Molenkade 27-33 en Groot Zuide-veld 156 te Dussen

Cultuurhistorische beschrijving mei 2018 in opdracht van Tritium Advies bv Nuenen

Cultuurhistorisch Bureau
Hüsken en Zoon
Eindhoven 2018

Inleiding:

Op verzoek van Tritium Advies bv te Nuenen hebben wij een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden die van toepassing zijn op de panden Molenkade 27-33 en Groot Zuideveld 156 en de directe omgeving daarvan.
Aanleiding voor dit onderzoek is gelegen in de plannen die op de tekentafel liggen. Na afbraak van de panden Molenkade 27 en 33 en Groot Zuideveld 156 wil het bedrijf Ballegooyen Modes hier een uitbreiding van hun winkel en een aantal administratieve ruimtes realiseren. Voorts wil zij in de vrijgekomen ruimte op de verdieping aan Groot Zuideveld een viertal appartementen bouwen.
Deze uitbreidingen zullen ten koste gaan van twee bestaande woonhuizen aan de Molenkade. Bovendien zullen volgens het bestaande bouwplan het pand aan Groot Zuideveld 156 en de bedrijfsruimte daarachter worden gesloopt en in het totale plan worden opgenomen.
Omdat het bestemmingsplan in dit gebied dient te worden aangepast en het gebied in een historische kern is gelegen, ontstaat de verplichting om de cultuurhistorische en archeologische waarden die door de werkzaamheden worden bedreigd of vernietigd, te beschrijven. In dit rapport zullen de cultuurhistorische waarden van dit terrein worden beschreven. De eventueel aanwezige archeologische waarden dienen door een op dat terrein deskundige organisatie te worden onderzocht.

Eerder onderzoek
In 2013 werd door mevrouw Jojanneke Clarijs reeds een uitgebreid cultuurhistorisch rapport opgesteld vanwege de sloop van twee panden in verband met de verbouwing van Molenkade 25. Een deel van haar onderzoek betrof het gebied dat nu moet worden onderzocht.
Wij zullen in voorkomende gevallen dit rapport als bron aanhalen (hoofdstuk en pagina) om te voorkomen dat haar onderzoek in dit rapport wordt gekopieerd. De beschrijving die zij in hoofdstuk I heeft gegeven met betrekking tot de historische ontwikkeling van Dussen tot aan de 19e eeuw zullen wij hier niet herhalen. Daarin komt immers de ontwikkeling van het dorp Dussen, van de Molenkade en van Groot Zuideveld uitgebreid aan de orde. Uiteraard zal de bebouwing van Molenkade 27 en 33 in dit onderzoek wél aan de orde komen. Voor de beschrijving en waardering van de verbouwde wederopbouwboerderij aan Groot Zuideveld 156 zal in principe zonodig naar het rapport van Clarijs worden verwezen.

Doel van het rapport
Dit rapport zal de momenteel aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied beschrijven. Op een systematische wijze zal het te slopen en vervolgens te bebouwen gebied worden beschreven en geanalyseerd. Dit betreft zowel de bestaande bebouwing als de cultuurhistorische waarden die deze bebouwing in het gebied van de Molenkade en Groot Zuideveld heeft.
Met behulp van deze beschrijving kan aan de ontwikkelaar en de gemeentelijke planologen duidelijkheid worden gegeven, waar de kansen, maar ook de belemmeringen van dit gebied gevonden kunnen worden.

De opzet van dit rapport
In hoofdstuk 1 komt de historische ontwikkeling van dit deel van de Molenkade en Groot Zuideveld aan de orde. Het sluit aan op de door mevrouw Clarijs beschreven ontwikkeling van het gebied (Hoofdstuk I en I.1). Wij zullen in dit rapport de ontwikkeling vanaf de 19e eeuw tot heden beschrijven.
In het tweede hoofdstuk wordt beschreven welke cultuurhistorische elementen in het onderzoeksgebied terug te vinden zijn en welke waarde ze hier hebben. Deze elementen bestaan in het algemeen uit: de historisch gevormde structuur in het gebied, de historisch gegroeide infrastructuur, het historische groen en het water, de bestaande bebouwing en eventueel religieus erfgoed. De architectuur van de relevante bebouwing beschrijven wij slechts beknopt (Molenkade 27, 33 en Groot Zuideveld 156).
Tenslotte zal in het laatste deel beknopt worden ingegaan op de geplande ontwikkeling in dit gebied. Welke invloed heeft deze ontwikkeling op de cultuurhistorische waarden? Welke ontwikkelingen zijn gewenst en welke worden afgeraden?

14 mei 2018
Eindhoven

Hoofdstuk I Kennismaking met het gebied

Zoals in de inleiding al is vermeld, wordt in het rapport van mevrouw Jojanneke Clarijs in Hoofdstuk I op de pagina's 6 en 7 uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling van de plaats Dussen.
De oudste schriftelijk bewaard gebleven charters met betrekking tot Dussen en zijn omgeving vinden we terug in de "Lijst van goederen en rechten van de Abdij van Berne in het Land van Heusden, het Land van Altena, de Betuwe en de Meierij van 's-Hertogenbosch". Volgens deskundigen is dit overzicht, waarin de kerk in Dussen wordt vermeld, geschreven in het eerste kwart van de 13e eeuw.
Rond het jaar 1800 was de gemeente Dussen voornamelijk geconcentreerd op de twee oost-west georiënteerde dijken die hier liepen: de Kornse Dijk (op de kaart als Dussenschen dijk aangeduid) en de Rommelgatsche Dijk. De afwateringsstroom de Dussense Gantel scheidde die dijken en liep in noord-zuidrichting naar de Oude Maas.
Aan de oostelijke zijde van de Dussense Gantel lag het gebied, dat de naam Groot Zuideveld droeg. In het westen werd de streek Klein Zuideveld genoemd. Op de kadastrale minuut uit circa 1820 zijn deze gebieden al vermeld.

Groot Zuideveld werd begrensd door de Dussenrivier in het noorden en oosten en de Dussense Gantel in het westen en zuiden. Verderop in het zuiden, richting oosten, liep de Scheisloot, de gegraven grens met Waspik.
Aan zowel de noord- als aan de zuidzijde van de beide dijken stond de meeste bebouwing geconcentreerd. Langs de Dussense Gantel, noordelijk van beide dijken, was ook enige verspreide bebouwing te vinden. Direct zuidelijk van de Rommelgatsche Dijk, nog in Munsterkerk, lag de grote kerk van Dussen. Deze is in 1892 afgebrand, herbouwd en later nog een tijd als klooster en school in gebruik geweest.

Kadastrale kaart 1811-1832: minuutplan Dussen, Munster en Muilkerk, Noord Brabant, sectie H, blad 01 (MIN10045H01)

Op oudere kaarten wordt Dussen als een stip afgebeeld. Soms is een kerk bij de plaatsnaam afgebeeld. In de 19e eeuw zijn er meer kaarten waarop het dorp Dussen staat afgebeeld.
Op basis van de kadastrale wetgeving uit 1812 werd van elke gemeente in Nederland vastgelegd, wie eigenaar was van een al of niet bebouwd gebied. Bovendien werd op hulpkaarten exact vastgesteld, waar de grenzen van zo'n perceel lagen en werd tot enige jaren geleden ook de vorm van de bebouwing ingetekend.
In dit rapport wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de kadastrale kaarten. Zodra de begrenzing van een perceel wijzigde, (oorspronkelijk ook als de bebouwing op een perceel was vergroot, verkleind of verwijderd), maakte de kadastrale ambtenaar een nieuwe situatietekening. De eigenaren van de percelen werden op basis van de notariële akte meteen geregistreerd in zogenaamde "leggers".

Behalve kadastrale tekeningen bestaan in de 19e eeuw ook veel topografisch-militaire kaarten. De eerste waren getekend tussen 1850 en 1864 (bron www TUDelft.nl). Van de gemeente Dussen en omstreken zijn verschillende kaarten bekend van 1850, 1869 en 1894.

Wij zullen in dit rapport veelvuldig gebruik maken van de kadastrale kaarten. De topografisch-militaire kaarten zijn minder geschikt om nauwkeurig te bepalen wat zich hier precies heeft afgespeeld op het gebied van de ontwikkeling van de gemeente.

Boven: een oude kaart van het noordwesten van Noord-Brabant. Dussen staat als plaats net boven de dijken geschreven. Het belangrijkste gebouw in de gemeente is hier afgebeeld.

Links: de topografisch-militaire kaart van 1869 waarop Dussen duidelijk herkenbaar is ingetekend. Ook de wijknamen, zoals Groot Zuideveld, staan vermeld.
Ten zuiden van de dijken is de plaats van de kerk herkenbaar aan het rode kruisje. Woonhuizen en winkels zijn hier als kleine blokjes weergegeven. De onderlinge verhoudingen, de lengte en breedte van de huizen is echter niet nauwkeurig te onderscheiden.
De percelen die voor de landbouw en veeteelt in gebruik zijn, worden precies getekend, eveneens de groengebieden en het water.

I.1 De kadastrale minuut en de leggers

Op de kadastrale minuut zien we de huidige Molenkade liggen naast de Gantel. De Molenkade wordt door de twee oost-west staande dijken beëindigd. Juist onder de Rommelgatsche Dijk is de kerk ingetekend die in 1892 afbrandde (sectie H377), ten noorden van die dijk zien we een gebied dat benoemd wordt met sectie H363 en H363a. De huidige straat Groot Zuideveld was hier nog niet aangelegd; die werd pas in na 1979 aangelegd.

I.2 Groot Zuideveld 156

De bebouwing die tot 1953 in het akkergebied achter het zuidelijke deel van de Molenstraat heeft gestaan, is volledig afgebroken en vervangen door de boerderij met daarachter een grote bedrijfsruimte. Delen van het pand, dat tegenwoordig op deze plaats staat, zijn afkomstig uit het bouwwjaar 1953. De uiterlijke kenmerken van de huidige boerderij wijzen duidelijk naar de wederopbouwtijd.

Zoals mevrouw Clarijs reeds heeft beschreven, is het uiterlijk van de boerderij in de loop van de jaren sterk gewijzigd. Zo is de schuur aan de achterzijde samengevoegd met de kledingwinkel van Ballegooyen.
Ook is het uiterlijk gewijzigd door nieuwe muren en door de vernieuwing van de vensters en kozijnen. Zie J. Clarijs H. I.2, pag. 11-14). Alleen het beeld van de voorgevel van de boerderij is blijven bestaan. Vergelijking van oude met nieuwe foto's toont dit overduidelijk aan.

Het kadaster heeft vastgelegd, dat landbouwer Cornelis Rombout eigenaar was van het hele gebied achter de oostzijde van de Molenkade. Dat strekte zich uit van halverwege de Molenkade tot aan de dijk.

Boven: detail kadastrale kaart 1811-1832: minuutplan Dussen, Munster en Muilkerk, Noord Brabant, sectie H, blad 01 (MIN10045H01).
Lichtgeel, transparant, is het onderzoeksgebied ingekleurd.
De gebouwen met de perceelnummers 363 en 363a en het grote gebouw daaronder worden als huizen en schuur aangeduid.

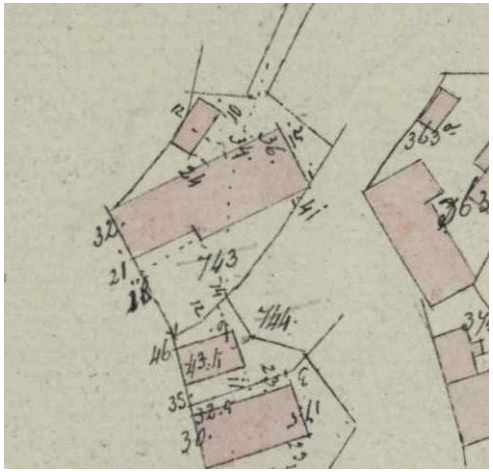
Links: salha afbeelding Fotoflex, Dussen. Links de boerderij en schuur die Jan van Krimpen in 1953 liet bouwen. Op de achtergrond in het midden het notariskantoor, het vroegere hotel De Zwaan en uiterst links restaurant de Koppelpaarden.

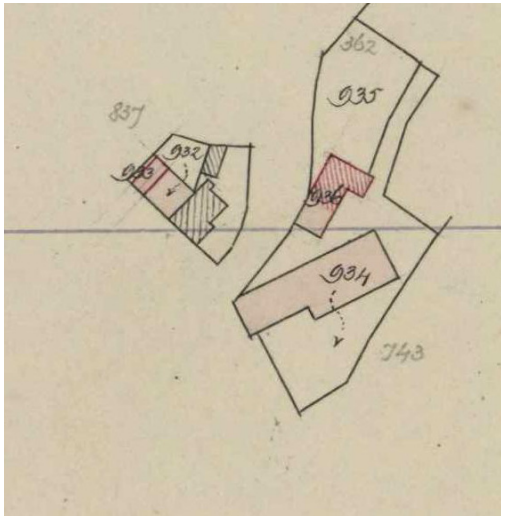
Zijn landerijen waren ongeveer 100 meter breed, daarop stonden huizen en schuren. De percelen bestonden uit weilanden, boomgaarden en (groente)tuinen (H363).
In 1843 brandde een huis door brandstichting af, waarna het kadaster melding maakte van een "erf", maar ze worden herbouwd (H743). Noordelijk een klein huis, zuidelijk de forse boerderij met een zeer grote schuur. Als aanmoediging voor het nieuw bouwen van het huis en de schuur krijgt Rombout enige jaren een vrijstelling voor het betalen van grondbelasting.
Cornelis overlijdt in 1851, maar de grond, de schuur en het woonhuis blijven tot 1881 in de familie.

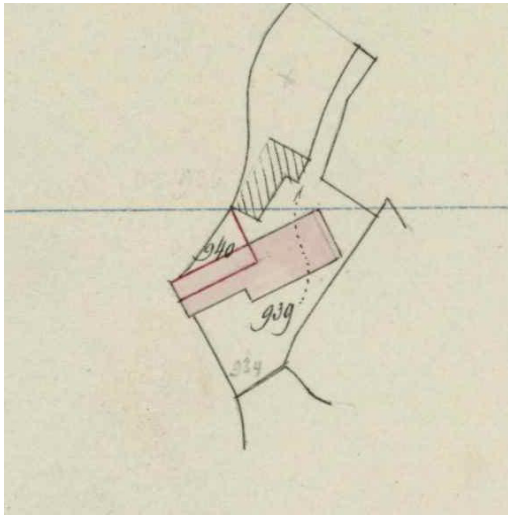
Het perceel wordt in 1875 in delen gesplitst. Het woonhuis met erf blijven eigendom van Jan Rombout. Maar het noordelijke woonhuis wordt voor een deel vergroot en vernieuwd (H936). Dat deel verkoopt hij in 1881 aan kleermaker Pieter Meijer en winkelier Hendrikus van Rooij. Het noordelijke deel zal later Molenkade 25 worden, het zuidelijke deel wordt Molenkade 27 - 29.

De grote zuidelijke boerderij met schuur wordt in 1876 gesplitst: de familie Rombout blijft de eigenaar, tot uiteindelijk in 1951 het geheel door Cornelis Peter en Peter Rombout wordt verkocht aan landbouwer Jan van Krimpen en zijn vrouw Johanna Kuijsten. Die laten een nieuwe boerderij bouwen. (zie verder Clarijs I.2 blz 12 en 13).

Het geheel wordt in 1953 omschreven als huis, stal, schuur, weiland, bouwland en erf. Hoewel de boerderij al in 1953 was gebouwd, tekent het kadaster het pand pas in 1970 in. De reden hiervoor is eenvoudig te duiden: in 1953 heeft men verzuimd om de boerderij in te tekenen. Door werkzaamheden in 1970 is de boerderij pas opgevallen en is de fout hersteld.







Boven: het kadaster tekent in 1843 het gebied van landbouwer Rombout in met nieuwe bebouwing. Het gebouw dat voorheen onder het gebouw H363 stond, is vervangen door een huis en stal annex schuur van vergelijkbare grootte (H743). De ligging ervan is duidelijk anders.
Het woonhuis aan de Molenkade (in 1832 H363) is niet gewijzigd, het grote gebouw aan de rechterzijde van het perceel is verdwenen.

Uiterst links: het woonhuis aan de Molenkade is in 1875 vergroot (H936).
Midden links: een deel van de grote boerderij wordt in 1876 afgescheiden voor een zelfstandig woonhuis (H940), maar is vanaf 1885 weer onderdeel van de boerderij.
Onder rechts: de intekening door de kadastrale ambtenaren vond pas in 1970 plaats (N105). Duidelijk is de gewijzigde vorm van de boerderij te herkennen. De rode lijnen geven aan, dat we hier te maken hebben met nieuwe gebouwen.

Door ruilverkaveling in 1974 bestaat het perceel waarop de boerderij staat, uiteindelijk nog slechts uit één langwerpig stuk land dat direct achter een aantal huizen aan de Molenkade ligt. De straat met de naam Groot Zuideveld is pas na het voltooien van de ruilverkaveling (circa 1978) aangelegd. Maar in 1984 wordt door de kadastrale medewerker nog steeds het adres Molenkade 37 gebruikt. In datzelfde jaar 1984 wordt het geheel verkocht aan de gemeente Dussen.
Daarna pas luidt het adres Groot Zuideveld 156. In dat zelfde jaar 1984 wordt door A.G. van de Braassem een aanvraag voor een verbouwing van de boerderij ingediend (bouwvergunning nummer Dussen 84-016). Volgens het streekarchief wordt in 1988 (nummer 88-098) opnieuw door Glashandel Dussen een verbouwingsaanvraag ingediend met het verzoek om het bedrijfspand te mogen uitbreiden.

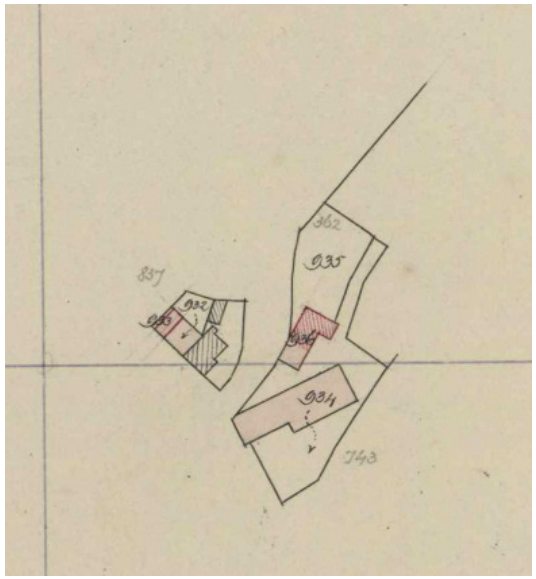
Ballegooyen Modes heeft de boerderij momenteel opgenomen in hun bedrijf. Daar is nu plaats voor de bedrijfsvoorraad en de administratie. De achterzijde van de vroegere schuur sluit nu naadloos aan bij het winkelpand op Molenkade 25.

Boven: archief Salha Dus01206. Detail van een luchtfoto uit 1976 van de omgeving van de Molenkade in Dussen, zoals die in het streekarchief in Heusden is te vinden.
De lange strook weide of akkerland achter de boerderij, die na de ruilverkaveling overbleef, is hier duidelijk herkenbaar.

Links: salha Dus 00634. Een foto uit 1985. Het echtpaar Bert van de Braasem-Huizer, de eigenaren van Glashandel Dussen. Zij poseren in hun bedrijfspand, de boerderij die voordien eigendom was van Jan van Krimpen.

I.3 Molenkade 27, 29 en 31

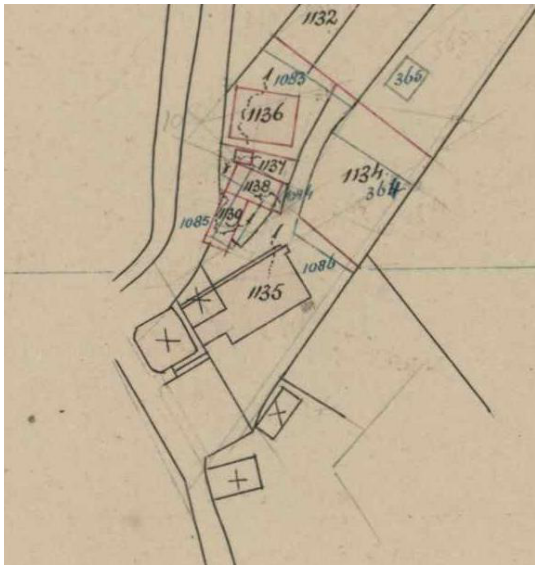
Kleermaker Pieter Meijer en winkelier Hendrikus van Rooij kochten in 1875 een deel van een huis van landbouwer Rombout en bouwden daarop 2 huizen. Op basis van de beroepen van de eigenaren, zal een deel van het pand als winkel gediend hebben.
Dan wordt het perceel in 1883 in twee delen gesplitst (H1084 en H1085) en vervolgens in drie delen. In de jaren hierna gebeurt er op deze percelen veel: er wordt gesloopt, gebouwd, verbouwd, weer gesloopt, vernieuwd enzovoort. Het is in de kadastrale kaarten en leggers mogelijk om te zien wat er allemaal gebeurt, maar om die gebeurtenissen op een logische en begrijpelijke manier op te schrijven, is problematisch.
Daarom zullen wij het relaas van de huizen en huiseigenaren op de vroegere nummers 27 tot 31 beknopt in de geschiedenis aan de juiste plaats en eigenaar koppelen.



Rechtsboven: de vergroting van het woonhuis aan de Molenkade in 1875. Het huis op perceel H743 krijgt een nieuw nummer: H936.

Daaronder: percelen H1137, H1138 en H1139 zijn in 1883 ontstaan. Het vergrote huis is gesplitst en daarboven wordt een klein woonhuisje gebouwd, met een klein topgeveltje (H1137).

Foto links: het huisje met het topgeveltje uit 1883 staat naast het pand waar tegenwoordig de firma Ballegooyen Modes bv is gevestigd (links) en naast de kolenopslag van Van Beurden (rechts).



Molenkade 27, voorheen Molenkade 27-29

Koopman Hieronymus van Beurden wordt eigenaar en koopt het noordelijke deel. Petronella Dimphena van Beurden is winkelierster en samen met Agatha Wilhelmina van Beurden bewonen zij het pand tot 1914 (H1137, later N107).

Petronella Dimphena van Beurden is winkelierster en bezit het huis Molenkade 27. Zij overlijdt in 1963 waarna er een splitsing volgt in 1967.

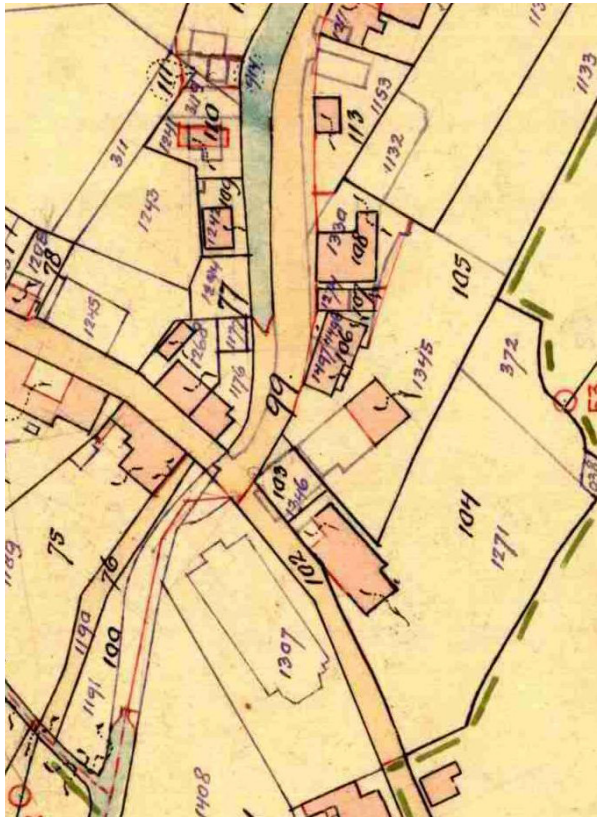
Sigarenmaker Willem Eijkhout koopt het winkelpand, waarna het in 1958 na zijn overlijden eigendom wordt van dochter Johanna Hendrika.
In 1969 wordt rechts van het woon- en winkelhuis en achter het buurpand een garage toegevoegd.
Wilhelmina van Herwijnen, weduwe van Cornelis Bouman, wordt in 1980 eigenaresse van het geheel. In de winkel richt zij in 1980 handwerkwinkel De Vlijt in.

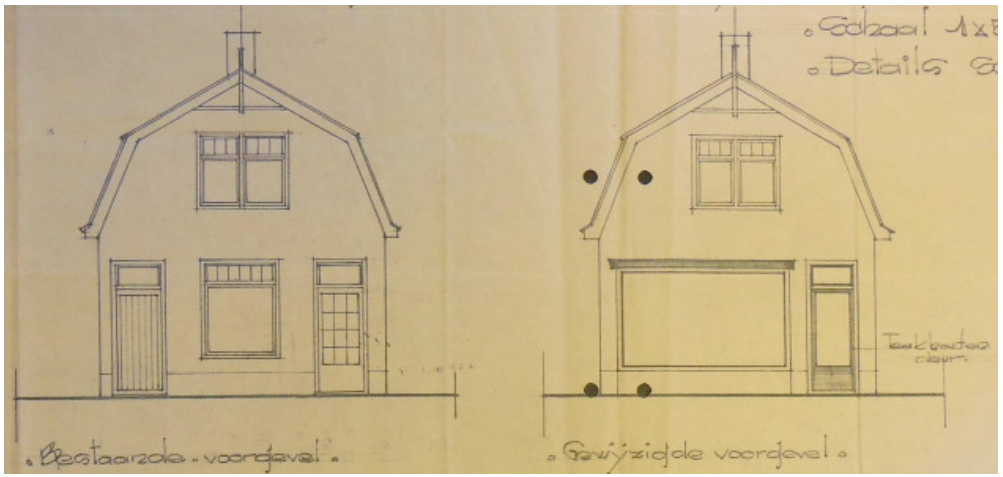
Het geheel is uiteindelijk in 1983 gesloopt en daarna onderdeel geworden van het huidige winkel-woonhuis Molenkade 27. De rooilijn is toen aangepast.
De voorgevel van het nieuwe pand is na uitdrukkelijke toestemming van het gemeentebestuur parallel aan de straat gebouwd.

Rechts: een situatietekening uit 1948 waarop de bebouwing aan beide zijden van de twee dijken en aan de Molenkade zijn getekend. Het oude adres Molenkade 27 is nu direct aan de rooilijn gesitueerd en heeft nu na afbraak of verbouwing een dubbele lengte.

Linksonder: salha 1958 489. Bouwtekening uit 1958 met een afbeelding van de wijziging van de voorgevel van het pand, nadat daarin een fors etalageraam is aangebracht.

Rechtsonder: salha, afbeelding Danny de Stigter, Sleeuwijk, 1980. Mevrouw Bouman in haar zojuist geopende handwerkwinkel De Vlijt.





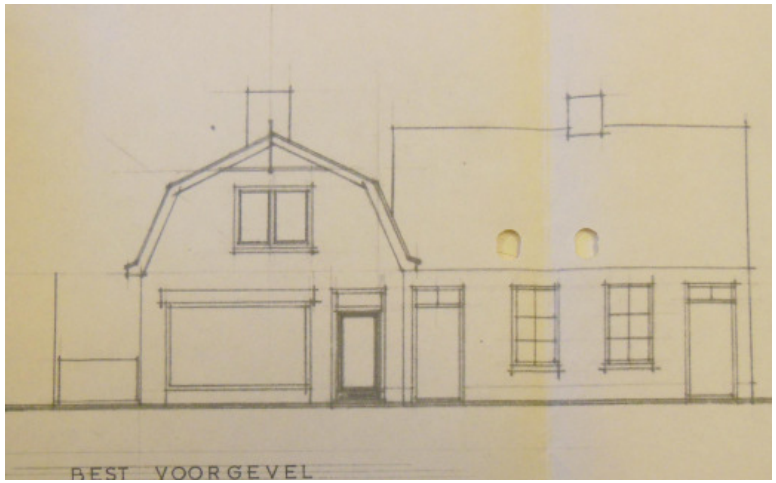
Molenkade 27, voorheen Molenkade 29-31

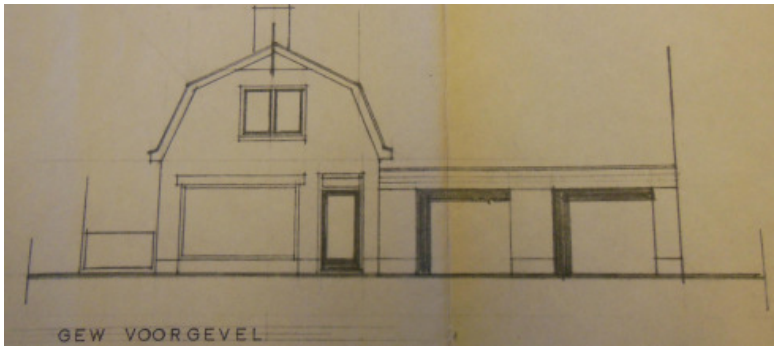
De huidige woning is gebouwd als een breed pand met een voordeur centraal in de voorgevel. Links en rechts daarvan twee grote etalageramen. Het pand heeft links en rechts vanaf de verdieping een schuin opgaand dak, dat echter boven de tweede verdieping als platdak is afgewerkt. Aan de achterzijde is een bijbouw met verdieping tegen het huis gebouwd. Her en der zijn houten schroten als muurbedekking aangebracht. De bijbouw is direct tegen de woning aan Molenkade 27 gebouwd. De uiterste achterzijde is vanaf de begane grond toegankelijk en is onder en boven voorzien van ramen en deuren.

De dakgoot van het in 1983 gebouwde pand heeft aan de achterbouw een opbouw met sierlijke consoles en een kroonlijst die vermoedelijk uit het afgebroken pand met zijn mansardekap afkomstig zijn. Die vormgeving was in de 19e eeuw en in het begin van de 20e eeuw nog gebruikelijk.

De achterbouw, die ook in 1983 is gerealiseerd, heeft een opvallende dakgoot om het regenwater af te voeren. Deze goot is voorzien vaneen fraaie houten kroonlijst met houten consoles. Vermoedelijk zijn ze als herinnering aan de afgebroken panden in dit bouwonderdeel teruggebracht.

Petronella Dimphena van Beurden laat twee woonhuizen (H1496 en H1497) samenvoegen. Door successie verkrijgt Dimphna Cecilia van Beurden de panden. Maar een volgende eigenaar maakt de samenvoeging in 1967 weer ongedaan. Bouwkundig tekenaar Arnoldus Antonius Eijkhout uit Dussen (1919) heeft de 2 woonhuizen in 1967 gekocht en laat delen van de twee woonhuizen Molenkade 29-31 in 1969 slopen en vervangen door twee garages.





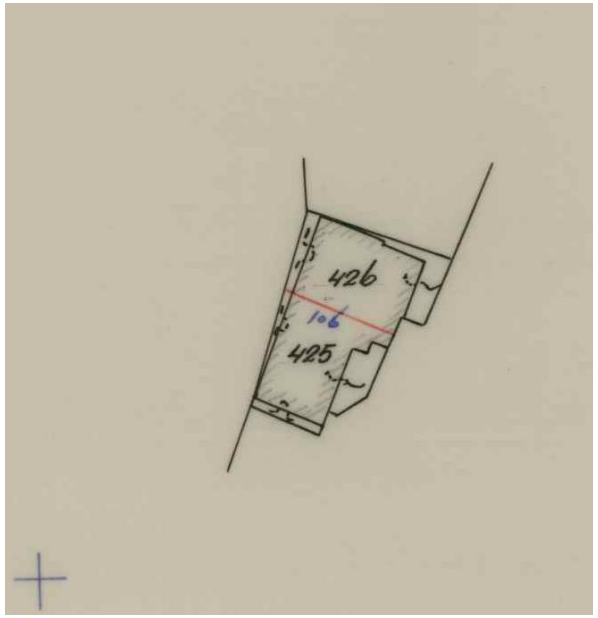
Hierboven: salha 1968 DSN79. Bouwtekening uit 1968, waar wordt afgebeeeld hoe de oude situatie aan Molenkade 27 en 29 er heeft uitgezien. In 1958 kreeg het pand een groot etalageraam en werden er intern ook de nodige zaken verbouwd. De architect tekende de bestaande situatie met het oude huis op nummer 29-31 en ook de nieuwe situatie met het woonhuis op nummer 27 en de twee garages die zijn gebouwd na afbraak van het woonhuis op nummer 29-31.

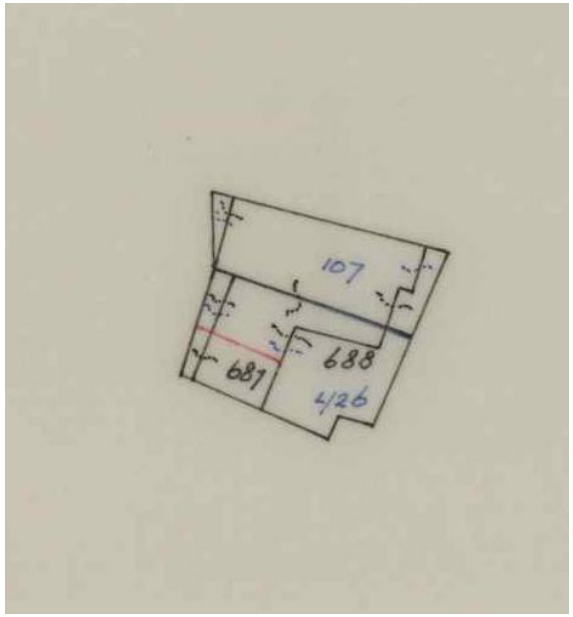
Links: de dakgoot van het in 1983 gebouwde pand heeft een opbouw met sierlijke consoles en een kroonlijst die vermoedelijk uit het afgebroken pand met zijn mansardekap afkomstig zijn.

Het perceel waarop nu door de twee garages staan, wordt N426 genummerd.

Eijkhout zal de garages ongetwijfeld zelf getekend hebben. De garage zal uiteindelijk in 1978 eigendom worden van Wilhelmina van Herwijnen, de bewoonster van het naastgelegen huis met het oude adres Molenkade 27 (met mansardekap). Als onderdeel van een groter plan wordt dit huis met de garage (N426) in 1983 vervangen door een woon-winkelhuis met als adres Molenkade 27.

Ook een volgende eigenaar, architect Adrianus Johannes Biemans, heeft de garages nog even in bezit gehad. Een deel van de garages is in 1978 verkocht aan Antonius van Berkel, van beroep fysiotherapeut. Hier laat hij een praktijkruimte met garage inrichten. In 1983 worden de oude praktijkruimte en de garage daarnaast herbouwd tot winkel met een woonhuis daarboven. In 2006 wordt in het rechterdeel van de winkel een chocolaterie geopend onder de naam "CW Chocolade".





Rechts boven: kadastertekening van de situatie na de bouw van de twee garages (N426). Het kadastrale perceel N525 bereft het woonhuis rechts naast de garages (Molenkade 33).

Rechts onder: kadastertekening uit 1969 met daarop perceel N426, het woonhuis van Wilhelmina van Herwijnen en daarnaast (op de tekening er onder) de 2 garages. Daarvan is er één haar eigendom, zoals is af te lezen aan de pijltjes, die tussen perceel N107 en N688 zijn getekend.

Hierboven: salha, afbeelding Delta foto Middelburg, 1979. Op een detail van deze luchtfoto is de in 1968 ontstane situatie mooi te zien. Omringd door bomen staat de Maria-Geboortekerk van Dussen. Recht daar tegenover, aan de overzijde van de molenkade zien we het oude pand van Ballegooyen Modes met de grijze en rode kap. Rechts naast de winkel is Molenstraat 27 te zien: het pand met de rode mansardekap. Nog verder naar rechts de twee garages en uiterst rechts Molenkade 33, dat in 1936 gebouwd werd.

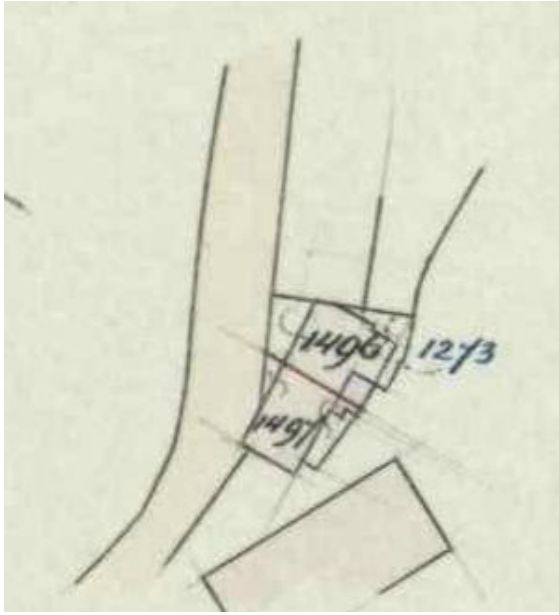
Afbeelding Salha dus327, afkomstig van het Nieuwsblad voor het Land van Heusden en Altena. Zwartwitfoto uit de jaren '70 van de twintigste eeuw. Links is nog net zichtbaar het (later afgebroken) huis met zonneluifel, destijds Molenkade 27. Daarnaast de twee garages, waarvan alleen de achterste zichtbaar is en tegenwoordig bij Molenkade 33 hoort.
Als laatste van het rijtje staat Molenkade 33, het hoekpand met een hoge, steile kap. Op de achtergrond het hotel-restaurant De Koppelpaarden, dat in 1948 herbouwd is. Duidelijk is de verhoging in de weg zichtbaar op de plaats, waar de dijken lagen.

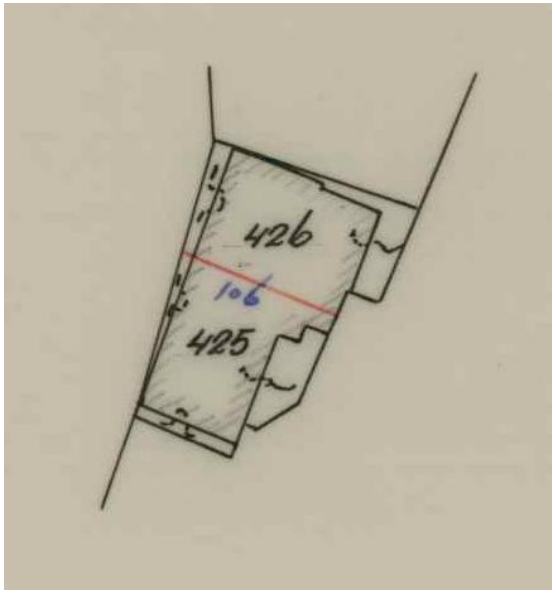
Afbeelding Salha dom00558, ongedateerd, vermoedelijk circa 1935.
Rechts staat, parallel aan de straat, de kolenschuur van Van Beurden, destijds Molenkade 29-31. Toen Nederland van steenkolen en mijngas overstapte op aardgas, was de schuur voor Van Beurden weinig van nut, zodat hij deze liet verbouwen tot woonhuis.
De bouwtekening op pagina 11, getekend in 1968, laat al de tot woonhuis verbouwde kolenschuur zien.
Op nummer 27 woonde destijds Willem Eijkhout, sigarenmaker van beroep. Op dit adres had hij een sigarenmagazijn. Hij had het pand in 1914 gekocht. De mansardekap (ook Franse kap genoemd) zal uit die tijd stammen.
Als laatste van dit rijtje in zuideliojke richting staat hier het pand, waar tegenwoordig de kledingzaak van Ballegooyen is gevestigd. Destijds was het slagerij De Vries.

1.4 Molenkade 33

Het meest zuidelijke deel van het perceel H1273 wordt in 1936 gesloopt en opnieuw opgebouwd voor loodgieter en waterfitter Jacobus van Mierlo. Kadastraal krijgt pand het nummer H1497, later N425. Koos wordt in latere jaren ook als rijwielhandelaar aangeduid. Het oude pand had als adres Molenkade B36, het nieuwe wordt later Molenkade 33.
Aan de gepleisterde linkerzijmuur is nog zichtbaar, dat direct tegen het huis van Van Mierlo een lager huis heeft gestaan. Dat was de zijmuur van het in 1967 afgebroken pand, toen met adres Molenkade 29-31. Dat is vervangen door de garage, waarvan een deel nu nog links van de woning staat.
Het huis is gemetseld met rode baksteen en heeft een hoog opgaand rood pannendak. Typisch architectuur van de Delftse School, die in de twintiger en dertiger jaren gebruikelijk was. Er is veel aandacht besteed aan het metselwerk.

Dat is bijvoorbeeld zichtbaar in de bakstenen raamomlijsting aan de zijde van de Molenkade en de "schoudertjes" net onder de dakgoot. De gietijzeren sierankers zijn dan al enigszins uit de mode. Onder de vensters zijn keramische tegeltjes als vensterbank te zien. De vensters zijn allemaal in de loop van de tijd vernieuwd en van nieuw glas voorzien.
Het woonhuis wordt in 1941 verkocht aan winkelierster Petronella Dimphena van Beurden uit Dussen (1904-1990). Toch blijken nog leden van de familie Van Mierlo voor een langere of korte periode in het huis te verblijven. Tijdens carnaval 1948 schrijft een zekere Harrie van Mierlo zijn naam op een van de balken in de kap van het pand.
Petronella van Beurden is inmiddels overleden en via de erfenis gaat het pand over naar winkelierster Dimphna Cecilia van Beurden uit Dussen, een zus van Petronella Dimphena.





Rechts boven: de kadastrale kaart uit 1936, waarop het huidige pand Molenkade 33 wordt ingetekend. De grote boerderij van de familie Rombout ligt ernaast. Later zou die worden afgebroken en in 1953 weer worden opgebouwd aan Groot Zuideveld 156.

Rechts onder: de kadastrale kaart uit 1968 van Molenkade 33.

Links: Molenkade 33, gebouwd in de stijl van de Delftse School. Met gietijzeren muurankers, die dan al weer uit de mode zijn, en met de kenmerkende schoudertjes.

In 1967 kopen Jacobus van Mierlo en zijn vrouw Cornelia Berm het huis met werkplaats en erf. Zij hadden het tussen 1936 en 1941 ook al in bezit. De adressering luidt dan Molenkade 33.
In 1976, als Jacobus van Mierlo is overleden, wordt zijn weduwe, Cornelia Johanna Berm de nieuwe eigenaresse. Hun drie kinderen blijven mede-eigenaren. Daarbij wordt ook vastgelegd, dat moeder Cornelia Berm levenslang in het huis mag blijven wonen.
Architect Adrianus Johannes Biemans had de garages links naast het woonhuis op Molenkade 33 gebouwd. Nadat een deel daarvan in 1983 weer was omgebouwd tot een groot winkelhuis bleef de rechts gelegen garage over (N687). Die wordt in 1977 verkocht aan de zussen Antonetta Jacquelina Johanna (1930) en Johanna Cornelia van Mierlo (1931), beiden uit Dussen.
In 1984 overlijdt Cornelia Johanna Berm, de weduwe van Jacobus van Mierlo. Haar dochters Antonetta Jacquelina Johanna van Mierlo (1930), Johanna Cornelia van Mierlo (1931) en zoon Antonie Johan van Mierlo (1933), allen uit Dussen, worden de nieuwe eigenaren. Het pand wordt uiteindelijk in 2017 verkocht aan Ballegooyen Modes.

Boven: op een van de houten balken in de kap van Molenkade 33 heeft Harrie van Mierlo in 1948 met potlood zijn naam geschreven.

Links: de Molenkade in noordelijke richting in 1983. Vooraan Molenkade 33, een pand met een hoog pannendak.
Daarachter Molenkade 27, dat gebouwd was in 1983, korte tijd voordat de foto werd genomen.
Dan Molenkade 25, de kledingwinkel van de firma Ballegooyen.
Achteraan het woonhuis Molenkade 21.

Hoofdstuk II De cultuurhistorische elementen en hun waardering

Door Tritium Advies bv is gevraagd of ons bureau in dit rapport kan beschrijven, welke cultuurhistorische waarden in dit gebied aanwezig zijn. Een definitie van deze waarden is moeilijk te geven. In het algemeen wordt hieronder verstaan, welke elementen in een gebied (hier: het onderzoeksgebied) aanwezig zijn, die een kwalitatieve bijdrage leveren aan de herkenbaarheid en herinnerbaarheid van de omgeving.
De gemeente Dussen heeft in het bestemmingsplan van de kern Dussen vermeld:
Categorie – Cultuurhistorische waardevolle bebouwing:
Deze objecten zijn architectonisch, historisch en stedenbouwkundig van belang en zijn van enige betekenis in sociaal en cultureel opzicht. De objecten bezitten een kenmerkende architectonische/stedenbouwkundige ontwikkeling. De objecten zijn documentair van enig belang en zijn beeld- en/of structuur-ondersteunend. De laatst genoemde categorie wordt slechts beschreven ter completering van de categorisering van de monumenten. De objecten binnen het plangebied die in de selectie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden aangemerkt zijn weergegeven in de navolgende tabel en komen als zodanig terug op de verbeelding.

Hotel de Zwaan en hotel-restaurand De Koppelpaarden, werden beide desdtijds tegen de dijk aan gebouwd. De Zwaan staat nu aan de Dorpsstraat en De Koppelpaarden staat tussen de straat Groot Zuideveld en de Provinciale weg.

Een belangrijk element wordt gevormd door de stedenbouw en architectuur. Goede stedenbouw wordt niet alleen door de gebouwde omgeving bepaald, maar ook door de "randverschijnselen". Die kunnen bestaan uit bijvoorbeeld de verkaveling van gebieden, de rooilijn van de straten, groen en openbare ruimte. De herkenbaarheid van de historische infrastructuur, zoals rivieren, beken, dijken en kanalen draagt bij aan een vergroting van de cultuurhistorische waarden.
In het onderzochte gebied worden de genoemde cultuurhistorische elementen uiteraard ook aangetroffen. In dit hoofdstuk zullen ze worden beschreven en zal onderscheid worden gemaakt in het belang van de aangetroffen elementen. Wij bezigen hiervoor de termen "waardevol", "neutraal" en "indifferent".

II.1 Herkenbaarheid van de historische infrastructuur

Het dorp Dussen is historisch gegroeid aan de voet van de oost-west georiënteerde dijken en de van zuid naar noord lopende Gantel. Hierdoor ontstond lintbebouwing. Het onderzoeksgebied bevindt zich vlakbij het kruispunt van de dijken en de Gantel. De aanwezigheid van een dijk is in dit deel van het dorp nauwelijks meer waarneembaar.
Aan de voet van de dijk is in het recente verleden restaurant De Koppelpaarden gebouwd, dat

op de plaats staat, waar in 1832 al de grote boerenschuur van Cornelis Rombout stond. Pas bij het passeren van de Oude Kerkstraat is de dijk zichtbaar. Er is aan die zijde echter geen sprake meer van historische bebouwing. De historische bebouwing aan de Dorpsstraat is nog wél aanwezig.
De aantrekkelijkheid van een oude historisch gegroeide straat wordt voor een deel gevormd door het ontbreken van een rooilijn. De bebouwing aan een dergelijk lint zal niet altijd op dezelfde afstand van de straat staan. De voorgevel van Molenkade 25 staat dichter bij de straat dan de bebouwing van Molenkade 27 en 33. Hier is zichtbaar dat de gemeente in het verleden nog geen strakke regels hanteerde voor het vaststellen van rooilijnen. Het huidige pand Molenkade 27 stond in het verleden scheef aan de weg en vormde zo een herkenbaar onderdeel van de oude lintbebouwing. We zien hier nu, dat de verspringende rooilijnen langzaam verdwijnen.
De loop van de straat is historisch gegroeid en voegde zich naar de loop van de Gantel. De kromming in de weg is nog steeds goed zichtbaar. Helaas is de stroom verdwenen.
De kromming in de Molenkade, die voorheen door de loop van de Gantel was bepaald, is nog aanwezig, maar de Gantel is verdwenen en langs het oude tracé van de Gantel is in de afgelopen decennia veel woningbouw en een kerk verrezen.
De boerderij Groot Zuideveld 156 stond in het verre verleden al op een plaats achter de Molenkade, maar wél tegen het open veld aan. De verkaveling van de akkers en weiden was afgestemd op het boerenbedrijf. De boer kon langs kleine weggetjes en zandpaden al zijn percelen, soms met een omweg, bereiken. Die akkers en de wegenstructuur zijn inmiddels niet meer aanwezig, omdat het omringende land door een woonwijk is vervangen.

Waardering:

Molenkade 27 en 33 waardevol: vanwege de (minimaal afwijkende) ligging aan een verspringend lint. De historische afwijking ten opzichte van de rooilijn in bij de bouw van de panden in 1936 en 1983 al aangepast.

Groot Zuideveld 156 neutraal: door de aanleg van de nieuwe straat en een nieuwe woonwijk ontbreekt hier de historische structuur.

Boven: de RK kerk uit 1954 is gebouwd waar in het verleden de Gantel stroomde.

Links: de Molenkade is aangelegd naast de Gantel en volgde de natuurlijke krommingen van die stroom.

II.2 Herkenbaarheid van de oude agrarische omgeving

Een beeld van het agrarische Dussen. Hier de Molenkade met het huis waar nu Ballegooyen Modes bv is gevestigd (tweede huis van links. Daarnaast een kleine woning met zadeldakje, die vermoedelijk rond 1915 is verbouwd tot Molenkade 27, een grote woning met mansardekap. Rechts zijn de woning en opslagplaats van Van Beurden te zien. Die was destijds niet netjes aan de weg gebouwd, omdat dit in 1843 het enige pand aan dit deel van de Molenkade was.

Elk historisch agrarisch gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van vele grote en kleine boerderijen. Deze bedrijven waren in het algemeen gelegen aan onbestrate landweggetjes. Het vee werd via deze weggetjes naar andere weilanden geleid. Akkers lagen op de (relatief) hogere delen van de omgeving. De oogst moest met paard en wagen vanaf de akkers naar de opslagschuren van de boerderijen worden vervoerd. De ligging van de weiden en akkergronden was historisch gegroeid en vaak bepaald door families en de verdeling van eigendommen in die families.
Een van de kenmerken van een agrarisch gebied is dan ook het bestaan van vele kleine weggetjes. Deze kleine weggetjes zijn hier in de loop van de 20e eeuw volledig verdwenen, mede door grootschalige ruilverkavelingen.

Werknemers op de boerderijen zochten een woning in het dorp. Pas laat in de 19e eeuw ontstond er behoefte aan winkeltjes. Daar waren vooral allerlei gebruiksgoederen te koop, levensmiddelen werden immers bij de boerderij gehaald. Vooral aan de linten waren de winkeltjes te vinden. Eerst nog in het deel van het woonhuis, dat aan de straat grensde, later op de hele begane grond van dat woonhuis. De winkelbezitter woonde eerst achter, later boven zijn zaak. De Molenkade bezit op dit moment een erg wisselend straatbeeld door de grote variatie in schaal, functie, typologie en vormgeving van de bebouwing (Clarijs H. 3.1 pag. 17).

Van een agrarisch ogend Dussen in dit gebied is al lang geen sprake meer. Woonhuizen flankeren de boerderij aan Groot Zuideveld 156. Verderop is een nieuwe woonwijk verrezen op de akkers en weilanden van boer Rombout. De locatie van de boerderij wordt op dit moment als volkomen onlogisch ervaren. Dit boerenhuis met zijn schuur is al jaren opgenomen in een woonwijk. Verder staat de boerderij niet op een prominente, maar juist op een onbeduidende en afgelegen plaats.

Waardering:

Molenkade 27 en 33 indifferent: het ontstaan en de ontwikkeling van de oude perceelsgrenzen kan niet meer worden herkend. De typerende arbeiders- of middenstandswoningen, noch de dorpswinkeltjes zijn hier niet meer te vinden.
Groot Zuideveld 156 waardevol: echter uitsluitend gebaseerd op de typerende boerderijvorm uit de wederopbouwtijd. De historische verbinding tussen boerderij en bouw-, weide- en akkerlanden ontbreekt echter.

De enige boerderij in de directe omgeving van de Molenkade en Groot Zuideveld wordt door wijkbebouwing omgeven. Het agrarische beeld van deze boerderij is daardoor erg zwak.

Langs de vroegere dijk ligt nog veel groen. Maar iets verderop raast het verkeer over de Provincialeweg.

II.3 Groen en water in het onderzoeksgebied

Direct aan de straat ontbreekt het groen. Trottoirs tussen de straat en de gevels van de panden en gebouwen met een fors volume staan nu, waar eens de Gantel stroomde.

Juist in dit deel van Noord-Brabant zou de aanwezigheid van veel water en groen kunnen worden verwacht. Het gebied werd lang geleden door de Sint-Elisabethsvloed getroffen. Grote delen van de omgeving werden overstroomd. Omdat de bewoners van het gebied zich wilden wapenen tegen nieuwe overstromingen, maar vooral tegen de invloed van de eb- en vloedwerking in de grote rivieren, werden dijken aangelegd. Om een teveel aan water op te vangen en te transporteren naar elders, werden veel sloten gegraven. De Gantel is om die reden van groot belang geweest voor Dussen. Om te zorgen dat de waterstand op peil bleef, was tussen de beide dijken een sluis gebouwd en werd molen "Het Zuideveld" aan de oever van de Gantel gebouwd. Van de aanwezigheid van een haven is al lang geen sprake meer.
De Provincialeweg N283 vormt nu de grens van het oude gebied Groot Zuideveld. Aan de zijde van de Dorpsstraat kun je het "dijkgevoel" nog ervaren. De oude sluis en het haventje zijn verdwenen.

Als agrarische gemeente zal Dussen geen gebrek hebben gehad aan natuurlijk (maar wel gecultiveerd) groen. Tuinen van de boeren en de erven daarnaast lenen zich immers uitstekend voor natuur en groen. In de historische woonkernen was bovendien ruimte voldoende: niet elk huis was onderdeel van een rijtjeswoning.
De Gantel zorgde voor het nodige groen aan de westzijde van de huidige Molenkade. Deze stroom is tegenwoordig in het onderzoeksgebied niet meer aanwezig (althans niet zichtbaar). Pas halverwege de straat, waar vroeger de molen stond, kan rechts van de weg weer een sloot worden herkend, die tot aan de Muilkerk loopt. Dit water is al op de kadasterkaart van 1832 aanwezig. In plaats van de Gantel ligt nu bijna overal langs de straat tot aan de plaats van de oude molen een groenstrook. Dit zal het resultaat van de drooglegging van de stroom geweest zijn.
Momenteel is aan de zijde van de bebouwing van Molenkade 27 en 33 geen sprake meer van enig groen. De huizen liggen aan de straat, gescheiden door een trottoir.

<u>Waardering:</u>

Molenkade 27 en 33 neutraal: in plaats van de Gantel is momenteel een overvloed aan groen zichtbaar, waar in het midden van de vorige eeuw de RK kerk is gebouwd.
Groot Zuideveld 156 indifferent: een historische groenstructuur ontbreekt hier.

II.4 Architectuur in het onderzoeksgebied

Molenkade 25

Dit pand is door zijn donkere verschijningsvorm en materiaalkeuze met veel glas, nadrukkelijk aanwezig aan dit deel van de Molenkade. Het bouwwerk, dat nog wel het volume heeft van het oude woon-winkelhuis op nummer 25, oogt door de vorm en kleurstelling niet meer passend op de plaats van een oud lint, waar winkeltjes en (lage) woningen gebruikelijk waren. Helaas zijn veel van deze woningen aan het einde van de 20e eeuw afgebroken en vervangen door voor die tijd moderne woningbouw. Daarbij heeft men geen oog gehad voor de (cultuurhistorische) omgeving van de Molenkade.
Als we de winkel goed bekijken, kunnen we constateren, dat de voorgevel van het pand nog uit de eerste helft van de 20e eeuw stamt.
"De uitbreidingen, vernieuwingen en interieurverbouwingen die in de loop der decennia hebben plaatsgevonden, hebben de materiële gaafheid, de negentiende-eeuwse verschijningsvorm en de herkenbaarheid als historisch pand ernstig aangetast". (Clarijs H. 3.5, pag. 23).

<u>Waardering:</u>

Molenkade 25 indifferent: vooral vanwege de donkere kleurstelling, de zeer brede bovenbouw van de voorgevel en het vele glas. Al deze elementen passen niet bij de plaatselijke bouwtradities. De niet zichtbare voorgevel van het pand is mogelijk nog dezelfde als die van het oude woonhuis, dat hier in aan het eind van de 19e of in de eerste helft van de 20e eeuw werd gebouwd.
De kap van het pand is bovendien verhoogd en gemoderniseerd.

Molenkade 27

Naast het pand Molenkade 25 stonden in het verleden enkele huizen, die zich voegden naar de toenmalige rooilijn van de straat. Deze bebouwing werd (althans volgens de kadastrale leggers) pas in de tweede helft van de 20e eeuw als bescheiden winkelpanden ingericht. Deze bebouwing was automatisch meegegroeid met de historische ontwikkeling van Dussen en in een schaal die bij deze gemeente past.
Een architect verbouwde de woningen in de jaren zeventig, verbouwde ze tot garages en sloopte ze uiteindelijk. Vervolgens werd een nieuw woonhuis met winkels gebouwd. Omdat dit op de plaats stond waar in het verleden meerdere woningen hadden gestaan, resulteerde deze nieuwbouw in een breed pand, met rechts een eenlaagse garage. De maatvoering was vermoedelijk wettelijk bepaald, zodat hier een huis met een bescheiden hoogte kwam te staan.
Het nieuwe pand roept in geen enkel opzicht herinneringen op aan de woningen die hiervoor hebben gestaan en werden afgebroken. De tijden veranderen, dus er mogen ook nieuwe woningen worden gebouwd. Alleen is het jammer, dat de uitstraling van het pand geheel atypisch is. De bouwstijl, zonder topgevel, wijkt af van het gangbare boerderij-uiterlijk, en is ook afwijkend van de overige bebouwing aan de straat. Die zijn namelijk vaak één- of tweelaags met een kap parallel aan de straat of hebben een topgevel boven de tweede verdieping.

<u>Waardering:</u>

Molenkade 27 indifferent: vanwege de afwijkende bouwstijl en niet-passende garages aan beide zijkanten van het pand. Deze garages zouden passend zijn, als hier sprake zou zijn van een serie half vrijstaande woningen. Die worden immers vaak gescheiden door garages.
De gevelopeningen zijn opvallend groot en de kozijnen zijn bescheiden. Het geheel is een opvallende, maar weinig tot de verbeelding sprekende verschijning.

Molenkade 33

Inmiddels was in 1936 aan het eind van de rij woningen een nieuwe woning gebouwd. Het pand werd door de architect in de geheel volgens de destijds gebruikelijke bouwstijl ontworpen. Het uiterlijk van dit huis en de verhoudingen ervan passen in de schaal, die toen voor deze omgeving normaal en gebruikelijk was. De omlijsting van de vensters en de raamindeling zijn in verband met de warmte-eisen en het binnenbrengen van voldoende zonlicht, aangepast aan de moderne tijd. Ze passen niet meer bij de bouwtrant van de Delftse School.
De achterzijde van deze woning grensde destijds nog aan de boerderij van landbouwer Van Krimpen. Daarnaast en daarachter lagen uitsluitend weilanden en akkers van het gebied Groot Zuideveld.
Na ruilverkavelingen in de jaren ’70 en ’80 was een nieuwe weg aangelegd: Groot Zuideveld. Door herbestemming werden aan deze straat woningen gebouwd en verdween het agrarische karakter in dit gebied. Door de aanwezigheid van restaurant De Koppelpaarden is het huis aan de zijde van de Molenkade ingesloten door plaatselijke bebouwing.
De oude dorpsbebouwing die in de Dorpsstraat te vinden is, past qua stijl niet met deze woning uit 1936.

<u>Waardering:</u>

Molenkade 33 indifferent: vanwege zijn bescheiden verschijningsvorm, die echter typerend is voor de architectuur in de jaren ’30. Maar die bouwstijl is zeker niet uniek. Door de vele ingrepen aan onder andere de deuren en vensters wordt de architectonische waarde verlaagd. De kap verkeert nog in originele staat.

Groot Zuideveld 156

Het pand Groot Zuideveld 156 werd gebouwd in 1953 en staat op de plaats, waar eens de grote boerderij van Cornelis Rombout stond. Die boerderij werd afgebroken om plaats te maken voor een wijkuitbreiding. De wijk kreeg de naam, zoals die al in 1832 op de kadastrale kaart was vermeld.
De nieuwe boerderij van landbouwer Van Krimpen was helaas maar een kort leven gegund. Al aan het eind van de zestiger jaren was de wijkvernieuwing hier vol op gang gekomen. Voor landbouw op deze plaats, zo dicht in het centrum van de gemeente, was toen geen plaats meer.
Van Krimpen verhuisde en de boerderij werd al snel verbouwd voor Glashandel Dussen van de familie Braasem-Huizer. De schuur achter de boerderij bleek uiteindelijk een goede locatie voor de modewinkel van Ballegooyen. Die ruimte sloot naadloos aan bij de winkel die aan de Molenkade stond.
Alleen het uiterlijk van de boerderij, en dan nog uitsluitend de voorgevel, kan nog enigszins doen herinneren aan een boerderij, die in 1953, de wederopbouwtijd, werd gebouwd. Maar de vele verbouwingen, zowel aan het exterieur als aan het interieur, hebben het meeste van de architectonische waarde teniet gedaan.

<u>Waardering:</u>

Groot Zuideveld 156 indifferent: hoewel hier architectonisch sprake is van een relict uit de wederopbouwtijd, constateren we dat het pand meermalen verbouwd werd. Ook wat locatie betreft, staat de boerderij nu op een verkeerde plaats.

Hoofdstuk III Conclusies en adviezen

Wanneer we het gehele onderzoeksgebied bekijken, valt ons op, dat van het historische dorp Dussen op deze plaats weinig terug te vinden is. De infrastructuur van het gebied is drastisch gewijzigd door bijvoorbeeld de aanleg van de straat Groot Zuideveld. De samenkomst van de dijken op de plaats waar ooit een brede Gantel stroomde en de sluis in die stroom zijn al tijden verdwenen. De Gantel zelf is eveneens verdwenen.
Alle woon- en winkelhuizen aan de Molenkade zijn nagenoeg modern of semi-modern. Het eertijdse agrarische Dussen is in de dorpskern alleen nog te vinden aan de Dorpsstraat. Dussen oogt vooral naoorlogs.
Door de vernieuwingen die in de voorbije decennia in het onderzoeksgebied hebben plaatsgevonden, zal een volgende vernieuwing aan de Molenkade in cultuurhistorisch perspectief niet al te veel kwaad doen. Hoewel de gevel van Molenkade 25 mogelijk een redelijke ouderdom heeft, wordt die leeftijd door zijn kleur, hoogte en breedte niet als passend in deze omgeving ervaren. Het brede pand Molenkade 27 met zijn beperkte hoogte heeft weliswaar nog een redelijke proportie in het straatbeeld. Maar hier zou een topgevel, zoals die nog te zien is in de boerderij van Groot Zuideveld 156, beter gepast hebben. De aanwezigheid van het hoekpand Molenkade 33 is momenteel met zijn relatief gevorderde leeftijd nog enigszins waardevol. Maar, gezien vanaf de Molenkade ligt dat pand nu al op een eiland.
Een eventuele wijziging van de boerderij aan Groot Zuideveld 156 zal zeker invloed hebben op het beeld aan het begin van deze straat. Samen met Molenkade 33 vormt dit pand een aardig ensemble. Niet monumentaal, wel kenmerkend en beeldbepalend voor dit stukje Dussen.

Als we de gepresenteerde bouwtekeningen van het bedrijf Ballegooyen Modes bekijken, zien we dat de winkelentree van het bedrijf als een smal rechthoekig (glazen) pand is ingetekend. Links en rechts daarvan zijn drie brede tweelaagse panden (twee links, één rechts) met schilddaken ingetekend. Richting de dijk volgt dan een smal, quasi-vrijstaand pand, eveneens met schilddak en tenslotte, als beëindiging van de rij, een pand met een torenvormige opbouw aan één zijde.
Het verdient aanbeveling om de maximale bouwhoogte af te stemmen op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. De bouwhoogte mag echter variëren en de goothoogte ook, zodat de (dorpse) afwisseling in de volumes groter wordt.
De karakteristiek van de Molenkade zal op deze wijze, met een lange, aaneensluitende wand met bebouwing, meer kracht krijgen. Daar staat tegenover, dat daardoor de beleving van deze plek aan de Molenkade meer stedelijke vormen zal aannemen.
Wat betreft Groot Zuideveld 156 zijn wij van mening, dat de herinnering aan de bestaande wederopbouwboerderij met respect zou moeten worden behandeld. Wij zouden het kunnen waarderen als een beeld van bijvoorbeeld de voorgevel van de boerderij levend blijft. Dan wordt immers recht gedaan aan het belang dat het boerenleven op deze gemeente had.

Inhoudsopgave

Inleiding		2
Hoofdstuk I	Kennismaking met het gebied	4
I.1	De kadastrale minuut en de leggers	6
I.2	Groot Zuideveld 156	6
I.3	Molenkade 27, 29 en 31	9
1.4	Molenkade 33	14
Hoofdstuk II	De cultuurhistorische elementen en hun waardering	16
II.1	Herkenbaarheid van de historische infrastructuur	16
II.2	Herkenbaarheid van de oude agrarische omgeving	18
II.3	Groen en water in het onderzoeksgebied	20
II.4	Architectuur in het onderzoeksgebied	21
Hoofdstuk III	Conclusies en adviezen	25

Bronnen:

Camps, H.P.H., Oorkondenboek van Noord-Brabant, deel I, 's-Gravenhage 1979.
Dortmont, J. van, Van Barbier tot Kapsalon 13 februari 1937 – 13 februari 1987, Dussen 1986.
Lensvelt, G., Dussen in oude ansichten deel 2, Zaltbommel 1995.
Vriens, J.P.C., Dussen in oude ansichten, Zaltbommel 1976.

www.salha.nl.
www.kadaster.nl (via de Kadaster Archiefviewer).

Streekarchief Langstraat Heuden Altena (Salha):
archief bouwvergunningen
toegang 363-inv. 489 en 1179
toegang 383, inv 83-020.
Collectie topografische kaarten: kaart 152, uitgavejaar 1866

Cultuurhistorisch Bureau
Hüsken en Zoon
Eindhoven 2018