

Bouwhistorisch onderzoek

Bovenstestraat 34 – 44



Onderzoek van panden en gebieden met een geschiedenis.

Colofon, disclaimer en lay-outwijzer

Colofon:

Opdrachtgever: Van Wijnen projectontwikkeling

© 2022 ANNO

Op deze publicatie berust auteursrecht.

Disclaimer:

Het onderzoek van ANNO heeft een onafhankelijk en pragmatisch karakter en is niet bedoeld voor wetenschappelijke doeleinden, maar voor besluitvormingsprocessen in het kader van beheer, behoud en ontwikkeling. Ieder onderzoek steunt wel op wetenschappelijke analyse. De conclusies en aanbevelingen dragen het karakter van een advies, voor de opvolging waarvan ANNO geen verantwoordelijkheid draagt.

Lay-outwijzer:

Dit rapport is dubbelzijdig opgemaakt. Het kan enkelzijdig uitgeprint worden, mits de even en oneven pagina's vis-à-vis worden ingebonden.

Afbeelding omslag:

S. Pellemans, Facebook Echterlandj Echt in historische ansichten

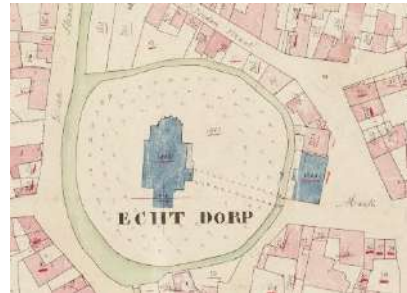
0 Inhoudsopgave

Colofon, disclaimer en lay-outwijzer	1
0 Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	4
1.1 Opmaat	4
1.2 Opbouw van het rapport	5
2 Verhaal van de plek	6
2.1 Introductie	6
2.2 Cartografie	6
3 Beschrijving en pictografie	11
3.1 Bovenstestraat 34	11
3.1.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse	11
3.1.2 ANNO 1946 – 1958 nieuwbouw	12
3.1.3 ANNO 1959 – 2002 wijzigingen	16
3.1.4 Extérieur	18
3.1.5 Interieur	20
3.2 Bovenstestraat 36	25
3.2.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse	25
3.2.2 ANNO 1984 – 2022 verbouwingen	29
3.2.3 Extérieur	32
3.2.4 Interieur	36
3.3 Bovenstestraat 38-40	39
3.3.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse	39
3.3.2 ANNO 1982 – 2011 verbouwingen	42
3.3.3 Extérieur	43
3.3.4 Interieur	45
3.4 Bovenstestraat 42	48
3.4.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse	48
3.4.2 ANNO 1939 - 2022	50
3.4.3 Extérieur	52
3.4.4 Interieur	54
3.5 Bovenstestraat 44	60
3.5.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse	60
3.5.2 ANNO 1946 - 2022	62
3.5.3 Extérieur	67
3.5.4 Interieur	69
4 Resumé en ontwikkelingskansen	75
4.1.1 Opmerkingen met betrekking tot de bebouwing	76

4.1.2	Opmerkingen met betrekking tot archeologie	77
5	Bronvermelding	78



Afb. 1 Luchtfoto Google maps



1 Inleiding

1.1 Opmaat

ANNO is verzocht een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren naar de objecten Bovenste straat 34 tot en met 44 te Echt. Op dit moment ligt er planvorming voor om de betreffende panden te slopen en op de percelen nieuwbouw te plegen. Op basis van het bestemmingsplan Cultuurhistorie Echt-Susteren kent het gebied een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Hoewel geen van de onderzochte panden op de Cultuurhistorische waardenkaart van Echt-Susteren zijn aangeduid als monumentale of karakteristieke bebouwing wil de gemeente graag dat de bestaande bebouwing integraal gedocumenteerd wordt. Dit omdat ter plaatse van de dubbelbestemming bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarden gerespecteerd dienen te worden. Dit zoals nader bepaald in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage 3, Cultuurhistorisch ensemble Echt. Daarin is opgenomen dat het aanbevelenswaardig is bouwhistorisch onderzoek te verlangen bij ingrijpende wijzigingen van vooroorlogse panden, ook al is het pand als zodanig niet persé monumentwaardig of als beeldbepalend aangemerkt. Het betreft dan het veilig stellen van informatie die anders verloren kan gaan.

Daarom zijn tijdens het onderzoek zijn de objecten bezocht en gefotografeerd. Daarnaast heeft er archiefonderzoek plaatsgevonden, gericht op het oude bouwarchief en zijn de kadastrale ontwikkelingen in kaart gebracht. Tijdens het onderzoek stonden de volgende onderzoeksvragen centraal:

- Hoe hebben de panden zich ontwikkeld?
- Welke globale wijzigingen en aanpassingen hebben in de loop van de tijd plaatsgevonden?

1.2 Opbouw van het rapport

In het rapport worden de volgende onderdelen behandeld:

- Het verhaal van de plek (hoofdstuk 2)
- Analyse per gebouw (hoofdstuk 3)
- Kansen voor de toekomst (hoofdstuk 4)
- Bronnenlijst (hoofdstuk 5)

Duiding van de locatie — In hoofdstuk 2 wordt op basis van historische cartografie en kadastraal onderzoek het verhaal van de plek verteld.

Bouwhistorische analyse — In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling van de panden door de tijd heen beschreven.

Aanbevelingen — In hoofdstuk 4 worden de bevindingen uit de voorgaande hoofdstukken vertaald in aanbevelingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling.

Bronnenlijst — Het rapport eindigt met een overzicht van de gebruikte literatuur, archiefstukken, beeldmateriaal en websites.

2 Verhaal van de plek

2.1 Introductie

Ligging van de objecten — de panden zijn gelegen in de westelijke straatwand van het zuidelijke deel van de Bovenste straat.



Afb. 2 Kadastrale situatie in 2022



Afb. 3 Plattegrond van Echt (deel centrum)

De Bovenste straat ontleent haar naam aan het feit dat het de hoogstgelegen straat in het dorp Echt was. De straat wordt ook weleens vermeld als Gro(o)te straat. De straat liep van de Plats in zuidelijke richting, buiten de gracht liep de straat door en kent hier tot op de dag van vandaag de naam Bovenste Eind.

2.2 Cartografie

Cultuurhistorisch ensemble Echt¹ — betreft de oude stadskern van Echt met een gedeelte van de zuidelijke uitloper daarvan (Bovenste Eind). Echt ontwikkelde zich rond een vroegmiddeleeuwse hof, die nabij de kerk gelegen moet hebben. In de Late Middeleeuwen kreeg Echt stedelijke kenmerken zoals een gracht, een wal en zelfs poorten. Vanaf de 16^{de} eeuw verloor de stad alweer haar belangrijkste verdedigingswerken. De laatste grachten (Graaf en Diepstraat) bleven nog tot in de jaren dertig van de vorige eeuw bestaan.

¹ Tekst overgenomen uit de bijlage van het bestemmingsplan

De huidige wegenstructuur correspondeert nog voor een belangrijk deel met die van de oude stad. Zo vormen Vrijthof, Dekensteeg, Plats, Jodenstraat, Wijnstraat, Bovenste straat, Steeg, Gasthuissteeg, Gelrestraat en Hofakker vormen het oude wegenpatroon. Hier resteren ook nog de historische rooilijnen. Deze bebouwingsstructuur, waaruit afleesbaar is hoe de structuur van Echt door de geschiedenis heen vrij constant is gebleven is van cultuurhistorische waarde.

16de eeuw

Een van de vroegste stadsplattegronden van Echt is van de hand van Jacob van Deventer en dateert uit omstreeks 1554. Deze plattegrond toont grofweg welke straten bebouwing kende en geeft een schematische weergave van sacrale gebouwen. Het stratenpatroon van Echt is nagenoeg identiek aan het huidige patroon en dus nog zeer herkenbaar. De Bovenste straat is nagenoeg geheel bebouwd.



Afb. 4 Kaart van Jacob van Deventer 1554

19de eeuw

De eerste betrouwbare plattegrond van Echt dateert van omstreeks 1828, het betreft de kadastrale minuutkaart. Deze kaart laat zien dat alle percelen die behoren tot de huidige panden Bovenste straat 34-44 bebouwd waren. Er bestond echter nog geen gesloten straat zoals we die nu kennen. We zien veelal dwarshuizen met bebouwing op de diepe achtererven. De percelen zijn gelegen in sectie B en genummerd van 1785 tot en met 1794.

De oorspronkelijk aanwijzende tafel behorende bij de kadastrale minuut toont dat het voornamelijk huizen met gebouwen en tuin betreft. Bij een van de percelen is er sprake van een industriële activiteit. Perceel B 1792 is aangeduid als looierij, het gaat hier dan om en opstal op het achtererf van het huidige Bovenste straat 38.



Afb. 5 Kadastraal minuutplan 1828

Huidig huisnummer	Perceel	Bebouwing	Eigenaar	Beroep
34	B.1785 B.1786	Tuin Huis & gebouw	Gerard Leurs "	Timmerman
36	B.1787 B.1788	Huis & gebouw Tuin	Hermanus Baeten "	Landbouwer
Achter 38 " " 38-40	B.1789 B.1790 B.1791 B.1792	Tuin Looierij Huis Huis & gebouw	Maria Welters " " Hendrik Verstegen	 Herbergier
42-44	B.1793 B.1794	Huis & gebouw Tuin	Reneer Moors "	Landbouwer

Jaar	Naam	Naam	Naam	Echt	Opmerkingen
1784	Lewis	mit Theodor		97 1/2	
1785					Plantagegebou
1786	Tholen	Peter		1800	
1787					Plantage
1788	Lewis	Gerard	tenonum	97 1/2	
1789					Plantagegebou
1790	Baeten	Hermanus	Landt	147	
1791					Plantage
1792	Wolters	Maria		2125	
1793					Looyenij
1794					Plantage
1795	Verstegen	Hendrik	Landt	202 1/2	Plantagegebou
1796	Moor	Peter	Landt	1190	
1797					Plantage

Afb. 6 Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel

Aan het einde van de negentiende eeuw ziet te situatie er ter plekke nog redelijk vergelijkbaar uit met de kadastrale minuut van 1828. De grote veranderingen vinden pas in de volgende eeuw plaats. Deze komen in het volgende hoofdstuk aanbod waar per perceel de wijzigingen kadastraal met ondersteuning van de bouwvergunningen zullen worden doorgenomen.

Tijdens het onderzoek is weinig historisch fotomateriaal aan het licht gekomen over de betreffende locatie. Er is contact gezocht met de Heemkundevereniging Echterlandj, helaas is hier geen reactie op vernomen. Op de facebook pagina van Echterlandj en in het boekje *Echt in oude ansichten*, deel 2 zijn twee foto's aangetroffen van het stukje Bovenstestraat waar dit onderzoek zich op richt. Het gaat dan om een foto uit 1912 en een foto van omstreeks 1920.



Afb. 7 Foto circa 1912



Afb. 8 Foto circa 1920-1930 van
links naar rechts nr. 44 - 42 witte
muur nr. 38 - 36

3 Beschrijving en pictografie

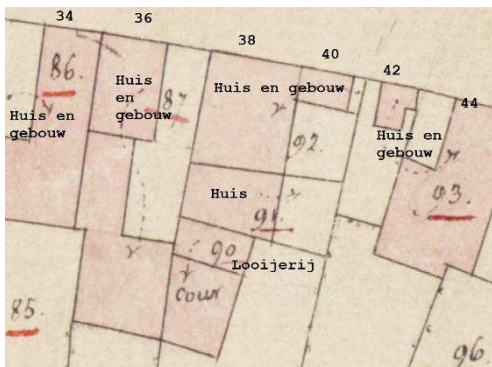
Om een goed beeld te krijgen van de bouwhistorische ontwikkelingen van de panden wordt stapsgewijs terug in de tijd gegaan. Er wordt gestart vanuit de kadastrale minuut om vervolgens de kadastrale ontwikkeling in kaart te brengen. Vandaar uit worden de dossiers uit het bouwarchief van de gemeente Echt – Susteren besproken om te eindigen met een beeldrapportage van de huidige situatie.

3.1 Bovenstestraat 34

In het pand Bovenstestraat 34 is al sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw café zaal SToba gevestigd. Vooral in de jaren negentig was de discotheek een graag bezochte uitgaansgelegenheid voor Echt en omstreken. Menigeen uit de omgeving heeft belangrijke herinneringen gemaakt in deze uitgaansgelegenheid.

3.1.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse

Op grond van de kadastrale hulpkaarten kunnen we de bebouwingsontwikkeling op het perceel goed volgen.



Afb. 9 Kadastrale minuut



Afb. 10 Hulpkaart dj 1886 nr.
34 bij de rode pijl

We zagen dat op de eerste kadastrale minuut het eigendom van perceel 1786 en 1785 lag bij Gerard Leurs. In 1886 was Johannes Wolfs, zadelmaker en tapper, eigenaar van de percelen. Op de eerste hulpkaart uit dienstjaar 1886 zien we dat er een verbouwing plaatsvindt. De gehele noordgevel is met rood ingetekend wat inhoudt dat deze gevel op dat moment is vernieuwd. De blauwe lijnen in de tekening geven de oorspronkelijke bebouwing weer. In de kadastrale legger zien we dat er herbouw plaatsvindt. Van huis en stal wordt het soort opstal hernoemd

Het eenlaags bouwvolume met zadeldak en de nok haaks op de rooilijn verdwijnt en maakt plaats voor het bouwvolume dat vandaag de dag nog herkenbaar is. Het rechterdeel en de verdieping van het pand beslaat het woongedeelte. Helaas zijn er bij dit onderzoek geen foto's aangetroffen van het oorspronkelijke pand. Wel zijn er een foto van het gevelbeeld van omstreeks de jaren zeventig van de vorige eeuw bekend.



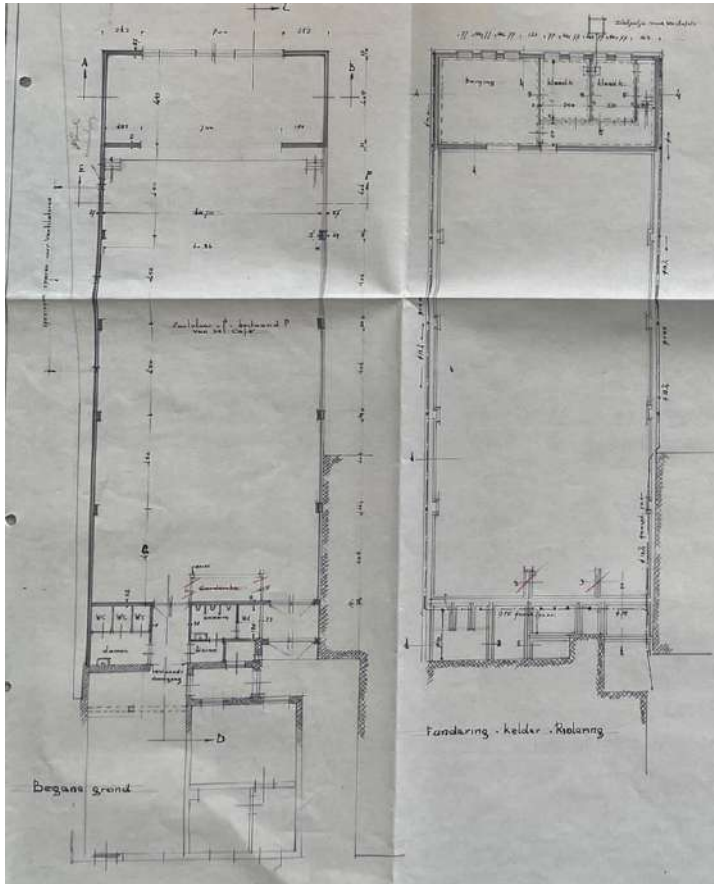
Afb. 16 foto gevelbeeld jaren '80



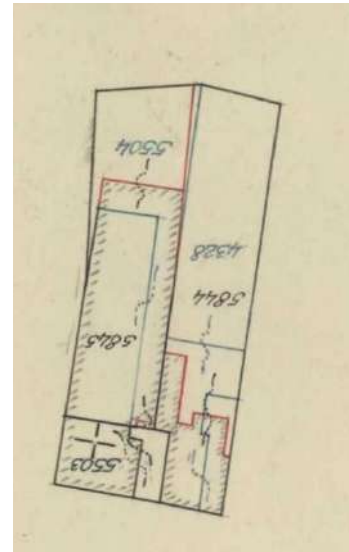
Afb. 17 bouwtekening 1946

Links is het café gehuisvest met een doorgang naar de achterliggende zaal. De zaal is daarnaast ook toegankelijk via de dubbele poort aan de straat die naar het achterliggende terrein leidt.

Tien jaar later omstreeks 1958 wordt de achterliggende zaal afgebroken en verrijst er een nieuwe zaal op het achter terrein.

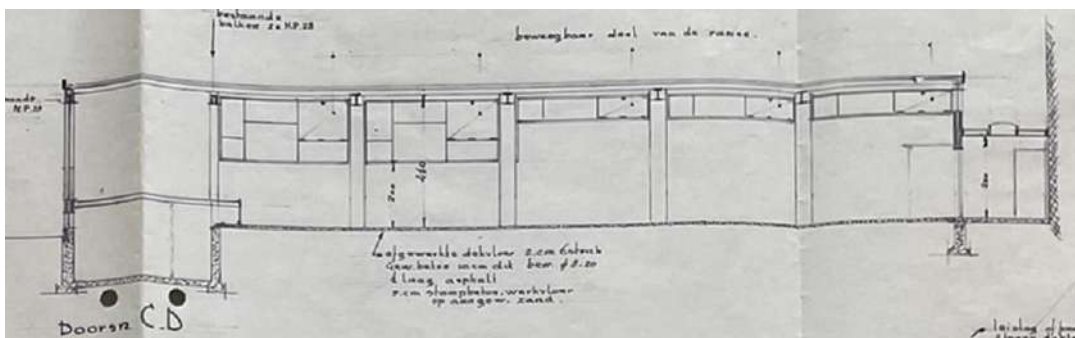


Afb. 19 bouwtekening 1958

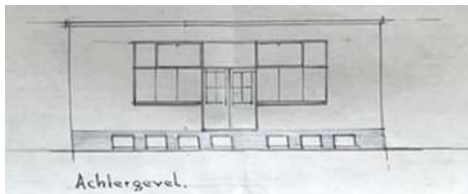


Afb. 18 hulpkaart dj 1961

De nieuwbouw van de zaal zien we terug op de kadastrale hulpkaart van 1961. Hier blijkt duidelijk dat de zaal breder en langer is dan de voorgaande zaal. Inmiddels beslaat de zaal de gehele breedte van het perceel. Achterin de nieuwe zaal werd een podium ingebracht. De zaal werd eveneens voorzien van een kelder waar een berging en de kleedkamers werden gerealiseerd. Het geheel is uitgevoerd onder een platdak.



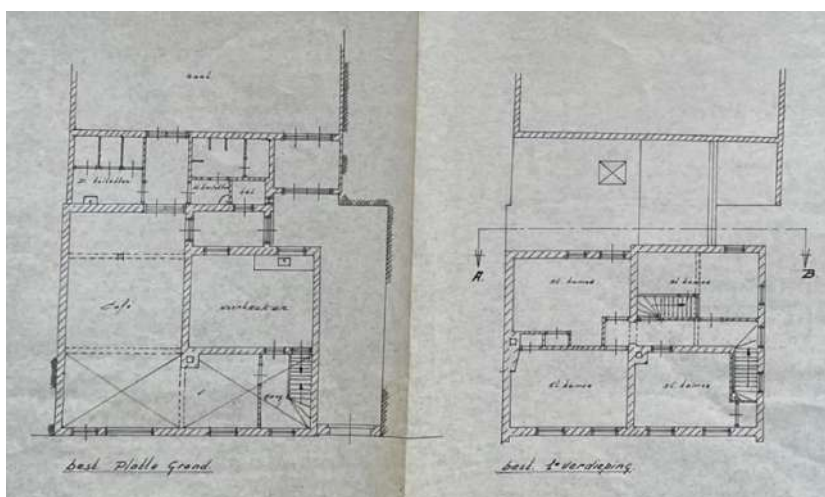
Afb. 20 Doorsnede CD 1958



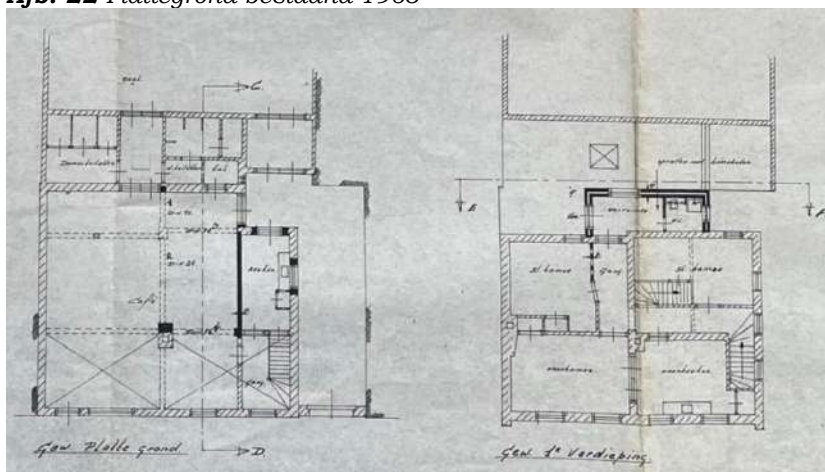
Afb. 21 Achtergevel 1958

3.1.3 ANNO 1959 – 2002 wijzigingen

De zaak was een succes en reeds in 1963 en '64 werd er uitgebreid. Eerst werd het café vergroot waardoor het nagenoeg de gehele begane grond van het voorhuis besloeg. Ten behoeve van deze uitbreiding diende de bovengelegen verdieping gewijzigd en uitgebreid te worden om naast slaapkamers ook een keuken en woonkamer te herbergen. De plattegrond van de woning werd hierna niet meer gewijzigd. Hiervoor werd een uitbouw aan de achterzijde opgetrokken. De huidige indeling komt dus overeen met de situatie die in 1963 werd gecreëerd.



Afb. 22 Plattegrond bestaand 1963

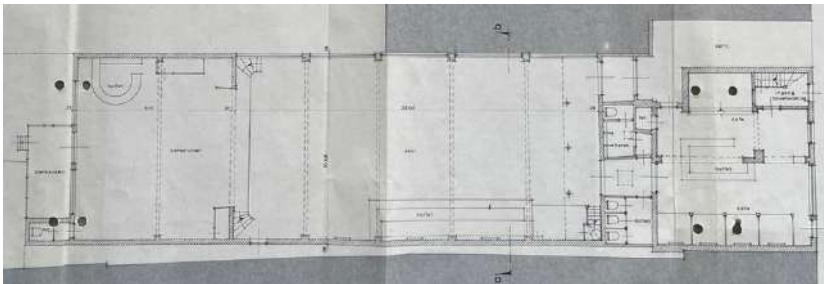


Afb. 23 Plattegrond nieuw 1963

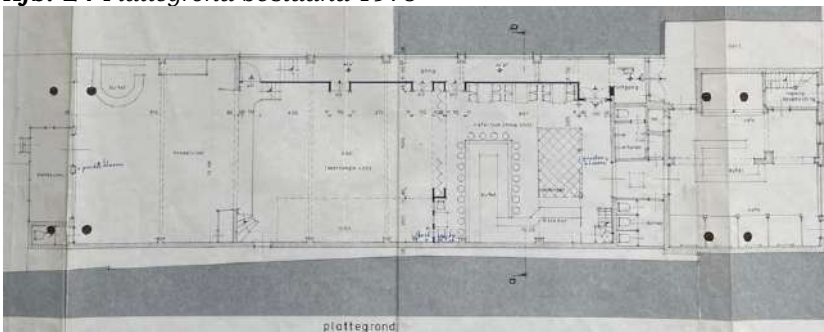
Achter de zaal werd in 1964 een berging opgericht. Het aanzicht van de achtgevel wijzigde enigszins. Aangezien deze uitbouw niet werd voorzien van een kelder werden er wel lichtopeningen ingebracht in de plint om de kleedkamers en berging in de kelder onder het toneel van licht te blijven voorzien.

1975

In 1975 werden de zaal en het café intern verbouwd.



Afb. 24 Plattegrond bestaand 1975



Afb. 25 Plattegrond nieuw 1975

1988

Omstreeks 1988 werd de entree pui aan de Bovenstestraat gewijzigd en kreeg ze haar huidige verschijningsvorm. Het bovenlicht van de voordeur behorende bij de woning bleef echter gehandhaafd. Ook de voordeur zelf werd niet uitgevoerd zoals weergegeven op onderstaande tekening.



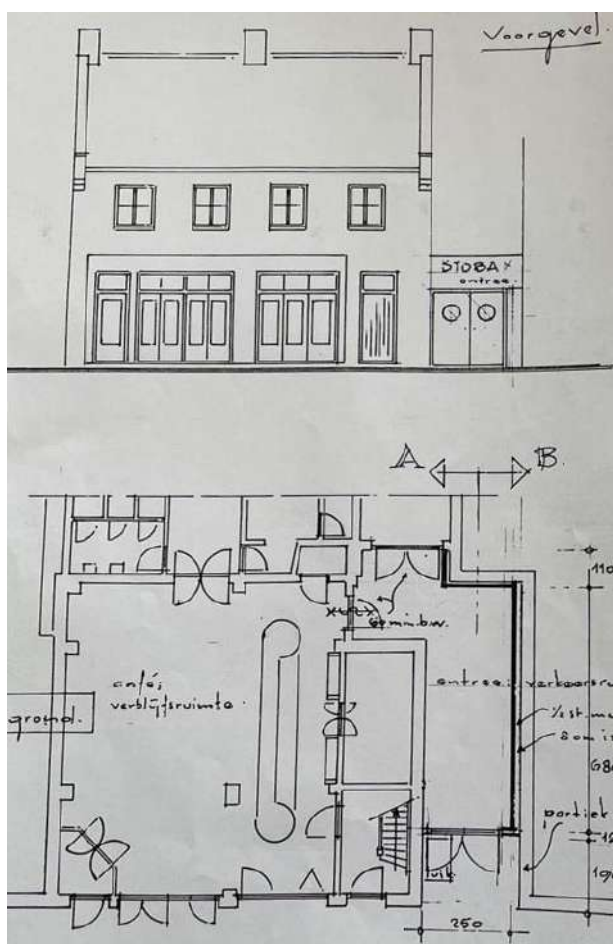
Afb. 26 Voorgevel bestaand 1988



Afb. 27 Voorgevel nieuw 1988

2002

De laatste gedocumenteerde aanpassing betreft het realiseren van een nieuwe ingang voor de discotheek. Hiertoe werd de poort links van het pand gewijzigd in een dubbele entreedeur, de ruimte daarachter werd overkapt.



Afb. 28 nieuwe entree discotheek

3.1.4 Extérieur

In de voorgaande paragrafen zijn de wijzigingen door de jaren heen geschetst. We kunnen op basis hiervan concluderen dat het bouwvolume is opgericht in 1946 (huis en café) en 1958 (zaal). Daarna zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd waarbij het exterieur haar huidige uiterlijk kreeg door de verbouwingen in 1988 en 2002.

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa met zadeldak waarvan de nok parallel loopt aan de Bovenstestraat. Het dak is gedekt met een rode tuile du nord dakpan. Het geheel is opgetrokken in een gelig roodbruine baksteen in Vlaams verband. Op de begane grond een moderne pui omlijst met stucwerk. Rechts in de gevel een voordeur met origineel bovenlicht. Op de verdieping vier vensters met hardstenen neuten en onderdorpel. De linker gevel is blind uitgevoerd, dit geldt ook

voor de linkerzijgevel van de zaal. De rechtergevel van het huis is uitgevoerd als topgevel met hardstenen details. Op de verdieping en de zolder vensteropeningen in gelijke vormgeving als de voorgevel. Niet alle gevels konden worden bekeken. Onderstaand een overzicht in beeld.

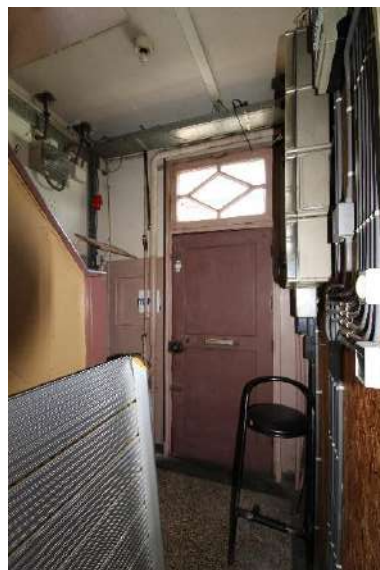




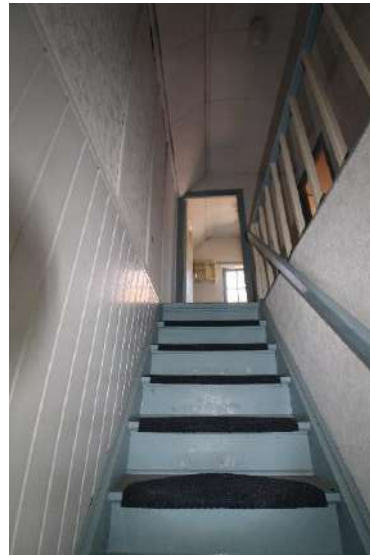
3.1.5 Interieur

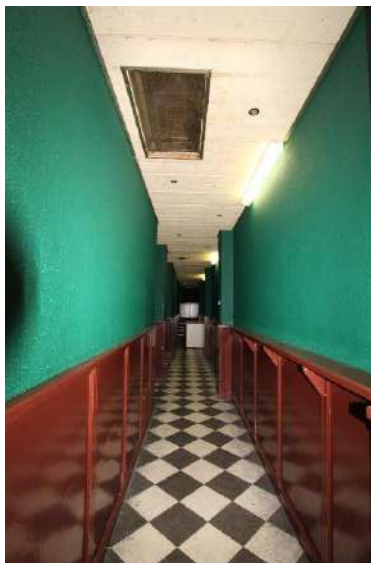
Het interieur van het object is verschillende malen gewijzigd en gemoderniseerd. Vanuit de bouwperiode stammen enkel de terrazzovloer in de hal en de opgaande trap naar de verdieping. In het pand zijn geen monumentale onderdelen aangetroffen. Hieronder volgt een foto overzicht van het interieur.









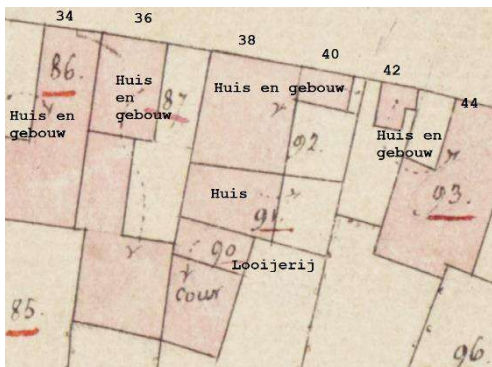


3.2 Bovenstestraat 36

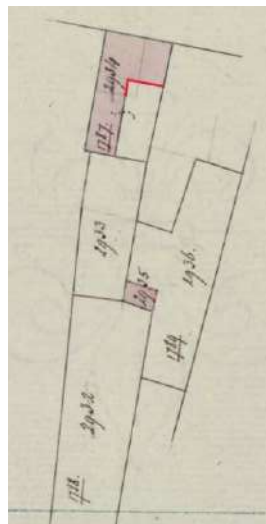
Het betreft hier een van het oudste pand uit dit onderzoek. Momenteel zijn op de begane grond twee kleine winkels gevestigd, te weten een kapsalon en kleermaker. Op de verdieping zijn appartementen gerealiseerd. Deze waren voor dit onderzoek helaas niet toegankelijk en zijn dus ook niet bezocht of gefotografeerd. Het pand heeft zich in de negentiende eeuw ontwikkeld van een huis met schuren en stallen tot een grote brouwerij en bottelarij tot in de jaren zeventig van de vorige eeuw.

3.2.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse

Op grond van de kadastrale hulpkaarten kunnen we de bebouwingsontwikkeling op het perceel goed volgen.



Afb. 29 Kadastrale minuut



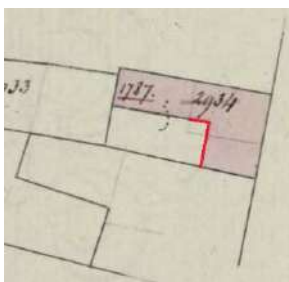
Afb. 30 Hulpkaart dj 1858 nr. 36

We zagen dat op de eerste kadastrale minuut het eigendom van perceel 1787 en 1788 lag bij Hermanus Baeten, landbouwer. In 1845 worden de percelen verkocht aan koopman Jan Wolfhagen. Volgens de bijbehorende kadastrale legger vindt er in dienstjaar 1847 herbouw plaats. Hiervan is echter geen hulpkaart of veldwerktekening aangetroffen. Wel zit in de voorgevel een gevelsteen verwerkt met het jaartal 1846.

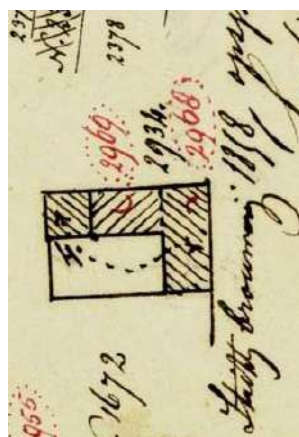


Afb. 31 Gevelsteen

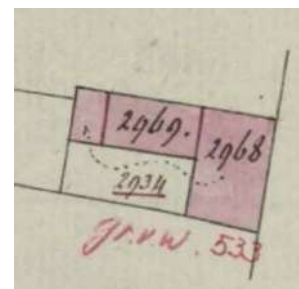
De dienstjaren in de kadastrale registers verwijzen altijd naar het voorgaande jaar. We mogen op basis hiervan concluderen dat er inderdaad sprake is geweest van (gedeeltelijke) herbouw in 1846. Waar de letters AM in de gevelsteen voor staan is niet duidelijk, mogelijk zijn deze toegevoegd door de volgende nieuwe eigenaar, Antoon Meuwissen. In 1856 worden beide percelen weer verkocht. De nieuwe eigenaar (Johannes) Antoon Meuwissen breekt in 1857-58 een deel van de bestaande bebouwing af en bouwt het pand dat aan de straatzijde ligt uit. De rode lijn in de hulpkaart geeft aan waar nieuwe muren kwamen. De gevel aan de straatzijde werd op dat moment ook aangepast, uit deze bouwphase dateert waarschijnlijk de grote poort en onderdoorgang. Een jaar later wordt het object gesplitst in kadastrale nummers B 2968 en 2969. In dit jaar (1858) wordt een brouwerij gesticht op het onderhavige perceel. De brouwerij is gevestigd in het opstal op perceel B 2969, nummer B2968 betreft een huis met stal en erf, de stal was in deze gelegen achter de brouwerij. Een ruimte die met de splitsing was gerealiseerd.



Afb. 32 Hulpkaart dj 1858



Afb. 33 Veldwerk dj 1859



Afb. 34 Hulpkaart dj 1859

Meuwissen was een koopman/ rentenier/ grondeigenaar/ brouwer en later zelfs lid van de Provinciale Staten en bezat veel grond in Echt samen met Jan Leonard Graus richtte hij brouwerij Meuwissen op. Op basis van de hinderwetvergunningaanvraag uit 1857 lijkt dit een brouwerij te zijn aan de

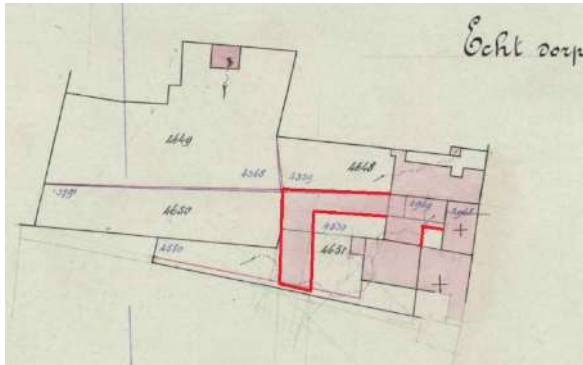
Wijnstraat. Kadastraal onderzoek wijst echter uit dat aan de Wijnstraat op voormalig perceel B 1709 nooit een brouwerij heeft gelegen. Mogelijk is de vergunningaanvraag geregistreerd op het woonadres van Leonard Graus. Deze heeft namelijk wel het voornoemde perceel in bezit gehad.

Na het overlijden van Antoon in 1883 komt zoon Hilaire in de zaak. Deze start echter rond de eeuwwisseling mouterij *De Witte Leeuw* en verkoopt de brouwerij. Beiden percelen worden in 1899 verkocht aan bierbrouwer Willem van Boven. Van Boven was getrouwd met Henrica Louisa Huberta van Soest, zus van Gerard van Soest. Deze was een van de oprichters van bierbrouwerij *De Vriendenkring* uit Arcen, voorloper van de *Arcener Bierbrouwerij* en het huidige *Hertog Jan* pilsener.

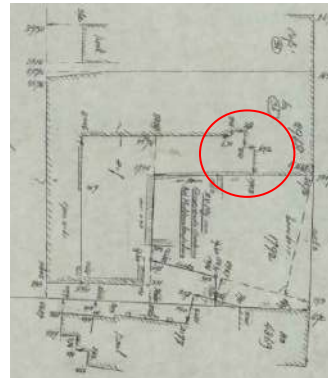


Afb. 35 oude advertenties

Willem verbouwde en vergrote de brouwerij omstreeks 1907/1908 zoals we kunnen zien op de hulpkaart. Hiervoor werd ook een deel van het achtererf van Bovenstestraat 38 aangekocht en samengevoegd, perceel B 2969, 4330 en 4550 werden samen het nieuwe perceel B 4651. Uit de Hinderwetvergunningaanvraag weten we dat Van Boven in 1906 vergunning aanvroeg voor de plaatsing van een stoommachine voor de brouwerij.



Afb. 36 Hulpkaart dj 1908



Afb. 37 Veldwerk dj 1974 in de rode cirkel
het gesloopte bouwdeel

In 1920 nam De Vriendenkring de brouwerij van Van Boven uit Echt over. Zij vestigden op deze locatie een depot. In 1953 worden de percelen verkocht aan Peter van Kerkom, het pand heeft dan de bestemming huis, bottelarij en tuin. Zijn weduwe en erven verkopen het pand in 1975 aan de broers Bongaerts die horeca vestigden in het pand.

In 1974 werd het perceel hermeten. Op de bijbehorende veldwerktekening zien we dat de plattegrond afwijkt van de hulpkaart in 1908. Een deel van het bouwvolume is in de tussenliggende periode verdwenen (zie afbeelding 36).

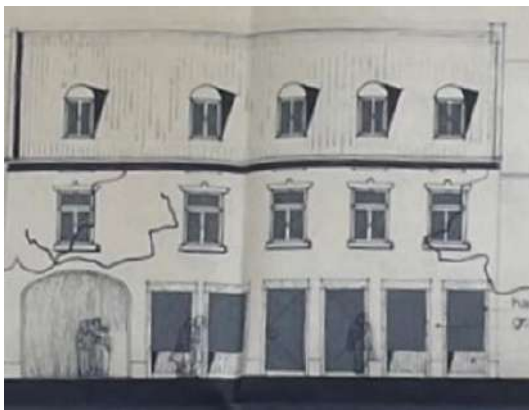
Uit het begin van de twintigste eeuw is een oude foto bekend waarop het pand is afgebeeld. We zien dan dat de gevel nog niet is voorzien van een witte stuc laag maar bestaat uit schoon metselwerk. Ook lijken de ramen op de verdieping nog geen sieralementen te hebben. Verder zien we dat op de begane grond zich in de derde vensteras van rechts een deur bevindt.



Afb. 38 Foto Bovenstestraat 36 en 38

3.2.2 ANNO 1984 – 2022 verbouwingen

In het bouwarchief waren twee verbouwingstekeningen aanwezig. In 1984 werd vergunning aangevraagd voor het veranderen van; woon- winkel- horeca- ruimte. Uit de vergunningstekeningen blijkt dat op dat moment ook de kap boven de panden wordt vernieuwd en dat er dakkapellen zouden worden geplaatst. De voorgevel wordt op begane grondniveau gewijzigd waarbij de huidige verschijningsvorm ontstond. Hiervoor werd de samenhang in traveeën opgeofferd. Er werden zes gevelopeningen gecreëerd in hardstenenomlijstingen. De twee middelste openingen betrof loopdeuren, aan weerszijden van de twee deuren kwamen grote vensteropeningen met een gemetselde plint.

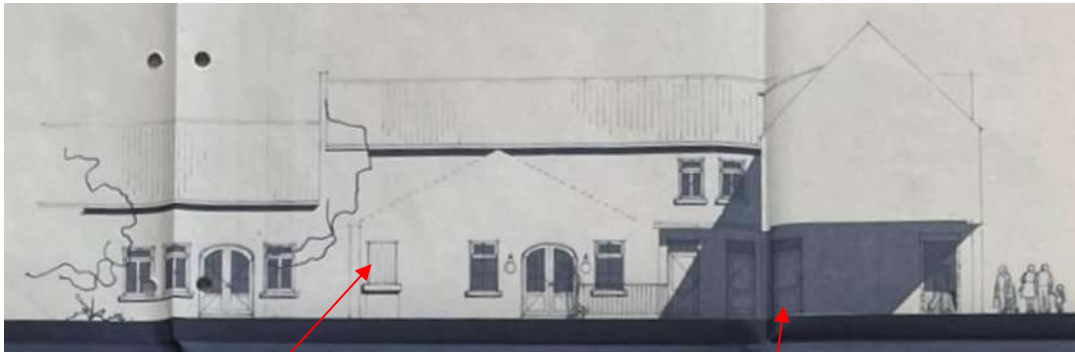


Afb. 39 Voorgevel aanzicht nieuwe 1984



Afb. 40 Voorgevel aanzicht 2022

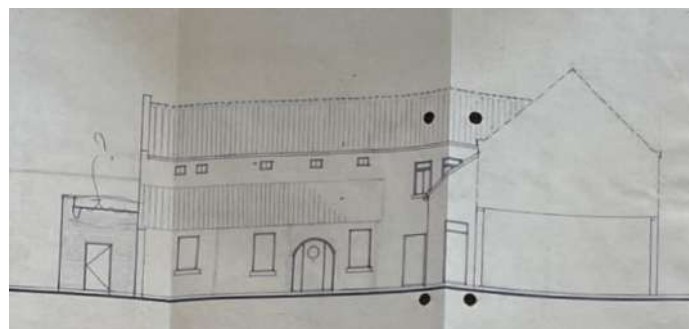
Wanneer we de tekeningen vergelijken met de huidige verschijningsvorm zien we toch enige verschillen. Zo zijn de dakkapellen niet uitgevoerd. De winkelpui is wel volgens ontwerp uitgevoerd. In de zijgevel zien we echter grote verschillen. Aan het bouwspoor in de zijgevel in de onderdoorgang zien we nog de bouwspoor van een deur, duidelijk is hier de rollaag aanwezig. Het lagere bouwvolume geheel links in de tekening van het gevelaanzicht is inmiddels verdwenen.



Afb. 41 Zijgevel aanzicht nieuw 1984

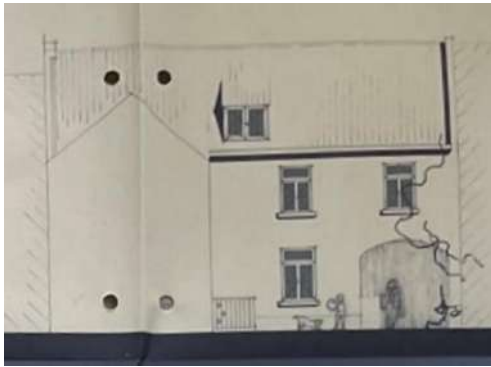


Afb. 42 Zijgevel aanzicht 2022, in het rode kader de locatie van de voormalige deur



Afb. 43 Zijgevel aanzicht
2002

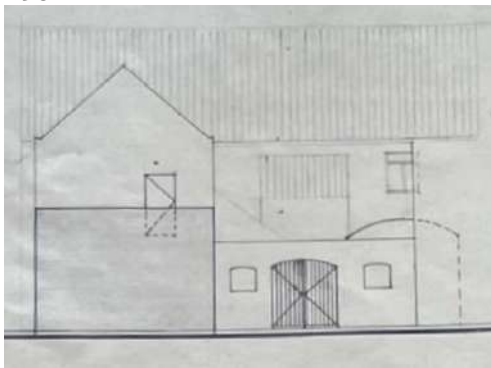
Wanneer we kijken naar het aanzicht van de achtergevel zien we ook wijzigingen ten opzichte van de vergunning uit 1984. Zo zien we dat er een aanbouw is gerealiseerd voor de opgang naar de appartementen. Deze aanbouw komt niet voor op de tekeningen uit 1984, ook is er geen ander bouwdoossier met betrekking tot deze verbouwing aangetroffen. Ditzelfde geldt voor de sloop van de openschuur en de lagere aanbouw op het achtererf.



Afb. 44 Achtergevel aanzicht nieuwe
1984

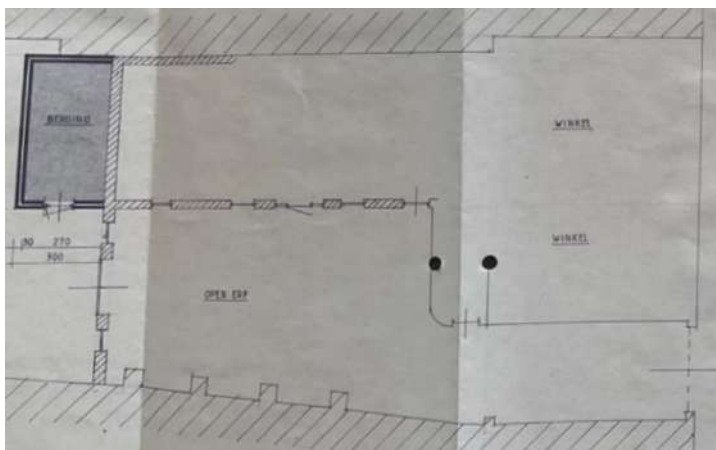


Afb. 45 Achtergevel aanzicht 2022



Afb. 46 Achtergevel aanzicht 2002 vanaf de
open ruimte achter de scheidingsmuur in het
grijs gearceerde vlak de aangebouwde berging

De enige andere aangetroffen vergunning was een fout gearriveerde aanvraag voor de oprichting van een berging. Deze was aangevraagd op adres Bovenstestraat 34 op naam van de heer Bongaerts. Uit de tekening bleek echter dat het hier gaat om de aanbouw van een berging bij het object Bovenstestraat 36. Deze tekening correspondeert verder geheel met de huidige verschijningsvorm. We mogen dus concluderen dat de aanbouw aan de achtergevel tussen 1984 en 2002 is gerealiseerd.



Afb. 47 plattegrond 2002

3.2.3 Exterieur

In de voorgaande paragrafen zijn de wijzigingen door de jaren heen geschetst. We kunnen op basis hiervan concluderen dat het bouwvolume grotendeels is ontstaan in 1846 waarbij de kelder direct aan de Bovenstestraat en de achterbouw mogelijk nog deels 18^{de} eeuws of ouder zijn.

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa met zadeldak waarvan de nok parallel loopt aan de Bovenstestraat. Het dak is gedekt met een grijze dakpan. De voorgevel is voorzien van een witte stuc laag. Op de begane grond een grote rondboog voorzien van omlijsting met stucornament beiden in grijs geschilderd. In de onderdoorgang nog hardsteen aanwezig ten behoeve van de voormalige poort. Sterk gemoderniseerde winkelpui met aluminium kozijnen gevat in hardstenen omlijsting en gemetselde plint.

Op de verdieping boven de poort een venster. Rechts boven de kern van de hoofdbouw vier vensterassen waarboven ook openingen ter ontluchting van de zolderruimte. De vensteropeningen zijn voorzien van een hardstenen onderdorpel en omlijst met eenzelfde stuc lijst en ornament als de poortdoorgang. In de gevel AM 1846 .







De achtergevel toont nog de hardstenen neuten (rode cirkel) waar oorspronkelijk de luiken in bevestigd zaten.



Ontluchtingsgaten (rode cirkel) in het voormalige brouwerij gedeelte, hier bevond zich de eestzolder. Onderstaand de muur op het binnenterrein die oorspronkelijk hoorde bij een inmiddels verdwenen bouwvolume.



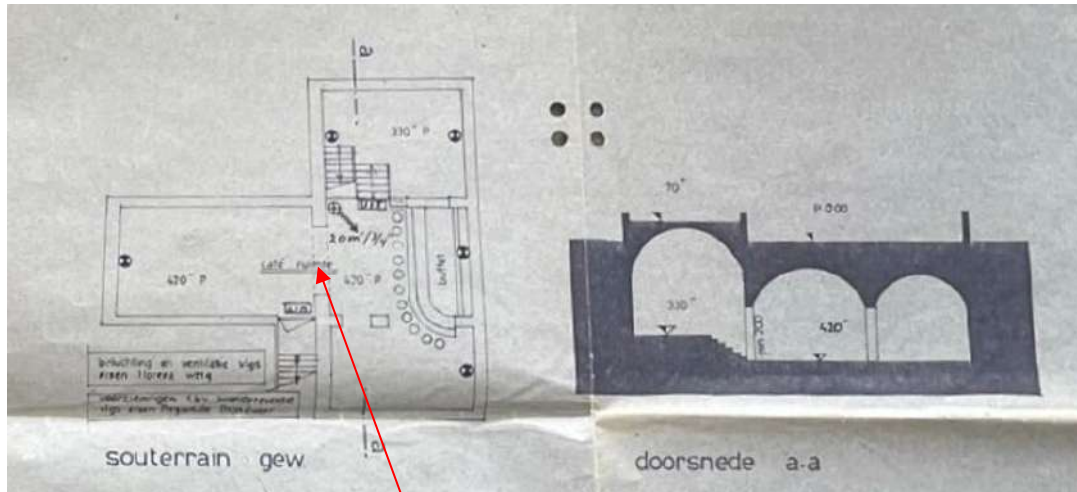


Bij de rode lijn is een zettingsspoor zichtbaar. Mogelijk is dit deel van het bouwvolume in 1859 herbouwd bij de splitsing die we zagen op de kadastrale hulpkaart. Op de bovenstaande foto is het verschil in metselwerk duidelijk waarneembaar.

3.2.4 Interieur

Kelder

Bij de vergunning aanvraag uit 1984 is ook een tekening van de kelder bijgeleverd. De kelder is jarenlang in gebruik geweest met een horecabestemming. Tot 2018 was hier feestlocatie De Kelder gevestigd.



Afb. 48 Bouwtekening 1984



Van de hoofdbouw zijn enkel de winkels op de begane grond bezocht. De voormalige brouwerij op het achterrein is welk bezocht en gefotografeerd. In de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbouw is een muur doorgebroken waardoor een interne verbinding met het achtergelegen opstal is ontstaan.



*Dichtgezette openingen naar het binnen
terrein.*



Houten latei boven beluchtingsvenster



In de zijgevel, die gericht is naar het perceel van Bovenstestraat 34, zijn op verdiepingsniveau verschillende gevelopeningen dichtgezet.

Ingebrachte verdieping met daarachter een doorbraak naar de zolder van het hoofdhuis. Zie daarvoor onderstaande foto.

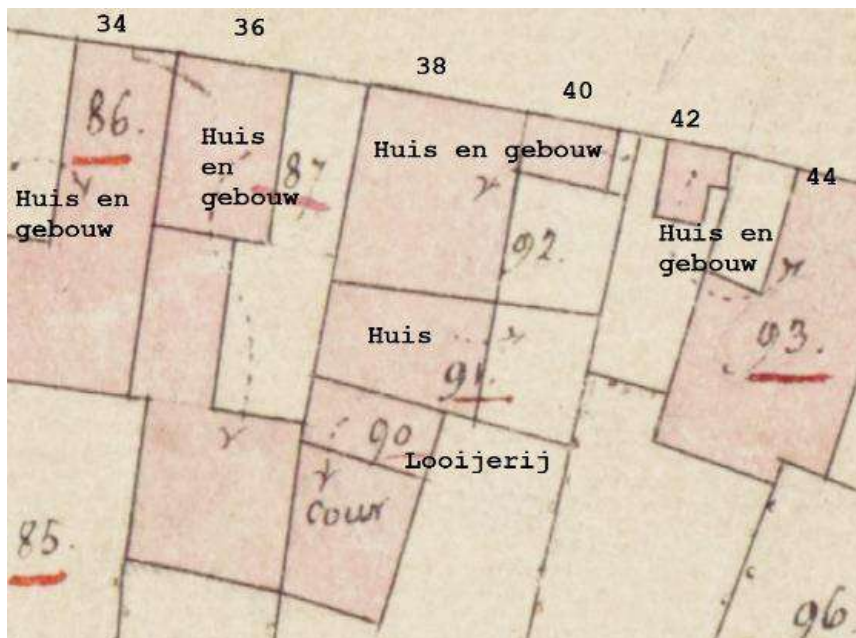


3.3 Bovenstestraat 38-40

Hier treffen we het jongste pand binnen dit onderzoek aan. Het huidige bouwvolume werd in 1982 opgericht door de BV Middenstandshuis en huisvestte een bankgebouw. Het huidige object heeft geen bouw- of architectuurhistorische waarde. Ter volledigheid van dit onderzoek zal onderstaand kort de kadastrale ontwikkeling van dit gebied worden geschetst.

3.3.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse

Op grond van de kadastrale hulpkaarten kunnen we de bebouwingsontwikkeling op het perceel goed volgen.

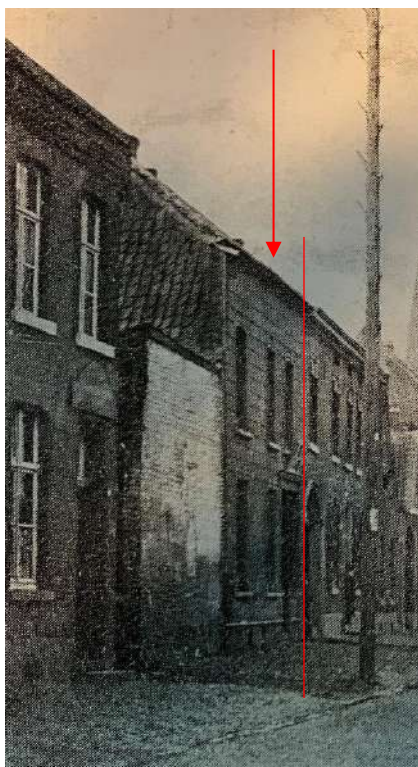


Afb. 49 Kadastrale minuut

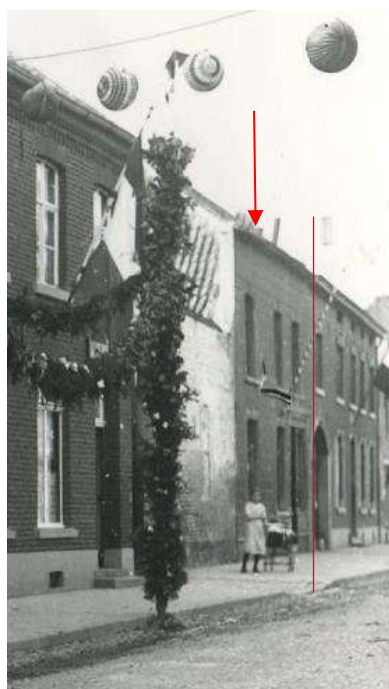
We zagen dat op de eerste kadastrale minuut het dat op het perceel verschillende opstallen lagen. Deze waren in bezit van verschillende eigenaren. Zo stond direct aan de Bovenstestraat (kadastraal B 1792) een huis met bijgebouw dat eigendom was van Hendrik Verstegen. Hij was herbergier en bakker van In het dienstjaar 1871 werd het perceel gesplitst. De opstallen bleven via vererving in de familie Griens – Verstegen tot zij het verkochten omstreeks 1902. Het werd toen eigendom van de heren Van Buggenum en Tummers

Hoe de bebouwing eruit heeft gezien kunnen we opmaken uit de oude foto's die zijn aangetroffen. Het betrof een grote woning van twee bouwlagen onder zadeldak met de nok parallel aan de straat. De zijgevel lijkt afgewerkt met een soort shingles.

Het pand telt drie vensterassen met geheel rechts op de begane grond de entree. De gevel lijkt gecementeerd en voorzien van een horizontaal motief.



Afb. 50 Foto circa 1910



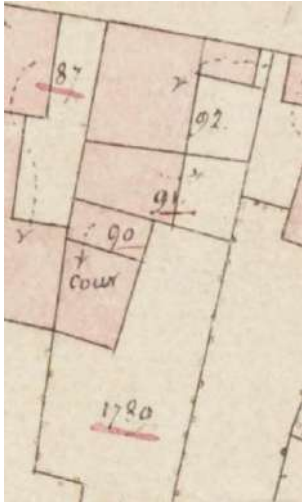
Afb. 51 Foto 1920-1940

In 1965 kwam het pand aan de Bovenstestraat in bezit van Peter van Kerkom die enige jaren daarvoor ook al de bottelarij aan de Bovenstestraat 36 en de opstallen op het achtererf van Bovenstestraat 38 in eigendom had verkregen.

De opstallen op de percelen B 1791 en 1790 waren volgens de Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel behorende bij de kadastrale minuut in bezit van Maria Welters en herbergde een huis en looierij. De naam van Welters is echter doorgehaald op de OAT. (Maria) Helena Welters was getrouwd met Hendrik Verstegen. Mogelijk hadden zij hun eigendommen gesplitst.

Op de kadastrale legger 2301 staat het eigendom van de percelen op naam van Arnold Dreissen, looier van beroep en woonachtig bij de looierij. Dreissen verkoopt de percelen aan Hubert Mols, koopman in lederwaren en looier die het pand omstreeks 1880 her- of verbouwd. De aanduiding looierij verdwijnt dan uit de kadastrale leggers. De kleine opstal dat in 1858 was gebouwd, aangeduid als stalling,

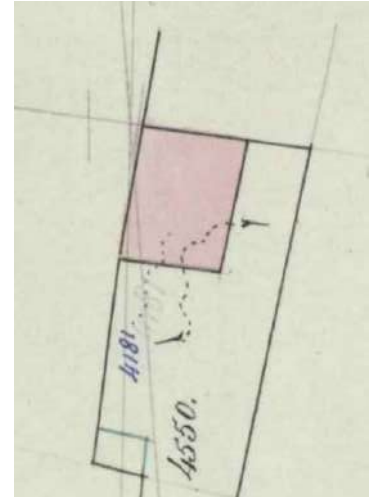
op het achtererf met voormalig kadastraal nummer B 2935 wordt bij het nieuwgevormde perceel B 4181 gevoegd.



Afb. 52 Kadastrale minuut

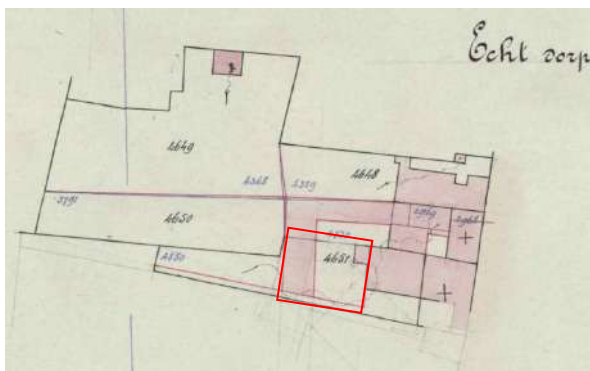


Afb. 53 Hulpkaart dj 1880



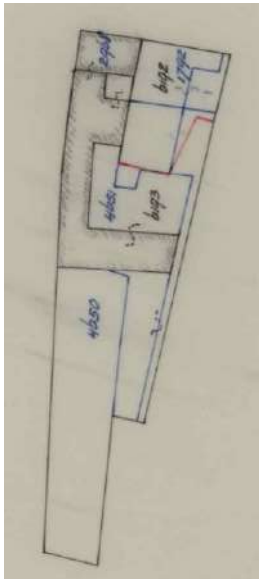
Afb. 54 Hulpkaart dj 1902

In 1902 verkopen de erven van Hubert Mols het perceel met opstallen aan de familie Griens – Verstegen deze familie heeft altijd de voorbouw aan de Bovenstestraat in bezit gehouden. De stalling op het achtererf wordt in datzelfde dienstjaar afgebroken. In 1906 wordt door de familie Griens – Verstegen het perceel B 4550 verkocht aan Willem van Boven die aan de Bovenstestraat 36 een brouwerij runde. In het daaropvolgende jaar zien we dat de brouwerij uitbreidde op de voornoemde percelen.

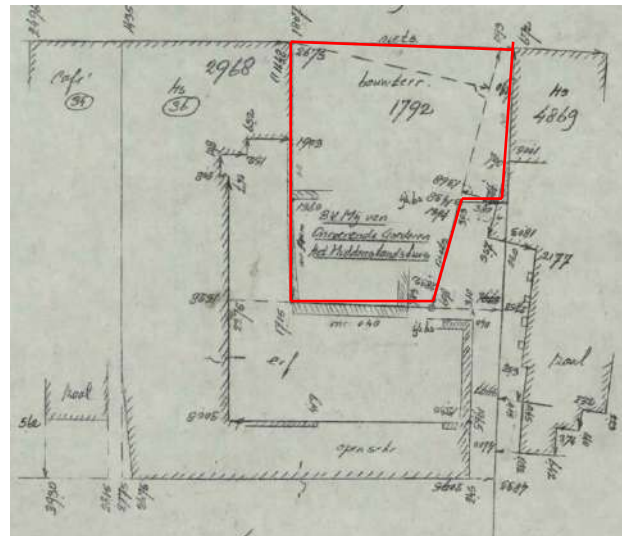


Afb. 55 Hulpkaart dj 1907

We zagen in de paragraaf met betrekking tot Bovenstestraat 36 reeds dat in 1953 de percelen werden verkocht aan Peter van Kerkom, in 1975 kreeg deze laatste ook het voorliggende perceel aan de Bovenstestraat 38 in bezit. Zijn weduwe en erven verkopen het in 1975 ontstane perceel B 6192 aan de BV Middenstandshuis die de opstallen slopen ten behoeve van de ontwikkeling van een bankgebouw op deze locatie.



Afb. 56 Hulpkaart 1975



Afb. 57 Veldwerk dj 1975

3.3.2 ANNO 1982 – 2011 verbouwingen

In het bouwarchief waren twee verbouwingstekeningen aanwezig. De bouwvergunning uit 1982 is bij dit onderzoek niet aangeleverd. In 2001 werd echter vergunning aangevraagd voor het wijzigen van de zijgevel van het bankgebouw. Hierbij was een ook een bestaande situatie aangeleverd op basis waarvan we kunnen zien welke vormgeving het bankgebouw destijds had.



Afb. 58 Voorgevel aanzicht 2001



Afb. 59 Voorgevel aanzicht
ongedateerd

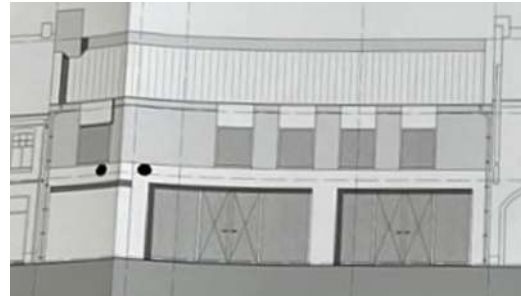
In 2011 werd een aanvraag ingediend voor het wijzigen en vergroten van het object. De bank verdween uit het pand en de benedenverdieping werd geschikt gemaakt voor twee winkelruimtes. Hiervoor werd ook de pui op de begane grond aangepast. Op de bestaande toestand tekening uit 2011 zien we echter dat deze

pui tussen 2001 en 2011 al eens was vernieuwd. Er is een zwart wit foto bekend van de pui (afbeelding 59), helaas was deze foto niet gedateerd.

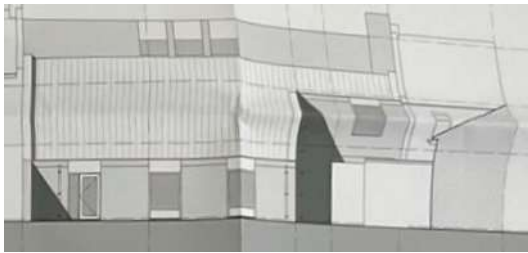
Het pand werd naar achter toe uitgebreid en op de verdieping werd een groot appartement ingebracht waarvoor ook een extra vensteras zou worden gecreëerd, deze is echter nooit uitgevoerd. Het aanzicht is sindsdien niet meer veranderd.



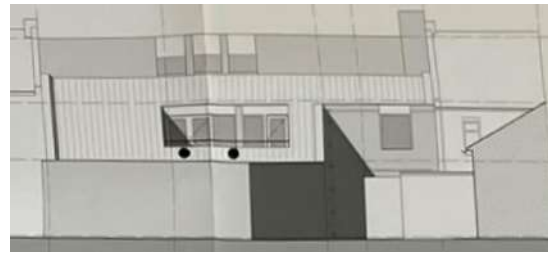
Afb. 60 Voorgevel aanzicht bestaand 2011



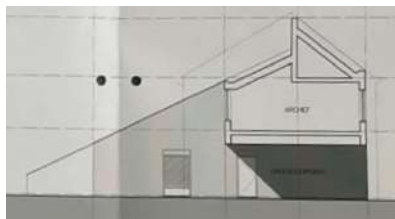
Afb. 61 Voorgevel aanzicht nieuw 2011



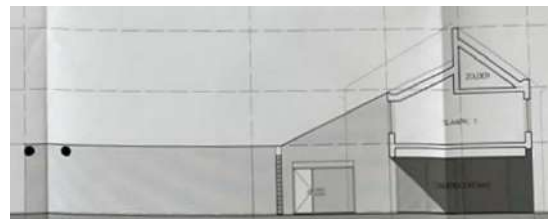
Afb. 62 Achtergevel aanzicht bestaand 2011



Afb. 63 Achtergevel aanzicht nieuw 2011



Afb. 64 Zijgevel aanzicht bestaand 2011



Afb. 65 Zijgevel aanzicht nieuw 2011

3.3.3 Exterieur

In de voorgaande paragrafen zijn de wijzigingen door de jaren heen geschetst. We kunnen op basis hiervan concluderen dat het huidige pand is gebouwd omstreeks 1982 en werd vergroot in 2011. Onderstaand volgt een fotorapportage die de huidige toestand in beeld brengt.





Bovenstaande foto is genomen vanaf de loggia, bovenin zijn de ventilatieopeningen ten behoeve van de airconditioning duidelijk zichtbaar.

3.3.4 Interieur

Enige waardevolle onderdeel dat in het interieur is aangetroffen betreft de voormalige bankkluis op de verdieping. Deze ruimte is herbestemd tot badkamer. De oorspronkelijke kluisdeur is echter wel verwijderd.





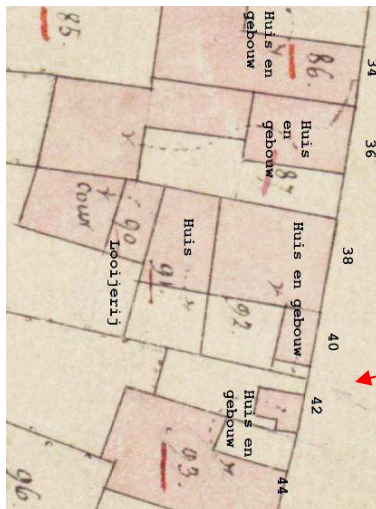


3.4 Bovenstestraat 42

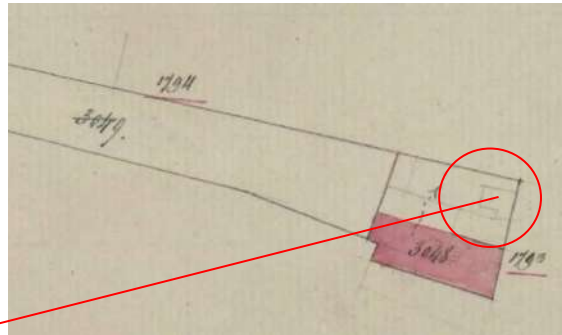
Het object Bovenstestraat 42 werd gebouwd omstreeks 1881 en in de loop van de jaren aangepast en deels vernieuwd. De oude kern is echter nog afleesbaar in de huidige bebouwing.

3.4.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse

Op grond van de kadastrale hulpkaarten kunnen we de bebouwingsontwikkeling op het perceel goed volgen. Oorspronkelijk stond er op perceel B 1793 een huis en een kleiner bijgebouw. Dit bijgebouw werd gesloopt tussen het optekenen van de kadastrale minuut en de eerste hulpkaart van het betreffende perceel in 1859.

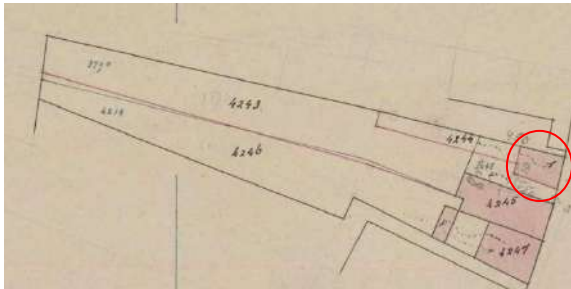


Afb. 66 Kadastrale minuut



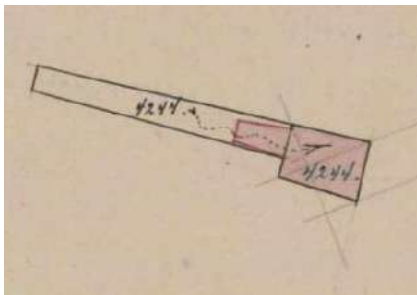
Afb. 67 Hulpkaart dj 1858 nr. 36

We zagen dat op de eerste kadastrale minuut het eigendom van perceel 1793 lag bij Renier Moors, landbouwer te Echt hij verkoopt in 1852 het huis en gebouw aan opzichter Michiel Peys. Deze breekt omstreeks 1860 het bijgebouw (huidige locatie Bovenstestraat 42) en een deel van het huis, waarschijnlijk een schuur, af. Het perceel wordt omgenummerd naar B 3048 en het soort eigendom luidt dan huis en erf. In 1878 vererft het pand en wordt vervolgens verkocht waarna het in dienstjaar 1882 wordt gesplitst in verschillende percelen. Het huidige pand 42 wordt dan gebouwd op perceelnummer B 4244.

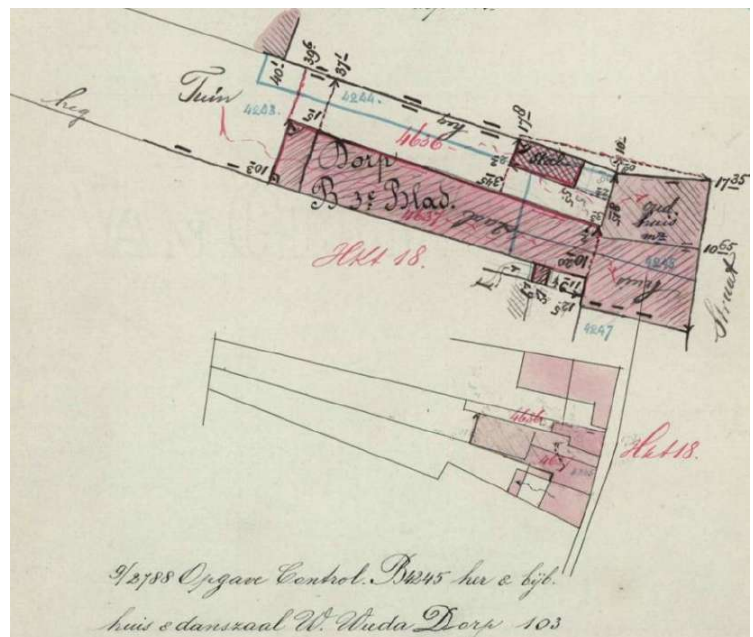


Afb. 68 Hulpkaart dj 1882
Bovenstestraat 42 in rode cirkel

Omstreeks 1889 wordt het pand vergroot. In 1890 verkoopt Karel Arnold Gulickers het perceel met opstal aan zijn dochter Maria Louisa en haar man Willem Weeda. Omstreeks 1907 wordt het perceel opnieuw ingemeten en vastgelegd in veldwerktekening 62 die werkt gemaakt ter controle van naastgelegen perceel B 4245 dat ook eigendom was van Willem Weeda en Maria Louisa. De percelen worden dan ook vernummerd, huisnummer 42 krijgt kadastraal nummer B 4636 toegewezen. We zien op tekening aangegeven oud *huis* en stal waarbij moet worden opgemerkt dat de stal nu losstaat van de woning en nieuw lijkt te zijn gebouwd.

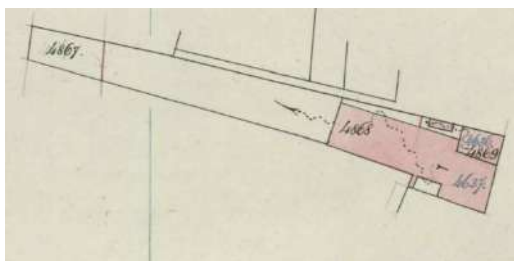


Afb. 69 Hulpkaart dj 1889



Afb. 70 Veldwerk dj 1907

De losstaande stal wordt bevestigd in de hulpkaart uit 1920. Het perceel wordt op deze kaart zichtbaar verkleind en wederom vernummerd nu naar B 4869.

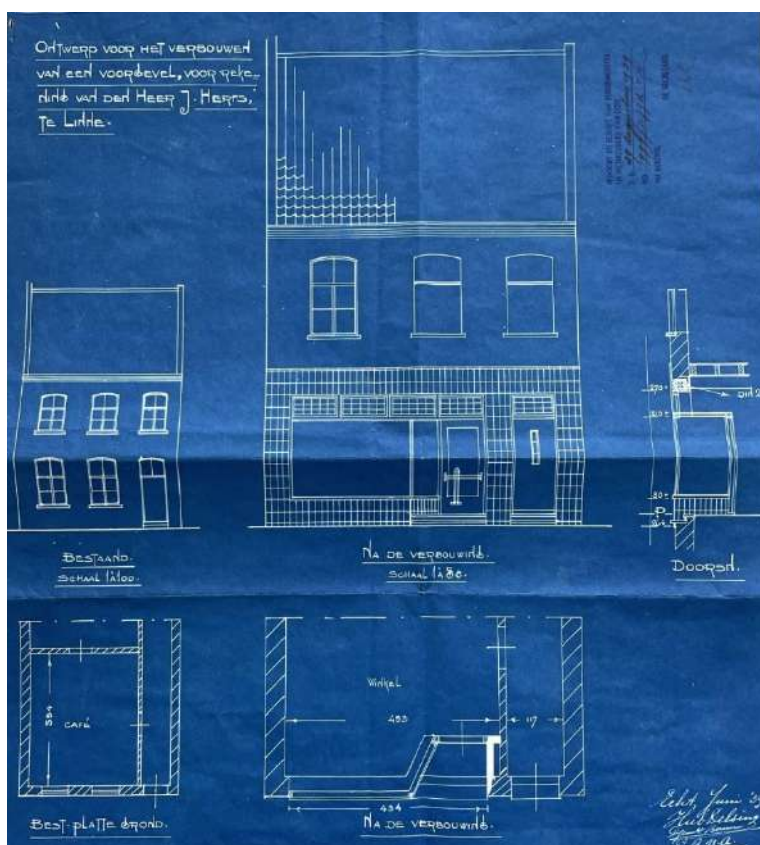


Afb. 71 Hulpkaart dj 1920

Willem Weeda had het pand in het voorgaande (dienstjaar) 1919 verkocht aan de molenaar Willem Hendrik Herfs en erven. Zoon Peter Jozef laat het pand in 1939 verbouwen en verkoopt het in 1959 aan de heer Severins, kruidenier.

3.4.2 ANNO 1939 - 2022

In het bouwarchief werd een vergunningsaanvraag aangetroffen. Deze stond op naam van de heer J. Herfs te Linne. De aanvraag bestond uit twee delen. Als eerste werd vergunning aangevraagd voor het wijzigen van de voorpui in een winkelpui. Ten tweede was er een verbouwing van de woning voorzien.

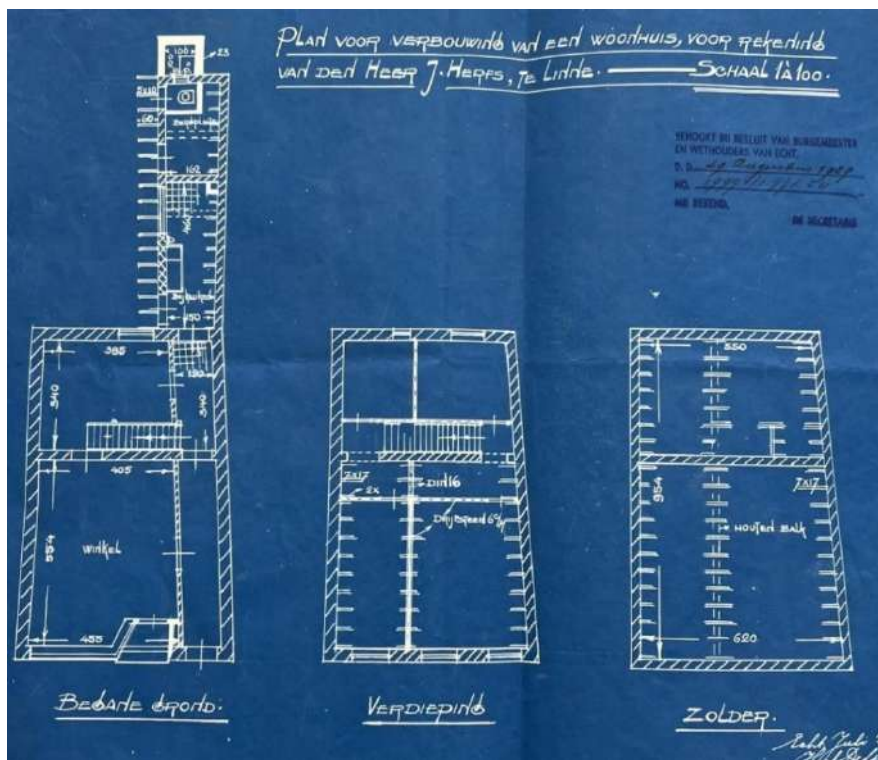


Afb. 72 Voorgevel
aanzicht bestaand en
nieuw 1939

De voorgevel werd op begane grondniveau afgewerkt met gelige tegels, twee ramen werden vervangen door een etalageraam en een terug liggende winkeldeur. De deur rechts werd vervangen door een modern exemplaar maar bleef dienstdoen als entree voor de woning. Alle gevelopeningen op de begane grond werden voorzien van meerruits bovenlichten. De ramen op de verdieping werden vervangen conform de bestaande situatie.

Voor het ontwerp tekende de Echter architect Hub Delsing, op tekening aangeduid als gemeentelijk bouwmeester P.B.N.A..

Het tweede deel van de vergunningaanvraag, de verbouwing van de woning kent geen bestaande toestand tekening in het bouwarchief. We zien echter dat op de verdieping vier kamers worden gerealiseerd door het optrekken van muren in drijfsteen. De tekening geeft geen inzicht in de functies van de ruimte met uitzondering van de winkel en de bijkeuken.



Afb. 73 Plattegronden nieuw 1939

Wanneer we kijken naar de huidige indeling van het pand komt deze nagenoeg geheel overeen met de situatie in 1939. Het enige verschil is dat de bijkeuken is vergroot, de achterbouw is nu net zo breed als de voorbouw, en er een badkamer in is gebracht achter in deze ruimte.

De bovenlichten op de begane grond zijn overal verwijderd. Wel is de contour van de voormalige winkel entree nog zichtbaar in het interieur. Historische

wandafwerkingen bevinden zich nog onder het behang en op de zolder zijn nog restanten van de oude dakconstructie aanwezig. Het pand is voorzien van een twee onderling verbonden gemetselde kelders met tongewelven waarvan de kruin haaks op de rooilijn ligt.

3.4.3 Exterieur

In de voorgaande paragrafen zijn de wijzigingen door de jaren heen geschetst. We kunnen op basis hiervan concluderen dat het bouwvolume grotendeels is ontstaan in 1889 waarbij de kelders mogelijk nog deels 18^{de} eeuws of ouder zijn.

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa met zadeldak waarvan de nok parallel loopt aan de Bovenstestraat. Het dak is gedekt met een rode tuile du nord afwaterend in een bakgoot. Daaronder siermetselwerk met muizentanden. In het midden van de gevel is één staafanker zichtbaar.

Op de verdieping drie vensterassen met openslaande T-vensters voorzien van zesruits bovenlichten onder segmentboog en voorzien van geel geschilderde onderdorpels. De gevel is op de verdieping voorzien van een witte verflaag. Afwerking op de begane grond met geel geglaazuurde tegels, zwart geglaazuurde plint. Rechts in de gevel voordeur met entree naar de woning. Links in de gevel etalagepui met winkel entree. Deze is echter dichtgezet met beplating. Toegang tot het geheel via trapjes.





De zijgevel is blind uitgevoerd met vlechtmetselwerk onder de dakrand. De zij-en achtergevel zijn niet geschilderd.

3.4.4 Interieur

Kelder



Begane grond





Zicht op de zijgevel van nummer 44



Deur naar de kelder



Verdieping en zolder







Op zolder zijn er aan de straatzijde twee kamers ingebracht.

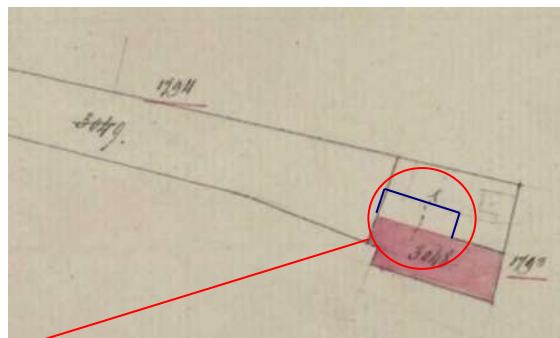
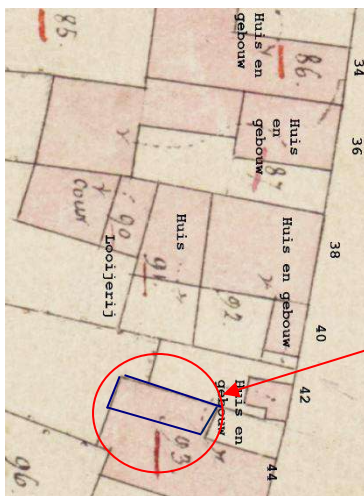


3.5 Bovenstestraat 44

Het object Bovenstestraat 44 werd in de kadastrale legger opgevoerd als *Herbouw* in het dienstjaar 1906. De grote zaal werd een jaar later gebouwd. Het pand kent een rijke geschiedenis als café en zaal. Hier werden muziek en toneelstukken opgevoerd, later vond ook de handboogvereniging Nimrod hier haar onderdak. Bekend was het in laatste deel van de twintigste eeuw als zaal Apollo die werd uitgebaut door de familie van Gellecom.

3.5.1 Kadastrale en bouwhistorische analyse

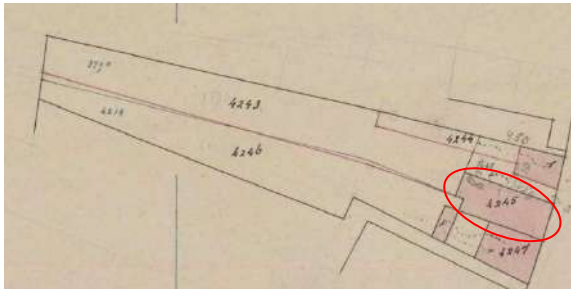
Op grond van de kadastrale hulpkaarten kunnen we de bebouwingsontwikkeling op het perceel goed volgen. Oorspronkelijk stond er op perceel B 1793 een huis en een kleiner bijgebouw. Dit bijgebouw werd gesloopt tussen het optekenen van de kadastrale minuut en de eerste hulpkaart van het betreffende perceel in 1859.



Afb. 74 Kadastrale minuut

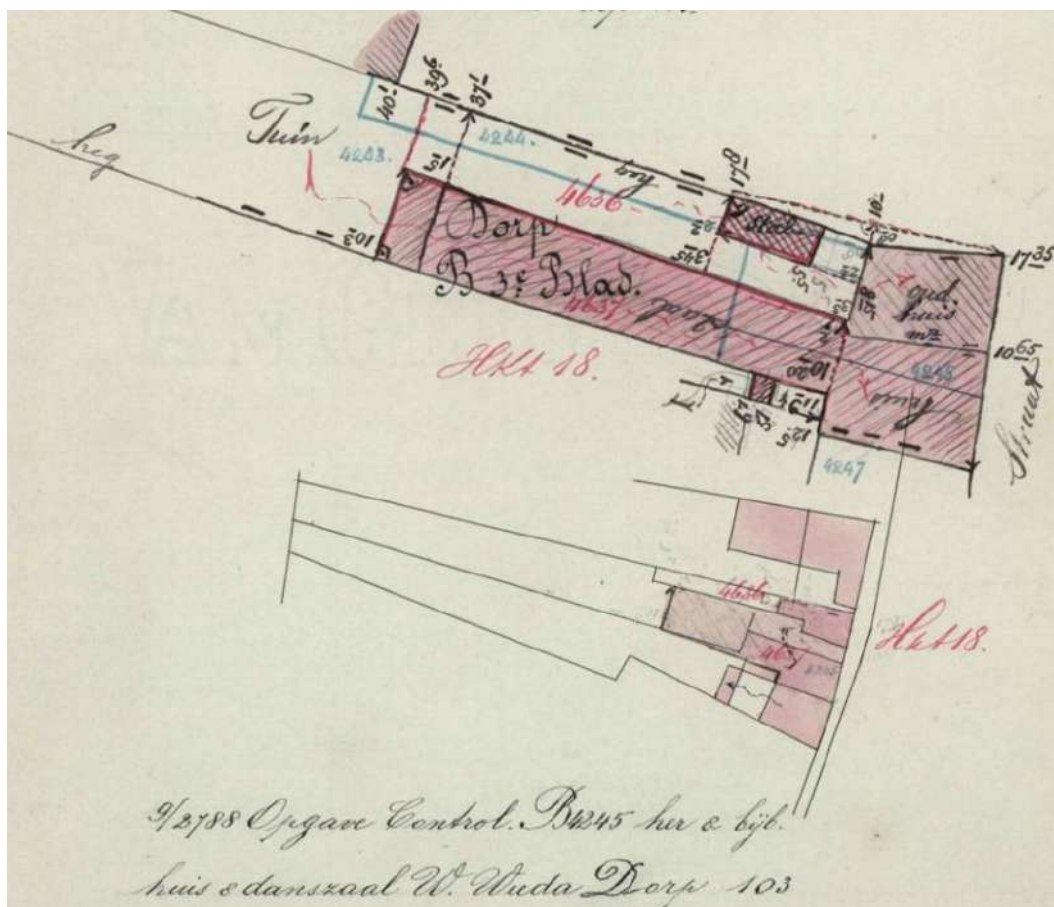
Afb. 75 Hulpkaart dj 1858 nr. 44

We zagen dat op de eerste kadastrale minuut het eigendom van perceel 1793 lag bij Renier Moors, landbouwer te Echt hij verkoopt in 1852 het huis en gebouw aan opzichter Michiel Peys. Deze breekt in 1860 het bijgebouw (huidige locatie Bovenstestraat 42) en een deel van het huis, waarschijnlijk een schuur, af. Het perceel wordt omgenummerd naar B 3048 en het soort eigendom luidt dan huis en erf. In 1878 vererft het pand en wordt vervolgens verkocht waarna het in dienstjaar 1882 wordt gesplitst in verschillende percelen. Het pand (huidig nummer) 44 krijgt dan perceelnummer B 4245.



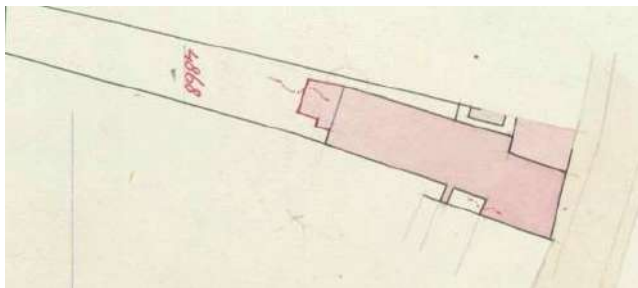
Afb. 76 Bovenstestraat 44 in rode ellips

In 1906 verkoopt eigenaar Jaspers het pand aan Maria Louisa Gulickers en haar man Willem Weeda die het naastgelegen pand 42 ook al in hun bezit hadden. Omstreeks 1907 wordt het perceel opnieuw ingemeten en vastgelegd in veldwerktekening 62 die werd gemaakt ten behoeve van het opnieuw inmeten van het perceel en de opstallen nadat in 1906 door de nieuwe eigenaren herbouw was gepleegd. Gezien de wijzigingen op het perceel en de term herbouw mogen we aannemen dat het gehele opstal was gesloopt. De herbouw die plaatsvond op het nieuwgevormde perceel B 4637 betrof de woning met café dat sindsdien aansloot aan het pand 42, daarachter werd in dj 1907 een grote zaal bijgebouwd.



Afb. 77 Veldwerk dj 1907

De laatste kadastrale wijziging is zichtbaar op de hulpkaart uit dienstjaar 1952. We zien dan dat er aan de achterzijde van de zaal nog een bouwvolume verschijnt. Dit is hoogst frappant aangezien op de bouwtekeningen die we in de volgende paragraaf behandelen al een aangebouwd volume waarneembaar is dat eenzelfde contour kent. Mogelijk is dit te verklaren door een achterstand in de administratie van het kadaster door de oorlogsjaren.



Afb. 78 Hulpkaart dj 1952

3.5.2 ANNO 1946 - 2022

In het bouwarchief werden enkele vergunningsaanvragen aangetroffen. De eerste betreft een aanvraag uit 1939 voor het vernieuwen van het woonhuis en het inbrengen van een toiletgroep ten behoeve van de horecagelegenheid. Net als bij het buurpand met nummer 42 tekende hier voor het ontwerp ook architect Delsing uit Echt. Een foto van voor die tijd toont hoe de gevel er sinds 1907 moet hebben uitgezien. Op de foto zien we een reclame bordje van *Erdal* schoensmeer naast de voordeur. Dit is vreemd want de schoenmaker Jaspers verkocht het pand in 1906 aan het echtpaar Weeda Gulickers die het pand al snel verbouwden en een grote zaal oprichtten aan de achterzijde.



Afb. 79 Reclamebord Erdal



Afb. 80 detailfoto voorgevel

Onderstaande foto's laten zien dat voor de verbouwing van de voorgevel het linkerdeel ook al risaleerde. Wanneer we het vergelijken maken met de huidige situatie kunnen we niet anders dan concluderen dat enkel op begane grondniveau is gekozen voor het toevoegen van een gele baksteen en dat het grote raam links in

de gevel werd verkleind. De raamindeling op de verdieping is niet gewijzigd ten opzichte van de situatie vóór 1939. De entree van het café is waarschijnlijk in latere jaren nogmaals vervangen maar hiervan is geen documentatie overgeleverd.



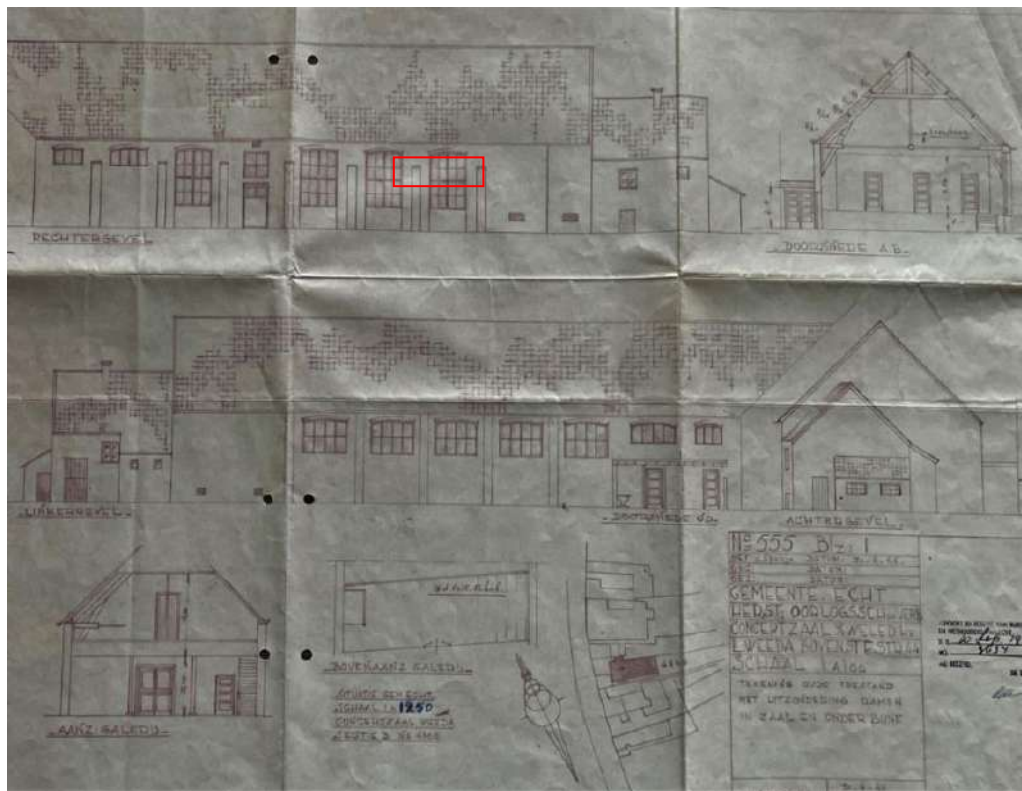
Afb. 81 Ontwerp Hub Delsing 1939



Afb. 82 en 83 foto's situatie voor 1939

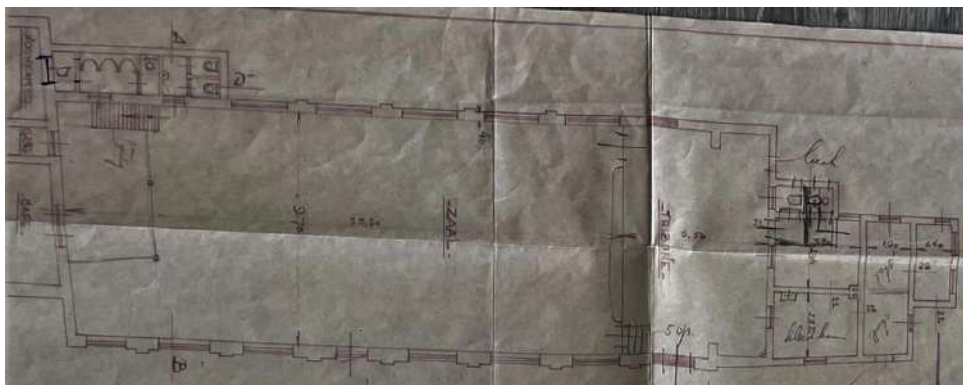


De volgende aanvraag dateert uit 1948 en betrof een verbouwing van de zaal en tevens het uitvoeren van herstelwerkzaamheden van oorlogsschade. De hier onder getoonde tekening bestaat uit de verschillende aanzichten en doorsneden van de zaal. Het geeft een beeld van de bestaande toestand, met uitzondering van de ramen in de zaal en onder de Bühne. Deze laatste zijn de twee rechthoekige vensters die rood omkaderd zijn.

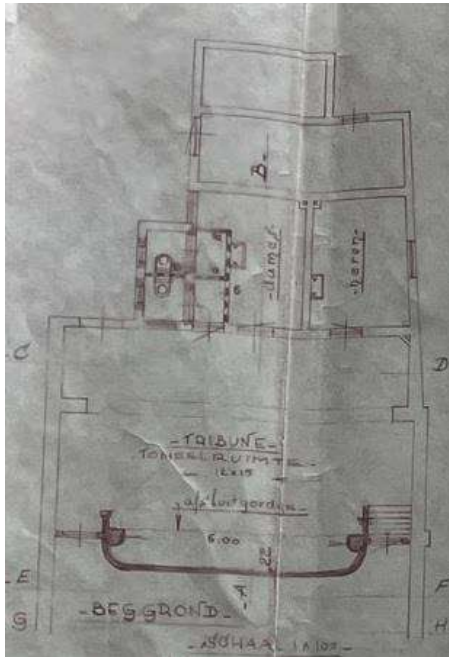


Afb. 84 Zijgevels aanzicht bestaand m.u.v. de ramen 1948

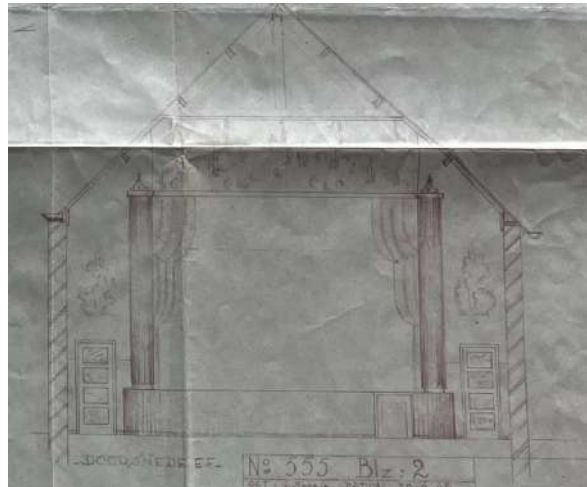
De kap werd vernieuwd en bij de kleedkamers werd een nieuwe toiletgroep ingebracht. Daarnaast werd er een geheel nieuwe Bühne gecreëerd en een galerij ingebracht.



Afb. 85 Plattegrond zaal, links boven de in 1939 ingebrachte toiletgroep

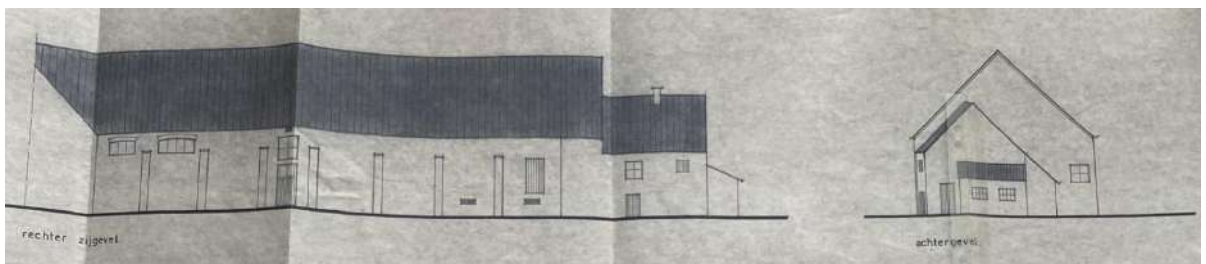


Afb. 86 Plattegrond nieuwe bühne

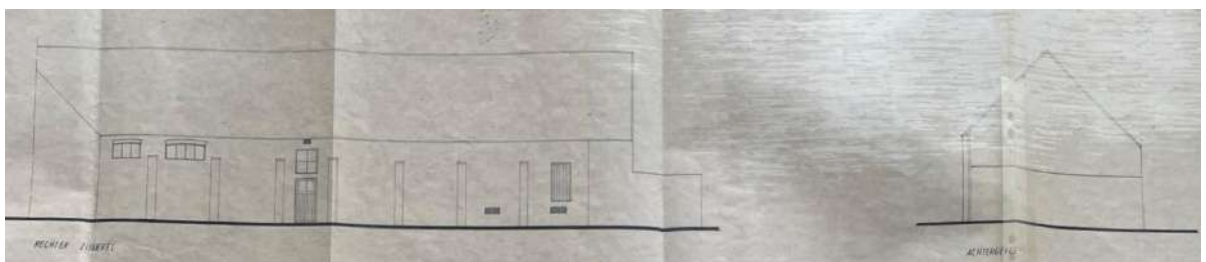


Afb. 87 Doorsnede met aanzicht nieuw toneel

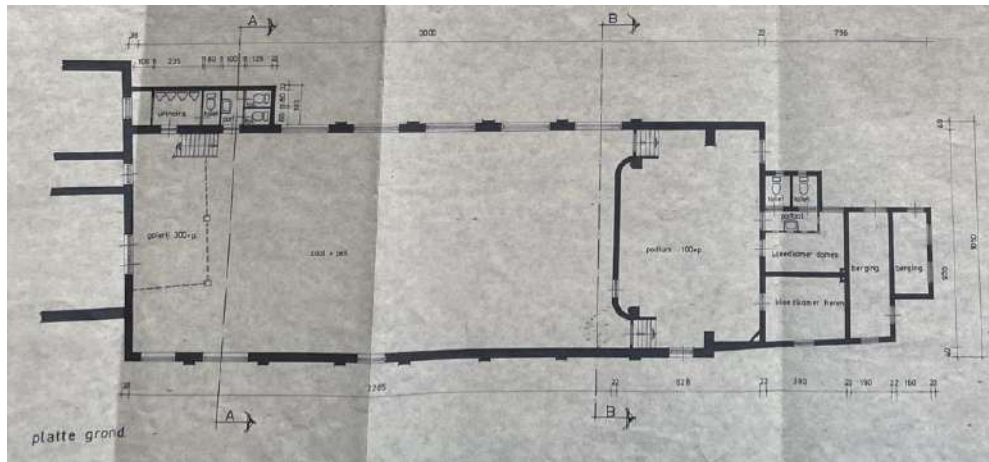
In 1982 ging de zaal wederom op de schop. In 1981 kwam namelijk een aanvraag binnen van de B.V. Bavaria voor verbouwing van de zaal. De vergunning hiervoor werd in 1982 verleend. Nu was het gehele achterste deel achter de bühne aan de buurt. De kleinere opstal dat daar stond en de kleedkamers herbergde werd gesloopt. De ramen werden deels dichtgezet en in de gehele linker gevel werden alle ramen verwijderd.



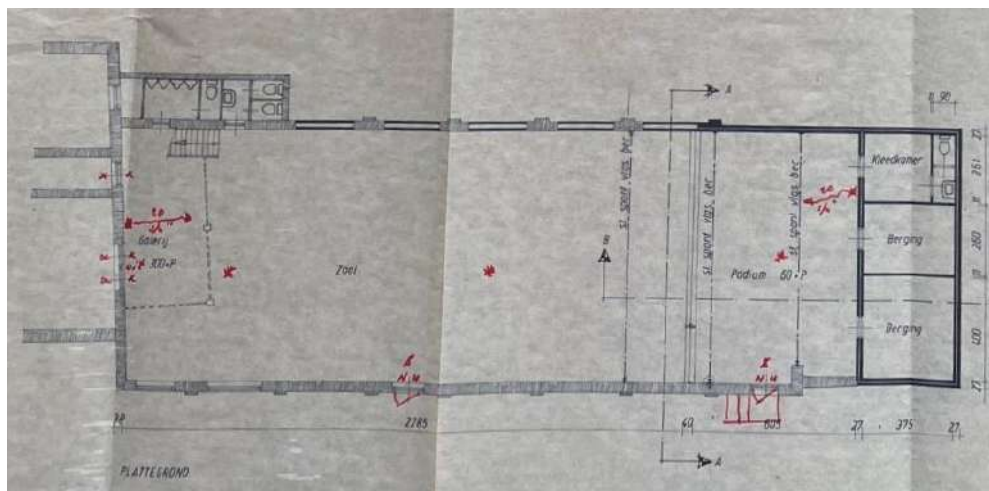
Afb. 88 Aanzicht bestaande situatie 1982



Afb. 89 Aanzicht nieuwe situatie 1982

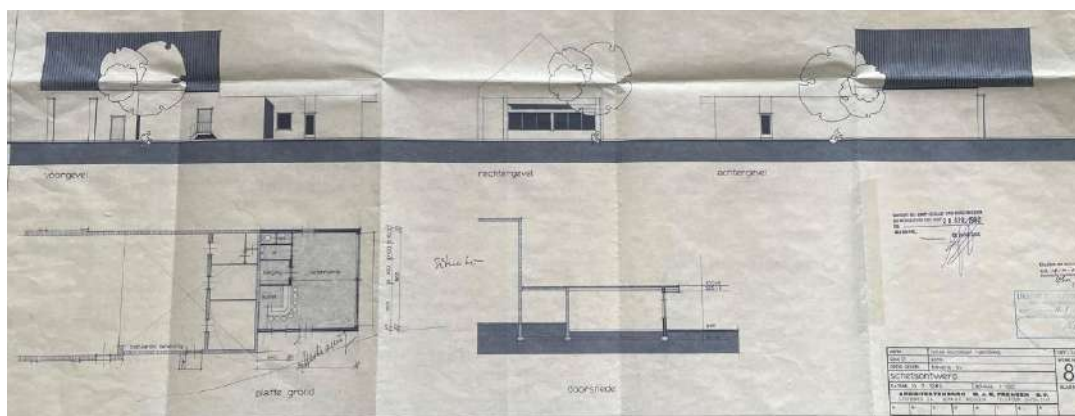


Afb. 90 Plattegrond bestaande toestand 1981



Afb. 91 Plattegrond nieuwe toestand 1982

Nog was de verbouwing niet geheel klaar of de volgende vergunningsaanvraag was al ingediend. Handboogvereniging Nimrod



Afb. 92 Schetsontwerp clublokaal handboogvereniging Nimrod

3.5.3 Exterieur

In de voorgaande paragrafen zijn de wijzigingen door de jaren heen geschetst. We kunnen op basis hiervan concluderen dat de hoofdmassa aan de Bovenstestraat is ontstaan in 1906-1907. De zaal werd daarna nog enige keren verbouwd. Het pand heeft een zadeldak met de nok parallel aan de straat en gedekt met een grijze muldenpan, het onderliggende geheel is opgetrokken in roodbruine baksteen in kruisverband, de begane grond is in de jaren veertig van de vorige eeuw voorzien van een gemetselde voorzetwand in gele verblendsteen met gestucte details in Art Deco stijl. Het linkerdeel van het bouwwerk risaleert en steekt op zolder niveau door de bakgoot. Dit deel kent een trapgevel en heeft een zadeldakje haaks op de rooilijn. Ramen op de verdiepingen zijn uitgevoerd onder gemetselde ontlastingsbogen en T-vensters met glas-in-lood bovenlichten. Het risalerende bouwdeel heeft op begane grondniveau een meerruits rondboog venster. Rechts daarvan de entree naar de woning met een bovenlicht onder rondboog. Het rechter bouwdeel heeft een grote entree pui. Gecementeerde plint met ontluchtingsrooster voor de kelder, toegang tot het pand via trapjes.



De achtergelegen zaal is haaks op de Bovenstestraat gesitueerd en telt een bouwlaag onder zadeldak. Het eerste deel is gedekt met een grijze pan, de aanbouw uit 1981 heeft een rode dakpan en is opgetrokken in een rode strengperssteen in tegenstelling tot de bruinrode baksteen van de oudere bebouwing.



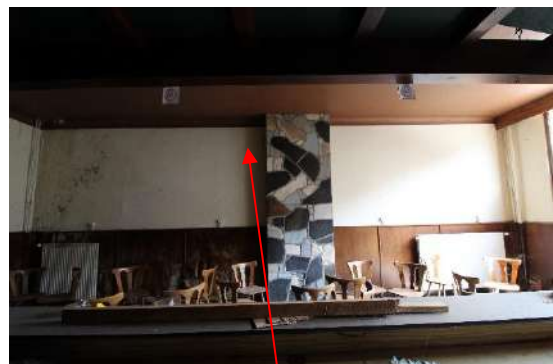
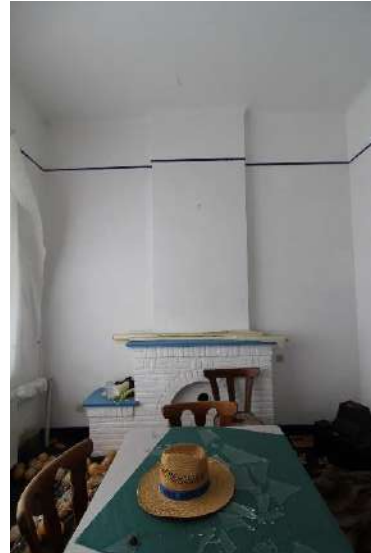
3.5.4 Interieur

De rechterzijgevel van het pand is betreft de linke buitengevel van het naastgelegen pand 42, dit is op het zolderniveau goed waarneembaar door het verschil in metselwerk boven de vlechtingen. Ook in het voormalige café is een muuranker zichtbaar die duidt op de buitengevel van het buurpand. De voorbouw is onderkelderd en bestaat uit een gemetseld tongewelf met de kruin haaks op de straat. In een deel van de kelder is het gewelf uitgebroken en vervangen door een cementdek.

Kelder



Begane grond



De inrichting van het café stamt nog uit de jaren '70.

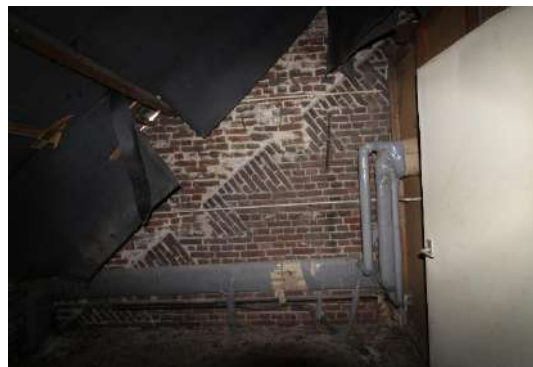
Foto rechts muuranker ten behoeve van de constructie van huisnummer 42.





Verdieping en zolder





*Vlechtmetselwerk en muuranker buitengevel
nummer 42. Daarnaast opgehoogd
metselwerk buitengevel nummer 44.*



4 Resumé en ontwikkelingskansen

De huidige bebouwing van de Bovenstestraat 34 – 44 is tot stand gekomen tussen het einde van de negentiende en het begin van de 21^{ste} eeuw, maar het gebied verschijnt al op zestiende eeuws kaartmateriaal. Het gebied ontwikkelde zich van landbouwgrond en kleine bedrijvigheid naar industrie en horeca. Op dit moment ligt het gros van de bebouwing leeg, de panden 44 en 42 verkeren zelfs in bouwvallige staat.

De architectuurhistorische waarde van de bebouwing is in vergelijking met andere delen van de Bovenstestraat niet bijzonder hoog te noemen. Ook de bouwhistorische waarde van het gebied is op de bebouwing van nummer 36 na verwaarloosbaar. De cultuurhistorische waarde van het gebied is echter hoog maar bevindt zich voornamelijk in de herinneringen van de Echter bevolking. Het gaat dan voornamelijk om herinnering die zijn ontstaan tijdens het uitgaan in de hier gelegen horeca. Een groot deel van de jongeren uit de jaren 1970-1990 is zowat opgegroeid bij de Stoba of Apollo. Veel van de panden zijn bij de meeste mensen dan ook enkel bekend als horecaonderneming. Het winkelpand dat de voorganger was van het huidige Bovenstestraat 34 is waarschijnlijk al uit het collectieve geheugen verdwenen. Herinneringen kunnen echter niet worden verbeeld in nieuwbouw. Het is dus zaak om te kijken welke visuele aspecten van die herinneringen mogelijk terug kunnen komen of waarnaar verwezen kan worden. Te denken valt hierbij aan het behoud van gevelbeeld door verwijzingen hiernaar in een nieuwe vormgeving of reconstructie. Het verkavelingspatroon is een ander onderdeel waarmee gespeeld kan worden binnen de nieuwbouw.



Afb. 93 Overzicht van bouwjaren (bij benadering)

4.1.1 Opmerkingen met betrekking tot de bebouwing

Bestaande bebouwing – Wat betreft de bestaande bebouwing is met name de gevel van Bovenstestraat 36 interessant. Het betreft het oudste pand in het onderzochte deel van de straat. De pui op de begane grond biedt ruimte voor aanpassingen maar op verdiepingsniveau zien we de oorspronkelijke indeling, zij het met een later toegevoegde een stucwerkafwerking die geïnspireerd is op de gangbare neostijlen aan het einde van de 19^{de} eeuw.

De poortonderdoorgang naar het achtererf is een belangrijke verschijning in het straatbeeld.

De panden 42 en 44 zijn aan het begin van de 20^{ste} eeuw tot stand gekomen in een niet al te bijzondere bouwstijl. De wijzigingen in de uiterlijke verschijningsvorm van de begane grond zijn uitingen van modernisering en tijdsgevoelige trends.

Het pand Bovenstestraat 34 betreft een nieuwbouw uit de wederopbouwperiode maar is gebouwd in de zogenaamde traditionele bouwstijl die net voor de oorlog reeds in zwang kwam.

Nieuwbouw aan de Bovenstestraat – Wat betreft de bebouwing zal een kleinschalig karakter in de straatwand essentieel zijn. Hier zal moeten worden aangesloten op het historische beeld waarbij korrelgrootte, materiaalgebruik en algehele vormgeving aansluit bij het verleden. Men heeft hier te maken met bouwstijlen uit verschillende periodes uit de tweede helft negentiende tot en met de

eenentwintigste eeuw. Ieder pand contrasteert met zijn buur waardoor het individualisme wordt benadrukt. Bij de nieuwbouw zou hierop moeten worden teruggegrepen. Daarnaast is het wenselijk om gebruik te maken van de in de omgeving toegepaste materialen, waarmee ook kan worden gespeeld in het gevelbeeld voor differentiatie tussen de bouwvolumes. Onderzocht zou moeten worden in hoeverre de verschijningsvorm aan de voorzijde van pand 36 kan worden verbeeld in de nieuwbouw. Zo zou de gevelarchitectuur kunnen teruggrijpen op de parcelering en korrelgrote van de huidige panden en deze verbeelden.

Denk hierbij vooral aan de grote poort, de ritmiek en detaillering. De gevelsteen zou een mooie herinnering in de bestaande bebouwing zijn. Deze zou met toevoeging van een plaque en QR code gebruikt kunnen worden om het verhaal van de plek te vertellen. Zo zou hiermee kunnen worden gelinkt naar een website met meer informatie en historisch beeldmateriaal. Daarnaast kan worden onderzocht of de onderdoorgang kan worden gebruikt voor het presenteren van historisch beeldmateriaal.

Nieuwbouw op het achter terrein – Het gebied kenmerkt zich door diepe percelen. Het gros van de bebouwing heeft in vroegere tijd een horecabestemming gehad. Bij het pand 36 was zelfs aan horeca gerelateerde industrie. Op het achter terrein staan enkele grote bouwvolumes zoals de zalen bij de nummers 34 en 44 en de grote schuur bij nummer 36.

Voor de footprint en vormgeving van de oudere delen van de achterbouw bij nummer 44 en 36 zouden ter inspiratie kunnen dienen bij de nieuwbouw. Denk hierbij dan aan contouren in de bestrating, kleur, detaillering en type baksteen van het metselwerk, vormgeving van de ramen enzovoort. Hiervoor kan het oudste deel van de zijgevel van de achterbouw bij Bovenstestraat 44 als inspiratie dienen.

4.1.2 Opmerkingen met betrekking tot archeologie

Zoals we zagen in het verhaal van de plek verschijnt het gebied inclusief bebouwing al op zestiende eeuwse kaartmateriaal. Op de verschillende kavels hebben een aantal volumes gestaan die in de loop der tijd weer zijn afgebroken. Mogelijk zijn onder de bestaande bebouwing nog delen van de fundamenteën van deze gebouwen aanwezig. Daarnaast bestaat een kans dat in de bodem kleinschalige gebruiksvoorwerpen of elementen die herinneren aan het gebruik van de gebouwen aanwezig zijn.

5 Bronvermelding

Geraadpleegde archieven:

- Bouwarchief Gemeente Echt-Susteren (BGES)
- Beeldarchief Heemkundevereniging Echterlandj (BHE)
- Beeldbank Gemeente Archief Roermond (E-GAR)

Geraadpleegde literatuur:

- Bestemmingsplan Cultuurhistorie Echt-Susteren
- Laugs, N.J.A., *Echt in oude ansichten deel 1*, Zaltbommel 1970
- Laugs, N.J.A., *Echt in oude ansichten deel 1*, Zaltbommel 1970
- Laugs, N.J.A., *Echt in grootmoederstijd*, Zaltbommel 1991
- MIP-beschrijving Echt
- Schreurs, F., *Architectuurstijlen in Echt ca. 1870-1930*

Geraadpleegde websites:

- Archieven.nl (E-GAR)
- Brouwerij.hertogjan.nl
- Cultureelerfgoed.nl (RCE)
- Delpher.nl
- Echterlandj.nl
- Facebookpagina Echterlandj
- Kadaster.nl
- Nederlandsebierecultuur.nl

Beeldverantwoording:

- Afbeelding 1 Google maps
- Afbeelding 2 Kadasterkaart.com
- Afbeelding 3 Falk.nl
- Afbeelding 4 E-GAR Jacob van Deventer 1554
- Afbeelding 5 Beeldbank RCE Kadastrale minuut Echt MIN11022B03
- Afbeelding 6 Beeldbank RCE OAT
- Afbeelding 7 Laugs, *Echt in oude ansichten deel 2*
- Afbeelding 8 Facebookpagina Echterlandj
- Afbeelding 9 Beeldbank RCE Kadastrale minuut Echt MIN11022B03
- Afbeelding 10-13 Mijnkadaster.nl
- Afbeelding 14-15 BGES Bovenstestraat 34
- Afbeelding 16 Beeldbank Heemkundevereniging Echterlandj
- Afbeelding 17 BGES Bovenstestraat 34
- Afbeelding 18 Mijnkadaster.nl
- Afbeelding 19-28 BGES Bovenstestraat 34

- Afbeelding 29 Beeldbank RCE Kadastrale minuut Echt MIN11022B03
- Afbeelding 30 Mijnkadaster.nl
- Afbeelding 31 S. Pellemans
- Afbeelding 32-34 Mijnkadaster.nl
- Afbeelding 35 Beeldbank Heemkundevereniging Echterlandj, afbeelding de Vriendenkring afkomstig van brouwerij.hertogjan.nl
- Afbeelding 36-37 Mijnkadaster.nl
- Afbeelding 38 Facebookpagina Echterlandj
- Afbeelding 39 BGES Bovenstestraat 36
- Afbeelding 40 S. Pellemans
- Afbeelding 41 BGES Bovenstestraat 36
- Afbeelding 42 S. Pellemans
- Afbeelding 43-44 BGES Bovenstestraat 36
- Afbeelding 45 S. Pellemans
- Afbeelding 46-48 BGES Bovenstestraat 36
- Afbeelding 49 Beeldbank RCE Kadastrale minuut Echt MIN11022B03
- Afbeelding 50 Laugs, Echt in oude ansichten deel 2
- Afbeelding 51 Facebookpagina Echterlandj
- Afbeelding 52 Beeldbank RCE Kadastrale minuut Echt MIN11022B03
- Afbeelding 53-57 Mijnkadaster.nl
- Afbeelding 58 BGES Bovenstestraat 38
- Afbeelding 59 Facebookpagina Echterlandj
- Afbeelding 60-65 BGES Bovenstestraat 38
- Afbeelding 66 Beeldbank RCE Kadastrale minuut Echt MIN11022B03
- Afbeelding 67-71 Mijnkadaster.nl
- Afbeelding 72-73 BGES Bovenstestraat 42
- Afbeelding 74 Beeldbank RCE Kadastrale minuut Echt MIN11022B03
- Afbeelding 75-78 Mijnkadaster.nl
- Afbeelding 79 Veilingagenda.nl
- Afbeelding 80 Facebookpagina Echterlandj
- Afbeelding 81 BGES Bovenstestraat 44
- Afbeelding 82 Laugs, Echt in oude ansichten deel 1
- Afbeelding 83 Facebookpagina Echterlandj
- Afbeelding 84-92 BGES Bovenstestraat 44
- Afbeelding 93 Kadasterkaart.com, bewerking S. Pellemans
- Foto's interieur en exterieur S. Pellemans, tenzij anders vermeld.