

Inventarisatie

Bestemmingsplan Palace Wyck e.o.

Maart 2019



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

1	Toelichting	3
1.1	Inleiding en systematiek	3
2	Algemene richtlijnen	4
2.1	Algemene richtlijnen voor onderhoud en herstel (restauratie) van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen	4
2.2	Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in beschermd stadsgezicht	6
3	Inventarisatie en specifieke richtlijnen	7
3.1	Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken	7
3.2	Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle cultuurhistorische elementen	

1 Toelichting

1.1 Inleiding en systematiek

Het rapport *Inventarisatie* behandelt het bestemmingsplangebied Palace Wyck e.o. op object- en structuurniveau. Het rapport dient als motivering voor de planologische bescherming van behoudenswaardige panden, complexen, objecten, structuren en groenelementen. Omdat niet alleen het te beschermen object, maar ook de directe omgeving van belang is ook deze bij het behoud van de specifieke karakteristiek meegenomen in de beschrijving.

Door de toevoeging van zowel algemene als specifieke richtlijnen kan het rapport worden toegepast als instrument voor het beheer en de ontwikkeling op pand- of objectniveau en op structuurniveau.

Het rapport *Inventarisatie* is van belang bij de beoordeling van de omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, slopen en/of aanleggen en bij de ontwikkeling van bouwplannen.

De juridische consequenties worden vervolgens op de planverbeelding en in de planregels vastgelegd.

2 Algemene richtlijnen

2.1 Algemene richtlijnen voor onderhoud, restauratie, wijziging en herbestemming van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen

De algemene uitgangspunten voor werkzaamheden aan cultuurhistorisch erfgoed zijn hieronder weergegeven. Of het nu een restauratie betreft, het aanpassen aan de huidige gebruikseisen of een herontwikkeling ten behoeve van toekomstig ander gebruik, de uitgangspunten welke hieronder staan beschreven moeten altijd een leidende rol spelen in het denkproces van omgang met cultureel erfgoed. Indien met gemotiveerde redenen voor vernieuwing en herontwikkeling wordt gekozen, dient dit eveneens te gebeuren vanuit deze cultuurhistorische randvoorwaarden.

Behoud gaat voor vernieuwen

Historische constructies, structuren en bouwmaterialen geven een pand belangrijke monumentale en historische waarde. Door de aanwezigheid hiervan is de geschiedenis en ontwikkeling van het monument afleesbaar. Vervangen of wijzigen van de bestaande constructies, structuren, materialen, details en indien van toepassing waardevolle interieuronderdelen gaan ten koste van de bouw- en cultuurhistorische waarde. Daarom dienen deze waarden gerespecteerd te worden.

Behoud door zorgvuldig ontwikkelen en vernieuwen

Toevoegingen dienen tot stand te komen op, in of bij de minst kwetsbare plekken van het beschermde pand. Een eigentijds ontwerp heeft hierbij de voorkeur, waarbij moderne materialen mogelijk zijn, mits passend bij de bestaande textuur en het kleurengamma. Dergelijke ingrepen dienen zorgvuldig te worden afgewogen en terughoudend worden vormgegeven.

Veranderingen of toevoegingen dienen bij voorkeur reversibel te zijn. Dit wil zeggen dat deze ooit weer ongedaan gemaakt kunnen worden zonder de monumentale waarden aan te tasten. De toe te passen technieken mogen geen mechanische, fysische of chemische schade toebrengen aan een monument.

Structuren eerbiedigen

Externe hoofdstructuren moeten gerespecteerd worden; dit geldt voor de voor- en achtergevelrooijlijnen en de herkenbaarheid van bouwvolumes, zoals achterhuizen, schuren, koetshuizen en tuinhuisen.

Ook de interne structuur dient zoveel mogelijk in tact te blijven. Ingrepen in de structuur dienen te gebeuren met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, waarbij optimaal aansluiting gezocht wordt bij het oorspronkelijke concept. Ingrepen moeten zodanig uitgevoerd worden, dat de oorspronkelijke structuur herkenbaar blijft.

Respect voor historisch materiaal

Alvorens tot vervanging van historisch materiaal over te gaan moet eerst onderzocht worden of bij het bestaande materiaal in slechte staat technisch herstel mogelijk is. Bij noodzakelijke vervanging van historisch materiaal wordt tot op detailniveau uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Indien dit niet mogelijk blijkt dient aansluiting gezocht te worden bij de historische materialen en substanties.

Respect voor authenticiteit

Bij restauratie moet men de historische gelaagdheid en de afleesbaarheid van het verleden in vormgeving, constructie en materiaalgebruik respecteren. Het transformatieproces, door verandering van het gebruik of functie, dat een gebouw door de tijd heen ondergaat, heeft historische waarde. Een monument ontleent ondermeer zijn waarde aan de bouwgeschiedenis.

Indien het oorspronkelijke materiaal reeds volledig verloren is gegaan wordt niet gepleit voor reconstructie, maar voor een eigentijds ontwerp zodat de geschiedenis in afleesbaar blijft.

Respect voor details

De kwaliteit van een monument wordt vaak bepaald door de aanwezigheid van historische bouwdetails. De oorspronkelijke detaillering in de vorm van voegwerk, gevelafwerking, decoraties, metselpatronen, roedeverdelingen in vensters, et cetera dient optimaal gerespecteerd te worden. Indien er sprake is van eigentijdse interventies, dient de detaillering qua maat en schaal in overeenstemming te zijn met het historische karakter van het pand.

Afweging bij sloop

Indien in uitzonderlijke gevallen ondanks de monumentale waarden toch sprake is van een afweging tot gehele of gedeeltelijke sloop van een rijksmonument of een gemeentelijk monument in het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden.

Dit wil zeggen dat bij de planvorming het volgende vereist is:

- een gefundeerde onderbouwing dat behoud niet mogelijk is (technisch en ruimtelijk).
- documentatie van de te slopen onderdelen in de vorm van een bouwhistorische rapportage met fotomateriaal en opmetingstekeningen.

Archeologische toets bij graafwerkzaamheden

Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm is een toets, of een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, verplicht indien:

- de ingreep gelegen is binnen een straal van 50 meter van een bekende vindplaats of historisch relict, omdat hierbinnen de kans groot is aanvullende informatie hierover aan te treffen (archeologische zone A)
- de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur (de zero-tolerance-zone ofwel archeologische zone A).
- De ingreep gelegen is binnen:
 - de eerste en tweede stadsmuur of binnen een historische dorpskern en een omvang heeft van minimaal 250 m² (archeologische zone B)
 - het buitengebied en een omvang heeft van minimaal 2500 m² (archeologische zone C)

Gebrekenrapport, bouwtechnisch rapport en/of cultuurhistorisch rapport (met bouwhistorisch onderzoek)

Indien de bouwkundige en/of monumentale kwaliteit van het object vooraf niet bekend is, kan het zijn dat bij de planbeoordeling een onderbouwing hiervan wordt vereist. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de indieningseisen van de vergunning en de planregels van het bestemmingsplan.

Zorgvuldigheid tijdens uitvoering werkzaamheden

Historisch waardevolle elementen moeten tijdens restauratie- en verbouwingswerkzaamheden afdoende beschermd worden tegen beschadigingen.

Indien tijdens de uitvoering van vergunde werkzaamheden historische onderdelen (zowel wanneer dit archeologische elementen als bouwhistorische elementen betreft) te voorschijn komen waarvan het bestaan voordien niet bekend was, is de vergunninghouder verplicht dit te melden bij de gemeente Maastricht.

2.2 Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in beschermde stadsgezichten

- Bij vernieuwing, vervanging of wijziging dient dit te geschieden vanuit deze cultuurhistorische randvoorwaarden en bij voorkeur middels een eigentijds ontwerp, afgestemd op de omgeving. De historisch gegroeide en stedenbouwkundige structuur, inclusief de openbare ruimte en groenstructuren, moet men zoveel mogelijk intact laten en de ruimtelijke samenhang daarvan zoveel mogelijk behouden, respecteren en zo mogelijk versterken.
- Bij onderhoud en/ of verandering moet men het oorspronkelijk stedenbouwkundig concept respecteren. Hierbij dient rekening gehouden te worden met oorspronkelijke en/of bestaande rooilijnen, bouwmassa's, hoogten, bebouwingseenheden, kapvormen, situering, openingen in de gevelwand, parcelering, groenstructuren enz.
- Wijzigingen in het beschermd stadsgezicht moeten afgestemd zijn op de schaal en maat van de historische karakteristiek en het architectonisch idioom. Gevel- en raamindeling, kleur- en materiaalgebruik alsmede de textuur en de korrelgrootte van de vernieuwing dienen afgestemd te zijn op de omgeving.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient men rekening te houden met waardevolle details zoals bijvoorbeeld straatmeubilair, terreinafscheidingen, bestratingsmateriaal en beeldbepalende bomen of hagen.
- Bij sloop van niet nader gewaardeerde panden, dient een cultuurhistorische verkenning te worden uitgevoerd, om vast te kunnen stellen of er niet eerder opgemerkte cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en om de juiste afweging tot besluit tot sloop te kunnen maken.

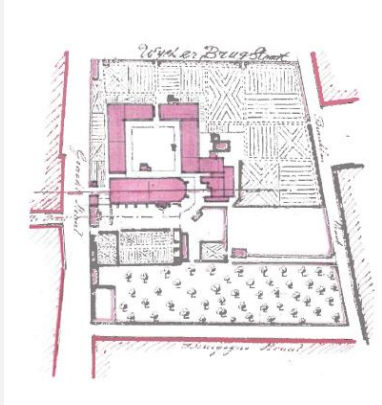
3 Inventarisatie en specifieke richtlijnen

3.1 Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken

ADRES	Wycker Brugstraat 1a-d (winkel-woonhuis) 6221 EA Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: winkel-woonhuis Huidige functie: geen / etalage
STATUS	Kenmerkend bouwwerk; buitengevels, dakvorm
FOTO'S	 Wycker Brugstraat 1a-d, winkel-woonhuis en bioscoop
OMSCHRIJVING	Inleiding Winkel-woonhuis, gelegen binnen de bebouwde kom en binnen het beschermd stadsgezicht van Maastricht. In 1926 gebouwd in Art Deco stijl naar een ontwerp van architecten J. Fasotte te Luik, A. Deussen en B. Reggers. Het winkel-woonhuis en de naastgelegen cinema werden pas later samengevoegd tot cinema, die tot 2004 in gebruik bleef. Beschrijving Het woonhuis is een hoekpand van drie bouwlagen onder een schilddak, dat gedekt is met muldenpannen. In de dakschilden zijn drie moderne dakkapellen aangebracht met een plat dakje. Boven de hoektravee is een daktoren gemetseld met een klokvormig dakje, gedekt met leien. Aan de voorzijde is een rechthoekig venster met een oorspronkelijk raam. Aan het dak is een houten bakgoot op decoratieve consoles. De buitengevels zijn opgetrokken in baksteen en later wit geschilderd. Het pand heeft één gevelas aan de Wycker Brugstraat, een afgeschuinde hoektravee en drie gevelassen aan de Lage Barakken. De hoektravee en de aanpalende traveeën bevatten een hoge

	gevelopening met een meerhoekige, Art-Déco vorm. De puien zijn gepleisterd en later zwart geschilderd en de kolommen tussen de gevelopening zijn versierd met strakke, horizontale banden. De glasinvulling van de openingen is modern. In de gevel aan de Lage Barakken is een toegang naar de bovenwoning, voorzien van een oorspronkelijke deur met bovenlicht. Links daarvan zijn twee vensters van verschillende hoogte met nagenoeg oorspronkelijke ramen en een hardstenen onderdorpel. In de linker travee aan de Lage Barakken is een verticale rij vierkante vensters over alle verdiepingen, voorzien van oorspronkelijke ramen. Alle gevelopeningen, op de winkelpuien na, hebben een hoge gemetselde strekkenlaag aan de bovenzijde. In de middelste gevelas aan de Lage Barakken zijn op beide verdiepingen brede venster met vernieuwde ramen met driedelige bovenlichten. In de rechter gevelas aan de Lage Barakken, alsmede boven de gevelas aan de Wycker Brugstraat is op de eerste verdieping een driezijdige gemetselde erker op een uitkragende, kunststenen console. De erkers zijn voorzien van oorspronkelijke, driezijdige ramen met bovenlichten. Op de erkers zijn balkons. De oorspronkelijke houten balustraden zijn vernieuwd door een moderne metalen variant. De balkonpuien op de tweede verdieping lijken oorspronkelijke, driedelige deuren te bevatten. In de hoektravee is op de eerste verdieping een balkon, waarvan de kunststenen bodem rust op een uitkragende kunststenen console. De balkondeur met zij- en bovenlichten is origineel. Boven het balkon is een rechthoekig venster met een oorspronkelijk raam met driedelig bovenlicht.
WAARDERING	Het bouwwerk is “kenmerkend” gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat: • het object deel uit maakt van een planmatige negentiende-eeuwse doorbraakstraat door de historische middeleeuwse stedenbouwkundige structuur van Wyck, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is. • het hoekhuis onderdeel is van en ondersteunend is aan een straatwand met voorgevels uit verschillende bouwperiodes, die een eenheid vormt door maatvoering en ritmering. • het pand ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is, door de hoekligging . • het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp. • het ontwerp een redelijk hoge mate van architectonische gaafheid bezit. • het een plaatselijke uiting van een belangrijke architectuurstijl betreft, namelijk de Art Déco. • het een bijzonder materiaalgebruik en een bijzondere detaillering heeft, namelijk het siermetselwerk met hoge strekkenlagen en de vorm van de etalageramen op de begane grond. Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere: • het siermetselwerk • de oorspronkelijke deuren • de oorspronkelijke ramen • de erkers • de balkons • de gootlijst • de daktoren Het object is niet dominant gewaardeerd vanwege: - de aantasting van de authenticiteit (wit schilderen hoekpand) - te weinig uniciteit

3.2 Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle cultuurhistorische elementen

ADRES	Wycker Grachtstraat / Bourgognestraat 6221 BZ Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: tuinmuur Huidige functie: tuinmuur
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element
FOTO'S	   <i>Voormalige kloostermuur in gebruik als tuinmuur Bourgognestraat 56-66</i>
OMSCHRIJVING	Objectbeschrijving Tuinmuur uit het begin van de 17^e eeuw van de voormalige kloostertuin van de Annunciaten. De muur is circa 2 meter 20 hoog, start vanaf de achterzijde van het pand Wycker Grachtstraat 13 en loopt parallel aan de Bourgognestraat. Het is de tuinmuur van de panden Bourgognestraat 56 tot 66. De anderhalf steens dikke muur, bestaat overwegend uit metselwerk van handgevormde veldbrandstenen in kruisverband met kalkmortel. De muur is afgedekt met een rollaag in de vorm van een ezelsrug. Ter hoogte van huisnr. 56 is een kleine sprong in de muur. Deze is te herleiden naar de historische tekeningen van het klooster en de kruidentuin. Zie historische verkenning van architectenburo Sjef Raemaekers uit 2016.
WAARDERING	Het object is cultuurhistorisch waardevol omdat: De muur een restant is van de historische tuinmuur van het zeventiende-eeuwse klooster van de Anunciaten in Wyck.
RICHTLIJNEN	Algemeen: Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. Objectgericht: Nvt

ADRES	Wycker Brugstraat 1a-d (cinema) 6221 EA Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: bioscoop Huidige functie: geen
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element; de voorgevel
FOTO'S	  Wycker Brugstraat 1a-d; winkelwoonhuis en cinema De cinema
OMSCHRIJVING	Inleiding Voormalige cinema 'Palace', gelegen binnen de bebouwde kom en binnen het beschermd stadsgezicht van Maastricht. In 1926 gebouwd in Art Deco stijl naar een ontwerp van architecten J. Fasotte te Luik, A. Deussen en B. Reggers. Het winkelwoonhuis op de hoek en de cinema werden pas later samengevoegd tot cinema, die tot 2004 in gebruik bleef. Beschrijving De oude cinemazaal is haaks georiënteerd op de Lage Barakken en is met het hoekpand verbonden door een éénlaags tussenlid (niet beschermd). De voorgevel is opgemetseld in bruine baksteen met een verdikte plint en bestaat uit twee hoekrisalieten en een breder middendeel met een afgetopte topgevel. In het midden van de gevel is een brede toegang met oorspronkelijke deuren, afgedekt met een luifel met bovenlichten erboven. Boven de toegang is een breed, gecementeerd vlak met daarin, in Art Déco letters, de tekst 'Cinema "Palace" '. Links en rechts van de toegang zijn op de begane grond steeds twee rechthoekige vensters met een oorspronkelijk stalen raam en trapvormig siermetselwerk onder de onderdorpels. De vensters zijn, net als alle andere vensters in de gevel, voorzien van een hoge gemetselde strekkenlaag aan de bovenzijde, overeenkomstig het hoekpand. In de hoekrisalieten zijn hoge smalle vensters met oorspronkelijke stalen ramen. De hoekrisalieten worden afgesloten met een gemetselde, afgeronde top met Art Déco vormen. Het middendeel heeft boven de gevelreclame een reeks van zes vensters met oorspronkelijke stalen ramen. Onder de buitenste twee is een vierkante vorm van siermetselwerk aangebracht. Boven de vensters is een driezijdige erker op een trapsgewijs opklimmende kunststenen bodem tussen tweezijdig uitgemetselde penanten. Het heeft een oorspronkelijk stalen raam. In de geveltop is een zeshoekig oculusvenster.
WAARDERING	De voorgevel is als "waardevol cultuurhistorisch element" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het

	bijzonder omdat: • het object deel uit maakt van een planmatige negentiende-eeuwse doorbraakstraat door de historische middeleeuwse stedenbouwkundige structuur van Wyck, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is. • het object ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is, door de afmetingen. • het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp. • het ontwerp een redelijk hoge mate van architectonische gaafheid bezit. • het een plaatselijke uiting van een belangrijke architectuurstijl betreft, namelijk de Art Déco. • het een bijzonder materiaalgebruik en een bijzondere detaillering heeft, namelijk het siermetselwerk met hoge strekkenlagen en de stalen ramen en gevelreclame van de cinema. Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere: het siermetselwerk de oorspronkelijke deuren de oorspronkelijke houten en stalen ramen de erker van de cinema de gevelreclame van de cinema
RICHTLIJNEN	Algemeen: Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. Objectgericht: Het is wenselijk de gevel van de cinema licht te reinigen (niet zandstralen!) en de stalen ramen te onderhouden.