



De noordgevel gezien van af de weg. Karakteristiek is eveneens de haag achter de voor het woonhuis gelegen bloemen- en moestuin (foto: W.J.M. Ummels)

projectgegevens

Code	HB128
Type onderzoek	Cultuurhistorische quickscan
Onderwerp	Voormalige boerderij Vijenstraat 11 te Vijen
Status	geen
Opdrachtgever	De heer A. Mullenders Vijenstraat 10 6264 BB Vijen
Litgave	Buro4 Monument en Ruimte Postbus 229 6040 AE Roermond T: +31 (0)475 786 283 E: info@buro4.nl I: www.buro4.nl
Veldwerk	ing. H.J. van der Borgh
Fotografie en tekenen	ing. H.J. van der Borgh
Eindredactie	drs. B. A. J. T. Dukers



Foto vanaf de zijkantje. (foto Wil. M. Ummets)

inhoudsopgave

Inleiding:	7
Situering	7
Historische achtergrond	
- algemeen	9
- historische kaarten	9
Bevindingen	
- woonhuis	11
- schuur en bijgebouwen	15
Waardenstelling en aanbevelingen	17
Bronnen	18
Disclaimer	18



De hoordelijke langgevel van het pand



De zu deijke langgevel van het pand

inleiding

In verband met een verbouwing / renovatie van het pand Vijenstraat 11 te Vijen is Buro4 verzocht om onderzoek te verrichten naar het pand en aan te geven of er sprake van cultuurhistorische waardevolle of karakteristieke bebouwing. Daartoe is op 6 maart 2015 een bezoek gebracht aan het object en is de situatie ter plaatse onderzocht. Daarnaast heeft een beperkte literatuurstudie plaatsgevonden en is historisch kaartmateriaal bestudeerd.

literatuur

Het pand wordt genoemd in het boek Monumenten in Nederland, deel Zuid-Limburg, Vaals, Wittem en Slenaken, van J.F. van Agt, in opdracht de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (thans Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Staatsuitgeverij, Den Haag 1983):

"Vijenstraat nr 11 Langgerekt dwars staand huis van baksteen onder een zadeldak, in de lange noordgevel nog twee gekoppelde vensteromlijstingen van Naamse steen met segmentbogen, XVII. Verder grotendeels vernieuwd."

situering

De Vijenstraat slingert vanaf de Panisberg bij de kerk van Vijen naar beneden, gaat vervolgens in oostelijke richting langs achter het zogenaamde Panhuis (nu Vijenstraat 57) en de Munnikshof (nu Vijenstraat nr 51). Vervolgens loopt de Vijenstraat in zuidelijke richting, tot aan de Groenstraat. Zowel in het zuidelijke deel van de Vijenstraat als in de Groenstraat zijn verspreid en geclusterd boerderijen aanwezig. Ten oosten van het pand ligt het Vijenerbos. De boerderij betreft een vrij gelegen object met een langgerekte bouwmassa, haaks op de weg. Het pand is vanwege zijn vrijstaande ligging en situering aan de voet van de berg vanuit het landschap goed zichtbaar.



Situering van Vijenstraat 11 ten opzichte van de kern van Vijen (bron: Google maps)



Luchtfoto waarop het gebouw (gebouwen) zijn geprojecteerd. (bron: bag-viewer.geodan.nl)



Uitsnede uit de kadastrale minuutkaart 1811-1832, die overeen komt met de luchtfoto (bron: watwaswaar.nl)



Uitsnede uit de OAT (bron: watwaswaar.nl)

← Uitsnede uit de kadastrale minuutkaart (1811-1832): het huidige woonhuis is aangegeven met een rode pijl. Het vierkante bouwvolume net hierboven is thans opgenomen in het bouwvolume van het woonhuis. Het grote bouwvolume ten noorden van het huidige woonhuis is inmiddels verdwenen. (bron: watwaswaar.nl)

historische achtergrond

algemeen

Vijen wordt in een oorkonde uit 1179 genoemd als vrij bezit van de Benedictijnerabdij van Burtscheid. De abdis van Burtscheid wordt in 1358 erkend als grondvrouwe van de heerlijkheid Vijen. Vijen omvatte destijds zes "rotten" (buurtschappen): Carneng, Cotessen, Ginsterberg, Mamelis, Rott en Vijen. Onder het bezit van de abdij viel ook het Vijenertbos. De bewoners van de hoeven en huizen van de bovengenoemde buurtschappen hadden vastgelegd in een reglement uit 1539 het gebruiksrecht van het bos. Dat bleef zo tot 1940. In het Panhuus (nu Vijenstraat 57) was de schepenbank van Vijen gevestigd. De Murnikshof (nu Vijenstraat nr. 51), is een vroegere hoeve van de abdij van Burtscheid. Naast de "rotten" waren er verspreid enkele clusters van (in)bebouwing o.a. aan de Vijenstraat en de Groenstraat.

historische kaarten

De kadastrale minuutkaart van 1811-1832 is één van de vroegste betrouwbare kaarten van het gebied. Op deze kaart is het pand reeds aangegeven. Uit bestudering van deze kaart en bijbehorende registers, de zogenaamde oorspronkelijk aanwijzende tafels (DAT), blijkt dat er destijds sprake was van een zelfstandig woonhuis.

Het pand en perceel was eigendom van Jan Gemmenich uit Vijen en bestond uit een tuin (395), het huis (397), een boomgaard (398, ten noorden van het woonhuis) en hooiland (399, ten oosten van het woonhuis). Op het perceel met het nummer 396 zijn drie bouwvolumes te onderscheiden:

1. Het langerekte bouwvolume dat het huidige woonhuis met achterliggende schuur vormt (aangeduid met een rode pijl)
2. Het vierkante bouwvolume dat thans is opgenomen in het bouwvolume van het woonhuis
3. Het grotere bouwvolume ten noorden van het huidige woonhuis, dat inmiddels is verdwenen. Naar alle waarschijnlijkheid was dit een schuur.

Naast de kadastrale minuutkaart zijn nog enkele topografische kaarten geraadpleegd uit 1804 en 1925. De topografische kaart (Tranchot) uit 1804 is onduidelijk. Dat geldt in iets mindere mate voor de topografische kaart uit 1925. Daarop lijkt het bouwvolume ten noorden van het woonhuis (3) te zijn verdwenen, het woonhuis met achterliggende schuur (1) in oostelijke richting verlengd en lijkt het voorheen vrijstaande vierkante bouwvolume (2) te zijn gekoppeld aan de schuur. De wijzigingen moeten ergens tussen 1830 en 1925 hebben plaatsgevonden. Nader kadastraal onderzoek zou het precieze jaar in beeld kunnen brengen. Een dergelijk onderzoek gaat echter te ver in het kader van dit deze quickscan. Op basis van het metselwerk kan worden aangenomen dat de schuur in de tweede helft van de 19^e eeuw is verlengd.



Kadastrale minuutkaart 1804

Topografische kaart 1925

F. van Agt, Zuid-Limburg. Vaals, Witem en Slenaken, Staatsuitgeverij, Den Haag 1983



De noordgevel



De zuidgevel

bevindingen

woonhuis

Volgens de beschrijving van Van Agt bestaat Vijenstraat 11 uit "een langgerekt dwarsstaand huis van baksteen onder een zadeldak, waar in de lange noordgevel nog twee gekoppelde vensteromlijstingen van Naamse steen met segmentbogen (XVIII) aanwezig zijn, doch de rest van het pand grotendeels is vernieuwd". Van Agt komt tot deze conclusie op basis van het exterieur en met name de gevelopeningen die in het begin van de 20^e eeuw voor een groot deel zijn vernieuwd. Het interieur van het pand geeft echter een heel ander beeld.

In oorspronkelijke opzet bestond het pand hoogst waarschijnlijk uit een mergelstenen woonhuis met daarachter een vakwerkschuur en een vrijstaand vakwerkhuisje dat mogelijk de functie van bakhuis heeft gehad. Op basis van de rode verkleuring van mergel en door brand aangetast houten constructie-onderdelen (o.a. een van een 19^e eeuwse A-spant) kan worden geconcludeerd dat eind 19^e eeuw of begin 20^e eeuw een brand in het voorste deel van het woonhuis is geweest. Mogelijk is deze brand mede aanleiding geweest om een verbouwing van het woonhuis door te voeren en zijn toen de meeste van de huidige gevelopeningen aangebracht.

De kern van het woonhuis en achterliggende schuur dateren echter met zekerheid van voor 1800. Op basis van de gekoppelde vensteromlijsting in de gevel (die van Agt in de 17^e eeuw dateert), de twee mergelstenen kelders, restanten van mergelmuren, schouwpartijen en vakwerkconstructies is het echter aannemelijk dat het pand veel ouder is, hoogst waarschijnlijk uit de 17^e eeuw.



De achtergevel vanuit het noord-oosten gefotografeerd (foto: WIL, LimmeN)

11



De zuidelijke buitenwand van het woonhuis bestaat nog voor een groot deel uit mergel



De meest oostelijke oude stookplaats; van deze stookplaats is geen schoorsteen meer zichtbaar op het dak



De meest westelijke oude stookplaats, gezien vanaf de (geenrijple) achterzijde. Aan de achterzijde is eventueel een vakwerk wand aanwezig

12

Het in mergel opgetrokken huis is daarbij opmerkelijk, omdat de meeste huizen in die tijd uit vakwerk bestonden, hetgeen iets zegt over de status van het pand en/of zijn voormalige bewoners. De mergelwanden zijn thans (met name aan de buitenzijde) voorzien van diverse herstellingen in metselwerk, waarbij vermoedelijk grotendeels een nieuwe bakstenen buitenschil is aangebracht. Eveneens is opmerkelijk dat het pand twee dicht bij elkaar gelegen oude stookplaatsen bezit, hetgeen niet gebruikelijk is. Daarnaast zijn onder het woongedeelte twee (waarschijnlijk 17^e eeuwse) keiders aanwezig, die beide voorzien zijn van een mergelstenen tongewelf. Het interieur van het pand bevat daarnaast twee inwendige vakwerkwanden.

Het woonhuis bezit nog een oud, 17^e-eeuws venster. Het betreft een houten tweelichtsvenster met segmentbogen (dus niet Naamse steen, zoals van Agr. aangeeft) in de noordgevel. In de getoogde bovendorpel van dit kozijn zijn nog sporen van een traliewerk aanwezig. Achter dit kozijn is begin 20^e eeuw een nieuw raam achter aangebracht. Daarnaast is in de zuidgevel (direct achter de aanbouw aan de weg) een houten blokkozijn aanwezig. De overige gevelopeningen van het woonhuis zijn jonger (begin 20^e eeuw) maar desalniettemin kenmerkend en karakterstrekkend voor het huidige beeld.



De kleine leider aan de oostzijde loopt evenwijdig aan het woonhuis



De grote leider aan de westzijde is, over de gehele breedte van het woonhuis (waars op het woonhuis geplaatst)



Het houten tweelichtsvenster met segmentbogen in de noordgevel



In de gestoogde bovendorpel zijn nog sporen van traliewerk aanwezig

13



De schuur waarvan de oorspronkelijke vakwerkconstructie nagenoeg geheel bewaard is gebleven

14

schuur en bijgebouwen

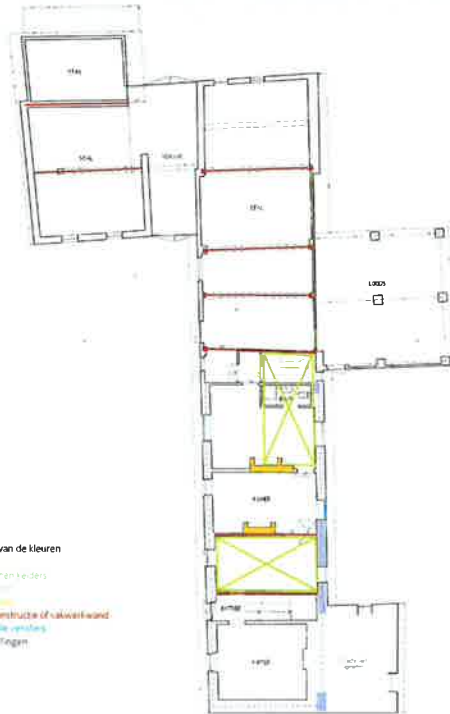
Van de oorspronkelijke schuur is de vakwerkconstructie nog nagenoeg geheel bewaard gebleven. De zuidelijke langgevel van de vakwerkschuur is bijna nog volledig voorzien van vlechtwerk met leempleister. De noordelijke gevel is grotendeels versteend en voor een groot deel uitgevoerd in machinale baksteen. Het voorheen vrijstaande vierkante gebouwje (2) bevat inwendig nog oorspronkelijke spanten en in de achtergevel resten van vakwerk. Dit bouwvolume, dat eveneens is aangegeven op de kadastrale minuutkaart dateert in oorsprong van voor 1800. Het achterste deel van de schuur, het tussenlid tussen de schuur en het voorheen vrijstaande vierkante bouwvolume (2) dateren uit de tweede helft van de 19^e eeuw, evenals de aanbouw tegen de zuidgevel van het woonhuis in de nabijheid van de straat. De overkapping (schjopp) tegen de zuidgevel van de schuur is van latere datum.



De zuidgevel van de schuur bestaat voor het grootste deel nog uit vakwerk met vlechtwerk en leempleister



In het achterste spant is voor een deel nog de vakwerkruifing te zien, daterende uit de periode dat dit de achterzijde achtergevel van de schuur was (± 1850). De wand tussen schuur en woonhuis. Het bovenste deel van de spankconstructie is in de negentiende eeuw vervangen door een A-spant.



plattegrond met de belangrijkste bouwkundige waardevolle elementen

waardstelling en aanbevelingen

Het pand Vijlenstraat 11 te Vijlen is karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol vanwege het feit dat het een voortzetting betreft van de historische bebouwing die op deze plaats waarschijnlijk al sinds de 17^e eeuw, maar met zekerheid sinds de 18^e eeuw aanwezig was. Ondanks het feit dat het exterieur van het pand in het begin van de 20^e eeuw ingrijpend is veranderd, is er sprake van een bijzonder object met een oude kern waarbij het streekeigen karakteristieke historische beeld herkenbaar is gebleven.

In cultuurhistorische zin is het object van betekenis voor de plaatselijke geschiedenis omdat het oorspronkelijk een mergelstenen huis met achterliggende vakwerkschuur betreft. Dit duidt op een bijzondere status van het pand en/of zijn voormalige bewoners.

Het pand is gelegen in een gebied waarvan de wegen, verkaveling en landschapsstructuur een oorspronkelijke indruk wekken of veranderingen hebben ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven. Karakteristiek daarbij is ook de aan de noordzijde van het woonhuis gelegen bloemen- en moestuin, die met een groenblijvende haag is omzoomd.

Het gebouw is geheel opgetrokken in streekeigen materialen (mergel, bakstenen en vakwerkconstructie met vlechtwerk- en leemvullingen) en gebouwd volgens de ambachtelijke streekeigen bouwtraditie. Het pand is van bouwhistorische waarde vanwege de aanwezigheid van een groot aantal nog aanwezige historische bouwmaterialen en historische bouwconstructies zoals o.a.:

- De mergelstenen kelders
- De nog aanwezige mergelmuren van het woonhuis
- De beide schoorstenen c.q. stookplaatsen in het woonhuis
- De houten vakwerk wanden in het woonhuis en de kasspannen
- Het houten tweelichtvenster in de noordgevel (XVII)
- Het houten blokkozijn in de zuidgevel (direct achter de aanbouw aan de weg)
- De vakwerkconstructie van de schuur, inclusief de nog aanwezige oude vakvullingen (vlechtwerk / leem)
- De nog aanwezige spanten en delen van de vakwerkconstructie in het voorheen vrijstaande bouwvolume 2.

Voor het behoud van het huidige karakteristieke beeld is het wenselijk om de huidige bouwmassa's (met uitzondering van latere aanbouwen), de gevelopeningen en de raamindelingen van het woonhuis zoveel mogelijk te behouden. Daarnaast is behoud van de bovengenoemde bouwhistorische waardevolle elementen wenselijk. Tot slot is het behoud van de bloemen- en moestuin alsmede de groen blijvende haag aan de noordzijde van het woonhuis wenselijk.

Het is wenselijk om het pand een bescherming te geven om het karakteristieke beeld en de bouwhistorische waarden ook naar de toekomst toe te kunnen behouden. Ter bescherming van de karakteristieke verschijningsvorm bestaat de mogelijkheid tot het opnemen van een dubbelbestemming "Cultuurhistorische waarden" in het bestemmingsplan. Bescherming van de bouwhistorische waardevolle elementen is mogelijk door aanwijzing van het pand tot gemeentelijke monument of toekomstige bescherming hiervan in het omgevingsplan.

17

bronnen

foto's

H.J. van der Borgh, Buro4, tenzij anders vermeld

literatuur

R. Stenvert e.a., *Monumenten in Nederland, Limburg*, Zeist / Waanders Uitgevers, Zwolle 2003
F. van Agt, *Zuid-Limburg, Vaals, Wittem en Slonken*, Staatsuitgeverij, Den Haag 1983

historische kaarten

www.watwaswaar.nl
www.imagebase.ubv.vu.nl

tekeningen bestaande toestand

Wil. L. Ummels bouwconsultancy

© 2015 | Buro4 Monument en Ruimte

Vereenvoudiging voor eigen gebruik of intern gebruik van de opdrachtgever is toegestaan. Bronvermelding is verplicht. Voor het overige mag niets uit deze uitgave worden vervoerd, afgedrukt, verspreid, openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op welke andere manier ook, worden anders dan hierboven vermeld, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever en de auteurs. Buro4 heeft het recht te allen tijde gebruik te maken van de inhoud van deze uitgave voor commerciële en/of andere doeleinden. Het is niet toegestaan de inhoud van deze uitgave te kopiëren, verspreiden of anderszins openbaar te maken. Ieder die van mening is rechten te kunnen doen op illustraties wordt verzocht zich met Buro4 in verbinding te stellen. Voor contactgegevens zie www.buro4.nl

18

