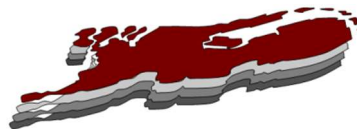




Bureauonderzoek

Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda.



november, 2017
Versie 1.0 (concept)

In opdracht van:
DELA Vastgoed



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

Colofon

Laagland Archeologie Rapport 33

Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

Auteur: T.A. Spitzers

In opdracht van: DELA Vastgoed

Foto's en tekeningen: Laagland Archeologie

Status rapport: concept 1.0

Controle: J.A.M. Oude Rengerink

Autorisatie: J.A.M. Oude Rengerink

ISSN 2468-4759

Laagland Archeologie V.O.F
Ruysdaelbaan 106
5613 DL Eindhoven

Tel 040-426796

E-mail: info@laaglandarcheologie.nl
KvK-Nummer: 60294418

© Laagland Archeologie V.O.F, Eindhoven, 15 november 2017

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers. Laagland Archeologie V.O.F. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding onderzoek	6
1.2 Afbakening plan- en onderzoeksgebied	6
1.3 Administratieve gegevens	8
1.4 Huidige situatie en toekomstig gebruik	8
1.5 Voorziene bodemverstoringen	9
1.6 Onderzoeksdoel	10
2 Inventarisatie	11
2.1 Landschappelijke ontwikkeling	11
2.1.1 Geologie en geomorfologie en bodem	11
2.2 Historisch kader	12
2.3 Archeologie	14
2.4 Het plangebied op historisch kaartmateriaal	16
2.5 De bebouwing van het plangebied in de 20 ^e eeuw	21
2.5.1 Ginnekenstraat 30	21
2.5.2 Ginnekenstraat 32 en Bleekstraat	23
2.6 De huidige bebouwing	25
2.7 Bodemkundig onderzoek	26
3 Gespecificeerde archeologische verwachting	27
4 Conclusie en selectieadvies	29
4.1 Conclusie	29
4.2 Selectieadvies	29
Literatuur	31
Bijlage 1 AMZ-cyclus	32
Bijlage 2 Archeologische perioden	33
Bijlage 3 Palenplan nieuwbouw	34
Bijlage 4 Nieuwbouwplan -doorsnede met fundering	35



Samenvatting

Laagland Archeologie heeft in november 2017 een bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de sloop en nieuwbouw ter plekke van Ginnekenstraat 30-32 te Breda. Hiertoe is een omgevingsvergunning vereist. Onderdeel voor het verkrijgen van deze vergunning vormt het aspect archeologie. Op basis van het bestemmingsplan dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Op basis van de beschikbare bronnen is in hoofdstuk 3 een archeologisch verwachtingsmodel geformuleerd. Op basis van dit verwachtingsmodel kan geconcludeerd worden dat er binnen het plangebied overblijfselen te verwachten zijn van bebouwing en bewoning uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Verwacht wordt dat de bebouwing zich in de 14^e en 15^e eeuw vooral langs de Ginnekensweg bevond en vanaf de 16^e eeuw binnen de omwalling ook langs de Bleekstraat ontwikkelde. Langs de Ginnekenstraat zijn nagenoeg alle archeologische resten verdwenen door de aanleg van een nog bestaande kelder. In het overige deel van het plangebied zijn archeologische resten naar verwachting nog aanwezig. De voorziene bodemingrepen zullen naar verwachting plaatselijk tot in onverstoord bodemarchief reiken.

Advies

Op basis van het bureauonderzoek bestaat een grote kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten in de ondergrond van het plangebied. De geplande bodemingrepen zullen naar verwachting leiden tot een aantasting van het bodemarchief. Deze aantasting door sloop lijkt van beperkte omvang. Op basis hiervan adviseren wij na de verwijdering van bovengrondse delen van de bestaande bebouwing de sloop van ondergrondse delen onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden om aantasting van het bodemarchief te voorkomen. Daarbij kan tevens een indruk verkregen worden van de archeologische waarden die door de aanleg van de nieuwe bebouwing worden bedreigd. Vervolgens adviseren wij om ter plaatse van het nieuwbouwwak over de gehele lengte één of meerdere proefsleuven te graven om het archeologische verwachtingsmodel te toetsen en te kunnen beoordelen of er bij het uitgraven van de bouwput een opgraving noodzakelijk is. Op basis van de bevindingen uit de proefsleuf kan dan door het bevoegd gezag worden besloten of er een opgraving nodig is bij het uitgraven van de bouwput (archeologische begeleiding conform Protocol 4004 opgraven), danwel het archeologisch onderzoek na het proefsleufonderzoek beëindigd is.

De implementatie van deze aanbeveling is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Breda



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).



1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING ONDERZOEK

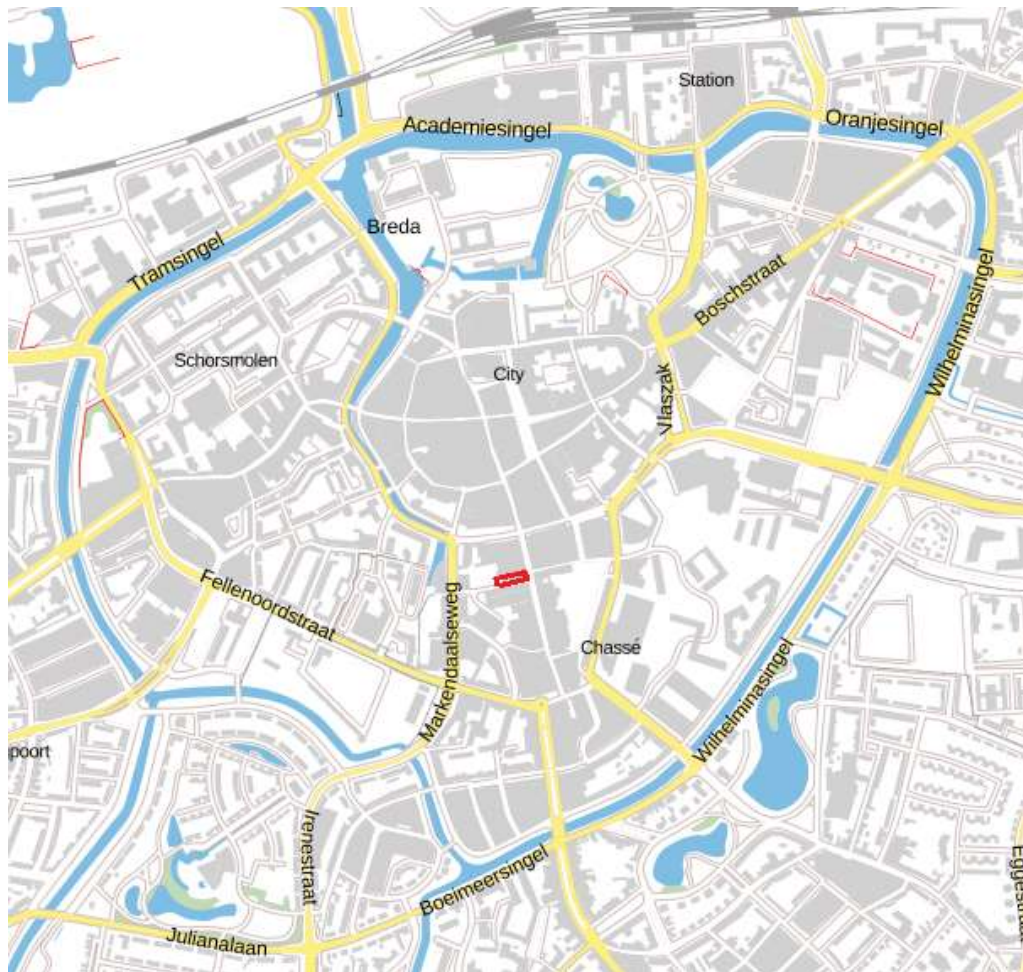
De aanleiding voor het onderzoek vormt de sloop van de bestaande bebouwing, gevolgd door nieuwbouw ter plekke van Ginnekenstraat 30-32 te Breda. Hiertoe is een omgevingsvergunning vereist. Onderdeel voor het verkrijgen van deze vergunning vormt het aspect archeologie. De sloop en de nieuwbouw kunnen leiden tot een onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden. Op basis van het bestemmingsplan dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door de geplande bouwactiviteiten. Het plangebied ligt op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda in een 'gebied met behoudenswaardige archeologische resten'. In dit gebied zijn 'bodemingrepen in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing'.

1.2 AFBAKENING PLAN- EN ONDERZOEKSGBIED

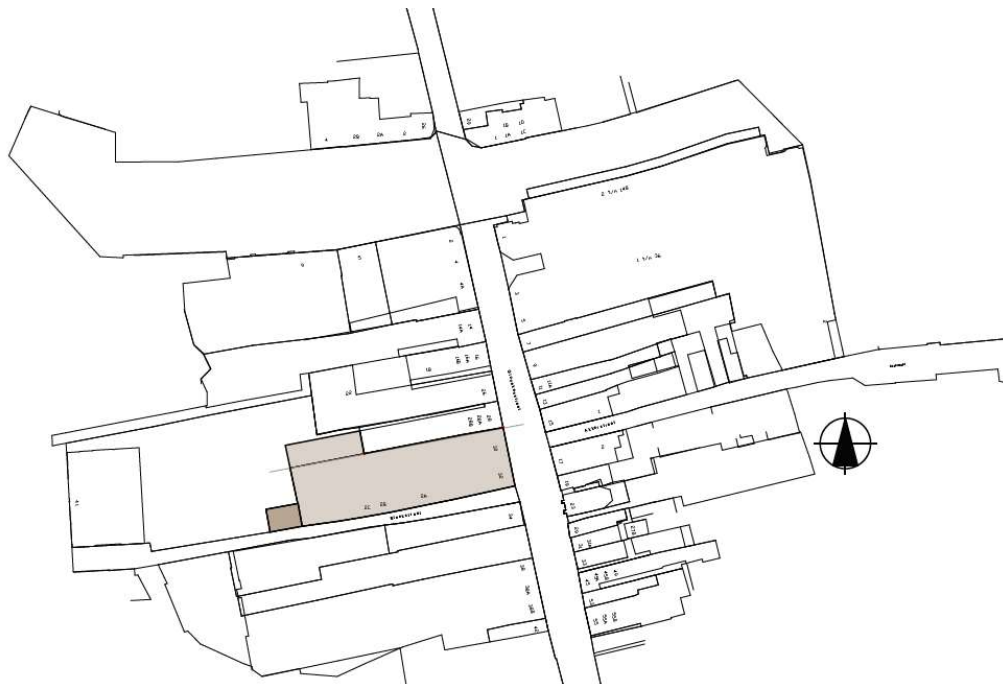
Het plangebied ligt in de historische binnenstad van Breda aan Ginnekenstraat 30-32 op de hoek met de Bleekstraat. Het plangebied omvat het volledige kadastrale perceelnr. 08409 (Ginnekenstraat 30-32) en een noordelijk aangrenzend gedeelte van perceelnr.08942, gelegen achter Ginnekenstraat 28 (Afbeelding 2).



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).



Afbeelding 1. Ligging van het plangebied (rood kader) Bron: PDOK



Afbeelding 2. Aanduiding van het plangebied (grijs) op de kadastrale situatie. Bron: Vocus



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

1.3 ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

OBJECTGEGEVENS PLANGEBIED	
Projectnaam	Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr). 
Plaats	Breda
Gemeente	Breda
Provincie	Noord-Brabant
Kaartblad	44D
Coördinaten middenpunt	194352/469737
Oppervlakte plangebied circa	1500 m ²
Omvang bodemverstoring circa	1500 m ²
Diepte geplande bodemverstoring	Ca. 1,8 m
Onderzoeksaanmelding Archis3	4573530100
Uitvoeringsperiode onderzoek	November 2017
Beheerder en plaats documentatie	Laagland archeologie VOF, vestiging Ootmarsum

Tabel 1. Objectgegevens.

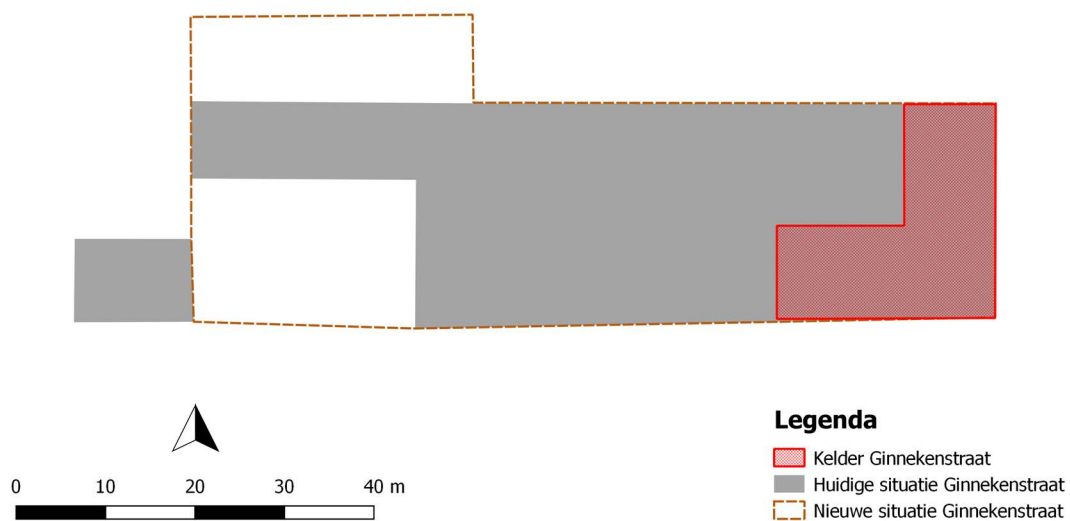
1.4 HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIG GEBRUIK

Het plangebied is momenteel grotendeels bebouwd. Perceel 08409 omvat een woon-winkelgebouw met aan de achterzijde een verharde parkeerplaats (Afbeelding 3). Daarachter ligt een bijgebouw met een transformatorhuis. Het binnen het plangebied vallende gedeelte van perceelnr. 08942 is onbebouwd en in gebruik als tuin/groenvoorziening en verharde parkeerplaats.

Het plan bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwbouw. (winkel/woningpand). Alleen het transformatorhuis aan het achtereinde van perceel 08409 blijft gehandhaafd. De nieuwbouw omvat zowel het nu bebouwde als het nu onbebouwde deel van het plangebied. Alleen ter plekke van het bijgebouw met het transformatorhuis komt geen nieuwe bebouwing (Afbeelding 4)



Afbeelding 3. Satellietbeeld van het plangebied (aangeduid met rood kader) en omgeving (Bron: Vocus).



Afbeelding 4. Bestaande en geplande bebouwing in het plangebied.

1.5 VOORZIENE BODEMVERSTORINGEN

De bodemverstoring die kan leiden tot aantasting van archeologische waarden kan optreden bij de sloop en verwijdering van de kelder en funderingen van de bestaande



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

bebouwing en de graafwerken die nodig zijn voor de aanleg van nieuwe funderingen. Ten tijde van het opstellen van dit rapport was nog niet zeker of de bestaande kelder aan de voorzijde volledig verwijderd zal worden.

De geplande fundering voor de nieuwbouw bestaat uit een vloerplaat, ondersteund door een balkenraamwerk dat tot ca. 0,8 m onder het straatniveau van de Ginnekenstraat reikt. Onder de buitenranden van het gebouw wordt een ringbalk aangelegd tot een diepte van ca. 1,6 meter onder het straatniveau van de Ginnekensweg. Deze en het balkenraamwerk zullen gefundeerd worden op palen die tot ca. 8 meter diep reiken. Op ca. 20 m uit de voorgevel aan de Ginnekenstraat wordt tegen de Bleekstraat een liftkoker aangelegd met een diepte van ca. 1,5 meter.

1.6 ONDERZOEKSDOEL

Het uitgevoerde onderzoek behoort tot de eerste fase in het archeologische onderzoeksproces (zie bijlage 1). Het bureauonderzoek heeft tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen aan de hand van bestaande bronnen, en te bepalen of en zo ja welke delen van het plangebied in aanmerking komen voor vervolgonderzoek. Op grond van de resultaten van dit onderzoek kan worden beoordeeld of en zo ja, welke vorm van vervolgonderzoek nodig is om de archeologische waarden van het gebied te kunnen veiligstellen.



2 INVENTARISATIE

In dit hoofdstuk wordt de relevante landschappelijke ontwikkeling en huidige bodemkundige situatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de bekende archeologische waarden in de omgeving van het plangebied en de historische situatie. Voor wat betreft de in de tekst genoemde archeologische perioden wordt verwezen naar bijlage 2.

2.1 LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

2.1.1 GEOLOGIE EN GEOMORFOLOGIE EN BODEM

Het plangebied ligt in de historische stadskern van Breda. Deze is 500 meter ten noorden van het plangebied ontstaan aan de oever van de Mark op een gunstige oversteekplaats voor een doorgaande oost-westroute over land: op de meest noordelijke locatie waar de oostoever met droge voeten te bereiken was en ten noorden van de samenvloeiing van de Mark met de Gampel/Aa of Weerij (Afbeelding 5).¹ Het plangebied zelf ligt op de flank van een grote noord-zuid georiënteerde dekzandhoogte langs de oostoever van de Mark. Op de landschapsreconstructie ligt het plangebied grotendeels over de volle breedte van een smalle strook 'lage zandgrond' tussen een 'lage zandrug' in het oosten (ter hoogte van de Ginnekenstraat) en de beemden in het Markdal in het westen. Het deels onbebouwde achterterrein wordt op deze kaart tot de 'beemden' gerekend. Beemden zijn graslandpercelen in een beekdal. Dertig meter westelijk van het plangebied stroomde in de 18^e eeuw de oostelijke van twee Mark-takken rond een eiland. Bij rioleringswerkzaamheden in de Bleekstraat zijn hier in 1994 houten palen aangetroffen, waarvan verondersteld wordt dat zij deel uitmaakten van een brug naar het eiland.² Het huidige maaiveldniveau loopt vanaf de Ginnekenstraat tot het westeinde van het plangebied ca. 0,8 meter af.

Ten noordoosten van het plangebied lag oostelijk van de Ginnekenweg een laagte binnen de dekzandhoogte.

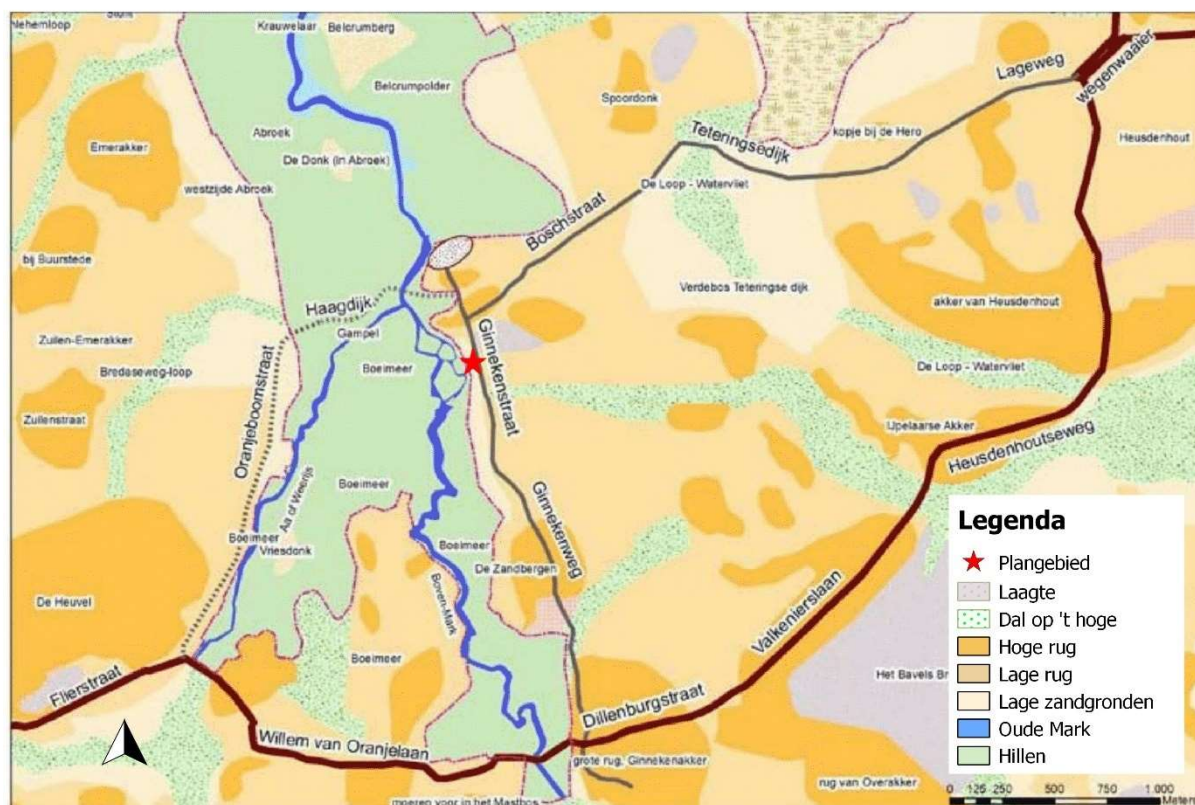
De ondergrond van het plangebied zal bestaan uit dekzand, waarop zich in het verleden een podzolbodem zal hebben ontwikkeld: naar verwachting een relatief 'natte' veldpodzol. Resten van een dergelijke podzolbodem zijn aangetroffen bij een archeologische waarneming aan de Ginnekenstraat 117, 160 meter zuidoostelijk van het plangebied op

¹ De Kievith 2014.

² Mededeling H. de Kievith, Gem. Breda; vindplaatsnr. 198, Projectnr. BR-51z-94.

Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

een diepte van ruim één meter onder het maaiveld.³ De oorspronkelijke podzolbodem in het plangebied is waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk verstoord ten gevolge van het gebruik van de grond als akker, tuin, erf of bewoning. Onder de Ginnekenstraat 117 werd het podzolrestant afgedekt door ruim één meter dik, antropogeen gronddek, waarvan het onderste gedeelte bestond uit het restant van een esdek of akkerdek van zwart humeus zand. Daarboven bestond de bodem uit ophogings- en bewoningslagen.



Arbeiding 5. Ligging van het plangebied (rode ster) op de landschapsreconstructie van K. Leenders uit 2006 met veronderstelde routes in de 12^e eeuw (Bron: de Kievith 2014). (Erratum: de groene kleur geeft beemden weer).

Onder het achterterrein aan de westzijde kunnen oorspronkelijk beekbedgronden in mogelijk verspoeld dekzand aanwezig zijn geweest. Ook daarboven zullen gedurende de Late Middeleeuwen en/of de Nieuwe tijd door de mens ophogingen zijn aangebracht.

2.2 HISTORISCH KADER

Het plangebied ligt in de historische stadskern van Breda. Deze heeft zich in de 13^e eeuw ontwikkeld uit meerdere prestedelijke bewoningskernen op de hogere dekzanden ten noorden van het plangebied. De oudste bewoningskern, die uit het begin van de 12^e eeuw dateert, lag zo'n 500 meter ten noorden van het plangebied rond de huidige Kraanstraat en Cingelstraat. Ten oosten daarvan lag een burcht (*castellum*), die in 1198 voor het

³ Vindplaatsnr. 133, Projectnr. BR-11-84; <https://erfgoed.breda.nl/erfgoed/archief>.

eerst wordt vermeldt. In 1252 krijgt Breda stadsrechten, waarna rond de verschillende kernen een aarden wal zal zijn aangelegd. In 1333 wordt de aarden wal vervangen door een ommuring. Buiten de ommuring van de stad ontwikkelde zich in de Late Middeleeuwen bebouwing langs de uitvalswegen naar het zuiden, het oosten en het westen: de zogenaamde 'einden' (Afbeelding 6). De Ginnekenstraat vormde de uitvalsweg naar het zuiden richting het dorp Ginneken, dat al in 1246 wordt vermeldt. De weg gaat mogelijk terug op een ontsluitingsroute van de oudste prestedelijke kern uit de 12^e eeuw.⁴ De oudste historische vermelding van de straat dateert uit 1347.⁵ De bebouwing hier wordt dan aangeduid als 'buiten de Eindpoort'. Deze naam wordt in de vijftiende eeuw afgewisseld met de aanduiding 'buiten de Lombaardpoort'. Met deze namen werd het hele gebied buiten de stadspoort aangeduid tot aan de Molenlei, de grens met Ginneken. Vanaf 1499 komt de naam Ginnekenseinde voor. Omstreeks 1436 werd aan de oostzijde van de Ginnekenstraat, tegenover het plangebied, de Sint Joostkapel gebouwd. Deze stenen kapel vormde de opvolger van een grotere houten kapel rond 1300 gesticht zou zijn. De kapel was gewijd aan de beschermheilige van de pestlijders, die zoveel mogelijk buiten de muren moesten blijven. Een dergelijke pestlijderskapel buiten de muren fungeerde vaak als opvang voor pestlijders buiten de stad, al dan niet voorzien van gasthuisgebouwen.



Afbeelding 6. Reconstructie van Breda gezien vanuit het noorden rond 1500. Rechtsboven het Ginnekenseinde met het plangebied bij benadering aangeduid met een rode cirkel.

⁴ De Kievith 2014.

⁵ De meeste informatie in deze paragraaf is afkomstig van de website erfgoed.breda.nl/erfgoed/archief.



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

Ten oosten van de bebouwing langs de huidige Ginnekenstraat is al vanaf het midden van de 14^e eeuw sprake van akkergronden. In 1469 wordt een hek vermeld dat het Ginnekenseinde afsluit aan de zijde van de akkers. Bewoningskernen buiten de omwalling werden vaak met een hek omgeven, onder meer ter bescherming tegen wild.

In 1490 en 1534 werd Breda geteisterd door stadsbranden, waarbij niet bekend is of deze branden ook van invloed zijn geweest in het Ginnekenseinde. De stadsbranden leiden tot verhoogde bouwactiviteit en infrastructurele werken zoals de aanleg van nieuwe straten na 1490.

In 1531-1547 werd Breda omgeven door een nieuwe, ruimere stadsomwalling, waarbij ook het Ginnekenseinde met het plangebied binnen de omwalling kwam te liggen. De Ginnekenstraat werd aan het zuidendeinde 250 meter ten zuiden van het plangebied afgesloten met een stadspoort. Sindsdien is de vesting daarbuiten in fasen versterkt en uitgebouwd tot de ontmanteling vanaf 1869.

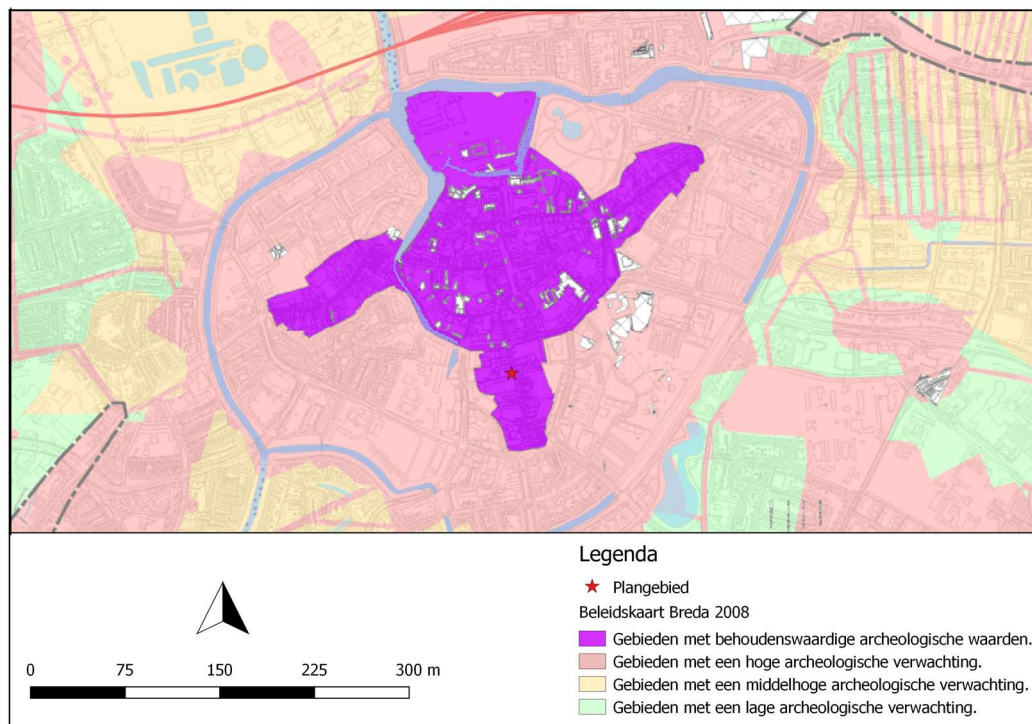
Over de oorsprong van de naam Bleekstraat zijn geen gegevens gevonden. Vermoedelijk is de straat ontstaan als gang tussen twee huizen aan de Ginnekenstraat naar een bleekveld in de lager gelegen beemden in het Markdal. Dit zou gelegen kunnen hebben op het eiland dat via een brug vanuit de Bleekstraat bereikbaar was.

2.3 ARCHEOLOGIE

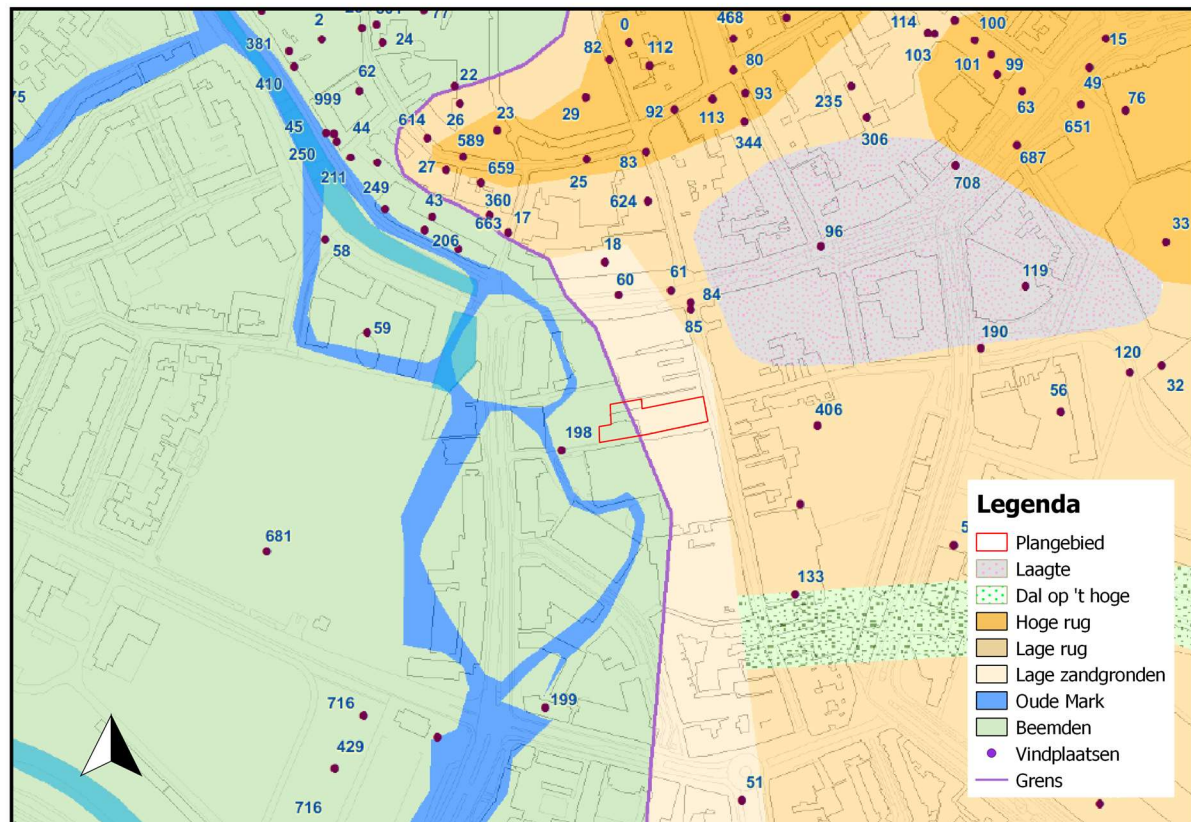
Op de AMK ligt het plangebied in een terrein van hoge archeologische waarde, geregistreerd onder het monumentnummer 16798. Het betreft het complextype 'nederzetting met stedelijk karakter (Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd). Het plangebied ligt op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda in een 'gebied met behoudenswaardige archeologische resten' (Afbeelding 76). Dit gebied omvat de zones in de historische kern van Breda, waar in de Middeleeuwen (vóór ca. 1500) al sprake was van bewoning.



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).



Afbeelding 7. Uitsnede uit de Archeologische Beleidsadvieskaart van Breda met aanduiding van het plangebied (rode ster).



Afbeelding 8. Het plangebied op een uitsnede uit de Archeologische vindplaatsenkaart van de Gemeente Breda.



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

Afbeelding 8 toont de locaties van de archeologische waarnemingen en onderzoeken in de omgeving van het plangebied die bekend zijn bij de Gemeente Breda.⁶

Uit het plangebied zelf zijn geen eerdere archeologische onderzoeken of waarnemingen bekend. Wel zijn uit de omgeving van het plangebied meerdere archeologische waarnemingen bekend, waarvan hier de voor het plangebied meest relevante worden besproken.

30 Meter ten westen van het plangebied zijn bij rioleringswerkzaamheden in 1994 in de Bleekstraat houten palen aangetroffen, die verondersteld worden deel uitgemaakt te hebben van een brug naar het westelijk aansluitende eiland in het Markdal.⁷

In 1984

160 Meter ten zuidoosten van het onderzoeksgebied is in 1983 in een bouwput aan de Ginnekenstraat 117 een profielwand gedocumenteerd.⁸ Daarin is een niet nader te dateren, misschien nog laatmiddeleeuws woonniveau aangetroffen met leemresten en een brandlaag, waaronder een esdek op een deels afgetopt podsol lag.

75 Meter ten oosten van het onderzoeksgebied is voorafgaand aan de herinrichting van het 'Mols' parkeerterrein in 2008 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd aan de Akkerstraat, Achter de Lange stallen en de achterzijde van de bebouwing langs de oostzijde van de Ginnekenstraat.⁹ Aan de zijde van de Akkerstraat (noordzijde) zijn de funderingen van enkele zeventiende-eeuwse huisjes gedocumenteerd. Aan de zijde van de Lange Stallen (oostzijde) zijn funderingen van huisjes uit de 19^e-eeuw gedocumenteerd. Bovendien werd duidelijk dat dit betrekkelijk jonge straatje de zeer diepe achtererven van de huizen aan Ginnekenstraat doorsneed. De straat liep langs de achterzijde van de cavaleriestalling die hier in 1764 is gebouwd ter vervanging van oudere houten stallen.

Meer naar het oosten hebben tussen 1996 en 2003 verschillende onderzoeken plaatsgevonden op en rond het Chassé-terrein, waarbij overblijfselen van de vestingwerken uit de Nieuwe tijd zijn gedocumenteerd. Ook zuidelijk van de Ginnekenstraat zijn op diverse plaatsen resten van de vestingwerken van na 1500 blootgelegd.

2.4 HET PLANGEBIED OP HISTORISCH KAARTMATERIAAL

⁶ Gemeente Breda Archeologische vindplaatsenkaart versie 1.8 augustus 2017 (<https://erfgoed.breda.nl/downloads>). De informatie over de archeologische waarnemingen is afkomstig van <https://erfgoed.breda.nl/archief>.

⁷ Mededeling H. de Kievith, Gem. Breda; vindplaatsnr. 198, Projectnr. BR-51z-94

⁸ Vindplaatsnr. 133, Projectnr. BR-11-84.

⁹ Vindplaatsnr. 460, Projectnr. BR-81-08



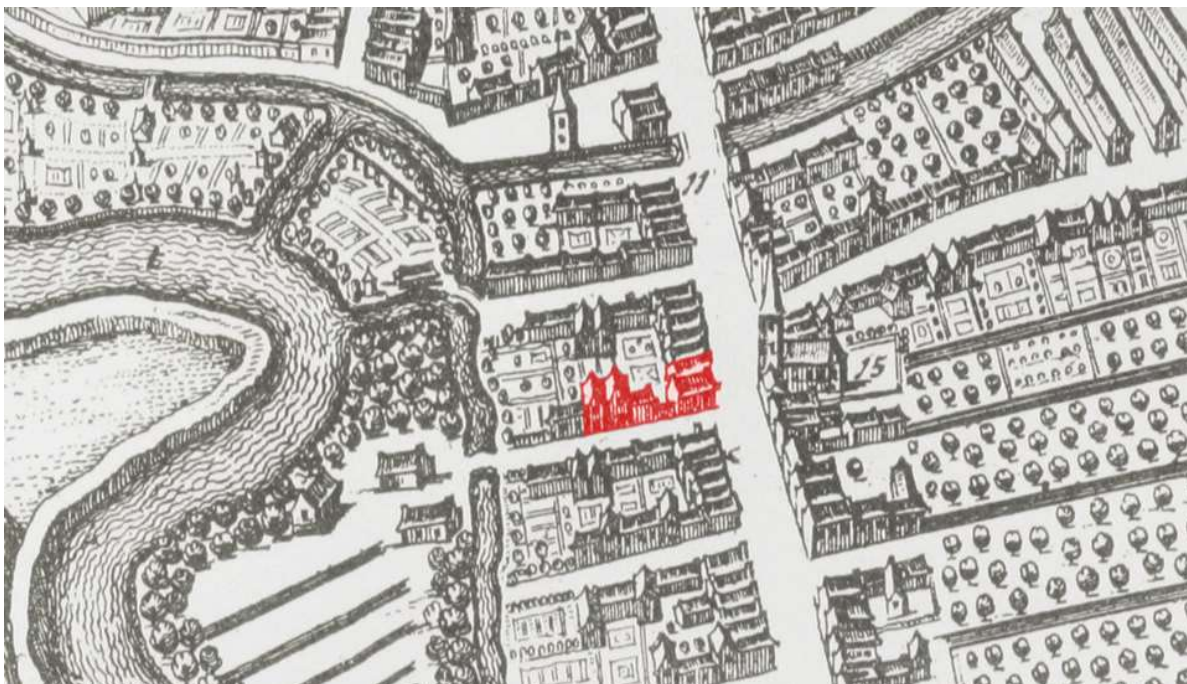
Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

Op de oudste plattegrond van Breda uit 1625 door Denis van Alsloot staat ter plekke van het plangebied zowel langs beide zijden van de Ginnekenstraat als langs beide zijden van de Bleekstraat een gesloten bebouwing aangegeven (Afbeelding 8). Aan het westeinde van de Bleekstraat is een brug te zien naar een zo goed als onbebouwd eiland in de Mark. De middeleeuwse stadsgracht tussen de oude stad (Karnemelkstraat) en de Ginnekenstraat is nog niet gedempt. Op de kaart van Bleau uit 1649 wordt eenzelfde situatie met meer detail weergegeven (Afbeelding 9). Gebleken is dat de detaillering in de bebouwing op de kaarten van Bleau soms niet klopt, maar soms ook wel. De oudste kadastrale kaart uit 1824 geeft nog steeds eenzelfde beeld weer, dat een deel van de details lijkt te bevestigen.



Afbeelding 9. Het plangebied (rode ster) op de kaart van Breda van Denis van Alsloot uit 1625 (Bron: erfgoed.breda.nl/archief).

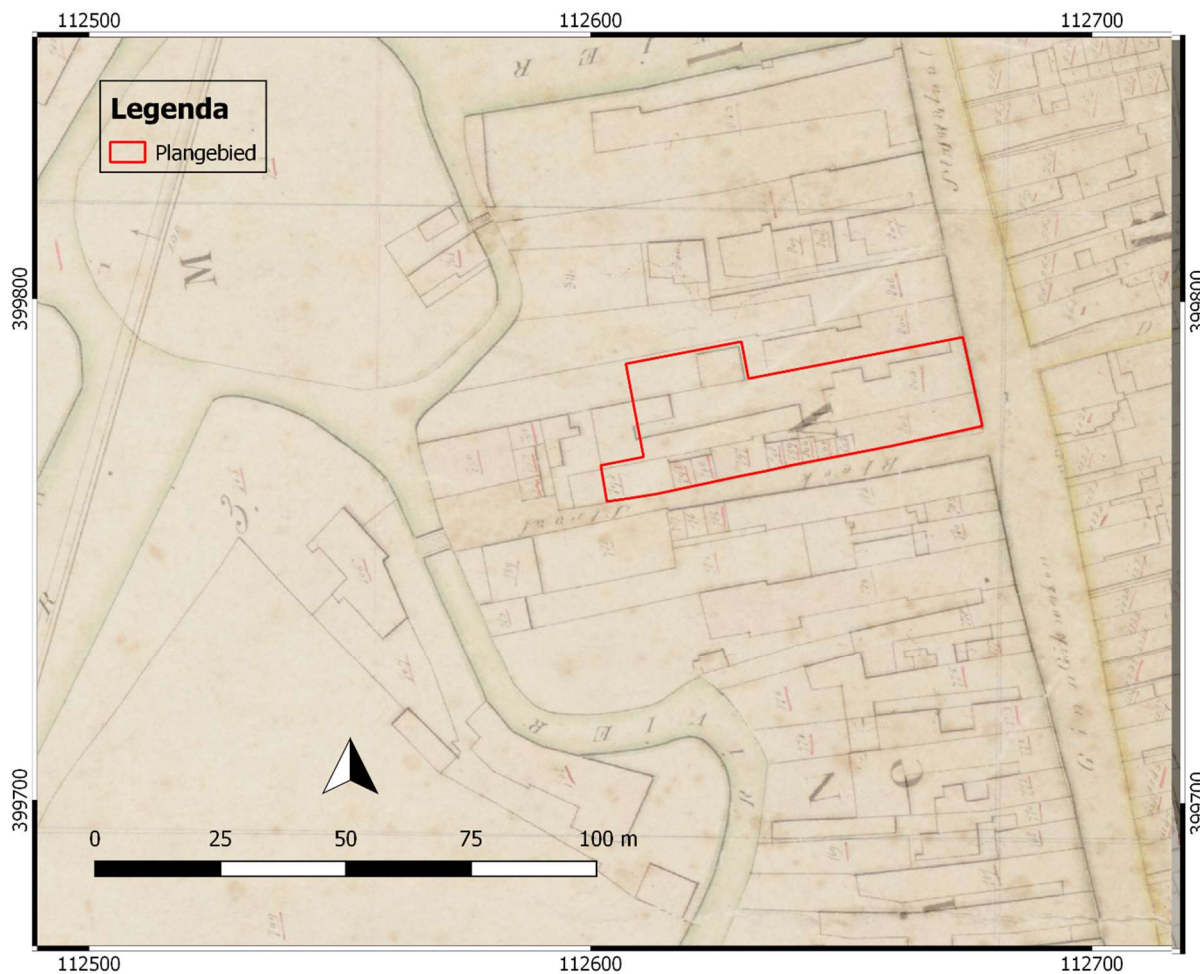
Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).



Afbeelding 10. Uitsnede uit de kaart van Bleau uit 1649 met in rood aangeduid de bebouwing die binnen het plangebied gelegen moet hebben (Bron: Vocus 2017). Het niet rood gekleurde huis links daarvan heeft waarschijnlijk deels binnen het plangebied gelegen.



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).



Afbeelding 11. Het plangebied (rood kader) op een uitsnede uit de oudste kadastrale kaart uit 1824.

De kaart toont een strokenverkaveling van langgerekte, ca. 10 meter brede percelen vanaf de Ginnekenstraat tot aan de riviertak van de Mark. Het plangebied omvat twee van deze percelen langs de Ginnekenstraat over de volledige breedte. Op beide percelen stond aan de Ginnekenstraat een haaks op de straat georiënteerd huis. Het zuidelijke perceel is in 1824 dwars opgesplitst en nagenoeg volledig bebouwd met grotere en kleinere huisjes langs de Bleekstraat. Deze bebouwing vertoont op beide kaarten overeenkomsten. Ter plekke van een laag bijgebouw achter het huis aan de Ginnekenstraat stonden in 1824 enkele kleinere huisjes haaks op de Bleekstraat georiënteerd. Westelijk daarvan volgt op beide kaarten een groter huis met de nok parallel aan de Bleekstraat, met daarachter op beide kaarten twee huizen met de nok haaks op de Bleekstraat. Deze moeten ter hoogte van de huidige open plaats gelegen hebben. Westelijk daarvan lag opnieuw een groter huis met de nok evenwijdig aan de Bleekstraat, dat deels onder het huidige trafogebouw gelegen moet hebben. Achter het noordelijke huis is in 1824 een groot, langgerekt bijgebouw aanwezig. Waarschijnlijk gaat het om een bedrijfsgebouw of werkplaats uit de 18^e of vroege 19^e eeuw. Op de kaart "Inventarisatie bijzondere gebouwen en complexen binnenstad Breda. 1530-1870" staan voorhuis en bijgebouwen op dit perceel aangeduid als brouwerij met de



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

naam 'De twee Hoefijzers'.¹⁰ De aanwezigheid van stromend water van de Mark, dat aan de zuidzijde van de stad nog relatief schoon geweest zal zijn, zal de locatie aantrekkelijk gemaakt hebben voor de vestiging van een brouwerij. Aan de Ginnekenstraat zijn nog twee andere brouwerijen bekend. Ook voor andere ambachten, die water nodig hadden, zoals looierijen, ververijen, vollerijen, wasserijen of blekerijen kan de locatie in het verleden daardoor aantrekkelijk zijn geweest.

Op de plaats van de noordelijke uitbreiding van het plangebied achter Ginnekenstraat 28 stond in 1824 een bijgebouw.



Afbeelding 12. Uitsnede uit de topografische kaart uit 1898. De bebouwing binnen het plangebied is rood gekleurd (bron: Vocus).

Afgezien van het laatste blijft de algehele situatie tot in de 20^e eeuw in grote lijnen gelijk: Op topografische kaarten uit ca. 1900 en 1925 stroomt De Mark-tak nog steeds tussen de open achterterreinen westelijk van de Ginnekenstraat en het grotendeels onbebouwde eiland. Wel is het water van de middeleeuwse stadsgracht tussen Karnemelkstraat en Ginnekenstraat ca. 80 meter noordelijk van het plangebied tussen 1869 en 1900 gedempt en is aan de oostzijde van de Ginnekenstraat noordelijk van de Sint-Joostkapel een nieuwe, katholieke kerk verschenen, de Maria Hemelvaartkerk. De Ginnekenstraat is in het begin van de 20^e eeuw al een bedrijvige winkelstraat, waar in de loop van de 20^e eeuw veel gebouwd en verbouwd zal worden.

Op de topografische kaart uit 1940 is de oosttak van de Mark gedeeltelijk gedempt. In 1959 is het water verdwenen en op de plaats van het eiland is de Markendaalseweg aangelegd, die in de loop van de tweede helft van de 20^e eeuw bebouwd raakt.

¹⁰ Gemeente Breda, Bureau Cultureel Erfgoed versie 2.0, februari 2008
(https://erfgoed.breda.nl/upload/iblock/271/breda_1530_1870_vs2.pdf)

2.5 DE BEBOUWING VAN HET PLANGEBIED IN DE 20^E EEUW

Een foto uit 1860 toont de Ginnekenstraat nog als woonstraat met hoge lijstgevels, onder meer ter plekke van het plangebied (Afbeelding 13).



Afbeelding 13. De Ginnekenstraat ca. 1860 gezien vanuit de brug over de Oude Vest (nu kruising met de Karnemelkstraat). De met blauw aangeduide gevel stond ter hoogte van het plangebied (bron: Vocus 2017).

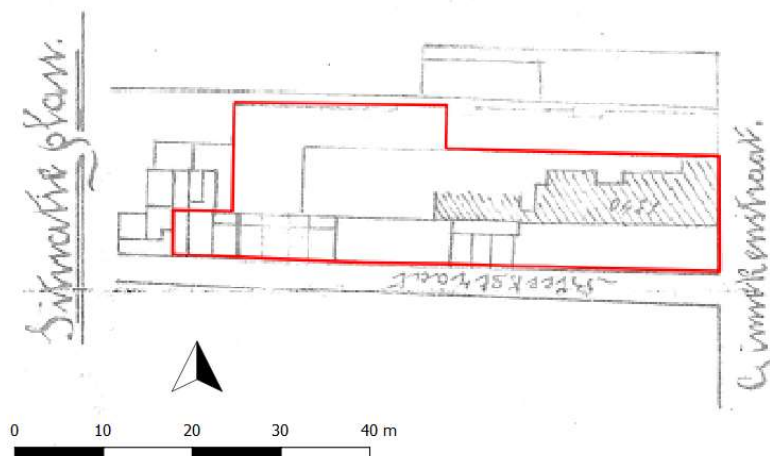
2.5.1 GINNEKENSTRAAT 30

In 1905 wordt het woonhuis op het noordelijke perceel Ginnekenstraat 30 omgebouwd voor de inrichting van een stalhouderij van 'van Opstal' ingericht door de bouw van een stalling op het achtererf, die bereikbaar was via een nieuwe winkelpui met twee inrijdeuren aan de Ginnekenstraat.¹¹ De aangegeven muurfunderingen van de stal reiken ca. 1 meter diep. Op de bestaande en nieuwe toestand staan geen kelders of keldertoegangen aangegeven.

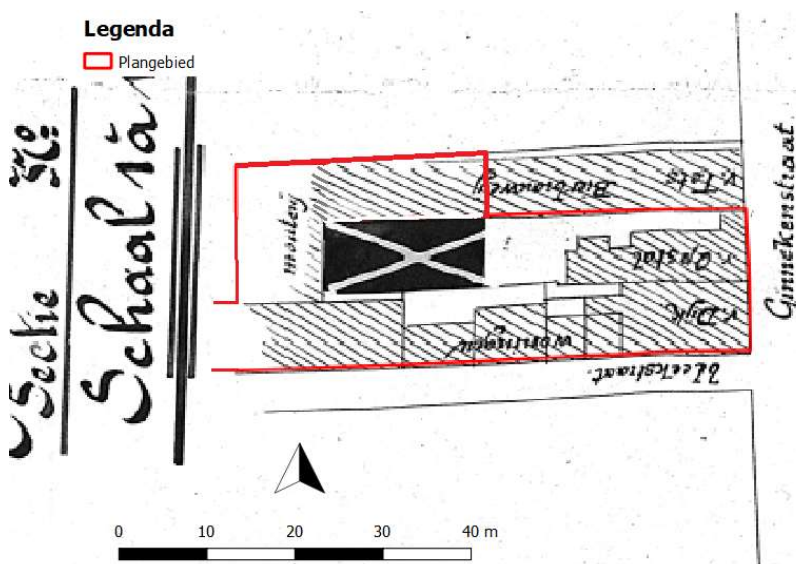
¹¹ Stadsarchief Breda NL-BdSA_ARC750_19031927_10264_37010 en 37011.

Legenda

Plangebied



Afbeelding 14 Schets van de bestaande situatie bij het bouwplan uit 1905 (bron: stadsarchief Breda)



Afbeelding 15. Schets van de nieuwe situatie bij het bouwplan uit 1905 (bron: Stadsarchief Breda)

De bebouwing bestond tot dat moment uit een 19 meter diep en 10 meter breed woonhuis aan de straat met aan de noordzijde een drie meter brede gang (Afbeelding 16). Daarachter lagen tot 35 meter uit de straat bijgebouwen met een verdieping. Achter deze bijgebouwen is tot 55 meter uit de straat gelegen bijgebouw zonder verdieping en waarschijnlijk ondiep gefundeerd, in 1905 gesloopt voor de nieuwe stalling. Na de verbouwing bevond zich tussen 35 en 47 meter uit de straat een open plaats, met daarachter tussen 47 en 80 meter uit de straat de nieuwe stalling (Afbeelding 15). Achter het nieuwe stalgebouw lag de bestaande mouterij van de bierbrouwerij van Van Fets, die tussen 1815 en 1925 was gevestigd op het noordelijk aangrenzende perceel (Ginnekenstraat 28). Het tegenwoordig onbebouwde gedeelte van dit perceel dat bij het plangebied hoort, was toen bebouwd

Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

In 1936 is een Hinderwetvergunning afgegeven voor de plaatsing van een ondergrondse benzinetank van 4.000 liter met een pomp op het perceel Ginnekenstraat 30, ¹² Dit was destijds in gebruik bij een taxibedrijf (fa. Taxon). De tank en de pomp bevonden zich op een toenmalige binnenplaats, door milieu-adviesbureau Ecoreest gelokaliseerd tussen de achterbouw en stalling uit 1905 op ca. 60 meter uit de straat onder de huidige achterbouw naast de openplaats langs de Bleekstraat. De vul- en ontluuchtingspunten lagen aan de zijde van de Ginnekenstraat, en waren aangesloten op leidingen in de gang aan de noordzijde van het voorhuis.



Afbeelding 16. Het pand Ginnekenstraat 30-28 circa 1965 kort vóór de afbraak (Bron Vocus 2017).

2.5.2 GINNEKENSTRAAT 32 EN BLEEKSTRAAT

De bebouwing die in 1905 op de zuidelijke helft van het plangebied stond, wordt schetsmatig aangeduid op de situatieschetsen bij het bouwplan voor de stalhouderij op de noordelijke helft (Afbeelding 14 en Afbeelding 15).

Aan de Ginnekenstaat op de hoek met de Bleekstraat stond het huis van 'van Dijk', dat blijkens een tekening in het stadsarchief in 1870 een nieuwe of veranderde winkelpui kreeg.¹³ Dit huis was niet veel dieper dan het woonhuis op het noordelijk perceel.

¹² Van den Broek 2016

¹³ Stadsarchief Breda TOEG213-0_595

Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

Daarachter lagen, net als in 1824 enkele kleinere woningen aan de Bleekstraat, gevolgd door een groter gebouw, dat ook al op de kaart van Bleau herkenbaar is. Ten westen daarvan lag, onder de huidige open ruimte aan de Bleekstraat, een tweede serie van vijf kleine woningen. Deze woningen, die zuidelijk grensden aan de eerder genoemde mouterij, werden in 1926 verhoogd met een etage.¹⁴ De woningen hadden een gezamenlijke voorgevelbreedte aan de Bleekstraat van 19,65 meter en waren vijf tot vijfenhalf meter diep. Tegen de achtergevel lag in elk van de woningen een voorraadkeldertje van ca. 1x2 meter, dat vermoedelijk half diep zal zijn geweest en niet veel meer dan een meter onder vloerniveau zal hebben bereikt. Achter de woningen lagen kleine plaatsjes met een diepte van ongeveer anderhalve meter waarin vijf rioolputten en twee beerputten staan aangegeven. De middelste drie plaatsjes grensden met de achterzijde aan een 'pakhuis' ter plekke van de eerder genoemde mouterij. Een foto uit 1965 toont de woninkjes bij de afbraak, met daarachter het grotere gebouw ten oosten daarvan (Afbeelding 17).

Achter dit complex van vijf gelijke woningen lagen ter plekke van het huidige trafogebouw nog enkele huizen met verschillende plattegrond en plaatsjes. Deze kunnen beschouwd worden als de opvolgers van het westelijke van de twee gebouwen met de nok parallel aan de Bleekstraat op de kaarten uit 1824 en 1650. Uit de foto in Afbeelding 17 blijkt dat deze huizen in 1965 al verdwenen waren.



Afbeelding 17: De bebouwing langs de noordzijde van de Bleekstraat circa 1965 kort voor de afbraak ten behoeve van de huidige bebouwing, gezien vanuit het westen, met op de voorgrond de vijf in 1926 opgehoogde woninkjes (Bron: Vocus 2017).

¹⁴ Stadsarchief Breda BdSA_ARC750_19031927_10264_37014 t/m 37016



Afbeelding 18. Ginnekenstraat 32 in 1960 (bron: Vocus 2017)

Het huis aan de Ginnekenstraat 32 moet in de jaren twintig of dertig van de vorige eeuw (waarschijnlijk) volledig vervangen zijn door een nieuw woon-winkelpand, zoals blijkt uit foto's uit de jaren zestig (Afbeelding 18). Van deze vervanging zijn geen bouwgegevens bekend.

2.6 DE HUIDIGE BEBOUWING

Vanaf 1966 maakte de bestaande bebouwing in het plangebied plaats voor de huidige bebouwing. De percelen Ginnekenstraat 30 en 32 met de achterliggende percelen aan de Bleekstraat werden samengevoegd en alle bebouwing verdween.

Het huidige gebouw is volgens het toenmalige palenplan gefundeerd op in totaal 68 palen van het type 'De Waal' die in clusters van één tot vier palen op onderlinge afstanden van vier tot zes meter staan.

Onder het oostelijk deel van het gebouw langs de Ginnekenstraat bevindt zich een ruim drie meter diepe kelder. Deze heeft een L-vormige plattegrond en beslaat de gehele breedte van 22 meter langs de Ginnekenstraat tot 9 meter uit de straat en de oostelijke 22 meter langs de Bleekstraat met een breedte van 9 meter (Afbeelding 4).

Het resterende deel van het gebouw is niet onderkelderd en rust volgens het bouwplan op een raamwerk van 70 cm hoge balken onder de betonvloer. Langs de randen staat een ringbalk met een hoogte van 1,2 meter hoogte aangegeven. Het oorspronkelijke bouwbestek stelt voor het te bebouwen gedeelte in zijn geheel te ontgraven tot 50 cm



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

onder het (vloer?)peil en de onbebouwde plaats te betegelen op 20 cm schoon zand. Voor de aanleg van de kelder was bronbemaling voorzien.

2.7 BODEMKUNDIG ONDERZOEK

In het kader van een indicatief bodemonderzoek zijn door Milieu Adviesbureau Eco Reest in 2016 vijf grondboringen uitgevoerd op het niet bebouwde gedeelte van het plangebied langs de Bleekstraat.¹⁵ In alle vijf boringen is tot 50 cm onder de bestrating schoon ophoogzand aangetroffen. In twee boringen dicht tegen de achtergevel van het gebouw reikt dit ophoogzand tot 1 meter onder de bestrating. In de overige boringen is daaronder bruinzwart, matig humeus, meer of minder puinhoudend zand aangetroffen. Alle boringen zijn op ca. 1 meter diepte gestaakt op een laag puin of beton.

¹⁵ Van den Broek 2016.



3 GESPECIFICEERDE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

Aan de hand van de inventarisatie van de gegevens kan er een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel worden opgesteld.

Aan de zijde van de Ginnekenstraat is een antropogeen lagenpakket te verwachten met een dikte tussen één en twee meter, waarin resten van (sub)stedelijke bebouwing (huisplaatsen) langs de Ginnekenstraat te verwachten zijn uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, mogelijk voorafgegaan door een akkerlaag uit Late Middeleeuwen. Aan de basis van of direct onder dit pakket zijn oudere sporen niet uitgesloten.

Naar het westen toe kan de dikte van het antropogene lagenpakket toenemen ondanks de daling van het huidige maaiveld. Hier zijn sporen van randverschijnselen van de bebouwing te verwachten, zoals water- en beerputten, kuilen, akkerbedden, schuren en dergelijke uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Langs de Bleekstraat zijn vooral in de zuidelijke helft van het plangebied bovendien sporen van bebouwing uit de Nieuwe tijd vanaf de 16^e eeuw te verwachten. Aan de noordzijde gaan bebouwingssporen vermoedelijk niet verder terug dan de 18^e of vroege 19^e eeuw.

De verwachte sporen bestaan uit paalsporen, perceels- huis- en andere greppels, kuilen, vloerlagen van leem, baksteen en plavuizen, looplagen, brandlagen, ophogingslagen, baksteen muurwerk, uitbraaksleuven en puinlagen, beerputten en waterputten. Mogelijk komen ook overblijfselen van bierbrouwerij of andere ambachtelijke activiteiten voor. Gelet op de nabijheid van een pestkapel is het voorkomen van menselijk botmateriaal niet uitgesloten, al wordt de kans op begravingen laag ingeschat.

Ter plekke van de kelder langs de Ginnekenstraat zijn resten van alle voorgaande bebouwing hoogstwaarschijnlijk volledig verdwenen. Er is een kleine kans dat van diepe sporen zoals waterputten het onderste deel bewaard is gebleven. Onder het overige deel van de huidige bebouwing is de bodem waarschijnlijk minstens tot 50 à 80 cm onder de huidige vloer volledig verstoord, langs de randen tot ruim een meter. Plaatselijk zijn diepere verstoringen te verwachten, bijvoorbeeld ter plekke van de olietank en riolen en beerputten uit de 20^e eeuw. Het bodemarchief onder de onbebouwde gedeelten is vermoedelijk nauwelijks verstoord in de 2^e helft van de 20^e eeuw. Het in boringen vastgestelde schone zand onder de open plaats kan zijn opgebracht.

Van het huis op de hoek van de Ginnekenstraat 32 met de Bleekstraat en eventuele voorgangers zullen nagenoeg alle resten verdwenen zijn. Van het huis op het noordelijke



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

perceel en eventuele voorgangers kunnen resten van de achterhelft bewaard gebleven zijn. Resten van de bebouwing langs de Bleekstraat en op het achtererf van Ginnekenstraat 30, evenals andere sporen kunnen onder de bestaande bebouwing en de onbebouwde gedeelten bewaard gebleven zijn.

In humeuze ophogings- en nederzettinglagen en in beerputten kunnen metaal- en botresten redelijk tot goed geconserveerd zijn. In natte bodemcondities onder de waterspiegel is een goede conservering van organische resten te verwachten. Deze zijn vooral te verwachten in het lagere westeinde van het plangebied en elders in diepere sporen.

Bij de sloop van de bestaande bebouwing bestaat de mogelijkheid dat intacte archeologische resten beschadigd worden.

Bij de aanleg van de nieuwbouw zal de bodem naar verwachting tot 0,8 à 1 meter onder het vloerpeil/straatniveau van de Ginnekenstraat worden verstoord. Langs de randen en ter plekke van de liftkoker is een bodemverstoring tot een diepte van 1,6 à 1,8 meter onder het genoemde peil te verwachten. Ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt de bodem mogelijk enkele decimeters dieper verstoord dan de verwachte reeds aanwezige verstoringen. Door het aflopen van het maaiveld naar het westen zal de nieuwe verstoring ter plekke van de open plaats mogelijk nauwelijks tot in het intacte bodemarchief reiken. Ter plekke van het onbebouwde gedeelte aan de noordzijde van de bestaande bebouwing zal de verwachte bodemingreep naar verwachting in nog niet verstoord bodemarchief ingrijpen. Bij het eventueel slopen van de kelder zal naar verwachting weinig of geen schade aan het bodemarchief worden toegebracht omdat bij de aanleg van de kelder rondom al het een en ander verstoord zal zijn.



4 CONCLUSIE EN SELECTIEADVIES

4.1 CONCLUSIE

Op basis van de beschikbare bronnen is in hoofdstuk 3 een archeologisch verwachtingsmodel geformuleerd. Op basis van dit verwachtingsmodel kan geconcludeerd worden dat er binnen het plangebied overblijfselen te verwachten zijn van bebouwing en bewoning uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Verwacht wordt dat de bebouwing zich in de 14^e en 15^e eeuw vooral langs de Ginnekensweg bevond en vanaf de 16^e eeuw binnen de omwalling ook langs de Bleekstraat ontwikkelde. Langs de Ginnekenstraat zijn nagenoeg alle archeologische resten verdwenen door de aanleg van een nog bestaande kelder. In het overige deel van het plangebied zijn archeologische resten naar verwachting nog aanwezig. De voorzien bodemingrijpen zullen naar verwachting plaatselijk tot in onverstoorde bodemarchief reiken.

4.2 SELECTIEADVIES

Op basis van het bureauonderzoek bestaat een grote kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten in de ondergrond van het plangebied. De geplande bodemingrepen zullen naar verwachting leiden tot een aantasting van het bodemarchief. Deze aantasting lijkt van beperkte omvang. Op basis hiervan adviseren wij na de verwijdering van bovengrondse delen van de bestaande bebouwing de sloop van ondergrondse delen onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden om aantasting van het bodemarchief te voorkomen. Daarbij kan tevens een indruk verkregen worden van de archeologische waarden die door de aanleg van de nieuwe bebouwing worden bedreigd. Vervolgens adviseren wij om ter plaatse van het nieuwbouwwak over de gehele lengte één of meerdere proefsleuven te graven om het archeologische verwachtingsmodel te toetsen en te kunnen beoordelen of er bij het uitgraven van de bouwput een opgraving noodzakelijk is. Op basis van de bevindingen uit de proefsleuven kan vervolgens door het bevoegd gezag worden besloten dat er een opgraving nodig is bij het uitgraven van de bouwput, danwel het archeologisch onderzoek na het proefsleufonderzoek beëindigd is.

De implementatie van deze aanbeveling is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Breda.



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).



Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

Literatuur

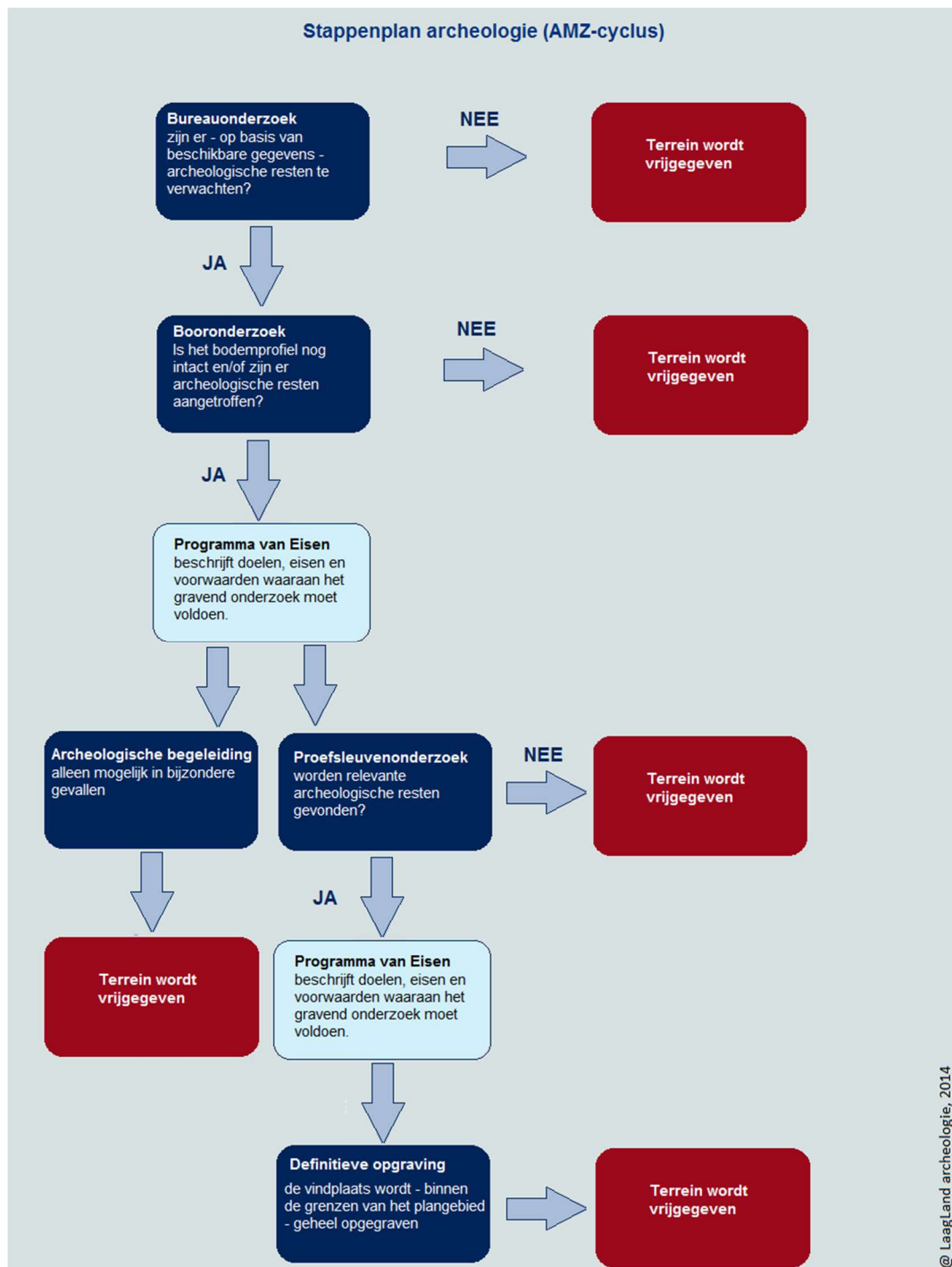
- Broek, M. van den, 2016. *Indicatief bodemonderzoek ter plaatse van Ginnekenstraat 30-32 te Breda. Eco Reest Projectnr. 151326*
- Kievith, H. de, 2014. *Breda en de brede Aa. De Naamgeving van Breda opnieuw bekeken. <https://erfgoed.breda.nl/downloads>.*
- Kroon, W., 2006. *Geschiedenis van het Weeshuis der Hervormde Gemeente van Apeldoorn en Het Loo, 1806-2006.* Walburg Pers Zutphen
- Otten, G. 2008. *Het stadserf te Breda. Erfgoedrapport Breda 11, Gemeente Breda, Breda.*
- Samenstellers, 2002, *Breda door de eeuwen heen*, Gemeente Breda, Breda.
- Vocus architecten BNA, 1917. *Ginnekenstraat – Bleekstraat Breda presentatie welstand, projectnr. 714-br*, Bussum

Archeologische databases/internetbronnen

- *Bouwarchief stadsarchief Breda*
- <https://erfgoed.breda.nl/erfgoed/archief>
- <https://erfgoed.breda.nl/erfgoed/downloads>
- <https://stadsarchief.breda.nl/collectie/beeld/films-en-foto-s>
- www.topotijdreis.nl
- *PDOKviewer*



BIJLAGE 1 AMZ-CYCLUS





Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

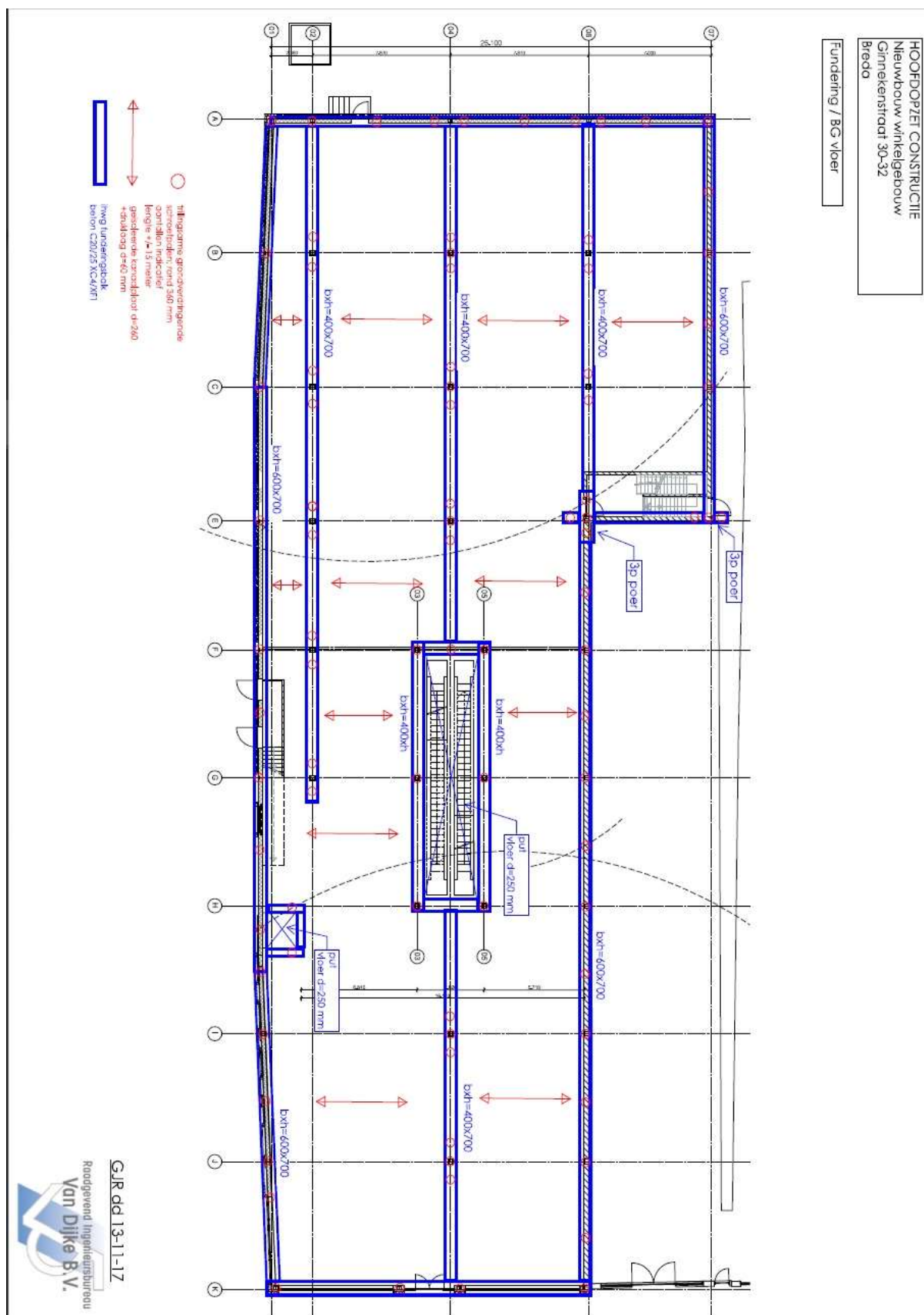
BIJLAGE 2 ARCHEOLOGISCHE PERIODEN

Archeologische perioden		Datering
Nieuwe tijd	C	1795
	B	1650
	A	1500
Middeleeuwen	Laat	1250
	Vol	1050
	vroeg	Ottoons
		Karolingisch
		Merovingisch
Romeinse tijd	Laat	270
	Midden	70 na Chr.
	Vroeg	15 voor Chr.
Prehistorie	IJzertijd	Laat
		250
		Midden
		500
	Bronstijd	Vroeg
		800
		Laat
	Neolithicum	1100
		Midden
		1800
	Mesolithicum	Vroeg
		2000
		Laat
	Paleolithicum	2850
		Midden
		4200
		Vroeg
		4900/5300
		Laat
		6450
		Midden
		8640
		Vroeg
		9700
		Jong
		35.000
		Midden
		250.000
		Oud

© Monolithisch archeologie 2013

Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

BIJLAGE 3 PALENPLAN NIEUWBOUW





Bureauonderzoek Ginnekenstraat 30-32 te Breda, gemeente Breda (NBr).

BIJLAGE 4 NIEUWBOUWPLAN - DOORSNEDE MET FUNDERING

