

# Inventarisatie

*Bestemmingsplan Milieuzonering Sappi*

**Mei 2023**



*Gemeente Maastricht*



# Inhoudsopgave

|          |                                                                                                                                                            |              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Toelichting</b>                                                                                                                                         | <b>4</b>     |
| 1.1      | Inleiding en systematiek                                                                                                                                   | 4            |
| <b>2</b> | <b>Algemene richtlijnen</b>                                                                                                                                | <b>5</b>     |
| 2.1      | Algemene richtlijnen voor onderhoud en herstel (restauratie) van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen | 5            |
| 2.2      | Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen<br><b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>                                  | <b>Fout!</b> |
| 2.3      | Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden<br><b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>                          | <b>Fout!</b> |
| <b>3</b> | <b>Inventarisatie en specifieke richtlijnen</b>                                                                                                            | <b>8</b>     |
| 3.1      | Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken                                                                               | 8            |
| 3.2      | Inventarisatie en specifieke richtlijnen cultuurhistorische attentiegebieden                                                                               |              |
| 3.3      | Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle groenelementen                                                                                        |              |

# 1 Toelichting

## 1.1 Inleiding en systematiek

Het voorliggende deelrapport *Inventarisatie* vormt een onderlegger die ten doel heeft het cultureel erfgoed van Verlengde Maasboulevard, goed gemotiveerd en gedocumenteerd, planologisch te beschermen (zie hiervoor de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan)

Het is van belang om rekening te houden met de wettelijke verplichtingen, zoals vermeld in de wet Ruimtelijke Ordening en zoals vastgesteld door jurisprudentie. De voornaamste bepaling hierbij is de verplichting om iedere beslissing of aanbeveling goed te motiveren. De juridische consequenties worden vervolgens in de planverbeelding vastgelegd.

Het rapport *Inventarisatie* behandelt het bestemmingsplangebied Verlengde Maasboulevard 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 pand, maar ook de directe omgeving van belang is, 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 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.

## 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 achtergevelrooilijnen 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 m<sup>2</sup> (archeologische zone B)
  - het buitengebied en een omvang heeft van minimaal 2500 m<sup>2</sup> (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 verbouwwerkzaamheden 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 van waardevolle groenelementen**

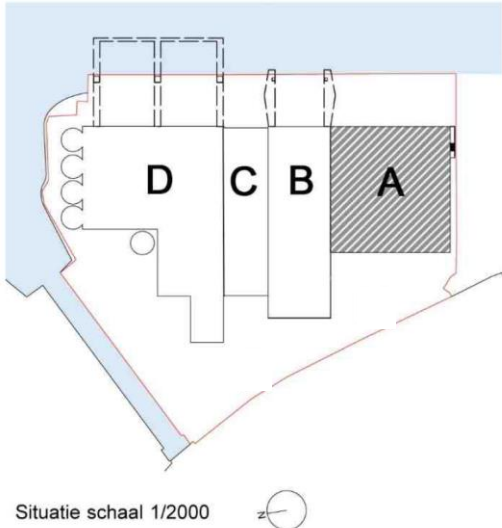
- Behoud gaat vóór vernieuwen, vervangen of wijzigen. Indien toch voor vernieuwing, vervanging of wijziging wordt gekozen vanwege bijvoorbeeld afsterven of ziekte, dient dit te geschieden vanuit deze cultuurhistorische randvoorwaarden. De karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede de sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten, moet men zoveel mogelijk intact laten en het uiterlijk daarvan zoveel mogelijk behouden, respecteren en zo mogelijk versterken.
- Bij onderhoud en/of verandering moet men de plaatsing, vorm, groeiwijze, omvang en structuur respecteren. Er dient zoveel mogelijk aansluiting gezocht te worden bij de omgevingsarchitectuur en de cultuurhistorische karakteristiek.
- Bij herplant of nieuwe beplanting dient uitgegaan te worden van de oorspronkelijke soort, tenzij deskundig advies anders uitwijst.
- Geen schade in algemene zin mag worden toegebracht aan het waardevol groenelement alsmede moeten snoei- en onderhoudswerkzaamheden en/of het gebruik van bestrijdingsmiddelen, dusdanig uitgevoerd worden dat geen blijvende schade wordt toegebracht aan het waardevol groenelement.
- Bebouwing, aanleggen of slopen binnen, bij, op of aan een waardevol groenelement is alleen mogelijk indien de bestaande karakteristieken qua maat, schaal, materiaal en kleur gehandhaafd blijven.

## **2.3 Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en 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 cultuurhistorisch attentiegebied of 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        | Biesenwal 3<br>6211 AD Maastricht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| GEGEVENS     | Oorspronkelijke functie: Graanpakhuis, kunstmestloods en kleiverwerking<br>Huidige functie: Cultural freezone & kraakpand                                                                                                                                                                                                                                                             |
| STATUS       | Dominant bouwwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| FOTO'S       | <div></div> <p>Biesenwal 3</p> <div><p>A landbouwbelang: silo's en pakhuis<br/>B landbouwbelang: kunstmestloods<br/>C opslagloods (tussenhal)<br/>D kleiverwerkingsgebouw</p><p>Situatie schaal 1/2000</p></div> |
| OMSCHRIJVING | <b>Inleiding</b><br>Het complex 'Landbouwbelang' vormt een samenstelling van vier volumes. Het graanpakhuis met overslag (graansilo's) werd in 1939 gebouwd, voor de Vereniging Landbouwbelang als pakhuis en overslagplaats voor graan- en diervoer, en is gelegen aan de Maas tussen de Wilhelminabrug en de oude spoorbrug en tegenover het Bassin.                                |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>Vroeger was het een agrarische coöperatie, later werd het eigendom van SAPPI, die het een aantal jaren geleden aan de gemeente Maastricht heeft verkocht. Sinds 2002 is het pand gekraakt. De krakers organiseren hier culturele activiteiten. Einde 2004 werd bekend dat het pand binnen enkele jaren waarschijnlijk plaats moet maken voor een hotel of wellicht ook een casino. Het gebouw werd gesitueerd in het deel van Maastricht dat vanaf de 19e eeuw hét industriegebied van de stad was geworden en Landbouwbelaang vormde hier een belangrijk onderdeel van. De Schoonheidscommissie was destijds niet positief gestemd over het ontwerp en vond het gebouw een aanslag op het natuur- en stadsschoon. Zij eiste dat de vormgeving de architectonische vertolking zou zijn van zowel 'den inwendigen diensten als van de constructieve actie der bouwdelen, die hem ontsluiten en beschermen'. Later werd het gebouw overgenomen door de papierfabriek van SAPPI (South African Pulp &amp; Paper Industry), die hier ten noorden een opslagloods en kleiverwerkingsgebouw met laad- en loskranen aan toevoegde. Het totale complex vormt een belangrijk onderdeel van het industriegebied in het Boschstraatkwartier.</p> <p><b>Beschrijving</b></p> <p>Fabrieksgebouw 'Landbouwbelaang' met een betonnen constructie waarvan de gevels zijn opgebouwd met bruine baksteen. Het gebouw bestaat uit verschillende bouwvolumes van afwisselende omvang en hoogte. De vensters hebben ramen met stalen constructie en bakstenen muurdammen. Op de zuidgevel is de tekst 'Landbouwbelaang' geschreven. In het fabrieksgebouw zijn de machines en andere onderdelen voor het productieproces (onder andere de silo's) nog aanwezig. Ook zijn de originele trappen nog aanwezig. Bijzonder is de betonnen spiltrap. Het gebouw is grotendeel nog in authentieke staat. De stalen ramen zijn in ongewijzigde vorm nog aanwezig. Het oorspronkelijke ontwerp is nauwelijks veranderd en de vormgeving van de gebouwen zijn typerend voor functionalistische ontwerpen in de jaren dertig van de 20e eeuw. De vormgeving van het gebouw staat in relatie tot het productieproces. De nog aanwezige silo's zijn hier de zichtbare uitdrukking van. Ook de nog aanwezige hijsinstallaties aan de Maaszijde duiden op de vroegere gebruiksfunctie van het pakhuis.</p> <p>Het kleiverwerkingsgebouw heeft een L-vormige opzet en vormt een samenstelling van meerdere silo's van gewapend beton. De gevels daarbovenop zijn opgebouwd uit een staalskelet in combinatie met metselwerk invullingen. De aan de Maaszijde zichtbare laad- en loskranen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het staalskelet.</p> |
| <p>WAARDERING</p> | <p>Het bouwwerk is "dominant" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het object deel uit maakt van een stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.</li> <li>• het object een typologische waarde heeft als een gaaf bewaard voorbeeld van een 20<sup>ste</sup> eeuwse graanpakhuis.</li> <li>• het object een cultuurhistorische waarde heeft als onderdeel van de uitbouw van verschillende graanpakhuizen van de NV Landbouwbelaang langs het Julianakanaal en waarvan het merendeel inmiddels is verdwenen. .</li> <li>• het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp.</li> <li>• het ontwerp een hoge mate van architectonische gaafheid bezit.</li> <li>• het een bijzondere interieur met silo's transportleidingen met Paternosters en glijbanen voor het zakken transport</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de originele toegangsdeur en de originele stalen ramen met roedeverdeling</li> <li>• de laadperrons aan de westzijde</li> <li>• het pleisterwerk in 2 kleuren</li> <li>• tekst “Landbouwbelang” op de zuidgevel</li> <li>• interieur met silo’s transportleidingen met paternosters en glijbanen voor het zakken transport</li> <li>• laad- en loskranen Maaszijde</li> </ul> |
| RICHTLIJNEN | <p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport.</li> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport.</li> </ul> <p>Objectgericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nvt</li> </ul>                       |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRES        | Biesenwal ongenummerd<br>Maastricht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| GEGEVENS     | Oorspronkelijke functie: sluiswachtershuisje<br>Huidige functie: winkel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| STATUS       | Dominant bouwwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| FOTO'S       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| OMSCHRIJVING | <p><b>Inleiding</b><br/>Sluiswachtershuisje dat oorspronkelijk bestemd was voor de bediening van de sluis 20 tussen het Bassin en de Maas</p> <p><b>Beschrijving</b><br/>Klein eenlaags gebouwtje met halfsteens muren met metselwerk in strekkenverband. Gedekt met een klei zadeldak dat gedekt is met donkergrijze muldenpannen, met een donkerbruin geschilderde bakgoten die via windveren aan de kopgevels met elkaar verbonden zijn. De gevels zijn wit geschilderd en alle gevels zijn blind, met uitzondering van de westelijke gevel, waarin een opgeklampte deur met verticale delen en een klein rechthoekig bovenlicht is aangebracht. Boven deze deur bevindt zich in de nok nog een klein venstertje dat dezelfde vorm als het huisje bezit.</p>                                                                                                                                                                                   |
| WAARDERING   | <p>Het bouwwerk is “dominant” gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het object deel uit maakt van de sluis 20</li> <li>• het object ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is door de vrije ligging aan het brughoofd.</li> <li>• het object typologische betekenis heeft in relatie tot de historische infrastructuur van de sluis en de ophaalbrug (deze zijn als Rijksmonument beschermd).</li> <li>• het ontwerp een redelijke mate van architectonische gaafheid bezit.</li> </ul> <p>Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gevels en de dakbedekking</li> <li>• de oorspronkelijke toegangsdeur en het kleine venstertje boven deze toegang</li> <li>• de gootlijst en de windveren</li> </ul> |
| RICHTLIJNEN  | <p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport.</li> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport.

Objectgericht:

- Geen aanvullende richtlijnen.

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRES        | Maasmolendijk 22<br>6211 AH Maastricht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| GEGEVENS     | Oorspronkelijke functie: bruggenwachterswoning<br>Huidige functie: leegstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| STATUS       | Kenmerkend bouwwerk; bouwvolume, gevels en dak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| FOTO'S       |  <p><i>Maasmolendijk 22</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| OMSCHRIJVING | <p><b>Inleiding</b><br/>Bruggenwachterwoning behorende bij sluis 20.</p> <p><b>Beschrijving</b><br/>Vrijstaande woning opgebouwd uit 2 bouwlagen onder een mansardedak dat gedekt is met bruine shingles. Aan het dak bevindt zich een bakgoot met een houten gootlijst. In het voorste dakschild bevinden zich drie kleine dakkapellen met plat afdak. De voorgevel heeft drie vensterassen. De vensteropeningen hebben een rechthoekige vorm en de kozijnen zijn gevuld met T-ramen (deels echter dichtgezet met baksteenvullingen). De deuropening bevindt in het midden. De voorgevel is uitgevoerd als een lijstgevel en muren met pleisterwerk in blokkenmotief.</p>                                                                                                           |
| WAARDERING   | <p>Het bouwwerk is “kenmerkend” gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de objecten deel uit maken van de historische structuur van het havengebied aan het Bassin waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.</li> <li>• het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling bezit.</li> </ul> <p>Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de pleisterwerk in blokkenmotief</li> <li>• de bakgoot met een houten gootlijst.</li> </ul> |
| RICHTLIJNEN  | <p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport.</li> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Objectgericht:

- De blauwe kleur detoneert bij het karakter van het bouwwerk dat tot ca. 1995 ongeschilderd was; geadviseerd wordt om de oorspronkelijke okergrijze kleur te herstellen.

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRES        | Maasmolendijk 24<br>6211 AH Maastricht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| GEGEVENS     | Oorspronkelijke functie: sluiswachterwoning<br>Huidige functie: leegstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| STATUS       | Kenmerkend bouwwerk; bouwvolume, gevels en dak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| FOTO'S       |  <p>Maasmolendijk 24</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| OMSCHRIJVING | <p><b>Inleiding</b><br/>Sluiswachterwoning behorende bij sluis 20.</p> <p><b>Beschrijving</b><br/>Vrijstaande woning opgebouwd uit 2 bouwlagen onder een schilddakdak dat gedekt is met grijze shingles. Aan het dak bevindt zich een bakgoot met een houten gootlijst. De voorgevel heeft drie vensterassen. De vensteropeningen hebben een rechthoekige vorm en de kozijnen zijn gevuld met T-ramen (deels echter dichtgezet met baksteenvullingen). De deuropening bevindt in het midden. De voorgevel is uitgevoerd als een lijstgevel en muren met sierpleisterwerk in blokkenmotief.</p>                                                                                                                                                                                       |
| WAARDERING   | <p>Het bouwwerk is “kenmerkend” gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de objecten deel uit maken van de historische structuur van het havengebied aan het Bassin waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.</li> <li>• het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling bezit.</li> </ul> <p>Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de pleisterwerk in blokkenmotief</li> <li>• de bakgoot met een houten gootlijst.</li> </ul> |
| RICHTLIJNEN  | <p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport.</li> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport.</li> </ul> <p>Objectgericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nvt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 3.2 Inventarisatie en specifieke richtlijnen cultuurhistorische attentiegebieden

|        |                                                                                      |  |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| GEBIED | Beschermd stadsgezicht                                                               |  |
| STATUS | Cultuurhistorisch attentiegebied                                                     |  |
| FOTO'S |   |  |
|        |  |  |
|        |                                                                                      |  |

## OMSCHRIJVING

Een belangrijk gedeelte van de historische binnenstad bezit nog het stratenplan van de middeleeuwse, in de 13de eeuw versterkte stad. De bebouwing in dit gedeelte is overwegend monumentaal van karakter met als bijzondere accenten de Romaanse O.L.Vrouwekerk, St. Jan, St. Servaas, het 15de eeuwse Dinghuis en het 17de eeuwse stadhuis. De belangrijkste openbare ruimten zijn de Markt, het Vrijthof en het O.L. Vrouweplein. De 13de eeuwse stadsmuur, die nog op veel plaatsen in de stad geheel of gedeeltelijk aanwezig is, vormt een waardevolle herkenbare afbakening van het oudste deel van de historische binnenstad.

De kavels zijn van oorsprong zeer smal (ca. 4 meter breed); in de hoofdstraten zijn de kavels aanmerkelijk dieper dan in de zijstraten en dit is in de hoofdstraten bovendien ook herkenbaar aan de hoogte van de daken (Grote Staat, Kleine Staat, Wolfstraat, Smedenstraat, Vrijthof, Markt, Rechtstraat). De rooilijnen zijn in de 18de en 19de eeuw rechtgetrokken, waarbij soms nieuwe straatwanden zijn gebouwd, zoals in de Minckelerstraat (1787), Hoenderstraat (1865), Maastrichter Brugstraat (zuidzijde: 1878) en de Helmstraat (1910).

De panden bezitten overwegend drie bouwlagen; over het algemeen is de eerste verdieping minder hoog dan de begane grondverdieping en is de tweede verdieping weer lager dan de eerste.

Het stedelijk patroon werd aanvankelijk gevormd door radiale hoofdassen en tangentele dwarsverbindingen. De radiale assen zijn de oude uitvalswegen richting Den Bosch, Brussel en Tongeren die samenkomen bij de voormalige Maasbrug. Deze oude uitvalswegen waren voor de aanleg van de tweede stadsomwalling (begin 14de eeuw) waarschijnlijk al partieel bebouwd.

De radialen lopen van de stadspoorten in de eerste omwalling naar de poorten in de tweede walmuur: de Boschstraat, de Brusselsestraat en de Tongersestraat.

De terreinen tussen de radiale hoofdassen zijn lange tijd onbebouwd gebleven. Pas in de 19de en 20ste eeuw trad geleidelijk een verdichting van de tussenliggende binnenterreinen op. De rooilijnen van de radiale hoofdassen hebben het oude natuurlijke verloop grotendeels behouden. kavelbreedte van 5-6 meter is aanmerkelijk breder dan in de oude stadskern. Veel grote panden langs de radiale assen hebben nog achterhuizen.

De hoogte varieert sterk, hoewel de meeste panden drie bouwlagen bezitten.

Het stedelijk patroon wijkt aan weerszijde van de Maas af van de radiale structuur. Deze gebieden hebben een wervenstructuur met een regelmatig rechthoekig karakter dat dwars op de rivier is georiënteerd.

Op de linker Maasoever bezit het zuidelijke stadsdeel meer een organisch karakter omdat de straten er mede bepaald zijn door de Jekerloop.

Vanaf de Maasbrug tot aan de Rechtstraat bleef de oorspronkelijke bebouwing langs de Wijcker Brugstraat gehandhaafd. De straat had op deze plaats slechts een breedte van 11 meter: de overgang naar de 26 meter brede Stationsstraat is geraffineerd verzacht doordat de verbreding in enkele kleinere stappen is gerealiseerd. De bebouwing van de kavels langs de Wilhelminasingel, Alexander Battalaan en Bourgognestraat vond plaats tussen 1890 en 1915. De kavelbreedte is gemiddeld 6,5 meter. Bij de uitgifte van de percelen werden stedenbouwkundige eisen gesteld ten aanzien van de goothoogte, hoekafsnijding en hoekaccentuering door middel van tympanons of torentjes.

Het straatbeeld van de binnenstad wordt in hoge mate gekenmerkt door een gesloten karakter van straat- en pleinwanden en een fijnmazige parcellering. In de binnenstad zijn de individuele panden als regel ondergeschikt aan het totaalbeeld van de stad. Alleen in specifieke situaties komen verspringingen voor in de rooilijn. De straatwanden worden gevormd door overwegend lijstgevels met relatief weinig maar wel verfijnd reliëf. Alleen panden uit recentere perioden kennen een grotere plasticiteit.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>De voorgevels van de panden in het stadsdeel binnen de eerste omwalling dateren overwegend uit de 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuw en zijn opgebouwd uit bakstenen muurvlakken met hardstenen raam- en deuromlijstingen waarin vensters en deuren terugliggend zijn geplaatst. Veelal zijn ook hardstenen of mergelstenen cordonlijsten, sier- en waterlijsten, alsmede gootklossen, gevelstenen en ornamenten toegepast. Veel hardstenen kruisverdelingen zijn uit de raampartijen weggebroken.</p> <p>Het inwendige van 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuwse panden bevat veelal nog resten uit oudere bouwperiodes, zoals 16<sup>de</sup> eeuwse balklagen en kelders die soms nog uit de 14<sup>de</sup> eeuw dateren; de meeste kelders echter stammen uit de 16<sup>de</sup> en 17<sup>de</sup> eeuw en zijn met mergelstenen tongewelven gedekt. Achtergevels en tussenmuren tonen soms nog resten van 16<sup>de</sup> eeuwse vakwerk. Vaak zijn nog waardevolle 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuwse interieurs of decoraties aanwezig.</p> <p>De panden langs de hoofdassen binnen de tweede omwalling hebben lijstgevels uit de tweede helft van de 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuw. De ramen zijn doorgaans gevat in hardstenen segmentboogvormige omlistingen.</p> <p>De herenhuizen en hotels langs de Stationsstraat en de Wilhelminasingel zijn eind 19<sup>e</sup>-begin 20<sup>e</sup> eeuw gebouwd in neostijlen met bouwornamenten en zijn hoofdzakelijk uitgevoerd in pleisterwerk. Karakteristiek voor het Maastrichtse gevelbeeld is de afwisseling van geschilderde en niet geschilderde gevels die een gevarieerd beeld geven van de wisselende opvattingen over kleur in diverse historische perioden. De binnenstad van Maastricht kent een zeer karakteristiek dakenplan. De meeste historische panden hebben hoog opgaande daken -gemiddeld 45 graden- met de nok evenwijdig aan de weg (maaslandse kappen) met opgaande brandmuren en gemetselde schoorstenen.</p> <p>Daarnaast komen eveneens mansardekappen en schilddaken voor. Voorts kennen de meeste daken van oudsher nabij de aanzet van de kap een beperkt aantal dakkapellen die soms gekenmerkt worden door een zeer uitbundige vormgeving.</p> <p>Het kenmerkende historische dakvlak bestaat veelal uit gesmoorde pannen en de daken van belangrijke historische panden zijn gedekt met leien. De overgang van gevel met dakvlak wordt meestal gearticuleerd door de gootconstructie en een enkele keer door een kroonlijst.</p> <p>Zie ook de beschrijving behorende bij het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht 1982 en 1988 integraal opgenomen in het rapport ruimtelijke karakteristiek.</p> |
| WAARDERING  | <p>De historische stadskern behoort uit cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt tot de meest waardevolle delen van de gemeente. Het bestaat uit een gevarieerd stadsbeeld van overwegend oude panden die sfeer- en beeldbepalend zijn voor Maastricht. Niet alleen de historie en het bestaande is van belang, maar ook de ontwikkeling. Stedelijk gebied verkeert in voortdurende metamorfose. Het bestaande karakter van de bebouwing in de historische stadskern is zeer waardevol en vraagt om een zeer zorgvuldig beheer. Ook de openbare ruimten dragen daartoe bij.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| RICHTLIJNEN | <p>Zie toelichting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport.</li> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2.</li> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden, zie paragraaf 2.3.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Specifieke richtlijnen:

- Historische stratenplan, stadsmuren, en waterlopen dienen gerespecteerd te worden.
- Historische kavelbreedte respecteren (in de oude stadskern ca. 4 meter, tussen 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> stadsmuur ca. 5-6 meter en in Wyck ca. 6,5 meter)
- De fijne parcellering en gesloten straat- en pleinwanden respecteren.
- Behoud van de individuele bebouwing van overwegend 3 bouwlagen in de binnenstad.
- De rooilijnen staan over het algemeen direct aan de straat. Deze dienen behouden te blijven.
- Laanstructuren zoals in de Stationsstraat, de Boschstraat, de Franciscus Romanusweg en bij de singels (Wilhelminasingel, Prins Bischofssingel, Hertogsingel en Statensingel dienen behouden te blijven.
- Waardevolle pleinen zoals het Onze Lieve Vrouweplein en Vrijthof dienen onbebouwd te blijven en de bomen en groenstructuur dienen gehandhaafd te blijven. Zie ook aparte aanduiding op bestemmingsplankaart
- De inrichting van de openbare ruimten is zeer waardevol: het natuurstenen kleinplaveisel voor de kleine straten en stegen, de grote natuurstenen keien voor rijbanen in belangrijke straten. Deze inrichting respecteren.
- Historisch straatmeubilair behouden.
- Indien aanpassingen of wijzigingen noodzakelijk zijn dienen deze zo uitgevoerd te worden dat de vormgeving en ritmiek van het gevelbeeld in tact blijft.
- Het verdient de voorkeur deuren en vensters vanwege hun materiaaltoepassing, indeling en profilering te handhaven of passend te maken bij het historisch karakter.
- Het kleurgebruik van gevels in de binnenstad afstemmen op het stedenbouwkundig kleuronderzoek 1999. De huizen zijn overwegend ongeschilderd en voor het metselwerk in het algemeen een donkerbruine steen gebruikt. Voor de binnenstad geldt het uitgangspunt dat de woonbuurten een rustiger straatbeeld moeten krijgen met ongeschilderde gevels en dat in het kernwinkelgebied wat meer variatie in kleuren kan worden toegestaan. De uitvalswegen en de Maasoevers hebben een veel lichter kleurgebruik en de singels rond de stad hebben door het gebruik van overwegend donkere manganbruine stenen een vrij donkere kleurtonaliteit.
- Het historische dakenplan respecteren. De meeste historische panden hebben hoog opgaande daken -gemiddeld 45 graden- met de nok evenwijdig aan de weg (maaslandse kappen) met opgaande brandmuren en gemetselde schoorstenen. Daarnaast komen eveneens mansardekappen en schilddaken voor
- De kleur van de dakpannen of leien van bebouwing in de binnenstad is in het algemeen blauw-grijs. Incidenteel is zink als dakbedekking toegepast, m.n. bij dakkapellen. Dit beeld bij voorkeur handhaven.
- Het gebruik van trespas, pvc-kozijnen, enz is niet gewenst.
- Omdat ieder initiatief of iedere ontwikkeling anders is dient maatwerk geleverd te worden en kunnen nadere cultuurhistorische randvoorwaarden aan de orde zijn.