

**BESTEMMINGSPLAN
LANDGOEDERENZÔNE**



CULTUURLANDSCHAP VAN DE LANDGOEDERENZÔNE

1. Nederzettingen

De oudste nederzettingen in het Maasdal liggen langs de Maas en de natte beekdalen. In de vroege middeleeuwen waren de rivier- en beekdalen overwegend nog dicht bebost met moerasbossen van wilgen, essen, elzen en populieren.

De ontginning van deze bossen vond vooral vóór het jaar 1000 plaats, waarbij de lager gelegen gebieden voor grasland en boomgaarden werden benut en de hoger gelegen terreinen voor akkerland. De stad Maastricht, Borgharen, Itteren en Meerssen behoren tot deze vroege nederzettingen langs waterlopen.

Ook de rand van het laagterras van de Maas was een aantrekkelijke vestigingsplaats, omdat de nederzettingen tussen de natte graslanden en de hoger gelegen akkers lagen. De plaatsen Amby en Heer behoren tot deze vroege stichtingen op de rand van het laagterras. Met de ontginning van het plateau werd pas na het jaar 1000 een aanvang gemaakt en meestal geschiedde dit vanuit de bestaande lager gelegen kernen.

De bestuurlijke indeling was voor het jaar 1000 in deze streek gebonden aan een hofstelsel waarmee het grondbezit van de Merovingische koningen en hun opvolgers werd beheerd. Deze koningsgoederen stonden ook bekend als de vroenhoven en ze werden door horige boeren voor de landheer bewerkt; daarnaast hadden de horigen ook een stuk land dat ze voor hun eigen onderhoud mochten bebouwen.

In de Vroege Middeleeuwen was het gebied van de Landgoederenzone zeer dun bevolkt en ressorteerde hoofdzakelijk onder het gezag van het koningsgoed van de proosdij van

Meerssen. Het beboste gebied werd in het jaar 968 door de Franse Koningin Gerberga aan de abdij van Reims geschonken. Het gebied bestond uit 82 mansi (= 400 Ha) en lag in de driehoek tussen Meerssen, Limmel en de Maas.

De grote agrarische expansie na het jaar 1000 loopt parallel met de opkomst van de steden in de twaalfde en dertiende eeuw. In deze periode versterken lokale heersers hun gezag over het gebied. De heer van Valkenburg verwierf in 1237 het Bos van Hartert van de abdij van Reims en versterkt het grondgebied met de kastelen van Borgharen, Hartelstein en Meerssenhoven. Het kasteel van Limmel werd in 1288 veroverd door de Brabantse Hertog, die het huis ook aan de Hertog van Valkenburg in leen gaf.

In latere perioden neemt de versnippering verder toe en komen de landgoederen meer en meer in bezit van de stadsadel en militaire bestuurders, zoals Hartelstein, Vaeshartelt, Geusselt, Severen, Meerssenhoven, Jeruzalem en Betlehem.

In de negentiende eeuw komen vrijwel alle kastelen in bezit van de familie Regout, die bovendien in de Landgoederenzone meerdere nieuwe landhuizen liet bouwen, zoals het huis Kruisdonk ter plaatse van de Kruismolen en de villa's Klein Vaeshartelt, Grand Suisse (Marienwaard) en Petit Suisse (Poelsoord). In deze periode worden de laaggelegen terreinen met productiebossen beplant.

2. Bodem en Waterhuishouding

De kastelen die in de middeleeuwen in het gebied van de Landgoederenzone werden gesticht behoren tot het type van de waterburcht. De grachten werden gevoed door de Geul, Gelei en de Kanjelbeken. De waterlopen vormen een logische schakeling tussen de landgoederen. De Geul voedde ooit de gracht van het kasteel Hartelstein en de Gelei, een aftakking van de Geul, voedt Kruisdonk, Vaeshartelt en Meerssenhoven. De Kanjelbeken zorgen voor de watertoevoer van Geusselt, Severen, Petit Suisse, Betlehem, Jeruzalem en Borgharen.

Achter Limmel splitst de Kanjelbeek zich in de Oude Kanjel die via Wiegershof naar Itteren leidt en de Nieuwe Kanjel die naar Borgharen vloeit. In Borgharen liep de beek oorspronkelijk ter hoogte van de Bovenstraat in een oude Maasbedding. De bebouwing langs de Bovenstraat markeert nog steeds de loop van deze vervallen Maasarm. De Nieuwe Kanjel liep aan de westzijde van de vervallen Maasarm en later werd de Bovenweg ook in de oude Maasbedding gelegd. De Nieuwe Kanjelbeek werd ook gebruikt als Molenbeek voor de Graanmolen aan de Bovenstraat: deze molen werd door de heer van Borgharen als banmolen gebruikt.

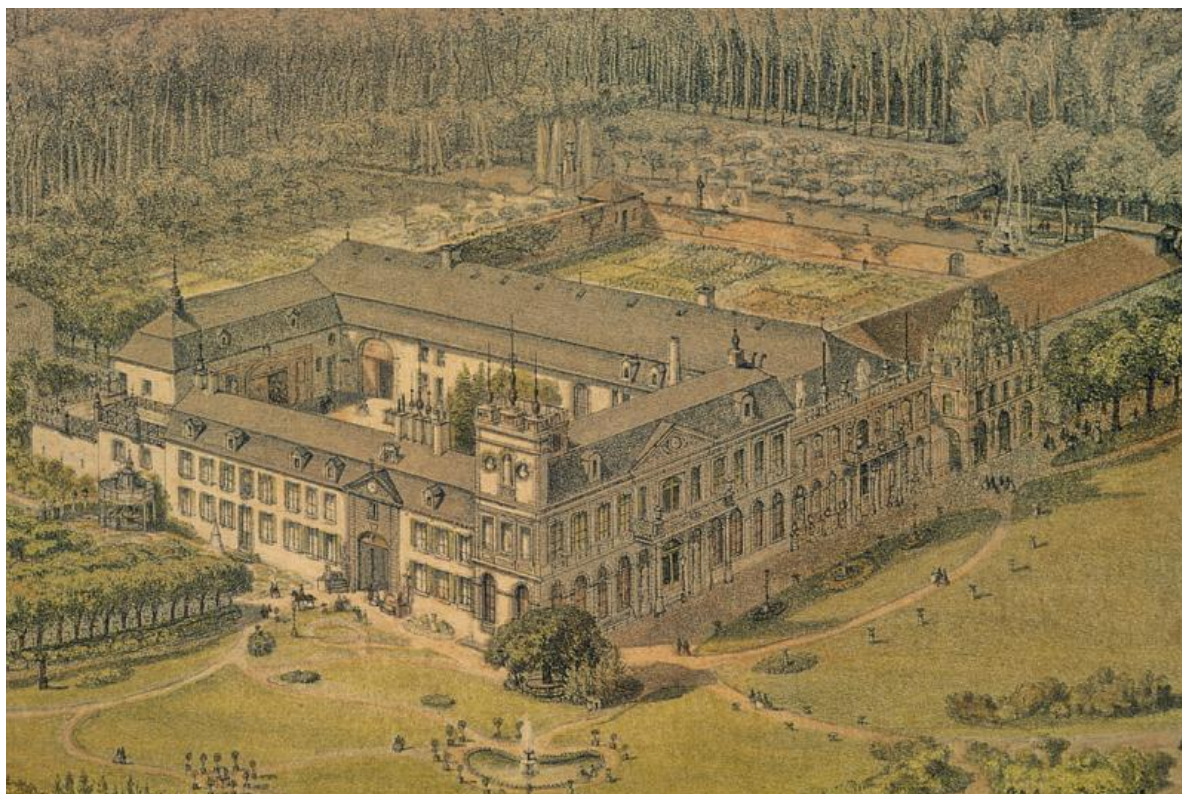
De Gelei werd in de Middeleeuwen gegraven als molenbeek voor de Kruismolen, die onder het gezag van de Proosdij van Meerssen viel en die ter plaatse van de Villa Kruisdonk heeft gelegen.

De positionering van de landgoederen wordt niet alleen bepaald door de loop van de kleine beken, maar ook door de hoogteligging in het landschap, omdat immers een brede strook in het midden van het gebied als overstromingsgebied van de Maas fungeerde.

inplanting van de Beatrixhaven. Op een kleiner schaalniveau zijn enkele landgoederen wel zeer gaaf gebleven in relatie tot de tuinaanleg, zoals kasteel Vaeshartelt, Meerssenhoven, Jeruzalem, Petit Suisse en Kruisdonk. Sommige lineaire elementen bezitten overigens zelf al een respectabele ontwikkelingsgang: de Meerssenerweg is van oorsprong een Romeinse verbindingroute en de spoorlijn Maastricht-Venlo dateert uit 1865, dus nog voor de bouw van sommige landgoederen, zoals kasteel Kruisdonk.

4. Rijksmonumenten

De buitenplaats Vaeshartelt: Weert 9 (monumentnummer 326357) is vernoemd naar (Ser)vaes van Hartelt die eind 14de eeuw ter plaatse een versterkte boerenhoeve bezat. Het landgoed heeft een L-vormige kern en de verschillende vleugels zijn gedekt met mansardedaken. De oostvleugel kwam in 1739 tot stand voor Rudolf Sturler en werd eind 18de eeuw verbouwd en vergroot. De in empire-stijl uitgevoerde noordvleugel werd in 1805 toegevoegd in opdracht van J.P. Nolens. Bij de wijzigingen aan het huis na aankoop door koning Willem II in 1841 kwam de hardstenen poort van de oostvleugel tot stand en kreeg de noordvleugel rondboogvensters op de begane grond. In 1851 kocht Petrus Regout het pand. Hij liet in 1865 aan de noordvleugel een gietijzeren serre met balkon toevoegen en een bouwdeel met rooksalon. In opdracht van J.H.G. Regout kreeg de poort van de oostvleugel in 1890 een gecementeerde vierkante koepeltoren met klokkentorentje naar ontwerp van de Brusselse architect Baer. De oostvleugel bevat zowel laat-18de- als 19de-eeuwse interieuronderdelen. In de noordvleugel bevinden zich verschillende in empire-stijl uitgevoerde vertrekken (1805, deels gewijzigd in 1865), met als meest opmerkelijke de ronde tuinzaal (Ronde), De rooksalon (Fumoir) uit 1865 is gedecoreerd met landschapsschilderingen op linnen, onder andere van J. Lefevre.



Landgoed Vaeshartelt Lithografische voorstelling uit het Album van P. Regout 1865

Het landhuis vormt tegenwoordig met enkele oude en nieuwe gebouwen een rechthoekig complex om een grote binnenplaats. Aan de zuidzijde staan een wit geschilderd L-vormig koetshuis, vermoedelijk uit 1739 maar diverse keren gewijzigd, een eenvoudige poort en een tuinmuur met daartegen vijf in 1906 gebouwde garages. In 1994 is het complex gerestaureerd en verbouwd voor de vestiging van een hotel annex conferentieoord. Aan de westzijde van de binnenplaats is een nieuwbouwvleugel met conferentieruimten en restaurant tot stand gekomen, met dwars daarop een grote hotelvleugel. In het moderne verbindingslid tussen landhuis en nieuwbouw heeft men een laat-19de-eeuwse inrijpoort opgenomen. Ten zuiden van het hoofdcomplex ligt een in oorsprong 18de-eeuws boerderijcomplex.

De park- en tuinaanleg bevatten restanten van een 18de-eeuwse formele aanleg, zoals een door lanen gevormd carré en het lanenpatroon van een sterrenbos. Petrus Regout liet naar een ontwerp uit 1853 van de Belgische tuinarchitect J. Gindra ten noorden van het huis een landschapspark aanleggen, waarbij een bestaande vijver werd ingepast. Later werd die aanleg getransformeerd tot één groot 'theaterdecor' met fontein, beelden en kleine bouwwerken. Na de dood van Petrus Regout in 1878 is dit decor grotendeels ontmanteld. Er resteert onder meer een kunstmatige heuvel met ijskelder. Aan de oostzijde bevindt zich de uit circa 1865 daterende toegang met forse hekpijlers bekroond door natuurstenen vazen en leeuwen. Ernaast staat een eenlaags poortwoning (1906). Vaeshartelt werd het middelpunt van een complex van vijf door Petrus Regout en zijn familie gebouwde of verbouwde landhuizen (Vaeshartelt, Klein Vaeshartelt, Grande Suisse, Petite Suisse en Kruisdonk), onderling verbonden door lanen.

Klein Vaeshartelt: Weert 9 (Monumentnummer 506888) In 1861 kocht Petrus Regout de nabijgelegen eclectische villa *Klein Vaeshartelt* (Weert 18), gebouwd in 1857 voor papierfabrikant G.T. Schrammen naar ontwerp van W. Wickop. Hij liet de villa in 1863 uitbundig verfraaien, maar bij een verbouwing rond 1900 werd deze weer versoberd en in 1907 uitgebreid. De huidige tuinaanleg in landschapsstijl kwam begin 20ste eeuw tot stand in opdracht van de familie Lhoëst. Uit 1899 dateren de dienstwoningen Weert 20 en 22.



Klein Vaeshartelt Lithografische voorstelling uit het Album van P. Regout 1865

Grande Suisse: Mariënwaard 35 (Monumentnummer 326352) De kern van het landhuis *De Kanjel* of *Grande Suisse* oorspronkelijk bekend als Mariënwaard, is de wit geschilderde classicistische zuidvleugel, die in 1736 werd gebouwd in opdracht van Jacques de Mewen. Na de aankoop in 1862 liet Petrus Regout in 1865-'66 een ingrijpende verbouwing en uitbreiding uitvoeren, waarbij enkele bestaande bouwdelen aan de straatzijde (westvleugel) werden samengevoegd achter een wit geschilderde gevel, die net als de zuidvleugel een middenrisaliet met beeldhouwd fronton kreeg. Deze westvleugel werd verbreed met twee neoclassicistische mergelstenen zijvleugels, beide voorzien van een slanke toren met ingesnoerde spits. Vanaf die tijd heette het landhuis 'La Grande Suisse'. De overige vleugels zijn in de 20ste eeuw verbouwd of gebouwd bij het gebruik van het complex als klooster. Ten zuiden van het huis ligt een grote ommuurde tuin met op de hoeken twee tuinhuisjes met ingezwenkt mansardedak (1736). Het ingangshek nabij het huis heeft zware mergelstenen paviljoens in neoclassicistische vormen (1866).

Petite Suisse Meerssenerweg 1 (Monumentnummer 506879) Naast het landgoed Grande Suisse ligt het landhuis *Petite Suisse*), nu bekend als Dr. Poelsoord. Het grote, wit gepleisterde, eclectische landhuis met toren kwam in 1880 tot stand voor A. Weustenraad-Regout naar ontwerp van W. Wickop. In de 20ste eeuw is het in gebruik genomen als herstellingsoord (Dr. Poelsoord).



Landgoederen Grande en Petite Suisse voorstelling uit het Album van P. Regout 1865

Het achterterras is in 1950 vervangen door een serre. Het interieur van het in 1994 gerenoveerde gebouw bevat onder meer een in rijke neo-empire-vormen uitgevoerde centrale hal. Het naastgelegen koetshuis met koetsierswoningen, eveneens naar plannen van Wickop, is in 1994 versoberd. De laat-19de-eeuwse parkaanleg in landschapsstijl, met parkweide en slingervijvers, is ontworpen door J. Gindra. Er zijn drie ijzeren rondboogbruggen (circa 1900), waarvan een uitgevoerd als 'Zwitserse' brug met gecementeerde rotspartijen.

Kasteel Meerssenhoven: (Monumentnummer 28081) Het landgoed Meerssenhoven wordt in 1345 voor het eerst als zetel van de heerlijkheid “Mertzena” vermeld. Deze burcht werd in 1488 verwoest en op oude grondvesten herbouwd en in 1632 bij de belegering van Maastricht door Frederik Hendrik nogmaals verwoest.

Tot de achttiende eeuw was het huis in handen van de familie Van Zievel en het werd in 1742 verkocht aan Arnold Gilman, die het in dat jaar geheel liet renoveren naar een ontwerp van Matthias Soiron. Het nieuwe kasteel kreeg toen de symmetrische opzet, die tussen 1743-1744 tot stand kwam. In 1794 werd het kasteel tijdens het beleg van de stad Maastricht ingericht tot hoofdkwartier van de Franse Republikeinen.

Het thans bestaande kasteel bestaat uit een omgracht herenhuis en heeft een U-vormig grondplan met vooruitspringende zijvleugels; economiegebouwen aan weerskanten van een voorplein, dat door een poortpaviljoen toegankelijk is. In de as van deze bebouwing ligt aan de andere zijde van de weg een neerhof met twee grote graanschuren.

Het kasteel bezit een ondergeschikte begane grond, waar de dienstvertrekken zijn gelegen, terwijl op de verdieping de hoofdvertrekken liggen. Deze hoofverdieping is bereikbaar langs een dubbele bordestrap die aan de binnenplaats ligt. Het kasteel heeft schilddaken die met leien zijn gedekt. Aan de oostzijde werd in 1909 een klein torentje met afgeschuinde hoeken en een koepeldak met spits opgericht. De gevels van het kasteel en de stallen aan het voorplein zijn van baksteen met mergel hoekblokken en gootlijsten. De gevels zijn in een witte kleur geschilderd. De kelders bezitten nog muurresten uit de late veertiende eeuw.

Het kasteel heeft een gaaf interieur in Lodewijk XVI-stijl, dat rond 1800 naar ontwerp van Matthias Soiron werd ingericht. In de hal zijn gestucte panelen aangebracht met voorstellingen van de Kunsten en Wetenschappen en medaillons met personificaties van de vier seizoenen.

Villa Sonnevang: Weert 23 (monumentnummer 506734) Villa Sonnevang is een landhuis in eclectische stijl uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw. Het hoofdgebouw bestaat uit een nagenoeg vierkante villa waarachter dienstgebouwen zijn gesitueerd.



Villa Sonnevang in Weert.

Het geheel landhuis ligt op een perceel, waarop de restanten van een parkachtige tuinaanleg.

Aan de straatzijde bevinden zich twee stel hekpijlers, waartussen smeedijzeren hekwerken. Tot slot wordt gewezen op de ernstige aantasting van de Villa Zonnevang, die sinds enige jaren door een hoge aarden wal aan het oog wordt onttrokken.

De inventarisatie van het gemeentelijk erfgoed is als een aparte bijlage aan het BP Landgoederen bijgevoegd.

Inventarisatie

Bestemmingsplan Landgoederenzone

September 2015



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding en systematiek	4
2	Algemene richtlijnen	5
2.1	Algemene richtlijnen voor onderhoud, restauratie, wijziging en herbestemming van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen	5
2.2	Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen	6
3	Inventarisatie en specifieke richtlijnen	8
3.1	Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken	8
3.2	Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle cultuurhistorische elementen	
3.3	Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle groenelementen	

1 Toelichting

1.1 Inleiding en systematiek

Het voorliggende deelrapport *Inventarisatie* vormt een van de drie onderleggers die ten doel hebben het cultureel erfgoed van het bestemmingsplan Landgoederenzone, 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. Om aan deze eisen te voldoen is het noodzakelijk gebleken om het onderzoek op te delen in een drietal onderleggers die respectievelijk inzoomen op macro-niveau, micro-niveau en ondergronds niveau. Dit resulteert in een onderbouwing in drie deelrapporten *ruimtelijke karakteristiek*, *Inventarisatie*, en *Archeologie* waarin de waarden en verwachtingen zijn beschreven.

De juridische consequenties worden vervolgens in de planverbeelding vastgelegd.

Macro-niveau

Het deelrapport *Ruimtelijke karakteristiek* behandelt het gebied Landgoederenzone op stedenbouwkundig niveau. Hierin wordt een aantal thema's behandeld (waaronder infrastructuur, groen, bebouwing, verkaveling) dat samen het karakter van het bestemmingsplangebied bepaalt. Ook de beeldkwaliteit is in kaart gebracht. Het rapport *Ruimtelijke karakteristiek* dient ter motivering voor de planologische bescherming van Landgoederenzone. Daarnaast kan het worden aangewend als instrument en inspiratiebron voor het beheer en de verdere ontwikkeling van het gebied.

Micro-niveau

Het deelrapport *Inventarisatie* behandelt het bestemmingsplangebied Landgoederenzone 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 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 deelrapport *Inventarisatie* is van belang bij de beoordeling van de omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, slopen en/of aanleggen en bij de ontwikkeling van bouwplannen.

Ondergronds niveau

Het deelrapport *Archeologie* heeft betrekking op het bodemarchief. Dit rapport fungeert als motivering van de planologische bescherming van de ondergrondse behoudenswaardigheden.

Het rapport dient te worden geraadpleegd bij beslissingen op stedenbouwkundig niveau, bij de behandeling van ontheffingsprocedures en projectbesluiten en bij de beoordeling van de omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, slopen en/of aanleggen.

Elk rapport moet worden beschouwd als een op zichzelf staand product en behelst enkele specifieke toepassingsmogelijkheden. Niettemin moeten deze drie rapporten die samen het MPE Landgoederenzone inhoud geven, als één totaalonderzoek worden beschouwd. Vandaar dat ze als onderdeel van het bestemmingsplan in de inspraak worden gebracht en de bijbehorende procedures zullen doorlopen.

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 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 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.

3 Inventarisatie en specifieke richtlijnen

3.1 Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle cultuurhistorische elementen

ADRES	Meerssenerweg bij 1	
GEGEVENS	Objectnaam: boogbruggetje op achterterrein	
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element	
FOTO'S		
	<i>Boogbruggetje in 2010</i>	<i>Album dédiée à mes amis (P. Regout 1865)</i>
OMSCHRIJVING	Het boogbruggetje ligt ten oosten van het landschapspark van het landgoed Petite Suisse (Dr. Poelsoord). Deze tuin is rond 1870 ontworpen door de Belgische tuinarchitect Gindra, voor de familie Regout. Het bruggetje overkluist de voedingsarm die de watertoevoer regelt tussen de Kanjel en de grote vijver in de tuin van Poelsoord. Blijkens de lithografisch voorstelling in het album dat Petrus Regout in 1865 liet vervaardigen (Album dédiée à mes Amis) leidt het boogbruggetje naar een klein vierkant paviljoen dat op hoge palen rust. Misschien was dit een jagershut of een duiventil. Van dit paviljoen zijn in het bos geen restanten meer te zien. Het bruggetje rust op rode bakstenen bruggenhoofden waartussen twee gebogen gietijzeren verbindingbogen liggen. Op deze bogen liggen houten delen en daarlangs siersmeedijzeren leuningen. Het bruggetje heeft waarschijnlijk een oudere voorganger gehad: het huidige bruggetje dateert van ca. 1900.	
WAARDERING	De ruimtelijke betekenis berust op de samenhang van de boogbrug; de landschapstuin en het bos ten westen van deze tuin. De architectuurhistorische waarde van deze boogbrug wordt bepaald door romantische stijl, constructie, materiaalgebruik en ornamentiek.	
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 van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: de boogbrugbrug verkeert in zeer vervallen staat en moet geconsolideerd worden om verder verval tegen te gaan.	

3.3 Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle groenelementen

ADRES	Landgoederenzone
GEGEVENS	Objectnaam: waternetwerk rondom landgoederenzone
STATUS	Waardevolle groenelement
FOTO'S	  Waternetwerk rondom dr. Poelsoord en Mariëenberg Waternetwerk rondom Kruisdonk en Vaeshartelt
OMSCHRIJVING	Het netwerk van water is de levensader van de Landgoederenzone. Dit is de basis van de ecologische waarden in het gebied en de waterpartijen in en rond de bestaande Landgoederen. Niet alleen de vijvers rondom de landgoederen behoren hiertoe, maar ook de grachten, beekjes en waterlopen. Deze stonden met elkaar in verbinding om de verschillende landgoederen te voorzien van een goede wateraanvoer. Hiertoe behoren ook 2 grotere waterlopen met de benaming Gelei en Kanjel. De Gelei die kunstmatig is aangelegd moest ervoor zorgen dat in droge tijden het gebied ook voorzien werd van water vanuit de Geul. De Kanjel was een van nature ontstaan beekje in de laaggelegen gebieden ten zuiden van de Landgoederen. Doordat in de loop der tijd de van nature natte plekken droog kwamen te liggen door de aanleg van vijvers, sloten en grachten kregen de beken een kunstmatige loop. In tijden van droogte kon er vanuit de Rothermolen water vanuit de Geul het systeem ingelaten worden. Tot de historische waterverbindingen behoren niet alleen de cultuurhistorische waterobjecten, zoals vijvers, grachten en beken, maar ook alle waterobjecten die zorgen voor de doorstroming van het water in de landgoederenzone. Zonder deze doorstroming kunnen geïsoleerde waterobjecten ontstaan en dit kan leiden tot een versnippering en zelfs tot verstikking van het cultuurhistorisch samenhangend watersysteem.
WAARDERING	Het watersysteem is van belang vanwege de hoge cultuurhistorische waarden van het ingenieus aangelegde systeem. De cultuurhistorische waarden worden met name gevormd door het bewust aangelegde watersysteem die de verschillende landgoederen met elkaar verbond. Daarnaast heeft water een hoge landschappelijke waarde en draagt in hoge mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit.
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 van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: Waar mogelijk verdient het aanbeveling om overdekte waterverbindingen weer in het zicht te brengen en geen nieuwe bypass-verbindingen naast de historische waterverbindingen aan te leggen.