

# PLANGEBIED HEESCH WEST



**Bouwhistorische inventarisatie bebouwing**  
**Gemeente 's-Hertogenbosch SO/Erfgoed**  
**september 2015 / mei 2017**



## INHOUD

|                 |    |
|-----------------|----|
| Voorwoord       | 4  |
| Werkwijze       | 5  |
| Conclusie       | 6  |
| Plangebied      | 7  |
| Beschrijving    |    |
| Koksteeg 3      | 8  |
| Koksteeg 4      | 8  |
| Koksteeg 6      | 9  |
| Koksteeg 7      | 9  |
| Koksteeg 8      | 10 |
| Koksteeg 9      | 16 |
| Koksteeg 10     | 16 |
| Koksteeg 12-14  | 17 |
| Koksteeg 14a-b  | 18 |
| Koksteeg 16     | 23 |
| Koksteeg 18     | 24 |
| Koksteeg 20     | 26 |
| Koksteeg 21     | 30 |
| Koksteeg 22     | 30 |
| Koksteeg 23     | 31 |
| Zoggelseweg 122 | 32 |
| Zoggelseweg 120 | 35 |
| Zoggelseweg 118 | 43 |
| Rakstraat 8     | 44 |
| Rakstraat 5     | 48 |

## **VOORWOORD**

Naar aanleiding van de plannen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch West, is door ondergetekenden een inventarisatie gemaakt van de bebouwing in het gebied. Doel hiervan was om te bepalen of de twintig aanwezige huizen en boerderijen mogelijk documentatie vereisten voorafgaand aan de voorgenomen sloop.

Het onderzoek heeft in twee fasen in 2015 plaatsgevonden. Daarbij zijn eerst alle gebouwen vanaf de straat bekeken en vervolgens bij een geselecteerd aantal het interieur. Deze laatste bezoeken hebben plaatsgevonden met Elke Urbanski als vertegenwoordiger van Kabath Vastgoedbescherming BV.

Gemeente 's-Hertogenbosch, SO/Erfgoed  
Gerrit Korenberg & Maarten Enderman  
september 2015 – mei 2017

## WERKWIJZE

Op 21 april 2015 is een eerste korte inventarisatie gemaakt van de twintig huizen en boerderijen binnen het plangebied van het bedrijventerrein Heesch West. Vanaf de weg is elk gebouw bekeken om een inschatting te kunnen maken of er mogelijk bouwhistorische waarden aanwezig zouden kunnen zijn. Daarbij is begonnen bij de Koksteen om vervolgens via de Zoggelsestraat te eindigen bij de Rakstraat. Het enige object binnen het plangebied aan de Bosschebaan is vanwege de zeer recente bouwdatum op voorhand buiten de inventarisatie gebleven.

De inventarisatie is uitgewerkt door elk gebouw beknopt te karakteriseren. Aan deze beschrijving is vervolgens een conclusie gekoppeld of onderzoek al dan niet wenselijk zou zijn. Hiervoor zijn drie kwalificaties gehanteerd:

- Voor bebouwing die zeker van belang is om te worden onderzocht is de aanduiding "Onderzoeken" gebruikt.
- Voor gebouwen die mogelijk oudere bouws substantie bevatten of anderszins karakteristiek zijn, is de aanduiding "Nader onderzoek" toegepast.
- Voor bebouwing die niet van belang is om te worden onderzocht is de aanduiding "Geen onderzoek" gehanteerd.

Twaalf gebouwen bleken niet in aanmerking te komen voor onderzoek. Zes zijn aangewezen voor nader onderzoek. Twee boerderijen leken op voorhand bouwhistorisch waardevol genoeg om voor een onderzoek in aanmerking te komen.

Naar aanleiding van de eerste inventarisatie zijn op 9 september 2015 met een vertegenwoordiger van de beheerder zes van de acht gebouwen die voor nader en volledig onderzoek in aanmerking kwamen opnieuw bezocht.<sup>1</sup> Hierbij zijn de interieurs en constructies bekeken en is opnieuw de afweging gemaakt of sloopdocumentatie zinvol zou zijn.

Als uitwerking van deze tweede inventarisatie is de beschrijving van de gebouwen aangevuld met gegevens over het interieur en uitgebreid met een kadastraal onderzoek. Hieraan zijn in 2017 beschikbaar gekomen gegevens uit het bouwarchief van de voormalige Gemeente Maasdonk toegevoegd. Dit in verband met de voorbereiding van het mer- en bestemmingsplantraject.

---

<sup>1</sup> De twee niet bezochte objecten vielen buiten de beheerportefeuille van Kabath Vastgoedbescherming BV omdat deze boerderijen nog in bedrijf waren.

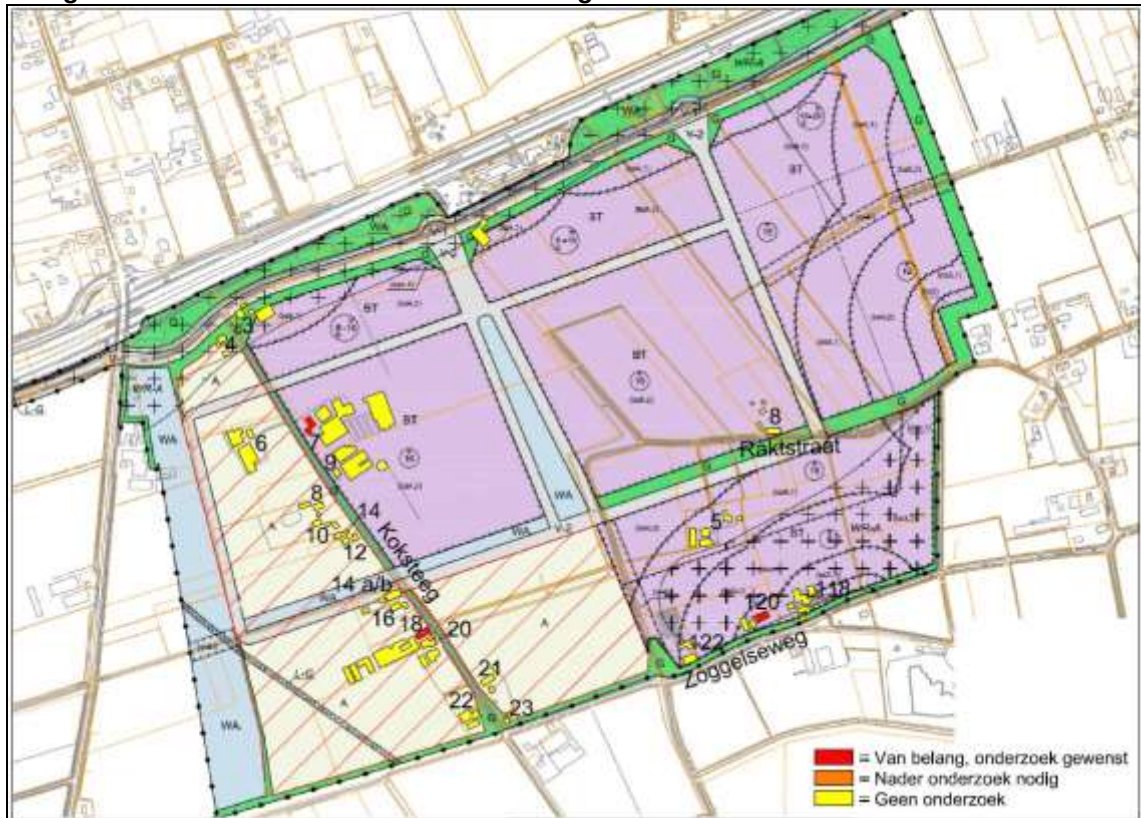
## CONCLUSIE

Naar aanleiding van de tweede inventarisatieronden zijn vijf van de zes bezochte objecten alsnog afgefallen om te worden onderzocht. Enkel de boerderij aan de Zoggelseweg 120 is overgebleven. Deze boerderij komt om twee redenen in aanmerking voor een uitgebreide documentatie voorafgaand aan de sloop. Van deze boerderij is nog voldoende historische bouwsubstantie aanwezig die een beeld kan geven van de oorspronkelijke opzet en ontwikkeling van het gebouw en in het bedrijfsgedeelte is een bijzondere constructie van etagegebinten toegepast. Verwacht wordt dat het veldwerk dat voor documentatie nodig is na het leegkomen van de boerderij twee dagen werk zal zijn voor twee personen.

Bij de tweede inventarisatie in september 2015 konden de boerderijen Kokstraat 7 en 18 niet worden bezocht. De reden hiervoor was dat op beide adressen nog actieve agrarische bedrijven aanwezig waren. Kokstraat 7 is een boerderij uit de wederopbouwperiode. De verwachting is dat hier met een fotodocumentatie kan worden volstaan. Het veldwerk hiervoor zal twee uur voor twee personen zijn. De boerderij Kokstraat 18 is blijkens de bouwtekening uit 1984 ingrijpend verbouwd, maar biedt vermoedelijk nog genoeg bouwsubstantie om voor een volledige documentatie in aanmerking te komen. Voor het veldwerk moet na het leegkomen van de boerderij rekening worden gehouden met twee dagen werk voor twee personen.

Het documenteren en vervolgens uitwerken van de documentatie kan door de bouwhistorici van de afdeling Erfgoed worden uitgevoerd.

**Plangebied met kwalificatie van de bebouwing na de tweede inventarisatie.**



**Geïntervieweerde boerderijen en huizen**

| object          | Kwalificatie 1 <sup>e</sup> inventarisatie | Kwalificatie 2 <sup>e</sup> inventarisatie |
|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Koksteeg 3      | Geen onderzoek                             |                                            |
| Koksteeg 4      | Geen onderzoek                             |                                            |
| Koksteeg 6      | Geen onderzoek                             |                                            |
| Koksteeg 7      | <b>Nader onderzoek</b>                     | <b>Onderzoeken</b>                         |
| Koksteeg 8      | <b>Nader onderzoek</b>                     | Geen onderzoek                             |
| Koksteeg 9      | Geen onderzoek                             |                                            |
| Koksteeg 10     | Geen onderzoek                             |                                            |
| Koksteeg 12-14  | Geen onderzoek                             |                                            |
| Koksteeg 14a-b  | <b>Nader onderzoek</b>                     | Geen onderzoek                             |
| Koksteeg 16     | Geen onderzoek                             |                                            |
| Koksteeg 18     | <b>Onderzoeken</b>                         | <b>Onderzoeken</b>                         |
| Koksteeg 20     | <b>Nader onderzoek</b>                     | Geen onderzoek                             |
| Koksteeg 21     | Geen onderzoek                             |                                            |
| Koksteeg 22     | Geen onderzoek                             |                                            |
| Koksteeg 23     | Geen onderzoek                             |                                            |
| Zoggelseweg 122 | <b>Nader onderzoek</b>                     | Geen onderzoek                             |
| Zoggelseweg 120 | <b>Nader onderzoek</b>                     | <b>Documenteren voor sloop</b>             |
| Zoggelseweg 118 | Geen onderzoek                             |                                            |
| Rakstraat 8     | <b>Onderzoeken</b>                         | Geen onderzoek                             |
| Rakstraat 5     | Geen onderzoek                             |                                            |

### Koksteeg 3 GEEN ONDERZOEK



Zeer sobere woning onder een met rode muldenpannen gedekt zadeldak. De rechter zijgevel (zuid) wordt bekroond met een schoorsteen. De regelmatige opzet wijst op nieuwbouw in de Wederopbouwperiode. Alle bijbehorende schuren zijn van recente datum.

### Koksteeg 4 GEEN ONDERZOEK



Witgepleisterde woning onder een met rode muldenpannen gedekt zadeldak met wolfeinden. Tegen de op het oosten gerichte voorgevel staat een forse schoorsteen. De hoofdvorm en vrij regelmatige opzet wijzen op algehele nieuwbouw in het derde kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw met waarschijnlijk nog een latere modernisering.

## Koksteeg 6 GEEN ONDERZOEK



Kleine boerderij onder een met rode muldenpannen gedekt zadeldak met wolfeinden. In de linker zijgevel (oost) zijn de vroegere deeldeuren nog herkenbaar in de dichtzetting rond een recente pui. Een deel van het bedrijfsgebouwt is voor bewoning geschikt gemaakt. Bijbehorende schuren mogelijk in opzet deels uit dezelfde periode, maar waarschijnlijk grotendeels later gebouwd of uitgebreid.

## Koksteeg 7 NADER TE ONDERZOEKEN



Boerderij 'Blakkekamp' is een uit de Wederopbouwperiode daterende boerderij met een tweelaags woonhuis onder een met gemeleerde opnieuw verbeterde holle pannen gedekt zadeldak. Het huis is aan de achterzijde met een enkellaags tussenlid verbonden met een grote dwarsgeplaatste schuur met een hoog, met gesmoorde muldenpannen gedekt zadeldak. Overige stallen van het grote complex zijn van meer recente datum. De boerderij oogt als een vrij gaaf voorbeeld van een wederopbouwboerderij.

**Koksteeg 8** aanvullend onderzocht, GEEN VERDER ONDERZOEK



Witgepleisterde woonboerderij met een met rode en gesmoorde Oudhollandse pannen gedekt zadeldak met wolfeinden, waarbij het wolfeind boven de achtergevel oversteekt. Verschillende onregelmatigheden in de gevels en hoofdropzet wijzen op een verbouwing van een oudere boerderij.

Op 9 september heeft aanvullend inventariserend onderzoek plaats gevonden.

**Conclusie:**

Hoewel nog één gebint en mogelijk delen van de oorspronkelijke gevels bewaard zijn gebleven is de voormalige landbouwerswoning dusdanig ingrijpend verbouwd dat verwacht wordt dat aanvullend onderzoek nauwelijks meer informatie oplevert.

**Kadastraal onderzoek**

De locatie van het huidige pand Koksteeg 8 heeft op de kadastrale minuut, gemeente Geffen, sectie C, de perceelnummers 811, 812 en 813. De percelen worden aangeduid als 'bouwland' en zijn eigendom van Adriaan van Nistelrooij.



Detail kadastrale minuut 1832; noord is boven.

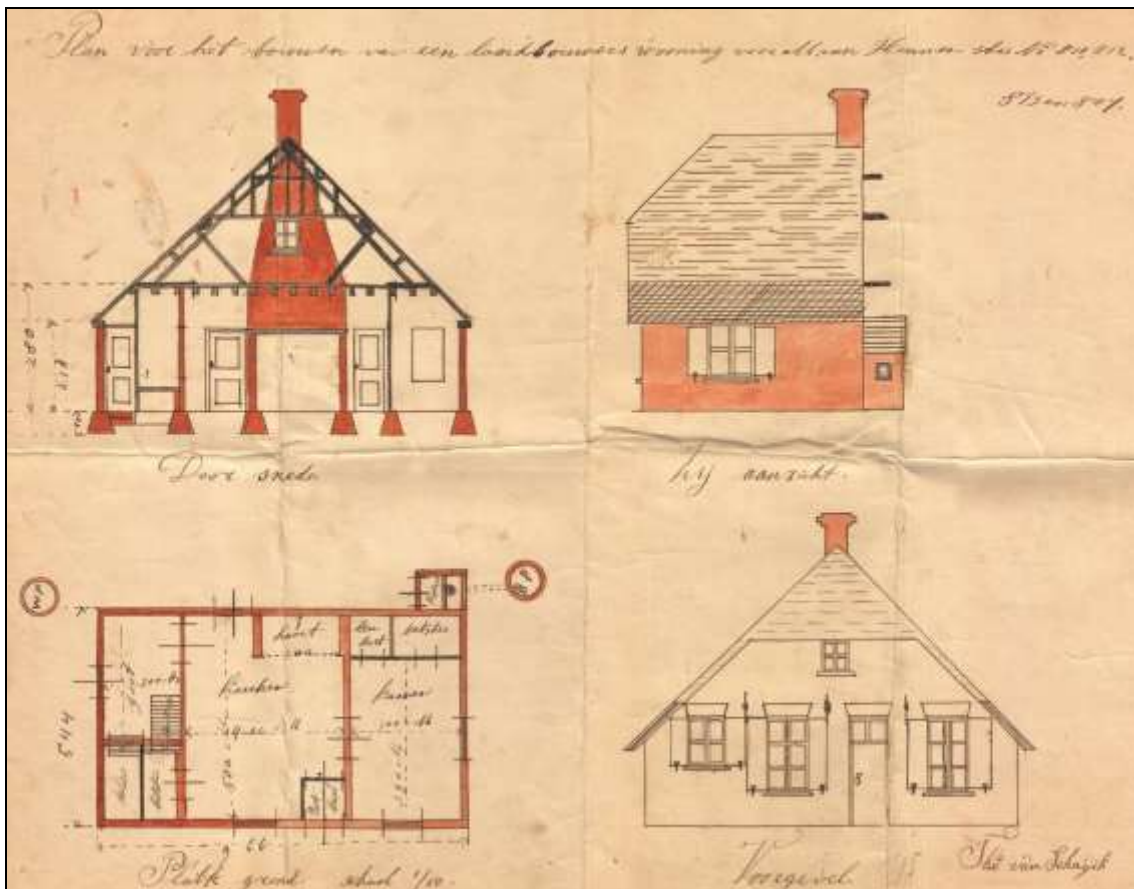
Tot 1926 blijft de kadastrale situatie van 1832 ongewijzigd. In dat jaar wordt in de kadastrale legger (artikel nr. 2136) gesproken van 'stichting' op het perceel nr 811. Deze krijgt tezamen met 812 en 813 het nieuwe nummer 2496. De percelen gaan daarbij over van de landbouwer Gerardus van den Akker op de Geffense fabrieksarbeider Michiel van Heumen (19-1-1898 – 18-1-1972).



Hulpkaart uit augustus 1926 (dienstjaar 1927); noord is boven.

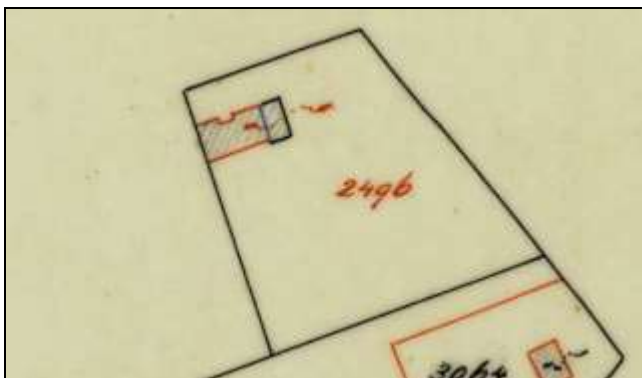
De 'stichting' betreft een 'landbouwerswoning'. Voor de bouw heeft Michiel van Heumen in mei 1924 een verzoekschrift ingediend bij de Gemeente Geffen. Daarin noemt hij zichzelf landbouwer. Blijkbaar is hij van beroep veranderd. Interessant is dat op de bij de aanvraag

ingediende tekening bij het aanzicht van de zijgevel de gordingen zijn doorgetrokken. Mogelijk was van Heumen van plan om in een later stadium een stal aan te bouwen.



Plan voor het bouwen van een landbouwerswoning uit 1924.

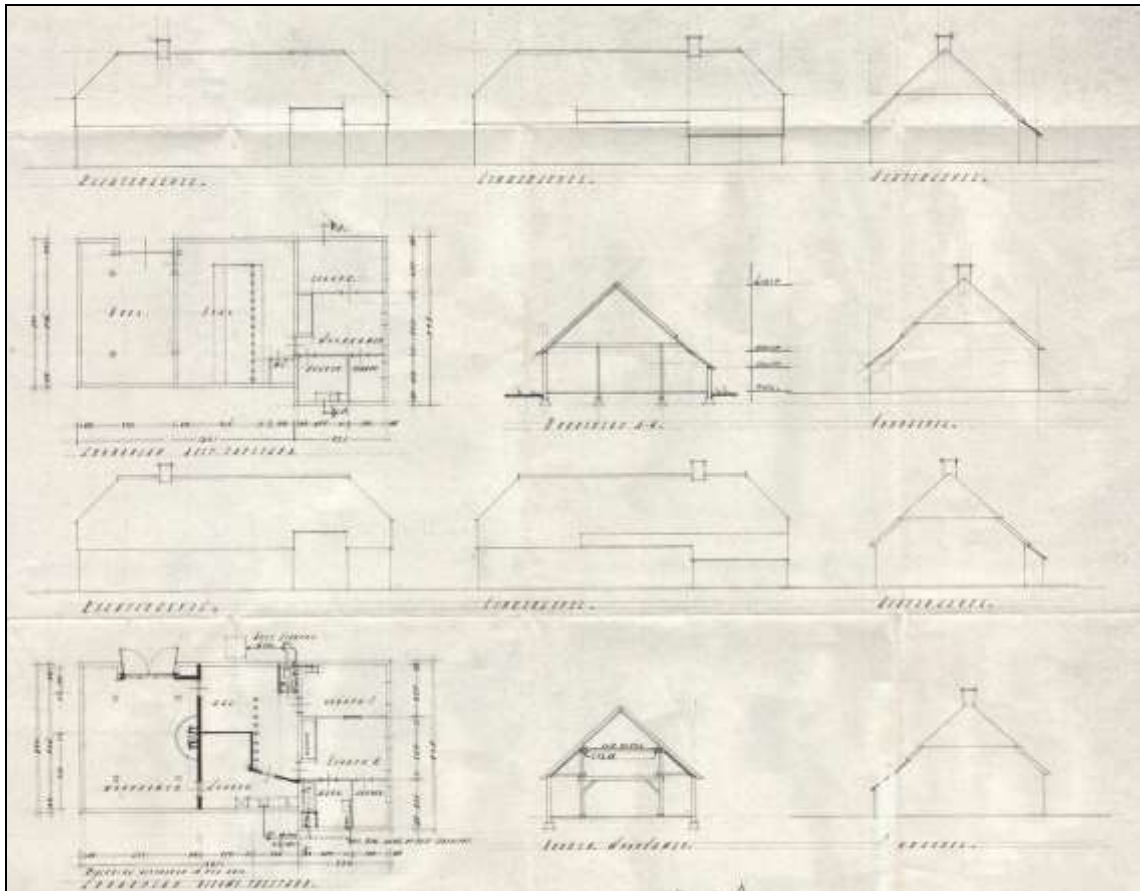
De stal die mogelijk in 1924 al was voorzien komt er pas in 1962. De rechter, noordelijke zijgevel wordt in lijn met de zijgevel van de woning gelegd. De linker, zuidelijke zijgevel ligt 72 cm terug. Ter plaatse van de dwarsdeel is voor de hoge deeldeuren in de rechter zijgevel een sprong in de gevel gemaakt.



Kadastrale hulpkaart, dienstjaar 1963, noord is boven.

In het dienstjaar 1967 vindt verkoop van het perceel (2496) plaats. Dit perceel is tot dan toe eigendom gebleven van Van Heumen. In de hierop volgende jaren t/m 1971 worden diverse omliggende percelen, eveneens eigendom van Van Heumen, verkocht.

In 1970 wordt een bouw aanvraag ingediend om de boerderij naar de eisen van de tijd in te richten als woonboerderij. Daarvoor wordt het stalgedeelte door een muur opgedeeld, een nieuwe keuken en badkamer gemaakt en c.v. aangelegd.



Verbouwingstekening uit 1970.

In 1988 wordt de schuur ten noordwesten van het gebouw kadastraal opgemeten. Voor het gebouw was al in 1977 vergunning verleend. Opmerkelijk is dat op deze en ook geen van de voorafgaande kadastrale kaarten de varkensschuur wordt weergegeven die ten zuiden van het huis staat. Wellicht werd dit kleine onderdeel, dat vermoedelijk al kort na 1926 zal zijn gebouwd, niet van belang geacht en derhalve bewust niet weergegeven.



Links : kadastraal veldwerk uit 1988; noord is onder.  
Rechts: luchtfoto uit 2017; noord is boven.

### Bevindingen interieur

De woning bestaat uit het voorhuis uit 1925 en een kort voor 1962 aangebouwd bedrijfsgedeelte. Hierin is bij een ingrijpende verbouwing in 1970 een hal met keuken gemaakt en aan de achterzijde een woonkamer. De nieuwe indeling is voor een groot deel uitgevoerd in schoon metselwerk. In de woonkamer bevindt zich nog één, mogelijk in eiken uitgevoerd ankerbalkgebint. Waarschijnlijk is het hier hergebruikt, aangezien het niet aannemelijk is dat in 1962 nog dergelijke constructies werden gemaakt. In de in de linker zijbeuk gesitueerde keuken ligt eveneens een hergebruikte, rondhouten balk.

De indeling van de oorspronkelijke woning uit 1925 is nog ongewijzigd maar gemoderniseerd. Boven de begane grond is in 1970 een nieuwe enkelvoudige balklaag aangebracht. Gelijktijdig is ook de kap met drie eenvoudige driehoekspanten vernieuwd. Zowel op de begane grond als de verdieping zijn nog enkele hergebruikte binnendeuren uit zowel het begin als het midden van de 20<sup>ste</sup> eeuw aanwezig. In de gepleisterde gevels kunnen oudere muurdelen met bouwsporen bewaard zijn gebleven, maar de opzet is ingrijpend gewijzigd.

### Bijgebouwen

De kleine varkensschuur ten zuiden van de boerderij heeft waarschijnlijk een vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuwse oorsprong, mogelijk kort na 1926. Op enig moment lijkt in deze schuur een brand te hebben gewoed. De gordingen zijn hierbij behoorlijk geblakerd. De schuur ten noordwesten van de boerderij dateert uit 1977.



Het ankerbalkgebint in de huidige woonkamer.



De dichtgemetselde toegang tot de deel in de rechter zijgevel van de woonkamer (zie hulpkaart 1963).



De vermoedelijk kort na 1926 gebouwde varkensschuur ten zuiden van de boerderij.

## Koksteeg 9

GEEN ONDERZOEK



Eenvoudige woning uit het laatste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw met vermoedelijk iets oudere varkensstallen met golfplaten daken.

## Koksteeg 10

GEEN ONDERZOEK



Zeer kleine bungalow onder een flauwhellend pannendak. Betreft algehele nieuwbouw uit laatste kwart 20<sup>ste</sup> eeuw.

## Koksteeg 12 en 14

GEEN ONDERZOEK



Koksteeg 12 is een zeer eenvoudige woning uit de Wederopbouwperiode onder een met rode muldenpannen gedekt zadeldak. Achter de woning een lage stal uit dezelfde periode. Koksteeg 14 is de tot woning verbouwde jongere garage bij deze woning.

## Koksteeg 14a en 14b

aanvullend onderzocht, GEEN VERDER ONDERZOEK



Volledig voor bewoning geschikt gemaakte kortgevelboerderij uit 1884 (gevelsteen in voorgevel met jaartal 1884 en naam vd Mortel) onder een rietgedekt zadeldak met wolfeinden. De onderste delen van de dakvlakken zijn gedekt met rode en gesmoorde muldenpannen. Met name aan het woongedeelte zijn nog grote delen van het oorspronkelijke muurwerk intact. De gevels van het bedrijfsgedeelte hebben veel wijzigingen ondergaan. Mogelijk zijn een oudere indeling, constructies en interieuronderdelen bewaard gebleven.

Op 9 september heeft aanvullend inventariserend onderzoek plaats gevonden.

### **Conclusie:**

Behalve het redelijk gave voorhuis uit 1884 is de boerderij dusdanig ingrijpend verbouwd dat verwacht wordt dat aanvullend onderzoek nauwelijks meer informatie oplevert.

### **Kadastraal onderzoek**

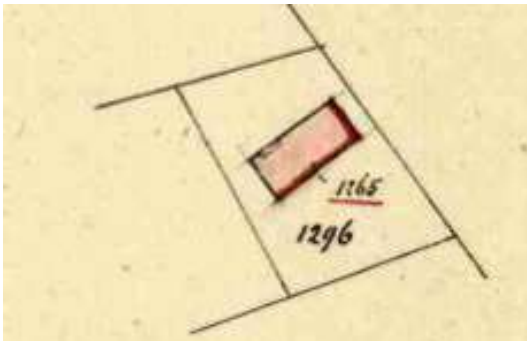
De locatie van het huidige pand Koksteeg 14a/14b heeft op de kadastrale minuut, gemeente Geffen – sectie C, het perceelnummers 865. Dit perceel wordt aangeduid als 'schuur en erf' en

is eigendom van Johannes van de Wetering. Het perceel 866 (huidig pand Koksteeg 16) wordt dan aangeduid als 'huis' en is van dezelfde eigenaar. Gezien de enigszins afgezonderde ligging op een eigen perceel was dit mogelijk een dienstwoning bij de boerderij.



Detail kadastrale minuut; noord is boven.

Een kadastrale hulpkaart uit 1855 toont het perceel met opnieuw een rechthoekig bouwvolume, maar nu iets geroteerd ten opzichte van de situatie op het minuutplan. De weergegeven perceelvorm en hernummering lijkt het gevolg van de toevoeging van het perceel 866, waarvan de arbeiderswoning is verdwenen.



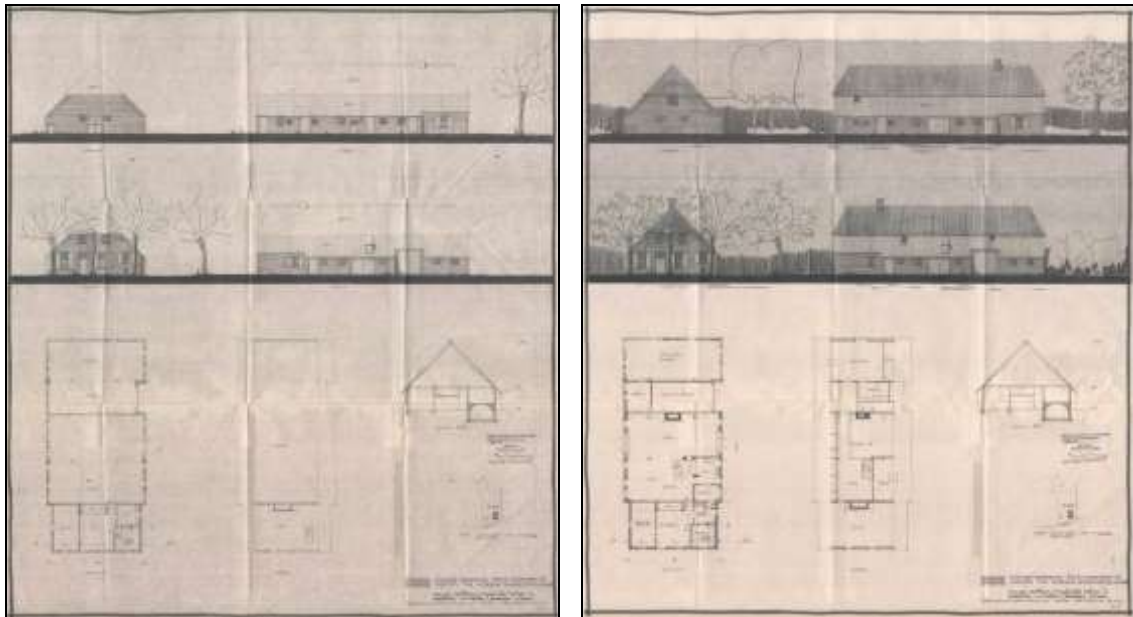
Kadastrale hulpkaart van 7 augustus 1855; noord is boven.

De huidige boerderij wordt op een kadastrale hulpkaart van 1885 getekend. Hieruit blijkt dat de nieuwe boerderij zowel in de lengte als breedte bijna is verdubbeld. De perceelsgrens aan zowel de west- als zuidzijde is verlegd.



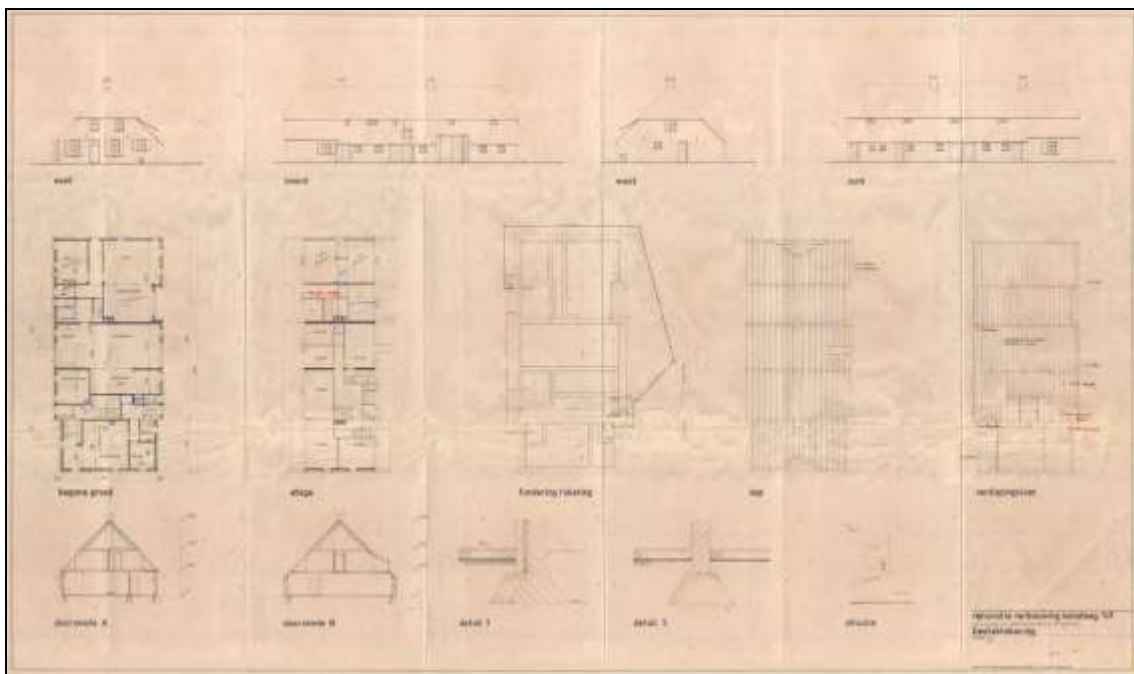
Kadastrale hulpkaart juni 1885 (dienstjaar 1886); noord is boven. Onder het rode bouwvolume zijn met dunne blauwe lijnen de contouren van de eerdere situatie zichtbaar.

In 1969 en 1981 wordt bij de boerderij een garage gebouwd. Het gebouw zelf wordt in 1979 verbouwd tot woonboerderij, waarbij het woongedeelte ongewijzigd blijft en de oorspronkelijke tweedeling in het bedrijfs gedeelte ook wordt gehandhaafd.



Tekening uit 1979 van de bestaande (links) en te maken toestand (rechts).

Om de boerderij voor dubbele bewoning geschikt te maken wordt twee jaar later het gebouw opnieuw aangepast. Hoewel de indeling daarbij verder verdicht en de opkamer verdwijnt, is met name de vervanging van de balklaag boven het voormalige bedrijfs gedeelte ingrijpend en nieuw ingedeeld.



Tekening uit 1979 van de te maken toestand.

### Bevindingen interieur

De boerderij is rond 1980 ingrijpend verbouwd tot woonboerderij. Behalve een nieuwe indeling binnen de bestaande driedeling van voorhuis, stal en tasruimte is daarbij als draagconstructie voor de zolder een betonnen systeemvloer van de fa. Kwaitaal Vormbeton B.V. uit Rotterdam aangebracht. Gelijktijdig is de gehele dakconstructie (ook boven het voorhuis) vervangen door een eenvoudige gordingenkap. Sindsdien bevinden zich in de boerderij twee woningen. De voorste woning, nr. 14a, beslaat het voorhuis en het voorste deel van de voormalige stal. De achterste woning, nr. 14b bevindt zich in de stal en tasruimte. Ter plaatse van het bedrijfsgedeelte zijn de gevels vervangen en voorzien van een nieuwe indeling met enigszins het karakter van een boerderij.

De uit 1884 daterende gevels van het voorhuis bleven behouden, maar werden aan interieurzijde beklampt en de gevelopeningen werden vernieuwd. De oorspronkelijke brandmuur, uitgevoerd in kleinere bakstenen, is nog grotendeels aanwezig.



Het interieur van het in het achterhuis gesitueerde woongedeelte.



De geheel vernieuwde dakconstructie, hier boven het achterhuis.



Overzicht van de vernieuwde linker zijgevel van het achterhuis.



Overzicht van de vernieuwde rechter zijgevel van het achterhuis.



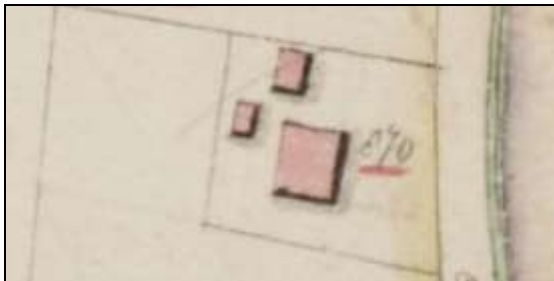
Tweelaags woonhuis onder een met opnieuw verbeterde holle pannen gedekt zadeldak, vermoedelijk XXc. Rechtsachter de woning een jongere schuur.



In 1984 behoorlijk ingrijpend verbouwde langgevelboerderij, waarvan echter in de rechter zijgevel en voorgevel nog substantieel ouder muurwerk en enkele oudere kozijnen bewaard zijn gebleven. In de rechter zijgevel tekenen zich nog de dichtgezette deeldeuren af. Het linker dakvlak is verhoogd en de linker zijgevel is vernieuwd.

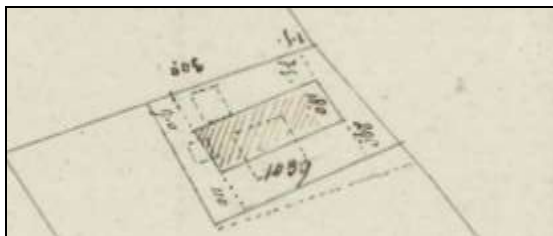
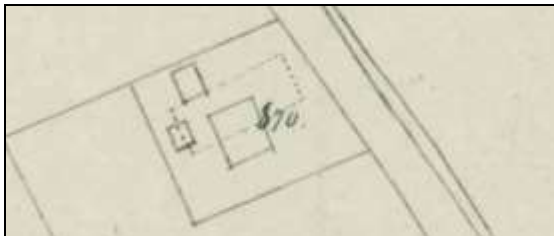
#### Kadastraal onderzoek

De locatie van het huidige pand Koksteeg 18 heeft op de kadastrale minuut van 1832, gemeente Geffen – sectie C, het perceelnummers 870. Dit perceel wordt aangeduid als 'huis en erf' en is, evenals de nrs. 871 t/m 879, eigendom van Johannes van Rosmalen.



Detail kadastraal minuut; noord is boven.

Al in 1836 vinden wijzigingen plaats op het erf. De bestaande bebouwing wordt nu vervangen door de huidige boerderij. Er worden dan nog geen schuren weergegeven. Het perceelnummer wijzigt van 870 in 1039.

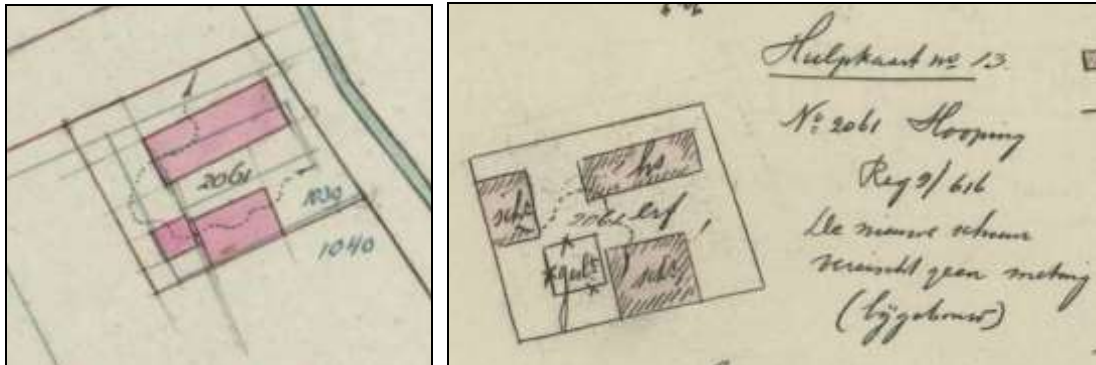


Hulpkaarten d.d. 22 augustus 1836 met bestaande en nieuwe toestand; noord is boven.

In 1885 wordt het erf in zuidelijke richting vergroot. Ten zuiden van de boerderij wordt een nieuwe schuur gebouwd, het huidige Koksteeg 20. Naast de schuur staat aan de westzijde een vierkant gebouw, mogelijk een schuurberg.

Opvallend aan de hulpkaart uit 1885 is dat in een dunnere blauwe lijn een boerderijcontour wordt weergegeven, die verschoven is ten opzichte van de als actueel (dikkere lijnen en ingekleurd) weergegeven situatie. Op dezelfde kaart worden ook bij Koksteeg 14 de perceelsgrenzen gewijzigd en de aanwezige bebouwing geroteerd. Waarschijnlijk betreft dit een gecorrigeerde meting van de oude situatie.

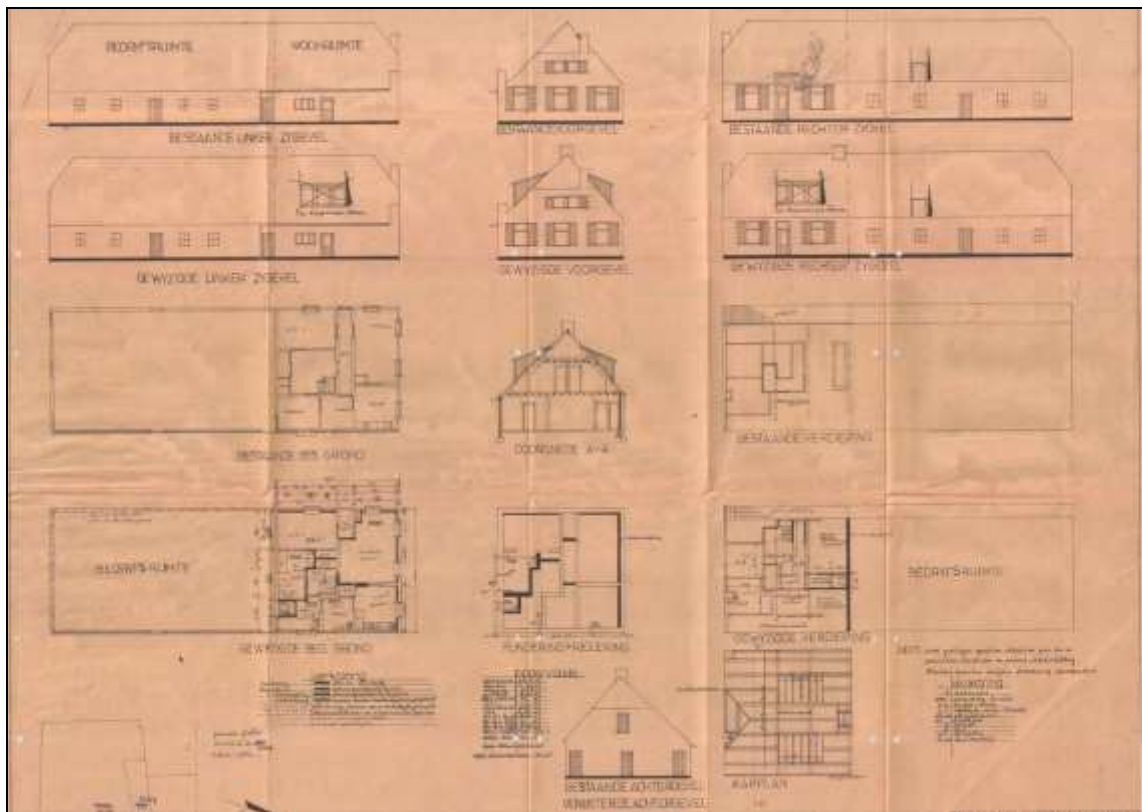
In 1924 wordt de veronderstelde schuurberg afgebroken en vervangen door een nieuwe schuur ten westen van de boerderij. Op het veldwerk wordt daarbij vermeld dat dit bijgebouw geen meting vereist.



Links: hulpkaart van juni 1885; noord is boven.

Rechts: Veldwerk d.d. 27 november 1924; noord is boven.

In de periode 1949 tot 2002 worden verschillende stallen bijgebouwd. Voor het verbouwen van de boerderij zelf wordt in 1984 een aanvraag ingediend. Daarbij wordt de bestaande indeling van het woongedeelte gewijzigd.



Tekening bij de bouw aanvraag uit 1984.

## Koksteeg 20

aanvullend onderzocht, GEEN VERDER ONDERZOEK



Kleine witgepleisterde woning onder een met rode muldenpannen gedekt zadeldak met wolfeinden. De hoofdvorm wijst mogelijk op een wat oudere oorsprong, maar het geheel lijkt zeer ingrijpend te zijn verbouwd

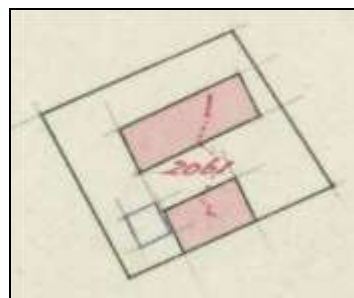
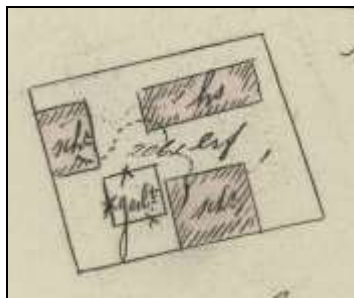
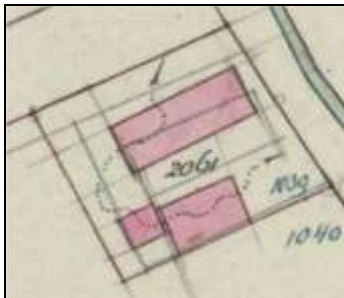
Op 9 september heeft aanvullend inventariserend onderzoek plaats gevonden.

### **Conclusie:**

Behoudens waarschijnlijk delen van oudere gevels, ingekapseld in de latere beklampingen en mogelijk delen van de vloerconstructie is het complex grotendeels vernieuwd. Van een historische samenhang is geen sprake meer. Nader onderzoek is daarom niet zinvol.

### Kadastraal onderzoek

Koksteen 20 wordt voor het eerst eerst weergegeven op een kadastrale hulpkaart uit 1885. Het gebouw maakt dan als schuur deel uit van het complex Koksteeg 18. Deze functie is op een veldwerk uit 1924 aangegeven. Een vermoedelijke schuurberg naast het gebouw wordt dan afgebroken.



Links: hulpkaart van juni 1885; noord is boven.

Midden: Veldwerk d.d. 27 november 1924; noord is boven.

Rechts: Kadastrale hulpkaart d.d. december 1924; noord is boven.

Vermoedelijk is in de jaren vijftig tegen de oostzijde van de schuur het huidige woongedeelte gebouwd. Bouwtekeningen of kadastrale gegevens hierover zijn niet aangetroffen. Zeker is dat dit bouwdeel er voor 1972 moet staan. In dat jaar wordt een bouw aanvraag ingediend om de gevels rondom met een halve steen te mogen opdikken en enkele vensters te mogen vervangen.



Luchtfoto uit 2017 van Koksteeg 20; noord is boven.

### Bevindingen interieur

Het gebouw bestaat uit een schuur uit ca. 1885 en iets verschoven tegen de oostzijde aangebouwde woning. Op grond van elementen in het interieur zal deze in de jaren vijftig, tijdens de wederopbouwperiode zijn gerealiseerd. Beide bouwdelen zijn in het derde kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw ingrijpend verbouwd, vermoedelijk in 1972.

In de schuur zijn verschillende oudere, maar hergebruikte balken als onderslag onder de enkelvoudige verdiepingsvloer aanwezig. In het midden worden de balken door een poer ondersteund. Onder één onderslag is een oudere stijl, ingemetseld in een muur aanwezig. Op de onderslagen staan gezaagde A-spanten. De verdere constructie is niet zichtbaar vanwege stucplafonds. In de schuur zijn nog drie gemetselde bakken aanwezig, mogelijk voerbakken. In het achterste deel is een vide gemaakt. Voor de balustrade en trap zijn diverse verzaagde oudere onderdelen hergebruikt.

De gevels van het woonhuis zijn in 1972 met een halve steen opgedikt. In de rechter voorkamer bevindt zich een schouw met betegelde mantel uit de jaren vijftig. Verschillende gepaneelde binnendeuren passen ook in deze periode. De dakconstructie is uitgevoerd met nagenoeg dezelfde A-stijlen als aanwezig in de schuur. Vermoedelijk is de gehele dakconstructie in 1972 vernieuwd. In de bouwaanvraag is sprake van het vernieuwen van de dakbedekking.



Zicht op de in het achterste deel van de schuur gerealiseerde vide, met een trap en balustrade van hergebruikt hout.



Eén van de A-spanten van de schuur.



Gemetselde bakken in de schuur.



Zicht in het woonhuis, richting linker zijgevel, met rechts de uit de jaren '50 daterende schouw.

## Koksteeg 21

GEEN ONDERZOEK



Geheel nieuw gebouwd complex bestaand uit een woonboerderij met mansardedak en twee vrijstaande schuren.

## Koksteeg 22

GEEN ONDERZOEK



Eenvoudige woning onder een met rode muldenpannen gedekt zadeldak met op beide nokeinden een schoorsteen. De daksporen steken onder de goot door en de bovenzijde van de voorgevel is uitgevoerd met siermetselwerk. Het betreft zeer traditionele nieuwbouw uit de wederopbouwperiode. De aan de achterzijde aansluitende schuur is recenter.



Zeer kleine bungalow uit het laatste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw. De bijbehorende garage is ook tot woning verbouwd.



Omdat dit object wordt gedomineerd door een zeer fors, met groene bitumenshingles gedekt zadeldak heeft het het karakter van een zeer forse bungalow uit de jaren '60/'70 van de 20<sup>ste</sup> eeuw. De aanwezigheid van verschillende betonnen stalramen en diverse onregelmatigheden in de gevels wijzen echter op een zeer ingrijpende verbouwing van een bestaande boerderij. Op de kadastrale minuut wordt op deze plaats bebouwing weergegeven.

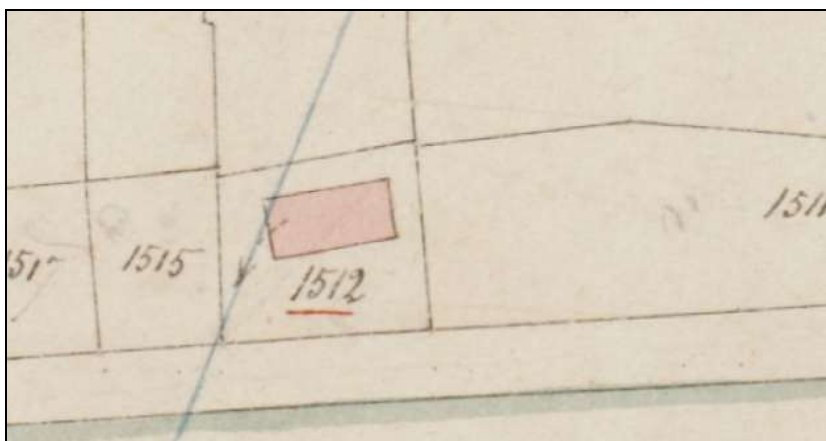
Op 9 september heeft aanvullend inventariserend onderzoek plaats gevonden.

**Conclusie:**

Hoewel in de gevels van het voormalige bedrijfsgedeelte mogelijk nog resten oorspronkelijk muurwerk aanwezig zijn, is de boerderij in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw dermate ingrijpend verbouwd dat aanvullend onderzoek nauwelijks meer informatie oplevert.

**Kadastraal onderzoek**

De locatie van het huidige pand Zoggelsestraat 122 heeft op de kadastrale minuut, gemeente Heesch – sectie A, het perceelnummer 1512. Dit perceel wordt aangeduid als 'huis en erf' en is eigendom van Peter Baltus Ruis. De bebouwing is op dat moment al gelijk aan de huidige. De oorsprong van deze boerderij gaat dus terug tot voor 1832.



Uitsnede kadastrale minuut; noord is boven.

### Bevindingen interieur

Op 9 september heeft aanvullend inventariserend onderzoek plaats gevonden. De woning blijkt inderdaad te zijn ontstaan door verbouwing van een oudere boerderij. Dit is echter zeer ingrijpend uitgevoerd. Behoudens delen van de gevels van het achterhuis is de gehele woning nieuw opgebouwd. Opmerkelijk is dat voor de nieuwe constructie van het dak en de verdiepingsvloer stalen spanten buiten de gevels zijn geplaatst. Verder onderzoek is bij dit object niet zinvol.



Het geheel vernieuwde interieur van de voormalige boerderij.



In de achtergevel tekenen zich nog sporen van vroegere staldeuren af.



De rechter zijgevel, met langs de gevel geplaatste stalen spantbenen.



Deze boerderij dateert in de huidige opzet grotendeels uit de wederopbouwperiode. In de gevels zijn echter restanten van een oudere, mogelijk 19<sup>de</sup>-eeuwse boerderij herkenbaar, met ondermeer klezortjes naast het linker stalvenster in de linker zijgevel. De omliggende schuren dateren vermoedelijk grotendeels uit het derde kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw.

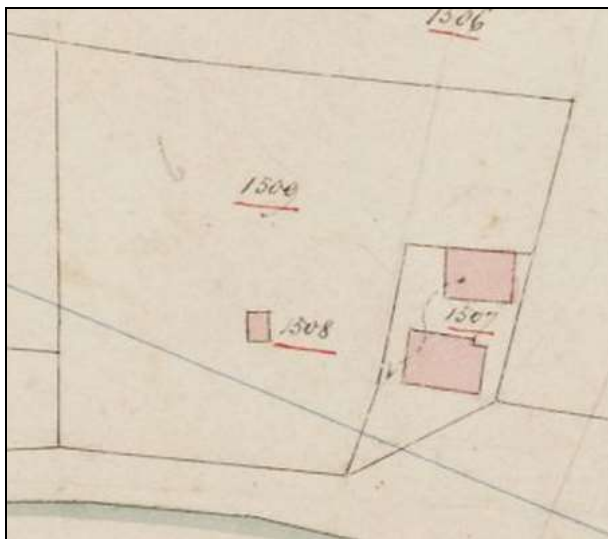
Op 9 september heeft aanvullend inventariserend onderzoek plaats gevonden.

**Conclusie:**

In de boerderij blijken nog oudere delen van gevels, brandmuur en constructie bewaard te zijn gebleven. Wel heeft de boerderij ook ingrijpende verbouwingen ondergaan, waardoor zeker niet meer kan worden gesproken van een gaaf geheel. Er zijn echter voldoende sporen en elementen bewaard gebleven, om nog een beeld te krijgen van de oorspronkelijke opzet en de ontwikkeling van de boerderij. De toegepaste etagegebinten zijn bijzonder.

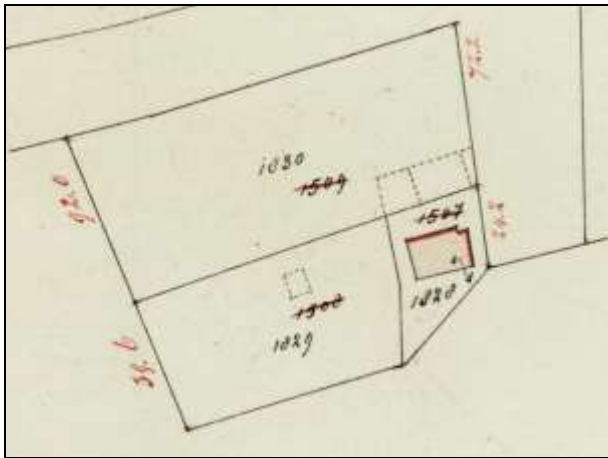
**Kadastraal onderzoek**

Op de kadastrale minuut, gemeente Heesch Sectie A, bevinden zich ter plaatse van de huidige boerderij de percelen nrs. 1508 en 1509. Deze zijn eigendom van de weduwe van Johannes v.d. Akker, evenals de percelen nrs. 1505 en 1507. Nr. 1508 wordt als 'bakhuis' aangeduid, nr. 1509 als 'bouwland'.



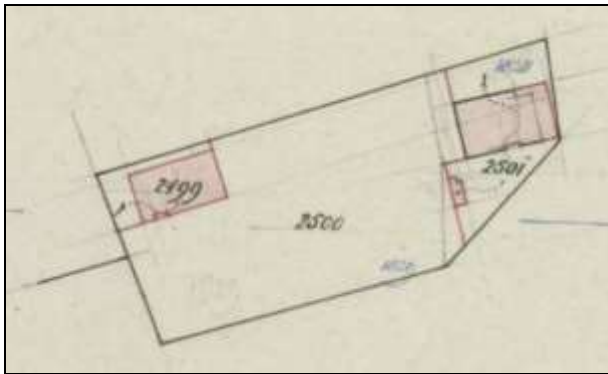
Detail kadastrale minuut; noord is boven.

Vanwege een splitsing van het perceel en sloop van het bakhuis, wijzigt in 1846 de perceelsnummering. Nr. 1508 wordt 1829 en nr. 1509 wordt 1830. Eigenaar is nu Peter v.d. Ven. Beide percelen worden aangeduid als 'weiland'.

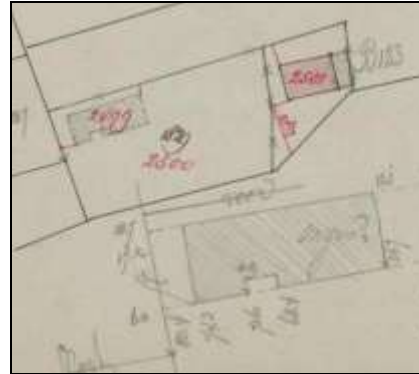


Kadastrale hulpkaart, dienstjaar 1846, opgemaakt op 18 augustus 1845; noord is boven

De volgende kadastrale wijziging vindt plaats in 1884. In dat jaar wordt in de noordwesthoek van perceel 1829 een deel afgescheiden waarop de huidige boerderij wordt gebouwd. Deze krijgt nummer 2499 en het resterende perceel 2500. Perceel 2499 wordt ook als 'boerderij' omschreven. Nr. 2500 is geregistreerd als 'erf'. Aan de plattegrond van de boerderij is duidelijk zichtbaar dat de zuidgevel ter plaatse van het achterhuis ongeveer 90cm inspringt. Deze inspringing behoort bij inrijdeuren t.b.v. achterliggende dwarsdeel. Hoewel de kadastrale registratie in het buitengebied soms wat later plaats vond, mag worden verondersteld dat de boerderij tussen ca. 1880 en 1884 werd gebouwd.

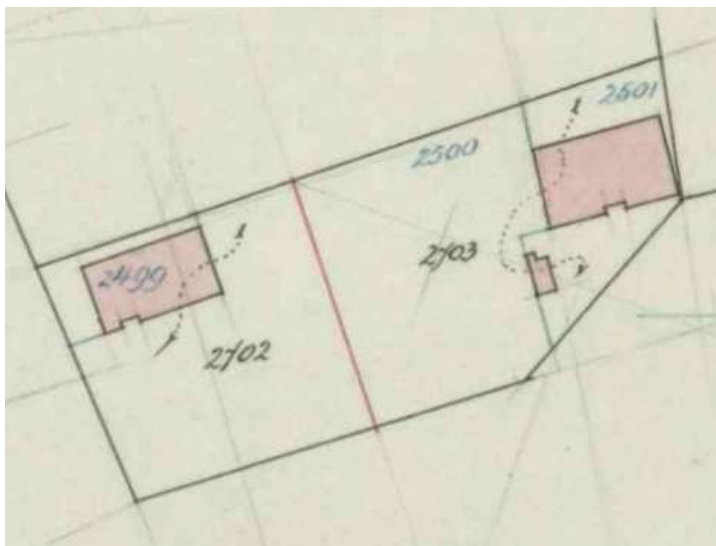


Links: kadastrale hulpkaart, dienstjaar 1885, maar opgemaakt in mei 1884; noord is boven.



Rechts: Bijbehorend veldwerk, dienstjaar 1885, waarop ook de maatvoering van de boerderij wordt weergegeven; noord is boven

In 1894 wijzigt opnieuw naar aanleiding van het splitsen en samenvoegen van percelen nr. 2499 in 2702. Eigenaar is nu J. van de Ven. Later wijzigt het kadastrale nummer 2702 nog in 2887 en 4079, waarna de ruilverkaveling in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw de kadastrale indeling volledig doet wijzigen.



Kadastrale hulppkaart dienstjaar 1894, opgemaakt in mei 1894; noord is boven.

### Gevels

De gevels hebben zeer ingrijpende wijzigingen ondergaan. Het oudste herkenbare deel bevindt zich in het midden van de voorgevel. Hier is een geveldeel in donkerrode handvormsteen in kruisverband aanwezig. Hier tekenen zich de oorspronkelijke daklijnen af doordat rechts een deel van de bijbehorende vlechtingen bewaard is gebleven. Links is nog slechts één steen van de vlechting bewaard. De hoofdvorm van de boerderij is verhoogd. Daarbij zijn de beide zijkanten van de gevel vernieuwd, evenals de tandlijst onder het wolfeind. Opmerkelijk is dat de gevel steeds is uitgevoerd in kruisverband, terwijl aan de buitenzijde donkerrode baksteen zichtbaar is, maar op de zolder lichtrode, zeer zachte leemsteen. Dezelfde zachte steen komt ook voor aan de brandmuur.



Links: de op het oosten gerichte voorgevel, met de duidelijk herkenbare jongere zijdelen  
 Rechts: oorspronkelijke deuropening met historisch kozijn en opgeklampte deur. De deur is aan de interieurzijde aan het zicht onttrokken.

Op de verdieping zijn in de voorgevel nog twee oude zoldervenstertjes met oorspronkelijke kozijnen en ramen aanwezig. Op de begane grond is de deur met geprofileerd kozijn met bovenlicht oorspronkelijk. Onder het grote jongere middenvenster is nog de rollaag van het

oorspronkelijke venster zichtbaar. Beide buitenste delen van de gevel dateren van een verhogingsfase (XXc). De hierin aanwezige vensters behoren tot dezelfde opzet.

Bij de naar de straat (zuid) gerichte linker zijgevel zijn minimaal vier fase te onderscheiden. Het oudste, waarschijnlijk 19<sup>de</sup>-eeuwse deel bevindt zich bij de achterste travee van het achterhuis. De hierin aanwezige vensters zijn echter later ingevoegd (XXc). Het resterende deel van het achterhuis is uitgevoerd in helderrode baksteen en dateert waarschijnlijk uit de jaren 1950. De in dit deel aanwezige betonnen stalvensters behoren tot dezelfde opzet. De deuropening is ingevoegd op de plaats van een venster. Ook de brede entreepartij in de voorste travee van het achterhuis behoort bij deze ingrijpende verbouwingsfase. De zijgevel van het voorhuis (eventueel aansluitend deel van de voorgevel) is uitgevoerd in iets lichtere, grijzere baksteen. Deze fase is iets jonger, maar waarschijnlijk nog altijd uit het derde kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw. De laatste fase behoort bij de verhoging van de kap van het voorhuis, maar op dat moment lag de dakvoet van het achterhuis nog iets lager. Bij de laatste, vrij recente fase werd het gehele dak vervangen door de huidige constructie met geïsoleerde dakplaten. Daarbij werden ook de gevels van het achterhuis verhoogd.

Overige gevels zijn in het kader van dit korte onderzoek niet opgenomen. Hier slechts in beperkte mate historische delen te verwachten.

#### Interieur en Constructie

De indeling van het voorhuis dateert in de huidige opzet en uitmontering uit de jaren 1950. Daarbij is echter, zeker voor een deel, gebruik gemaakt van de al aanwezige structuur. In ieder geval de brandmuur, de scheiding tussen de middenbeuk en rechter zijbeuk en de kasten tegen het midden van de brandmuur behoren (deels) tot een oudere structuur. Boven de middenbeuk en linker zijbeuk van het voorhuis is de oorspronkelijke balklaag, met hierover liggende vloerdelen bewaard gebleven. Aan de linker zijde tekenen zich bij de vloerdelen de oorspronkelijke rondhouten sporen nog af. Ter hoogte van deze verdiepingvloer is het metselwerk van de schouw/rookkanaal herkenbaar. Hoewel het rookkanaal is verdwenen, tekent zich dit nog af op de naastgelegen brandmuur. Deze brandmuur is evenals de binnenzijde van de voorgevel in zeer zachte lichtrode (zongedroogde?) stenen uitgevoerd. De nog aanwezige stenen van het rookkanaal zijn duidelijk harder.



Zicht door het voorhuis richting rechter zijgevel. De wand met de boogdoorgang markeert de scheiding tussen de middenbeuk en de rechter zijbeuk.

In het achterhuis is de voorste travee in de jaren 1950 als hal/bijkeuken? bij het woongedeelte gevoegd. Achter deze travee en de volgende travee staan nog oudere ankerbalkgebinten met op een lager niveau een tweede ankerbalk, zogenaamde etagegebinten. Bij de onderste ankerbalk ontbreken, voor zover zichtbaar (de gebinten zijn ingemetseld) korbelen.



De in de voorste travee van het achterhuis aangelegde woonruimte, richting linker zijgevel.



Het in een wand opgenomen voorste etagegebint, gezien vanuit de tweede travee van het achterhuis (richting voorgevel).



Het tweede ingemetselde etagegebint, gezien vanuit de tweede travee van het achterhuis (richting achtergevel).

De aanleiding tot het toepassen van een etagegebint is mogelijk de wens op op een betrekkelijk laag niveau een tasvloer (slieten) aan te leggen, terwijl de hoofdvorm van de boerderij vraagt om hogere gebintstijlen. De delen boven de ankerbalk worden daardoor echter te hoog, zodat deze delen tegen de naar binnen gerichte krachten van de dakvlakken dienen te worden geschoord. Deze functie wordt verzorgd door de bovenste ankerbalk, die bij een variant op dit gebint ook wel als kopbalk wordt uitgevoerd.<sup>2</sup>

De jongere enkelvoudige balklaag in de voorste twee traveeën ligt op een niveau tussen beide ankerbalken. Achter de twee etagegebinten bevonden zich oorspronkelijk nog twee gebinten die, gezien de veel rondere vorm van de stijlen, tot een andere fase behoren. Onder deze gebinten werden echter stalen kolomen, met hierover onderslagen aangebracht. Over deze onderslagen, die de breedte van het achterhuis overspannen, ligt een enkelvoudige balklaag. Vervolgens zijn de stijlen boven de nieuwe zoldervloer afgezaagd, zodat van deze gebinten alleen nog schijven ter hoogte van de balklaag resteren.

De indeling van het achterhuis, met een smalle middenlangsdeel met stallen aan weerszijden, kwam tot stand, tegelijkertijd met de omvorming van de constructie. Deze fase valt mogelijk samen met de modernisering van het woonhuis, vermoedelijk in de jaren 1950.

De oorspronkelijke dakconstructie is geheel vervangen door een recente constructie met stalen A-spanten en gordingen, met daarover geïsoleerde dakplaten.

<sup>2</sup> Voorbeelden in map Brabant SHBO: Broekstraat 3 te Esch (613) / Eindsestraat 12 te Drongelen (292) (blijkens gevelankers datering: 1786) / Kerkhof 13 te Heeze (612) / Loon 9 te Waalre (variant met kopbalk) (271) / Rozenhofstraat 20 te Liempde (639) / Broekkant 50 te Budel (303) (variant met kopbalk).



Zicht door de middenlangsdeel van het achterhuis, richting voorgevel.



Zolder boven het achterhuis, richting de brandmuur, met op de voorgrond de afgezaagde bovenzijde van het voorste etagegebint.



Zicht vanaf de verdieping van het voorhuis op de brandmuur, met de duidelijk herkenbare aftekening van het rookkanaal.



Binnenzijde van de voorgevel, welke hier met zeer zachte, lichtrode stenen is opgebouwd.

## **Zoggelsestraat 118**

GEEN ONDERZOEK



Tweelaags woonhuis onder een met gesmoorde opnieuw verbeterde holle pannen gedekt zadeldak. Vermoedelijk jaren '60/'70 van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Bijbehorende schuren waarschijnlijk nog iets later gebouwd.

## Raktstraat 8

aanvullend onderzocht, GEEN VERDER ONDERZOEK



Langgevelboerderij met een oudere oorsprong. Op de kadastrale minuut wordt op deze locatie al bebouwing weergegeven. In de voorgevel ouder muurwerk. De zijgevel is deels vernieuwd in een cementsteen. Van het met riet gedekte zadeldak met wolfeinden zijn de onderste delen gedekt met rode muldenpannen. Hoewel de boerderij geheel voor bewoning geschikt is gemaakt zijn zeker oudere structuren bewaard gebleven.

Op 9 september heeft aanvullend inventariserend onderzoek plaats gevonden.

### Conclusie:

De boerderij is dusdanig ingrijpend verbouwd dat verwacht wordt dat aanvullend onderzoek nauwelijks meer informatie oplevert.

### Kadastraal onderzoek

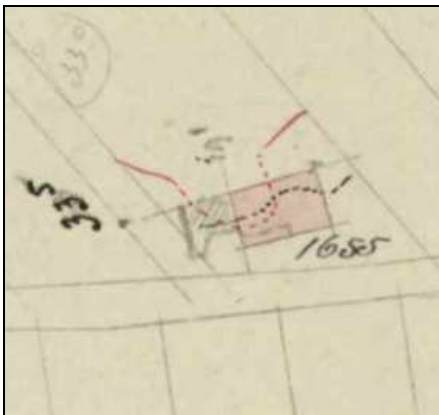
De locatie van het huidige pand Raktstraat 8 heeft op de kadastrale minuut, gemeente Heesch – sectie A, het perceelnummers 1655. Dit perceel wordt aangeduid als 'huis en erf' en is eigendom van Jan van Venrooij.



Detail kadastrale minuut; noord is boven.

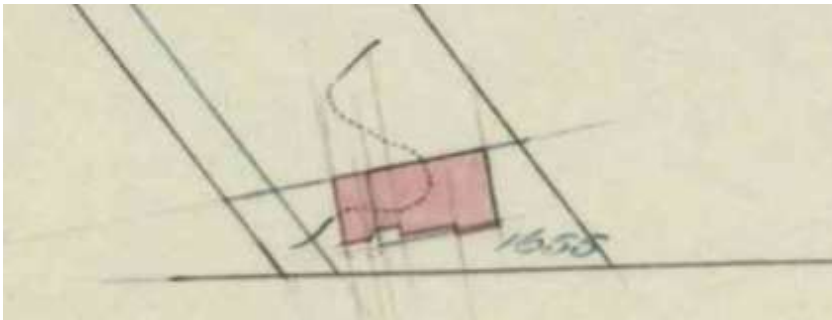
In 1907 werd een ingrijpende verbouwing door het kadaster geregistreerd met de opmerking: "No. 1655. Herb. Huis H. Schippers". Bij de veldwerkschets werd bij het oostelijke deel (voorhuis) enkele malen de opmerking "oud" geplaatst. Hieruit kan worden afgeleid dat de verbouwing een uitbreiding van de bestaande woning betrof. Het weergegeven nieuwe

grondplan komt overeen met het huidige grondplan. Buiten de boerderij worden geen bijgebouwen weergegeven.



Links: kadastraal veldwerk d.d. oktober 1907, met hierbij de opmerking: "No. 1655 Herb. Huis H. Schippers"; noord is boven.

Rechts: detailmeting op hetzelfde veldwerk waarop aangegeven bij het oostelijke deel van de boerderij "oud" is genoteerd.



Kadastrale hulpkaart dienstjaar 1908.

### Bevindingen interieur

De boerderij is waarschijnlijk in de jaren 1970 ingrijpende getransformeerd tot een woonboerderij. Hiervoor is een geheel nieuwe verdiepingsvloer met stalen liggers, met daartussen een enkelvoudige balklaag aangelegd op enige afstand boven de oorspronkelijke ankerbalken. Op de stalen liggers zijn stalen spanten t.b.v. de dakconstructie geplaatst. In het achterhuis zijn nog twee ankerbalkgebinten en de stijlen van de twee achterste gebinten bewaard gebleven. Blijkens de kadastrale hulpkaarten bevinden deze laatste gebinten zich in het deel dat in 1907 werd bijgebouwd.

Boven het voorhuis is vanaf de verdiepingsvloer het oorspronkelijke forse rookkanaal nog aanwezig. Verderij lijkt de gehele structuur te zijn vernieuwd, al zijn mogelijk delen van de gevels en brandmuur behouden. De samenhang tussen de bewaard gebleven delen is echter door de ingrijpende verbouwing grotendeels verloren gegaan.



Zicht in het tot woonhuis verbouwde achterhuis, richting achtergevel.



Zicht in het tot woonhuis verbouwde achterhuis, richting voorgevel.



Detail van het voorste ankerbalkgebint. De toognagelgaten in het uiteinde van de ver doorstekende ankerbalk markeren de plaats van de oorspronkelijke aansluiting met een gebintstijl. Vermoedelijk dateert deze aanpassing uit 1907.



Het oorspronkelijke gemetselde rookkanaal boven de voormalige brandmuur.

## Raktstraat 5

GEEN ONDERZOEK



Tweelaags woonhuis met gele bakstenen, vermoedelijk jaren '70 met latere aanbouw. De bijbehorende schuren ten zuidwesten van de woning zijn waarschijnlijk iets ouder (XXc).