

Bouwhistorische opname

Volderstaat 31 te Meerssen



co-productie

Coen Eggen – V/ARCHITECTEN

april 2023, aanvulling 14-07-2023

Projectgegevens:

Type onderzoek

Onderwerp

bouwhistorische opname

Hotel Gerberga

Volderstraat 31

6231 LA Meerssen

Status

Gemeentelijk Monument

0938/WN052

Datum

28 april 2023

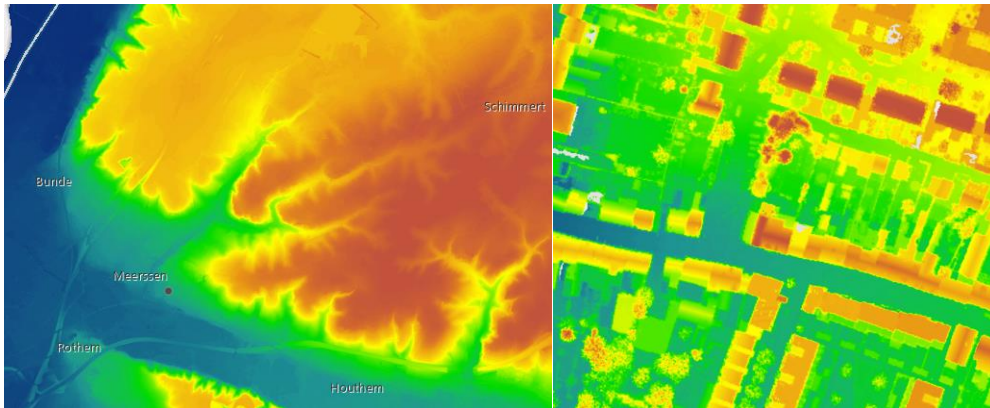
Sectie D Meerssen

Nummer 1791



aanleiding

Het pand Volderstraat 31 is gelegen op de overgang van de helling van het plateau, met Raar en Schimmert, met een duidelijke overgang tussen beekdal en helling. Het zou zelfs een steilrand kunnen zijn.



Het Gemeentelijk monument is een vierkant gebouw bestaande uit twee haaks op elkaar staande bouwdelen, plus aanbouw. In gebruik als hotel. Het object bestaat uit een hoog smal gebouw in mergel, dat over de volle diepte aan de oostkant uitgebreid is met een dwars daarop staande vleugel. Het geheel is uitgevoerd in mergel. Aan de westkant is in 1956 een serreachtige aanbouw gerealiseerd met een hoge plint van Kunrader steen. Vervolgens is er in 1957 tegen het bestaande gebouw een spoelkeuken gerealiseerd in functie van het restaurant. Voorts hebben er nog verbouwingen plaatsgevonden die deels vergund zijn (1983) maar ook enkele ingrepen zijn gepleegd zonder dat deze in dossiers zijn terug te vinden. Na de omschrijving uit het Gemeentelijk archief bij de vaststelling zal hierop een aanvulling gegeven worden die de juiste historie van het pand in zijn context weergeeft.

Huidige hotel is te klein om nog geëxploiteerd te kunnen worden en daarom is herbestemming naar wonen als bestemming de overweging om het gemeentelijk monument een toekomstbestendige functie te geven. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de opgestelde 'WOONVISIE' (11 mei 2022) van de Gemeente Meerssen wat betreft naar de gevraagde woonbestemming.

Tijdens het onderzoek stond de beantwoording van de volgende vragen centraal:

- Hoe heeft het gebouw zich globaal in de loop van de tijd ontwikkeld?
- Welke wijzigingen en aanpassingen hebben in de loop van de tijd plaats gevonden?
- Welke monumentale waarden zijn er aanwezig in het interieur en exterieur?

redengevende omschrijving Gemeentelijk monument (Gemeente Meerssen)

Hotel Gerberga.

Volderstraat 31

6231 LA Meerssen

Het object bestaat uit een hoog smal gebouw in mergel, dat over de volle diepte aan de oostkant uitgebreid is met een dwars daarop staande vleugel. Het geheel is uitgevoerd in mergel. Aan de westkant is in 1956 een serreachtige aanbouw gerealiseerd met een hoge plint van Kunrader steen. Het pand is gelegen aan de stijgende Volderstraat, terwijl ook het terrein aan de achterzijde iets oploopt. Daardoor heeft het pand een kelder die vanaf de straat bereikbaar is en wordt de begane grond ontsloten met een tegen het pand geplaatste trap. Het hoge linker bouwdeel bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping die uit een halve bouwlaag bestaat. Deze heeft aan de straatzijde een iets uitkragende gevel die rust op uitkraagsteentjes in Naamse steen, aan de uiteinden geflankeerd door uitkraagstenen in mergel. Die laatste horen bij een verbouwing, waarbij mogelijk de oorspronkelijke topgevel in vakwerk, met een pendant aan de achterzijde, is vervangen in mergel. Het in drieën gedeelde raam komt overeen met het raam op de begane grond. Net als de twee raampjes op de verdieping heeft dat raam hardstenen boven- en onderdorpels. Met name de onderdorpel op de begane grond steekt buiten de gevel uit en rust op mergel consoles. Tussen de ramen op de verdieping is een spitsboognis aangebracht, die eveneens deels uit hardsteen bestaat. In de nis een Maria met kind, staande op een voetstuk met schild. Het kozijn van de kelderdeur bestaat uit een herbruikt raamkozijn in Naamse steen. De grijs geschilderde gecementeerde plint sluit aan de buitenkanten aan op verticaal geplaatste blokken van Naamse steen, die ter halve hoogte van het raam op de begane grond terug komen. De functie is onduidelijk. De zijgevel eindigt in een uitstekend deel van de achtergevel, uitgevoerd in baksteen. Een eenvoudige bakgoot markeert de overgang naar het zadeldak dat is gedekt met leien en aan de straatkant wordt bekroond met een gesmeed windwijzertje. De serre bestaat, behalve uit de breukstenen plint, uit baksteen met houten ramen. Het dak is vrijwel vlak. Het rechterdeel van het object is eveneens in mergel uitgevoerd en beslaat twee bouwlagen en een zolderverdieping. Er zijn vier raamassen, waarvan de tweede van links de ingangsdeur omvat. De oostelijke topgevel is uitgevoerd als trapgevel, die vrij ver boven het dak uitsteekt. Het dak is gedekt met zwarte muldenpannen en wordt doorbroken door een dakkapel in mergel met leien beschieting tegen de zijkanten en een leien zadeldakje en een tweede met pannen gedekte kapel die uit twee ramen bestaat, uitgevoerd in hout met vleugelstukken. De boven en (uitstekende) onderdorpels van de ramen zijn van Naamse steen, met op de begane grond bevestigingspunten voor luiken. Het deurkozijn is eveneens van Naamse steen en omvat een rustieke eiken deur met royaal smeedijzeren hang- en sluitwerk. De trap heeft acht treden en is opgebouwd uit herbruikte Naamse steen, die ook voorkomt in de oostelijke beëindiging van het traplichaam in de vorm van een herplaatst fragment van een driekwart ronde hoekpilaar. In het front bevinden zich ogenschijnlijk willekeurig geplaatste hardstenen blokken. De rest is van baksteen. De leuning is gesmeed/geklonken. De plint is gestuct met cement.

Bouwgeschiedenis aanvulling op beschrijving van Gemeente Meerssen



Bovenstaand de oerkadasterkaart van Meerssen uit 1813.

Op kadastrale tekeningen is vanaf 1850 de Volderstraat afleesbaar en blijkt dat de locatie deel uitmaakt van de lintbebouwing van de Volderstaat.



1850

1900

1979

Het huis aan de Volderstraat 31 te Meerssen is in 1813 gebouwd in opdracht van de welgestelde familie von Fisenne.

Deze familie kwam uit de buurt van Aken, Koblenz en gebruikte het huis als buitenhuis/familiehuis.

August Joseph von Fisenne en Gertrude Caroline erfden dit pand in 1835.

Een van hun zonen Lambert Heinrich von Fisenne, trouwde in 1884 met Maria Lelebure en trok na zijn huwelijk naar het ouderlijke huis in Meerssen, Volderstraat 31 om daar te gaan wonen. Deze Lambert was "kerkarchitect" en heeft meegewerkt aan de verbouwing van de kerk van Beek (Sint Martinus), de kerk van Susteren (Basiliek heilige Amalberga), een kerk in Valkenburg en bouwtekeningen gemaakt van de Dominicanerkerk in Maastricht.

Twee jaar (1893) na de vroegtijdige dood (1891) van zijn eerste vrouw trekt Lambert terug naar Duitsland en wordt zijn inwonende schoonbroer A. Lefebure hoofdbewoner.

Hij overlijdt in 1919, waardoor zijn vrouw M. Pinckaerts hoofdbewoner wordt.

Zij vertrekt in 1936 naar het Klooster in Nazareth te Maastricht. Hierna is het pand afwisselend woonhuis, parochiaal centrum van de katholieke jongeren vereniging en distributiekantoor.

Vanaf 1948 is het weer woonhuis met als hoofdbewoner J. Cobben van het gelijknamige bouwbedrijf Cobben. Deze verbouwd uiteindelijk in 1956 het pand tot hotel en bouwt ook de veranda en spoelkeuken aan.

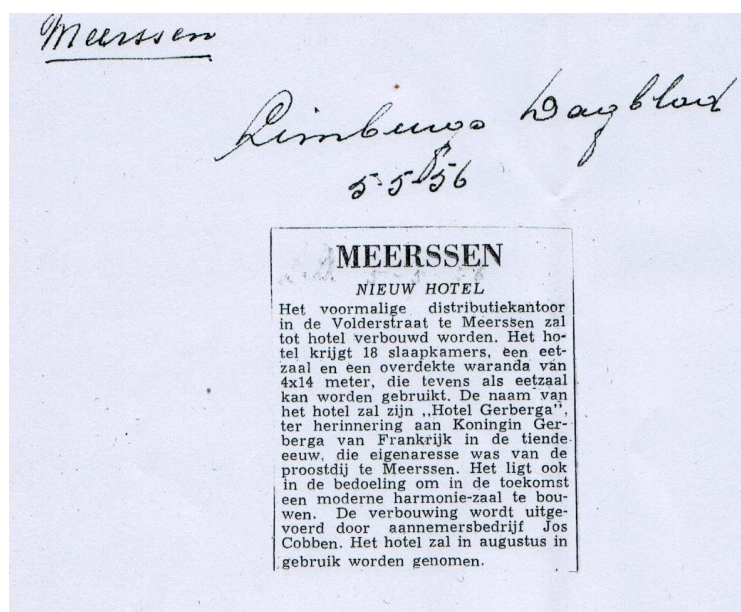


Foto archief WML omstreeks 1910. Bestaande pand is duidelijk herkenbaar en huidige Synagogeplantsoen is als straat nog niet aanwezig.

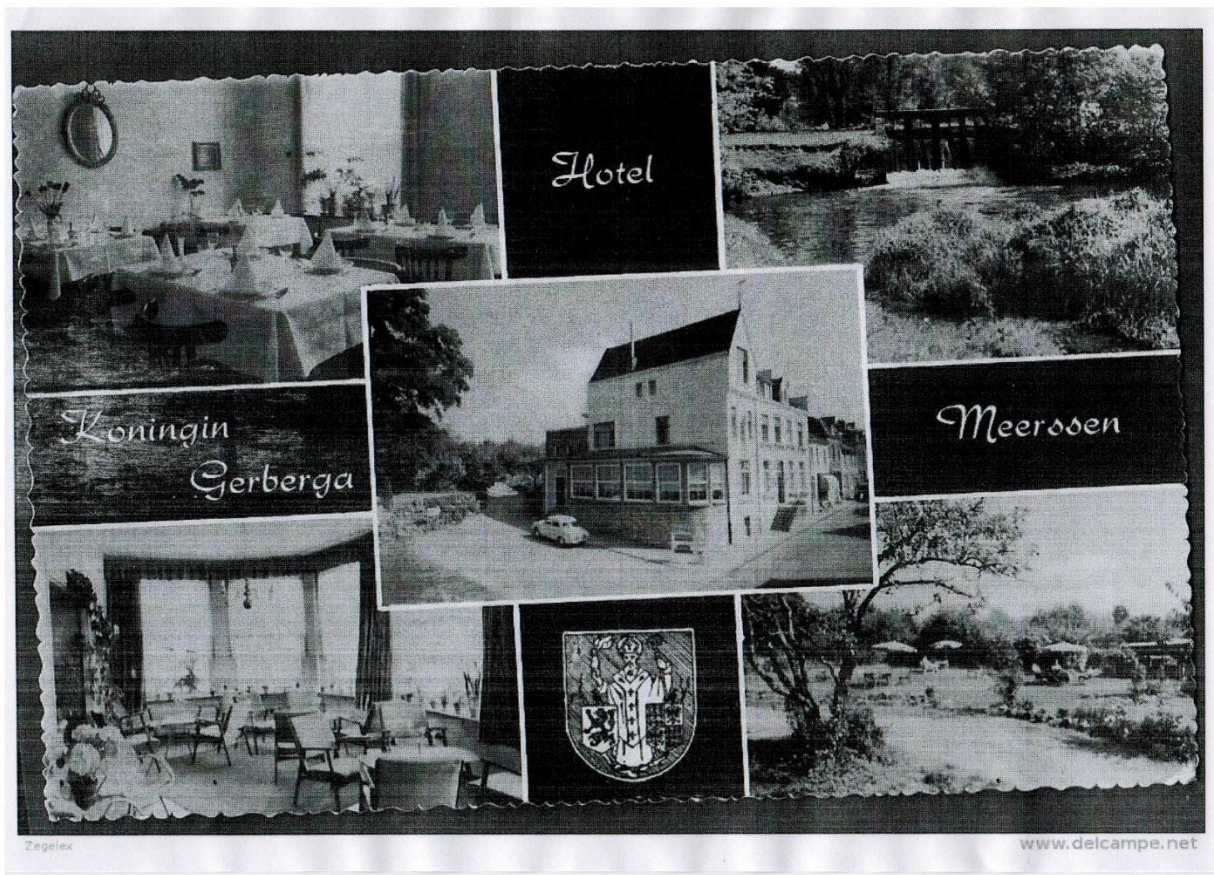
43. In dit pand aan de Volderstraat was vóór 1940 het parochieel centrum van de Katholieke Jongeren Vereniging (KWJ) gevestigd. Tijdens de oorlog deed het dienst als distributiekantoor en naderhand werd het, na een ingrijpende verbouwing, hotel. Het klimop aan de gevels is verdwenen. De ingangspartij is totaal veranderd en op de plaats van het ijzeren hek is een parkeerplaats met straat aangelegd. Opzij is bovendien een veranda aangebracht. Dit hotel draagt de naam van de historische keizersdochter Gerberga.



Bladzijde uit boekje "Meerssen uit oude afbeelden"



Artikel Limburgs Dagblad uit 1956.



Kaart van het Hotel, dus na 1957, aangezien ook de speelkeuken op de foto te zien is. Af te leiden is ook dat de bebouwing op het niveau van de Volderstraat is aangezet en dat het achter gebied hoger ligt zoals op de foto te zien is. Huidige Synagogeplantsoen is dus ingegraven in de toen nog aanwezige helling. Ook geeft de kaart een inzicht in de toenmalige tuin die zichtbaar is op de luchtfoto 1920-1940 op de volgende pagina in dit rapport.

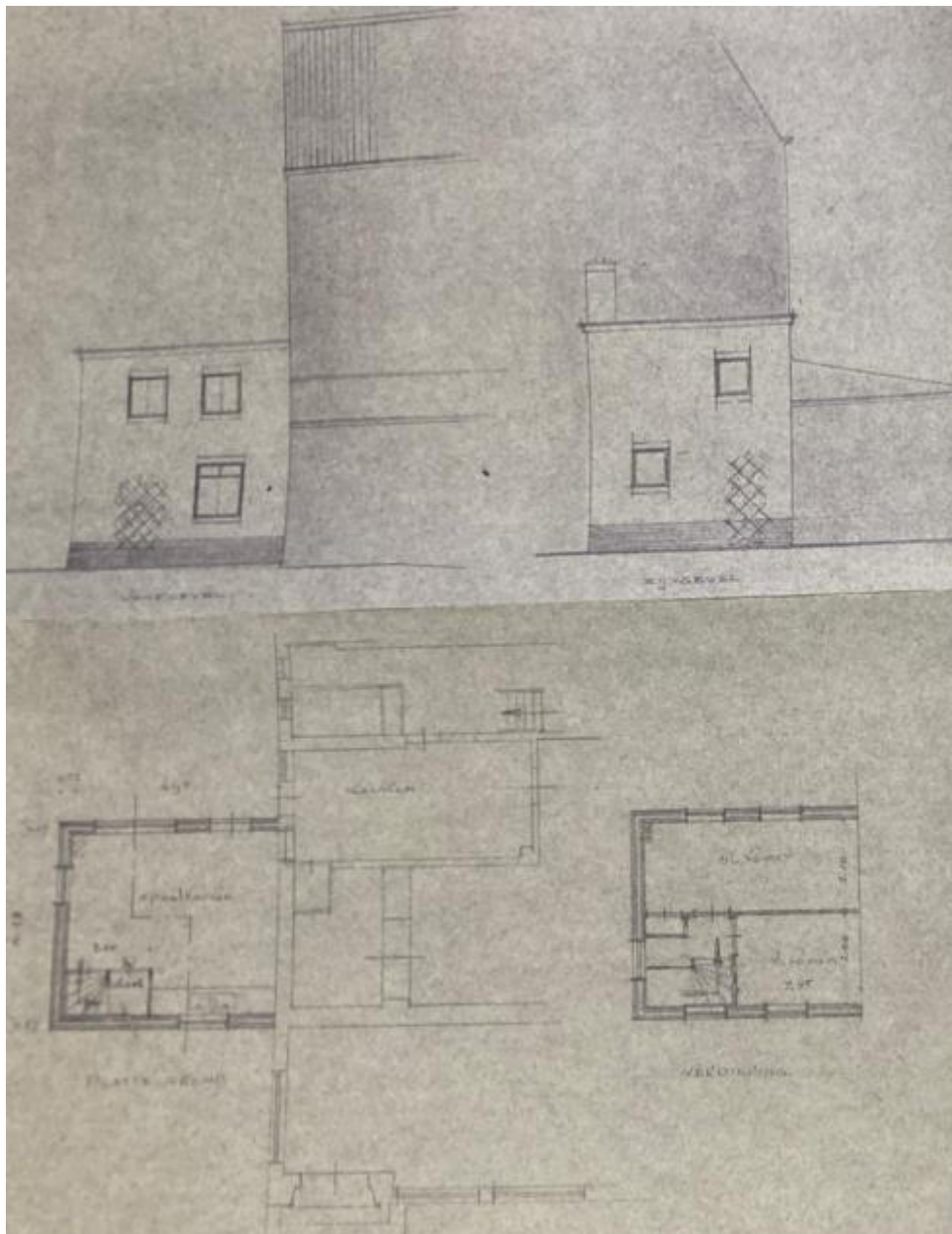
Onderstaande foto 1920-1940 laat de bestaande bebouwing van de Volderstraat duidelijk zien. Er is af te lezen dat er tegen het pand waar in 1956 de aanbouw is gerealiseerd al bebouwing aanwezig is. Ook is er een specifieke tuininrichting op de foto af te lezen die de veronderstelling van een monumentale tuin achter het pand verklaart. Bij vele tuinen en zeker de hellingen van de Raarberg is de agrarische functie af te lezen. Tevens bevindt zich achter het pand haaks op de Volderstraat een meerlaagse bebouwing.



Wanneer deze bestaande bebouwing precies is gesloopt is niet bekend. Maar de bestaande toestand uit het bouwdoossier uit 1956 geeft aan dat deze dan al niet meer als bestaand wordt weergegeven. Ook zal de ruimte waar op de luchtfoto bomen aanwezig zijn vrij van bebouwing, gezien aan de zijkant van de uitbreiding een ingangspartij met trappen wordt weergegeven. Op de kadastrale kaart uit 1979 verschijnt hier de het Synagogeplantsoen met het uitbreidingsplan.







Vergunning uitbreiding met spoelkeuken uit het jaar 1957.

beschrijving

Sinds de vergunde verbouwing in 1983 zijn er toch nog heel wat aanpassingen doorgevoerd die het pand geen recht doen. Bestaande houten kozijnen met oorspronkelijke indeling zijn vervangen door kunststof kozijnen met uitzondering van de uitbouw uit 1956 en de dakkapellen. Zie onderstaande foto uit de Beeldbank van de RCE uit de jaren 60-70 met originele kozijnen en dakbedekking. Tevens is de uitbreiding van de spoelkeuken nog uitgevoerd in metselwerk en niet wit geschilderd. Ook is het dak nog gedekt met een vlakke muldenpan wat die in 2018 gewijzigd is naar een hollandse pan.



Bakgoten zoals oorspronkelijk bedoeld zijn nog aanwezig en gehandhaafd bij de laatste dakrenovatie. Ook de krul motieven zijn nog overal aanwezig.

Het haaks op de Volderstraat staande hoekpand kent nog een aantal oorspronkelijke elementen.



Aan de straatzijde een iets uitkragende gevel die rust op uitkraagsteentjes in Naamse steen, aan de uiteinden geflankeerd door uitkraagstenen in mergel.



Tussen de ramen op de verdieping is een spitsboognis aangebracht, die eveneens deels uit hardsteen bestaat. In de nis een Maria met kind, staande op een voetstuk met schild.





De onderdorpel op de begane grond steekt buiten de gevel uit en rust op mergel consoles.

Het kozijn van de kelderdeur bestaat uit een hergebruikt raamkozijn in Naamse steen waarbij in een latere verbouwingsfase deurkozijn vervangen is door kunststof. De grijs geschilderde gecementeerde plint sluit aan de buitenkanten aan op verticaal geplaatste blokken van Naamse steen, die ter halve hoogte van het raam op de begane grond terug komen. De functie is onduidelijk. Huidige toestand is slecht m.b.t. onderhoud.





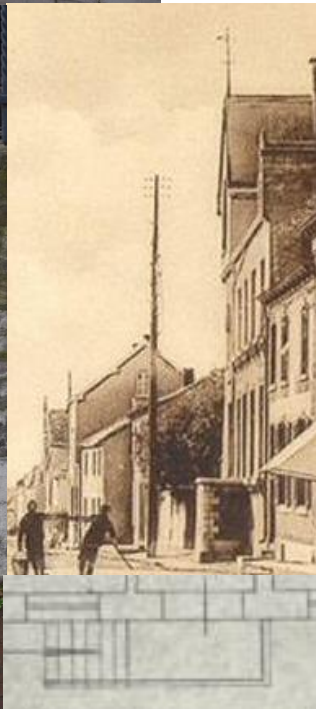
Er zijn vier raamassen, waarvan de tweede van links de ingangsdeur omvat. De oostelijke topgevel is uitgevoerd als trapgevel, die vrij ver boven het dak uitsteekt. Het dak is gedekt met hollandse pannen en wordt doorbroken door een dakkapel in mergel waarbij de leien beschieting tegen de zijkanten is vervangen door plaatmateriaal en het leien zadeldakje ook vervangen is door hollandse pannen. Een tweede met pannen gedekte kapel die uit twee ramen bestaat, uitgevoerd in kunststof en plaatmateriaal. Wanneer deze dakkapel is toegevoegd is niet bekend. Op de luchtfoto 1920-1940 is deze nog niet af te lezen. De boven en (uitstekende) onderdorpels van de ramen zijn van Naamse steen, met op de begane grond bevestigingspunten voor luiken.



Het deurkozijn is eveneens van Naamse steen en omvat een rustieke eiken deur met royaal smeedijzeren hang- en sluitwerk. Hier is mogelijk de invloed te zien van de uitbreiding van de Basiliek op de Markt in 1938, en van ettelijke deelrestauraties waarbij lokale bouwers geconfronteerd werden met onbekende vormen en vaklieden.



De trap heeft acht treden en is opgebouwd uit herbruikte Naamse steen, die ook voorkomt in de oostelijke beëindiging van het traplichaam in de vorm van een herplaatst fragment van een driekwart ronde hoekpilaar. In het front bevinden zich ogenschijnlijk willekeurig geplaatste hardstenen blokken. De rest is van baksteen. De leuning is gesmeed/geklonken.



Als wij de historische foto uit 1910 bestuderen zien we dat de entree er toen veel robuuster uitzag en hoger als gesloten volume. Wij schatten in dat deze wijziging tijdens de verbouwing in 1956 is doorgevoerd omdat op de vergunningstekening de positie van het huidige leuningwerk wordt aangegeven.

Ook hier laten de verbouwingen en restauraties van de Basiliek hun sporen na: de hoek van het bordes is mogelijk restmateriaal dat daar is vrijgekomen. Zie ook de folly aan de rand van het proosdijpark



De serre bestaat, behalve uit de breukstenen plint, uit baksteen met houten ramen, die op historische foto's donker van kleur zijn geweest. Het dak is vrijwel vlak. De oorspronkelijk in 1957 bijgebouwde spoelkeuken was oorspronkelijk donker van kleur maar is in de 80 er jaren wit geschilderd.





Waarbij in de voorgevel mogelijk de oorspronkelijke topgevel in vakwerk, is vervangen in mergel, is deze deels in de achtergevel nog. Het vakwerk was onderdeel van een heersende door Engeland beïnvloede mode die veel werd toegepast in landhuizen. Daarvan kennen Meerssen, Houthem en Valkenburg er vele, gebouwd door oud-Indiëgangers en andere uit de Randstad afkomstige lieden.



Van de achterzijde kunnen we vaststellen dat deze in de loop van de tijd onderhevig is geweest aan een aantal inferieure ingrepen welke al of niet met vergunning zijn uitgevoerd.

Interieur

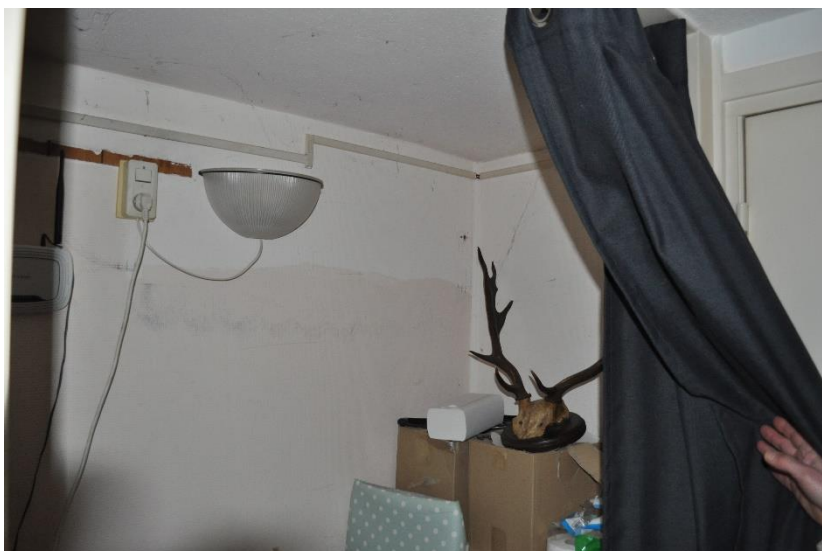
begane grond



1. Entree Volderstraat



2. Toegangsdeur restaurant rechter deel



3. Garderobe (rommelnis) onder trap begane grond



4. Toiletten onder bordes trappen



5. Trap met hardsteen bloktrede. De trappaal dateert van rond 1900



6. Restaurant ruimte aan Volderstraat



7. Barelement met stalen kolom, uitgevoerd in 1956



8. Restaurant verbouwd in 1956, stalen kolom



9. Doorgang naar berging en toegang kelder.



10. Aangebouwde serre uit 1956 met schuiframen in hout die niet door kunststof zijn vervangen.



11. Serre met zijingang met kunststof kozijn.



12. Keuken met inrichting



13.



14.



15. Restaurant deel links naast entree

Verdieping 1



16. Trap naar verdieping



17. Rommelhok op bordes.



18. Gang naar hotelkamers



19. Houten delen als restant uit het verleden.



20. Hotelkamer met inrichting



21. Badkamer



22. Hotelkamer met wandbetimmering met schroten.



23. Badkamer



24. Hotelkamer met kunststof kozijnen



25. Deur die boven trap uitkomt als oude opening.



26. Badkamer



27. Hotelkamer



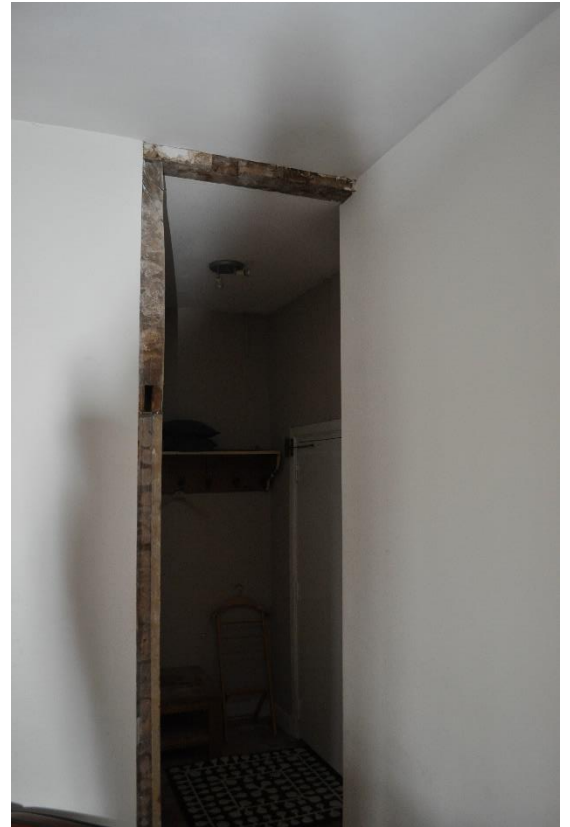
28.



29. Houten balk in gipsplaat als restant oude structuur



30. Houten balk vloer in plafond



31. Houten restanten oude structuur



32. Badkamer

verdieping



33. trap naar 2é verdieping



34. Zolder met CV ketel



35. Houten spanten

36. Op dit zolderdeel zijn er nog houten spanten en gordingen aanwezig van de kapconstructie van het woonhuis van Pissé, te dateren rond 1830/40



37.



38. Binnenzijde oorspronkelijke dakkapel waarop zinken buitenbekleding aangebracht



39. Hotelkamer



40. Hotelkamer



41. Spanten in hoge kap zijn omtimmerd en verlaagd plafond aangebracht.



43. Nooduitgang naar dak en vluchtladder naar achterzijde.



42.



44. Luik straatzijde in kelder



45-46-47 Gemetselde getoogde kelder met zij nissen met onderverdeling voor opslag



48. Fragment voorgevel met luik.



49 Hardsteen tegelvloer tussen gemetselde penanten en vloerdeel



50 Eenvoudige houten keldertrap.

waardenstelling

Volderstraat 31 is als geheel positief te waarderen, maar is op onderdelen aan de ene kant hoog en aan de andere kant indifferent van waarde.

Architectonisch is de waarde positief vanwege de zorgvuldigheid waarmee het oorspronkelijke woonhuis van Dr Pissé, rechts, is uitgebreid met de massa links die het geheel een specifiek aanzien heeft gegeven, waarbij gebruik is gemaakt van op dat moment in zwang zijnde vormtaal die in het hele Geuldal van Meerssen tot Valkenburg kenmerkend is voor de bouw van villa's en landhuizen. Gelet op het feit dat veel bouwers voormalige koloniale waren, of aan de mijnbouw verbonden lieden, die kennis hadden opgedaan van onder internationale invloeden gebouwde huizen is het niet verwonderlijk dat de invloeden daarvan een afspiegeling vonden in wat hier gebouwd werd. Ook de invloed van Pierre Cuypers, die in en om Valkenburg actief was, en daarnaast onder veel meer de Servaas restaureerde en naast kerken ook pastorieën en kapelanieën bouwde, is te traceren. Het voormalige hotel Gerberga voegt zich in die stroming, waarbij het gebouwde verhaal al begint als Dr Pissé een statig huis bouwt met als burens aan de linker kant tuinen die eigendom waren van een leidekker en rechts een dagloner in een zeer bescheiden woning. Pissé liet ook een heuse siertuin aanleggen. Dat is de basis voor het latere hotel waardoor de cultuurhistorische waarde van het geheel hoog is.

Stedenbouwkundig is de waarde eveneens hoog vanwege de pregnante plek in de straatwand, ook al is die nu doorbroken door het Synagogeplantsoen als straat.

Bouwhistorisch meer in detail kan gesteld worden dat het oorspronkelijke woonhuis van Pissé nog goed herkenbaar is in zijn relatief sobere oorspronkelijke vorm, en dus hoog gewaardeerd wordt. De straatgevel van de aanbouw deelt in die hoge waardering vanwege de zorgvuldigheid waarmee aansluiting is gezocht op de bestaande massa, terwijl tegelijkertijd de verder doorgevoerde detaillering daarvan weer van invloed was op een visuele opwaardering van het oude huis, zoals onder meer blijkt uit de dakkapel.

De aanbouw links is positief te waarderen als fenomeen maar heeft veel geleden door aanpassingen, die veelal indifferent van waarde zijn. Te denken valt onder meer aan het toepassen van kunststof kozijnen en ramen.

De achtergevels van het gebouw zijn door de vele wijzigingen en aanbouwen in hoofdzaak indifferent, met uitzondering van de topgevel van de uitbreiding, waar in de vorm van een vakwerkconstructie opnieuw een referentie aanwezig is aan de landhuisinvloeden in het Geuldal.

De bordestrap als entree is een apart te benoemen element dat positief gewaardeerd wordt op basis van de oudere sokkel en de vernieuwde balustrade, waarbij materialen zijn hergebruikt. Verder zijn de bakgoten met hun detaillering en de windvaan positief te waarderen.

Van het oorspronkelijke interieur is door de vele functionele aanpassingen aan de hotelfunctie niets over, de waarde is bijgevolg indifferent.

plattegronden

legenda waardenkaarten



= hoge monumentale waarde



= positieve monumentale waarde



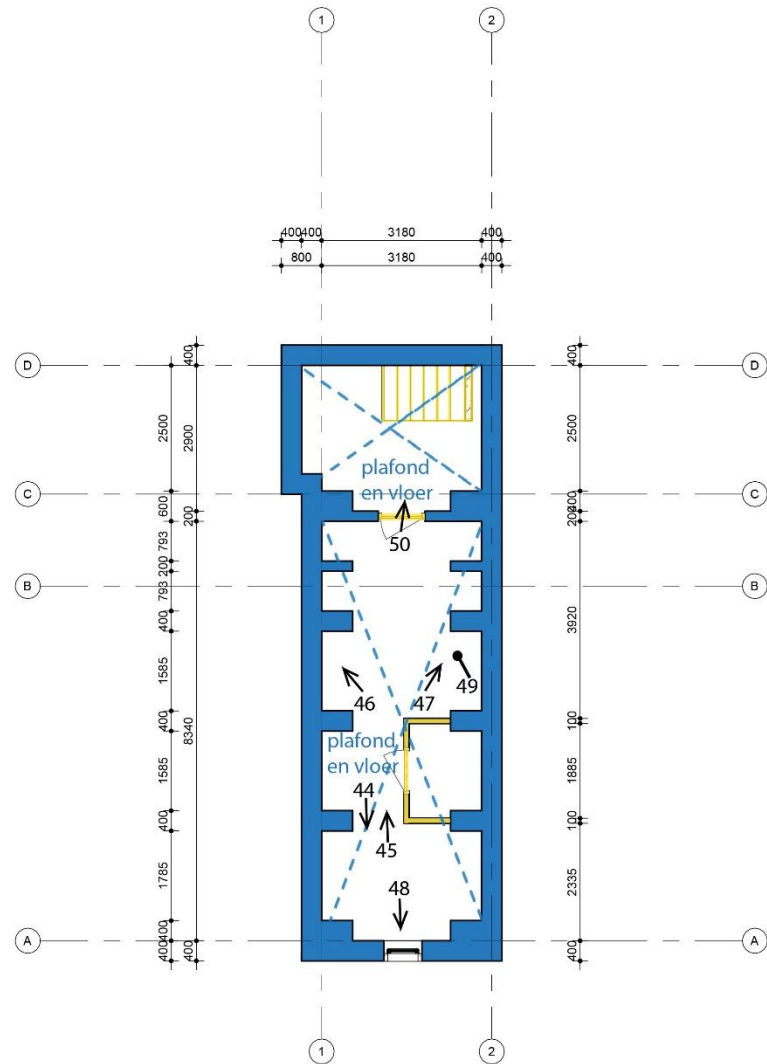
= indifferente waarde

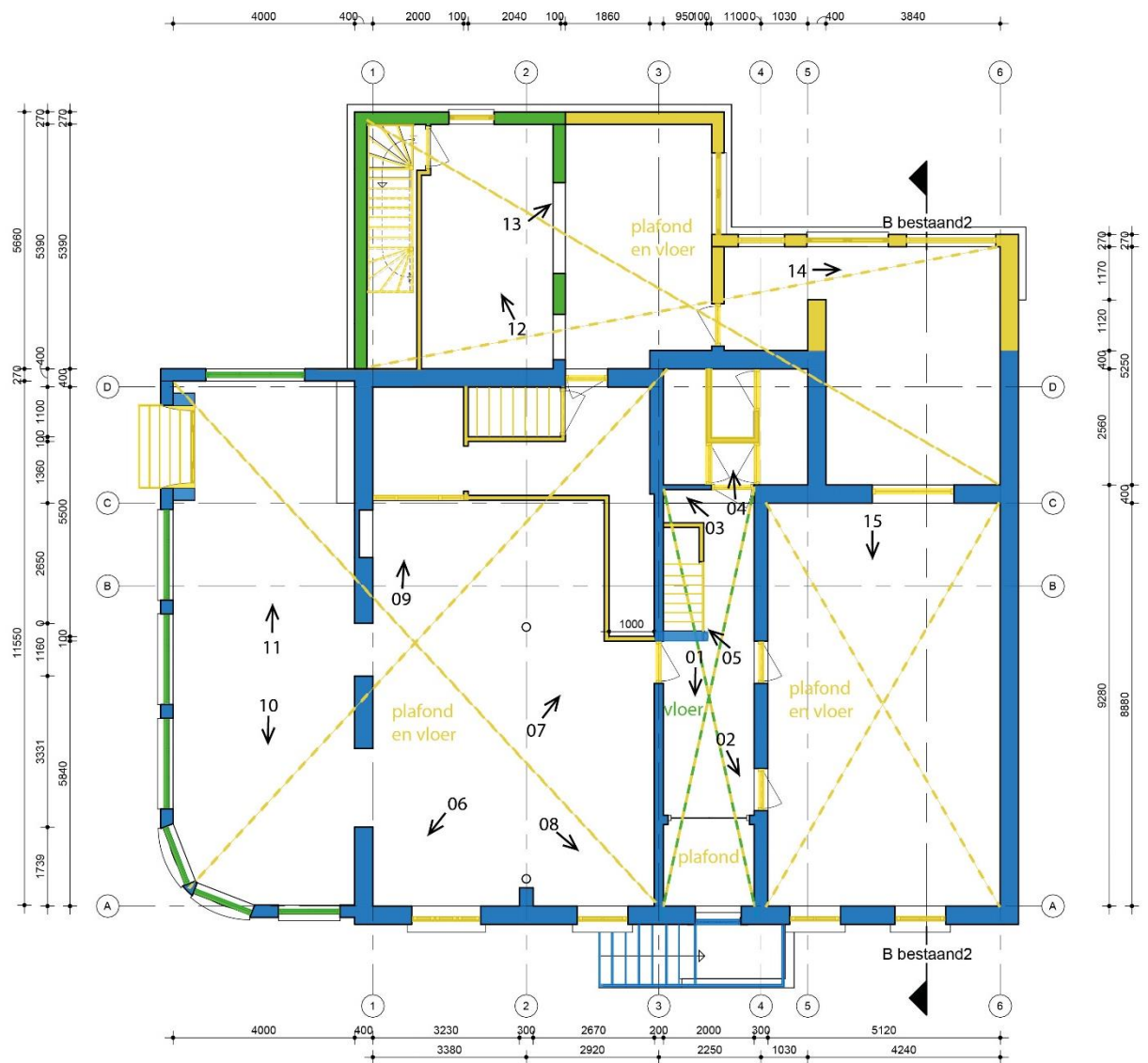
VL

= waardevolle vloerafwerking

P

= waardevol (stuc-)plafond

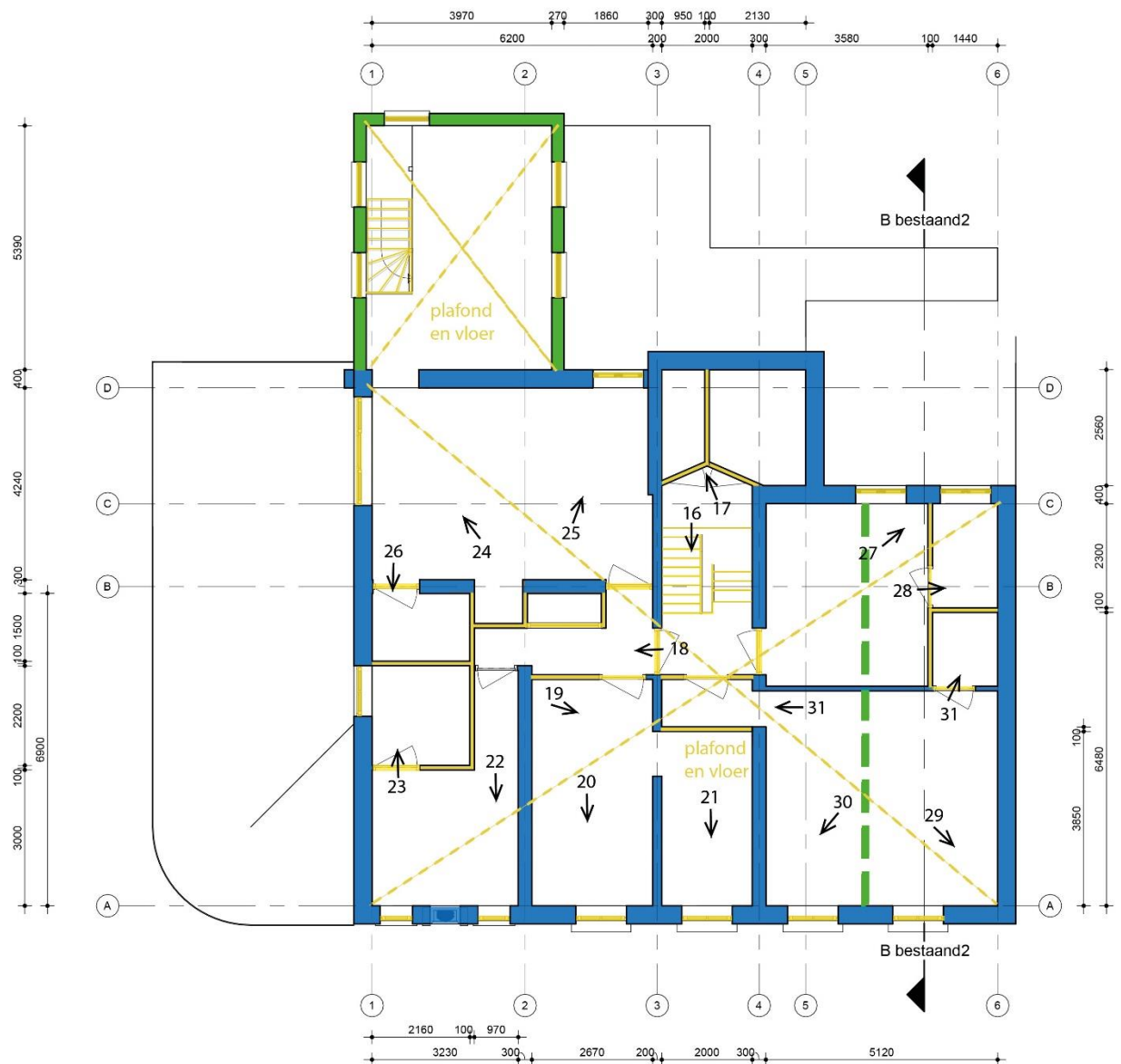




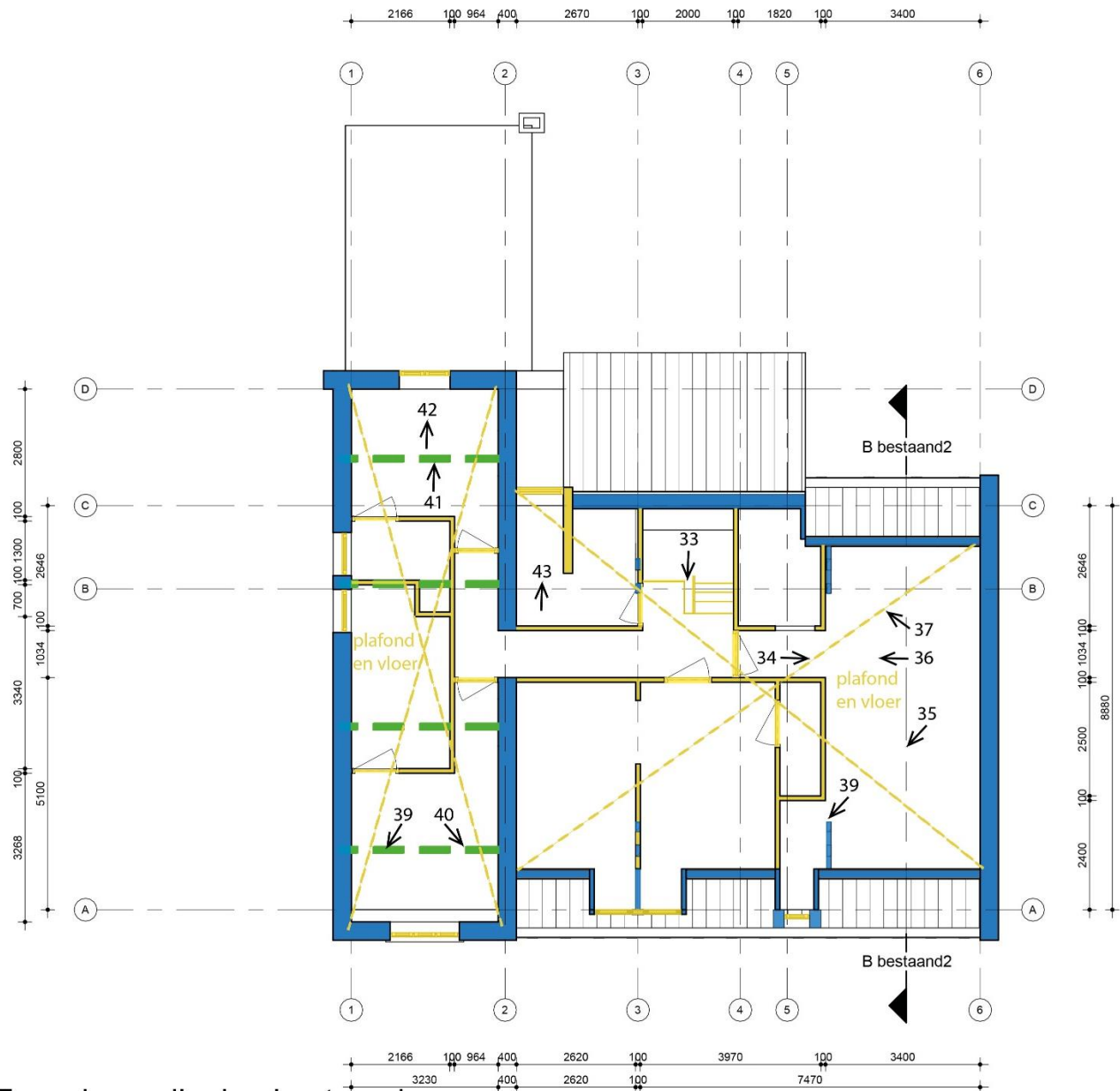
5

Begane grond bestand

1 : 100



6 | Eerste verdieping bestand
1 : 100



7 | Tweede verdieping bestand
1 : 100

Bronvermelding

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Gemeente Meerssen

Kadaster

WML

AHN

Limburgs Dagblad

Diversen

beeldmateriaal historische afbeeldingen

omschrijving Gemeentelijk Monument

oerkadasterkaart, huidige situatie

fotomateriaal 1910 met vermelding bron

digitale hoogte gegevens

artikel uit 1956

internet toegankelijke informatie.