

**Bouwhistorisch Onderzoek
Groot Welsden 72 en 72a | Groot Welsden
Eijsden-Margraten**

Coen Eggen
oktober 2020



Objectgegevens

adres: Groot Welsden 72/72a, 6269 EV Margraten
status: Rijksmonument, onder één nummer, als no. 70,
no. 34718: Welsderhof
redengevende omschrijving: Welsderhof; grote hoeve met binnenplaats,
van baksteen en mergel; XIX. Gevelsteen, XVIII, met wapen (Bongert ?), gehouden door
leeuwen, omgeven door vlaggen, speren en kanonnen (NB: de wapenstein bevond zich in de
gevel van no. 72, boven het voetgangerspoortje, maar is daar in 1985 uit gevallen en later
verloren geraakt. De tekst daarop: TANDEM BONA CAUSA TRIUMPHAT luidt, vrij vertaald,
Uiteindelijk zegeviert de goede zaak).
kadastrale aanduiding: Margraten,
Sectie H, no. 13,221,787,788,791
kadastrale
situatie:



Inhoud

01. INLEIDING.....	4
2. BOUWGESCHIEDENIS VAN HET ENSEMBLE.....	5
2.1 CONTEXTUELE GESCHIEDENIS	5
2.2 GESCHIEDENIS VAN HET OBJECT	6
3. BESCHRIJVING VAN HET OBJECT.....	14
3.1 CONTEXTUELE BESCHRIJVING.....	14
3.2 EXTERIEUR	14
3.3 CONSTRUCTIE EN INTERIEUR.....	26
4. WAARDENSTELLING	41
4.1 STEDENBOUWKUNDIGE OF LANDSCHAPPELIJKE SITUERING.....	41
4.2 HET EXTERIEUR.....	41
4.3 DE CONSTRUCTIES.....	42
4.4 HET INTERIEUR.....	42
4.5 WAARDENSTELLINGSTEKENINGEN	43
BIJLAGE A: PLATTEGRONDEN MET FOTO LOCATIES	46

1. Inleiding

Deze bouwhistorische opname van hoeve Welsderhof (Groot Welsden 72, Margraten) is uitgevoerd in opdracht van V.H. Roos en C.M.N. Huijnen, eigenaren en toekomstige bewoners. Doel van dit onderzoek is het opstellen van een beschrijving van de bouwgeschiedenis van het gebouwde ensemble, die dient als ondergrond voor een waardenstelling. De waardenstelling moet handvatten bieden bij het maken van verantwoorde keuzes bij het ontwerp van het woonhuis, de herbestemming van de stallen tot wooneenheden en de daarbij behorende ontwerpen.

De bouwhistorische opname heeft plaatsgevonden in juni 2020. De gegevens gepresenteerd in dit rapport zijn gebaseerd op de 3 pijlers zoals beschreven in “Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek” (Den Haag, april 2009). Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij een eerste navraag bij het Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL) werd aangegeven dat geen archiefmateriaal beschikbaar was. Na overleg met de gemeente zijn via het RHCL uiteindelijk toch oude vergunningsaanvragen met bijbehorende tekeningen verkregen, deze dateren echter allen na 1946 (zie onderstaande afbeelding). Via de voormalige eigenaar is een tekening van een stal verkregen uit 1926.

787	Groot Welsden	072	Heijnen, J.H.	15-04-1946	plaatsen 6 nieuwe raamkozijnen
788	Groot Welsden	072	Beambtenfonds der Mijnen	07-10-1946	maken muren aan mestvaalt
789	Groot Welsden	072	Heijnen, J.H.	18-06-1951	splitsing pand
790	Groot Welsden	072	Heijnen, J.H.	30-07-1951	verbouwing koelcel
791	Groot Welsden	072	Heijnen, J.H.	11-11-1951	vergroting keukenvenster
792	Groot Welsden	072	Heijnen, J.	09-06-1952	bouw kippenhok
793	Groot Welsden	072	Heijnen, W.L.	26-07-1954	bouw garage
1792	Groot Welsden	072	Heynen, A.H.	24-03-1975	aanbrengen poort in voorgevel

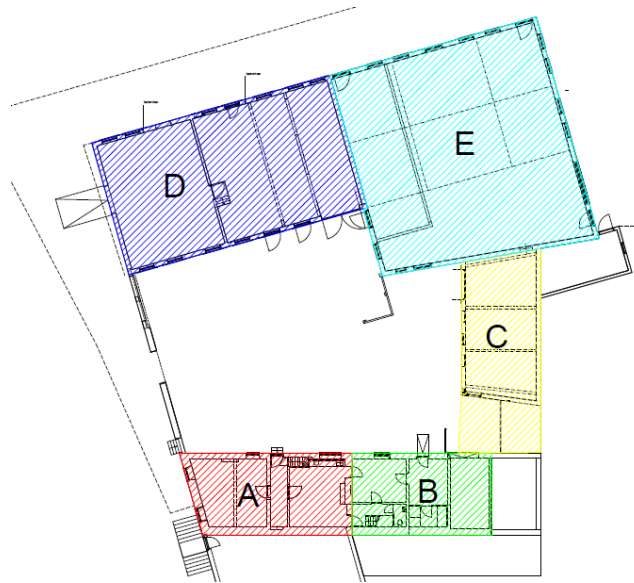
Daarnaast wordt in dit rapport gebruikgemaakt van kadastrale (hulp-) kaarten uit 1829, 1866 en 1887. Verder is gebruik gemaakt van de publicatie van dhr. A.G. Schulte, “Margraten, Mheer en Noorbeek - DE NEDERLANDSE MONUMENTEN VAN GESCHIEDENIS EN KUNST”, 1991, gemaakt in opdracht van Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist.

Het voorliggende rapport bevat drie hoofdstukken, respectievelijk een overzicht van de bouwgeschiedenis (hoofdstuk 2) en beschrijvingen van het object in context, exterieur, de constructie en de indeling/interieur (hoofdstukken 3). Zowel bij de geschiedenis als bij de beschrijvingen is gebruik gemaakt van een massanummering, die is ingetekend op de plattegrond van het volgende hoofdstuk. Hoofdstuk 4 geeft de waardenstelling en de waardenstellingsrepresentatietekeningen (de verbeeldingen van de waardestelling op plattegronden) in de daarvoor gangbare kleurcoderingen.

Bij deze bouwhistorische opname heeft nog geen ontmanteling van het hoofdgebouw plaatsgevonden. Wel zijn enkele recente afwerkingen verwijderd om inzicht in de oude interieurafwerking of constructie te verkrijgen. Meer gegevens over de bouwgeschiedenis zijn te verkrijgen na ontmanteling van het woonhuis. Deze mogelijke nieuwe gegevens zullen verwerkt worden op een vergelijkbare manier als de huidige gegevens en zullen als aanvulling op het rapport ingediend worden bij de Gemeente en kunnen incidenteel leiden tot bijstelling van de plannen.

2. Bouwgeschiedenis van het ensemble

Bij de beschrijving van de bouwgeschiedenis van het object wordt in de eerste paragraaf ingegaan op de contextuele geschiedenis en de inpassing in het gehucht. In de tweede paragraaf wordt verder gekeken naar de interne geschiedenis van het gebouw. Hierbij zal het gebouw (zo ver als mogelijk) per bouwphase beschreven worden. Bij de beschrijving kan verwezen worden naar foto's uit het volgende hoofdstuk waarvan op bijlage A de locatie en richting is weergegeven. Verder wordt gebruik gemaakt van een massanummering zoals hieronder weergegeven.



Massa nummering

2.1 Contextuele geschiedenis

Groot Welsden vertoont een overwegend agrarisch karakter. De bebouwing dateert in haar huidige vorm vooral uit het midden en de tweede helft van de 19de eeuw. Uitzondering hierop vormt het woongedeelte van Groot Welsden nr. 70-72, 'De Welsderhof', en mogelijk het oudste gedeelte van nr. 14, waarvan de vroegere situatie in tekening is gedocumenteerd ten behoeve van de collectie van het Rijksmuseum voor Volkenkunde 'Het Nederlands Openluchtmuseum' te Arnhem.

Dlater zal blijken, in een lange reeks van boerderijen die als bouwhoeves door kloosters uit Maastricht en Aken werden gebouwd om de gekregen of gekochte gronden te exploiteren, en anderzijds in een ontwikkeling die vooral beïnvloed is door de instroom van Waalse boeren die hun kapitaal deels dankten aan de t.o.v. Nederland al veel verder voortgeschreden industriële ontwikkeling. Die zorgde niet alleen voor meer middelen, maar had ook direct invloed op de kennis die zich in België snel ontwikkelde t.a.v. nieuwe teelten en gewassen. Daarbij waren de nieuwe industriële centra als Luik, Namen, Charleroi, Bergen en Verviers de grote afnemers van hun landbouwproducten.

Ook de Belgische adel, al dan niet pas door Willem I in die stand verheven, richtte in de loop van de 19de eeuw zijn blik steeds meer op Zuid-Limburg. Een fraai voorbeeld is het gegeven dat de gronden rond de Hoeve Overhuizen in Bocholtz nog steeds in eigendom zijn van de graven van Hex bij Tongeren. Soms in opdracht van die nieuwe grootgrondbezitters maar veelal op eigen initiatief kwamen na het midden van de 19de eeuw steeds meer Waalse boeren naar hier, kochten hier meerdere kleine bedrijven en voegden die samen tot nieuwe, grote en moderne hoeves. Een enkele keer als pachter, maar meestal als eigenaar zetten zij zo een nieuwe standaard. Wie zich verdiept in de familienamen en familierelaties van die grote boeren komt nog steeds menige Waalse naam tegen.

Tegelijkertijd deed zich een andere ontwikkeling voor, die zijn oorsprong heeft in de late 17de eeuw: landadel, die per definitie bestond bij de gratie van de exploitatie van gronden en bijgevolg de facto woonde in hoeves met een vaak bovenmodaal huis, was in wezen een agrarische entiteit. Naarmate de welvaart en de macht groeide ontstond steeds meer de behoefte zich los te maken van het boerenbedrijf. Woonde de heer van Overhuizen nog op het erf van zijn hoeve, die van Vlieg draaide zijn huis 180 graden en ging met zijn rug naar het erf wonen, met zicht op een nieuw fenomeen, een park of lusttuin. Nog een stap verder ging de bewoner van kasteel Cortenbach in Voerendaal, die een compleet nieuw 'maison de plaisance' bouwde, en de oude woning aan de pachter liet.

Dat fenomeen breidde zich in de loop van de 18de en 19de eeuw steeds verder uit, waardoor de boer zich steeds vaker als burger presenteerde. Daar hoorde ook een huis bij dat zich kon spiegelen aan dat van de gegoede burger. Een fameus voorbeeld is La Ferme Lanterne in Wahlwiller, waar de oude woning stal werd en aan de straatzijde, met een lange gevel parallel aan de straat, door de Maastrichtse architect in 1813 een nieuwe moderne stadse woning werd gebouwd. Vanaf 1850 doet zich dit op grote schaal voor in geheel Zuid-Limburg, met als willekeurig voorbeeld een boerderij in Ulestraten, waarbij het woonhuis bij de bouw al met de rug naar de binnenplaats gezet werd, en uitgevoerd in een redelijk geprononceerde baksteenarchitectuur.

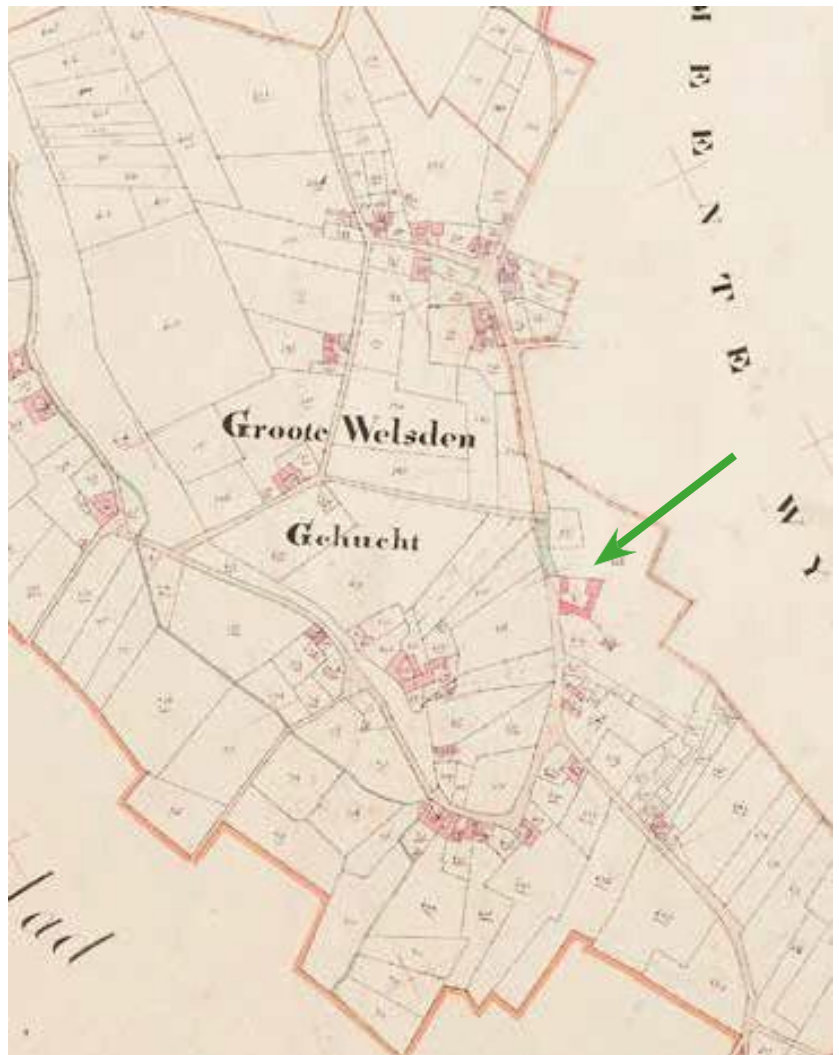
Ook weer onder invloed van Belgische bouwmoden, waarbij gevangenissen, fabrieksgebouwen maar ook boerderijen een kasteelachtig aanzien kregen, greep ook de baksteenarchitectuur royaal om zich heen. Modieus als die was leidde dat maar zelden tot individuele hoogstandjes, waarbij kwam dat er in grote mate sprake was van voorbeeldboeken waaruit ook lokale en regionale metselaars en timmerlieden putten.

2.2 Geschiedenis van het object

In het algemeen kan gesteld worden dat boerderijen vanwege tussentijdse functiewisselingen als gevolg van een zich wijzigende conjunctuur een toonbeeld zijn van dynamiek, ook en met name in gebouwelijke zin. Tussentijdse aanpassingen verlopen maar zelden lineair, d.w.z. in duidelijk te onderscheiden of te herkennen bouwcampagnes. Omdat er ook veel is voortgeborduurd op bestaande bouwdelen of restanten daarvan, - vaak na een brand-, is ook een bouwdeel zelf vaak een optelsom van in de tijd te plaatsen ingrepen, die dan vaak niet verder gaan dan reparatieve ingrepen of kleine aanpassingen.

Voor 1829.

Mede op basis van de oerkadasterkaart, waarvoor het veldwerk is afgerond in mei 1829, is duidelijk dat het woonhuis met nummer 72 de oudste kern bevat. Het bewijs daarvoor is te vinden in de kelder, die met zijn tongewelf en gebruik van mergel te dateren is in de late 16^{de} eeuw foto 47. Het huis dat daar boven stond is niet of nauwelijks traceerbaar in de huidige massa. Bijgevolg is daar ook geen beeld van te schetsen. Vermoedelijk heeft de nok van het achterste gedeelte van het woonhuis (B) in die periode doorgelopen tot haaks op de straat, Dit is te herleiden uit foto 60. Hierop is te zien dat de zijgevel van (A) in een later stadium is verhoogd met bakstenen en dat de mergel van de kopgevel hoger reikt dan de mergel uit de zijgevel.

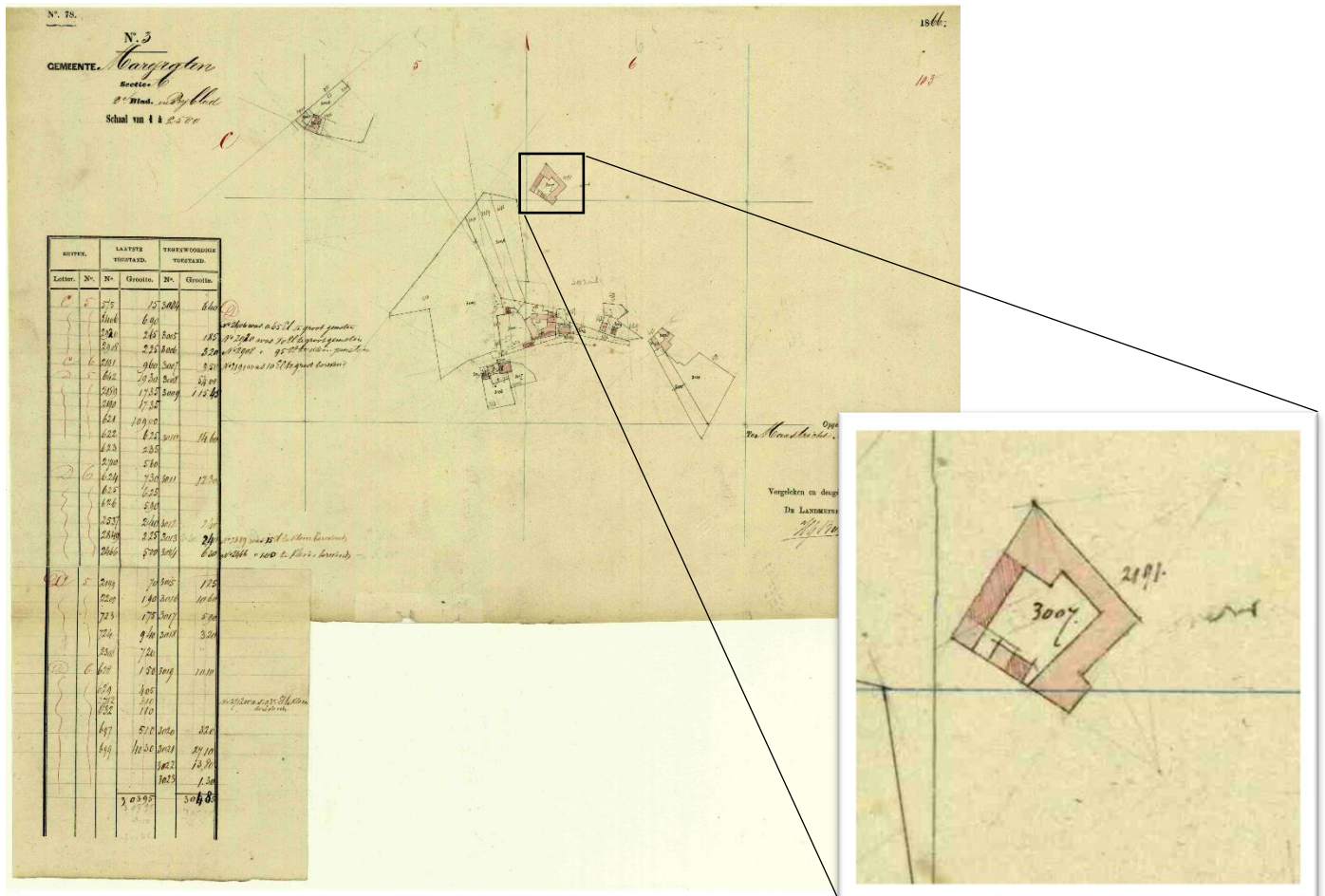


Oerkadasterkaart 1829

Verder is op de oerkadasterkaart te zien dat massa B en C reeds aanwezig waren. Ter plaatse van massa E stond ook reeds een gebouw maar vanwege de herbouw in omstreeks 1926 (zie volgende secties) is hier in het huidige gebouw niets van te herleiden. Als laatste valt op dat ter plaatse van de huidige bouwmassa D reeds een gebouw heeft gestaan. Ook hier valt in de huidige bebouwing van D niets af te lezen.

Van 1829 tot 1866

Wanneer een vergelijking wordt gemaakt tussen de kadastrale kaart uit 1829 en de kadastrale hulpkaart uit 1866 valt op dat tussen de oude bouwmassa's D en E een nieuwe stal is gebouwd. Op basis van de sluitsteen boven de poort (foto 16) welke het jaartal 1857 draagt doet vermoeden dat de stal in dat jaartal is gebouwd. Het is echter maar de vraag of de huidige stal van Massa D daadwerkelijk uit 1857 komt omdat een vergelijk van afmetingen van de kaart uit 1866 en de huidige breedte een groot verschil oplevert. Ook zijn in de gevel tussen massa D en E restanten terug te vinden van een mergel kopgevel. Sporen hiervan zijn te zien op foto's 92, 93, 103 en 104. Omdat het metselverband van de gevels van de vleugel bij de topgevel aan de straat doorloopt in het stuk met de in 1857 gedateerde poort en ook de verdere detaillering in die tijd te plaatsen is is het, na raadpleging van twee deskundigen (Kadaster, Universiteit Wageningen), zeer wel mogelijk dat de hulpkaart weliswaar uit 1866 dateert maar een verbouwing uit 1857 weergeeft.



Van 1866 tot 1887

Tussen 1866 en 1887 hebben wederom grote veranderingen plaatsgevonden binnen het ensemble. Op de kadastrale kaart uit 1887 is onder andere een aanpassing van het woonhuis (massa A) te zien. Bij de uitbreiding van het complex tussen 1866 en 1887, waardoor een tweede woning, rechts daarvan, ontstond, is ook no. 70 aangepakt en is het geheel aan de straatzijde onder één dak gebracht, onder toevoeging van een over de volle breedte lopende sierlijst. Bij die vernieuwbouw is de oorspronkelijke topgevel van het oude huis afgetopt (foto 60). Het hier beschreven deel bestaat uit het oude woonhuis, dat begint aan de straat en daar haaks op staat. Dat is aan de straat, onder de nieuwe kap, opgehoogd, in baksteen, en uitgebreid naar achter. Daar sluit het aan op restanten van een ouder stalgebouw dat door tal van verbouwingen slecht leesbaar is geworden. De aanvankelijke stal is er nog steeds en is herkenbaar aan een deel van een hoekketting in mergel. Die stal sluit in de lengterichting aan op een schuurgedeelte dat ook al op de kaart uit 1829 staat, maar toen nog als kort stuk, maar wel al op de huidige breedte.



Kadastrale hulppkaart 1887

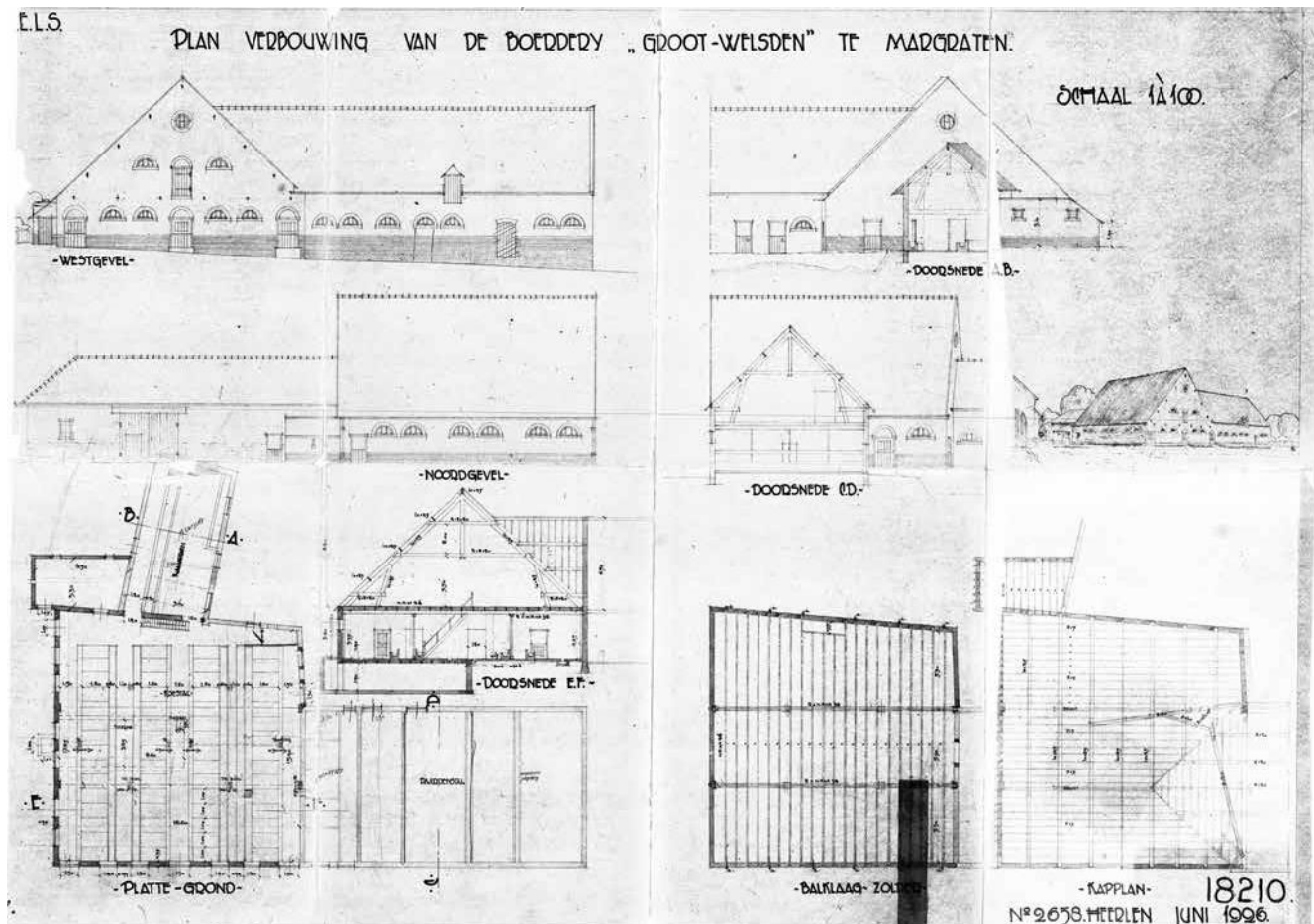
In diezelfde periode is de oude bouwmassa E zowel aan de noord als aan de westzijde uitgebreid. Tevens is te zien dat een nieuwe schuur is gebouwd aan de achterzijde. Deze schuur is echter geen eigendom van de huidige eigenaren, is geen onderdeel van dit onderzoek en wordt derhalve niet behandeld.



Nieuwe schuur achter huidige complex

Rond 1926

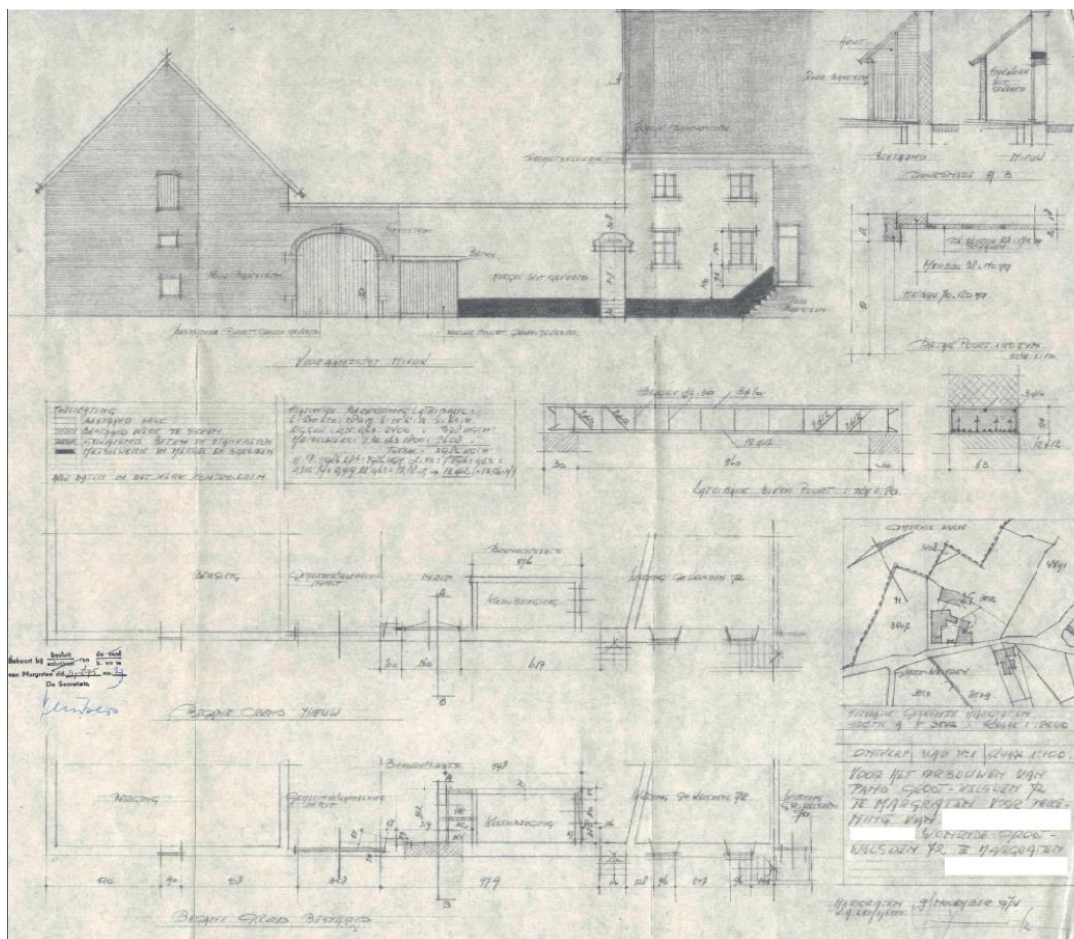
In het eerste deel van de 20^e eeuw is oude stal (massa E) met uitbreidingen tussen 1866 en 1877 geheel vernieuwd door een nieuwe stal. Dit kan geconcludeerd worden op basis van de bouwtekeningen verkregen van de vorige eigenaren (zie onderstaande afbeelding). Het ontbreken van een of meer poorten in de stalvleugel, links, is het directe bewijs voor een exploitatie van de hoeve als veeteeltbedrijf. Immers, een schuur is pas functioneel als er met paard en wagen binnen gereden kan worden om grote hoeveelheden oogst of hooi in op te slaan. Zonder poorten is dat onmogelijk. Dat is, op het Plateau van Margraten, met zijn uitgebreide akkers, nogal opmerkelijk.



Bouwtekening nieuwe stal massa E uit 1926

Rond 1951

Dat meer recent functies aan het bedrijf zijn toegevoegd, of zijn gewijzigd, is inherent aan de vele wisselingen in de landbouwpolitiek, zowel landelijk als Europees. Die wijzigingen hebben hun sporen in met name bouwmassa D na gelaten in de vorm van vergrote deuren, een poort aan de straatzijde, en het inbouwen van een grote koelcel. Midden 20^e eeuw heeft het woonhuis (dat tussen 1866 en 1887 is uitgebreid) een inspannende grote renovatie ondergaan. Dit alles is te onderbouwen aan de hand van vergunningaanvragen die redelijk te goed zijn gedocumenteerd.



Bouwtekening nieuwe poort 1975

Het is al eerder opgemerkt dat agrarische bebouwing per saldo uiterst dynamisch was en is. Wijzigingen werden niet zelden door de boer zelf doorgevoerd met als gevolg dat er veelal geen eenduidige beschrijving te geven is van zo'n bouwdeel. Dat blijkt ook uit de beschikbare kadastrale hulpkaarten die voor het complex grotendeels irrelevant zijn (kippenhok, garage, muur mestvaalt, etc.).

Verder dient opgemerkt te worden dat een vergelijking met andere boerderijen zelden zinvol is omdat er geen eenduidige opvattingen heersten en veranderingen of nieuwbouw veelal op persoonlijke relaties en voorkeuren waren gebaseerd. Er bestaan alleen boerderijen in Limburg, de Limburgse boerderij bestaat niet.

Om van dit complexe geheel toch een helder beeld te krijgen worden dateringstekeningen toegevoegd die betrekking hebben op de hoofdmassa met voorbijgaan van ondergeschikte latere aanpassingen.



Datering

—	Eind 16e eeuw	—	1887
—	18e eeuw	—	1926
—	ca. 1800	—	ca. 1940
—	19e eeuw	—	ca. 1990
—	1857/ 1866	- - -	Onbekend
—	ca. 1880		

maten zijn richmaten! maten zijn in het werk te controleren!

ARCHITECTEN
BUREAU
BECKERS

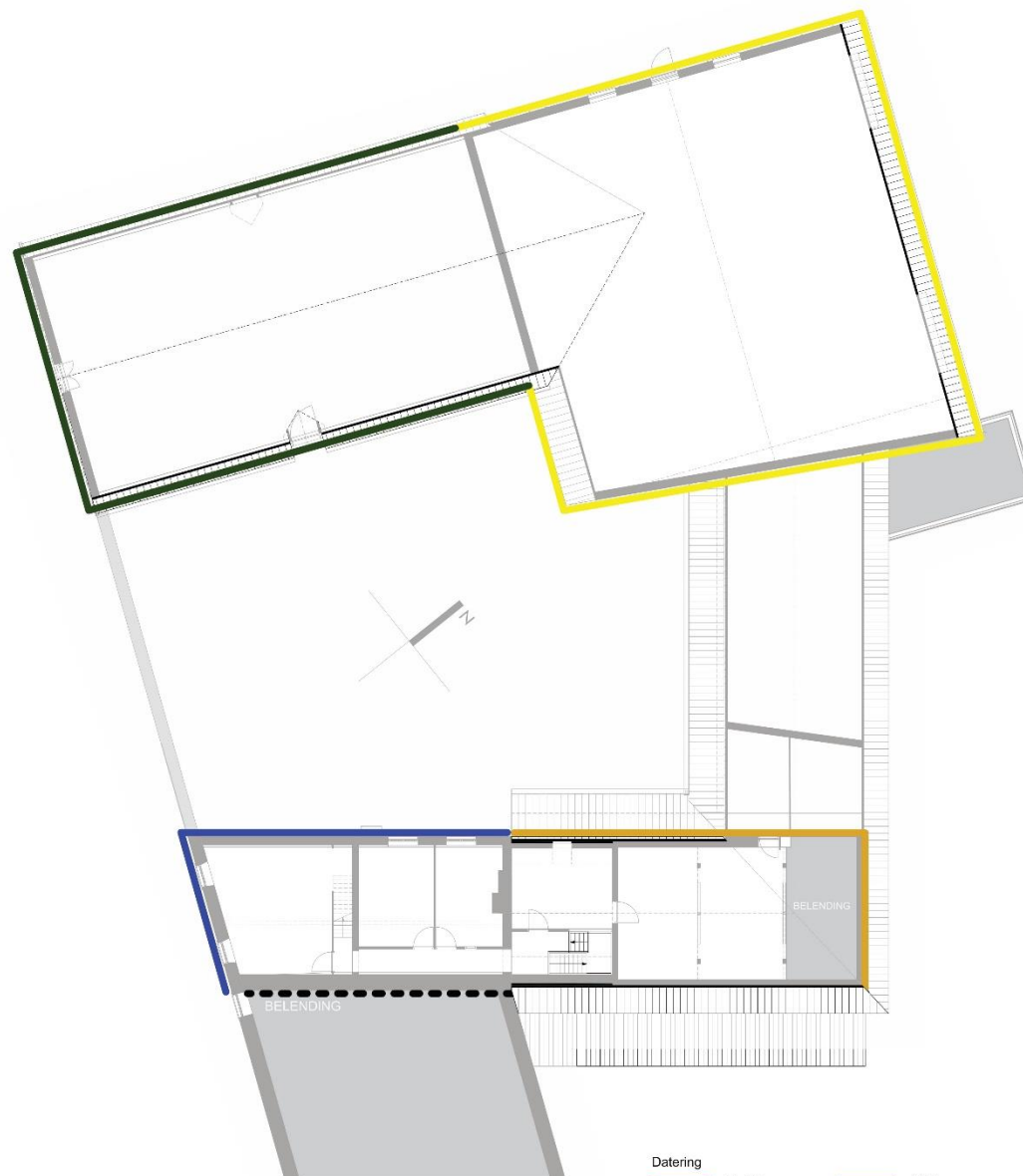
Hagedorenweg 2
8436 CS Arnhem
T +31 (0) 48 442 1855
E info@bureaubeckers.nl
www.bureaubeckers.nl

HERBESTEMMING GROOT WELSDEN 72 A 6269 EW MARGRATEN

vro. mevrouw V. Roos en de heer C. Huijman

BEGANEGROND DATERING

schaal	1:100	datum	02-05-2020	projectnummer	1402
getekend	MV	gevestigd	22-10-2020	blad	BT01.D



Datering	
—	Eind 16e eeuw
—	18e eeuw
—	ca. 1800
—	19e eeuw
—	1857/ 1866
—	ca. 1880
—	1887
—	1926
—	ca. 1940
- - -	ca. 1990
- - - -	Onbekend

ARCHITECTEN
BUREAU
BECKERS
Hogendonsing 2
6436 CS Arnhem
T +31 (0) 48 442 1885
E arch@bureaubeckers.nl
www.bureaubeckers.nl

maten zijn richtmaten! maten zijn in het werk te controleren!

HERBESTEMMING GROOT WELSDEN 72 A 6269 EW MARGRATEN
vrv mevrouw V. Roos en de heer G. Huijzen

VERDIEPING 1 DATERING					
schaal		1:100	datum		02-05-2020
			projectnummer		1402
getekend		MV	gevestigd		22-10-2020
			blad		BT02_D

3. Beschrijving van het object

Het vorige hoofdstuk heeft de geschiedenis van het complex beschreven. Dit hoofdstuk zal aan de hand van foto's met korte beschrijvingen inzicht geven in de bouwkundige elementen van het complex. Eerst wordt het gebouw beschreven in de context, daarna komen de zaken exterieur, constructie en het interieur aan bod. Om de locaties en richting van de foto's te volgen kan gebruik worden gemaakt van de plattegronden zoals bijgevoegd in Bijlage A. De fotonummering is op basis van looproute door het complex.

3.1 Contextuele beschrijving

Groot Welsden kenmerkt zich door een zeer grillig wegenpatroon, zeker in vergelijking met omringende gehuchten als Klein Welsden, Gasthuis en IJzeren. Dat heeft veel te maken met de geomorfologie van het terrein die zo bepalend werd voor de situering van de huizen en boerderijen.

Groot Welsden kon, in tegenstelling tot die andere gehuchten, net uitgroeien tot een wat grotere kern door de aanwezigheid van water, dat elders van veel grotere diepte gehaald moest worden.

Dat laat onverlet dat op het hoogste punt enkele poelen aangelegd werden die vooral als blus- en drenkpoel dienden. Iets verder dan het onderzochte pand laat de oerkadasterkaart dan ook, in het wegtracé, een poel zien die tijdelijk begroeid kon zijn en dan benut werd als schaapsweide.

De Welsderhof ligt aan de rand van het plateau, bijna op de grens van de voormalige gemeente Wylré, die tot Gasthuis reikte. Door die perifere ligging kon die zich ontwikkelen tot een grote hoeve, die zich echter, gelet op de gebouwen, vooral richtte op veeteelt. De hoeve is, met zijn perifere ligging t.o.v. de rest van het gehucht, en ondanks het historische belang gebouwendijk niet buitengewoon opvallend.

3.2 Exterieur

Hoewel de Welsderhof in de redengevende omschrijving opgevoerd wordt als grote hoeve met binnenplaats is het onder één dak gelegen no. 70 de naamgever van het complex. Dat pand heeft echter geen binnenplaats. De feitelijke binnenplaats, met een dubbele poort in een muur tussen woonhuis en breed stalgebouw afgesloten van de straat, hoort bij no. 72. Bij de recente verkoop is de verdeling van het in eerste aanleg ongedeelde complex nog weer verder opgedeeld doordat de schuur achter de hoeve deels in handen is gebleven van de verkopende partij. Binnen no. 72 verloopt de erfscheidingsgrens ook niet gelijkmatig, wat zich met name in de voorheen naar achter ontsluitende poort in de hoek van woonhuis en stal manifesteert. Dat levert, met de eerdere delingen, een vrij diffuus beeld op.



1. Het hele complex zoals zich dat langs de doorgaande weg laat zien



2. Het rechter gedeelte, dat als no. 70 te boek staat en niet bij het te restaureren complex hoort



3. Links de achterkant van no. 70 en dwars daar op de verlengde vleugel van no. 72



4. De haaks daarop verlopende stalvleugel hoort, rechts van de poortdoorgang, bij no. 72. De voorste helft van de ruimte onder de poort en de kop van de vleugel links horen bij no. 70



5. De kop van de vleugel met een separaat afgeschoten stuk met daarin een kopse gevel van de lange vleugel van no. 72



6. De aanbouw onder het verlengde dak en de uitbouw daar tegenaan horen ook bij no. 70, de stalvleugel daarachter en de hoge vleugel helemaal rechts weer bij no. 72



7. Die vleugel laat met zijn vele stalramen en de smalle deur zien dat dit geen schuur is: er is geen enkele poort. De lage schuifpoort in de achtergevel is secundair



8. De vormgeving van de topgevel is opmerkelijk voor de bouwtijd, 1926, maar qua uitvoering sterk verwant aan de vleugel die vanaf de straat tot aan deze massa loopt.



9. Achter het geheel staat een losse langs-deelschuur



10. Zowel aan de aansluiting van het dak als aan de staande naad helemaal rechts is te zien dat de beide bouwdelen van de grote stal onafhankelijk van elkaar zijn neergezet



11. De stalvleugel vanaf de straat naar achter. Aan de detaillering van de rondboogjes van de vensters en de gebruikte ankerijzers is afleesbaar dat dit een andere bouwphase is, en wel die van 1857



12. De deur is secundair, maar met behoud van de onderdorpel van het halfronde venster



13. De topgevel aan de straat die in verband is gemetseld met de poort. Die is gedateerd in de sluitsteen, 1857. De vierkante poort is een vrij recente toevoeging



14. Detail van de topgevel



15. De poort uit 1857 met doorkijk langs de stalvleugel en zicht op de hoge bouwmassa achter. Rechts daarvan de oude stal



16. De jaartalsteen



17. De poort aan de binnenzijde gezien



18. De gevel van de stalvleugel is meermalen gewijzigd: deuren zijn dichtgezet, het poortje rechts is toegevoegd



19. De aanhechting van de stalvleugel op de nieuwe stal. Opnieuw laten de details in de afwerking van de vensterbogen zien dat er sprake is van twee bouwcampagnes



20. Op de achtergrond de oorspronkelijke stal, die gekenmerkt wordt door het restant van een hoekketting in mergel. (De foto is gemaakt in de stromende regen!)



21. Detail van de aansluiting van de hoge stalvleugel met de vleugel uit 1857: de baksteenlagen lopen niet door, er heeft geen inkassing plaatsgevonden



22. Het verschil in ouderdom blijkt uit de gebruikte baksteen, de gebruikte specie en de aansluiting van het lagere dak tegen de hoge bouwmasa. De beide deurtjes zijn omgevormd tot vensters en vervangen door een nieuwe grotere deur, links



23. Blik langs de oude stal



24. De oude stalvleugel



25. De voormalige doorrit naar achter en de aansluiting op de woonhuisvleugel. De ruimte onder de poort is gedeeld met de burens, die de achterste helft in bezit hebben. De afsluiting is rond 1990 gerealiseerd.



26. De hoek van beide bouwdelen is uiterst rommelig en ad hoc tot stand gekomen



27. Het linker stuk van de woonhuisvleugel met ter plekke van de huidige brede deur de restanten van een oudere, lage en smalle deur, die naareen melkkamer leidde. De deur rechts is de 'werkdeur' naar het woonhuis



28. De woonhuis vleugel tot aan de straat. Het lage deel is deel van het oudste woonhuis, zij het met tal van wijzigingen, maar zet zich voort in het benedendeel van de kamer aan de straat, en is uitgevoerd in mergel



29. De aansluiting van de daken is enigszins problematisch



30. Bij de vernieuwbouw in baksteen, die volgens de RCE te dateren is in 1911 maar naar alle waarschijnlijkheid al uit 1887 stamt is de sierlijst die aan de voorgevel is gemaakt ook bij het vrije stukje van de nieuwe achtergevel aangebracht. Door het een kwart slag draaien van de massa vanwege het bouwen van een verlengd huis naar rechts, met als gevolg een topgevel aan de zijkant, bestaat de ophoging uit baksteen en steekt uit boven de oude dwarsgerichte massa



31. De voordeur die vrijwel op de plaats zit van de oorspronkelijke deur, maar zelf is vernieuwd rond 1950. De opening is vernieuwd in baksteen. De verbouwing is waarschijnlijk eigenmachtig doorgevoerd, tekeningen ontbreken.



32. Ook de vensters zijn vernieuwd, rond 1920, terwijl de vleugels van rond 1950 zijn



33. *Op verschillende plaatsen is verweerde mergel vervangen door baksteen*



34. *De mergel zelf is verstopt achter dikke lagen kalk, op plaatsen gecombineerd met cement. Daardoor zijn veel stenen aangetast*



35. *Van afstand is goed te zien hoe diep de vernieuwbouw is*



36. *De aan het huis aansluitende poortmuur in mergel. De opening van het voetgangerspootje is oorspronkelijk*



37. Een bouwnaad tussen de poortmuur en het stuk met het voetgangspoortje laat veronderstellen dat de muur secundair is en is gezet toen links, tegen de nieuwe stalvleugel, een nieuwe poortingang kwam. De kleine, vierkante poort is pas na 1975 ingebroken in de muur.



38. De maat van de doorgang van na 1975 wordt grosso modo weergegeven door de begroeiing



39. De vernieuwbouw tekent zich aan de straat af aan de sierlijst, terwijl de gewitte gevel hoort bij een eerder pand dat wel in de 19^{de} eeuw is gemoderniseerd, zoals blijkt uit de vorm en materialisering van de vensteropeningen. Daarmee is meteen ook gewezen op de andere vormgeving van de uitbreiding naar rechts



40. De voorgevel frontaal. De ramen zijn door de vorige eigenaar zonder vergunning vervangen in kunststof. Daarbij is de oude indeling niet correct gevolgd



41. De sierlijst die de gevel afsluit onder de bakgoot



42. Het eveneens gewijzigde poortje naar de 'nere',
het pad langs de gevel, naast de mestvaalt die
ooit op de binnenplaats lag

3.3 Constructie en interieur



43. De voordeur met rechts de entree naar de kelder



44. De trap naar de kelder bestaat uit treden van baksteen die een oudere trap vervangen. Die lag aanvankelijk meer naar binnen, naast een open haard



45. De kelder, opgetrokken in mergel, naar de courzijde gezien...



46. en in tegenovergestelde richting



47. De lamprnissen aan beide zijden hebben een lichte versiering die laat-gotisch is, waarmee de kelder te dateren is in de late 16^{de} eeuw



48. De kamer aan de straat die mogelijk een toevoeging is op de oudste massa en dateert uit de 19de eeuw m.u.v. het plafond en daarmee ook de vloer op de verdieping die rond 1950 vernieuwd zijn en waarbij de balklaag is vervangen in baddings. De inmiddels verdwenen haard tegen de buitenmuur is daar pas geplaatst nadat de oorspronkelijke haard als gevolg van het maken van een gang ter ontsluiting van het huis is verdwenen. Voor het plaatsten van de haard is een venster dichtgezet, en zijn twee nieuwe vensters in de gevel geplaatst



49. Ook het gebruik van olmen voor de moerbalk, die altijd omkleed is geweest, wijst op een dergelijke bouwtijd



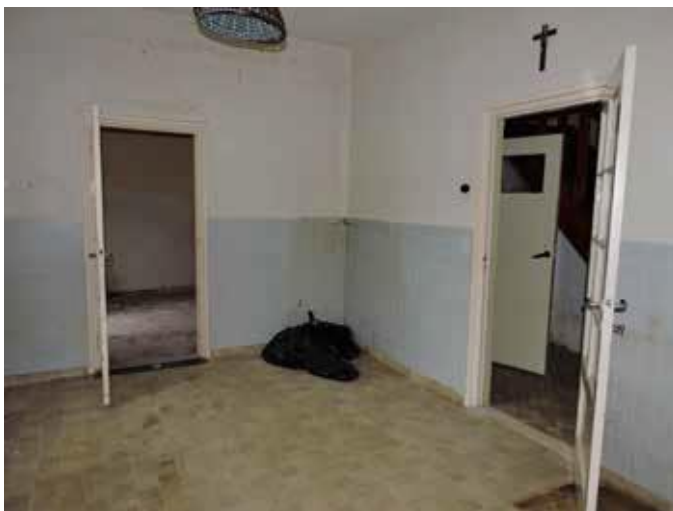
50. Doorkijk door het huis naar achter. De ruimte op het eind is eveneens een toevoeging aan de oorspronkelijke massa



51. Tegenover de voordeur staat een deur die oorspronkelijk een verbinding vormde met de nieuwbouw rechts. Die is pas definitief opgeheven in 1951.



52. De schouw in de achterkeuken, van rond 1950, toen het pand opgewaardeerd is, is onderdeel van een bakstenen muur, en niet, zoals aan de straat, een van mergel. Het is niet waarschijnlijk dat dit de plaats is van de schouw in de oude massa, temeer daar een ruggelings geplaatste schouw dan heel ver van het oorspronkelijke woonhuis zou hebben gelegen. Aannemelijker is dat een mogelijke dubbele haard ongeveer ter plekke van de huidige gang heeft gestaan, maar wel aan de rand van de kelder, wat de gangbare plaats is, mede om zo het gewicht van de schoorsteen te schragen



53. Een bijkeuken daar weer achter, met doorkijk naar de melkkamer. Rechts is de verbinding naar het halletje waar de trap naar de verdieping staat.



54. De trap naar de verdieping



55. De trappaal, die een datering rond 1950 rechtvaardigt



56. De trap gaat met een tussenportaal naar de verdieping, en draait 180 graden



57. Doorkijk vanaf de aanlanding richting straat. Ook hier weer ingrepen van rond 1950



58. Doorkijk tot de kamer aan de straat. Vlak daarvoor gaat haaks de trap naar de zolder



59. Muurwerk in een van de kamers rechts van de gang, deel van een eerdere modernisering



60. De kamer aan de straat. Duidelijk is de aanvankelijke aftopping en latere ophoging te zien in de straatgevel, horend bij de vernieuwbouw rond 1887



61. De trap naar de zolder



62. De tussengevel met het buurpand



63. De gevel aan de courzijde. Opmerkelijk is het gerende dak dat moest aansluiten op de oudere massa naar achter



64. Voor het binnenblad van de muren zijn tweede-keusstenen en misbaksels gebruikt, een fenomeen dat veel voorkomt bij boerderijen, zeker bij schuren waar meters gemaakt moesten worden



65. De brandgevel met het buurpand met een dichtgezette deur



66. Terug naar de verdieping waar in de achterkamer bij de aanlanding van de trap een verbinding is met de kapruimte in het dwarse deel, dat onderdeel is van de oude(re) massa



67. De kap van dit deel heeft 19^{de} eeuwse spanten die oudere constructies vervangen. Aan de muren in mergel is te zien dat de oude massa deels is vervallen zonder goede aanpassingen voor de opvang van de kepers van het dak



68. De muur die de achterkamer scheidt van de zolder is secundair



69. Naar achter toe is de ruimte geheel open. De beplating markeert de scheiding met de burens op no. 70. Het feit dat die nogal provisorisch is gemaakt duidt op voorheen familiale verhoudingen



70. De eerdere deling wordt gemarkeerd door de ophoging van de tussenmuur, aanvankelijk de buitenmuur van het oude huis



71. Aan de binnenplaatskant zit op vloerhoogte een nu dichtgezette opening. Dat was de toegang tot een kippenhok op zolder dat toegankelijk was middels een smalle looplank vanaf de cour. Die begon een meter boven de grond waardoor kippen de sprong wel haalden, en een vos of marter niet. Op zolder was dan een gedeelte afgeschoten als kippenren



72. De overgang van de woonhuisvleugel op de oude stal is chaotisch en bestaat uit lapwerk.



73. Vanaf de zolder ging een deur naar de zolder van de stal. Voor die doorgang is de moerbalk van het eerste spant doorgezaagd



74. Die stal heeft op de begane grond een deur onder de overkapping van de poortruimte



75. De ruimte zelf heeft een vloer die bestaat uit lapwerk van baksteen en beton



76. In de ruimte is aan de zijde van de grote stalvleugel in de hoek van het complex een van hout getimmerde ruimte afgezonderd



77. Daarlangs loopt een gang naar de deur van de staluitbreiding uit 1926



78. In het voorste stuk, bij de poort, zijn vroeg-19de -eeuwse spanten van de stalvleugel te zien



79. De rest van de kap is laat-19de eeuws



80. Doorkijk naar de grote ruimte in de hoek



81. De secundaire poort naar het achter terrein



82. Het plafond annex de verdiepingsvloer bestaat uit beraapte gewelven van baksteen tussen ijzeren liggers met een H-profiel



83. *Overzicht over de ruimte naar de zijkant gezien. De wand links scheidt een deel af dat als stal is ingericht*



84. *De trap naar de zolder. Op de achtergrond een inspringend deel met de gif kast*



85. *Doorkijk naar die bijruimte*



86. *De zolder*



87. *De muur aan de kant van de oude stal*



88. De opbouw van de spanten



89. De stallen richting straat



90. Ook hier gelijkaardige plafonds annex vloeren, nu zonder raaplaag



92. Daar is een deel te zien van een muur die hoort bij de aanvankelijke stalvleugel, met haaks daarop de nieuwe poort die twee oudere openingen vervangt zoals is te zien aan de twee ontlastingsbogen



91. De ruimte heeft naar achter toe een onderverdeling



93. De oude muur in mergel



94. De stal in de grote massa in de hoek, achter in de uitbreiding het complex uit 1926



95. De vrijnieuwe scheidingswand



96. Voedertrog en giergoot



97. Blick op de entree vanaf de cour, met links, deels voor het venster, de wand van de in de oude stal gebouwde extra ruimte



98. De middenruimte naar de courzijde gezien, met op het eind de muur van de voorste ruimte



100. De hoek van de middenruimte aan de buitenzijde

99. In de middelste ruimte van de stalvleugel uit 1857 voert aan de straatzijde een trapje naar het stuk meteen aan de straat, dat in 1951 is ingericht als koelcel, die bereikbaar is met de secundaire deur in de topgevel



101. De trap naar de zolder ligt aan de overzijde, aan de kant van de binnenplaats



102. Meteen daar boven is de muur doorbroken door een laadluik voor hooi en stro



103 De kapruimte met rechtsachter het vervolg van de oude muur



104 De opbouw van de spanten



105. Een van de blokkeels

4. Waardenstelling

Dit hoofdstuk zal aan de hand van de beschreven geschiedenis en bouwkundige beschrijving de bepaalde interne waardestelling weergeven. Omdat het object “Welsderhof” een status heeft als Rijksmonument, heeft een ‘interne waardestelling’ plaatsgevonden. Deze waardestelling is uitgevoerd volgens de systematiek van de vernieuwde ‘Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek’ (Den Haag, 2009).¹¹ Hierbij worden de ‘monumentwaarden’ van een pand onderling vergeleken binnen het kader van object zelf.

Daarna vindt een classificatie plaats in drie categorieën:

- hoge monumentwaarde (‘van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied’);
- positieve monumentwaarde (‘van belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied’), en;
- indifferente waarde (‘van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied’).

4.1 Stedenbouwkundige of landschappelijke situering

De stedenbouwkundige waarde is hoog vanwege de prominente ligging in het straatbeeld, mede bepaald door de breedte van het hele complex, dus inclusief no. 70.

De cultuurhistorische waarde is hoog als voorbeeld van een in de loop der eeuwen geëvolueerde boerderij, die in de 19de eeuw als gevolg van een florerende landbouw is uitgebreid, met behoud van een aantal oudere restanten. Het feit dat de hoeve vernoemd is naar de buurtschap maakt al duidelijk dat het één belangrijke, zo niet de belangrijkste boerderij van het gehucht was.

4.2 Het exterieur

De architectonische vormgeving van het complex is voor het geheel indifferent. De hoeve is immers een optelsom van losse delen die om voor de hand liggende redenen een min of meer gesloten aanleg vertonen.

De bouwhistorische waarde is voor het geheel positief. De verschillende onderdelen voegen zich redelijk harmonieus tot een geheel met als gevolg een beeld van een als klassiek ervaren Limburgse hoeve, die aan de straat in dit geval slechts is afgesloten door een muur met twee poorten.

Per bouwdeel:

A: De straatgevel vormt één geheel met die van het buurpand en is positief gewaardeerd, m.u.v. de invulling van de vensters: de kunststof ramen zijn indifferent. De langs gevel aan de binnenplaats is positief voor het eerste stuk, ter diepte van de vernieuwbouw.

B: Het achterste stuk dat sterk geleden heeft onder verbouwingen is indifferent.

C: De overgang naar het achterste stukje dat van de burens is eveneens indifferent, terwijl de aanpalende stal deels hoog gewaardeerd kan worden als restant van een ouder gebouw dat iets zegt over die voorganger. Ook het medegebruik van mergel is kenmerkend en indicatief.

De achterzijde is niet waarneembaar door de aanbouw van een berging van no. 70 maar kan op grond van de binnenzijde als positief geklasseerd worden.

D: De grote stalvleugel is positief te waarderen vanwege de eenheid in vormgeving en de gebruikte ankerijzers, maar heeft geleden door de inbraak van de grote poort aan de straat en enkele andere wijzigingen in de vorm van openingen. Een specifiek element is het hooiluik.

E: de aangebouwde c.q. uitgebreide stal uit 1926 is eveneens positief gewaardeerd vanwege de vormgeving en de eenheid qua openingen. Afbreuk doet de deur aan de achterzijde die dus indifferent is.

Rest de muur aan de straat, en dan met name de poortdoorgang uit 1857, die positief van waarde is. De binnenplaats is op dit moment indifferent vanwege de onduidelijke en niet langer traditionele indeling met een mestvaalt.

4.3 De constructies

A: De kapconstructie van dit deel is positief te waarderen vanwege de combinatie van pen-gatverbindingen en ijzeren bouten, maar is verder volledig standaard in vergelijking met constructies elders.

B: Hier is de kapconstructie traditioneel, met jukdebalkspanten, maar door de magere uitvoering die niet specifiek is toch niet hoger dan positief te waarderen.

C: Het eerste stuk van de kap is, binnen het verlengde van de bouwmassa van het verlengde woonhuis nog positief terwijl de aanhaking op de dwarsgeplaatste oude stal zeer rommelig en beschadigd is. Die is derhalve indifferent. De kap van de stal is positief als voorbeeld van een 19^{de} -eeuwse spantconstructie, maar is door de magere uitvoering ook slechts positief te waarderen.

D: Het grote stalgebouw vanaf de straat heeft, net als het woonhuis, een gestandaardiseerde uitvoering die bijgevolg positief is gewaardeerd.

E: Hier geldt hetzelfde als bij het vorige bouwdeel.

4.4 Het interieur

A: De kern van het oude huis is mogelijk oud maar is nergens direct aan te tonen behalve in de kelder, die dan ook hoog is te klasseren. De uitbreiding naar de straat is positief van waarde vanwege de bescheiden vormgeving en de zorgvuldig gemaakte trap maar is evenwel niet specifiek en uniek. De schouw in de achterkamer annex woonkeuken uit 1951 vervangt geen oudere voorganger en is door de niet-specifieke vormgeving indifferent. De indeling van het woonhuis, voor zover het hoofddeel van het huis betreft zoals dat in de late 19de eeuw zijn vorm kreeg en in 1951 nog eens sterk werd gemoderniseerd is, met name door die laatste ingreep, niet van historische waarde en dus hooguit positief te klasseren. De indeling op de verdieping is eveneens grotendeels het gevolg van de grote ingreep in 1951 waardoor daar dezelfde klassering geldt. De vloeren en daarmee deels meteen ook de plafonds van het woonhuis zijn, als resultaat van tussentijdse aanpassingen in de loop van de 20ste eeuw, en zeker een ingrijpender verbouwing in 1951 indifferent. De kapruimte is als zodanig positief, ook vanwege de zichtbare relatie met het buurpand in de vorm van een weer dichtgemetselde deur.

B: De aanhaking op c.q. uitbreiding met delen van een ouder gebouw aan de achterkant is positief vanwege de verwijzing naar ofwel een bestaand gebouw of een restant van een gebouw dat naar de straat is opgewaardeerd door verbouwingen. De rommelige sporen maken een strakke analyse niet mogelijk, ook doordat de buitenkant aan de kant van de burens niet waarneembaar is. De indeling is in fases tot stand gekomen maar is niet specifiek en derhalve indifferent. Dat geldt ook voor de verdieping die deels bestaat uit een open zolder.

C: De vloer van de kleine stal is indifferent door de veelheid aan aanpassingen die strikt functioneel zijn. Ook de verdiepingsvloer van de kleine stal is indifferent van waarde. De ingebouwde ruimte van hout is indifferent vanwege het gebrek aan kwaliteit.

D: Het interieur van de stal is indifferent vanwege de in 1951 ingebouwde koelcel, ook omdat die de oorspronkelijke indeling geweld aan doet. Van het oorspronkelijke interieur zijn alleen de vloeren en de plafonds overgebleven, de voorzieningen voor het stallen van vee zijn weggehaald. De plafonds hebben ijzeren ribben met tussengeplaatste gewelfboogjes die zorgen voor een sterke en stabiele opslagmogelijkheid onder het dak, en positief gewaardeerd. De trap naar de zolder is een hergebruikt exemplaar dat indifferent is.

Op de aansluiting op bouwdeel E is een fragment te zien van een kopse gevel van een voorganger van het huidige gebouw, dat vanwege de reminiscentie als hoog geklasseerd kan worden. De afscheiding richting deel E is ondanks de latere doorbraken positief gewaardeerd.

E: Een vrijwel identieke vormgeving van de zoldervloer komt ook voor in de in 1926 aangebouwde verlenging van de stalvleugel en om die reden positief te waarderen. De relatief ingebouwde langwerpige stal is indifferent, ook vanwege de gebruikte materialen, én omdat die de ruimte van E verkleint. De trap naar de verdieping is authentiek en positief.

Ook hier is van de stalindeling vrijwel niets meer zichtbaar.

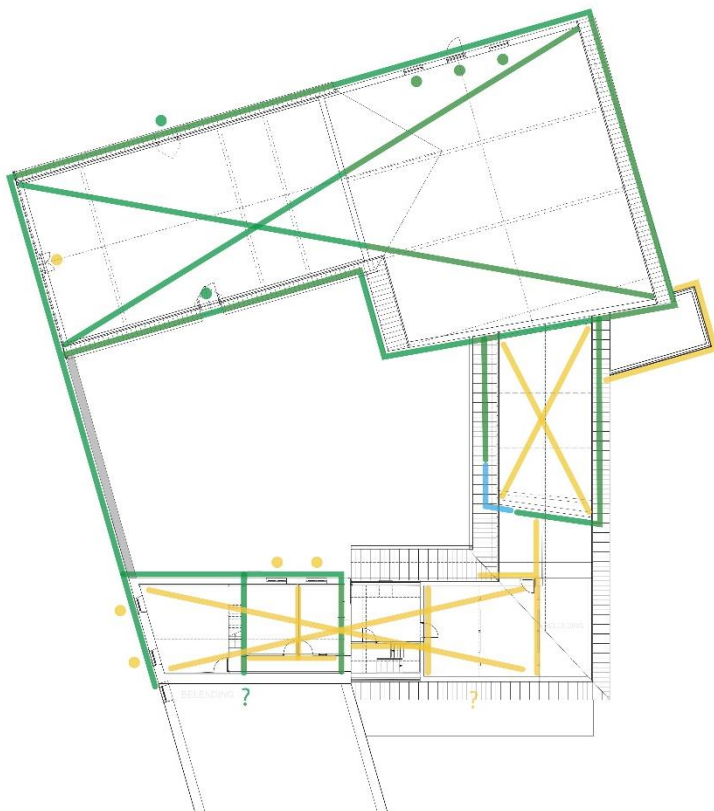
4.5 Waardenstellingstekeningen

De waarden zijn op de bijgaande tekeningen in kleur aangegeven, waarbij blauw staat voor hoog monumentaal, groen voor positief en geel voor indifferent. Voor specifieke onderdelen gelden dezelfde waarden, aangegeven met bolletjes.



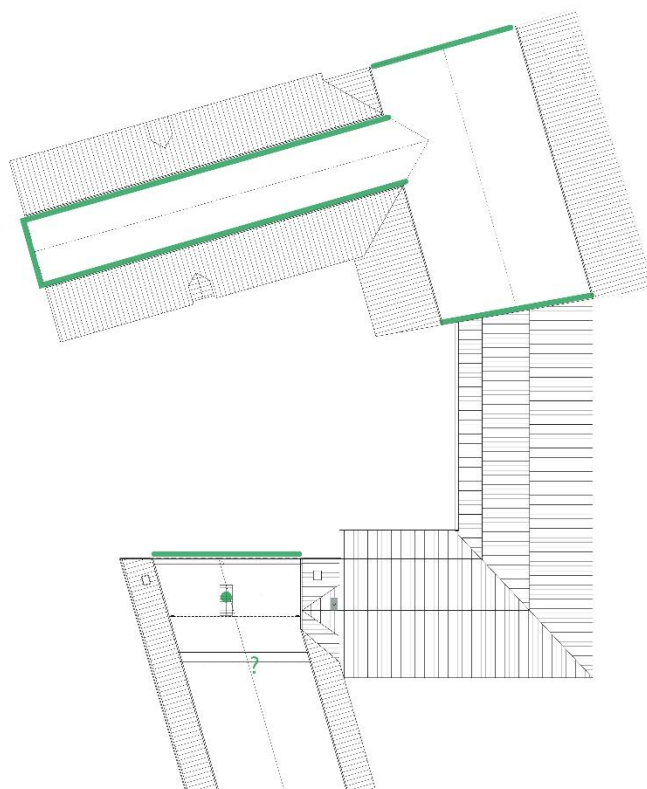
Begane grond bestand

Waardenstellingstekening begane grond



Verdieping 1 bestaand

Waardestellingstekening Verdieping



Verdieping 2 bestaand

Waardestellingstekening Zolder9

bronnen

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Beeldbank
Monumentenregister

Kadaster: Oerkadasterkaart

Ned. Mon. van Geschiedenis en Kunst; Margraten, Mheer en Noorbeek, Zeist, Zwolle, 1991 Mondelinge bevestiging onderzoeksgegevens door A.Schulte

Regionaal Historisch Centrum voor Limburg, bouwarchief gemeente Margraten

Huisarchief eigenaar: tekening 1926

Archief Albert Corten, losse notities. Regionaal Historisch Centrum voor Limburg. (Niet publiek toegankelijk)

Coen Eggen: lopend boerderijenonderzoek in kader Boerderijenstichting Limburg | publicatie Boerderijen in Limburg

colofon

object: Groot Welsden 72 en 72a, Groot Welsden

onderwerp: Bouwhistorisch onderzoek

datum: Oktober 2020

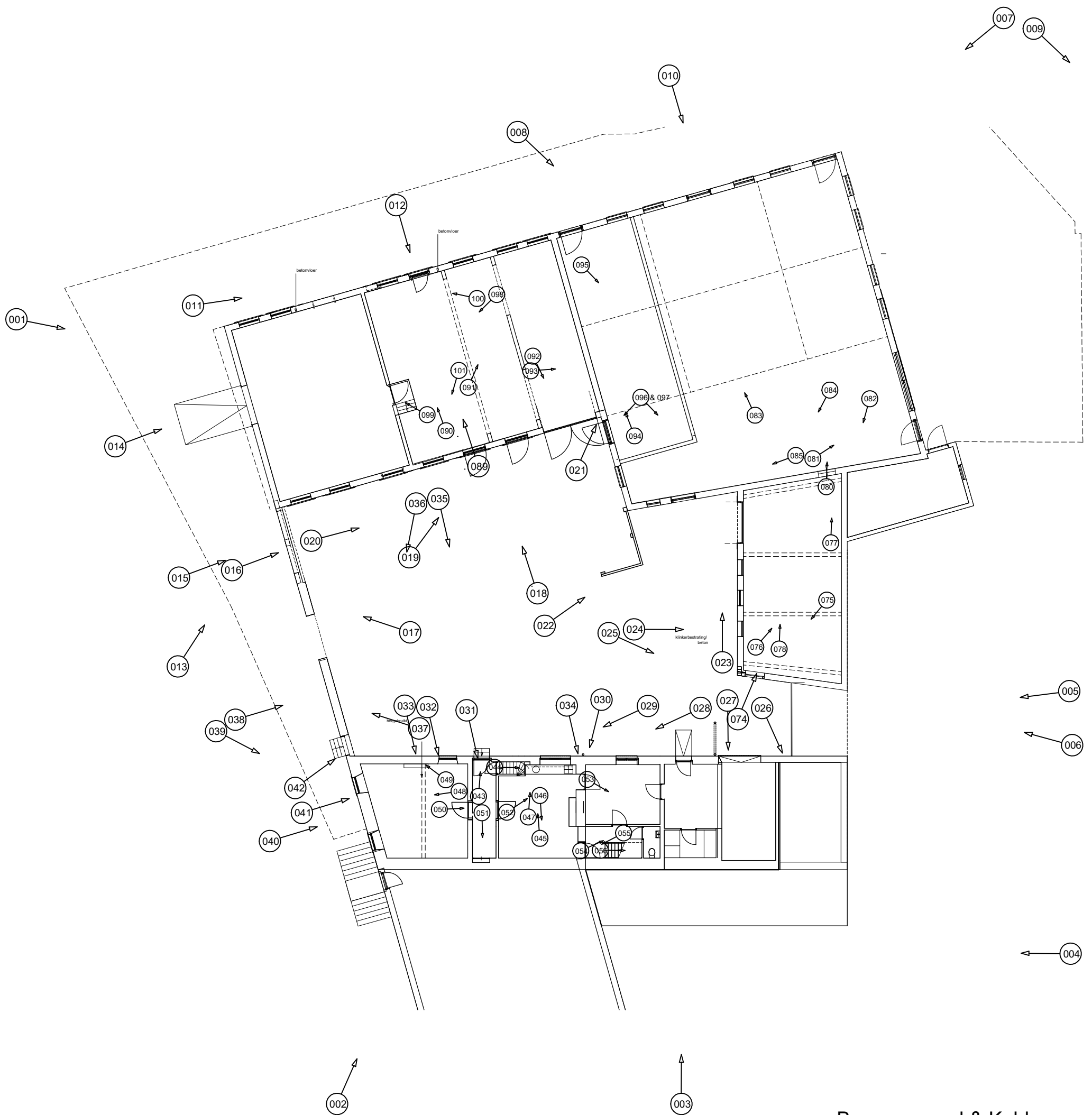
opdrachtgever: Camille Huijnen, Cadier en Keer

tekst en foto's: Coen Eggen

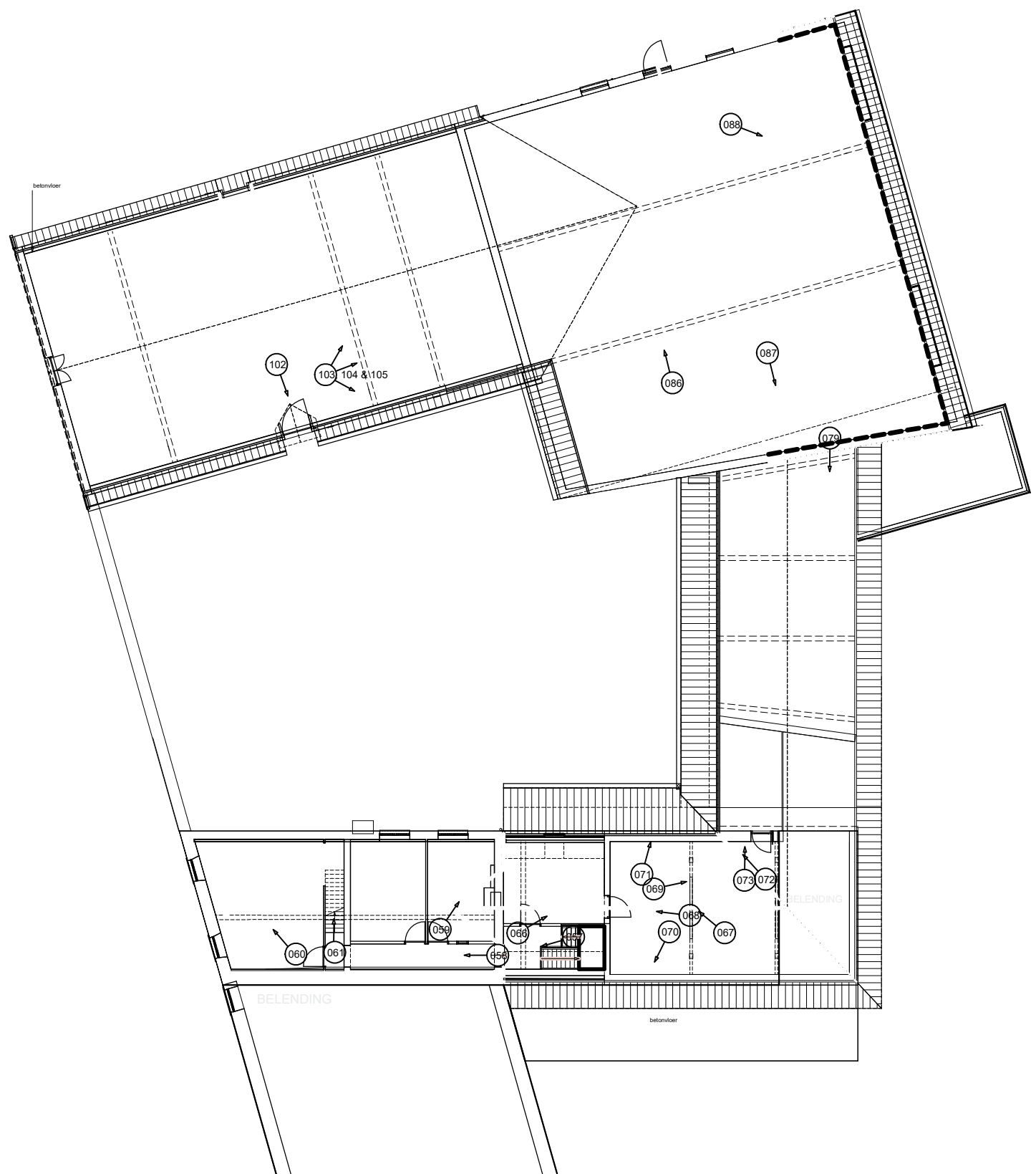
vormgeving: Sanne Bastin, Designwitch S.Bastin, Hoensbroek

© coen eggen | kelmonderstraat 51 | 6191 rd kelmond-beek
gcceggen@xs4all.nl | 06-29533362

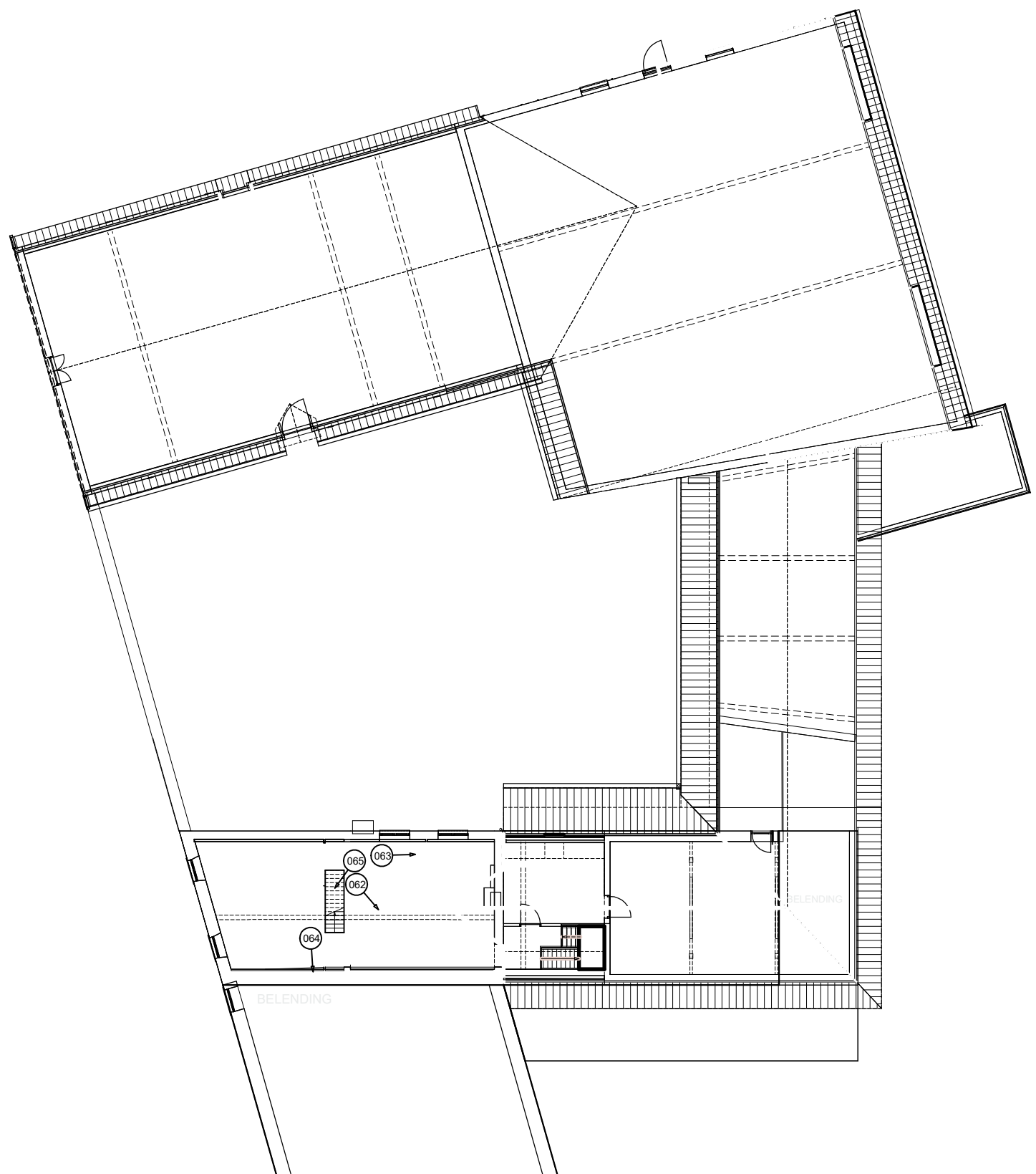
Bijlage A: Plattegronden met foto locaties



Begane grond & Kelder



Eerste verdieping



**Bouwhistorisch Onderzoek aanvulling
woonhuis
Groot Welsden 72 en 72a | Groot Welsden
Eijsden-Margraten**

Coen Eggen
december 2020



Objectgegevens

adres: Groot Welsden 72/72a, 6269 EV Margraten
status: Rijksmonument, onder één nummer, als no. 70,
no. 34718: Welsderhof
redengevende omschrijving: Welsderhof; grote hoeve met binnenplaats,
van baksteen en mergel; XIX. Gevelsteen, XVIII, met wapen (Bongert ?), gehouden door
leeuwen, omgeven door vlaggen, speren en kanonnen (NB: de wapenstein bevond zich in de
gevel van no. 72, boven het voetgangerspootje, maar is daar in 1985 uit gevallen en later
verloren geraakt. De tekst daarop: TANDEM BONA CAUSA TRIUMPHAT luidt, vrij vertaald,
Uiteindelijk zegeviert de goede zaak).
kadastrale aanduiding: Margraten,
Sectie H, no. 13,221,787,788,791
kadastrale
situatie:



Inhoud

1.	INLEIDING.....	4
2.	BESCHRIJVING VAN HET OBJECT	5
2.1	BEGANE GROND.....	5
2.2	VERDIEPING.....	11
2.3	ZOLDER WOONHUIS	12
2.4	ZOLDER OUDERE DEEL.....	13
3.	CONCLUSIE	14
	BIJLAGE A: PLATTEGRONDEN MET FOTO LOCATIES	16

1. Inleiding

De Monumentencommissie heeft om nadere inventarisatie van tijdens voorbereidende werkzaamheden c.q. ontmanteling van het interieur van het woonhuis waargenomen bouwsporen gevraagd. Onderhavig document is een aanvulling op het eerdere ingediende rapport.

In dat kader wordt nogmaals gewezen op het gegeven dat er niets zo dynamisch is als een boerderij, niet alleen omdat die veelal uit een veelheid aan bouwdelen bestaat maar ook omdat die om bedrijfskundige redenen nogal eens van functie wisselden. In die gevallen moest er vaak een bouwkundige aanpassing doorgevoerd worden, die op eigen initiatief en met beperkte middelen gedaan werd. Vergunningen zijn maar zelden aangevraagd.

Die 'eigenbouw' had ook betrekking op het woonhuis en het interieur daarvan. Soms gaat het om een hele campagne, waarbij meerdere onderdelen aangepakt werden, soms om pure incidenten.

In het onderhavige geval is het vervangen van een deel van de ramen in kunststof daarvan een duidelijk en recent voorbeeld.

Ook daar gaat pragmatisme voor zorgvuldigheid, én het aanvragen van een vergunning. Dat er voor dit pand desondanks enkele bouwaanvragen liggen voor ondergeschikte gebouwtjes zal te maken hebben met de status van de vroegere eigenaar, die wél gewend was in vergunningen te denken. Maar dat besef is geërodeerd.

Een lineaire bouwfasering in heldere ingrepen is voor vrijwel alle boerderijen onmogelijk te geven.

Incidenten zijn dan ook vaak niet te koppelen aan een grotere activiteit, en dus niet duidelijk te plaatsen in de tijd. Desalniettemin is voor het pand geprobeerd incidentele ingrepen zoveel mogelijk te dateren.

Nu het interieur ontmanteld is wordt meer duidelijk over de grote lijnen die geleid hebben tot het huidige gebouw. Ook daarbij toch weer de aantekening dat hergebruikt materiaal zo'n datering gemakkelijk kan beïnvloeden als die niet te plaatsen is in een logische ontwikkeling die vooral vanuit het gebruikersperspectief benadert moet worden.

Monumenten zijn nadrukkelijk ook mentaliteitsgeschiedenis, zowel bij een secure uitvoering als wanneer een gebeund is. Maar eerst en vooral gaat het telkens weer om pragmatiek.

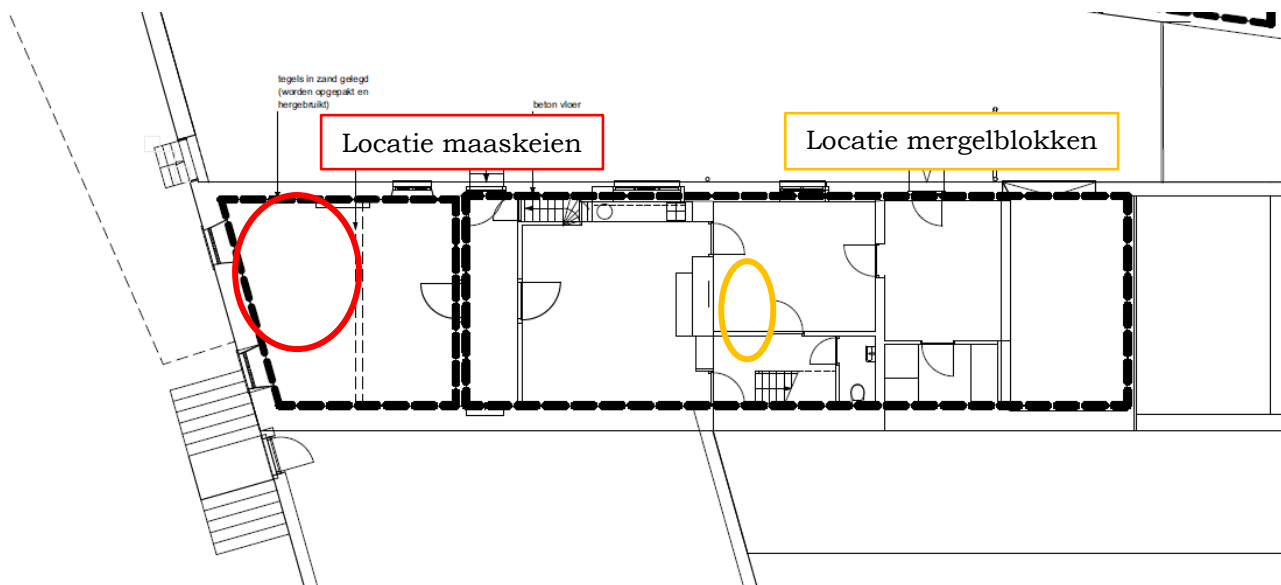
2. Beschrijving van het object

Dit hoofdstuk zal aan de hand van foto's met korte beschrijvingen inzicht geven in de bouwkundige elementen van het woonhuis. Om de locaties en richting van de foto's te volgen kan gebruik worden gemaakt van de plattegronden zoals bijgevoegd in Bijlage A.

2.1 Begane Grond

Bij het verwijderen van de vloeren zijn geen funderingsrestanten gevonden van oudere voorgangers. In de voorkamer lagen verspreid door het eerste balkvak een aantal Maaskeien (zie figuur 1 voor locatie) die verder geen samenhang lieten zien, en mogelijk gediend hebben als stabilisatie van de ondergrond die immers naar de straat afloopt.

Achter de latere keuken zijn enkele mergelblokken gevonden (zie figuur 1 voor locatie) die echter geen relatie hebben met de huidige noch met een oudere situatie zoals die zich aandient in de vorm van dichtgemetselde gaten waarin moerbalken hebben gezeten.



Figuur 1 Plattegrond begane grond bestaand; locatie maaskeien en mergelblokken

In de voorkamer zit een olmen balk (zie figuur 2) die iets schuin op de zijmuren staat en hoort bij de uitbouw van het pand naar voor, in de 19^{de} eeuw. Op die plek heeft mogelijk de oorspronkelijke voorgevel van het huis gestaan waarvan de kelder deel uitmaakte.



Figuur 2 De binnenzijde van de gevel aan de straat met het in onbruik geraakte schoorsteenkanaal



Figuur 3 De scheidingsmuur met het halletje naar de straat gezien, met de mogelijk hergebruikte balk

Uitgaand van die kelder en het gebruikelijke 5-gebinten huis, of, bij steenbouw, het 4 balkvakken diepe huis, met een of twee schouwen in het midden van de bouwmassa, steunend op het keldergewelf, zou de balk rechts van de voordeur (zie figuur 3) de helft van de voorkamer markeren. De deur zou dan globaal op dezelfde plek kunnen hebben gezeten als de huidige. Het aanwezige telmerk (zie figuur 4) in de genoemde is vanaf de 17^{de} eeuw tot midden 18^{de} eeuw gebruikt, maar is verder niet plaatsbaar in een serie, temeer daar de rest van de balken bij de interne verbouwing van 1951 is verdwenen. De dichtgemetselde gaten in de buitenmuren getuigen van de oorspronkelijke plekken.



Figuur 4 Het telmerk op de balk



Figuur 5 De niet-ingekaste muur van de belending in de hoek met de straatgevel

De verdiepingvloeren, die behalve in de voorkamer na die tijd van buitenmuur naar buitenmuur lopen, betekenden dus automatisch ook een draaiing van 90 graden van de balklaag die de vloeren op de verdieping draagt. De maat en afwerking van die balken is overduidelijk industrieel.

De muren laten sporen zien van een schouw tegen de topgevel aan de straat (zie figuur 2). In een later stadium, mogelijk bij de verbouwing van 1951, gaat de schouw naar de zijmuur aan de courzijde, met een schoorsteenkanaal dat in de muur is uitgehakt.

In de voorkamer is opmerkelijk dat de zijmuren niet ingekast zijn in de topgevel (zie figuur 5). Omdat die bovendien bestaan uit hergebruikt materiaal, - met ettelijke mergelblokken die met hun oranje-roze kleur (zie figuur 7) duidelijke sporen van verhitting door brand laten zien -, bestaat het vermoeden dat het om een klamp gaat die een versteviging van het bestaande muurwerk beoogde, uitgevoerd bij de gedeeltelijke vernieuwbouw rond 1887.



Figuur 6 Blik vanaf de straatkant naar de muur die de kamer scheidt van het halletje. Ook hier een secundaire met dito materiaal opgetrokken muur die geen verbinding heeft met de buitenmuren



Figuur 7 Een onderbroken staande naad laat de oude opening zien

Het oudere, voorgaande woonhuis, - maar niet noodzakelijk oudste huis-, is deels te herkennen aan de wel zorgvuldig in mergel opgetrokken muur (zie figuur 6), globaal vanaf de overgang van de voorkamer naar het verlengde van het halletje, met daarbij overigens de aantekening dat de nu bestaande indeling, ondanks de getelmerkte balk, waarschijnlijk ook pas is ontstaan bij die verbouwing. De mergelmuur die nu onder de balk staat is niet alleen niet ingekast in de zijmuren maar bestaat ook weer uit hergebruikt materiaal (zie figuur 8) en vormt daarmee de begrenzing van de nieuwe woonkamer aan de straat, als uitvloeisel van de uitbreiding die er eerder plaatsvond.



Figuur 8 De gebrekkige aansluiting op de muur van de belending met achter de muur een lateibalk van een voormalige doorgang



Figuur 9 De in 1951 dichtgezette doorgang naar no. 70, iets opgeschoven t.o.v. de eerdere doorgang, in het verlengde van het halletje achter de voordeur

Die secundaire toestand wordt onderstreept door de nadien, in 1951, dichtgezette verbindingsdeur met het buurpand die iets verder van de straat ligt dan een opening die daaraan voorafging (zie figuur 9).

Dié opening, samen met twee eveneens dichtgezette ramen, waarvan het linker later plaats bood aan een wandkastje (zie figuur 10), hoort, mede gezien de maat van de vensters, bij de vernieuwbouw in de 19^{de} eeuw. Aangezien de boerderij ook toen al op de huidige binnenplaats en zijn economiegebouwen gericht was gaat het dan om de zijgevel die met zijn deur toegang gaf tot de moestuin.



Figuur 10 Een van de twee voormalige vensters naar de buitenkant aan de zijde van het huidige no. 70, met in de dichtgezette opening een later ook weer gedicht muurkastje

Historisch boerderijonderzoek laat zien dat dat, zeker in Zuid-Limburg, de gebruikelijke opzet en indeling was. Logisch ook, want de moestuin had een functie voor het leven van alledag, en moest dus gemakkelijk te bereiken zijn. De voordeur heeft dan ongeveer op de huidige plek gelegen.

Een betrekkelijk probleem met mergelgebouwen is dat vanwege het zachte materiaal en de grote blokken een opening gemakkelijk te wijzigen is zonder veel sporen na te laten. Dat is natuurlijk mede afhankelijk van het vakmanschap van de mergelwerker.

De keuken, links van de voordeur, boven de kelder, is in zijn huidige vorm ook een nieuwe ruimte getuige de bakstenen muur waarin een primair en een secundair schoorsteenkanaal zijn opgenomen (zie figuur 11).



Figuur 11 De wand tussen keuken en bijkeuken met de schouw van in de muur van rond 1920. Links de secundaire schoorsteen en de nog weer latere deuropening met de betonnen lateibalk



Figuur 12 De muur staat koud tegen het pleisterwerk van de buitenmuur

Die muur staat aan de courzijde koud tegen het pleisterwerk van de buitenmuur (zie figuur 12) die daarmee een andere indeling van de ruimtes markeert. Het is ook te zien aan de afstand tot de gaten van de verdwenen moerbalken (zie figuur 13).

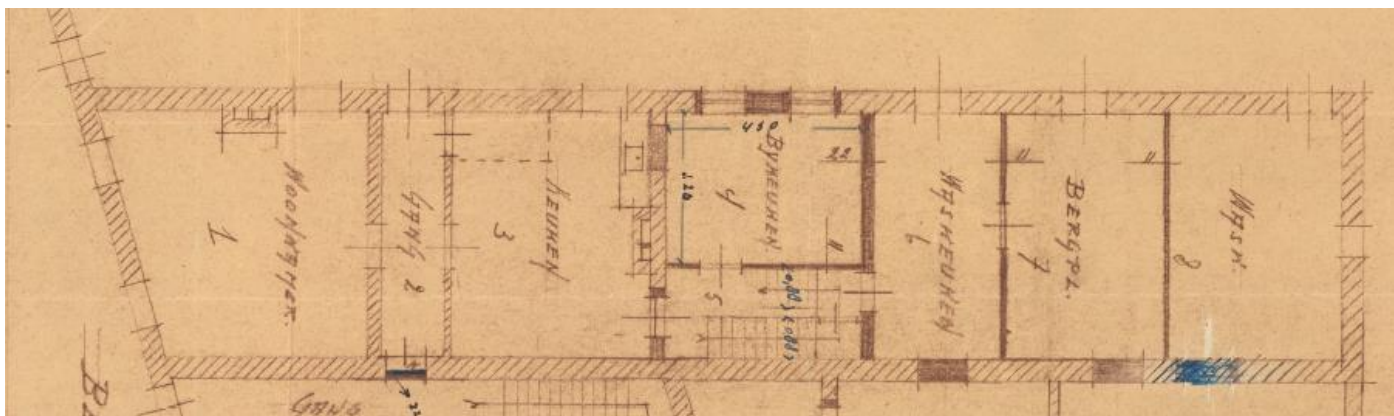


Oude locatie moerbalk

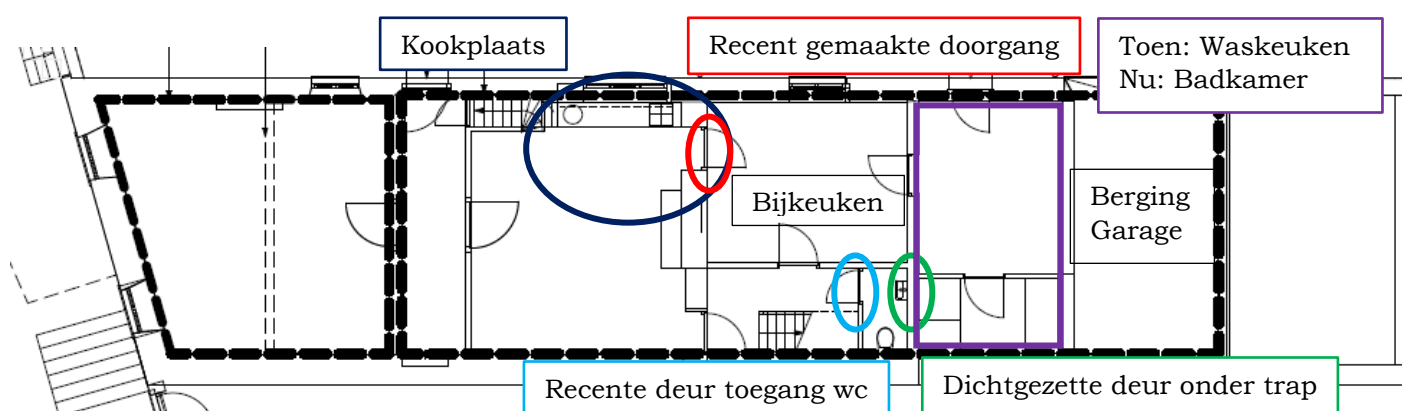
Figuur 13 In de bijkeuken is goed te zien hoe de vensters zijn uitgezaagd en verbreed, en hoe slechte stukken mergel zijn vervangen door baksteen. Tevens een locatie van dichtgezette moerbalken

Daar komt bij dat de steen én de gebruikte specie te dateren zijn rond 1925. De schouw die toen is gerealiseerd is rond 1951 verder gemoderniseerd. Het secundaire kanaal, links van de eigenlijke schouw (zie figuur 11), is waarschijnlijk deel geweest van een kookplaats voor varkensvoer. Daarna kwam ter plekke in 1951 een aanrecht, en nog recenter is daar een deur gemaakt als vervanging van de deur via het

gangetje waarin de trap staat naar de erachter gelegen bijkeuken voert. De deur achter de trap naar de was keuken werd meer recent de toegang tot de wc. In het verlengde daarvan ligt nu een badkamer. Achter de was keuken lag de berging die nu als garage fungeert. De daar weer achter gelegen ruimte is/was een separate was keuken die niet eigendom is van de opdrachtgever en derhalve niet opgenomen kon worden in deze beschouwing.



Figuur 14 plattegrond begane grond 1951

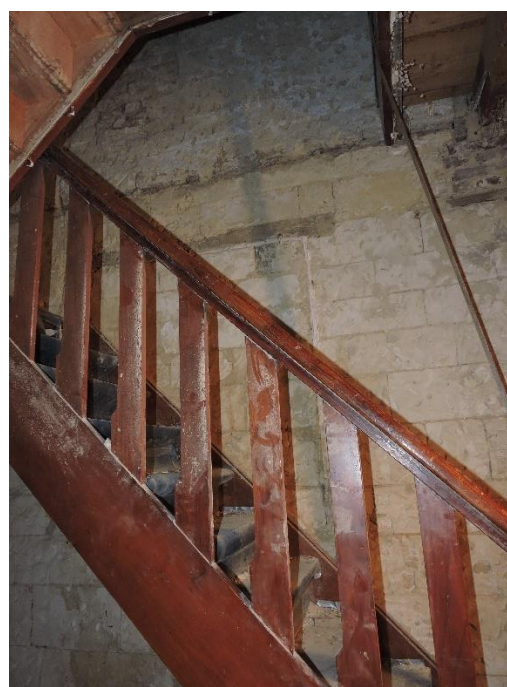


Figuur 15 Plattegrond begane grond bestaand; aanduiding ruimtes

De net benoemde ruimtes zijn aan de baksteen en het metselwerk te zien ongeveer gelijktijdig met de eerder beschreven wijziging gerealiseerd. Dat had ook te maken met het afscheiden van de ruimte waarin de trap naar de verdieping is aangebracht (zie figuur 16). Ook daar is weer een dichtgezet venster te zien uit een vorig stadium (zie figuur 17). Duidelijk is dat de trap ook pas van rond 1951 is, gelet op materiaal en vormgeving.



Figuur 16 Het trappenhuis uit 1951 gezien vanuit de bijkeuken



Figuur 17 Naast de trap is een dichtgezet venster te zien in de muur van de belending

Het plafond van de voormalige bijkeuken (zie figuur 13) bestaat weer uit baddings die van buitenmuur naar buitenmuur lopen, terwijl dat van de voormalige was keuken (nu badkamer), net als dat van de voormalige bergplaats vlak is afgewerkt en bestaat uit voorgespannen systeemblokken die van boven afgedekt zijn met een cement-betonvloer (zie figuur 18 en 19).



Figuur 18 In de bijkeuken is opnieuw een dichtgezette deur te zien



Figuur 19 Ook in de tweede waskeuken is weer een dichtgezette doorgang te zien



Figuur 20 Raam in de bijkeuken met duidelijke sporen van in- en aanpassing in bestaand muurwerk



Figuur 21 Een reparatie in baksteen die laat zien hoe er op incidentenbasis werd gewerkt

2.2 Verdieping

De verdieping laat, zoals al eerder betoogd, een afwerking zien van rond 1951, waarbij de vloeren dus allemaal nieuw zijn, wat weer overeenstemt met de nieuwe balklagen in baddings zoals die op de begane grond zijn te zien.



Figuur 22 Het plafond van de voorkamer



Figuur 23 In de muur met de belending zitten twee dichtgemaakte deuren.

Behalve het venster ter hoogte van de trap (zie figuur 24) zijn meer naar de straat in de muur met de belending vlak naast elkaar twee dichtgezette voormalige deuropeningen te zien (zie figuur 25).



Figuur 24 Het venster op de verdieping, naast de trap



Figuur 25 De muur met de belending vanuit het middengedeelte gezien. De doorlopende mergelmuur geeft zeer waarschijnlijk de oorspronkelijke hoogte aan van de oudere massa met het dak haaks op de straat

Ook hier zijn alle plafonds voorzien van nieuwe baddings die ook weer van buitenmuur naar buitenmuur lopen, wat daar ook geldt voor de voorkamer (zie figuur 22).

Daar is ook weer het schoorsteenkanaal van de oude schouw op de begane grond te zien, én de niet-ingekaste zijmuren, die nu maar voor een deel bestaan uit vrij willekeurig hergebruikte mergelblokken: een vorm van materiaalbesparing en – verwerking.



Figuur 26 De voorgevel met het spoor van het verdwenen schoorsteenkanaal. De balk die ter plekke in de muur is ingelaten wijst erop dat de vloer in elk geval is gelegd nadat de schoorsteen verplaatst is naar de zijmuur aan de binnenplaatskant



Figuur 27 Het secundaire schoorsteenkanaal in de muur aan de courzijde

Alle slaapkamers, tot aan de zolder, zijn weer uit de campagne van 1951, inclusief ook de trap naar de zolder (zie figuur 29).



Figuur 28 Kunststoframen aan de courzijde.



Figuur 29 De trap naar de zolder uit 1951

2.3 Zolder woonhuis

De zolder van het woonhuis maakt, zoals ook aan de spanten is te zien (zie figuur 30 en 31), deel uit van de verbouwing van 1887, terwijl ook daar een in 1951 dichtgezette deur naar de belending is te zien (zie figuur 31).



Figuur 30 De zolder met een van de spanten



Figuur 31 Een dichtgemetselde doorgang naar no. 70

2.4 Zolder achterhuis

Resteert de zolder in het oudere deel: daar is, zoals al eerder beschreven, een optelsom van ingrepen te zien, met reparaties aan de mergelmuren, eenvoudige 19^{de} eeuwse spanten, en de cement-betonvloer boven de bergplaats en de tweede waskeuken.



Figuur 32 Doorkijk vanuit de laatste slaapkamer naar de zolder boven de voormalige berging op de begane grond



Figuur 33 Een ingebroken raampje in de laatste kamer

3. Conclusie

De conclusie annex waardenstelling is dat met uitzondering van de hoog-monumentale kelder er alleen positieve waarden zijn toe te kennen aan de sporen van de verdwenen vensters in de oude buitenmuur, m.n. in die van de belending. Een balk als die rechts van het huidige gangetje is eveneens positief als reminiscentie, hoewel daar altijd de nodige voorzichtigheid bij geboden is omdat die ook hergebruikt kan zijn. Wat dat betreft zijn ankerijzers eveneens slechte tijdsindicatoren omdat ze ook veelvuldig hergebruikt zijn, wat fraai geïllustreerd is door de ankers inde straatgevel van no. 70, die 18^{de} eeuws zijn terwijl de gevel pas in 1887 is ontstaan.

Alle ingrepen uit 1951 zijn indifferent, wat uiteraard in optima forma geldt voor de kunststoframen en kozijnen.

Ook de indeling van de ruimtes is t.o.v. een oudere massa dusdanig gewijzigd dat ook daar de kwalificatie indifferent op van toepassing is.

bronnen

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Beeldbank
Monumentenregister

Kadaster: Oerkadasterkaart

Ned. Mon. van Geschiedenis en Kunst; Margraten, Mheer en Noorbeek, Zeist, Zwolle, 1991 Mondelinge bevestiging onderzoeksgegevens door A.Schulte

Regionaal Historisch Centrum voor Limburg, bouwarchief gemeente Margraten

Huisarchief eigenaar: tekening 1926

Archief Albert Corten, losse notities. Regionaal Historisch Centrum voor Limburg. (Niet publiek toegankelijk)

Coen Eggen: lopend boerderijenonderzoek in kader Boerderijenstichting Limburg | publicatie Boerderijen in Limburg

colofon

object: Groot Welsden 72 en 72a, Groot Welsden

onderwerp: Bouwhistorisch onderzoek

datum: Oktober 2020

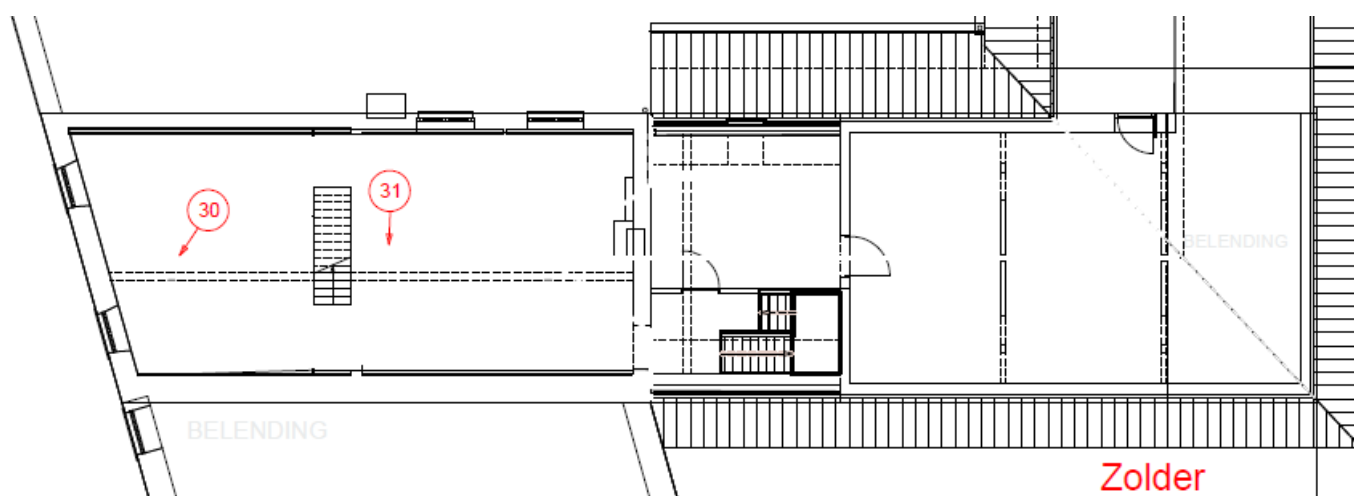
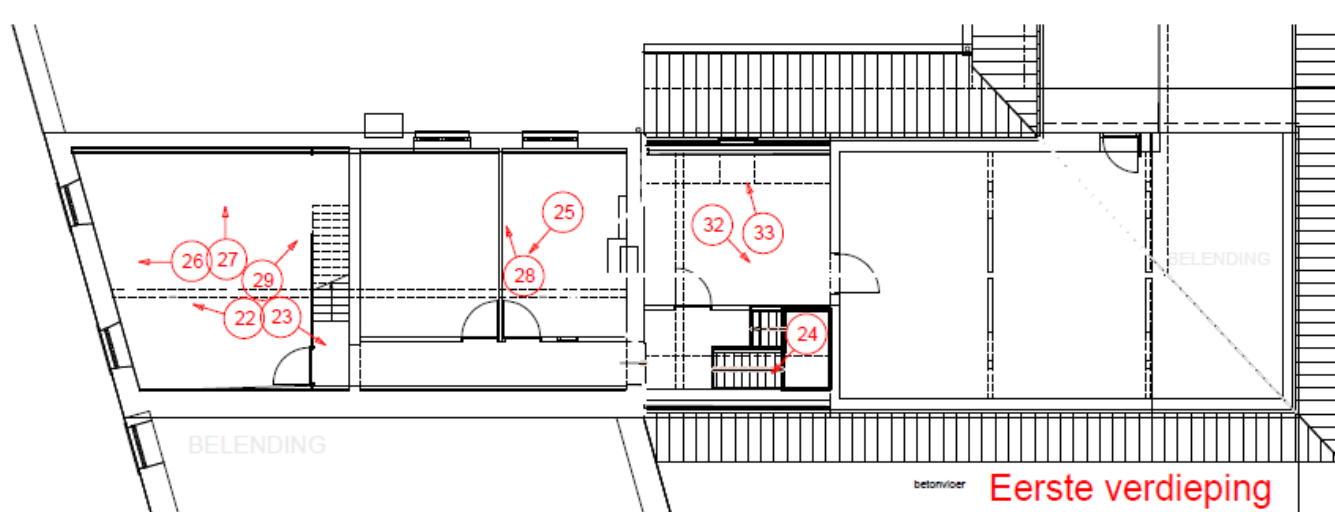
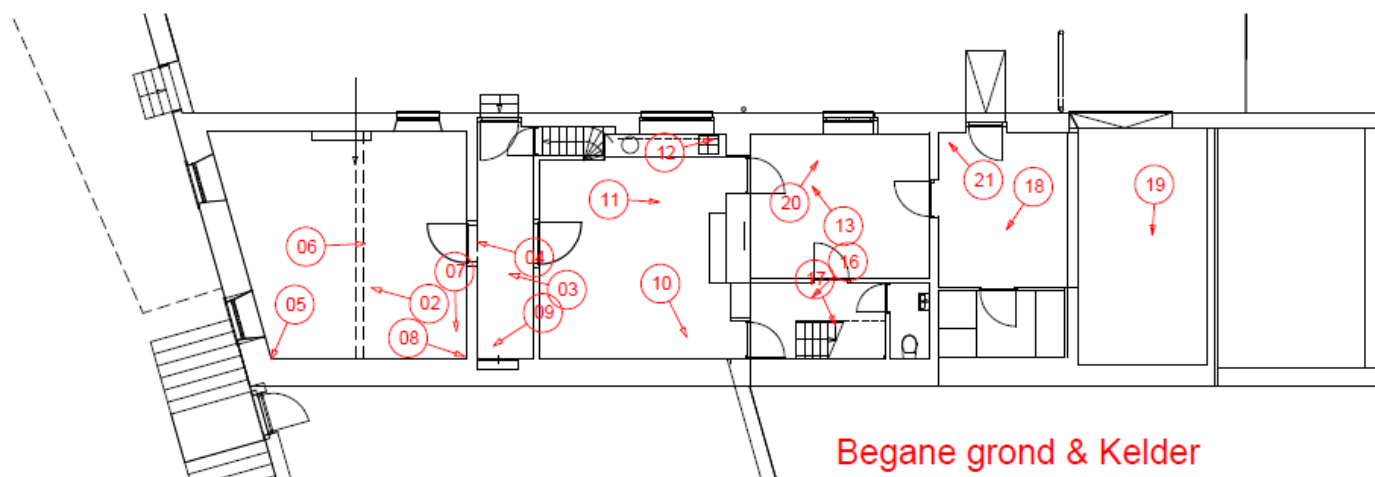
opdrachtgever: Camille Huijnen, Cadier en Keer

tekst en foto's: Coen Eggen

vormgeving: Sanne Bastin, Designwitch S.Bastin, Hoensbroek

© coen eggen | kelmonderstraat 51 | 6191 rd kelmond-beek
gcceggen@xs4all.nl | 06-29533362

Bijlage A: Plattegronden met foto locaties



DISTRICT: "MERGELLAND"
SECRETARIAAT: GEMEENTEHUIS VALKENBURG A/D GEUL

Voorafgaand aan de rondgang was de aanvulling op het bouwhistorisch onderzoek doorgestuurd, deze heeft specifiek betrekking op de bouwsporen die aangetroffen zijn na het strippen van de woning. Hier wordt met name bedoeld het verwijderen van: stucwerk, plafonds, wanden en vloeren met een indifferente monumentwaarde (cat.3). Op basis van deze aanvullingen i.c.m. de rondgang concludeert de monumentencommissie dat er geen

wijzigingen inzake het vergunde plan nodig geacht worden. Er zijn namelijk geen bouwsporen aangetroffen die aanleiding geven om de plannen anders te interpreteren, of die tot gevolg hebben dat niet nader bekende monumentale waarden verloren zullen/kunnen gaan.



De initiatief plannen voor het westelijke schuurdeel heeft de monumentencommissie nog niet gezien of ter beoordeling voorgelegd gekregen. Ter plaatse worden beide schuren wel bekeken en worden de plannen (op hoofdlijnen) door de eigenaar toegelicht. Het schuurdeel aan de straatzijde (zuidzijde) zal ingevuld worden met 3 woningen, die verticaal ingepast worden. Ten aanzien van dit schuurdeel dient opgemerkt te worden dat er een discrepantie bestaat tussen de kadastrale hulpkaarten, die duiden op een bouwtijd van ca. 1926, en de daadwerkelijk aanwezige situatie. De buitenmuren bevatten namelijk geen bouwsporen die aanleiding geven om te concluderen dat dit volume in 2 fasen tot stand is gekomen zoals de hulpkaarten suggereren. Bovendien is er een duidelijk verschil in toegepaste baksteen en voegwerk aanwezig in vergelijking met het noordelijke schuurvolume, ook dit doet vermoeden dat er een groter faseringsverschil tussen beide schuurdelen aanwezig is.

Het aan de achter- c.q. noordzijde aangrenzende schuurdeel zal ingevuld worden met 4 vakantiewoningen (2 per bouwlaag). Met betrekking tot deze grote schuur zal het verwezenlijken / inpassen van voldoende daglichtopeningen, en dan specifiek in het grootschalige noordelijke dakvlak, het belangrijkste aandachtspunt gaan vormen. Op het voornemen van de eigenaar om hier loggia's in te passen is door de Mon.cie al toegelicht dat dit geen wenselijke aanpak is. Wel is aangegeven dat een ingreep t.b.v. lichttoetreding en wellicht ook t.b.v. de realisatie van buitenruimte mits met respect voor het karakteristieke gesloten dakvlak hoogwaardig vormgegeven, gedetailleerd en uitgevoerd hier tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Op basis van deze rondgang heeft de Monumentencommissie een duidelijk beeld gekregen van de aanwezige monumentale waarden.

Voor wat betreft de waarderingsplattengronden van het bouwhistorische rapport dienen nog enkele elementen specifiek aangeduid te worden. Het betreft de aanwezige scheidingsmuren, de dragende staalconstructie(s), de verdiepingsvloeren en de kappanten. Tevens wordt opgemerkt dat in de tekstmatige waardering de trappen naar de verdieping zijn omgewisseld. In volume D is dit een authentieke trap en in volume E juist een trap met een indifferente monumentwaarde (cat.3), dit dient aangepast te worden. Met de rondgang en waarnemingen van de commissie en bovengenoemde aanpassingen van het bouwhistorische rapport bestaat een voldoende basis voor de verdere toetsing van plannen.

Monumentencommissie

15 DEC. 2020

District Mergelland