zorgvlied. Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek" ISSN 1572-3194-2006/concept, had onder meer als doel om vanuit de reconstructie van het prestedelijke landschap, dat in nauwe relatie staat tot de bewoningsgeschiedenis, door middel van een lagenbenadering te komen tot een realistisch verwachtingsmodel voor wat betreft de archeologische waarden. De verschillende landschappelijke lagen zijn reliëf, water, bodem en wegenpatroon. Deze aspecten werden aangevuld met onder andere archeologische waarnemingen, bekende historische bebouwing en toponymisch onderzoek om een overzicht te krijgen van de historische bewoning en het type landschapsgebruik. De landschapsreconstructie werd gekoppeld aan bekende nederzettingsspatronen uit diverse perioden. Op deze manier werd uitspraak gedaan over locaties die gunstig kunnen zijn geweest voor (pre)historische bewoning.
- Net als andere stadsdelen van Tilburg voldoet De Reit aan een aantal historisch-landschappelijke criteria dat kansen biedt aan vroege bewoning of deze althans doet vermoeden. Het gaat hierbij om elementen zoals de nabijheid van water, de afwisseling van het reliëf (met name het voorkomen van hoger gelegen locaties), de bodemgesteldheid en de voormalige aanwezigheid van oude structuren die een aanduiding kunnen zijn van oude bewoningspatronen.
- De archeologische verwachting, zoals aangeduid op de ArWaTi, is op basis van het uitgevoerde cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek per periode nader toegespitst. In het rapport is per periode (onderverdeeld in steentijd, bronstijd-ijzertijd-Romeinse tijd en Middeleeuwen-Nieuwe tijd) een verwachtingskaart toegevoegd. Deze verwachting per periode geeft echter een historische situatie weer, waarbij geen rekening is gehouden met urbanisatie die gepaard is gegaan met de moderne en submoderne verstoringen van het plangebied in de twintigste eeuw. Voor de aanleg van de uitbreidingswijken is het gebied waarschijnlijk geëgaliseerd en ook voor de aanleg van de hoogbouw en andere woningen was een forse ingreep in de bodem noodzakelijk. Deze delen van het plangebied hebben daardoor een lagere archeologische verwachting.

Ad. 3. Cultuurhistorische objecten en gebieden:

Beleidsontwikkeling

- Het plangebied is niet gelegen in een structuur die in cultuurhistorisch opzicht als waardevol aan te merken valt.
- In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen op grond van Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening Gemeente Tilburg beschermde objecten of structuren gelegen.
- Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staan de panden Academielaan 32-38 en 40-46 nog vermeld als opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project. Deze panden die zich aan de westelijke zijde van het plangebied bevonden, zijn in 1989 gesloopt ten behoeve van een uitbreiding van het zorgcentrum.
- In het plangebied bevinden zich geen gebouwen die vanuit het opzicht van de architectuur en stedenbouw 1940-1970 als waardevol aan te merken zijn.

B. Conclusie:

Van de laatmiddeleeuwse nederzetting De Reit resteert vrijwel niets. De nederzetting is in de periode 1960-1967 vrijwel geheel van de kaart verdwenen en heeft plaats moeten maken voor de huidige nieuwbouwwijk. De nog resterende bebouwing en structuur is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie niet als waardevol aan te merken.

Door de vermoedelijke egalisatie van het gehele plangebied en grootschalige versterking door nieuwbouw is de archeologische verwachting voor het gehele plangebied laag.

Advies:

Vanuit cultuurhistorie bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen plannen. Omdat de archeologische verwachting voor het plangebied laag is, is er voor het realiseren van de plannen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bij eventuele archeologische vondsten is de meldingsplicht, vervat in de monumentenwet van 1988, van kracht. Deze stelt in artikel 47 dat de vondst van (roerende en onroerende) archeologische resten binnen drie dagen gemeld dient te worden aan de burgemeester.