Bouwhistorische verkenning met waardestelling



Zoggelsestraat 88 te Heesch

gemeente Bernheze

drs. Elke de Rooij

Inhoudsopgave

Objectgegevens 3

Voorwoord 4

Inleiding 5

Beschrijving 6

Historisch stedenbouwkundige context 6
Hoofdvorm 10
Indeling 11
Voorgevel 11
Linkerzijgevel 12

Rechterzijgevel 13
Achtergevel 14
Interieur 15

Waardering

Cultuurhistorische waardestelling 19
Bouwhistorische waardestelling 19
Waarderingstekeningen 19

Objectgegevens

Adres	: Zoggelsestraat 88
Postcode	: 5384 VE
Plaats	: Heesch
Kadastraal	: Sectie F, perceel 875
Eigendom	: fam. Van den Akker

Algemene gegevens

Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: bedrijfsgebouw
Bouwjaar	: XIXd
Bezoekdatum	: 24 juli 2017

Voorwoord

In opdracht van de familie van den Akker heeft Monumenten huis Brabant een bouwhistorische verkenning met waardestelling uitgevoerd in het pand Zoggelsestraat 88 te Heesch. De aanleiding voor het onderzoek zijn plannen om opnieuw een woonfunctie aan de voormalige boerderij toe te realiseren.

Met een bouwhistorische verkenning met waardestelling wordt inzicht verkregen in de bouw- en cultuurhistorische waarden van het betreffende object. Een bouwhistorisch onderzoek waarbij de constructies, materialen en structuren worden bestudeerd vormt een goede basis om plannen tot herbestemming, functieverandering en restauratie te toetsen of te ondersteunen.

Op 24 juli 2017 is door Elke de Rooij en Martijn de Jong een bezoek gebracht aan het pand, waarbij de bouwhistorische gegevens, voor zover zichtbaar, zijn gedocumenteerd en gefotografeerd. Met deze veldwerkgegevens en de door de opdrachtgever verstrekte informatie is de nu voorliggende rapportage opgesteld. Uit de verzamelde gegevens is een conclusie over de monumentale en bouwhistorische waarden van het pand getrokken. Als onderlegger voor de waarderingstekeningen zijn (schets)plattegronden ter beschikking gesteld door de opdrachtgever van Design & Construct Bouwkundig Adviesburo. De daarop reeds aangebrachte kleuren dienen voor dit rapport buiten beschouwing te worden gelaten.

Deze rapportage is opgesteld conform de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* april 2009.

Geertruidenberg
8 september 2017

Inleiding

Voor een bouwhistorisch onderzoek zijn muurwerk en constructieve elementen van groot belang bij het achterhalen van de bouwgeschiedenis van een pand. In veel gevallen zijn deze elementaire bronnen slechts ten dele zichtbaar. Deze elementaire bronnen waren in de schuur over het algemeen goed zichtbaar.
Het onderzoek is gebaseerd op eigen waarnemingen, beperkt literatuuronderzoek en enige archivalische gegevens, aangevuld met gegevens uit oude kaarten (www.topotijdreis.nl).

Om de beschrijving van het huidige pand voor de lezer van dit rapport toegankelijk te maken is het goed om te weten dat de beschrijving uitgaat van de huidige situatie. Het pand wordt in dit rapport beschreven vanuit de Zoggelsestraat bezien.

Het rapport wordt begonnen met een uitgebreide omschrijving van het exterieur en interieur. Afsluitend volgt een waardering op de onderdelen cultuurhistorie en bouwhistorie. De bouwhistorische waarde is weergegeven in tekeningen.

Voor de cultuurhistorische waardestelling worden de waarderingscriteria voor bouwkunst gebruikt zoals de RCE die in 2011 heeft opgesteld. Het betreft de hoofdcategorieën:

- Cultuurhistorische waarden
- Architectuur- en kunsthistorische waarden
- Situationele en ensemblewaarden
- Gaafheid en herkenbaarheid
- Zeldzaamheid

De categorieën in de waarderingstekeningen zijn gebaseerd op de *Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek* uit 2009. Dit zijn:

- Hoge bouwhistorische waarde
- Positieve bouwhistorische waarde
- Indifferente bouwhistorische waarde

Beschrijving

Historisch stedenbouwkundige context

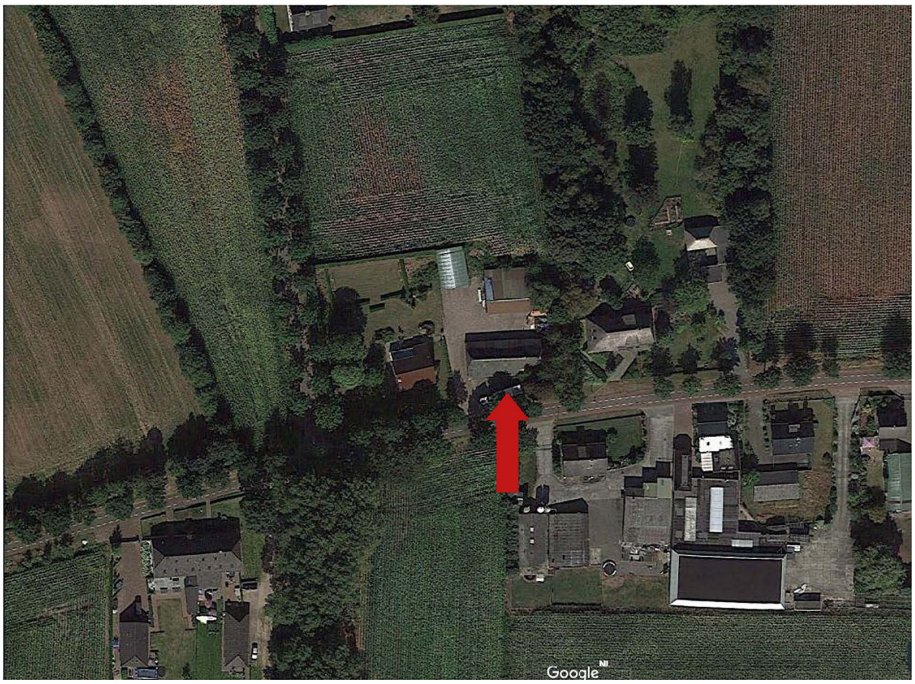
De voormalige boerderij bevindt zich aan de Zoggelsestraat in het gehucht Zoggel, dat al in de zestiende eeuw genoemd wordt, en bevindt zich ten zuidwesten van de dorpskern van Heesch. De landschappelijke structuur van Zoggel wordt gekenmerkt door de heide-ontginningen die er sinds het eind van de achttiende eeuw plaatsvonden. De ontginning is herkenbaar aan de rechtlijnige verkaveling met oost-west lopende wegen en de, haaks daarop gelegen, smalle en langgerekte percelen.[1] Op veel plekken langs de Zoggelsestraat is deze oude verkaveling nog goed zichtbaar. In 7811-7832 werd voor het eerst nauwkeurig de kadastrale situatie opgetekend in het zogeheten Kadastraal Minuutplan. Het Minuutplan laat zien dat de wegenstructuur sindsdien nauwelijks is veranderd.

Het object ligt op een ruim perceel, op enkele meters afstand van de straat. De nokas is evenwijdig aan de Zoggelsestraat. Het object bevindt zich in de noordoostelijke hoek van de kruising Zoggelsestraat-Achterstraat. De boerderij is hoogstwaarschijnlijk in het laatste kwart van de negentiende eeuw gebouwd. Het Kadastraal Minuutplan van 1811-1832 laat geen bebouwing zien op het betreffende perceel, dat wordt aangeduid als 'bouwland'. Op de topografische kaart uit 1899, waarvoor men in 1895 de situatie heeft geïnventariseerd, is de boerderij voor het eerst zichtbaar.[2]



Actuele luchtfoto van het gehucht Zoggel (links) en Heesch (rechts). De rode pijl laat zien waar de boerderij ligt. Bron: Google Earth

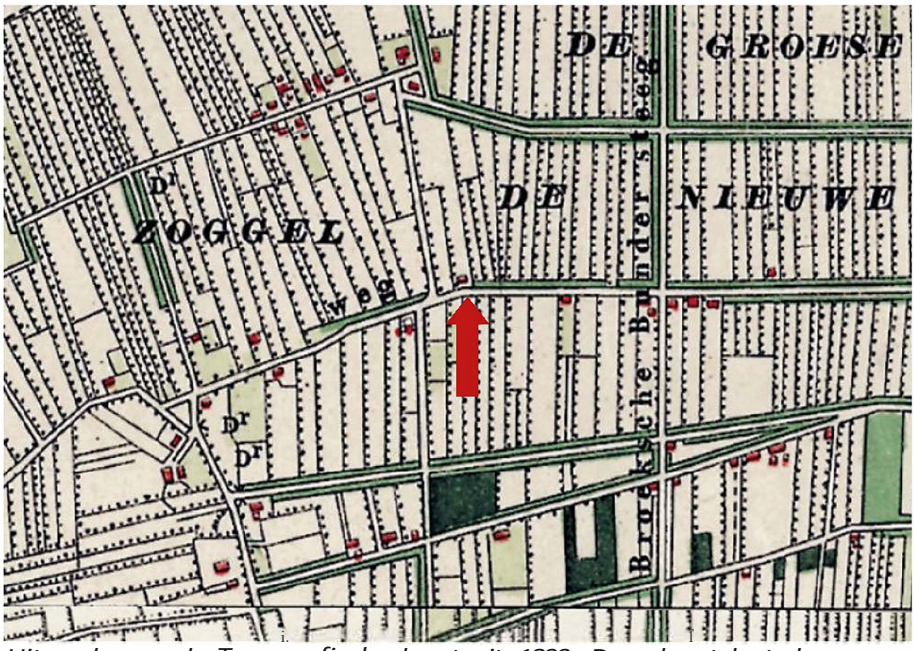
[1] *Cultuurhistorische inventarisatie Noord-Brabant. Gemeente Heesch*, 's-Hertogenbosch 1989, p. 10.
[2] Th. Caspers, A. van der Leest en H. Stam (red.), *Grote historische topografische atlas Noord-Brabant*, Tilburg 2005, nr. 570.



Uitsnede van dezelfde luchtfoto. De rode pijl wijst de voorgevel van de boerderij aan. Bron: Google Earth



Uitsnede van het Kadastraal Minuutplan 1811-1832, Sectie A nr. 887. Het met rood omlijnde perceel is het perceel waar later de boerderij op gebouwd is, hier nog in gebruik als bouwland. Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



Uitsnede van de Topografische kaart uit 1899. Deze kaart laat de vroegste aanduiding van de boerderij aan de Zogge/sestraat 88 zien.
Bron: www.topotijdreis.nl

De boerderij is als langgevelboerderij gebouwd, waarbij alle deuropeningen in de lange zijden zijn geplaatst. De oorspronkelijke opzet is met enige verbeelding nog te achterhalen aan de hand van bouwsporen en oude foto's. Een ongedateerde foto laat nog duidelijk de oorspronkelijke scheiding tussen het woon- en bedrijfsgedeelte zien. De boerderij was oorspronkelijk gedekt onder een rieten dak met pannenvoet.

De boerderij is tot 1974 als zodanig in gebruik geweest en bewoond geweest. De boerderij moet in 1974 zo goed als onbewoonbaar zijn geweest, omdat aan de familie een vergunning en een jaarlijkse bijdrage werd verleend voor het bouwen van een nieuw woonhuis naast de boerderij in het kader van krotopruiming.[3] Het krottenvraagstuk was indertijd een groot probleem in de regio. Alleen in Heesch waren er in de jaren '60 van de twintigste eeuw maar liefst 288 krotwoningen, waarvan er al 123 onbewoonbaar verklaard waren. Heesch had zelfs het hoogste percentage krotwoningen in de regio (22,8% tegenover 10,7% gemiddeld in de regio).[4]

[3] B & W gemeente Heesch, bouwvergunning woonhuis d.d. 18 juli 1974, privé-archief familie van den Akker/ Brabants Historisch Informatie Centrum (BHIC), archief 1758 Bouwvergunningen gemeente Heesch, inv.nr. 19740118.
[4] Stichting Maaskants Welvaren, *Het krottenvraagstuk* in *de Brabantse Maaskant,* Oss 1962, p. 2-4.



Ongedateerde foto van de boerderij Zoggelsestraat 88 naar het noordwesten gezien. Hier is vrijwel de gehele voorgevel zichtbaar met de oorspronkelijke geve/indeling met voordeur, ramen, deeldeuren en staldeuren uiterst links.
Bron: fotodatabase Heemkundekring De Elf Rotten

De woonomstandigheden in deze woningen sloten niet meer aan op de moderne eisen, vanwege vochtigheid, een gebrek aan hygiëne en het ontbreken van aansluitingen op het waterleidingnetwerk, gasnetwerk of elektriciteitsnetwerk. Om het probleem van de krotwoningen op te lossen ging het ministerie van Volkshuisvesting subsidie verlenen aan krotbewoners voor het bouwen van een nieuw woonhuis, op voorwaarde dat de krotwoning vervolgens afgebroken of verbouwd tot bedrijfsruimte zou worden. Deze ontwikkeling had tot gevolg dat veel boerderijen werden gesloopt of zo ingrijpend werden verbouwd, dat nog maar weinig gave boerderijen bewaard zijn gebleven. Daarnaast zijn er relatief veel voorbeelden van boerderijen die op historiserende wijze zijn herbouwd, zoals Zoggelsestraat 55.[5]

Door het gebruik van de boerderij als bedrijfsruimte is het object zowel intern, als extern flink gewijzigd. In de voorgevel zijn veel bouwsporen zichtbaar van verschillende ingrepen. De staldeuren zijn bijvoorbeeld dichtgezet, waarop later weer een vensteropening in het nieuwe metselwerk is gemaakt. Alleen over de rechter kopgevel is met zekerheid te zeggen dat hier de oorspronkelijke gevelindeling nog zichtbaar is. De achtergevel is geheel vernieuwd in het laatste kwart van de twintigste eeuw.

, *Cultuurhistorische inventarisatie Noord-Brabant. Gemeente Heesch*, 's-Hertogenbosch 1989, p. 10.



Ongedateerde foto van de boerderij Zoggelsestraat 88 naar het noordwesten gezien. Boven het bedrijfsgedeelte is het rieten dak reeds vervangen door golfplaten.
Bron: fam. *Van den Akker.*



Boerderij Zogge/sestraat 88 naar het noordwesten gezien, 1989.
Bron: Brabants Historisch Informatie Centrum

Hoofdvorm

De eenlaags langgevelboerderij met rechthoekige plattegrond is vermoedelijk in beginsel opgetrokken in donkerrode baksteen en gemetseld in kruisverband met kalkvoeg. Door de vele ingrepen in het metselwerk is het lastig een heldere chronologie aan te brengen. De voorgevel bestaat bijvoorbeeld uit een lappendeken *van* verschillende vlakken metselwerk. Aan de hand van de beschikbare foto's en het feit dat de boerderij vanaf 1974 volledig in gebruik werd genomen als bedrijfsgebouw, zullen de meeste wijzigingen in de gevels tussen 1974 en 1989 zijn aangebracht.

Indeling

Hoewel aan de buitenkant vrijwel onzichtbaar, is de scheiding tussen het voorhuis en het bedrijfsgedeelte binnen nog herkenbaar. De oorspronkelijke brandmuur is vervangen door een moderne kalkzandsteenmuur, maar staat op dezelfde plaats. De oorspronkelijke indeling van het voorhuis is voor het overige geheel verdwenen. In het bedrijfsgedeelte is de indeling beter herkenbaar. Hoge en lage ankerbalkgebinten kenmerken de scheiding tussen de voormalige deel en stallen. Eveneens is in de kapconstructie nog zichtbaar waar zich de hoge deeldeuren hebben bevonden.

Voorgevel

De voorgevel bestaat uit metselwerk van verschillende soorten baksteen en uit verschillende (ver)bouwfasen, grotendeels in kruisverband. Boven de gevel loopt over de gehele lengte een muizentand. De stalramen zijn allen in één fase vervangen cq. geplaatst. Allen zijn betonnen stalramen onder een rollaag, met bakstenen lekdorpel en ventilatieopening aan de onderzijde. Het uiterst linkse stal raam heeft een enkele ruit. De overige vensters hebben twee ruiten.
Links in de gevel bevindt zich het enkelruits betonnen stal raam. Het metselwerk direct rond het venster wijst erop dat het venster later is ingezet in een deel van het metselwerk dat reeds daarvoor lijkt te zijn gewijzigd.
Daarnaast bevindt zich een bouwvlek bestaande uit een rodere baksteen met een eenvoudige houten deur onder een betonnen latei. Links van deze deur bevindt zich een tweeruits stal raam dat later is geplaatst. De rechter dag kant van de deur in het vermoedelijk oorspronkelijke metselwerk en de brede latei doen vermoeden dat zich hier dubbele lage staldeuren hebben bevonden. Op de oude foto is op deze plek inderdaad een deel van een rechthoekige deur zichtbaar.
Rechts daarvan bevindt zich nog een bouwvlek met een tweeruits betonnen stal raam. Direct rechts naast dit raam is een muuranker bevestigd.
Vervolgens is een groot deel van de gevel in een lichtere baksteen opgetrokken, waarin zich respectievelijk twee tweeruits stal ramen, een enkele houten, opgeklampte deur en een tweeruits stal raam bevinden. Ter hoogte van de eerste twee stal ramen bevonden zich de hoge deel deuren. Ter hoogte van de enkele deur bevond zich eerder een raam met luiken en een roedeverdeling in vier ruiten. Ter hoogte van het stal raam rechts van de deur bevond zich oorspronkelijk de voordeur van het woongedeelte. Het geveldeel ter rechterzijde van dit raam bestaat uit het oorspronkelijke metselwerk. Alleen waar het meest rechter stal raam is geplaatst is het metselwerk rondom vernieuwd. Hier bevond zich eerder eveneens een raam met roedeverdeling in vier ruiten en houten luiken.





Lin kerzijgevel

De linkerzijgevel bestaat uit verschillende delen metselwerk. Ter hoogte van de begane grond is de gevel opgetrokken in kruisverband. Ter hoogte van het hooiluik gaat het over in halfsteensverband. Vanaf halverwege het hooiluik is daarnaast een wat rodere baksteen toegepast. De linkerzijgevel is een vrij gesloten gevel. Op de begane grond bevinden zich twee ijzeren stal ramen, een vijfruits links en zesruits rechts. Beiden onder een getoogde rollaag en met bakstenen lekdorpel. Op zolderhoogte bevindt zich centraal een houten hooiluik tussen een rechte en getoogde rollaag. Vijf muurankers markeren de balklagen. Langs beide dakranden is het metselwerk vernieuwd.





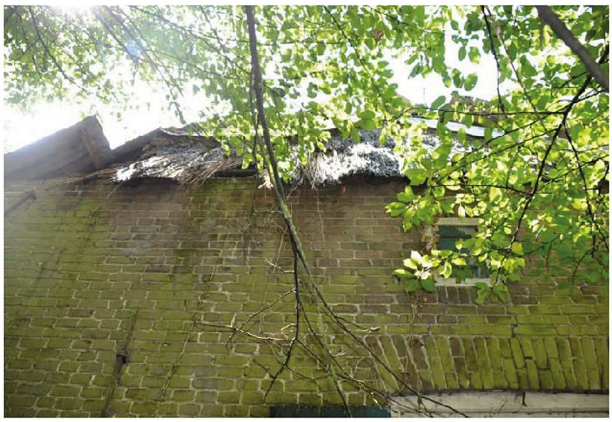


Rechterzijgevel

De rechterzijgevel heeft waarschijnlijk nog de oorspronkelijke indeling, al is het rechterdeel van deze gevel op de oude foto's niet zichtbaar. Het metselwerk is onregelmatig. Uiterst links op de begane grond bestaat het uit kruisverband, maar onder het wolfseind is halfsteensverband zichtbaar en andere delen tonen geen duidelijk metselverband.
Links in de gevel bevindt zich een zesruits schuifvenster met drieruits bovenlicht onder een hanenkam en met houten luiken en hardstenen dorpel. Centraal bevindt zich eveneens een zesruits schuifvenster met drieruits bovenlicht, alleen is het kozijn licht getoogd. Het vensters heeft houten luiken met gezaagde hartjes. Onder het venster bevindt zich geen lekdorpel, maar een strek en een rollaag. Rechts bevindt zich een jonger enkelruits venster tussen twee rollagen en met houten luiken.
Op zolderniveau bevindt zich boven het linkervenster een klein enkelruits zolderaampje tussen twee rollagen. Boven het centrale venster bevindt zich eveneens een gevelopening tussen twee rollagen, zonder raam, maar met houten luikje. Langs de rechter dakrand zijn nog gedeeltelijk vlechtingen in het metselwerk aanwezig. Het wolfseind bestaat aan deze zijde nog deels uit riet. Twee resterende muurankers markeren de balklaag, een ander markeert een gording aan het linker dakvlak.









Achtergevel

De achtergevel is in het derde kwart van de twintigste geheel opnieuw opgetrokken in wildverband. Uiterst links in de gevel bevindt zich een moderne ijzeren garagedeur. Rechts daarvan een houten deur met venster, die later in de gevel is aangebracht. Daarnaast bevindt zich een serie van drie tweeruits betonnen stal ramen onder een rollaag met bakstenen lekdorpel. Verder heeft de gevel nog een houten loopdeur onder een rollaag en een tweeruits betonnen stalraam met bakstenen lekdorpel.

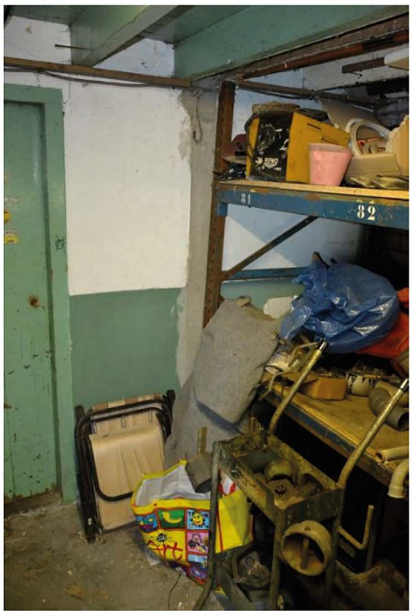


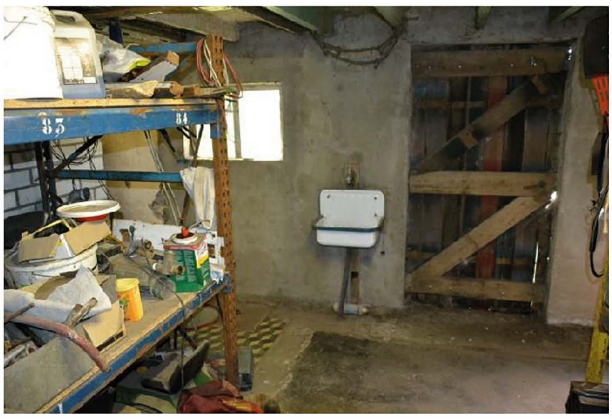
Interieur

De oorspronkelijke indeling van het voorhuis is niet meer aanwezig. Er zijn echter nog fragmentarische sporen van de woonfunctie bewaard gebleven. Zo liggen er nog delen van een vloer van cementtegels in zwart/wit/grijs geometrisch patroon (ca. 1930). In de vloer en in het balkenplafond is nog te zien waar de schouw met hang boezem zich heeft bevonden. Daarnaast duidt een resterende strook laat negentiende- of vroeg twintigste-eeuws behang op de aanwezigheid van een vroegere tussenwand. Een zeer eenvoudige trap langs de kopgevel leidt naar de zolder.
Links van de brandmuur bevinden zich twee ruimten. In de ruimte aan straatzijde zijn nog sporen aanwezig van de vroegere hal, zoals eenzelfde tegelvloer als hierboven beschreven en een bouwspoor van een vroegere scheidingsmuur (haaks op de nokas georiënteerd). Een deur, vermoedelijk uit de bouwtijd, verbindt deze ruimte met de ruimte daarachter.





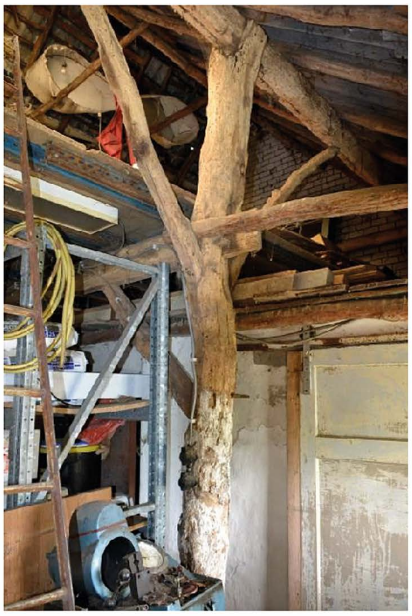




In het bedrijfsgedeelte is het onderscheid tussen de voormalige deel en de stallen nog herkenbaar aan de hoge en lage ankerbalken. In de voormalige deel is bij de voorgevel nog goed de raveling te zien waar de deeldeuren hebben gezeten. Aan de westzijde bevinden zich vier varkensstallen.









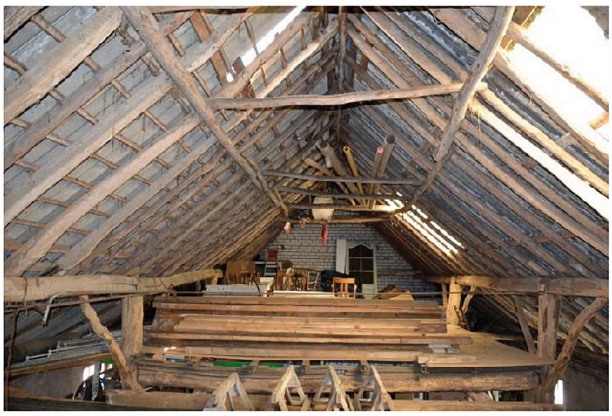
De gebinten bestaan grotendeels uit eikenhouten delen met veel bast. De korbelen zijn onder gepend, maar tegen de gebintplaat gespijkerd. De gebintplaten zijn gekantrecht. De rest van de balken is te sterk aangetast door insecten, maar waarschijnlijk ook gekantrecht. De gebintplaat richting de kopgevel van het bedrijfsgedeelte is verlengd met naaldhout.

Kap en zolder

De oudste delen zijn in de lengte doorgezaagde spantbenen/sporen van naaldhout. Aan de zaagsporen is te zien dat deze met de hand gezaagd zijn. Ze lijken niet te zijn gekoppeld door middel van pennen of hanenbalken. Hier en daar bevinden zich wel inkepingen, bijvoorbeeld ter hoogte van de gordingen of gebintplaten. De oudste delen van de kap bevinden zich in het achterste deel van de kap. De rest van de constructie bestaat uit rondhout (naaldhout) met hanenbalken en gordingen en zowel gezaagde, als rondhouten riet- of strolatten.
Boven het woongedeelte zijn de eikenhouten gordingen in de muren opgelegd. Daarop liggen rondhouten sporen en riet- of strolatten. Zoals gezegd heeft het wolfeind boven het woongedeelte nog deels een dakbedekking van riet of stro. Aan de straatzijde bevinden zich geen rietlatten meer in de kap.











Waardering

Cultuurhistorische waardestelling

Cultuurhistorische waarden
De voormalige boerderij Zoggelsestraat 88 is cultuurhistorisch van enig belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het gehucht Zoggel en het landelijk gebied rondom Heesch voor de periode 1875-1975.

Architectuur- en kunsthistorische waarden
De boerderij is architectuurhistorisch van beperkte waarde vanwege de hoofdvorm en massa als voorbeeld van een langgevelboerderij uit het eind van de negentiende eeuw. De gebint- en kapconstructie zijn nog grotendeels intact en bouwhistorisch waardevol.

Situationele en ensemblewaarden
Het object is van stedenbouwkundige waarde als onderdeel van de oude agrarische bebouwing aan de Zoggelsestraat.

Gaafheid en herkenbaarheid
Het object is beperkt van belang vanwege gaafheid of herkenbaarheid. De hoofdvorm is herkenbaar. Het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgedeelte is, met uitzondering van de rechterkopgevel, niet herkenbaar.

Zeldzaamheid
Er is geen sprake van zeldzaamheid.

Bouwhistorische waardestelling

Ondanks dat de herkenbaarheid van de buitenzijde van de boerderij grotendeels is verdwenen, is binnen de structuur van het bedrijfsgedeelte nog herkenbaar. De oorspronkelijke brandmuur is vervangen door een moderne kalkzandsteenmuur. De gebint- en kapconstructie is daarentegen nog grotendeels intact en waarschijnlijk grotendeels uit de bouwtijd. De structuur en de logistiek van het bedrijfsgedeelte van de boerderij is daardoor nog goed waarneembaar.

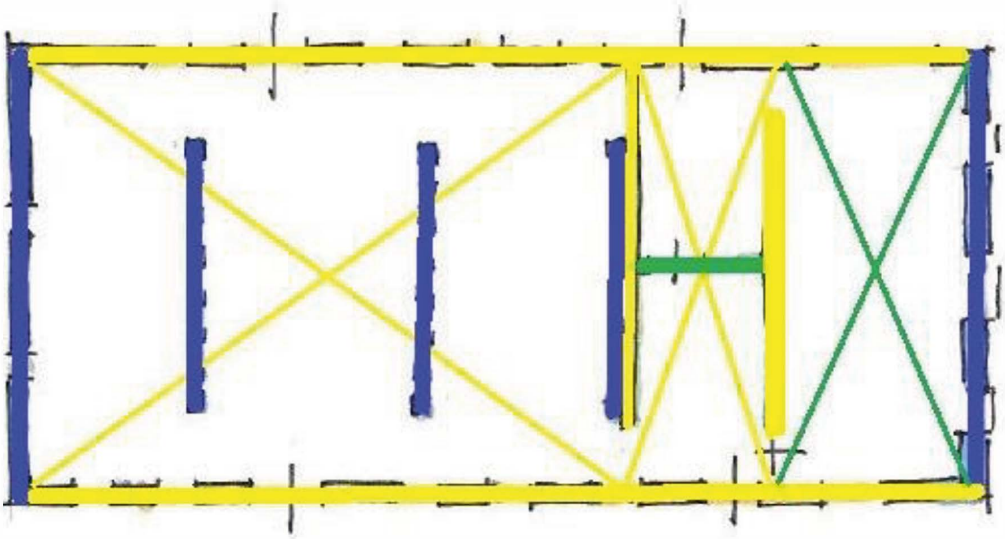
Waarderingstekeningen

De **blauw** gekleurde lijnen zijn de gevels, wanden en andere delen die van hoge monumentwaarde zijn. In principe dienen deze zoveel mogelijk ongewijzigd behouden en herkenbaar te blijven.

De **groen** gekleurde lijnen zijn van positieve monumentwaarde. Hier zijn beperkt wijzigingen uitvoerbaar, mits de wanden en gevels goed herkenbaar blijven.

Geel is van indifferente monumentwaarde. Wijzigingen kunnen hier plaatsvinden.

Begane grond

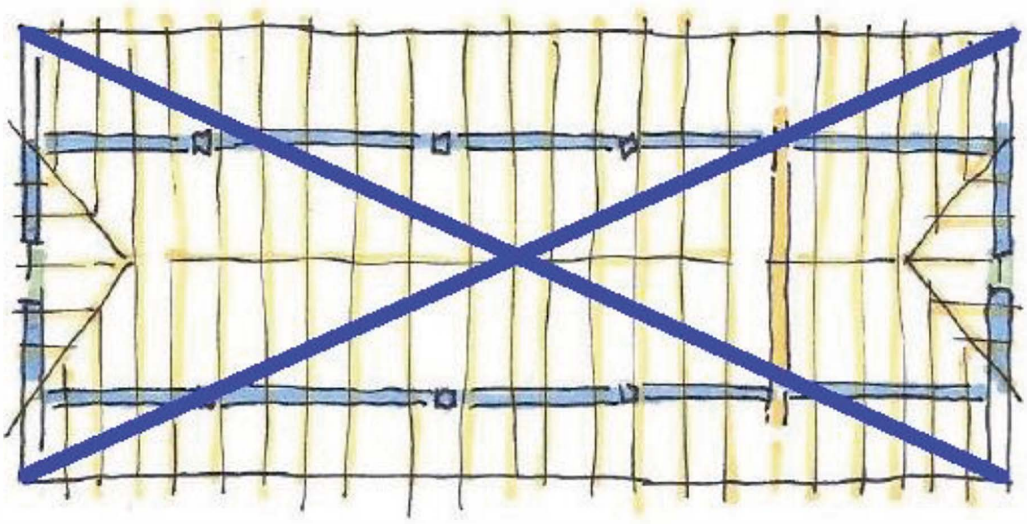


Blauw = hoge cultuurhistorische waarde

Groen = positieve cultuurhistorische waarde

Geel = indifferente cultuurhistorische waarde

Zolder



Blauw = hoge Olltuurh11Storische waarde

Groen = pos,11evc cultuulflistol\schc waarde

Geel = indlferente a!ltuurhtstorische waarde