



BOUWHISTORISCHE VERKENNING MET WAARDESTELLING



Doornboomstraat 5 - Middelbeers

PROJECTGEGEVENS

Projectnummer	043
Omschrijving	Bouwhistorische verkenning met waardenstelling
Object	Woonhuis met Limonadefabriek Doornboomstraat 5 Middelbeers
Kadastrale gegevens	gemeente Oost- West- en Middelbeers Sectie D Object 4193 en 4194
Status	Beeldbepalend Nummer: CHW. Nr. KL081-000506 Erfgoedkaart: 6.31.1.213 en 6.29.2.005
Opdrachtgever	Houta Projectontwikkeling B.V. Industriepark 11 5660 AC Geldrop contactpersoon: Mevr. V. van Vugt e-mail: v.v.vugt@houta.nl
Uitgave	april 2020 Maikel Niël Bouwhistorie Rederijkerstraat 6 5663 EB Geldrop Tel. 06-14593536 e-mail: maikel@maikelniebouwhistorie.nl
Veldwerk	drs. Ing. Maikel Niël
Archiefonderzoek	drs. Ing. Maikel Niël
Tekst en fotografie	drs. Ing. Maikel Niël



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Redengevende omschrijving	4
Bouwgeschiedenis van object	8
Bouwhistorische opname	16
Waardestelling	34
Waarderingskaarten	37
Aanbevelingen voor nader onderzoek	41
Beeldverantwoording, Bronnen en Literatuur	42





1. Woonhuisvilla



2. Limonadefabriek

INLEIDING

Deze bouwhistorische verkenning is gemaakt in opdracht van Houta Projectontwikkeling B.V.. Houta is voornemens om op het terrein en in de voormalige limonadefabriek aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers woningen te realiseren. De gemeente Oirschot heeft in dat kader gevraagd om een inventariserend en waardestellend bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren naar de limonadefabriek en de naastgelegen villa. In deze verkenning met waardestelling worden met name deze villa en de limonadefabriek behandeld. De overige op het terrein aanwezige objecten zoals de bottelarij, de voormalige brouwerij en de hertenstal op het achterterrein worden slechts zijdelings behandeld.

Deze bouwhistorische verkenning wordt besloten met een waardestelling. In hoeverre respectievelijke onderdelen of bouwdelen vallen onder bescherming van de Erfgoedwet dient uiteindelijk vastgesteld te worden door het bevoegd gezag. Deze rapportage dient slechts als aanzet tot die vaststelling.

REDENGEVENDE OMSCHRIJVING

De restanten van de oude brouwerij (limonadefabriek) zijn door de gemeente Oirschot in haar cultuurhistorische inventarisatie uit 2021¹ aangemerkt als beeldbepalend en gewaardeerd als zeer hoog op de cultuurhistorische erfgoedkaart². Het woonhuis (villa) is ook in de cultuurhistorische inventarisatie opgenomen en tevens als zeer hoog gewaardeerd op de cultuurhistorische erfgoedkaart.

In de redengevende omschrijving uit de cultuurhistorische inventarisatie staan de volgende omschrijvingen:

'6.29.2.005 Restant oude Brouwerij de Kroon Doornboomstraat 5

De kadastrale kaart uit circa 1832 en de bijbehorende OAT's (Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels), wijzen uit dat er in het centrum van Middelbeers, aan de Doornboomstraat 5, een brouwerij was gelegen. (Sectie D, blad 1, nr. 536).

Doornboomstraat 5 is het restant van de oude brouwerij en bottelarij, waar tot 1698 een schuurkerk stond. Dateert uit ca. 1910, is straatbeeldtyperend en staat vanwege haar industrieel archeologisch belang op de MIP monumentenlijst.

De gebouwen zijn gelegen aan de rechter zijde en de achterkant van het woonhuis op het perceel kadastraal bekend : sectie D nummers 4193 en 4194. Rechts ervan ligt de voormalige Primeur Limonadefabriek, gebouw A, een eenlaags bedrijfsgebouw met een zadeldak en met ronde schoorsteen (reeds gesloopt), gebouwd in 1945, afm. gebouw A pl.m. 21 x 27 m. Hier stond in 1698 de schuurkerk die toen verbrandde. De achterbouw, gebouw B, de voormalige brouwerij met een zadeldak heeft muurankers van 1760 in de zijgevel, afm. pl.m. 7 x 15 m.

De gebouwen van de Doornboom zijn omstreeks 1760 gebouwd, maar niet bekend is dat er toen al werd gebouwen. Een foto uit 1880 laat zien dat er toen al een aanzienlijke brouwerij aanwezig is. De eerste brouwer in Middelbeers was Andries Heuvelmans. Na Andries neemt zijn zoon Peter Jan Heuvelmans de brouwerij over. Hij bekleedt belangrijke functies in de Beerzen, o.a. burgemeester en plaatsvervanger bij het Vrederecht te Oirschot. Na zijn dood in 1823 drijft zijn vrouw Joanna Kuipers de zaak verder. Daarna gaat het bedrijf over naar haar zoon Waltherus Heuvelmans. Naast brouwer is hij ook nog wethouder in de

¹ Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Oirschot. Versie 2021: opgenomen onder nummer 6.29.2.005 (Restant oude Brouwerij de Kroon) en 6.31.1.213 (Woonhuis bij bierbrouwerij).

² www.atlas.odzob.nl



Beerzen en lid van de Provinciale Staten van Noord-Brabant. Daarna komt de brouwerij in handen van zijn zoon Jos, deze overlijdt in 1904. Na een faillissement wordt de brouwerij met boerderij en mouterij overgenomen door Adrianus Rombauts, die de brouwerij kocht voor zijn zoon Mathieu. Er werd toen donker en lager bier gebrouwen en later, in 1925, ook nog pilsner. De brouwerij is in 1932 gestopt wegens ongeval eigenaar. Daarna werd het complex eigendom van Adrianus de Kroon, die in 1942 trouwt met de dochter van de vorige eigenaar. De gebouwen zijn in de oorlog aanzienlijk vernield. Door de familierelaties met de Kroon uit Oirschot, werd in 1945 op de plaats van de brouwerij een limonadefabriek en de bottelarij de Kroon gehuisvest.

De moderne Limonadefabriek Primeur van de Kroon-Rombauts uit 1945 is voorzien van 5 grote stalen ramen gevat in een betonnen omlijsting, een industrieel erfgoed uit de Wederopbouwperiode. De strakke vorm van het gebouw is typisch voor het beeld in deze periode. De naoorlogse periode dwongen hier ook toe. Door gebrek aan materiaal moesten wel industrieel vervaardigde producten worden gebruikt. Zelfs bij uitgesproken traditionele architectuur werden moderne materialen als stalen ramen en prefab betonelementen toegepast.

De gebouwen zijn uitzonderlijk gaaf met de oorspronkelijke kozijnen, ramen en betonomrandingen. Ook de indelingen zijn nog geheel intact. Het oorspronkelijke karakter van de totale bebouwing van de oorspronkelijke limonadefabriek is bewaard gebleven. De gebouwen hebben een monumentale waarde met een duidelijke architectonische uitstraling uit de jaren 1910 en 1945. Er is sprake van een ensemble met het hoofdgebouw en de gebouwen vormen een onderdeel van de voormalige brouwerij, limonadefabriek, bottelarij met de café-zaal de Doornboom. Verder is het een beeldbepalend pand in het straatbeeld en Doornboomplein van de gemeente. De gebouwen hebben een uitzonderlijke geschiedenis voor Middelbeers en hebben dan ook een bijzondere cultuurhistorische waarde voor deze gemeente.

Brouwerij en bottelarij niet meer in gebruik

Bouwjaar: Ca. 1910

CHW. Nr. KL081-000506

Beeldbepalend.'

*'6.31.1.213 Woonhuis bij bierbrouwerij Doornboomstraat 5 Middelbeers
Woning bij oude brouwerij De Kroon. Uit 1922.'*

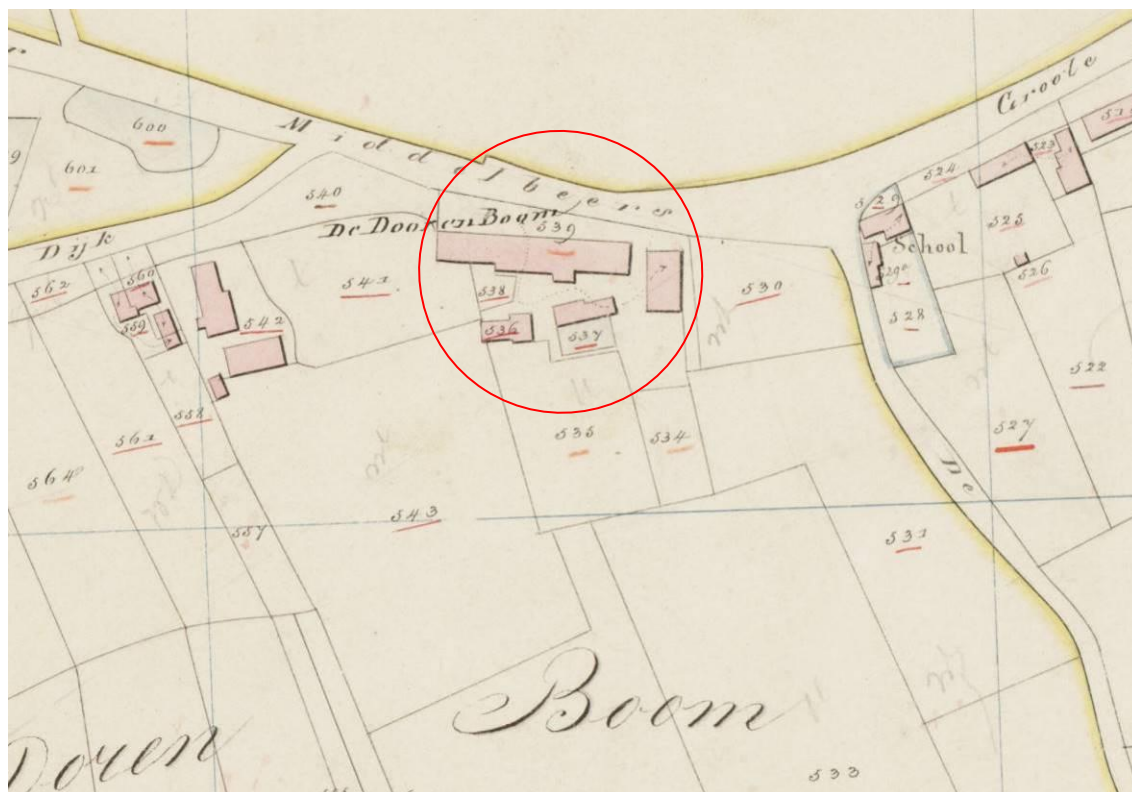




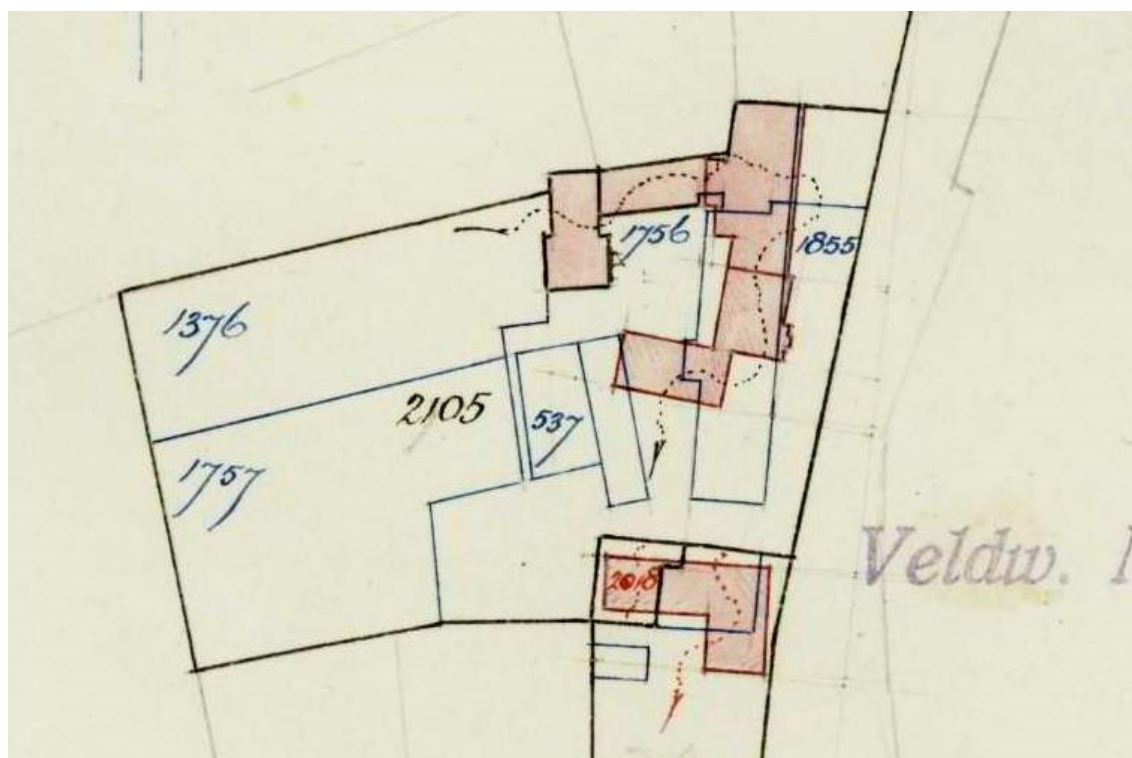
3. Bottelarij



4. Brouwerij



5. Kadastrale Minuutplan 1832 - uitsnede:



6. Kadastrale hulpkaart 1923 - uitsnede: in zwart bestaande bouw, in rood nieuwbouw, in blauw gesloopt of gewijzigd.

BOUWGESCHIEDENIS VAN OBJECT

Kadastrale bronnen

Op het kadastrale minuutplan uit 1832 zijn op het perceel verschillende gebouwen ingetekend. Parallel aan de straat een langgerekt gebouw, daarnaast een haaks op de straat staand rechthoekig volume en op het erf aan de achterzijde twee kleinere gebouwen. Het kleinere gebouwtje in de zuidwestelijke hoek heeft aan de oostzijde een breder front met een smaller achterdeel. In de OAT staat dit bouwdeel omschreven als 'brouwerij'. De overige gebouwen staan omschreven als 'huis en schuur'. Aan de zuidzijde van het kleinere gebouwtje in het midden was een 'vijver' gesitueerd. In de OAT uit 1832 wordt geen schuurkerk genoemd.³ De gebouwen waren in 1832 in bezit van de Weduwe P.J. Heuvelmans. De percelen ten zuidoosten van de gebouwen waren ook in haar bezit en in gebruik als weilanden en (akker)bouwland.

In de loop van de 19e eeuw blijven de gebouwen, behoudens enkele kleinere wijzigingen aan de bestaande bouw grotendeels intact. In 1883 wordt tussen de brouwerij en de bebouwing aan de straatzijde een vleugel toegevoegd.

In 1923 zien we op de kadastrale hulpkaart dat de bebouwing aan de straatzijde gesloopt is en plaatsmaakt voor een gebouw met de huidige contouren van de villa. Ten noorden van de villa, aan de straatzijde verschijnt de nieuwe brouwerij. De in 1883 gebouwde vleugel en de oudere brouwerij aan de achterzijde blijven dan nog intact.

In 1953 verschijnt aan de straatzijde een klein rechthoekig gebouwtje pal voor de noordzijde van de nieuwe brouwerij. In 1974 wordt deze al weer gesloopt.

Bij een hermeting in 1980 is de nieuwe brouwerij aan de achterzijde vergroot. Van de oude brouwerij is dan een gedeelte van de het brede voorfront aan de noordzijde verdwenen. Aan de achterzijde van de villa is een klein uitbouwtje verschenen. Op de kadastrale hulpkaart uit 1985 worden deze wijzigingen ingetekend. Ook wordt daar de poortdoorgang tussen de villa en nieuwe brouwerij niet meer als bebouwing ingetekend.

In de kadastrale leggers vinden we verder de vermelding dat er in 1945 oorlogsschade was, in 1950 het huis en brouwerij vernieuwd werden en tenslotte vanaf 1953 niet meer als brouwerij, maar als bottelarij genoteerd werd. In 1965 wordt nogmaals een gedeeltelijke vernieuwing opgetekend. Dat er daarvan geen hulpkaarten vervaardigd zijn zal te maken hebben dat er binnen de bestaande bouwcontouren verbouwd werd.

³ De in 1698 afgebrande schuurkerk werd in de eerste helft of midden van de 18e eeuw opnieuw opgebouwd door pastoor Franciscus de Roy. De precieze locatie is niet bekend, maar volgens ooggetuigen zou deze zich hebben bevonden op het achterterrein van de brouwerij waar zich volgens bronnen in 1876 een 'pakhuis van Heuvelmans' bevond. Aan de zijgevel van dit gebouw zouden volgens de overlevering jaartalankers met het jaartal '1760' aanwezig zijn, maar zijn tot op heden niet teruggevonden. Ook een gebrandschilderd glasraam met de naam van pastoor De Roy en het jaartal '1721', is niet meer teruggevonden. De voormalige bewoners van de brouwerij herrinerden zich dit glas in 1970 nog wel en meldden dat het glas in de woelingen van de (tweede wereld) oorlog verloren is gegaan.

Bron: Pierre van Beek; *XV-eeuwse kerk als kostbaar monument*. In: Het Nieuwsblad van het Zuiden - zaterdag 8 augustus 1970.





7. Kadastrale Hulpkaart 1985 - uitsnede



8. Foto uit 1888 van de oude brouwerij Heuvelmans.
bron: Heemkundekring Den Beerschen Aard

Oude foto's

Er zijn weinig oude foto's bekend van de brouwerij en het huis. Een bijzondere uitzondering is een foto uit 1888 van de brouwerij van Heuvelmans. Op deze groepsfoto zijn verschillende mannen te zien die bezig zijn met houten biervaten, een slijpsteen en een oude huifkar met paard. Rechts staan de vrouwen met kinderen. Vermoedelijk is de foto genomen op het achtererf in noordelijke richting. Rechts zou dan de achterzijde van de lange gerekte bebouwing aan de straat moeten zijn en op de achtergrond de in 1883 gebouwde vleugel tussen de oude brouwerij en de die bebouwing. Helaas staat de oude brouwerij aan de linkerzijde er net niet op. De op deze foto zichtbare bebouwing is thans niet meer aanwezig.



Een andere bijzondere foto is die van de Mathieu Rombauts uit 1917. Mathieu Rombauts was de eigenaar van de brouwerij op het moment dat de villa met de nieuwe brouwerij gebouwd werden in 1922. Op de foto zit hij in het midden (2) met links zijn eerste vrouw Jeanette de Rooy (1) en rechts zijn tweede vrouw Carolien de Rooy (3), de jongere zus van Jeanette waarmee hij trouwde nadat zijn eerste vrouw gestorven was.

9. Foto uit 1917 - uitsnede. Familie Rombauts-de Rooy
bron: www.vessemdekempers.nl/old-specials/de-brouwers

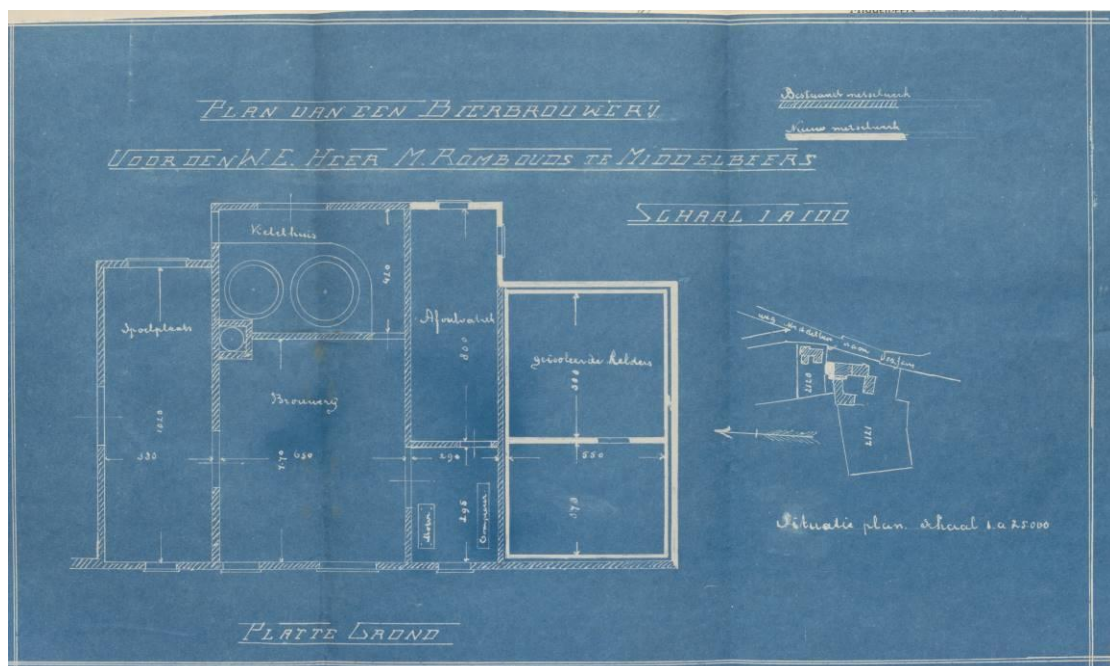
Op een fotoserie uit 1981 is de ronde schoorsteen op het achterterrein en een schoorsteen op het dak van de bottelarij nog te zien. Ook is de rechterzijde van de voorgevel van de vernieuwde brouwerij nog relatief ongetroefd. Verder zijn er geen bijzondere verschillen met de huidige toestand te zien.



10. Foto uit 1981.
bron: BHIC



11. Foto uit 1981.
bron: BHIC



12. Plattegrond brouwerij inzake aanvraag hinderwetvergunning in 1927

Bouwtekeningen

Er zijn geen oude bouwtekeningen bekend van de bouw van de villa en nieuwe brouwerij in 1922. De vroegste op dit moment bekende tekening dateert uit 1927 inzake een aanvraag voor een hinderwetvergunning in 1927. Op dat moment werd door Mathieu Rombauts een ruwoliemotor van 10 P.K. geplaatst als vervanging van een benzinemotor. Ook is op de tekening aangegeven dat er aan de noordzijde van de brouwerij twee geïsoleerde kelders gemaakt werden. Op de bijbehorende plattegrond krijgen we een indruk van de indeling van de brouwerij. Aan de achterzijde was het ketelhuis gesitueerd. De ronde schoorsteen op het achterterrein lijkt nog niet aanwezig op dat moment en zal later met het ketelhuis verbonden zijn. De hoofdcontour van de brouwerij is nog enigzins herkenbaar in de dispositie van het ketelhuis aan de achterzijde. De geïsoleerde kelders zijn later aan de achterzijde verder naar het westen uitgebreid. In de indeling zijn de binnenscheidingsmuren aan weerszijden van de brouwerij thans niet meer aanwezig. In de voorgevel is een oudere raamindeling op de tekening uit 1927 zichtbaar.

Van de herstellingen als gevolg van de oorslogsschade in 1945 zijn geen bouwtekeningen in het bouwarchief gevonden.

In 1959 wordt de voorgevel van de voormalige brouwerij, nu limonadefabriek, gewijzigd. Hiertoe worden in eerste instantie drie van de huidige vijf aaneengeschakelde glazen puien in de gevel gebroken. De tekeningen zijn gemaakt door architectenbureau J. Beks uit Oirschot.

In 1960 wordt aan de oostelijke zijgevel van de villa een pui met deur aangebracht. De tekeningen hiervoor zijn wederom gemaakt door architectenbureau Beks.

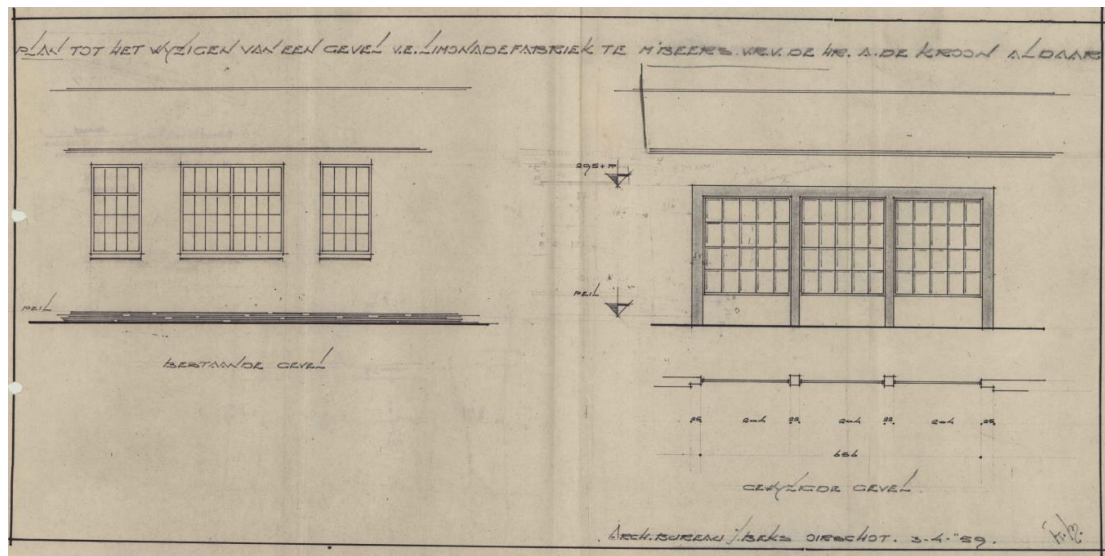
In 1963 wordt de voorgevel van de limonadefabriek opnieuw gewijzigd door bijplaatsing van de overige twee van de huidige vijf glazen puien. De tekeningen zijn ook nu weer door architectenbureau Beks vervaardigd.

In 1975 wordt de indeling op de begane grond van de villa en voorzijde van de bottelarij gewijzigd. De gedeelde woonkamer van de villa wordt samengetrokken en de keuken in de voorzijde van de bottelarij vergroot.

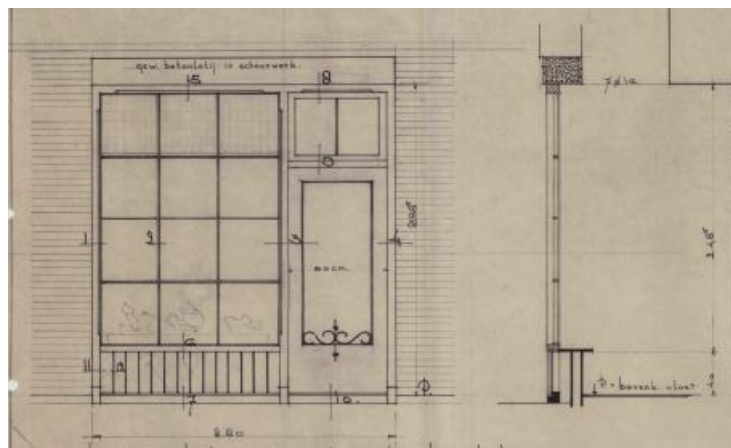
In 1979 wordt de voorzijde van de bottelarij nogmaals gemoderniseerd waarbij nu ook de gevelindeling aan de kopse voorgevel gewijzigd wordt.

Na 1981 wordt de voorgevel van de limonadefabriek wederom gewijzigd door bijplaatsing van een stalen deur en twee ventilatieroosters aan de rechterzijde.

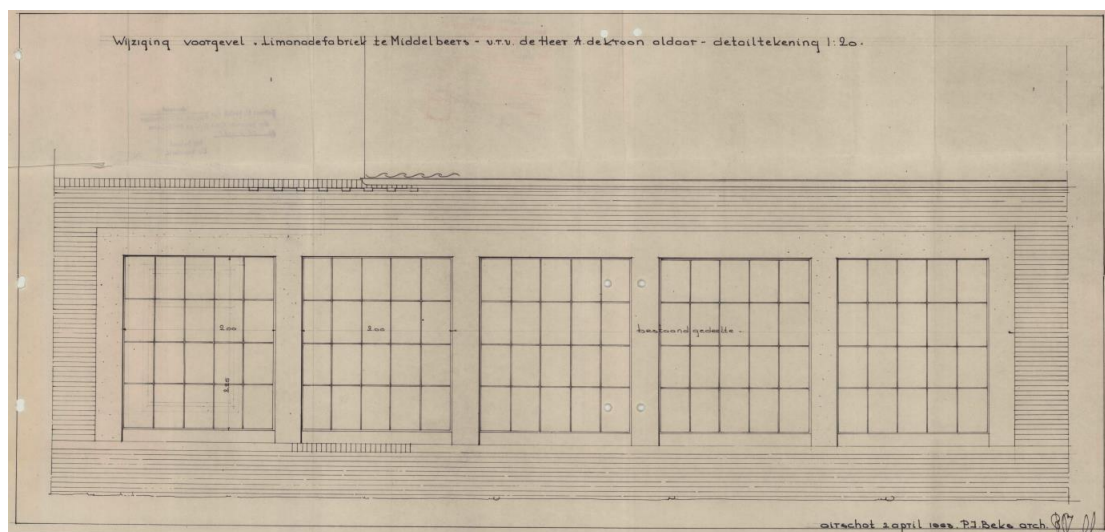




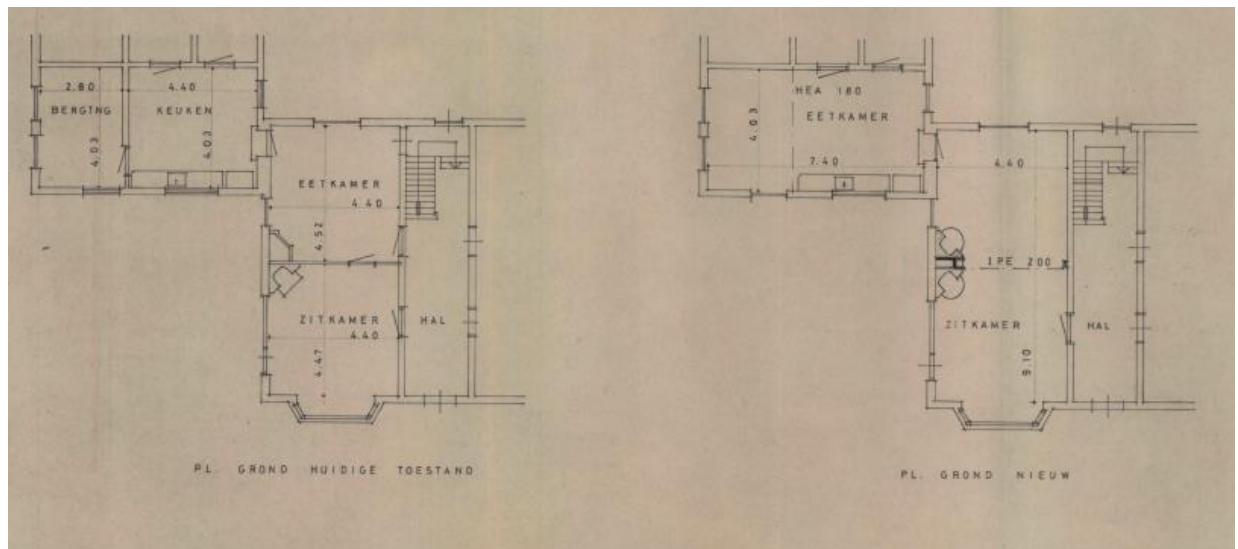
13. Bouwtekening 1959: links de bestaande toestand, rechts de nieuwe toestand.



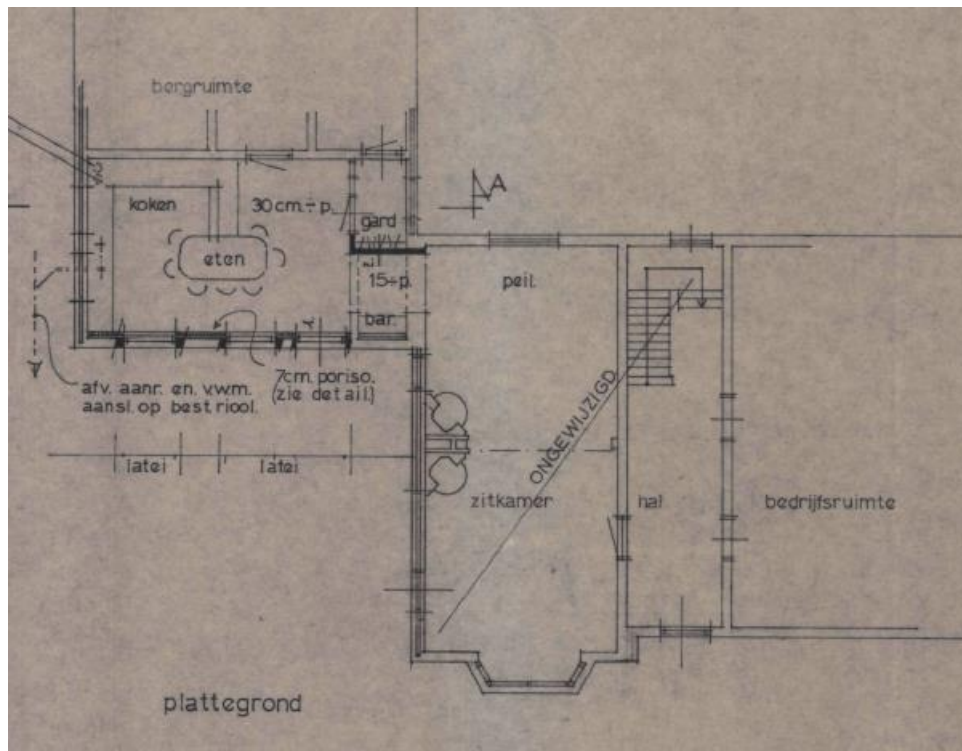
14. Bouwtekening 1960 – uitsnede



15. Bouwtekening 1963



16. Bouwtekening 1975 - uitsnede: links de bestaande toestand, rechts de nieuwe toestand.



17. Bouwtekening 1979 – uitsnede.



18. Woonhuisvilla- voorgevel



19. Woonhuisvilla – achtergevel



20. Woonhuisvilla – noordelijke zijgevel

BOUWHISTORISCHE OPNAME

Woonhuisvilla

Hoofdropzet

De woonhuisvilla bestaat uit een T-vormig tweelaags bouwvolume met zoldering. Haaks op de straat staat een smal bouwvolume met een topgevel aan de voorzijde en een schildak aan de achterzijde. Parallel aan de straat is een breder bouwvolume gesitueerd onder een afgewolfd zadeldak. De noklijn van beide bouwdelen staan haaks ten opzichte van elkaar en zijn van gelijke hoogte. Aan de achterzijde van de villa zijn twee later aangemetselde aanbouwtjes en een overkapping die tegen de belendende bottelarij is aangebouwd.

Dak

De daken van de woonhuisvilla zijn gedekt met blauw gesmoorde verbeterde holle pannen uit de jaren 1940-1950 en bijpassende vorsten. Bovenop de dakkepers staan pironnen. Boven het wolfseind van het brede bouwvolume steekt een van de oude gemetselde schoorstenen met een uitkragend en opengewerkte bovendee. Boven het zuidelijk dakschild van het smal bouwvolume steekt eenzelfde soort, maar later herbouwde schoorsteen uit. In de dakschilden aan de achterzijde zijn twee moderne veluxramen aangebracht en een met zink bedekte dakkapel ten behoeve van een modernisering van de badkamer. Het smalle bouwdeel is rondom voorzien van een plansiergoot met geprofileerde gootlijst. Het brede bouwdeel is rondom voorzien van een uitkragende bakgoot op gootklossen en eenzelfde geprofileerde gootlijst.

Voorgevel

De voorgevel is opgetrokken uit een donkerrode machinale waalformaat baksteen in kruisverband op een plint van harde paarse trasraamklinkers. De raamopeningen zijn voorzien van strekse horizontale bogen en de toegangsdeur van een verdiepte rondboognis. De uitkragende topgevel is voorzien van vlechtingen en een tuit. Er zijn geen verstoringen in het metselwerk aanwezig. Op de begane grond van het smalle naar voren risalerende bouwdeel is een erker opgenomen met een koperen schilddakje.

De voordeur heeft een halfronde beëindiging, kruisroeden en is voorzien van glas in lood waarin verschillend gekleurd kathedraalglas en gebrandschilderde motieven in Jugendstil is opgenomen. De deur is aan de buitenzijde voorzien van een sierlijk gesmeed aan elkaar gelast diefijzer. Vermoedelijk is de deur uit de bouwtijd in 1922 en in de periode 1945 hersteld. De ramen op de begane grond hebben een vierkant bovenlicht waarin tevens glas in lood is opgenomen. Aan de erkerramen zijn bloembakken aangebracht aan de buitenzijde. De ramen op de eerste verdieping hebben lagere rechthoekige bovenlichten met glas in lood. De drie meest rechtse ramen zijn voorzien van bloembakken aan de buitenzijde. Op de zolderverdieping een naar binnen openslaand raam met een kleinere roedenverdeling en frans balkonnetje. De ramen zijn voorzien van hardstenen onderdorpels. De kozijnen, ramen en onderdorpels zijn authentiek. De ramen op de begane grond waren oorspronkelijk voorzien van rolluiken en zijn later voorzien van zowel voorzet- als achterzetbeglazing. Op de eerste verdieping is uitsluitend gebruik gemaakt van achterzetbeglazing.

Aan de gevel is met ijzeren letters in handschrift typografie de naam 'de Doornboom' aangebracht. In de rondboognis van de voordeur is een hardstenen stichtingssteen aangebracht met de tekst 'M. ROMBAUTS de ROOIJ 1 nov. 1922 hersteld 7 mrt. 1945'.





21. Woonhuisvilla – kapconstructie



22. Woonhuisvilla – zuidelijke woonkamer begane grond



23. Woonhuisvilla – noordelijke woonkamer begane grond

Zijgevels

De zuidelijke zijgevel van de woonhuisvilla sluit aan bij het metselwerk van de voorgevel. Op borstweringhoogte is een kopse rollaag aangebracht. De gevel wordt beëindigd met een licht uitkragende lijst uit metselwerk. Er zijn geen verstoringen in het metselwerk waargenomen behalve de in 1960 ingebroken vierkante pui waarin een loopdeur is opgenomen. Links daarvan een oudere gevelopening met een small rechthoekig raam in dezelfde uitvoering als de authentieke ramen van de voorgevel.

De eerste bouwlaag van de noordelijke zijgevel van de woonhuisvilla bevindt zich onder de overkapte doorgang tussen de villa en de limonadefabriek. Dit gedeelte van de gevel is geheel blind en heeft geen verstoringen in het metselwerk. In de tweede bouwlaag boven de overkapping zijn ook geen verstoringen waargenomen. In het midden is een deuropening opgenomen waarin een authentieke deur met een fraaie stervormige roedeverdeling aanwezig is. Aan weerszijden van de deuropening één kleiner en één groter raam met bovenlicht en diefijzers. Zowel de positie van de deur als de uitvoering van de overkapping wijzen erop dat de overkapping tussen de villa en limonadefabriek oorspronkelijk is.

Achtergevel

De achtergevel van de woonhuisvilla sluit ook aan bij de uitvoering van de voor- en zijgevels. Op de begane grond zijn later twee kleine aanbouwjes aangemetseld en is een overkapping aangebracht aan de rechterzijde. Het vierkante raam op de tussenverdieping van het trapbordes is later vervangen voor een modern variant met geïsoleerde beglazing. De ramen op de begane grond horen voorzien te zijn van luiken. De luiken van het raam tussen de aanbouwjes zijn verwijderd als gevolg van diezelfde aanbouwjes. Aan de ramen op de begane grond zijn ook later zowel voorzet- als achterzetbeglazing.

Bouwkundige constructie

Van zowel de fundering, bouwkundige draagconstructie als vloeren is door het ontbreken van de oorspronkelijke bouwtekeningen weinig bekend. Door de aanwezigheid van vloer-, wand- en plafondafwerking kon dat ook niet tijdens het bouwhistorische veldwerk vastgesteld worden. Duidelijk is wel dat de woonhuisvilla is opgetrokken uit dragende metselwerkwanden. Er zijn geen beton- of staalconstructies gezien. De vloeren zullen waarschijnlijk bestaan uit houten balklagen.

Wel goed zichtbaar in het veldwerk was de kapconstructie. De kapconstructie bestaat uit verschillende eenvoudige grenen steekspanten waaraan een makelaar is toegevoegd die is doorgetrokken tot de vloerbalklaag. Het haanhout is samengesteld uit twee balken die met ijzeren bouten en spijkers is verbonden met de spantbenen en makelaar. De spanten zijn voorzien van opvolgende ingehakte telmerken. Er zijn twee spanten in de kap van het brede bouwvolume aangebracht en één volledig en één halfspant in de kap van het smalle bouwvolume. De hoek- en kilkepers zijn uitgevoerd met keperbalken. Op de op de spanten zijn gordingen met klossen aangebracht waarop staand grenen dakbeschot is afgetimmerd. De zoldervloeren zijn afgetimmerd met houten vloerbeschotplanken. De kapconstructie en zoldervloer is vrijwel geheel intact en in de bouwtijd van de villa te plaatsen.





24. en 25. Woonhuisvilla - centrale gang, trappenhuis en overloop



26. Woonhuisvilla – architraaflijsten met oorspronkelijke profilering.

Interieur

De indeling van het interieur op de begane grond is meerdere keren gewijzigd. Naar de oorspronkelijke indeling kunnen we slechts gissen. Van de positie van de centrale gang met trappenhuis kunnen we aannemen dat deze authentiek is. Dit geldt ook voor de parketvloer in visgraatmotief in de gang en de trappartij zelf. De positie en afwerking van de binnendeuren aan weerszijden van de gang zijn gewijzigd. Aan de zuidzijde is dit nog vrij recent in een historiserende fantasie vormgegeven. Hierbij is in het midden van de zuidelijke woonruimte met hergebruikt oud materiaal een opmerkelijk verlaagd plafond gecreeërd. De parketvloer in deze ruimte is nieuwer dan in de gang. De uitvoering van de woonruimte aan de noordzijde van de gang doet denken aan een modernisering ergens in het derde kwart van de twintigste eeuw. De binnendeuren zijn voorzien van schilden is een golfpatroon, de parketvloer een bijzonder dambordpatroon en de schouwpartij met bijpassende wandkast hebben een typische naoorlogse uitstraling. In de hoeken zijn twee vitrinekasten geplaatst waarin gekleurd glas in lood is opgenomen. Uit dezelfde periode is waarschijnlijk de vernieuwde achterdeur in de gang. Hierin is overigens wel een ouder gerestaureerd glas in lood raam opgenomen met een gebrandschilderde voorstelling. In de voorstelling wordt een bierkan, graan en hopbladeren weergegeven die refereren naar de brouwerijgeschiedenis van de familie.

Op de eerste verdieping is de indeling van de overloop authentiek. Dit is te herleiden uit de aanwezigheid van oude paneeldeuren met bijpassende geprofileerde architraafatten. Ook hier is de authentieke parketvloer in visgraatmotief nog aanwezig. Wel gewijzigd is de indeling van de ruimte ten noorden van de trappartij waarin een gemoderniseerde badkamer en toilet zijn aangebracht onder een nieuwe dakkapel aan de achterzijde. Ook de noordelijke slaapkamer aan de voorzijde is recentelijk gewijzigd doordat daar een schuine tussenwand en een douchecabine is ingebracht. Verder zijn er op de eerste verdieping geen bijzondere afwerkingen aangetroffen.

Op de zolder is een tussenwandje, een kast en knieschotaftrimmingen uit oude olijfgroen geschilderde kraaldelen aangetroffen. Deze elementen komen waarschijnlijk uit de bouwtijd van de villa. De afwerking van een kamertje aan het frans balkonnetje aan de voorzijde wijst op een uitvoering omstreeks de jaren '60 van de twintigste eeuw.

Tuin en terrein

De voortuin van de villa wordt omheind door lage gemetselde poeren waartussen een laag hekwerkje met een poortje uit gelast ijzerwerk is aangebracht. Op de geprofileerde poeren een ijzeren siersmeedwerkje bestaande uit vier aaneengelaste krullen waarop een vervaagd gouden bolletje. Eveneens in de voortuin een vlaggemasthouder in dezelfde stijl. Deze omheining en vlaggemast zijn waarschijnlijk in de periode 1945 of later aangebracht. Aan de voorzijde van de villa is een chinees hardstenen bordes en terras aangebracht. Gezien de uitvoering en steensoort is dit een recent aangebrachte toevoeging. Er is geen waardevolle beplanting in de voortuin aangetroffen.





27. en 28. Limonadefabriek - noordelijke zijgevel en rechterzijde voorgevel



29. Limonadefabriek - voorgevel

Limonadefabriek

Hoofdropzet

De voormalige limonadefabriek wordt betreden door een grote poort met een korfboog die tegen de woonhuisvilla is aangebouwd. Het hoofdgebouw bestaat uit een éénlaags bouwvolume waarvan het meest noordelijke gedeelte onder een zadeldak met de noklijn parallel aan de straat. Boven de poort is een platte overkapping gesitueerd met een borstwering aan de voorzijde. Daartussen een travee met een plat dak achter de doorlopende borstwering. Het platte dak is aan de achterzijde geheel ingestort, aan de voorzijde door lekkage ernstig gehavend. Ter plaatse van de overkapping van de poortdoorgang is later een smalle meterkastruimte aangemetseld. Aan de achterzijde een onregelmatig getande bouwcontour met een lage uitbouw aan de noordzijde waardoor een enigszins L-vormige plattegrond is ontstaan. De achtergevel is eveneens ernstig gehavend door achterstalling onderhoud. Puien en afscheidingen zijn hier geheel verwijderd of ingestort.

Dak

Het zadeldak van de hoofdbouw is gedekt met rode Muldenpannen. Aan de voorzijde zijn twee daklichten aanwezig. Boven het achterste dakschild steekt een kleine vierkante schoorsteen uit. Een oudere schoorsteen boven het ketelhuis is later verwijderd. Het dak is aan de voorzijde voorzien van een zinken mastgoot. De gemetselde borstwering wordt beëindigd met op het platte dak afwaterende dakpannen.

Voorgevel

De voorgevel is opgetrokken uit donkerrode machinale waalformaat bakstenen in kruisverband. In de plint zijn paarse trasraamklinkers verwerkt met een kopshoge rollaag. De gevel wordt beëindigd met een platte bloktand onder een rollaag. De borstwering tussen de villa en het zadeldak van de fabriek is later opnieuw opgemetseld met een iets lichtere baksteen. Aan de rechterzijde zijn na 1981 een stalen deur en twee rechthoekige roosters ingebroken. In de bovenste zone is een andere baksteen gebruikt dan in de onderste zone. Dit is te zien aan de aanwezigheid van een schuine afdruk in de steen (hetgeen komt doordat deze stenen schuin op elkaar te drogen werden gelegd) en een gering kleurverschil. In de onderste zone is dit niet zichtbaar. Dit duidt erop dat de bovenzone later is hersteld, mogelijk in verband met de oorlogsschade. Tevens zijn er 3 keer 2 verschillende gevelankers in de gevel aangebracht. Ook dit duidt op latere wijzigingen. In 1960 en 1963 zijn vijf stuks grote puien in de gevel gebracht die zijn gevat in witgepleisterd metselwerk kaders. Als lateien zijn met metselwerk gevulde stalen profielen toegepast. De onderdorpels zijn gemetseld. In de puien zijn stalen stoeltjesprofielen aangebracht met een rechthoekige roedeverdeling (4x5 raampjes). In de middelste rij is een openslaand raampje en een kiepraampje aangebracht. De meest rechterpui heeft tevens een groter 2x2 openslaand raam. De grote poort tussen de villa en de fabriek betreft een oudere opgeklampte poort uit kraaldelen en oud hang- en sluitwerk.





30. Limonadefabriek – zuidelijke topgevel



31. Limonadefabriek – achtergevel



32. Limonadefabriek- overkapping tussen villa en fabriek

Noordelijke zijgevel

Aan de kopse gevel aan de noordzijde is ook zichtbaar dat de bovenzijde hersteld is met toepassing van een soortgelijke afwijkende baksteen als aan de voorgevel. Hier is de gehele topgevel opnieuw opgetrokken. Verder is op de begane grond te zien dat een oudere rondboog is dichtgemetseld.

Zuidelijke zijgevel

De topgevel van de kopse gevel aan de zuidzijde heeft verschillende bouwsporen die het gevolg zijn van herstellingen en latere wijzigingen. Er zijn drie dichtgemetselde gaten zichtbaar. Aan de lager gelegen zuidelijke gevel onder de overkapping is later een smalle meterkast aangebouwd. Aan de rechterzijde is een oude roldeur uit kraaldelen aanwezig die toegang geeft tot de voormalige limonadefabriek. Aan de linkerzijde is de gehele hoek later hersteld met een lichtere baksteen.

Achtergevel

De achtergevel van de limonadefabriek bestaat uit een reeks verschillende gewijzigde onderdelen. Aan de rechterzijde is later een pui ingebracht die thans ingestort is. Links daarvan een opening die vermoedelijk een onderdeel was van een rook- of luchtkanaal van de eerder gesloopte ronde schoorsteen op het achterterrein. In het midden van de achtergevel is later vernieuwd met een spouwmuur in halfsteens verband. Daarna zijn vensters weer dichtgezet en puien en deuren verwijderd. Aan het linkerdeel van de achtergevel is later (mogelijk al in 1927) een uitbreiding gerealiseerd waarbij ook gebruik gemaakt is van een halfsteens spouwmuur. Daarna is een lage rechthoekige gevelopening gemaakt door het inbrengen van een HEA-ligger (2e helft 20e eeuw). De opvulling van deze gevelopening is thans verwijderd en staat geheel open. Aan het dieper liggende deel van deze uitbreiding is nog wel een restant van de oorspronkelijke achtergevel aanwezig boven het eveneens ingestorte dak van deze uitbreiding.

Bouwkundige constructie

De oorspronkelijke bouw uit 1922 is opgetrokken uit steensdikke metselwerk muren. Voor de overspanningen is gebruik gemaakt van moerbalken uit stalen IP-liggers met hellende flenzen waarop houten balklagen liggen. In het meest noordelijke gedeelte zijn verlaagde ruimten gemaakt met stalen liggers waartussen metselwerk troggewelfjes zijn toegepast. Later is de bouwkundige constructie daar gewijzigd doordat er geïsoleerde halfsteens spouwmuren aan de binnenzijde voor gezet werden (1927). Nog later zijn er stalen HEA-liggers en stalen kolommen ter versteviging van de overspanningen aangebracht.

De kapconstructie bestaat uit twee eenvoudige grenen steekspanten waaraan een makelaar is aangebracht. De spantbenen zijn met een platte beugel aan de makelaar verbonden. Op de spanten zijn opvolgende ingehakte telmerken aangebracht. De spanten zijn aan één zijde opgelegd op de doorgetrokken muur van het ketelhuis. In het noordelijke deel van het gebouw zijn de bouwmuren doorgetrokken tot aan de dakconstructie. Op de houten spanten zijn gordingen met klossen gelegd waarop daksporen. Er is geen dakbeschot toegepast. De spanten zijn plaatselijk hersteld en er zijn verschillende soorten daksporen aanwezig. Waarschijnlijk is de dakconstructie (als gevolg van de oorlogschade) eerder hersteld.





33. Limonadefabriek – interieur gezien naar zuiden



34. Limonadefabriek – interieur gezien naar noorden



35. Limonadefabriek – interieur noordelijk deel

Interieur

De indeling van de limonadefabriek bestaat in hoofdzaak uit een hoge ongedeelde fabriekruimte grenzend aan de glaspui aan de voorgevel. Aan de achterzijde bevond zich het voormalige ketelhuis. Aan de noordzijde bevonden zich de geïsoleerde kelders (die in feite bestonden uit een verlaagde ruimte). Boven de geïsoleerde kelders bevinden zich eveneens enkele ruimten die als koeling functioneerden. Op de wanden zijn verschillende soorten isolatiemateriaal aangetroffen, waaronder een kurkachtig materiaal. Deze verdieping wordt ontsloten door een eenvoudige houten steektrap die uitkomt op een uitkragend betonnen bordesje. De indeling is in de loop der tijd gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke toestand als gevolg van een veranderende bedrijfsvoering. De hoofdstructuur van het oorspronkelijke gebouw is nog wel enigszins herkenbaar. Aan de voorzijde van het noordelijke gedeelte zijn vrij recent enkele kalkzandstenen binnenwandjes bijgeplaatst. Plaatselijk zijn sporen aanwezig van dichtgemaakte openingen of doorgangen.

De wanden van het bedrijfsgedeelte zijn voorzien van witte geglaazuurde tegels tot op borsthoogte. Achter de tegels zijn sporen aangetroffen van een groen-blauwe afwerking. Daarboven zijn de wanden wit gesausd. Op de vloer van de begane grond zijn moderne rechthoekige bruine plavuizen aangebracht. In het interieur zijn enkele oudere opgeklampte houten binnendeuren aanwezig. Er zijn, met uitzondering van een verzinkt watervat op de zolderverdieping, geen aard- of nagelvaste onderdelen aangetroffen die herinneren aan de functie van brouwerij of limonadefabriek.

Tuin en terrein

Aan de voorzijde van de limonadefabriek is een wat verlaten ogend jeu-de-boules veldje aanwezig. Op het achterterrein is een binnenwerk tegelvloer aanwezig met de contour zoals zichtbaar op de kadastrale hulpkaart uit 1985. Het is niet duidelijk wat hier voor een bebouwing heeft gestaan, waarschijnlijk een meer secundaire overkapping of iets dergelijks.



36. Limonadefabriek – zolderverdieping met kapconstructie.



37. Bottelarij – kopse achtergevel.



38. Bottelarij – noordelijke langsgevel



39. Bottelarij – zolderverdieping

Bottelarij

Het bouwvolume ten zuidwesten van de woonhuisvilla staat vanuit de overlevering bekend als de 'bottelarij'. Het betreft een rechthoekig éénlaags bouwvolume onder een met blauw gesmoorde verbeterde holle pannen gedekt zadeldak. De op eerdere foto's zichtbare grote schoorsteen die door de daknok stak is niet meer aanwezig. Ook een kleinere schoorsteen daarachter is bovendaks verwijderd. In het zuidelijke dakschild is een groot lichtdoorlatend vlak opgenomen ten behoeve van zich daaronder bevindende broeibakken. Aan de dakvoet van het zadeldak hangen bakgoten op gootklossen met een geprofileerde gootlijst. De kopgevels aan de voor- en achterzijde zijn voorzien van een gemetselde licht uitkragende topgevel met en afgedekt met een platte bloktand waarboven een kopse rollaag. De indeling van de kopse voorgevel is relatief intact. In 1979 is een breder raam vervangen door twee kleinere rechthoekige T-ramen. Een los T-raam aan de linkerzijde daarvan is destijds ook vervangen. Op de zolderverdieping is nog een oorspronkelijk naar binnen openslaand raam met bovenlicht in een kleinere roedenverdeling aanwezig. Aan de kopse achtergevel zijn relatief recent een vierkant raam en dubbele openslaande deur ingebroken. Op de zolderverdieping een oudere gevelopening met een oude laaddeur uit kraaldelen. De zuidelijke langsgevel is op meerdere plaatsen gewijzigd. In het voorste deel nog wel twee oorspronkelijke gevelopeningen met eveneens in 1979 vervangen T-ramen. Er zijn relatief recent (voor 1981) drie vierkante ramen ingebroken. Aan de linkerzijde heeft eerder waarschijnlijk een grotere gevelopening gezeten. De noordelijke langsgevel bestaat uit een gemetseld toegangsportaal met een dubbele boogpoort aan de linkerzijde en een brede poortopening met een gemetselde korfboog ter rechterzijde. Daartussen en ter linkerzijde van het portaal zijn raamopeningen. Het toegangsportaal en het gedeelte ter linkerzijde zijn later (waarschijnlijk omstreeks 1945) aangebracht. Dit is zichtbaar in verschillende bouwsporen en uitvoering in aan afwijkende baksteen. Hetzelfde geldt voor de brede poort met korfboog. Van nog later datum is de verdiept aangebrachte pui-opvulling in de opening van de brede poort.

Aan de voorzijde bevindt zich de thans de in 1979 gemoderniseerde keuken van het woonhuis en is daarmee verbonden door een oude deur met geprofileerde architraven uit de bouwtijd. De bottelarij ligt ongeveer één voet lager dan het woonhuis. Het achterliggende bedrijfsgedeelte van de bottelarij bestaat uit een grote ongedeelde ruimte met aan de noordzijde een kleinere ruimte. Deze ruimte was tijdens het bouwhistorisch veldwerk afgesloten. De bouwkundige constructie bestaat uit dragende steensdikke metselwerk muren waarop in de lengterichting een stalen IP-ligger met hellende flenzen is opgelegd als moerbalk. Daarop een grenenhouten balklaag en houten vloerbeschot. De scheidsmuur tussen de voorbouw en bedrijfsgedeelte is tot aan de nok van het dak doorgemetseld. In deze draagmuur is de voorste grote schoorsteen opgenomen. De kapconstructie bestaat uit twee verbeterde hollandse grenenhouten spanten met blokeels. De spanten zijn voorzien van opvolgende ingehakte telmerken. Op de spanten zijn grenen gordingen met klossen opgelegd met gezaagde daksporen. Er is geen dakbeschot aangebracht.

Op de zolderverdieping is omstreeks de jaren '60 van de twintigste eeuw een kamertje gemaakt uit een houten wandconstructie. In de bottelarij zijn geen bouwhistorisch belangwekkende interieurafwerkingen aangetroffen.





40. Brouwerij – achterzijde



41. en 42. Brouwerij – interieur gezinen naar de zuidzijde (links) en noordzijde (rechts)

Brouwerij

De aan het begin van de negentiende eeuw als brouwerij bekend staande bouwvolume op het achterterrein had destijds een plattegrond met een bredere voorbouw en smaller achterdeel. In de periode na de tweede wereldoorlog is deze plattegrond gewijzigd door de herbouw van de kopse voorgevel en hoek aan de zuidoostelijk kant van het gebouw (waarschijnlijk omstreeks 1945). Ook de grote poort aan de oostelijke langsgevel is toen herbouwd getuige een bouwnaad rechts van deze poort. Door de bijplaatsing van de grote poort heeft de voormalige brouwerij meer het karakter van een schuur gekregen. Aan de westzijde is nog een restant aanwezig van de bredere voorbouw en als zodanig opgenomen in de vernieuwde kopgevel. De bouwtrant van het oudere smallere achtergedeelte en de restanten van de voorbouw aan de westgevel zijn in een beduidend slordiger verband gemetseld dan de vernieuwde onderdelen. De gevels kennen meerdere wijzigingen die in de loop der tijd elkaar opgevolgd hebben. Na de vernieuwing van de voorbouw zijn daar twee extra vierkante ramen ingebroken. Aan de westzijde is de gevel geheel gehavend. In de voorbouw zijn twee rechthoekige betonnen ramen en een loopdeur ingebracht. In het midden is vrij recent een groot raam met loopdeur en bovenlichten aangebracht. Aan de linkerzijde, onder een overkapping, zijn later tevens twee kleinere betonnen raampjes ingebroken.

De bouwkundige constructie van het gebouw is een wonderlijke opeenstapeling van verschillende, soms hergebruikte onderdelen. In de voorbouw is oud, van elders afkomstig eiken constructiehout hergebruikt. De balken hebben verschillende sparingsen en toognagelgaten die erop duiden dat zij afkomstig zijn uit een gebintconstructie. De trekbalen zijn in het midden gedeeld met een liplas om de gewenste lengte te kunnen bereiken. Voor de vloerbalken is eveneens hergebruikt eiken materiaal toegepast. Sommige balken zijn overlangs doorgezaagd en hebben restanten van ingeschoten houten pennen die duiden op een herkomst uit een oudere vakwerkconstructie of een meer eenvoudig houten regelwerk. Plaatselijk zijn er in de voorbouw nog oude brede vloerbeschothouten aangetroffen. De gezaagd grenenhouten trekbalen in achterdeel zijn vernieuwd. Evenals de vier stuks van opvolgende ingehakte telmerken voorziene grenenhouten steekspanten. De kapconstructie is voorzien van schuine windschoren tussen de spanten. De spanten zijn in het achterdeel voorzien van blokeels. De spanten boven de voorbouw zijn op de oude trekbalen bevestigd. De gordingen bestaan deels uit oudere balken, deels vernieuwd of hersteld en zijn op aan het spant bevestigde schoren opgelegd. Op de gordingen liggen vernieuwde gezaagde grenenhouten daksporen. Onder de hergebruikte blauw gesmoorde oude holle pannen zijn stropoppen aangebracht tegen het inwaaien.

In de voorbouw is een toilet aangebracht achter de meest linkerdeur aan de voorzijde. Daarnaast achter een open luikdeurtje bevindt zich een urinoir. Beide zijn omstreeks 1945 aangebracht. In het interieur van de voorbouw voorts twee oudere opgeklampte binnendeuren die zijn uitgevoerd uit kraaldelen. Verder zijn in het gebouw geen bouwhistorisch belangwekkende interieurafwerkingen aangetroffen.





43. Hertenstal



44. en 45. Hertenstal – constructie en interieur

Hertenstal

Op het achterterrein van de voormalige brouwerij staat een in 1979 opgetrokken bouwsel welke volgens de overlevering als hertenstal in gebruik was. Mogelijk is deze stal ook gebruikt voor kangaroo's omdat de weide ook bekend stond als 'kangaroeweide'. De stal is opgetrokken uit een serie van drie oude hergebruikte ankerbalkgebinten. Hierin zijn drie opvolgende telmerken ingehakt die duidelijk later zijn aangebracht. Op de gebinten is een nieuwe sporenkap is aangebracht. Het schilddak is gedekt met hergebruikte rode en blauw gesmoorde oude holle pannen. De wanden zijn uitgevoerd met gepotdekselde schaaldelen. Het bouwsel is gefundeerd op nieuwe metselwerkpoertjes. In het interieur hangt een houten plaquette met de tekst : 'Mieke's Geboerke op Ellen's eerste Poerke +AD+ 1979'.



46. Bottelarij en brouwerij gezien vanuit achterterrein



47. Villa en limonadefabriek gezien vanuit de Doornboomstraat, rechts café-zaal De Doornboom



WAARDESTELLING

Contextuele waarden

De woonhuisvilla met limonadefabriek aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers is op regionaal niveau van *cultuurhistorische waarde* als voorbeeld van de ontwikkeling van een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij uit de negentiende eeuw tot limonadefabriek. Er zijn echter niet veel onderdelen meer die deze ontwikkeling goed zichtbaar maken, behalve de voorgevel en enkele restanten in de limonadefabriek en bottelarij. De oude brouwerij op het achterterrein heeft meer de uitstraling van een als bijgebouw functionerende schuur gekregen door verbouw rond het midden van de twintigste eeuw. In de woonhuisvilla herinnert slechts een glas in lood venster en een stichtingssteen aan die geschiedenis. De in de voorgevel opgenomen gemetselde poort met korfboog en de poort met korfboog aan de noordzijde van de bottelarij geven wel aan dat de gebouwen een industriële functie bezaten. Helaas is de ronde schoorsteen op het achterterrein niet meer aanwezig.

De woonhuisvilla en limonadefabriek hebben een *historisch-ruimtelijke waarde* vanwege haar markante ligging aan een van de hoofdstraten in het historische centrum van Middelbeers. De vermeende aanwezigheid van een schuurkerk op het achterterrein geeft aanleiding om een archeologische verwachtingswaarde te geven voor de locatie.

De woonhuisvilla en limonadefabriek hebben samen een *ensemblewaarde* waartoe ook de bottelarij, de voormalige brouwerij op het achterterrein en het naastgelegen café-zaal de Doornboom toe behoren. Het ensemble van de gebouwen wordt benadrukt door een op onderdelen gelijkvormige bouwkundige detaillering uit de periode 1922 en 1945. De gewijzigde voorgevel van de limonadefabriek uit de periode 1959-1963 wijkt daarvan af.

De gewijzigde voorgevel van de limonadefabriek heeft een lichte *architectuurhistorische waarde* als verschijning van een industriële architectuur uit de jaren '60 van de twintigste eeuw. Deze beperkt zich echter uitsluitend tot een gedeelte van de voorgevel en is derhalve geen gaaf voorbeeld van deze architectuur. De combinatie met de vorm van het oudere zadeldak doet wat vreemd aan. Wel heeft de moderne voorgevel een hoge *herrineringswaarde* vanwege haar markante verschijningsvorm en refereert bovendien aan de ontwikkelingsgeschiedenis van de voormalige brouwerij tot limonadefabriek.

De woonhuisvilla heeft een *architectonische waarde* als gaaf voorbeeld van een regionale architectuuropvatting uit de jaren '20 van de twintigste eeuw. De zeldzaamheid is echter beperkt. De wijzigingen uit de periode van 1945 zijn van secundair belang en verstoren de gaafheid op enkele onderdelen. De wijzigingen uit de perioden daarna zijn vooral storend in de uniformiteit van het architectonisch beeld.



Interne waarden

Woonhuisvilla

Exterieur – De gevels, gevelinvullingen en daken van de woonhuisvilla zijn hoog te waarderen als gaaf voorbeeld van de oorspronkelijke architectuur uit 1922. De latere toevoegingen zoals de pui aan de zuidgevel, de aanbouwtjes en overkapping aan de achterzijde en de bijgeplaatste dakkapel aan het westelijke dakschild zijn indifferent te waarderen. Dit geldt ook voor de later aangebrachte voorzet- en achterzetbeglazingen en de met geïsoleerd glas gevuld raam bij het trappenhuis aan de achterzijde. De later herbouwde schoorsteen boven het zuidelijke dakschild is wat betreft materialisatie indifferent, qua vormgeving en detaillering is deze wel hoog te waarderen als zijnde betrouwbare kopie van het origineel. Het smeedijzeren hekwerk aan de voortuin kan positief gewaardeerd worden als herinnering aan de bewoningsgeschiedenis en vanwege haar historisch architectonische kwaliteit.

Interieur – Wat betreft de indeling van de woonhuisvilla is de hoofdstructuur van de centrale gang en trappenhuis, ook op de eerste verdieping, hoog te waarderen vanwege haar authenticiteit. De indeling op de begane grond is van geen tot weinig belang vanwege de succesievelijke wijzigingen in de loop der tijd. Wat betreft de indeling op de eerste verdieping is de oorspronkelijke indeling af te lezen aan de aanwezigheid van de oude paneeldeuren en bijbehorende geprofileerde architraaflijsten. Hierin is met name de indeling van de overloop hoog te waarderen vanwege haar gaafheid. De indeling van de afzonderlijke ruimten zijn plaatselijk gewijzigd en van positieve waarde voor zover oorspronkelijk, tot indifferent voor wat betreft latere wijzigingen. Op de zolderverdieping heeft de scheidingswand uit kraaldelen een positieve waarde vanwege haar oorspronkelijke detaillering. De ruimte aan de voorzijde uit de jaren '60 kan indifferent gewaardeerd worden.

Constructie – De balklagen van de vloeren zijn niet zichtbaar en kunnen derhalve niet beoordeeld worden. Verwacht mag worden dat deze bestaan uit de voor die tijd gangbare houten balklagen. Vanwege haar beperkte zeldzaamheid kunnen die positief gewaardeerd worden. De kapconstructie is niet zeldzaam, echter volledig gaaf. Vanwege haar gaafheid en onlosmakelijke relatie met de eigentijdse bouwpraktijk kan de kapconstructie op bouwhistorische gronden hoog gewaardeerd worden.

Afwerking – In het interieur zijn verschillende afwerkingen uit meerdere perioden aanwezig waardoor het totale interieur een beperkte gaafheid bezit. De parketvloeren met visgraatmotief in de centrale gang, trapbordes en overloop zijn authentiek en vormen tezamen met de trap, deuren en aftimmeringen op de overloop wel een gaaf ensemble. Dit interieurensemble is derhalve hoog te waarderen. Ook hoog te waarderen zijn de glas in lood ramen in de voor- en achterdeur. Het glas in lood raam in de achterdeur is bovendien van historische waarde als herinnering aan de bierbrouwerij. De interieurafwerkingen in de noordelijke woonkamer uit de jaren '60 zijn licht positief te waarderen, eveneens vanwege haar ensemblewerking en als voorbeeld van een eigentijdse architectuuropvatting. Hierin zijn de parketvloer met dambordpatroon, de schouw met bijpassende wandkasten en de twee vitrinekasten met glas in lood van belang. De interieurafwerking in de zuidelijke woonkamer (verlaagd plafond uit hergebruikte balken) is indifferent te waarderen vanwege haar beperkte ouderdom en anachronistische benadering van het totale interieur. Op de eerste verdieping en zolder zijn verder geen belangwekkende afwerkingen aanwezig.



Limonadefabriek⁴

Exterieur – De voorgevel van de limonadefabriek heeft op basis van haar ontwikkelingsgeschiedenis van brouwerij tot limonadefabriek een positieve waarde. Alhoewel de vijf puien uit de periode 1959-1963 een markante verschijningsvorm hebben, mist de totale voorgevel, ook in relatie tot de woonhuisvilla, een uniforme architectonische uitstraling wat een hoge waardering belemmert. De grote poort met korfboog en overkapping is meer authentiek en passend bij de oorspronkelijke architectuur van het ensemble. De rechterzijde van de voorgevel en de beide zijgevels zijn door de verschillende wijzigingen gehavend hetgeen tevens een hoge waardering belemmert. De achtergevel is geheel indifferent te waarden door de vele opeenvolgende wijzigingen en slechte bouwkundige staat. Meer bijzonder is de oudere oorspronkelijke roldeur in de zuidelijke kopgevel.

Interieur – De hoofdstructuur van de limonadefabriek bestaande uit een hoge open ruimte, ketelhuis, verlaagde kelders met troggewelven en trap met uitkragend bordesje naar de daarboven liggende verdieping is positief te waarden als uitdrukking van de gebouwtypologie. Hierin is de oorspronkelijk functie van het gebouw afleesbaar. De oudere opgeklampte deuren in het interieur kunnen eveneens positief gewaardeerd worden op basis van een relatieve zeldzaamheid en ensemblewerking met de oorspronkelijke architectuur.

Constructie – De oudere stalen IP-liggers die als moerbalken zijn toegepast kunnen hoog gewaardeerd worden als onderdeel van de oorspronkelijke draagconstructie. Ook de in de noordelijke geïsoleerde ruimte aangebrachte gemetselde troggewelfjes zijn op vergelijkbare gronden hoog te waarden. De later aangebrachte HEA-liggers en stalen kolommen kunnen indifferent gewaardeerd worden vanwege haar beperkte ouderdom en zeldzaamheid. De houten balklagen van de vloeren zijn niet erg zeldzaam en kunnen als onderdeel van de oorspronkelijke bouwconstructie positief gewaardeerd worden. Dit geldt ook voor de houten kapconstructie die bovendien niet meer gaaf is door verschillende herstellingen.

Afwerking - In het interieur zijn geen belangwekkende interieurafwerkingen aanwezig. Bouwhistorisch interessant zijn de restanten van een blauw-groen geschilderde lambrisering in het bedrijfsgedeelte. Nader kleuronderzoek kan een beter inzicht geven in de oorspronkelijke kleurafwerking.

⁴ Deze waardestelling wijkt voor wat betreft de limonadefabriek op enkele punten af van de waardering zoals omschreven in de redengevende omschrijving in de Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Oirschot.

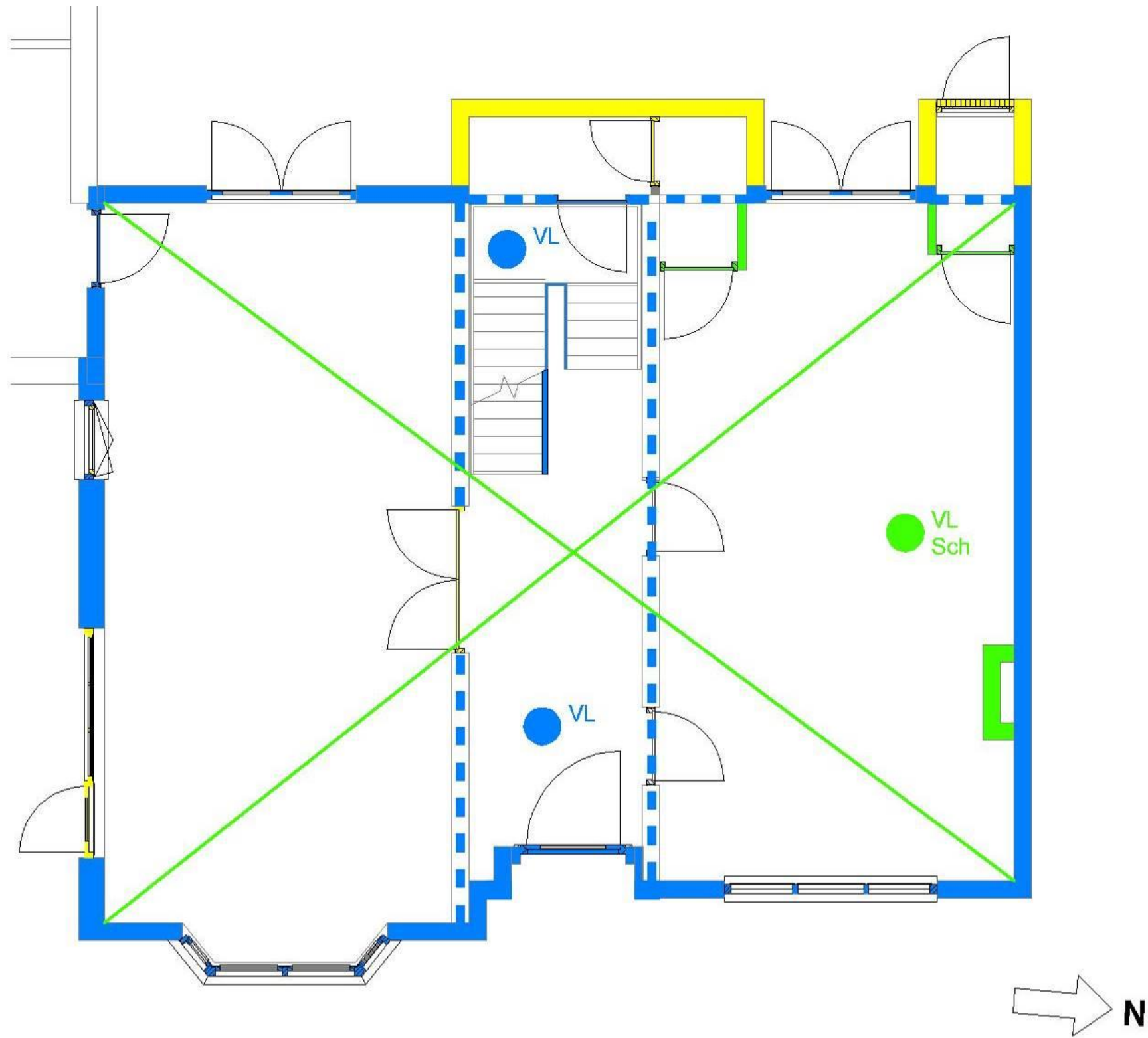


WAARDERINGSKAARTEN

Bij de waarderingskaarten is gebruikt gemaakt van een klassering in 'hoge waarde', waarvan behoud noodzakelijk is, 'positieve waarde', waarvan behoud wenselijk is en ten slotte 'indifferente waarde', waarvan vervanging of verwijdering geen bezwaar is.

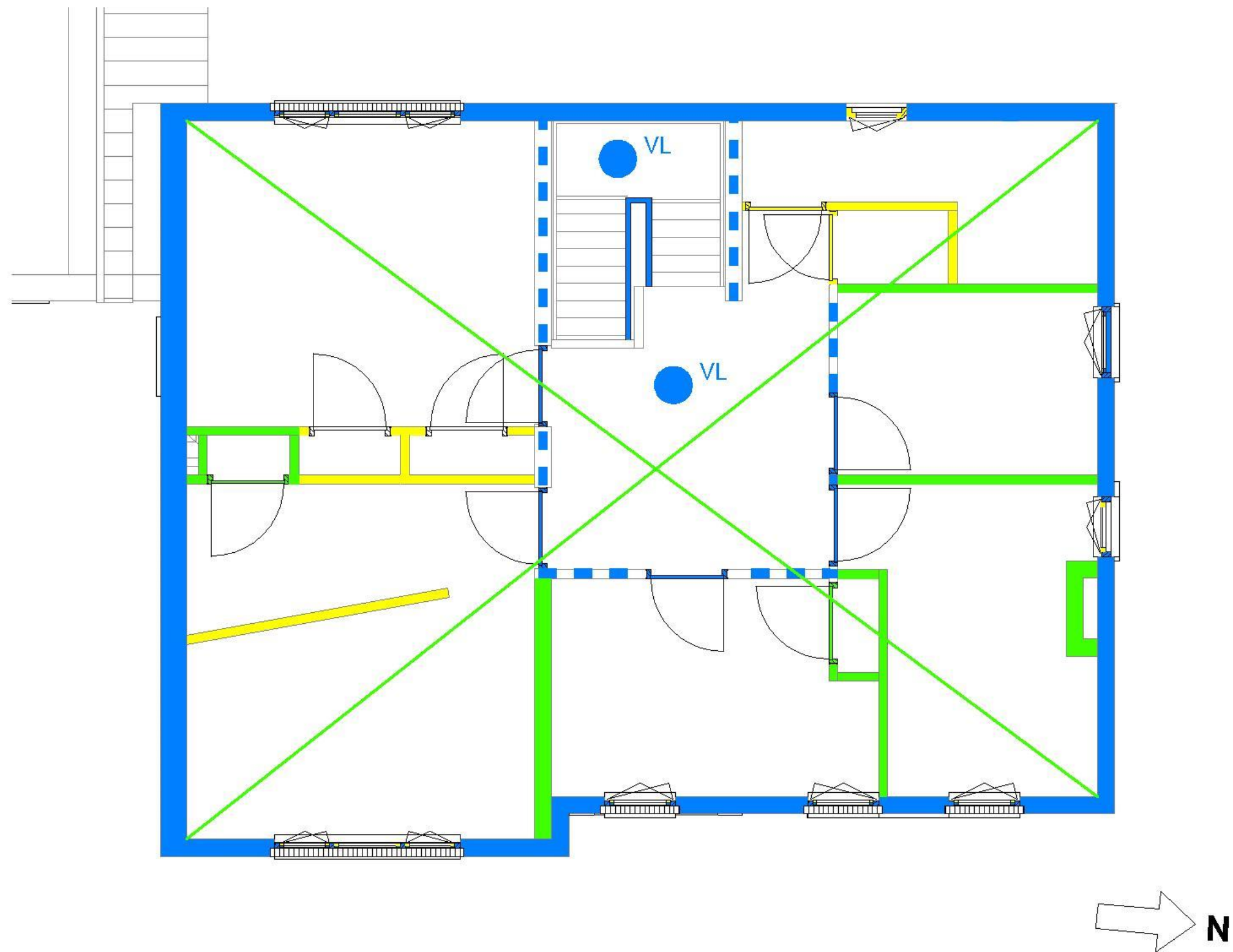
LEGENDA WAARDENKAARTEN

	hoge waarde		belangrijke structuur (3 categorieën)
	positieve waarde		interieur plafond, vloer, schouw (3 categorieën)
	indifferente waarde		balklaag/kapconstructie (3 categorieën)
			belangrijke constructie (3 categorieën)



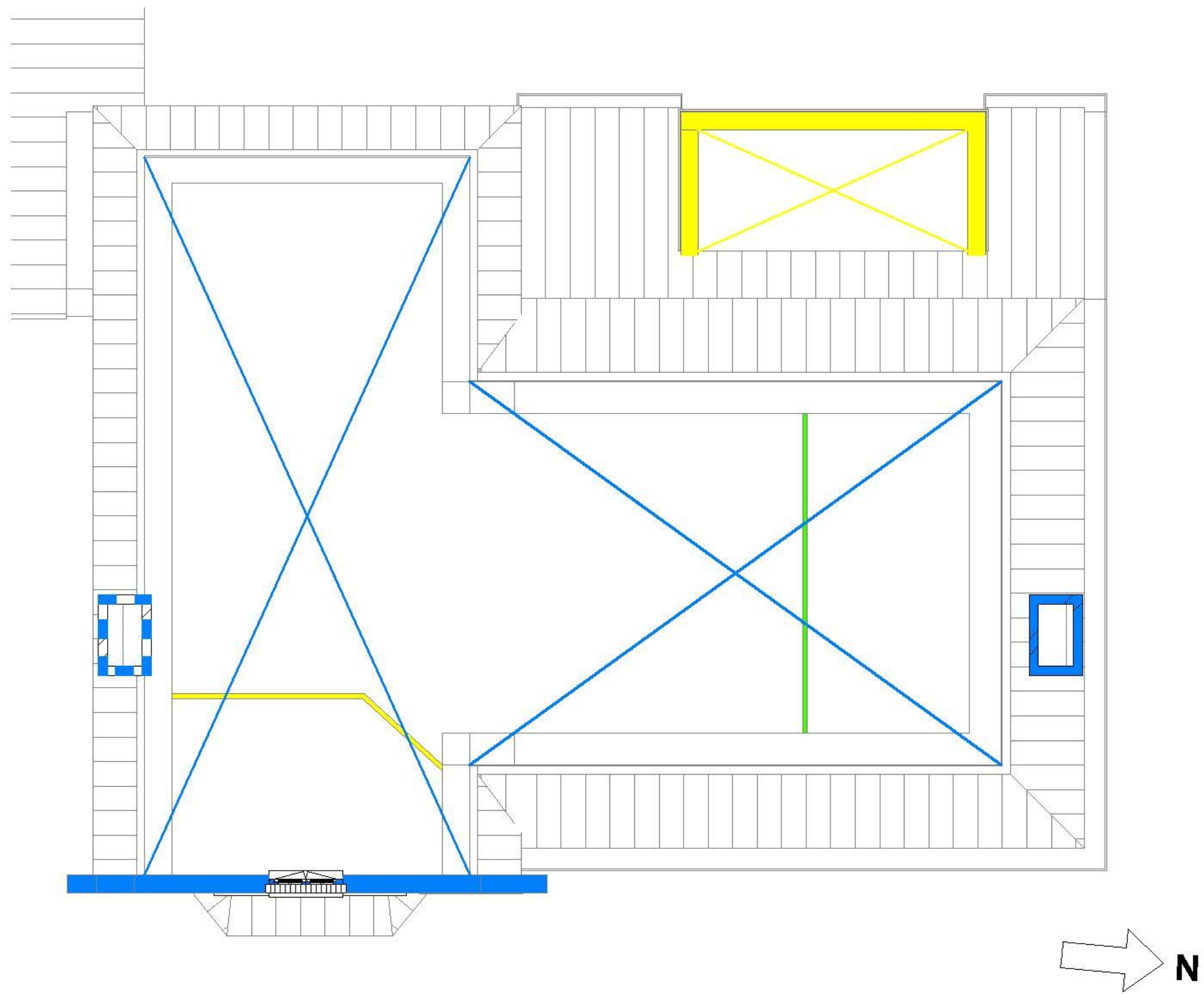
VILLA - BEGANE GROND





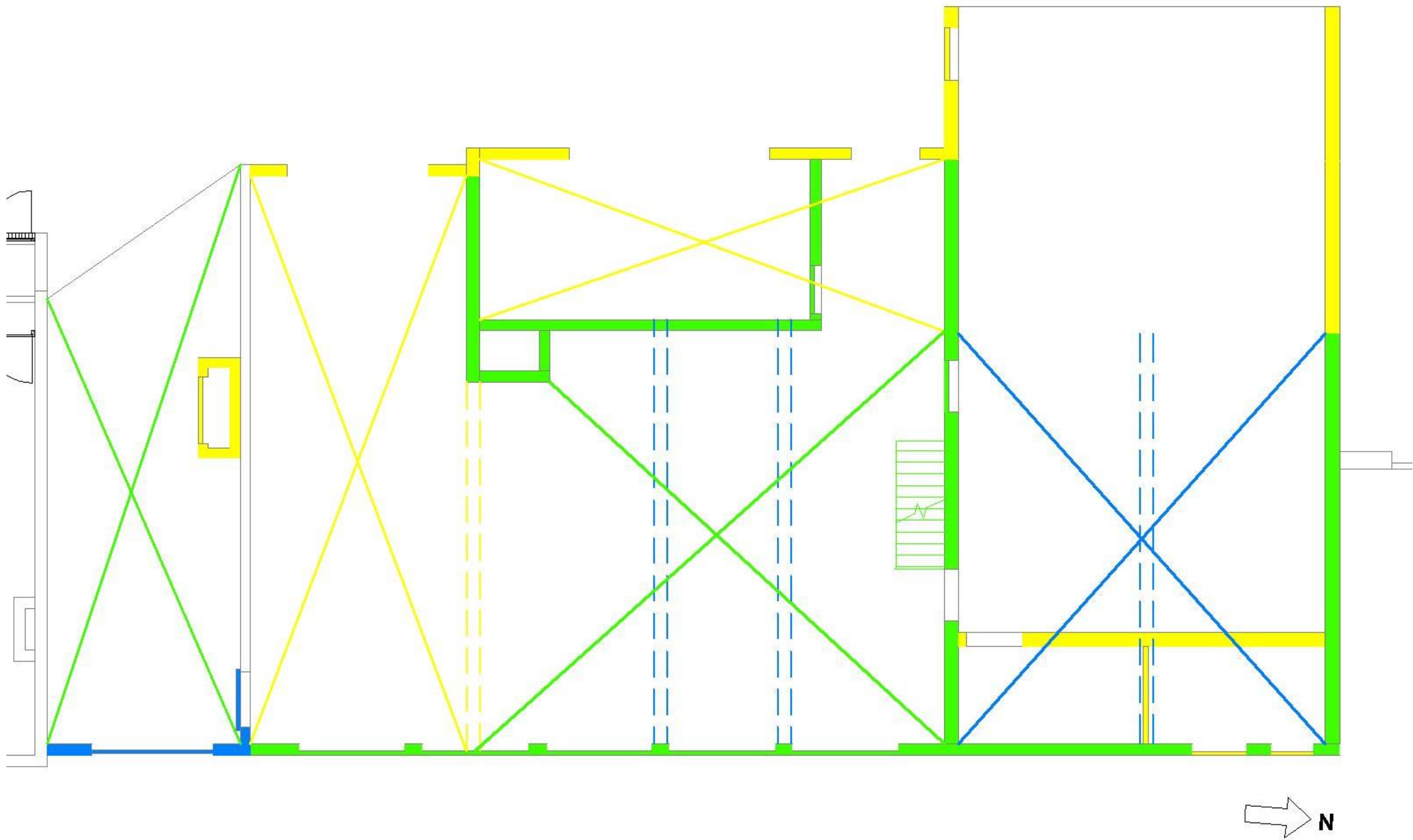
VILLA - EERSTE VERDIEPING





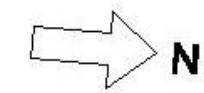
VILLA - ZOLDER

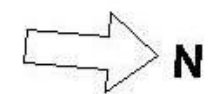
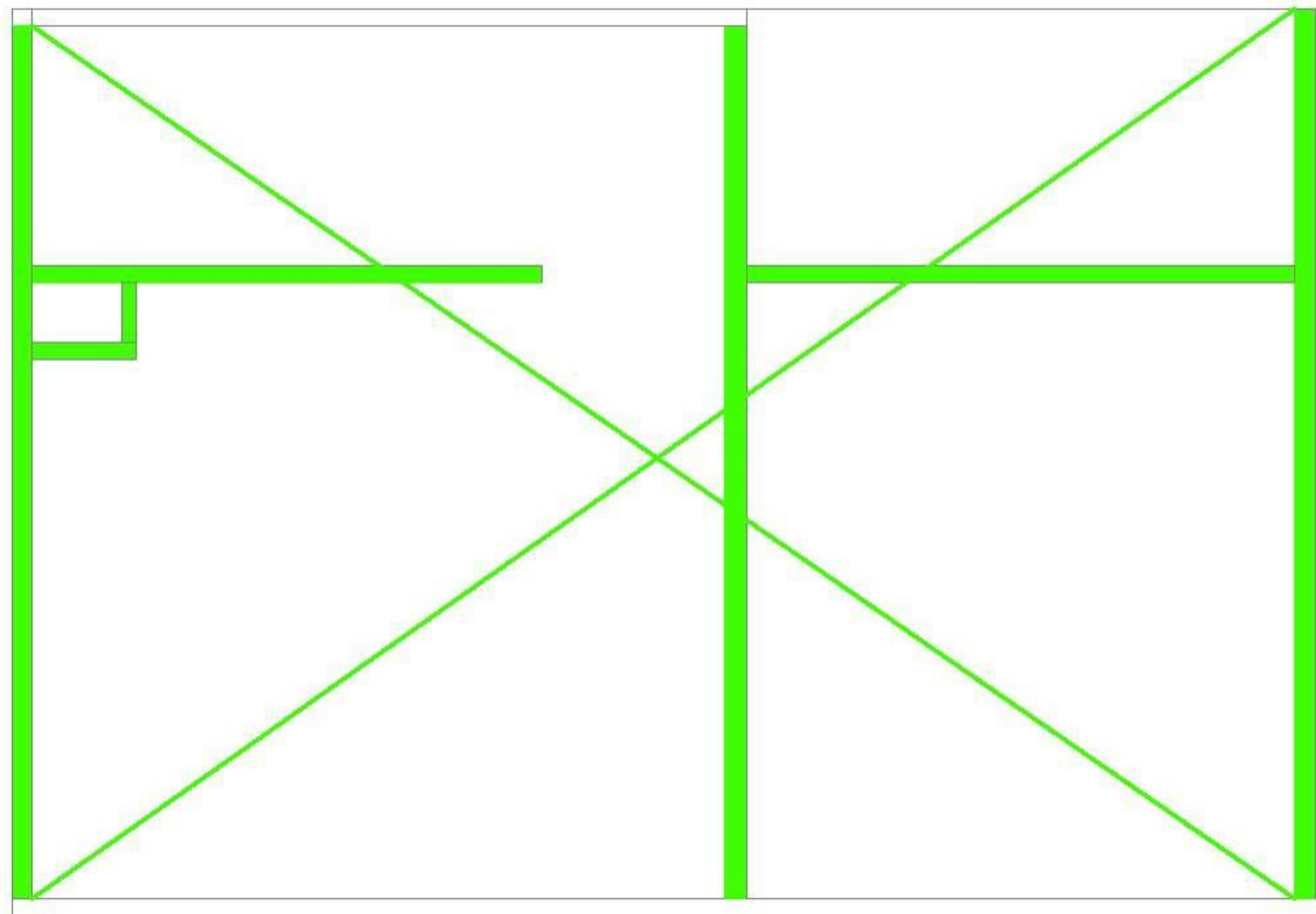




LIMONADEFABRIEK - BEGANE GROND







LIMONADEFABRIEK - KAPVERDIEPING



AANBEVELINGEN VOOR NADER ONDERZOEK

- Kleurhistorisch onderzoek op deuren, ramen, kozijnen, goot- en daklijsten van de woonhuisvilla kunnen mogelijk inzicht geven in de oorspronkelijke kleurstelling van de gebouwen.



BEELDVERANTWOORDING

Kadaster	5 t/m 7
Heemkundekring Den Beerschen Aard	8
www.vessemdekempen.nl	9
Brabants Historisch Informatie Centrum	10 t/m 12
Bouwarchief Gemeente Oirschot	13 t/m 17
Maikel Niël Bouwhistorie	omslagfoto, 1 t/m 4 en 18 t/m 47

BRONNEN

Kadastraal Archief
Brabants Historisch Informatie Centrum, 's-Hertogenbosch
Bouwarchief Gemeente Oirschot
Heemkundekring Den Beerschen Aard
Beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
www.vessemdekempen.nl
www.nederlandsebieercultuur.nl
www.atlas.odzob.nl

LITERATUUR

Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Oirschot. Versie 2021

Pierre van Beek; *XV-eeuwse kerk als kostbaar monument*. In: Het Nieuwsblad van het Zuiden - zaterdag 8 augustus 1970

© 2021 Maikel Niël Bouwhistorie

Verveelvoudiging voor eigen gebruik of intern gebruik van de opdrachtgever is toegestaan. Bronvermelding is verplicht. Voor het overige mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op welke andere manier, voor doeleinden anders dan hierboven vermeld, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever en de auteurs. Maikel Niël Bouwhistorie heeft met alle mogelijke zorg getracht de rechthebbenden ten aanzien van bestaand beeldmateriaal te achterhalen. Een ieder die van mening is rechten te kunnen doen op illustraties wordt verzocht zich met Maikel Niël Bouwhistorie in verbinding te stellen. Contactgegevens: Maikel Niël Bouwhistorie, Rederijkerstraat 6, 5663 EB Geldrop.



