



Gemeente Heeze-Leende Plangebied Kapelstraat 1a-c en 3 te Heeze

Cultuurhistorisch onderzoek

BAAC-rapport V-22.0264

mei 2022

Auteur:

E.A.M. de Boer

A.G. Oldenmenger

Versie:

1.2



Colofon

ISSN:	1873-9350
Auteur(s):	mw. E.A.M. de Boer, MSc, MA dhr. drs. ing. A.G. Oldenmenger
Veldmedewerkers:	dhr. drs. ing. A.G. Oldenmenger
Cartografie:	mw. E.A.M. de Boer, MSc, MA
Redactie:	mw. drs. M.J.C. Kooi

© BAAC, 's-Hertogenbosch (2022)

BAAC aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

BAAC

Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie

Graaf van Solmsweg 103
5222 BS 's-Hertogenbosch
Tel.: (073) 61 36 219
E-mail: denbosch@baac.nl

Postbus 2015
7420 AA Deventer

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Onderzoekskader	5
1.2	Situering van het plan- en onderzoeksgebied	5
1.3	Administratieve gegevens	7
2	Bureauonderzoek	9
2.1	Werkwijze	9
2.2	Landschappelijke ontwikkeling	9
2.3	Bewoningsgeschiedenis	10
2.3.1	Inleiding	10
2.3.2	Historie	12
2.3.3	Huidige situatie	15
2.4	Bekende cultuurhistorische gegevens	22
3	Cultuurhistorische waarden	25
4	Aanbevelingen	27
5	Geraadpleegde bronnen	29



1

Inleiding

1.1 Onderzoekskader

In opdracht van Gebr. van Stiphout Projectontwikkeling heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied Kapelstraat 1a-c en 3 te Heeze. Aanleiding voor het onderzoek is het plan om de huidige bebouwing te slopen en negen nieuwbouwappartementen te realiseren. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Realisatie van de plannen kan leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden.

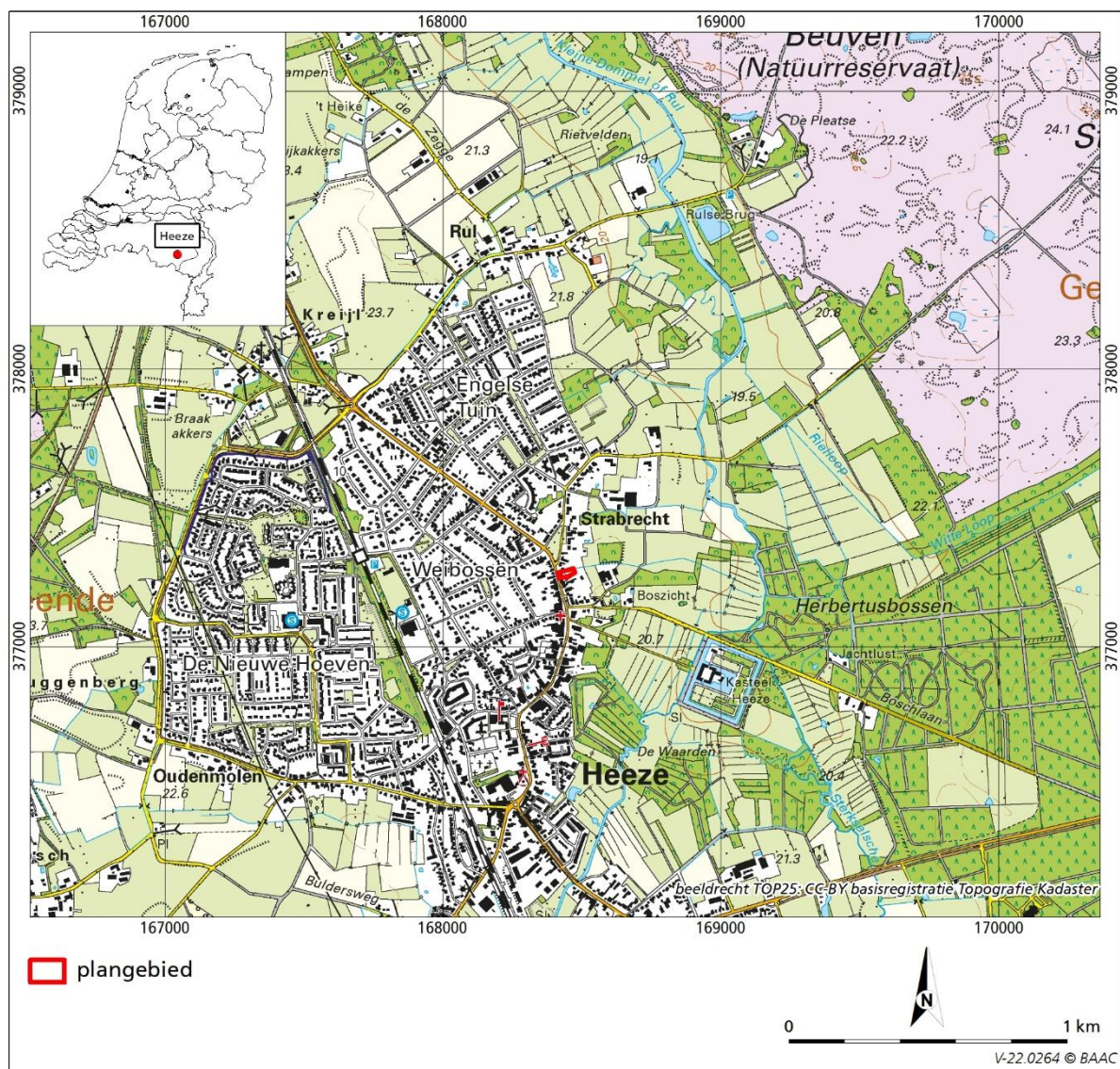
Wat is cultuurhistorie?

Wanneer men over cultuurhistorie spreekt, blijkt vaak dat veel onduidelijkheden bestaan over wat hieronder valt. Cultuurhistorie omvat drie vakgebieden; archeologie, bouwhistorie en historische geografie. Archeologie houdt zich voornamelijk bezig met het bodemarchief, waartoe zowel losse vondsten als grondsporen behoren. Tevens bestudeert de archeologie enkele bovengrondse verschijnselen uit de prehistorie en de middeleeuwen, zoals grafheuvels, hunebedden, schansen, dijken en landweren. Bouwhistorie betreft de studie van de bebouwde omgeving, zoals kerken, kastelen, bruggen, sluizen, maar ook tuinen en landgoederen. Historische geografie "bestudeert de ruimtelijke aspecten van menselijke activiteiten in het verleden... [en] de sporen die vroegere menselijke activiteiten in het landschap hebben achtergelaten". Hieronder vallen niet alleen elementen en patronen zoals (water)wegen, dijken, verkavelingspatronen, nederzettingsstructuren, heggen, houtwallen en poelen, maar ook het (historisch) bodemgebruik (akkers, heidevelden en dergelijke).

Het doel van het cultuurhistorisch onderzoek is inzicht te krijgen in de cultuurhistorische karakteristiek van het gebied en de aanwezige cultuurhistorische waarden en hoe op een verantwoorde wijze kan worden omgegaan met de cultuurhistorische waarden/karakteristiek.

1.2 Situering van het plan- en onderzoeksgebied

Het plangebied ligt in de Heeze in de gemeente Heeze-Leende (provincie Noord-Brabant, zie afb. 1.1). Het plangebied wordt gevormd door de percelen aan de Kapelstraat 1a-c en 3 en wordt in het westen door deze straat begrensd. De oppervlakte bedraagt circa 1200 m².



Afb. 1.1 Ligging van het plangebied op de topografische kaart.

1.3 Administratieve gegevens

Locatiegegevens	
provincie	Noord-Brabant
gemeente	Heeze-Leende
plaats	Heeze
toponiem	Kapelstraat
RD-coördinaten	168.468/377.282
	168.475/377.267
	168.418/377.245
	168.413/377.266
kaartblad	51G
kadastrale gegevens	kadastrale gemeente Heeze, sectie F, perceel 4914 en 4915
oppervlakte plangebied	1200 m ²
Projectgegevens	
projectnummer	V-22.0264
type onderzoek	Cultuurhistorische inventarisatie
opdrachtgever	Gebr. van Stiphout Projectontwikkeling contactpersoon:
projectleider BAAC	Mw. E.A.M. de Boer
bevoegde overheid	Gemeente Heeze-Leende contactpersoon: dhr. W. Kreike
datum opdracht	20 april 2022
datum veldinspectie	21 april 2022
versie nummer	1.2 (25 mei 2022)
beheer en plaats documentatie	archief BAAC



2

Bureauonderzoek

2.1 Werkwijze

Tijdens het bureauonderzoek is literatuur over de ontwikkeling van zowel het natuurlijke landschap als het cultuurlandschap bestudeerd. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van oude kadastrale en topografische kaarten. De huidige situatie is beschreven aan de hand van zowel kaartmateriaal als een veldinspectie die op 21 april 2022 is uitgevoerd. Tot slot zijn de bekende cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving beschreven.

In navolgende paragrafen staan de resultaten van het bureauonderzoek beschreven. Het hoofdstuk is afgesloten met een synthese waarin de cultuurhistorische waarden van het plangebied kort worden beschreven.

2.2 Landschappelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt in het centrale dekzandlandschap in de Roerdalslenk.¹ De Roerdalslenk, ook wel Centrale Slenk genoemd, is een tektonisch dalingsgebied dat door breuken, de Feldbiss/Breuk van Vessem in het zuidwesten en de Peelrandbreuk in het noordoosten, wordt begrensd. Ten zuidwesten en noordoosten liggen de tektonische opheffingsgebieden (horsten) van respectievelijk het Kempisch Hoog en de Peelhorst.

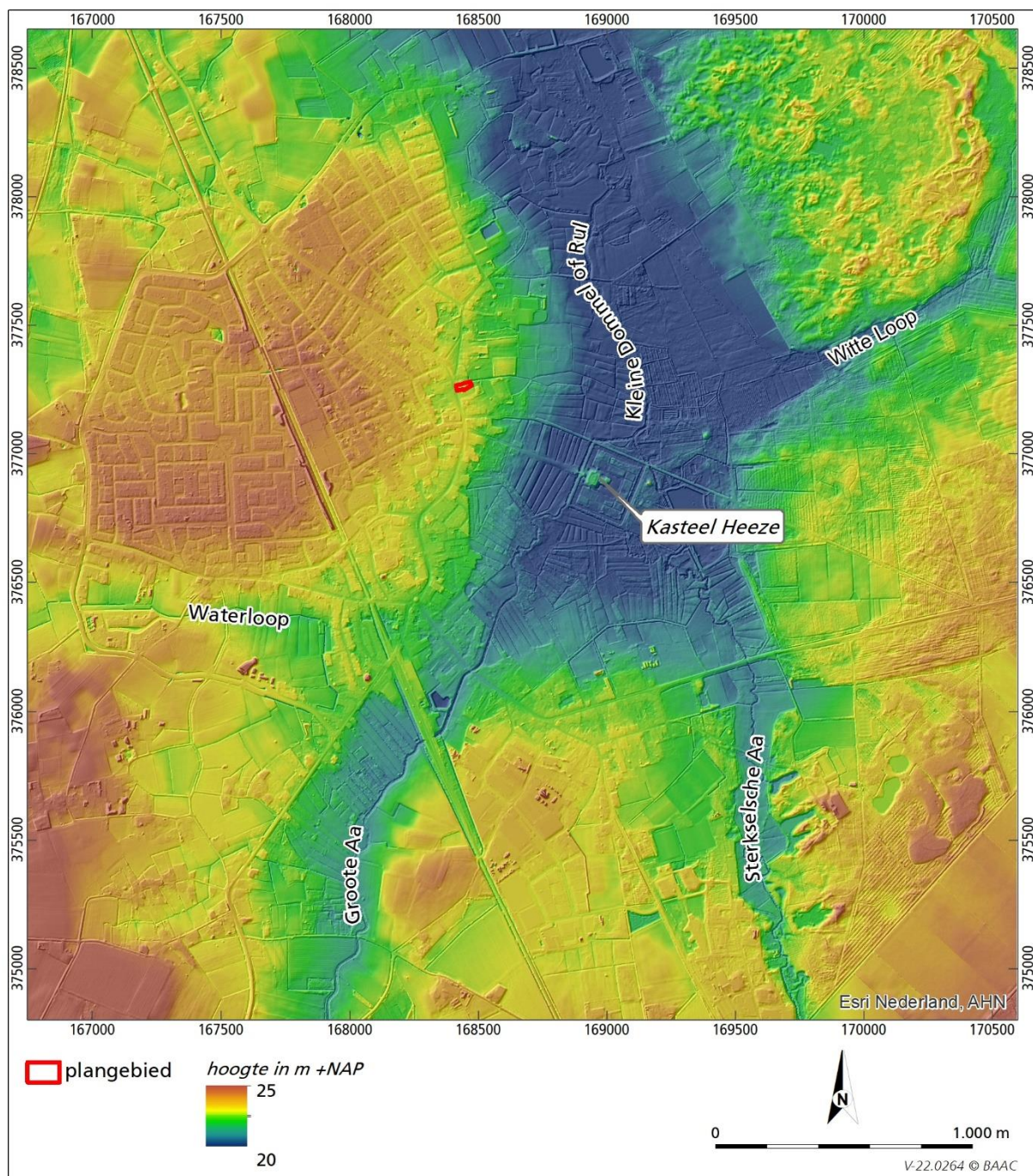
Door het ontbreken van vegetatie werd in de droge en zeer koude glaciale van het Midden- en Laat-Pleistoceen door de wind sediment verplaatst en elders weer afgezet (zogenaamde dekzand). In het Laat-Glaciaal (Laat-Weichselien) had de verstuiving als gevolg door de iets dichtere begroeiing een meer lokaal karakter, waardoor het zogenaamde Jonger dekzand werd afgezet in de vorm van langgerekte, voornamelijk zuidwest-noordoost georiënteerde, ruggen. In de glaciale ontstond tevens een systeem van verwilderde geulen en beken, die het vele smeltwater (dat voornamelijk vrijkwam in de zomermaanden aan het begin en eind van de glaciale), afvoerden. Hierbij werd materiaal van de hoger gelegen Peelhorst en Kempisch Hoog naar de lager gelegen Centrale Slenk verplaatst. Al deze afzettingen hebben de Roerdalslenk geleidelijk opgevuld.

Aan het einde van het Weichselien en in het Holoceen werd het klimaat een stuk milder. Door de toenemende vegetatie kwam een eind aan de natuurlijke zandverstuivingen en raakten de dekzandruggen gefixeerd. Het systeem van ondiepe, verwilderde geulen en beken veranderde hierdoor in meanderende beken, die zich in het landschap insneden.

Als gevolg van deze ontwikkelingen is het huidige landschap ontstaan, waarbij het plangebied ligt op de rand van een hoger gelegen dekzandrug langs het diep ingesneden beekdal van achtereenvolgens de Groote Aa en de Kleine Dommel of Rul (zie afb. 2.1).²

¹ Buitenhuis *et al.* 1991; Berendsen 2004 & 2005.

² AHN4 2022; Geomorfologische kaart, geraadpleegd via Archis3 2022.



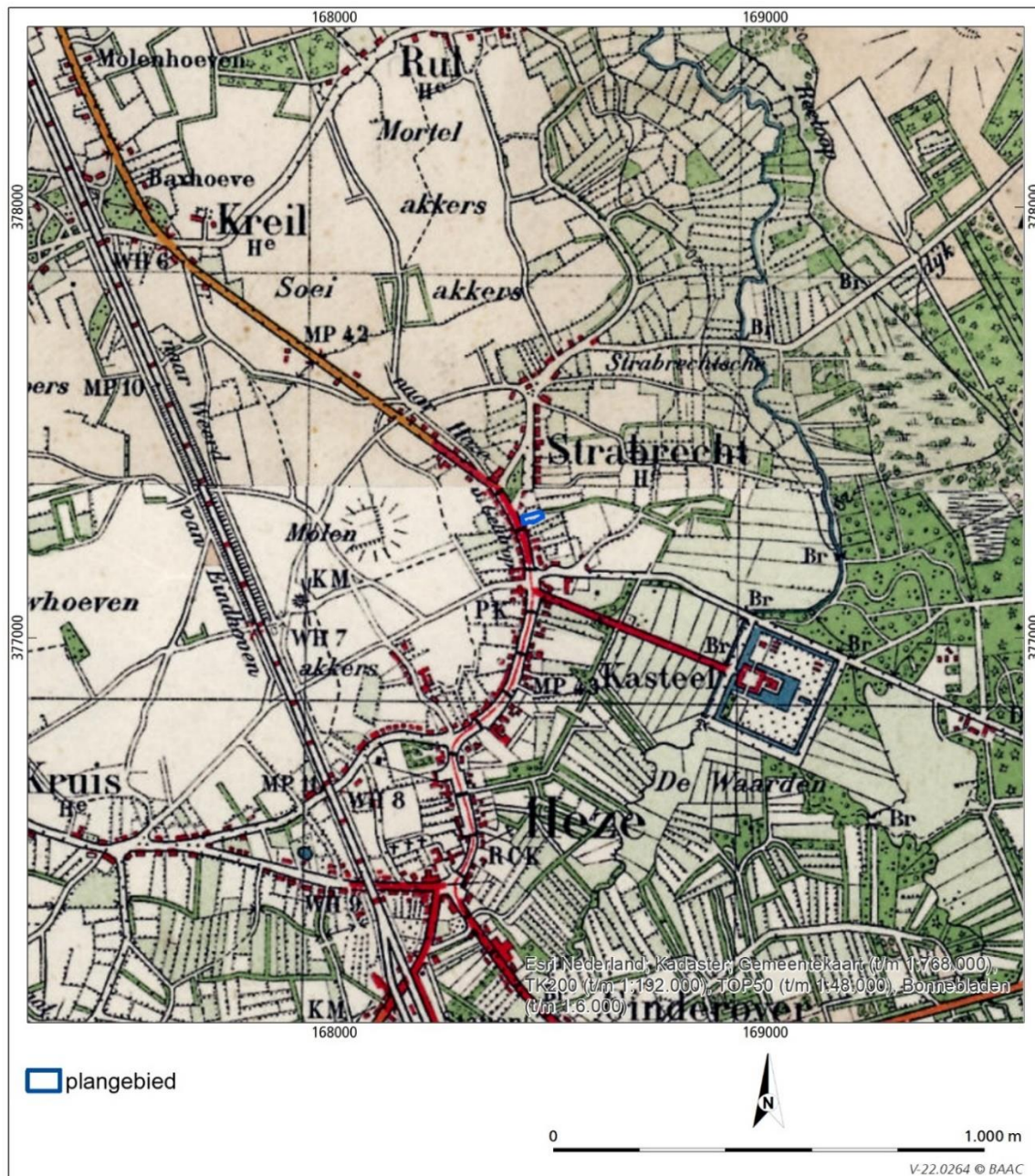
Afb. 2.1 Hoogteverloop rond het plangebied (AHN4 2022).

2.3 Bewoningsgeschiedenis

2.3.1 Inleiding

Het huidige cultuurlandschap is vanaf de late middeleeuwen ontstaan toen de bevolking sterk toenam. Als gevolg hiervan nam ook de behoefte aan landbouwgrond sterk toe en ontstonden grote aaneengesloten bouwlandcomplexen. De nederzettingen werden van de hoge dekzandruggen verplaatst naar flanken, waardoor de kerk vaak midden in het grote akkergebied achterbleef. De bebouwing op de overgang naar de lager gelegen beekdalen groeiden langzamerhand uit tot buurtschappen en later tot een min of meer aaneengesloten dorpslint.

Om aan de groeiende behoefte aan mest te kunnen voorzien, werden vanaf 11^e of 12^e eeuw ook de beekdalen ontgonnen en omgevormd tot wei- en hooilanden. In de 14^e en 15^e eeuw werd de ontwatering van de beekdalen vervolgens verbeterd door de gronden te verdelen in smalle kavels die loodrecht op de beek lagen. Bovendien werd grond van de hogere dekzandruggen gebruikt om de randen van de beekdalen op te hogen. Om de beschikbare mest efficiënter te kunnen gebruiken, werd de mest vanaf de 15^e eeuw vermengd met bosstrooisel en plaggen. De winning van het bosstrooisel en de plaggen leidde tot een vergaande aftakeling van de bossen, zodat uitgestrekte heidevelden ontstonden. Dit landschap, met een afwisseling van aaneengesloten bouwlandcomplexen, wei- en hooilanden in de beekdalen en grote heidegebieden bleef tot in de 19^e eeuw bestaan. Pas met de uitvinding van de kunstmest in de 19^e eeuw waren de heidevelden niet meer nodig voor de bemesting van de akkers en konden ze worden ontgonnen voor de landbouw.³



Afb. 2.2 Ligging van het plangebied op de topografische kaart van omstreeks 1900.

³ Barends *et al.* 2010; Gerritsen & Rensink (red.) 2004.

2.3.2 Historie

Het plangebied lag lange tijd in het min of meer noord-zuid georiënteerde bebouwingslint van Heeze, op de overgang van een dekzandrug naar een beekdal (zie afb. 2.2). Heeze bestond uit een aaneenschakeling van herdgangen/buurtschappen, zoals *Emmerik* en *Strabrecht* ter hoogte van het plangebied. De bebouwing van Strabrecht bevond zich rond een driehoekige ruimte, waarvan wordt aangenomen dat het van oudsher een gemeenschappelijk gebruik kende. Bij gemeenschappelijk gebruik kan worden gedacht aan een verzamelplaats voor vee, een drenkplaats of andere gemeenschappelijke voorzieningen. Zo'n ruimte bevond zich in een dorp of nederzetting veelal aan een splitsing van wegen, met als resultaat dat een driehoekige vorm deze ruimten kenmerkt. Dit soort ruimten zijn gedurende langere periode ingericht, tot in de nieuwe tijd aan toe.



Afb. 2.3 Ligging van het plangebied op de kadastrale kaart uit het begin van de 19e eeuw (Kadasterkaart 1811-1832).

Op ruim 2 km ten zuidwesten van het plangebied lag het middeleeuwse centrum van Heeze met de kerk in het buurtschap Kerkhof. Op 500 m ten zuidoosten van het plangebied ligt in het beekdal op de plek waar de *Groote Aa* en de *Sterkselsche Aa* samenvloeiden en verder stroomden als de *Kleine Dommel of Rul*, Kasteel Heeze. Het kasteel gaat terug op het middeleeuwse kasteel Eymerick, waarvan de eerste vermelding dateert uit 1203. Het kasteel was de zetel van de heerlijkheid Heeze, Leene en Zesgehuchten. Van het oude kasteel resteert nu nog een rechthoekig zaalgebouw. In 1662-1665 werd onder leiding van architect P. Post een nieuw kasteel gebouwd.⁴

Het plangebied lag in het begin van de 19^e eeuw direct ten oosten van de dorpsweg van Heeze, de huidige Kapelstraat, op circa 60 m ten zuiden van het plein van Strabrecht. Op de kadastrale kaart uit het begin van de 19^e eeuw (zie afb. 2.3) is te zien dat, hoewel het plein gemeenschappelijk eigendom was (*de gemeente Heeze*), er wel diverse gebouwen aanwezig waren die privaat eigendom waren en die behoorden bij een boerderij aan de westzijde van het plein. Op het terrein staan een schuur en een bakhuisje (dat overigens wel door verschillende boeren kan zijn gebruikt). Op de kaart zijn aangrenzend aan de ruimte een aantal gebouwen, boerderijen getekend. Aan de noordzijde is sprake van een vrij strakke rooilijn, terwijl aan de zuidzijde het verloop van de rooilijn veel grilliger is. Aan de zuidzijde van het plein lag een opvallend brede weg. Op de weg stond een schuur vrij in de ruimte, die behoorde bij de meest nabij gelegen boerderij.⁵

Het lint Kapelstraat-Geldropseweg kende in het begin van de 19^e eeuw de nodige bebouwing, met de sterkste concentratie in de nabijheid van de kapel en vijfsprong met de laan naar het kasteel op 100 m ten zuiden van het plangebied. Op de kaart valt de diversiteit in grondvormen en grootte van grondplannen op. De bebouwing lag meestal met de lange gevel direct aan de straat, met enkele uitzonderingen. Het gebied achter al deze huizen was gedurende vrijwel de gehele 19^e eeuw nog onbebouwd, waardoor aan de westzijde sprake was van een vrij uitzicht over de akkers. Het beekdal, aan de oostzijde van het dorpslint, had een meer besloten karakter, waarbij veel perceelsgrenzen werden gemarkeerd door singels en bomenrijen. Ook de erven langs de Kapelstraat zelf werden omgeven door groenstructuren, waardoor er niet of nauwelijks een visuele relatie was tussen de erven en het achterliggende agrarische gebied.⁶

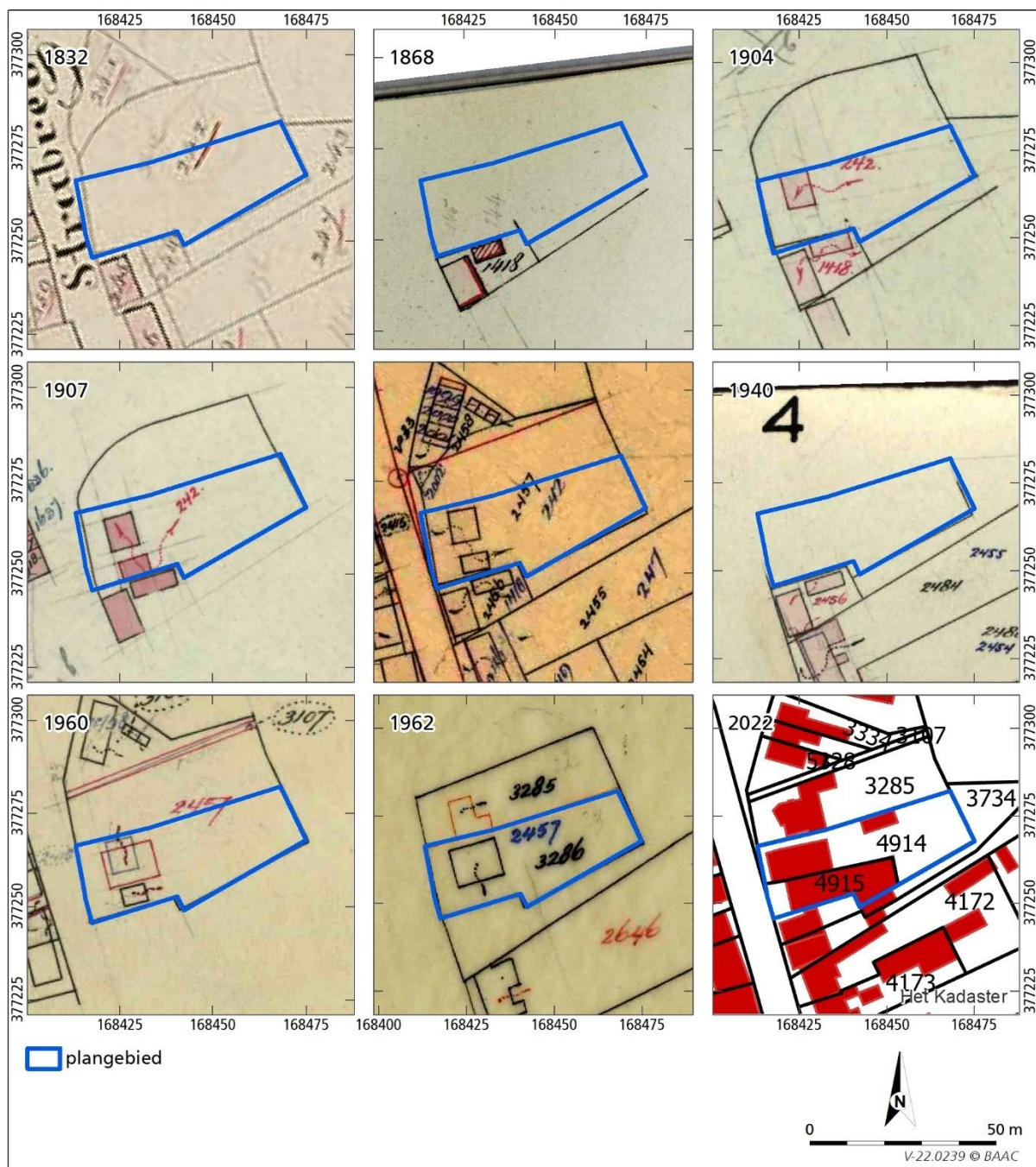
In de loop van de 19^e en de 20^e eeuw is het bestaande bebouwingslint verdicht. Ook in het plangebied is in 1904 voor het eerst bebouwing gerealiseerd, enkele jaren later uitgebreid met een bijgebouw (zie afb. 2.4). Omstreeks 1960 is deze bebouwing gesloopt en vervangen door de huidige bebouwing, die in de daarop volgende jaren, met name aan de achterzijde, is uitgebreid.⁷

⁴ CHW 2022.

⁵ Kadasterkaart (minuutplan en OAT)1811-1832.

⁶ Caspers & Stam 2018 (topografische kaart 1836-1843).

⁷ Kadastrale hulpkaarten 1868-1962.



Afb. 2.4 De kadastrale ontwikkeling vanaf het begin van de 19^e eeuw tot heden. De bebouwingsgeschiedenis begint relatief laat, in 1904. De huidige bebouwing is van latere tijd; jaren zestig vorige eeuw.

De inbreidingen in het bestaande dorpslint van de Kapelstraat waren een geleidelijk proces, met als resultaat dat in de straat sprake is van een grote diversiteit in bouwtijd, bouwtype en vormgeving. Naast inbreiding was er ook sprake van vernieuwing in deze periode, waardoor het oorspronkelijke agrarische karakter van dit deel van het dorp in de Kapelstraat vrijwel volledig teloor is gegaan. De enkele voormalige boerderij die hier nog te vinden is, is ingebed in een nagenoeg volledig verharde omgeving. Ook langs het Strabrechtplein heeft in de loop van tijd verdichting plaatsgevonden, gecombineerd met schaalvergroting. Inpassingen die hier in meer recente tijd zijn doorgevoerd, zijn redelijk zorgvuldig ingepast. In de zin dat vrijwel alle bebouwing éénlaags is gehouden, dat er vrij traditioneel is vormgegeven (schoonmetselwerk in combinatie met (deels) rieten dakbedekking). In combinatie met prominent aanwezig groen (bomen, maar ook gazons en voortuinen) is het beeld van een vroegere agrarische samenleving hier redelijk overeind

gebleven. Belangrijke componenten in dit beeld zijn enkele voormalige boerderijen (Strabrecht 37 met bijgebouw en Strabrecht 48-52 zijn voorbeelden). Een groot verschil tussen de huidige toestand en de historische situatie is dat het plein tegenwoordig strak is begrensd door redelijk smalle wegen. Het contrast tussen de bebouwing langs de Kapelstraat en langs het Strabrechtspleintje is zonder overdrijving zeer groot te noemen. Een landelijke karakteristiek die langs de Kapelstraat enigszins overeind is gebleven, is het ontbreken van een strakke rooilijn en situering van de gebouwen daaraan.

Vanaf het midden van de 20^e eeuw zijn aan de westzijde van het dorpslint uitbreidingswijken ontstaan, waardoor de relatie met het agrarische achterland is verdwenen. Grootschalige uitbreidingen in oostelijk richting hebben niet of nauwelijks plaatsgevonden, mogelijk vanwege het kasteeldomein.⁸

2.3.3 Huidige situatie

De bebouwing in en rond het plangebied is in de 20^e eeuw sterk verdicht. Ook op de achterterreinen heeft een verdichting plaatsgevonden. Dit geldt zowel voor de achtererven van de Kapelstraat als van het Strabrechtspleintje (zie afb. 2.5 en 2.6). Ook het achtererf van het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard (zie afb. 2.7). Door de aanwezigheid van een bosschage direct ten oosten van het plangebied is het plangebied visueel gescheiden van de agrarische gronden in het beekdal en vormt het achtererf een geïsoleerd terrein (zie afb. 2.8).



Afb. 2.5 Bebouwing op de achtererven van de panden aan de oostzijde van de Kapelstraat, een ontwikkeling uit met name de tweede helft van de 20^e eeuw.

⁸ Topotijdreis 2022, kaart 1901, 1912, 1927, 1931, 1953, 1963, 1973, 1984, 1993, 19987-2021.



Afb. 2.6 Bebouwing van een deel van de achtererven van de panden aan de zuidoostzijde van het Strabrechtspleintje.



Afb. 2.7 De achterzijde van Kapelstraat 1a-c en-3 in westelijke richting (links) en oostelijke richting (rechts).



Afb. 2.8 Huidige situatie in en rond het plangebied.

Karakteristiek Kapelstraat

Het karakter van de Kapelstraat is, ter plaatse van het plangebied, sterk versteend. Er is sprake van een geasfalteerde rijbaan en trottoirs aan weerszijden. Van voortuinen is niet of nauwelijks sprake. Vrijwel overal is sprake van verharding door middel van bestrating. De aan de bestrating grenzende bebouwing is veelal vrijstaand. De bouwmassa's zijn betrekkelijk eenvoudig, één of tweelaags onder een diversiteit aan dakvormen. Hier worden betrekkelijk kleine volumes aangetroffen, onder zadeldaken, mansardedaken, mansardedaken met wolfseinden en schilddaken. De kaprichting is afwisselend, haaks of evenwijdig aan de straat. De meeste gebouwen zijn opgetrokken in schoonmetselwerk, van een enkel pand zijn de gevels nadien (jammerlijk) gewit. Dit is meestal gedaan na wijziging van de voorgevels in verband met een commerciële functie op de begane grond. Architectonisch zien we aan deze straat vooral componenten uit

de late 19^e en de gehele 20^e eeuw. Het eerste en het derde kwart van de 20^e eeuw zijn hier het sterkst vertegenwoordigd. De architectuur is vrij sober, dorps. Naar de kapel toe, wordt de bebouwing aan de noordzijde van de straat dichter, en is te zien dat panden aaneen gebouwd worden, tegen een strakke rooilijn. Die verdichting is een redelijk wezenlijke karakteristiek voor dit deel van het dorp.



Afb. 2.9 Direct tegenover de onderzoekslocatie vrijstaande woningen uit verschillende perioden, alle 20^e-eeuws en betrekkelijk kleinschalig.



Afb. 2.10 Richting de kapel aaneengesloten bebouwing met weinig onderlinge samenhang. Geen voortuinen, strakke rooilijn.

Aan de oostzijde is het karakter van de straat tussen de Kasteellaan en het Strabrechtspleintje duidelijk anders. Hier staan louter vrijstaande volumes, waarbij vier van de vijf gebouwen in grondplan al te zien zijn op de kadastrale kaart uit 1832. Dat hier sprake is van een oude dorpsstructuur kan verder worden opgemaakt uit de variatie in afstand tussen deze gebouwen en de straat. Er is duidelijk te zien dat Kapelstraat 3a-5 veel dichter op de straat ligt (de Kapelstraat is hier op het nauwst) dan de buurpanden aan de rechter kant. Bijzondere vermelding komt Kapelstraat 17 toe, omdat het nog duidelijk herkenbaar is als een voormalige boerderij, op een interessante plek, namelijk op de kruising met de Boschlaan. Spijtig is dat het voorerf nog wel een begrenzing met lindes (verderop staan ook nog enkele solitaire exemplaren, alle zijn eind jaren zeventig geplant) heeft, maar verder grotendeels in een parkeerterrein (dit was in de jaren zeventig al zo) is getransformeerd. In 1832 is aan het begin van de Boschlaan al sprake van een clustering van bebouwing, zo blijkt uit de kadastrale minuut van dat jaar. Nu is hier nog het fraaie Boschlaan 9-11 te vinden, ook een voormalige boerderij. De overige bebouwing is vrijwel geheel naoorlogs.

Aan de oostzijde van de straat zijn de daken overwegend evenwijdig aan de straat gericht. De daken zijn met gesmoorde dakpannen gedekt, waarbij de nokhoogte onderling weinig verschilt. Dit zorgt voor enige evenwichtigheid in het straatbeeld (Kapelstraat 15 uit 1938 detoneert hier wat, met name door de haakse nokrichting). Architectonisch is Kapelstraat 11 (a-b), gebouwd in 1976, dissonant, onder andere vanwege de

gevelreclame, de balkons en de vrij drukke indeling van de voorgevel. Kapelstraat 1a-3 is met name vanuit het noorden gekomen, een wat dominant gebouw, wat niet zozeer met de breedte te maken heeft (doet weinig onder voor de voormalige boerderij bijvoorbeeld), maar vooral met de bouwhoogte. In de rij is het dubbelpand veruit het hoogste in de rij. Dit valt op, maar omdat de kap in vorm en bedekking een voortzetting is van wat in de rij wordt tegenkomen én het pand verder van de straat is gelegen dan de rechter buurpanden, is het verschil in bouwhoogte minder in het oog springend dan dat het feitelijk is. Opvallende verschijning in het straatbeeld is de serre-achtige uitbouw aan de straatzijde, uitgevoerd met commercieel doel en daarmee een herinnering aan een vroegere winkelfunctie. Kapelstraat 1 heeft in de basis een in het straatbeeld passend volume (tweelaags onder een met pannen gedekt zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat), ware het niet dat de in het straatbeeld ronduit curieus gevormde uitbouw en ook de carport detonerende beeldelementen zijn. De gele baksteen van de gevels steekt ook af tegen de rode steen van vrijwel alle andere panden in dit deel van de straat, maar is dan wel weer exemplarisch voor de jaren zestig van de vorige eeuw (er zijn aan de westzijde van de straat meerdere gebouwen uit die tijd aanwezig). Aan de oostzijde is de enige andere bouw uit de jaren zestig, Kapelstraat 13, dat in 1961 op een kavel ruim achter Kapelstraat 9 is gebouwd, een ontwikkeling die tot nu toe geen navolging heeft gekregen. Dat wil overigens niet zeggen dat er achter de panden aan de straat niet gebouwd is. Het zijn echter veelal bedrijfsgebouwen, bijna allemaal uit de tweede helft van de 20^e eeuw, dit is aan weersijden van de straat te zien (overigens ook achter Kapelstraat 3). Die ontwikkeling heeft ertoe bijgedragen dat de vroegere zichtrelatie van de panden aan de straat op het open achterland, danig is verstoord. In het verleden is achter Kapelstraat 11 een parkeerterrein ingericht.



Afb. 2.11 Voormalige boerderij (Kapelstraat 17) met linden.



Afb. 2.12 Het straatprofiel is op het smalst ter plaatse van Kapelstraat 5.



Afb. 2.13 De huidige bebouwing van het plangebied (foto rechts) en de harde overgang op het groene en vriendelijker ogende Strabrechtspleintje (foto links).

Karakteristiek Strabrechtspleintje

Aan het Strabrechtspleintje zijn de gemene delers van de bebouwing die hieraan te vinden is, eigenlijk in één oogopslag duidelijk. Hier is door de tijd heen 'landelijk' gebouwd. Er wordt hier vrijwel uitsluitend evenwijdig aan de straat gerichte, langgerekte éénlaags bouwmassa's onder zadel- en mansardedaken aangetroffen. De architectuur van de gebouwen is duidelijk traditioneel, eenvoudig en in schoonmetselwerk uitgevoerd. De daken zijn hier deels met riet, deels met gesmoorde pannen gedekt. Tot in de 19^e eeuw zal riet de norm zijn geweest, vanaf eind 19^e eeuw zullen er bij (ver)bouw pannendaken zijn gerealiseerd. Slechts op enkele plekken valt er iets uit de toon: de witgeschilderde gevel van Strabrecht 43 is een voorbeeld. Vernieuwingen en recentere invullingen zijn in bouwmassa, materiaalkeuze en vaak ook architectuur duidelijk geënt op de historische boerderijbouw in het dorp. Meestal zonder dat hier sprake is van kopieergedrag (al worden bij Strabrecht 40 de grenzen wat opgezocht). Wat niet historisch is, is wel als zodanig te herkennen. Opvallend is de forse groenzone voor de panden Strabrecht 21 tot en met 37. Op de kadastrale minuut is te zien dat dit terrein in het tweede kwart van de 19^e eeuw tot de 'straat' behoorde. Nu vormt een bomenrij een strakke scheiding tussen rijbaan en deze groenzone, die nu privaat is. Strabrecht 39, op de kop van deze groenzone, lijkt een dissonant te zijn (herbouw in de jaren zestig is met volledige verdieping uitgevoerd, waardoor het pand inderdaad wat uit de toon valt), maar is wel een voortzetting van een oude structuur. Ook op de kadastrale minuut van 1832 is op deze plek, met gelijk grondplan, een huis te zien.



Afb. 2.14 De oudste boerderij aan het Strabrechtspleintje, rijksmonument en met historische bijgebouwen.

De panden in het plangebied hebben met de bebouwing aan het Strabrechtspleintje zeer weinig gemeen. Met het rechthoekig grondplan en de zadeldaken zijn de overeenkomsten wel zo'n beetje benoemd. De overgang van een groene omgeving naar dominante verharding van de onbebouwde ruimte is hier hard te noemen, fysiek misschien nog wel versterkt door het schansmuurtje op de noordelijke kavelgrens van Kapelstraat 1. Die harde grens is er tot circa 1950 vermoedelijk niet geweest. Het is vooral de (door)ontwikkeling van de Kapelstraat (commercieel belang) geweest waardoor de grens in de loop der tijd is ontstaan. Ook dat is een cultuurhistorisch fenomeen.



Afb. 2.15 De bebouwing aan de zuidzijde van het Strabrechtspleintje.



Afb. 2.16 De bebouwing aan de noordzijde van het Strabrechtspleinje met op de hoek (voorgond) een in 1906 op oudere boerderijplaats gebouwde boerderij, die in hoge mate beeldbepalend is.

2.4 Bekende cultuurhistorische gegevens

De cultuurhistorische waarden zijn op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau globaal geïnventariseerd. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant maakt het plangebied deel uit van de oude dorpskern van Heeze, bestaande uit de oude buurtschappen Emmerik en Strabrecht, die is aanwezen als historisch stedenbouwkundige structuur van redelijk hoge waarde. Het buurtschap Emmerik is samen met het kasteel en een kapel uitgegroeid tot het centrum van de dorpsgemeenschap. Het bebouwingsbeeld van het aangrenzende Strabrecht, dat bestaat uit een driehoekig plein, heeft, ondanks verdichting van de bebouwing, haar agrarische karakter bewaard met veel eenlaags-bebouwing, waaronder een aantal (verbouwde) langgevelboerderijen daterend uit de periode 1750-1950. De dorpskern kent een samenhang met het landgoed rond kasteel Heeze en het beekdal van de Kleine Dommel of Rul. Het wegenpatroon binnen de dorpskern, is aangeduid als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. De boerderij direct ten zuiden van het plangebied (Kapelstraat 3a en 5) dateert uit 1870 en is in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aangewezen als waardevolle bebouwing. Dit geldt ook voor de boerderij uit 1910 ten noorden van het plangebied aan de Strabrecht 43.

Het plangebied en het omringende gebied maakt deel uit van het 'dal van de Dommel' dat is aangewezen als Cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang. Het gaat om een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. De ontwikkelingsstrategie bestaat uit het versterken van de contrasten tussen de landschapstypen, het afstemmen van ontwikkelingen op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van de beleving.

Binnen het landschap zijn diverse Cultuurhistorische vlakken van provinciaal belang onderscheiden, waaronder het beekdal van de Kleine Dommel of Run ten oosten van het plangebied. Het gebied is een goed bewaard kleinschalig beekdal met een afwisseling van bossen en graslanden doorsneden door dijken, die de buurtschappen aan weerszijden van het dal met elkaar verbinden. De kleinschalige strookvormige percelering haaks op de beek, gemarkeerd door sloten/greppels, de Mierlose Dijk, de Strabrechtse Dijk, de Ruldijk, de onverharde insteekwegen en restanten van hakhout zijn de aanwezige waarden.

Vanaf 130 m ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het landgoed van kasteel Heeze. Het landgoed is aangewezen als complex van cultuurhistorisch belang. Het bos, park/tuin en lanen op het landgoed zijn aangewezen als historisch groen van zeer hoge waarde.⁹

Op de Erfgoedkaart van de gemeente Heeze-Leende¹⁰ maakt het plangebied deel uit van de historische kern van Heeze dat is aangewezen als historische stedenbouw van redelijk hoge waarde, als complex van cultuurhistorisch belang en als cultuurhistorisch ensemble. Het zuidelijke pand in het plangebied is aangegeven als MIP-monument. De aanduiding staat echter te noordelijk en heeft, zoals hierboven al is besproken, betrekking op het pand direct ten zuiden van het plangebied aan de Kapelstraat 3a-5.

Het plangebied maakt tevens deel uit van het historisch geografisch vlak *beekdal Kleine Dommel tussen Heeze en Geldrop*, waaraan een hoge waarde is toegekend. Het beekdal wordt gekenmerkt door beemdgronden (oude hooi- en weilanden) met restanten van kleinschalige percelering (lange, smalle percelen haaks op beek). Veel van de perceelscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (de resten van) houtwallen. Plaatselijk zijn nog zandpaden aanwezig. De percelering dateert deels mogelijk nog uit de late middeleeuwen, toen grote delen van de beekdalen werden ontgonnen. Grote delen van het beekdal bestaan tegenwoordig uit aaneengesloten bos (deels doorgeschoten hakhout). Het gebied kent een samenhang met landgoed kasteel Heeze, de Strabrechtsche Heide en akkercomplex Dijkakkers.

Op basis hiervan valt het plangebied op de cultuurhistorische beleidskaart in cultuurhistorisch vlak categorie 2, oftewel een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.¹¹ Dit gebied is derhalve van belang voor de regionale identiteit. Cultuurhistorische waarden dienen te worden behouden, maar vooral als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.¹²

⁹ CHW 2022.

¹⁰ Cultuurhistorische waardenkaart 2011.

¹¹ Cultuurhistorische beleidskaart 2011.

¹² Berkvens 2011.



3

Cultuurhistorische waarden

Historische ontwikkeling

Het plangebied maakt deel uit van het dorpslint van Heeze gelegen op de overgang van een dekzandrug naar het beekdal van de Kleine Dommel. Het dorpslint bestaat uit een aaneenschakeling van herdgangen of buurtschappen, waaronder Emmerich ter hoogte van het plangebied langs de Kapelstraat en Strabrecht vrijwel direct ten noorden van het plangebied. De bebouwing van Strabrecht bevond zich langs een driehoekig plein, dat meestal werd gebruikt als verzamelplaats of drenkplaats voor het vee of voor andere gemeenschappelijke voorzieningen. In de loop van de tijd is de bebouwing verdicht, waardoor het agrarische karakter van het bebouwingslint langs de Kapelstraat verloren is gegaan. De enkele voormalige boerderij die hier nog te vinden is, is ingebed in een nagenoeg volledig verharde omgeving. Als gevolg hiervan is er sprake van een sterk contrast met de bebouwing langs het plein van Strabrecht, waar de landschappelijke karakteristiek enigszins overeen is gebleven door de bebouwing (traditioneel vormgegeven, éénlaags bebouwing met (deels) rietbedekking) en het prominent aanwezige groen (bomen, gazons en voortuinen).

In tegenstelling tot de akkers aan de westzijde van het dorpslint van Heeze is het beekdal van de Kleine Dommel nooit bedekt geraakt met grootschalige uitbreidingswijken. Dit is mogelijk het gevolg van de aanwezigheid van het domein van Kasteel Heeze. Desondanks is er geen sprake van een zichtlijn tussen het bebouwingslint en het beekdal. Het beekdal wordt van oudsher gekenmerkt door een kleinschalige verkaveling, waarbij de perceelsgrenzen veelal zijn gemarkeerd door bomenrijen en singels. Ook de erven langs de Kapelstraat werden veelal begrensd door opgaand groen.

Het plangebied is lange tijd onbebouwd gebleven en pas vanaf het begin van de 20^e eeuw, als onderdeel van de verdichting van het bestaande bebouwingslint, bebouwd geraakt. De huidige bebouwing dateert uit de jaren zestig en heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Op het achtererf is sprake van uitbouwen en een bijgebouw. De overgang naar de agrarische gronden in het beekdal wordt gemarkeerd door een bosschage direct ten oosten van het plangebied, waardoor het erf een gesloten eenheid vormt.

Cultuurhistorische karakteristiek

De cultuurhistorische karakteristiek van het plangebied en de directe omgeving kan als volgt worden samengevat:

- onderdeel van het historische dorpslint van Heeze, waarbij de bebouwing is gericht op de Kapelstraat;
- contrast tussen het landelijk karakter van Strabrecht en de 'commerciële' Kapelstraat;
- ligging van het dorpslint op de overgang van een hoger gelegen dekzandrug naar het beekdal van de Kleine Dommel;
- achtererf vormt een gesloten eenheid met op de overgang naar het beekdal van de Kleine Dommel een bosschage;
- eenvoudige bouwmassa's onder zadel- en schilddaken zijn dominant in het gebied;
- rechthoekige bouwvlakken zijn in het gebied dominant;
- voorgevels zijn hoofdzakelijk vlak en overwegend regelmatig ingedeeld;
- voortuinen zijn aan het plein te vinden, maar niet of nauwelijks aan de Kapelstraat;
- bebouwing aan het Strabrechtplein is overwegend éénlaags, in de Kapelstraat is sprake van één- en tweelaags bebouwing, de laatste vooral uit de 20^e eeuw;
- gevels zijn hoofdzakelijk in schoonmetselwerk met rode bakstenen uitgevoerd en voorzien van houten kozijnen;
- er is dit deel van Heeze geen strakke rooilijn gehanteerd;
- achtererven zijn vaak voorzien van bijgebouwen met niet-residentiele functie.



4

Aanbevelingen

Het plangebied maakt deel uit van de historische dorpskern van Heeze op de overgang naar het beekdal van de Kleine Dommel, dat wordt gezien als een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied. Indien op de onderzoekslocatie wordt ontwikkeld door de bestaande bebouwing te slopen, dan zijn er vanuit de analyse van de bestaande toestand en de wijze waarop cultuurhistorie hierin is vertegenwoordigd, ten aanzien van nieuw te maken bebouwing en herinrichting van het terrein enkele adviezen te geven. Let wel, wij schrijven niet voor hoe er gebouwd en ontworpen moet worden. We geven enkel aan op welke wijze de cultuurhistorie van het plangebied en de directe omgeving in een nieuwbouwplan kan worden geïmplementeerd. Bij iedere ontwikkeling spelen ook veel andere factoren een rol om van een (her)ontwikkeling een succes te maken.

- Ontwerp eenvoudige bouwmassa's, bij voorkeur onder met pannen gedekte zadel- en schilddaken.
- Bij voorkeur dienen aan de straatzijde in grondvlak rechthoekige bouwmassa's te verrijzen, niet hoger dan twee lagen (contrast met Strabrecht wordt anders te groot) en met de lange gevels evenwijdig aan de straat. Bij voorkeur zijn deze gevels vlak, zonder uitstekende of uitkragende delen (liever loggia's dan balkons en luifels).
- Straatgevels dienen bij voorkeur in schoonmetselwerk uitgevoerd te worden, eenvoudig gedetailleerd en met houten kozijnen. Door rode baksteen te gebruiken, wordt de overgang naar Strabrecht en (in iets mindere mate) met de Kapelstraat verzacht.
- Het is niet verkeerd om eigentijds te bouwen (toevoegen van een tijdslaag), bebouwing is bij voorkeur op marconiveau passend, maar toch duidelijk herkenbaar als uit deze tijd. Voorkom dus historiserende zaken als ramen met roedenverdeling en dergelijke.
- Het verdient aanbeveling om in geval van herontwikkeling vast te houden aan de huidige voorgevellijn, om daarmee een belangrijke cultuurhistorisch karakteristiek, namelijk de variatie in afstand van voorgevels tot aan de straat, intact te laten.
- De ontwikkeling van gebouwen op achtererven is lang geleden al in gang gezet. De meeste bebouwing maakt deel uit van de bebouwing aan de straat, een enkele uitzondering daargelaten. Advies is om de ontsluiting van bebouwing op de achtererven vanaf de Kapelstraat te ontsluiten. Bijgebouwen staan doorgaans haaks op de bebouwing aan de straat gericht en voorzien van zadeldaken. De bebouwing is qua volume veelal ondergeschikt aan de bebouwing aan de straat, al zijn hierop ook uitzonderingen aan te wijzen (Strabrecht 27a, 41-43).
- De overgang naar landerijen in het beekdal van de Kleine Dommel dient voorzien te zijn van een losse groenstructuur, zoals een bosschage, singel of bomenrij. Dit is nu reeds het geval door de aanwezigheid van een bosschage, maar dit valt buiten het plangebied. Een harde grens, zoals een schutting of een geschoren heg, past niet binnen de historisch ontwikkelde karakteristiek.



5

Geraadpleegde bronnen

Barends, S., H.G. Baas, M.J. Harde, J. Renes, R. Rutte, T. Stol, J.C. van Triest, R.J. de Vries & F.J. van Woudenberg (red.), 2010: *Het Nederlandse landschap. Een historisch-geografische benadering*. Utrecht.

Berendsen, H.J.A., 2004: *De vorming van het land. Inleiding in de geologie en de geomorfologie* (Fysische geografie van Nederland), Assen

Berendsen, H.J.A., 2005: *Landschappelijk Nederland. De fysisch geografische regio's* (Fysische geografie van Nederland), Assen.

Berkvens, R., 2011: *Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente. Versie 2.1*. Eindhoven.

Buitenhuis, A., S.J. Kluiving, G.W. de Lange, R.W. de Waal & H.P. Wolfert, 1991: *Geomorfologische gesteldheid van Midden en Oost Noord-Brabant*, Wageningen (Rapport 121).

CCvD, 2018: *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.1*, Structuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB), Gouda.

Gerritsen, F. & E. Rensink (red.), 2004: *Beekdallandschappen in archeologisch perspectief. Een kwestie van onderzoek en monumentenzorg*, Amersfoort (Nederlandse Archeologische Rapporten 28).

Geraadpleegde kaarten en websites

AHN4, *Actueel Hoogtebestand Nederland*, <http://www.ahn.nl>, april 2022.

Archis 3, archeologisch registratie- en informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, <https://archis.cultureelerfgoed.nl/>, april 2022.

Caspers, T. & H. Stam, 2008. Historische topografische Atlas Noord-Brabant ±1836-1843 schaal 1:25.000. Uitgeverij Nieuwland, Tilburg.

CHW, *Cultuurhistorische Waardenkaart*, <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1dab0b45b3234fffa8090a4bc8ae06f8>, april 2022.

Cultuurhistorische Waardenkaart, 2011: te raadplegen via de interactieve erfgoedkaart Heeze-Leende, <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/MapSeries/index.html?appid=a8353b45304a467fbbd2728812965dbf>, mei 2022.

Cultuurhistorische Beleidskaart, 2011: te raadplegen via de interactieve erfgoedkaart Heeze-Leende, <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/MapSeries/index.html?appid=a8353b45304a467fbbd2728812965dbf>, mei 2022.

Kadasterkaart (minuutplan en OAT), 1811-1832, <http://beeldbank.cultureelerfgoed.nl>, april 2022.

Kadastrale hulpkaarten, te raadplegen via Kadaster Archiefviewer, april 2022.

Topotijdreis, *200 jaar topografische kaarten*, <https://www.topotijdreis.nl>, april 2022.