

mr. drs. P.M.H. Cruts  
Kloosterstraat 14  
6369 AD Simpelveld

ONDERZOEKEN  
ORGANISEREN  
ONDERSTEUNEN  
ONTWIKKELLEN

POSTBUS 229  
6040 AE ROERMOND  
I. WWW.BURO4.NL  
E. INFO@BURO4.NL

Datum: 26 november 2012 | Ons kenmerk: BD0162-02  
Betreft: cultuurhistorische waardering Holset 80 Lemiers

Geachte heer Cruts,

Naar aanleiding van uw verzoek, en na overleg met de gemeente Vaals, hebben wij een cultuurhistorische waardering opgesteld van de hoeve Holset 80 te Lemiers. Ons onderzoek richtte zich op de vraag of het pand al dan niet cultuurhistorische waarde heeft en zo ja, welke specifieke waarden. Hiertoe is het object door ons geïnventariseerd en heeft zowel een historisch-ruimtelijke als een bouwhistorische quickscan plaatsgevonden, aangevuld met beperkt archief- en literatuur onderzoek. In dit verslag lichten wij onze conclusies toe.

#### Historisch-ruimtelijke context

Het pand Holset 80 is gelegen in het gehucht Holset, horende bij Lemiers. Holset is een vroegmiddeleeuwse ontginningsnederzetting, aan de rand van het plateau van Vijlen. Centraal in het gehucht ligt de H. Lambertus en Genoveva kerk, waarvan de oudste kern teruggaat tot ten minste de twaalfde eeuw. Deze ligt op een verhoging in het landschap. In een cirkel daaromheen gegroepeerd, liggen enkele historische hoeves. Hoeve Holset 80 ligt aan een toegangsweg vanuit het zuiden, op korte afstand van de kerk.

De hoeve staat al afgebeeld op oude kaarten. Zo geeft de Tranchotkaart uit 1803-1820 twee bouwvolumes op deze plek weer, waarvan de precieze vorm moeilijk te onderscheiden is. Het lijkt te gaan om een rechthoekige vleugel aan de noordzijde en een vierkant gebouw ten zuiden daarvan. Op de kadastrale minuutkaart uit ca.1830 zijn drie bouwvolumes zichtbaar. Aan de zuidzijde is een L-vormig gebouw, aan de noordzijde is een rechthoekig gebouw en een gebouw met een vierkant grondplan, in het verlengde van elkaar.

#### Opzet van het huidige complex

De huidige hoeve Holset 80 bestaat uit twee hoofdvolumes en enkele bijgebouwen. Aan de noordzijde ligt een rechthoekig, diep bouwvolume, bestaande uit twee aan elkaar geschakelde woningen. Aan de zuidzijde is een voormalige schuur met een L-vormige plattegrond, waarvan het voorste gedeelte recent herbouwd is als woonhuis. Ten oosten van de noordelijke vleugel is een oud bakhuisje. De overige bebouwing op het terrein is van recente datum.

### Beknopte beschrijving van de bouwvolumes

*Noordelijke vleugel* – De noordelijke vleugel van het complex bestaat momenteel uit twee woningen. Beide zijn deels onderkelderd, daarboven één bouwlaag hoog en samen voorzien van een zadeldak. Het voorste woonhuis heeft een kelder met een tongewelf van vuursteenknollen, dat later is voorzien van een cementpleisterlaag. Het achterste woonhuis heeft een kelder met een gewelf van bakstenen gordelbogen, met een metseling in een ruitmotief. Afgaande op de kadastrale minuutkaart is deze kelder pas na 1830 tot stand gekomen, toen de twee vrijstaande noordelijke vakwerkgebouwen aaneengesloten werden.

Beide woningen hebben een vakwerk draagconstructie met vakwerk buitenmuren en tussenwanden. De buitengevels zijn in een later stadium, eind negentiende of begin twintigste eeuw, voorzien van een nieuwe buitenmuur in baksteen, waarbinnen de oorspronkelijke houtconstructies grotendeels gehandhaafd bleven. De dakconstructie bestaat deels uit oorspronkelijke (loofhouten) spanten en (laat-)negentiende-eeuwse A-spanten. De ramen en deuren zijn bij een recente renovatie vernieuwd. De achterste woning heeft aan de noordzijde een moderne aanbouw.

*Zuidelijke vleugel* – De zuidelijke vleugel bestaat uit een woonhuis aan de voorzijde en een stal daarachter. Het woonhuis is nieuw gebouwd op de plek van een ouder bouwvolume, dat als schuur fungeerde en met de stal aan de achterzijde was verbonden. In het woonhuis zijn enkele oude bouwfragmenten herplaatst en voor de buitenmuren is baksteen van de afgebroken schuur hergebruikt. Een houten kippenstal aan de zuidzijde (vroeg 20<sup>e</sup> eeuw) is bij de verbouwing eveneens gesloopt en vervangen door een stenen uitbouw (huidige keuken). Uit oude foto's blijkt dat de afgebroken schuur een draagconstructie had met trek balken, waarop kapsepanten waren geplaatst. Twee van deze spanten zijn bewaard gebleven in de schuur aan de achterzijde. Ze zijn opgenomen in de stal, toen die in de tweede helft van de negentiende eeuw werd gebouwd (de stal staat immers nog niet op de kadastrale minuutkaart). Deze stal is opgetrokken in baksteen en heeft een schilddak. De kapsepanten zijn opgebouwd uit gezaagd grenenhout. Op de begane grond zijn lage veestallen met voederbakken en bakstenen vloeren met mestgoten.

### Cultuurhistorische waarden

De hoeve Holset 80 is van historisch-ruimtelijke waarde als onderdeel van de oudste bebouwing van het gehucht Holset, van vóór 1850. De beide vleugels vormen al ten minste twee eeuwen een ruimtelijke eenheid. Door de herbouw van de zuidelijke voorste schuur met kippenhok ten behoeve van een woonhuis met aanbouw is er op die plek een verandering van beeld en bouwvolume ontstaan.

De noordelijke vleugel van het complex is van bouwhistorische waarde, vanwege de twee oudere, geïncorporeerde kernen. De vakwerkconstructies en ten minste de voorste kelder dateren van vóór 1800. Het vakwerk is van buitenaf weliswaar niet meer zichtbaar, maar wel nog aanwezig en het heeft nog een aanzienlijke gaafheid.

De zuidelijke vleugel heeft een indifferente bouwhistorische waarde, door de herbouw van het voorste volume en de geringe kwaliteit van de laatnegentiende-eeuwse stal. De enige twee waardevolle elementen zijn de twee oudere gebinten van de voorste schuur, maar deze zijn door de vrijwel volledige herbouw van dat bouwvolume al grotendeels uit hun oorspronkelijke context gehaald.

De architectuurhistorische waarden van het complex zijn indifferent. De laatnegentiende-eeuwse buitengevels van de noordelijke vleugel hebben een traditionele vormgeving (streekeigen bouwen), welke voor een deel teniet wordt gedaan door latere ingrepen (o.a. moderne ramen). De herbouwde schuur aan de zuidzijde heeft een moderne vormgeving, de laatnegentiende-eeuwse stal heeft een vrij sobere, traditionele vormgeving.

#### Conclusie

Hoeve Holset 80 heeft in de loop der tijd diverse wijzigingen ondergaan, maar bevat toch nog aantoonbare cultuurhistorische waarden. De historisch-ruimtelijke waarde van het complex is hoog, als onderdeel van de oudste bebouwing van de kern van Holset. Daarnaast zijn de kelders en de vakwerkconstructie in de noordelijke vleugel van aanzienlijke bouwhistorische waarde. Het is te overwegen om de noordelijke vleugel op grond van zijn bouwhistorische waarden op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen.

Met vriendelijke groet,



drs. B.A.J.T. Dukers, bouwhistoricus



ing. H.J. van der Borgh,  
adviseur monumentenzorg en ruimtelijke planvorming.

Afbeeldingen



De Tranchotkaart (1803-1820) hoeve Holset 80 bij de pijl



De kadastrale minuutkaart uit ca. 1830



*De noordelijke vleugel voor de renovatie van 1999 (foto familie Cruts)*



*De schuur van de zuidelijke vleugel voor de renovatie van 1999 (foto familie Cruts)*



*De noordelijke vleugel in 2012*



*De zuidelijke vleugel met woonhuis (vooraan) en stal (achteraan) in 2012*



*Twee gebinten van de oude schuur (zuid)*



*De voorste woning van de noordvleugel*



*De interne vakwerkconstructie van de zuidelijke vleugel*



*Interne vakwerkwand in de achterste woning, met twee kasspanen*



*Interne vakwerkwand voorste woning*



*Kelder onder de achterste woning (XIXB)*