

ADVIESCOMMISSIE CULTUURHISTORISCHE BEBOUWING

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied Hoge Haansberg. (deelgebied grenzend aan de Haansberg 1)

Het betreffende gebied komt in beeld als woningbouwlocatie.

Het deelgebied wordt van de bestaande bebouwingskern gescheiden door de Hoevenseweg en de Haansberg. Beide wegen zijn voor het lokale verkeer belangrijk. De Hoevenseweg heeft meer het karakter van een verbindingsweg. De bomenrijen langs de weg en het vrij liggende fietspad zijn kenmerkend. De Haansberg is van oudsher meer een weg richting de polder, de bebouwing neemt af naarmate men verder van de dorpskern komt. Aan de noordkant ligt de Goorstraat; een landelijke straat. Aan de noordkant van deze weg wordt het gebied meer polderachtig.

De bebouwing aan de oostkant van de Haansberg bestaat in hoofdzaak uit individuele woningen. De bebouwings dichtheid langs de straat is in de loop der tijd sterk toegenomen. Planologisch is dit mogelijk gemaakt. Aan de westkant van de Haansberg is de bebouwing meer incidenteel. De openheid is hierdoor groter. Dit brengt met zich mee dat deze huiskavels meestal fors omgeven zijn met groen. In combinatie met de bomen langs de weg geeft dit een groot gevoel van landelijkheid en van een groene omgeving. De bebouwing is vaak niet echt bijzonder maar de combinatie met het royale natuurlijke groen zorgt voor een grote kwaliteit. Hetzelfde beeld is aan de Hoevenseweg aanwezig

Het door de benoemde wegen ingesloten gebied is agrarisch. De velden zijn open en opvallende landschapselementen zijn er niet.

De cultuurhistorische waarden liggen vooral in het karakter van de wegen rondom het gebied. Deze waarden zouden bij de bestemming tot woningbouw gerespecteerd moeten worden.

Concreet betekent dit: de bebouwing direct aan de wegen Haansberg en Hoevenseweg niet verder verdichten of slechts spaarzaam op plekken waar het echt kan. Aan de zijde van de Goorstraat zou de nieuwe bebouwing op een ruime afstand moeten blijven om te voorkomen dat ook hier het landschappelijke karakter verloren gaat. (met dichte bebouwing tot op de rand is helaas geen mooie overgang te maken naar het landelijke gebied). Ook wordt aanbevolen om de randen van de nieuwe bouwvelden die aansluiten op de bestaande structuur organisch vorm te geven en niet met een liniaal de grenzen te trekken.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied de Groene Wig (2)

Het betreffende gebied komt in beeld als woningbouwlocatie.

Het gebied ligt als een 'wig' ingeklemd tussen bestaande woonlocaties. Aan de noordzijde ligt de weg Slagveld. Aan deze landelijke weg liggen een drietal monumentale boerderijen. De boerderij die in het gebied ligt is een complex en heeft als geheel de status van rijksmonument. De restauratie is op dit moment in uitvoering. De bestaande openheid rondom het complex is deel van de historische context.

Het verder agrarisch in gebruik zijnde gebied heeft geen bijzondere landschapselementen die omvorming tot woningbouwlocatie in de weg staan.

De cultuurhistorische waarden zijn gelegen in de weg Slagveld. Deze weg heeft een landelijke uitstraling. Dit wordt gevormd door de historische boerderijen, de bomen die de weg begeleiden, het wegprofiel. De combinatie van deze elementen maakt het waardevol, deze kwaliteit moet dan ook worden bewaard.

In dit verband wordt aanbevolen om geen bebouwing direct aan de straat toe te voegen. Nieuwbouw in welke stijl dan ook zal het bestaande beeld niet aantrekkelijker maken. Met een royale groene overgang zal het fraaie beeld aanvaardbaar behouden blijven en wordt er evenmin afbreuk gedaan aan monumentale waarden van de monumentale boerderijen. In dit verband wordt ook aandacht gevraagd om de historische zelfstandigheid van het boerderijcomplex te respecteren. (geen zich opdringende bebouwing rondom de boerderij)

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied Lage Vaartkant tot Brandsevaart. (3)

Het betreffende gebied komt in beeld als woningbouwlocatie.

De Lage Vaartkant is de historische verbindingsweg komend vanaf de 'rijksweg' naar Leur. Aan de westkant is van oudsher bebouwing aan de straat. Naarmate dichter bij Leur komend verdichtte de bebouwing zich. Later, bij de aanleg van wijk hooghuis, is de bebouwing verder doorgezet.

Aan de oostzijde is bebouwing aanwezig die zich ontwikkelde vanuit de zijde van de rijksweg. Dit zijn voornamelijk vrijstaande woningen en ook enkele bedrijfspanden. Deze gebouwen hebben geen historische waarde. Vanaf de weg is er op een enkele plek door zicht op het beekdal. Het akkerland direct achter de bebouwde strook heeft geen bijzondere landschapselementen. Het fraaiste (ver)gezicht op het beekdal en de bebouwingsrand is vanaf de A58 en de parallelweg.

De Brandsevaart is een waardevol landschapselement. Het beekdal en in samenhang daarmee de turfvaart heeft landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Omdat het beeld op het beekdal vanuit de Lage Vaartkant bij dit deelgebied al zeer beperkt is wordt het omvormen tot woongebied niet als bezwaar gezien.

Wel dient het beeld dat men heeft vanuit de landelijke omgeving op het beekdal te worden te worden gehandhaafd. Dit betekent dat de bebouwing een gepaste afstand moet houden tot de turfvaart en het beeld mag zeker niet worden 'versteend'.

Locatie Midden Donk Oost

Gebiedsbeschrijving - waardering

Het betreffende gebied is onderdeel van het landelijk buitengebied van de gemeente Etten-Leur en bevindt zich aan de westkant van het gemeentelijk grondgebied.

De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de straat Midden Donk aan de westzijde, de spoorlijn aan de zuidzijde, het bedrijventerrein Vosdonk aan de oostzijde en de provinciale weg N640 aan de noordzijde. Op de grens met het bedrijventerrein ligt de watergang de Lokker Vaart. Deze begrenzingen zijn 'hard' en hebben alle een eigen mate van historie, betekenis en belangrijkheid. Het beeld op dit landelijke gebied wordt (voor de passant) het meest ervaren vanuit de twee belangrijke oost-west verbindingen nl. de spoorbaan en de N640. De landschappelijke kwaliteit wordt in dit geval niet zozeer bepaald door aanwezigheid van landschapselementen in het gebied zoals boomprijken, bossages of houtwallen, het landschap is namelijk open en in gebruik als land- (tuin)bougrond. Hier is in belangrijke mate juist de combinatie van alle elementen bepalend voor de kwaliteit.

De buitenrand die door het bestaande bedrijventerrein Vosdonk wordt gevormd is dominant aanwezig en van enige geleidelijke overgang naar het landelijke gebied is geen sprake. Bij de waarneming vanuit de provinciale weg N640 is er een vergezicht dat uitkijkt over de landerij. De industriële activiteit is op grotere afstand als silhouet waar te nemen en is niet echt storend. Vanuit de trein is het bedrijventerrein sterk aanwezig door de rommeligheid en een diversiteit aan bedrijfsbebouwing. (geen erg uitnodigende entree) Het landelijke gedeelte tussen Vossendaal en Midden Donk geeft vanuit de trein in korte tijd een aangename overgang van industrieel naar groen of andersom.

De Lokker Vaart dient betiteld te worden als landschapselement. Het heeft naast de landschappelijke waarde ook belangrijke historische waarden. In een ver verleden op de laagste plek aangelegd als turfvaart en thans functioneel in de afwatering van het hoger gelegen zuidelijk grondgebied en ten behoeve van de hemelwaterafvoer van het bedrijventerrein. De waterloop meandert door het gebied en geeft gestalte aan het beekdal. Doordat het bedrijventerrein rijkt tot aan de oever van deze waterloop is de landschappelijke kwaliteit aan de oostkant ernstig aangetast. Dat neemt echter niet weg dat de beleving en ligging van deze waterloop gezien vanuit het westelijk gelegen akkerland nog steeds waardevol is en betekenis heeft.

Het deel 'Donk' in de straatnaam refereert naar de zandrug of plateaurand van een beekdal in het oude landschap. Op zo'n hoger gelegen gedeelte ontwikkelde zich bebouwing en bewoning. Hier is dat niet anders. Om de historie leesbaar te houden is de herkenbaarheid van verhogingen en beekdalen in het landschap van wezenlijk belang. Dergelijke gebiedskenmerken zijn slechts te herkennen of waar te nemen in een onbebouwde structuur.

De naam Midden Donk is er sinds half de jaren 60 van de vorige eeuw. Voorheen was de straatnaam Hoge Donk en was het een verbinding tussen de provinciale weg (N640) en de rijksweg Breda Roosendaal (nu A58). Het spoor werd gepasseerd door middel van een eenvoudige overgang. Bij het opheffen van deze spoorweg overgang, eind jaren 60, werd de straat doodlopend en verdween het doorgaande veelal lokale verkeer. De karakteristiek is echter bewaard gebleven. (wellicht dat de ingreep hierboven genoemd hier wel een rol heeft gespeeld) Het karakteristieke beeld wordt bepaald door de sfeer en uitstraling die de straat heeft. De wegverharding, de beplanting en de

bebouwingsstructuur hebben hierin elk hun eigen aandeel. De bebouwing is afwisselend en bijna regelmatig maar de monumentale boerderijen zijn beeldbepalend. Bij deze boerderijstructuur heeft de context een belangrijke rol. De doorkijkjes vanaf de straat naar het achterland behoren onverbreeklijk tot de kwaliteit. Hoewel de achterliggende gronden in gebruik zijn voor akkerbouw en of tuinbouw is de historische verkaveling van de grond nog overduidelijk aanwezig. Dit uit zich in de diepte verkaveling hetgeen kenmerkend is bij de langgevelboerderijen die op rij in de straat voorkomen. De akkers reiken van oudsher tot aan de Lokkervaart. Dit is de kenmerkende diepte van de boerenstee. Grote en ingrijpende verkavelingen in de landerijen zijn beperkt gebleven waardoor de structuur nog nauwelijks is gewijzigd. Evenmin heeft de schaalvergroting van de agrarische bedrijven hier niet plaatsgevonden. Er zijn geen grote moderne gebouwencomplexen.

Vanuit de trein en vanaf de N640 is de achterkant van het bebouwingslint Midden Donk op afstand haast in het geheel zichtbaar. Dit beeld is heel organisch en natuurlijk. Dat de gronden van oudsher deel zijn van bebouwing aan de straat is hier nog sterk voelbaar.

Aan de westzijde van de straat is een soort spiegelbeeld van de oostzijde aanwezig. Hier is het beekdal richting Kibbelvaart zichtbaar. De openheid van het gebied aan de oost- en westzijde van de straat maakt het lint (de ´donk`) van veraf in het landschap herkenbaar en ook de historische kleinschaligheid is een oogopslag af te lezen. De verwachting is dat het bestaande landschappelijke beeld niet door particuliere initiatieven op termijn zal veranderen.

Conclusie:

Het gebied heeft aantoonbaar landschappelijke en historische waarden waarbij de onderdelen die het gebied tezamen vormen niet los van elkaar kunnen worden beschouwd.

De gebiedsontwikkeling is afleesbaar, het bijzondere is dat de ontwikkeling in de laatste decennia op natuurlijke wijze is afgeremd. Het waardevolle landelijke karakter met historische elementen is daarmee goed bewaard gebleven.

Advies:

Het gebied Midden Donk het behouden van de landschappelijke en historische waarden en hier geen uitbreiding van het industrieterrein te realiseren.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied Bankenstraat – west (5)

Het betreffende gebied komt in beeld als bedrijventerrein.

Het deelgebied wordt begrenst door de Hoevenseweg (zuidzijde), de Laakseweg (westzijde) en de Bankenstraat (oostzijde)

De Hoevenseweg is van oudsher een verbindingsweg. Door de inrichting is dit duidelijk herkenbaar. Het aan de zuidzijde van de weg gelegen gebied is reeds bedrijventerrein. Vanwege de langgerekte waterberging aan de zuidzijde van de weg is de bedrijfsbebouwing op afstand gebleven van de Hoevenseweg. Hiermee is voorkomen dat de bebouwing vanaf de weg dominant in beeld is. Daarnaast manifesteert de weg zich als een harde grens tussen twee verschillende gebiedsfuncties.

Aan de noordzijde van de Hoevenseweg is het gebied landelijk en verspreid komen bosschages voor. Het landschappelijke beeld is daardoor gevarieerd. Dit wordt nog versterkt door de bescheiden grootte van de akkers met daarop afwisselende gewassen.

Bijzonder is de Laakse Vaart. Deze oude turfvaart heeft aan beide zijden een weg (oorspronkelijk aan een kant een weg en aan de andere kant een kade) knotwilgen staan langs de oevers. Op enkele plekken is er bebouwing, steeds met royaal groen omgeven. Tezamen vormt dit een uniek stukje landelijk gebied.

De Bankenstraat heeft aan de westzijde een beperkte bebouwing waardoor ruim uitzicht op het landschap is. Aan het begin van de straat staat een monumentaal boerderijcomplex. Dit complex ontleend zijn monumentale waarde mede aan de nog historische context. (het open akkerland en de kleinschaligheid ervan)

Alle genoemde elementen maken dit landschap en kunnen in dit geval niet los van elkaar worden gezien. Het een kan niet zonder het ander. De Hoevenseweg is voor het verkeer een belangrijke route, de landschappelijke kwaliteit is hoog. Deze dient te worden behouden. De vorm van de aansluiting met het bedrijventerrein aan de zuidkant is een voorbeeld dat ook aan de noordkant moet gelden.

In algemene zin wordt meegegeven dat de bestaande landschappelijke kwaliteiten met name gezien vanuit de omrandingen niet verloren mogen gaan.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied Hoge Haansberg- Zuidwest (6)

Het betreffende gebied komt in beeld als bedrijventerrein.

Het deelgebied grenst aan de Hoevenseweg en aan de westzijde de Bankenstraat.

De Hoevenseweg is van oudsher een verbindingsweg. Door de inrichting is dit duidelijk herkenbaar. Het zuidelijk gelegen gebied is reeds bebouwd met woningbouw en bedrijven. Opvallend is dat aan de zuidzijde de bedrijfsbebouwing met een royale strook groen op afstand is gebleven van de Hoevenseweg. Het beeld op deze bedrijfsgebouwen is vanaf de weg via coulissen en doorkijkjes.

De Bankenstraat is een landelijke straat met aan weerszijden incidentele bebouwing. Deze bebouwing is meestal ruim omgeven met groen waardoor het zich, op afstand, bijna toont als landschappelijke elementen. De straat wordt begeleid met bomen.

Het agrarische gebied dat zich ingesloten bevindt tussen deze wegen heeft geen bijzondere kenmerken.

De Hoevenseweg vormt samen met de groene zone aan de zuidkant een stevige begrenzing van het bestaande bedrijventerrein. Dit bestaande beeld is weliswaar niet historisch maar er is wel sprake van een nieuw gevormde kwaliteit. Aan de noordkant is het landelijke buitengebied. De Bankenstraat heeft landschappelijke waarden vanwege het overwegend groene karakter.

Bij het omvormen van dit deelgebied tot bedrijventerrein ligt de nadruk vooral op het behoud van het karakter van beide genoemde wegen. Heel concreet; geen bebouwing die zich opdringt aan de straat en die vooral zichtbaar moet zijn.