

The image shows a close-up of a weathered, light-colored stone wall. In the center, there is a circular opening, possibly a porthole or a decorative niche. Inside this opening is a white, oval-shaped sign. The sign has the words "Villa" and "Kanjel" written in a bold, black, sans-serif font, stacked vertically. The stone wall around the opening shows signs of age, with some cracks and small holes visible. A thin, dark branch is visible in the upper right corner of the frame.

Villa Kanjel

Herbestemmingscan Landgoed Villa Kanjel

SATIJNplus Architecten

Colofon

Herbestemmingscan Villa Kanjel : versie 13-04-2017

* Derden kunnen geen rechten (van welke aard dan ook) ontleen aan de inhoud van het rapport.

Opdrachtgever : Gemeente Maastricht, afdeling Projecten en Vastgoed

Manager Vastgoed, Team Vastgoed :

Initiatiefnemers : 
(Portefeuillemanager Vastgoed Team Vastgoed)

(vastgoedbeheerder Vastgoed)

Deelnemers :
 Clustergesprek Buitengoed Geul en Maas : 
 (Beleidsmedewerker Gebiedsontwikkeling en Natuur
 Provincie Limburg)

Clustergesprek Erfgoed en landschap:

- (programmamanager BGM)
- (Landschapsadviseur Gemeente Maastricht)
- (Adviseur Monumentenzorg Beleid & Ontwikkeling Gemeente Maastricht)

Clustergesprek Ruimte : 
(projectleider stedelijk ontwerp Gemeente Maastricht) 
(Teammanager Ruimte-ontwerp Gemeente Maastricht) 
(Stedenbouwkundig ontwerper Gemeente Maastricht) 
(beleidsmedewerker Gemeente Maastricht) 

Clustergesprek Horeca :  (Casemanager Horeca)

Clustergesprek Wonen :
(Beleidsadviseur Wonen Gemeente Maastricht)

(Beleidsmedewerker Wonen Gemeente Maastricht)

Clustergesprek Economie :  (Economie en Cultuur Gemeente Maastricht)

Plenaire sessie :

Rapportage : SATIJNplus Architecten
Kasteelhof 1 6120 BA Born
www.satijnplus.nl

(Architect, Directeur Restauratie, Renovatie & Transformatie)

(Architect)



Herbestemmingscan
ter inventarisatie
van de mogelijkheden
om te komen tot een duurzame
toekomstige (her)bestemming
van Landgoed Villa Kanjel
welke van toegevoegde waarde
is voor het omliggende
gebied.



Dr. Poelsoord
Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed,
2005-2006



Villa Kanjel

Herbestemmingscan ter inventarisatie van de mogelijkheden om te komen tot een duurzame toekomstige (her)bestemming van Landgoed Villa Kanjel welke van toegevoegde waarde is voor het omliggende gebied .

BIJLAGE I	Tekenmateriaal Villa Kanjel en koetshuis . Ingenieurshuis Schijns
BIJLAGE II	Redengevende omschrijving . Petite Suisse en historisch beeldmateriaal. diverse bronnen
BIJLAGE III	Buitengoed Geul & Maas, integrale gebiedsvisie en analyse op objectniveau . bureau Verbeek en samenwerkende overheden Buitengoed Geul & Maas
BIJLAGE IV	Checklist haalbaarheidsstudies hotelbouwplannen Maastricht . Horwath HTL en Notitie regionale afstemming initiatieven vrijetijds- economie Zuid-Limburg . ambtelijk themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg
BIJLAGE V	Villa Kanjel, de nieuwe trekpleister van Maastricht . HERMON Erfgoed B.V. en bouwhistorisch onderzoek i.o.v. HERMON Erfgoed B.V. door 
BIJLAGE VI	Maastricht Oost, wandel- en fietsroutenetwerk _ voorlopig ontwerp
BIJLAGE VII	Richtlijnen voor het opstellen van een Bouwhistorisch Onderzoek, RCE
BIJLAGE VIII	Structuurvisie Maastricht 2030 _ Ruimte voor ontmoeting

1.0	Inleiding met leeswijzer	9
2.0	Eigendom	13
2.1	Kadastrale omschrijving	
2.2	Verkoopscenario's	
2.3	NatuurSchoonWet	
2.4	Plangebied Landgoed Villa Kanjel	
2.5	Omgeving Landgoed Villa Kanjel	
3.0	Cultureel Erfgoed	21
3.1	Bouwgeschiedenis Landgoed Villa Kanjel	
3.2	Rijksmonumentaal Parkaanleg Villa Kanjel	
3.3	Rijksmonumentaal Landhuis Villa Kanjel met koetshuis	
3.4	Advies waardestelling Landhuis Villa Kanjel met koetshuis	
4.0	Buitengoed Geul en Maas	37
4.1	Introductie Buitengoed Geul en Maas	
4.2	De tuinen van Maastricht	
4.3	BGM in relatie tot Landgoed Villa Kanjel	
5.0	Bestemmingsplan versus beleid	43
5.1	Bestemmingsplan, Landgoederenzone 2016	
5.2	Beleid	
6.0	Bestemmingsmogelijkheden / onmogelijkheden	49
6.1	Wonen	
6.2	Kantoor	
6.3	Detailhandel	
6.4	Maatschappelijk	
6.5	Horeca	
6.6	Hotel	
6.7	Evenementen	
6.8	Kunst en Cultuur	
7.0	Slotwoord	59



*Dr. Poelsoord
Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed,
augustus 1995*

1.0 Inleiding

De gemeente Maastricht heeft in augustus 2016 SATIJNplus Architecten de opdracht gegeven om een herbestemmingscan uit te voeren voor het Landgoed Villa Kanjel, met diens aanwezigheid van de onderstaande monumentale objecten:

Landhuis Villa Kanjel (complexnummer 506879), met Koetshuis (complexnummer 506880) gelegen aan een waardevolle laat 19e-eeuwse parkaanleg (complexnummer 506881), Meerssenerweg 1 te Maastricht.

De gemeente Maastricht heeft het landgoed in 2016 teruggekocht om onder andere meer invloed te hebben op de planvorming omtrent de Landgoederenzone. Het is de intentie om in de loop van 2017 het Landgoed Villa Kanjel te verkopen of de verkoop van Villa Kanjel en het koetshuis separaat van elkaar te laten verlopen, met of zonder naastgelegen landschap. Het doel van deze herbestemmingscan is het genereren van mogelijkheden ten aanzien van een wezenlijke, duurzame en toekomstige bestemming van Landgoed Villa Kanjel, welke van toegevoegde waarde is voor het omliggend gebied. Het doel van de verkoop is om een optimale opbrengst te genereren, rekening houdende met/en passend binnen de gewenste stedelijke gebiedsontwikkelingen binnen de omgeving (waaronder Buitengoed Geul en Maas, het Routenetwerk, Landgoederenzone, Groene Gastvrije Gordel, structuurvisie).

De herbestemmingscan inventariseert de mogelijkheden om te komen tot een wezenlijk duurzame en toekomstige herbestemming van het Landgoed Villa Kanjel, behorende tot de Landgoederenzone, gelegen in het buitengebied van Maastricht. In hoofdlijnen zijn de gewenste herbestemmingen geconstrueerd aan de hand van interviews en clustergesprekken met beleidsmedewerkers van de gemeente Maastricht en projectmanagers van Buitengebied Geul & Maas (BGM). Tevens zijn de contextuele waarden van Landgoed Villa Kanjel en waarden op objectniveau van het landhuis en bijbehorende koetshuis geïnterviewd. Tot slot zijn de mogelijke bestemmingen getoetst aan het bestemmingsplan, de structuurvisie van de stad Maastricht en geldende beleidsvisies.

Leeswijzer

Deze herbestemmingscan is verwerkt tot een document waarin alle mogelijke toekomstige bestemmingen evenwichtig worden behandeld. Mede daardoor zijn de mogelijke herbestemmingen divers en talrijk.

De haalbaarheid van de mogelijke toekomstige bestemming van Landgoed Villa Kanjel is afhankelijk van de verkoopscenari'o's, het koopmotief (de herbestemmingsvisie) van de kopende partij, de beleidvisie van BGM, de stadsvisie Maastricht 2030 en het bestemmingsplan van Landgoed Villa Kanjel. Deze thematieken en bijbehorende bedreigingen met kansen (zie het plusteken) worden in de volgende hoofdstukken van de herbestemmingscan behandeld.



In hoofdstuk twee is de eigendomssituatie van het Landgoed Villa Kanjel aangeduid. In hoofdstuk drie is beknopt de cultuur- en bouwhistorische erfgoedwaarde van de betreffende rijksmonumentale objecten met parkaanleg omschreven. In hoofdstuk vier zijn aanknopingspunten geformuleerd ten aanzien van de gebiedsvisie van BGM.

In hoofdstuk vijf zijn de juridische regels van het vigerend bestemmingsplan geïnventariseerd en kansen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geformuleerd.

Vervolgens zijn in hoofdstuk zes de kansen en bedreigingen van toekomstige ontwikkelingen binnen Landgoed Villa Kanjel inzichtelijk gemaakt. Tot slot omschrijft hoofdstuk 7 het gewenste toekomstperspectief van Landgoed Villa Kanjel.

Ter ondersteuning en beeldvorming zijn relevante documenten als bijlage aan dit onderzoeksrapport toegevoegd. Het onderzoek omvat een compilatie van alle inhoudelijke bevindingen die tijdens de cluster gesprekken en de daaropvolgende plenaire zitting aan bod kwamen, vervolledigd met aanvullende informatie en desbetreffende contactpersonen.



2.1.
kadastrale topografische kaart
perceel verkoop Landgoed Villa Kanjel

- Landgoed Villa Kanjel
- overige percelen



2.2.
Perceeloppervlakte
Landgoed Villa Kanjel

- perceel 1
G5313 ca. 4 hectare
- perceel 2 *optie*
C2850, C2851, C2852
ca. 2 hectare

2.0 Eigendom

Contactpersoon :

(Portefeuille-
manager Vastgoed
Team Vastgoed) en

(vastgoedbeheerder
Vastgoed)

| Gemeente Maastricht



In 2016 heeft de gemeente Maastricht Landgoed Villa Kanjel teruggekocht van

Mondriaan GGZ en is daarmee wederom eigenaar van Villa Kanjel. De intentie van de gemeente Maastricht is om het landgoed in de loop van 2017 te verkopen.

Het landgoed is als geheel onderdeel van de karakteristieke landgoederenzone tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg dat onder de aandacht van de integrale gebiedsvisie van BGM in ontwikkeling is.

Het perceel dat tot het landgoed behoort, beschikt over waardevolle rijksmonumentale objecten en parkaanleg. Het is de intentie van de gemeente om in aanloop op de verkoop, de waarde van het Landgoed Villa Kanjel te inventariseren en de instandhouding in relatie tot de omgeving te stimuleren.

2.1 Kadastrale omschrijving

De eigendomssituatie van Landgoed Villa Kanjel is gesitueerd tussen de snelweg A2 en de Meerssenerweg. Gedurende de verkoop van Landgoed Villa Kanjel kan de kopende partij een bod uitbrengen op alleen het perceel van Landgoed Villa Kanjel (perceel 1) al dan niet in combinatie met de aangrenzende percelen (perceel 2 en 3).

perceel (1)

SECTIE G, nummer 5313:

perceel 1 betreft een rijksmonumentaal park (bestaande uit slingervijvers, paden en solitaire bomen) en rijksmonumentale objecten, waaronder het landhuis Villa Kanjel met bijbehorend koetshuis, rondboogbruggen en kunstwerken.

De verkoop van Landgoed Villa Kanjel is exclusief de openbare parkeerplaats. De bestaande parkeercapaciteit blijft behouden.

perceel (2) *optie*

SECTIE C, nummer 2850,C2851 en C2852:

perceel 2 bevat veelal bomen. Een perceel waar in de toekomst een grensoverschrijdend routenetwerk van fiets- en voetgangerspaden wordt aangelegd, zie bijlage VI.

perceel (3) *optie*

SECTIE C, nummer 2222:

perceel 3 betreft een weiland ten oosten van Villa Kanjel en ten westen van Mariënwaard.



2.3 Verkoopscenario's 1

- Verkoopscenario 1 a
- Verkoopscenario 1 b



2.4 Verkoopscenario's 2

- Verkoopscenario 2 a
- Verkoopscenario 2 b



2.5 gemeente Maastricht Oost . Wandel- en fietsroute december 2015 variant, zie bijlage VI

2.2. Verkoopscenario's

** Onderstaande verkoopscenario's zijn mede afhankelijk van de nog te bepalen verkoopstrategie en zullen in de tenderregeling van de verkoop verder in detail worden uitgewerkt en benoemd. Overige verkoopscenario's of nadere wensen dienen kenbaar te worden gemaakt en zullen worden meegenomen in de afweging van de verkoop. Afhankelijk van de verkoopscenario's is nadere afstemming met de Natuurschoonwetten en BGM noodzakelijk omtrent ontwerp van het wandel-/fietsroutenetwerk, zie bijlage VI.*

Verkoopscenario 1 a

Gedurende verkoop van Landgoed Villa Kanjel kan er een bod worden uitgebracht op het Landgoed met bijbehorende rijksmonumentale gebouwen en objecten.

** De toekomstige eigenaar is in het bezit van de bomenlaan, waar een verplichting van 'recht van overpad' geldt, in het belang van het publiekelijk openstellen van de natuurrijke omgeving van de Landgoederenzone.*

Verkoopscenario 1 b

Gedurende verkoop van Landgoed Villa Kanjel kan het bod op het Landgoed Villa Kanjel worden uitgebreid met een bod op naastgelegen percelen (perceel 2 en/of 3).

** De toekomstige eigenaar is in het bezit van de bomenlaan, waar een verplichting van 'recht van overpad' geldt, in het belang van het publiekelijk openstellen van de natuurrijke omgeving van de Landgoederenzone.*

Verkoopscenario 2 a

Gedurende verkoop van Landgoed Villa Kanjel kan er een bod worden uitgebracht op enkel landhuis, Villa Kanjel met bijbehorende parkaanleg.

Gedurende verkoop van Landgoed Villa Kanjel kan er een bod worden uitgebracht op enkel het koetshuis van Villa Kanjel.

** De toekomstige eigenaar van Landhuis Villa Kanjel of Koetshuis Villa Kanjel is niet in het bezit van de bomenlaan. De bomenlaan zal onderdeel uitmaken van de openbare ruimte.*

Verkoopscenario 2 b

Gedurende verkoop van Landgoed Villa Kanjel kan het bod op het koetshuis van Villa Kanjel worden uitgebreid met een bod op naastgelegen percelen (perceel 2 en/of 3).

** De toekomstige eigenaar van Landhuis Villa Kanjel of Koetshuis Villa Kanjel is niet in het bezit van de bomenlaan. De bomenlaan zal onderdeel uitmaken van de openbare ruimte.*



2.4 - 2.5 Luchfoto, Bingmaps Vogelperspectief Landgoed Villa Kanjel





www.rvo.nl - Landgoed
als natuurschoon



2.3 NatuurSchoonWet

Als eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed kan het Landgoed van Villa Kanjel gerangschikt worden onder de NatuurSchoonWet (NSW).

Een NSW-Landgoed heeft als voordeel dat het landgoed ook voor de belastingdienst als landgoed gaat gelden waardoor NSW-landgoedeigenaren in aanmerking komen voor financiële tegemoetkomingen, afhankelijk van daaruit voortvloeiende rechten en plichten. **Een exacte toekenning van het landgoed Villa Kanjel tot NSW-Landgoed dient in afstemming met RVO te geschieden.*



De volgende voorwaarden kunnen gelden voor het rangschikken van het Landgoed Villa Kanjel tot een NSW-Landgoed.

- Het landgoed bedraagt minimaal een perceeloppervlakte van een aaneengesloten gebied van vijf hectare.
- Het landgoed is ten minste voor 30% bezet met houtopstanden (en/of) natuur óf bestaat voor 20% uit houtopstanden en tegelijkertijd voor 50% uit natuur.

De NSW geeft fiscale tegemoetkomingen aan eigenaren van onroerende zaken, mits het gebruik van de onroerende zaak geen inbreuk vormt op het natuurschoon en de mogelijke opstallen passen binnen het karakter van het landgoed.

De meest opvallende fiscale voordelen zijn:

- Vrijstelling van erfbelasting, mits het landgoed geheel is opengesteld voor publiek.
- Vrijstelling van overdrachtsbelasting (6%).
- De verminderende waarde van landgoed op grond van WOZ.
- Vrijstelling van vermogensrendementsheffing voor de opstallen.
- Vrijstelling van OZB van de woning(en) op het landgoed.
- Lagere bestemmingswaarde, waardoor de inkomstenbelasting wordt verminderd.
- Vrijstelling vennootschapsbelasting.

Het landgoed kan ook worden aangemerkt als een 'voor het (gedeeltelijk)publiek opengesteld NSW-landgoed'. In dat geval dient het landschap aan de volgende voorwaarde te voldoen: delen van het landgoed kunnen tijdelijk of permanent voor het publiek zijn afgesloten vanwege natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden, voor bescherming van de persoonlijke levenssfeer en/of voor de jacht (maximaal 7 dagen per jaar).

2.4. Plangebied Landgoed Villa Kanjel

De percelen behorend tot het Landgoed Villa Kanjel liggen in de Landgoederenzone ten noordoosten van Maastricht in de wijk Nazareth. De landgoederen Meerssenhoven, Vaeshartelt, Klein Vaeshartelt, Zonnevang, Villa Kanjel (Petit Suisse) en La Grande Suisse domineren dit gebied. Het plangebied, Landgoed Villa Kanjel, wordt aan de noordoostzijde begrensd door de gemeentegrens met Meerssen. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de autosnelweg A2 en de nieuwe inrichting ten behoeve van de Groene Loper. Aan de zuidzijde is het landgoed begrensd door de woonbuurt Nazareth en aan de zuidwest-, west- en noordwestzijde door bedrijven-terrein Beatrixhaven en het Julianakanaal. Het plangebied, Landgoed Villa Kanjel, ligt aan de Meerssenerweg.

 Meerssenhoven en de
Maastrichtse
Landgoederenzone

De Meerssenerweg heeft cultuurhistorische en situationele waarde vanwege vondsten van resten van de Romeinse weg genaamd Via Belgica en wordt beschouwd als een archeologisch en ruimtelijk aandachtspunt. Landgoed Villa Kanjel, als onderdeel van de Landgoederenzone, heeft de status van een waardevol cultureel erfgoed (gebouwen, bruggen, park en waterpartijen). Echter, de status van het landgoed is gedurende de tijd verzwakt en dient tijdig gerestaureerd te worden. Ofwel, Villa Kanjel heeft een economische drager nodig waarmee het intensieve beheer van zowel de aanwezige objecten als de natuurlijke percelen van Landgoed Villa Kanjel kunnen worden bekostigd.



2.5 Omgeving Landgoed Villa Kanjel

De Landgoederenzone, waartoe Landgoed Villa Kanjel behoort, is gesitueerd op de overgang van het Geuldal naar het Maasdal. Deze overgang en ontmoeting van dalen brengt grondwater onder druk naar het oppervlakte, waarmee een drassige (kwel)zone ontstaat. “In de kwelzone van de Kanjel is in de 19e eeuw een hele reeks buitenplaatsen aangelegd, waaronder Villa Kanjel, met een luxe huis, omringd door een park, dat meer voor de sier werd aangelegd. De parken van de buitenplaatsen hadden water nodig om beekjes te voeden, watervallen te laten murmelen, en vijvers te vullen. Stromend water was nog in een ander opzicht van belang: het was het middel bij uitstek om muggen te vermijden. Die buitenplaatsen zijn dan ook aangelegd op de

plek waar het water het rijkst vloeiende: langs de brongebieden van de Kanjel: Zonnevang, Kruisdonk, Kanjel, Mariënwaard, dr. Poelsoord en Bethlehem”.

De bebouwde structuur van de landgoederenzone bestaat uit verspreide bebouwing (landhuizen, hoeves of kastelen) langs verbindingswegen. De infrastructuur is zwaar vertegenwoordigd binnen de Landgoederenzone, waardoor enerzijds een optimale bereikbaarheid wordt behaald en anderzijds het groengebied tussen de landgoederen fors wordt doorsneden met een versnipperend gebied als gevolg. Het minimaliseren van deze versnippering wordt in de gebiedsvisie BGM ondermeer behaald door een grensoverschrijdend routenetwerk van fiets- en voetgangerspaden. Het routenetwerk van fiets- en voetgangerspaden vergroot eveneens de toegankelijkheid van de landgoederenzone als recreatiegebied voor bewoners en toeristen. Net als het treinstation Maastricht Noord (onderdeel van de Heuvellandlijn) dat in november 2013 in gebruik is genomen en de ontsluiting tussen het centrum van Maastricht en het Heuvelland, en dus tevens de Landgoederenzone, optimaliseert. Hiertoe wordt het autoverkeer binnen het gebied zo veel mogelijk gereduceerd ten gunste van de beleefbaarheid van de synergie tussen het erfgoed en de natuurrijke omgeving.

De versmelting van Landgoed Villa Kanjel met de omgeving wordt tijdens de verkoop van Landgoed Villa Kanjel hoog gewaardeerd.

Het Landgoed Villa Kanjel is heden ten dage een op zichzelf staande constellatie van een landhuis en koetshuis omgeven door een parkaanleg als onderdeel van de ‘Landgoederenzone’. Het uitbrengen van een bod op Landgoed Villa Kanjel gaat gepaard met een toekomstvisie, die van invloed is op de uiteindelijke verkoop. Het bod op Landgoed Villa Kanjel kan in verschillende scenario’s plaatsvinden en zal per scenario worden afgewogen. Indien de kopende partij aanvullende wensen heeft met betrekking op de percelen, dient de koper deze kenbaar te maken. In het volgende hoofdstuk worden de waardevolle elementen van het rijksmonumentale Landgoed Villa Kanjel geïnventariseerd.



3.1 Foto RCE
Dr. Poelsoord Rijks-
dienst voor het Cul-
tureel Erfgoed,
augustus 1995

3.0 Cultureel Erfgoed

BIJLAGE V
 [REDACTED], Villa
 Kanjel Maastricht,
 (2015), in opdracht
 van Hermon Erfgoed
 BV.

Voorafgaand aan dit onderzoek heeft er in september 2015 een beknopte bouwhistorische verkenning plaatsgevonden voor Villa Kanjel in opdracht van Hermon Vastgoed BV. De bouwhistorische verkenning is uitgevoerd door [REDACTED] en maakt onderdeel uit van het onderzoek voor herbestemming door HERMON Erfgoed BV, zie bijlage V. Gezien de beknopte weergave van deze bouwhistorische verkenning is de cultuur-, landschap- en bouwhistorische waarde van Villa Kanjel tijdens deze herbestemmingscan nader bekeken. De kennis omtrent de historie en waarde van het buitengoed zijn in de bouwhistorische quickscan benoemd en met bevindingen aangevuld. Het opstellen van een bouwhistorisch onderzoek, volgens de richtlijnen RCE, zijn in bijlage VII ondergebracht.

3.1. Bouwgeschiedenis Villa Kanjel

BIJLAGE II
 Redengevende
 omschrijving . Petite
 Suisse
 BRON : RCE

De buitenplaats van familie Regout betreft van oorsprong een landhuis met aan de noordzijde, langs de oprijlaan, een koetshuis met dienstwoningen en aan de zuidzijde van het landhuis een parkaanleg met parkvijver en bosquet, waardoor de Kanjelbeek loopt. Landhuis Villa Kanjel maakte onderdeel uit van 'Regouts Lustenhof', zie pagina 24 en 25. *"Het landgoed Petite Suisse is van grote cultuurhistorische waarde als zeer bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische en typologische ontwikkeling. Het complex Petite Suisse behoort tot een reeks grotendeels negentiende eeuwse buitenplaatsen langs de noordelijke uitvalsweg naar Meerssen, Vaeshartelt en Kruisdonk, en is vanwege de situering van belang voor het aanzien van de streek en heeft een opmerkelijke inrichting. Het landgoed heeft een historisch-ruimtelijke relatie met de loop van de Kanjelbeek. Bovendien is het complex van importantie vanwege de gaafheid, de hoogwaardige architectonische kwaliteit en van belang in relatie tot de gaafheid van de landschappelijke omgeving. Het geheel is vanuit een regionaal perspectief architectuurhistorisch en typologisch zeldzaam."*

BIJLAGE III
 Buitengoed Geul &
 Maas, integrale
 gebiedsvisie en
 analyse op
 objectniveau .
 Bureau Verbeek en
 samenwerkende
 overheden
 Buitengoed Geul &
 Maas

1860

Bouw van het casino/grand hotel, 'Petite Suisse' en de aanleg van het tuinontwerp naar het ontwerp van de Belgische tuinarchitect J.Gindra, in opdracht van Petrus Regout.

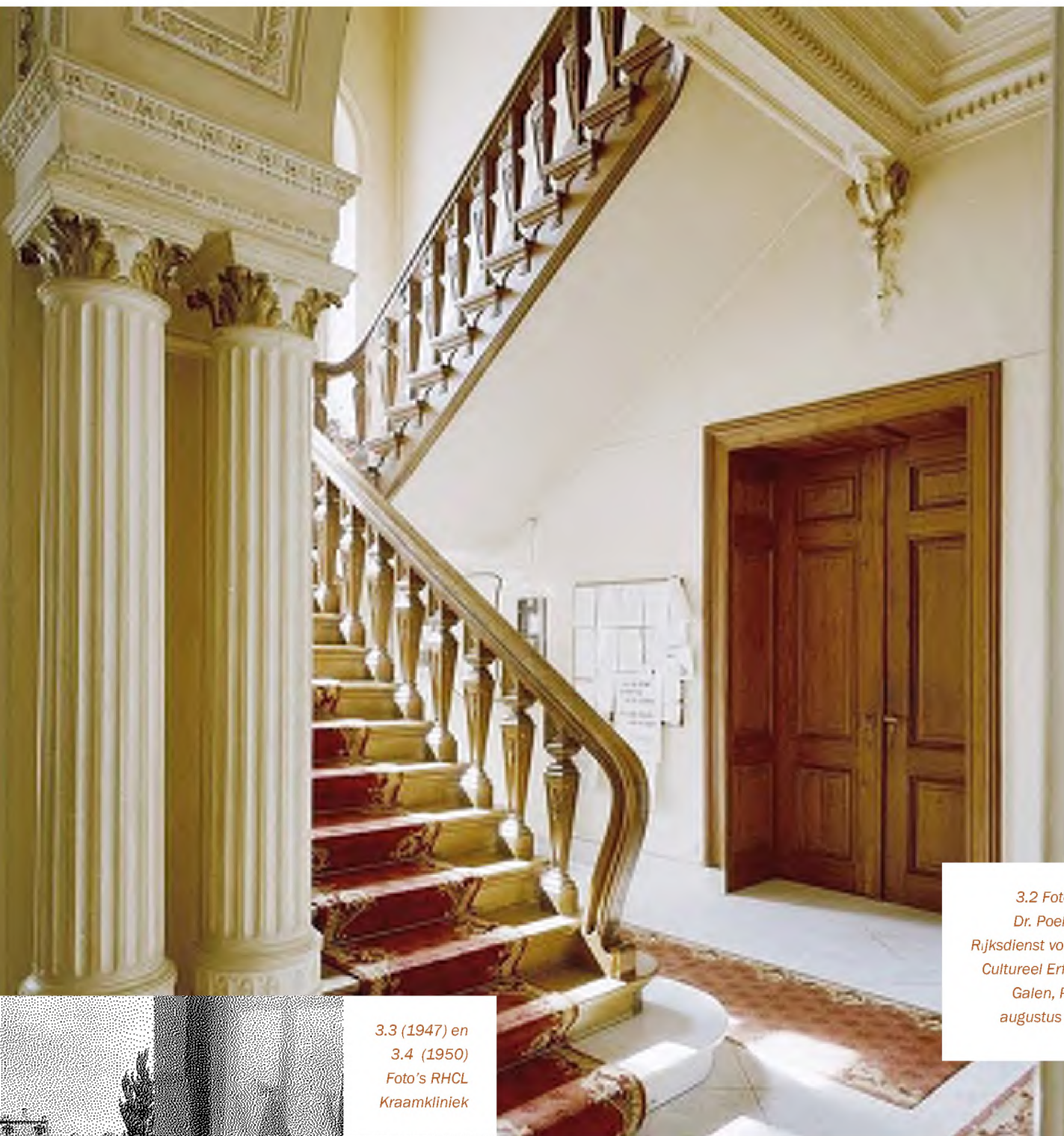
Meerink
B., Kastelen
in Limburg, (2005),
Stichting Limburgse
Kastelen ism Stichting
Matrjs, Utrecht

en

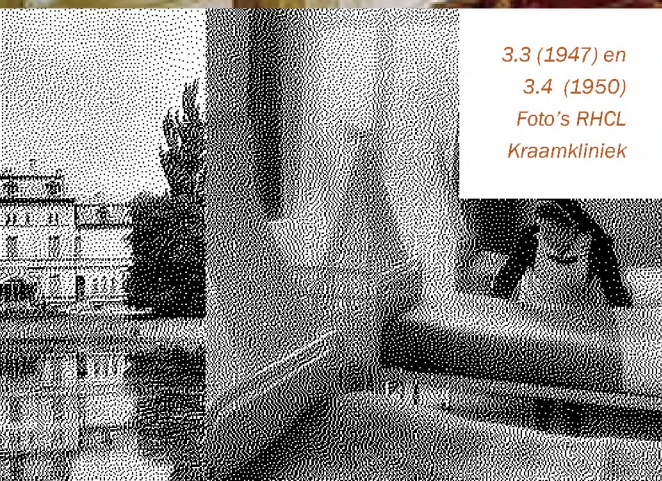
Stades-
Monumenten
in Nederland_Limburg,
2003 Waanders Uit-
gevers, Zwolle

- 1863 Peter Regout laat het document album 'Dédié à mes enfants et mes amies' illustreren in Parijs, zie pagina 25 - 27 en 31.
- 1866 Petite Suisse wordt verhuurd aan een zekere heer Wahlenberg uit Aken om te exploiteren als hotel-restaurant.
- 1868 Het albumblad is een overzicht weergegeven van de Landgoederenzone tussen Meerssen en Maastricht in vogelvluchtperspectief. De parkaanleg van Petite Suisse is hierop duidelijk zichtbaar, pagina 22 en 23.
- 1880 Ingrijpende verbouwing van 'Petite Suisse' naar woonhuis voor de dochter van Petrus Regout, mevrouw Weustenraedt - Regout, naar het ontwerp van de Akense architect Wilhelm Wickop. Het buitengoed 'Petite Suisse' krijgt de naam, Villa Kanjel.
- 1900 Realisatie van 3 ijzeren rondboog bruggen: eenvoudige, kleine ijzeren rondboogbrug, rode bakstenen brug met gietijzeren ondersteuning en een rustieke ijzeren rondboogbrug met gecementeerde rotspartijen en kunststeen. De twee smeedijzeren toegangshekken hebben mergelsteenpijlers in neoclassistische vorm, waar later de naam van Dr. Poelsoord is aangebracht.
- 1940 Duitsers bezetters confisqueren Villa Kanjel en vestigen er een kraamkliniek voor vrouwen van Duitse militairen.
- 1945 Na de bevrijding werd het 'mutterheim' geconfisqueerd door de overheid.
- 1946 Villa Kanjel komt in handen van de gemeente Maastricht.
- 1947 Het Burgerlijk Armbestuur opent de kraamkliniek 'de Kanjel'
- 1951 Het complex wordt door de gemeente verhuurd aan de dr. Poelsstichting, dat ten dienste staat als rust- en herstellingsoord voor arbeidersvrouwen. Een kleine verbouwing vindt plaats, waarbij het oorspronkelijk terras aan de achterzijde wordt uitgebreid tot een grote serre.
- 1994 De naam van het buitengoed wordt veranderd in Dr. Poelsoord. Het landhuis wordt gerenoveerd. De gevels krijgen hun oorspronkelijke kleurstelling terug evenals de rijke neo-empire-vormen in het interieur. Het naastgelegen koetshuis met koetsierswoningen, eveneens naar de plannen van Wickop, is in 1994 versoberd.





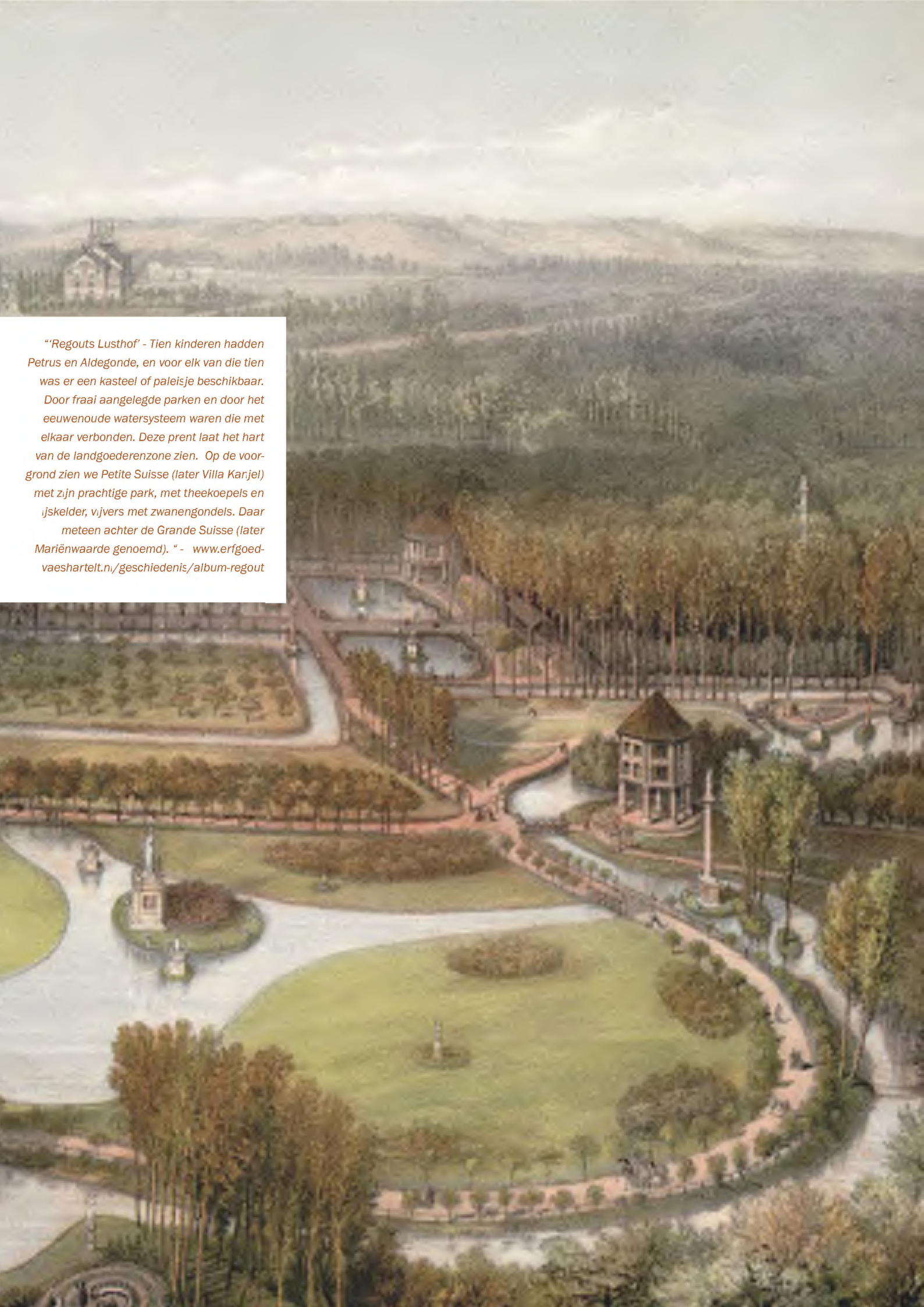
3.2 Foto RCE
Dr. Poelsoord
Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed,
Galen, P. van
augustus 1995



3.3 (1947) en
3.4 (1950)
Foto's RHCL
Kraamkliniek



Prent, Album
dédié à mes
enfants et
mes amis



“Regouts Lusthof” - Tien kinderen hadden Petrus en Aldegonde, en voor elk van die tien was er een kasteel of paleisje beschikbaar. Door fraai aangelegde parken en door het eeuwenoude watersysteem waren die met elkaar verbonden. Deze prent laat het hart van de landgoederenzone zien. Op de voorgrond zien we Petite Suisse (later Villa Karjel) met zijn prachtige park, met theekoepels en ijskelder, vijvers met zwanengondels. Daar meteen achter de Grande Suisse (later Mariënwaarde genoemd). “ - www.erfgoedvaeshartelt.nl/geschiedenis/album-regout

2016 Gemeente Maastricht koopt het buitengoed Dr. Poelsoord over en heeft de naam weer terug naar Villa Kanjel veranderd.

3.2 Rijksmonumentaal Parkaanleg Villa Kanjel

3.2.1 Landschappelijk-historische Quicksan Villa Kanjel

Het park gelegen bij Villa Kanjel, is rijksmonument. Dit betekent dat de verschillende onderdelen beschermd zijn en voor de toekomst behouden dienen te worden.

Significante aanpassingen aan het park kunnen slechts op basis van een monumentenvergunning. Daarbij wordt verwezen naar de redengevende omschrijving, aangevuld met de analyse Mariënwaard en Villa Kanjel (blz 53) van de analyse op objectniveau (deel 2) als onderdeel van de visie Buitengoed Geul en Maas.

BIJLAGE II

Redengevende
omschrijving .

Parkaanleg

Petite Suisse .

bron :

Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed

Contactpersoon :

Landschapsadviseur

Team Cultureel erfgoed

en Ruimtelijke Kwaliteit

| Team Wonen en Leefk-

waliteit | Gemeente

Maastricht



- Het park krijgt een (semi-)openbaar karakter.
- De laan is belangrijk als verbinding (station Noord/fietspadenstructuur) en wordt openbaar toegankelijk.
- Extra bouwwerken en verhardingen zijn in principe niet toelaatbaar.
- Handhaven en herstel van de parkaanleg, de waardevolle waterpartijen, de monumentale bomen en boomgroepen.
- Er dient een beheervisie te worden opgesteld, op basis waarvan meerjarig beheer plaats dient te vinden.
- Planologische bescherming van het park en onderdelen kunnen geregeld zijn in de vigerende bestemmingsplannen.
- Onderhoud van waardevolle groenelementen dient minimaal te worden uitgevoerd volgens de algemene richtlijnen voor onderhoud van waardevolle groenelementen als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Specifieke aandachtspunten:

- Bijzondere aandacht (behoud van) gaat uit naar de monumentale laan opgebouwd uit beuken en linden, de grote solitairen (en boomgroepen) zoals de rode beuken, de conifeergroep, de plataan, de moerascypres en de zwarte populier. Het eventueel vervangen van bomen dient te gebeuren met dezelfde boomsoorten.

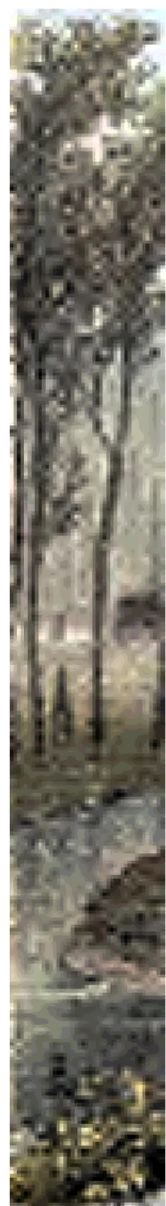
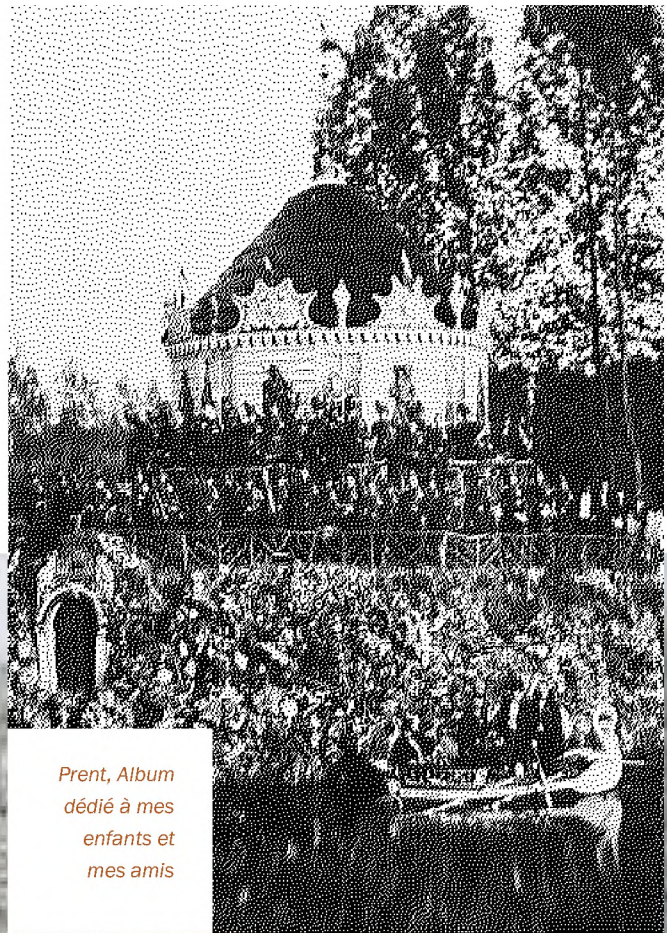


Foto RHCL
jskelder,
1886



Prent, Album
dédié à mes
enfants et
mes amis



- Behoud contrast van openheid/geslotenheid, te lezen als openheid rondom de vijverpartij en de noordkant van de villa en geslotenheid aan de randen van het park.
- Instandhouding van vorm en verschijning van de waterpartijen, alsmede de padenstructuur.
- Instandhouding van de ornamenten en kunstwerken (o.a. drie bruggen), zoals beschreven in de redengevende beschrijving bij het monument.
- In het vigerende bestemmingsplan kan een planologische bescherming opgenomen zijn voor de instandhouding van het park en onderdelen van het park.
- Het debiet van het water dat ingelaten wordt in de vijver wordt gereguleerd door het waterschap.

Aandachtspunten beheer:

- De oeverbescioeiing verkeert in een achterstallige staat van onderhoud en dient vervangen/hersteld te worden.
- Het is onduidelijk wat de exacte staat is van de bomen in de laan en de overige monumentale bomen, dit dient nader te worden onderzocht. Prognose is dat minimaal de helft van de grotere bomen in kwaliteit afneemt en beheer maatregelen vergen.
- De drie bruggen vertonen achterstallig onderhoud en dienen in oorspronkelijke staat hersteld te worden.

3.3 Rijksmonumentaal Landhuis Villa Kanjel met koetshuis

BIJLAGE II

Redengevende
omschrijving .

Villa Kanjel

Petite Suisse .

bron :

Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed

3.3.1. Bouwhistorische Quickscan Villa Kanjel

Oorspronkelijk functie: Buitenplaats familie Regout en Casino.

Huidige functie: leegstand

Status: Rijksmonument incl. omliggende tuin

De herbestemmingscan zal voor potentiële kopers handvaten geven wat wel en niet mogelijk is op deze locatie.

Aangezien er in dit stadium nog geen bouwhistorisch onderzoek werd uitgevoerd is gevraagd om een eerste inzicht te verschaffen in de (mogelijk) aanwezige monumentale kwaliteiten en waardes van de villa en koetshuis. Een globaal overzicht van de bouwfaserings zal gevolgd worden door een beschrijving van de aanwezige monumentale waardes.

Adviseur

Monumentenzorg
Beleid & Ontwikkeling |
team CERK | Gemeente
Maastricht

Bouwfaserings landhuis

- Bouwfase I XIXc, 1860 Bouw casino (hotel) i.o.v. Petrus Regout.
- Bouwfase II XIXd, 1880 Verbouwing tot woonhuis.
- Bouwfase III XXb, 1940 Confiscatie door Duitse bezetter en vestigen kraamkliniek, verbouwingswerkzaamheden?
- Bouwfase IV XXc Herbestemming tot Dr. Poelsoord. Het terras aan de achterzijde werd getransformeerd tot serre, overige aanpassingen zijn onbekend.

De uitmontering van met name de begane grond is – onder andere vanwege de aanwezigheid van fraai vormgegeven schouwen, parketvloeren, paneeldeuren, lambriseringen en geornamenteerde stucplafonds met een klassieke vormgeving – van een bijzondere kwaliteit én verkeert nog in een dermate ongeschonden toestand dat deze als geheel een hoge monumentale waardering bezit (cat.1). Deze kwaliteit komt met name tot uitdrukking in het samenspel tussen de bijzonder fraai vormgegeven interieurelementen. De centrale hal behoort hierbij als geheel tot het absolute topstuk van de ‘collectie’. Dat deze elementen nagenoeg allemaal uit de meest oorspronkelijke bouwfase (XIXc) afkomstig zijn, en een onlosmakelijk onderdeel uitmaken van ontwerp én object, draagt hier in grote mate aan bij.

Ook de gevelkozijnen, inclusief het bijbehorende hang- en sluitwerk, maken deel uit van het integrale ontwerp en bezitten een hoge monumentale waardering (cat.1). Enige uitzondering die hierin aan te geven is betreft de invullingen die werden toegevoegd aan het éénlaagse volume aan de zuid-oostzijde. Van oorsprong was dit namelijk een overdekt terras zonder enige invulling van kozijnen. De huidige en recent (XXd) ingebrachte kozijnen bezitten dan ook een indifferente monumentwaarde (cat.3). De glas-in-lood ramen hebben een datering van 1966 en vormen cultuurhistorische relictten uit de tijd dat het object in gebruik was als Dr. Poelsoord, vormen behoudenswaardige elementen en bezitten (tenminste) een positieve monumentwaarde (cat.2).

In tegenstelling tot de begane grond kan de uitmonstering van de verdiepingen als 'sober en doelmatig' omschreven worden. De monumentale elementen worden hier niet gevormd door hoogwaardige interieur afwerkingen maar vooral door de oorspronkelijke structuren, gevelkozijnen, binnendeuren en trappenpartijen.



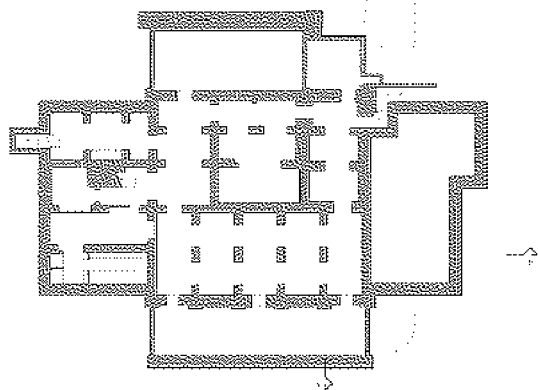
*Prent
Casino Hotel,
Album dédié à
mes enfants et
mes amis*



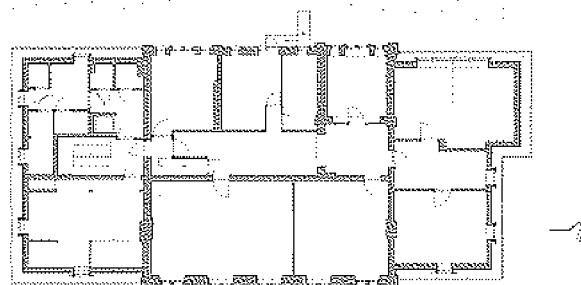


Dr. Poelsoord
Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed,
augustus 1995

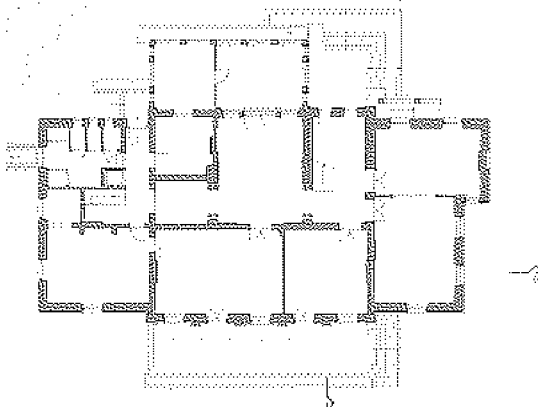
zie BIJLAGE I - Tekenmateriaal Villa Kanjel en koetshuis . Ingenieurshuis Schijns



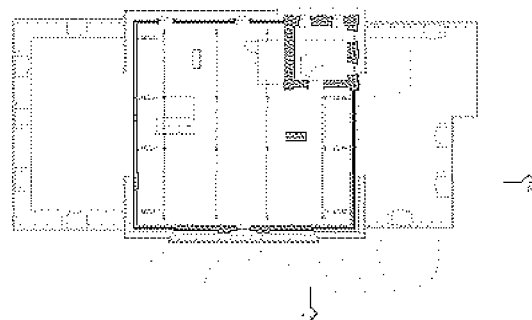
kelder Villa Kanjel



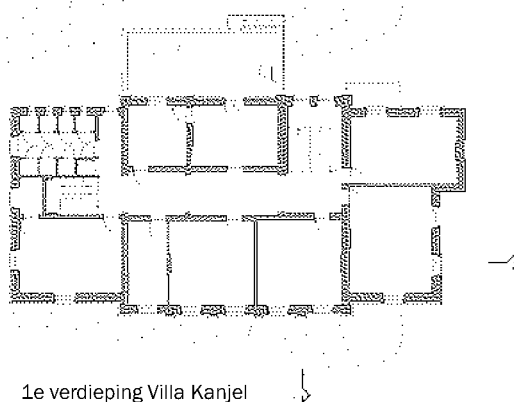
2e verdieping Villa Kanjel



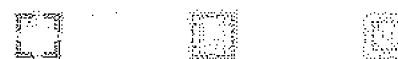
begane grond Villa Kanjel



3e verdieping Villa Kanjel

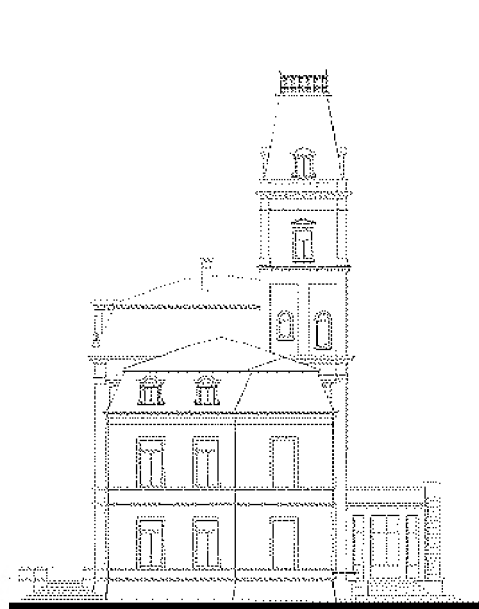


1e verdieping Villa Kanjel



3e, 4e en 5e verdieping Villa Kanjel

zie BIJLAGE I - Tekenmateriaal Villa Kanjel en koetshuis . Ingenieurshuis Schijns



rechter zijgevel Villa Kanjel



voorgevel Villa Kanjel



achtergevel Villa Kanjel



linker zijgevel Villa Kanjel

3.3.2. Bouwhistorische quickscan Koetshuis

BIJLAGE II

Redengevende
omschrijving .

koetshuis

Petite Suisse .

bron :

Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed

Bouwfasering koetshuis

- Bouwfase I XIXd, 1880 Bouw koetsierswoningen.
- Bouwfase II XXd Doorvoeren (kleine) aanpassingen interieur.

De uitmonstering van de monumentale waarden van het totale interieur kan als ‘sober en doelmatig’ omschreven worden. De monumentale elementen worden hier niet gevormd door hoogwaardige interieurafwerkingen maar vooral door de oorspronkelijke structuren. Door bestudering van de diverse gevelvlakken kan geconcludeerd worden dat er in het verleden wijzigingen of aanpassingen zijn doorgevoerd aan gevelopeningen, o.a. door vervanging kozijnen of aanpassing van de gevelopening.

Contactpersoon :



Adviseur

Monumentenzorg

Beleid & Ontwikkeling |

team CERK | Gemeente

Maastricht

3.4. Advies waardestelling Landhuis Villa Kanjel met koetshuis



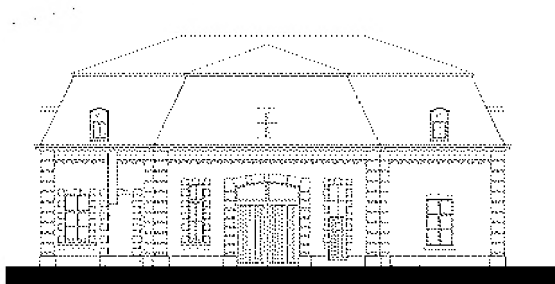
Om toekomstige (ver)bouwplannen te kunnen toetsen, en beoordelen in relatie tot de aanwezige monumentale waarden, vormt het opstellen van een bouwhistorische rapportage een onmisbaar onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Een dergelijke rapportage dient uitgevoerd te worden in de vorm van een “opname” en opgesteld conform “Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek 2009”, zie bijlage VII voor een opsomming inhoudsopgave. Een zeer belangrijk onderdeel vormt hierin de Interne waardestelling middels waardestellings-representatietekeningen. Per bouwlaag worden de hoge (cat.1), positieve (cat.2) en indifferente monumentwaarden (cat.3) aangeduid toegekend aan alle aanwezige structuren en elementen als wanden, vloeren, schouwen, plafonds, kozijnen, deuren, trappen etc.

De diepgang van het bouwhistorisch onderzoek is sterk afhankelijk van de ingrepen die in en aan een betreffend object gepland zijn.

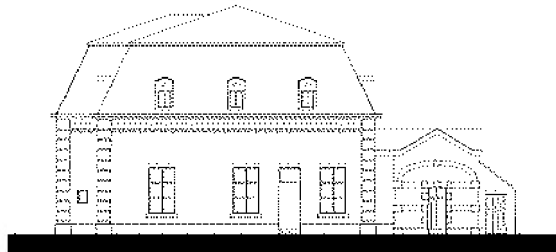
Als onderdeel van het groter geheel geeft hoofdstuk drie inzicht in het waardevol cultureel erfgoed van Landgoed Villa Kanjel, waaronder de landschappelijke parkaanleg en diens monumentale objecten.

Het volgende hoofdstuk, hoofdstuk vier, geeft inzicht in gebiedsvisie van Geul en Maas en de aanknopingspunten waarmee Landgoed Villa Kanjel van toegevoegde waarde kan zijn voor het omliggend gebied, waaronder de Landgoederenzone.

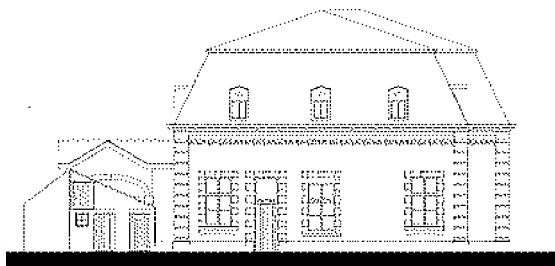
zie BIJLAGE I - Tekenmateriaal Villa Karjel en koetshuis . Ingenieurshuis Schijns



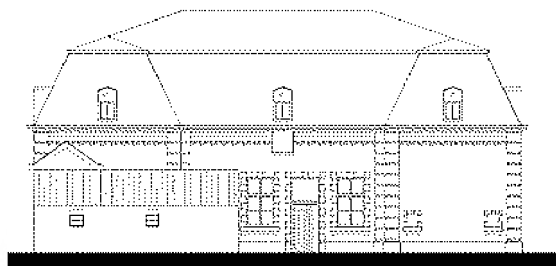
voorgevel Koetshuis



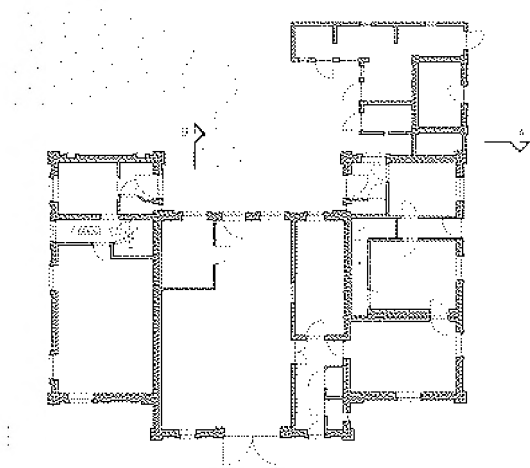
rechter zijgevel Koetshuis



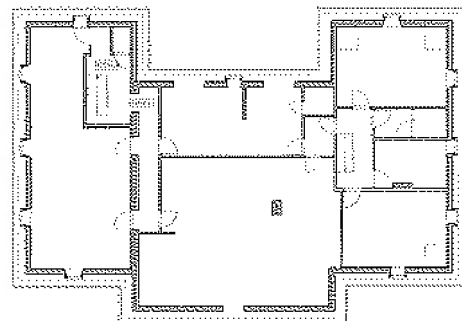
linker zijgevel Koetshuis



achtergevel Koetshuis



begane grond Koetshuis



verdieping Koetshuis

4.0 Gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas 'Buitengewoon genieten'

BIJLAGE III Gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas

Contactpersonen :

Gemeente
Maastricht :
Koos Jans
Teammanager Ruimte-
Ontwerp

Fietspaden

Publieks-
toegankelijkheid en
wandelpaden
Stedenbouwkundig
Ontwerper

beleidsmedewerker
Gebiedsontwikkeling en
Natuur
Provincie Limburg

Partouns
Programmamanager
BGM

Landschapsbeheer,
Limburgs Landschap
Sjoen Graas

De gebiedsvisie Buitengebied Geul en Maas (BGM) tracht de versnipperde individuele landgoederen in het bijzonder het gebied tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg weer tot éénheid te brengen. Een integrale verkenning heeft tot een toekomstvisie geleid waarmee het gebied weer een prominente rol kan innemen binnen de recreatie-waarde van de waardevolle synergie tussen stedelijke en landschappelijke kenmerken. De gebiedsvisie BGM biedt een buitengewoon legio aan aanknopingspunten waarmee de toekomstige economische drager van Landgoed Villa Kanjel de relatie met de omgeving (Landgoederenzone) kan verbeteren. De gemeente Maastricht stimuleert, tijdens de verkoop van Landgoed Villa Kanjel, de verwevenheid van de toekomstige gebruiker met het omliggend gebied.

Hoofdstuk vier inventariseert kansrijke aanknopingspunten voor de toekomstige herbestemming van Landgoed Villa Kanjel met BGM tot op objectniveau.

4.1 Introductie Buitengebied Geul en Maas

BGM is het bijzondere gebied tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg, dat is gekoppeld aan de beekdalen van de Geul, de Watervallerbeek, de Kanjel (oude en nieuwe) de Gelei en de fontein en Tapgraaf. Het gebied kenmerkt zich door een wisselwerking tussen stedelijk en landelijk gebied, een prominente rol van de beeksystemen en een dichtheid van bijzondere (cultuurhistorische elementen als kastelen, buitenhuizen, hoeves en watermolens. De bijzonderheid van de landgoederenzone heeft als potentie om 'wereldberoemd te zijn'.

De unieke kernkwaliteiten van het buitengoed zijn aangetast door verstedelijking en versnippering door infrastructurele werken, zoals het Julianakanaal, de spoorbaan en verschillende (snel)wegen. Verder is er ook sprake van een sluipende teloorgang van ruimtelijke kwaliteit bij zowel gebouwen als tuinen/parken. Dit als direct gevolg van het ontbreken van hedendaagse functies en economische motoren. Tot slot is het probleem dat deze prachtige landgoederen niet optimaal te beleven zijn. Qua ontsluiting zijn ze niet altijd even herkenbaar met elkaar verbonden en de verhalen achter deze parels zijn niet overal beleenbaar en bekend.



*“Buitengoed Geul en Maas als recreatief uitloopgebied,
representatieve stadsrand en als entree voor zowel stad als buitengebied.”*

In het BGM wordt samen met bewoners, gebruikers, ondernemers, en overheid gewerkt aan behoud, beheer en (her)ontwikkeling (inclusief het zoeken naar nieuwe economische dragers) van het cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast wordt de komende tien jaar gewerkt aan het op duurzame wijze zichtbaar, toegankelijk, aantrekkelijk en beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed, de waarden van natuur/ landschap en het watersysteem van het buitengoed, zodat het gebied een plek kan veroveren in de harten van haar inwoners en gebruikers en een natuurlijke band ontstaat met de aanliggende steden. Om deze ontwikkeling in goede banen te leiden is een gemeenschappelijk, inhoudelijk kader nodig in de vorm van een gebiedsvisie dat nieuwe ontwikkelingen richting kan geven waardoor het BGM een samenhangend en herkenbare uitstraling krijgt. De gebiedsvisie van BGM vormt de invulling van het kader.

4.2 De tuinen van Maastricht

Landgoed Villa Kanjel maakt onderdeel uit van de Tuinen van Maastricht, het accent van dit deelgebied ligt op de bijzonder hoge dichtheid aan monumentale objecten, op de nabijheid van en de samenhang met de stad en de industrie van Maastricht en de daarbij behorende ontsluiting en voorzieningen.



Kansen: De gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas streeft naar samenhang binnen het watersysteem, landschappelijk, ecologisch, routenetwerk en het herstel van historische relaties tussen de landgoederen, zowel fysiek als mentaal, zie bijlage III.

Om de samenhang van het Buitengebied Geul en Maas te waarborgen zijn er vijf speerpunten gedefiniëerd, waarin de aanknopingspunten van Landgoed Villa Kanjel met Buitengoed Geul en Maas als kansen worden benoemd.

4.2.1. Watersysteem

Het watersysteem rondom Villa Kanjel is een bijzonder en waardevol watersysteem. Echter, door gebrek aan onderhoud is het watersysteem onderkomen geraakt. De vijvers van Landgoed Villa Kanjel zijn aangesloten op de Kanjel, in eigendom van

Waterschap Limburg



Kansen: Het consolideren van het watersysteem, waardoor het parklandschap rondom Villa Kanjel aantrekkelijker wordt, is ten gunste van de beleefbaarheid en attractieve waarde.

4.2.2. Landschappelijk en ecologisch raamwerk

Het landschappelijk en ecologisch raamwerk rondom Landgoed Villa Kanjel is een belangrijke ruimtelijke drager van de bronsgroene landschapszone. Echter, tot op heden, is dit raamwerk, waaronder de (zicht)assen nog niet beleefbaar.



Kansen: Het beleefbaar maken van de landschappelijke (zicht)assen ter plaatse van Landgoed Villa Kanjel zorgen voor een kwaliteitsslag in de openbare ruimte, ten gunste van de overgangszone tussen de stad Maastricht en het buitengoed.

4.2.3. Boedel van erfgoed

De boedel van erfgoed rondom Landgoed Villa Kanjel heeft baat bij een nieuwe economische drager, die de aanwezige historische gebouwen en het bijbehorende parklandschap respecteert en beheert.



Kansen: Het herbestemmen van Landgoed Villa Kanjel middels een economische drager die met respect naar de monumentale waarde, representatief en van toegevoegde waarde is voor de Landgoederenzone.

4.2.4. Economie en functies

Zonder inkomsten en een duurzame bestemming is herstel en onderhoud van Landgoed Villa Kanjel niet mogelijk.



Kansen: De toekomstige economische drager van Landgoed Villa Kanjel dient optimaal afgestemd te zijn op de groene waarden, op de ontsluiting/relaties met de stad en op de nabijheid van het stedelijk gebied van Maastricht. Ook dienen ontwikkelingen in BGM afgestemd te worden op de ontwikkelingen vanuit het stedelijk gebied, zodat het in balans kan blijven bestaan tussen vastgoedontwikkeling, industrie, stadsontsluitingen en de kwaliteit en ruimtelijke samenhang van BGM. Nieuwe functies dienen de wezenlijke kenmerken te respecteren, maar aanpassingen moeten mogelijk zijn om een nieuwe toekomst te geven.

4.2.5. Ontsluiting en toegankelijkheid

De ontsluiting en toegankelijkheid rondom Landgoed Villa Kanjel is voor fietsers en voetgangers beperkt. Vanuit het centrum van Maastricht zijn de landgoederen niet bereikbaar zonder daarbij te wandelen of fietsen over bedrijventerreinen. Daarbij is er veel te zien, maar relatief weinig te doen voor recreatief publiek.



Kansen: Het realiseren van een heldere en attractieve routestructuur, evenals bijbehorende promotie voor deze infrastructuur, die alle landgoederen en het omringende landschap aandoet, maar ook gebruikt kan worden als ommetje vanuit kernen en wijken. De hoge concentratie aan cultuurhistorische elementen maakt dat het gebied bijzonder aantrekkelijk is voor functies in relatie tot recreatie en toerisme. Hierop kunnen activiteiten en terrassen met uitzicht op de Maas en ontbrekende watergerelateerde activiteiten naadloos kunnen aansluiten, ten gunste van recreatie binnen het gebied.

4.3 BGM in relatie tot Landgoed Villa Kanjel

4.3.1 Relatie met de omgeving

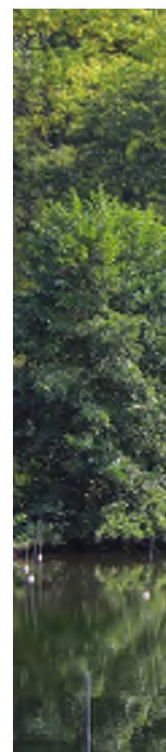
Beide landgoederen, Petite Suisse en La Grande Suisse, zijn ontstaan aan de doorgaande weg tussen Maastricht en Sittard. De locatie waar voldoende water aanwezig was voor een parkaanleg.



Kansen: Het terugbrengen van de samenhang tussen de parkstructuren van de landgoederen La Grande Suisse en Petite Suisse, die in de 19e eeuw met elkaar middels padenstructuren waren verbonden. Deze samenhang is vanaf eind 19e eeuw verloren gegaan vanwege het scheiden van de eigendommen van beide landgoederen. Door de aanleg van de snelweg A2 is de achterzijde van beide landgoederen sterk gewijzigd en in perceeloppervlakte gereduceerd.

4.3.2 Relatie met de omliggende objecten

Landgoed Villa Kanjel sloot oorspronkelijk aan op zowel Landgoed Severen als op de gronden van Hoeve Waterrijk in Amby. Samen met Buitengoed Vaeshartelt en Klein Vaeshartelt behoorden la Grande Suisse en Petite Suisse tot het eigendom van Petrus Regout en toonde daarmee nauwe verbanden met de industriële ontwikkeling van Maastricht. De zichtas tussen kasteel Bethlehem en de huidige Villa Kanjel is verloren





gegaan vanwege bebossing.

Kansen: Naast het behouden en herstellen van de zichtassen, is het noodzakelijk om de aansluiting met het openbare wandel-/fietsroutenetwerk zo optimaal mogelijk te maken om zo de verbinding met de omliggende landgoederen weer beleefbaar te maken.

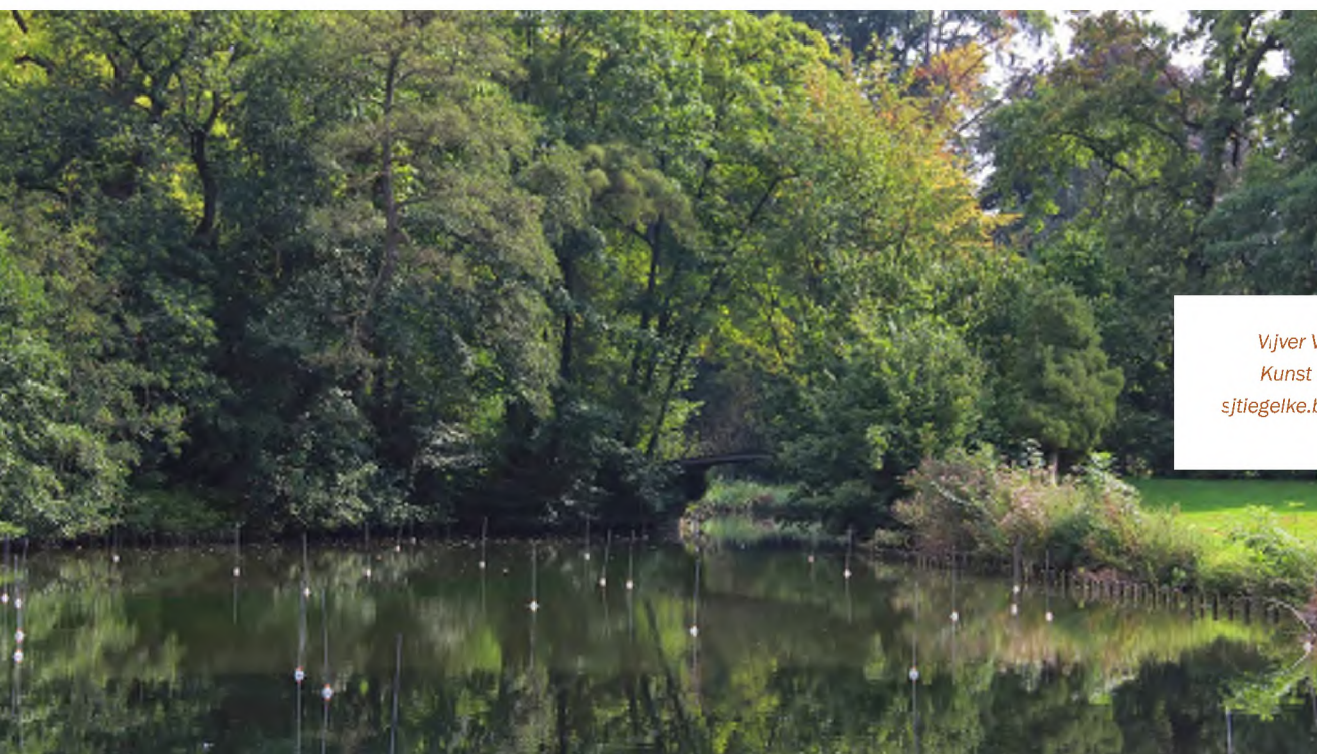


4.3.3 Conclusies en aanbevelingen, ten aanzien van de mogelijkheden tot verbetering en herstel van Landgoed Villa Kanjel in relatie tot BGM

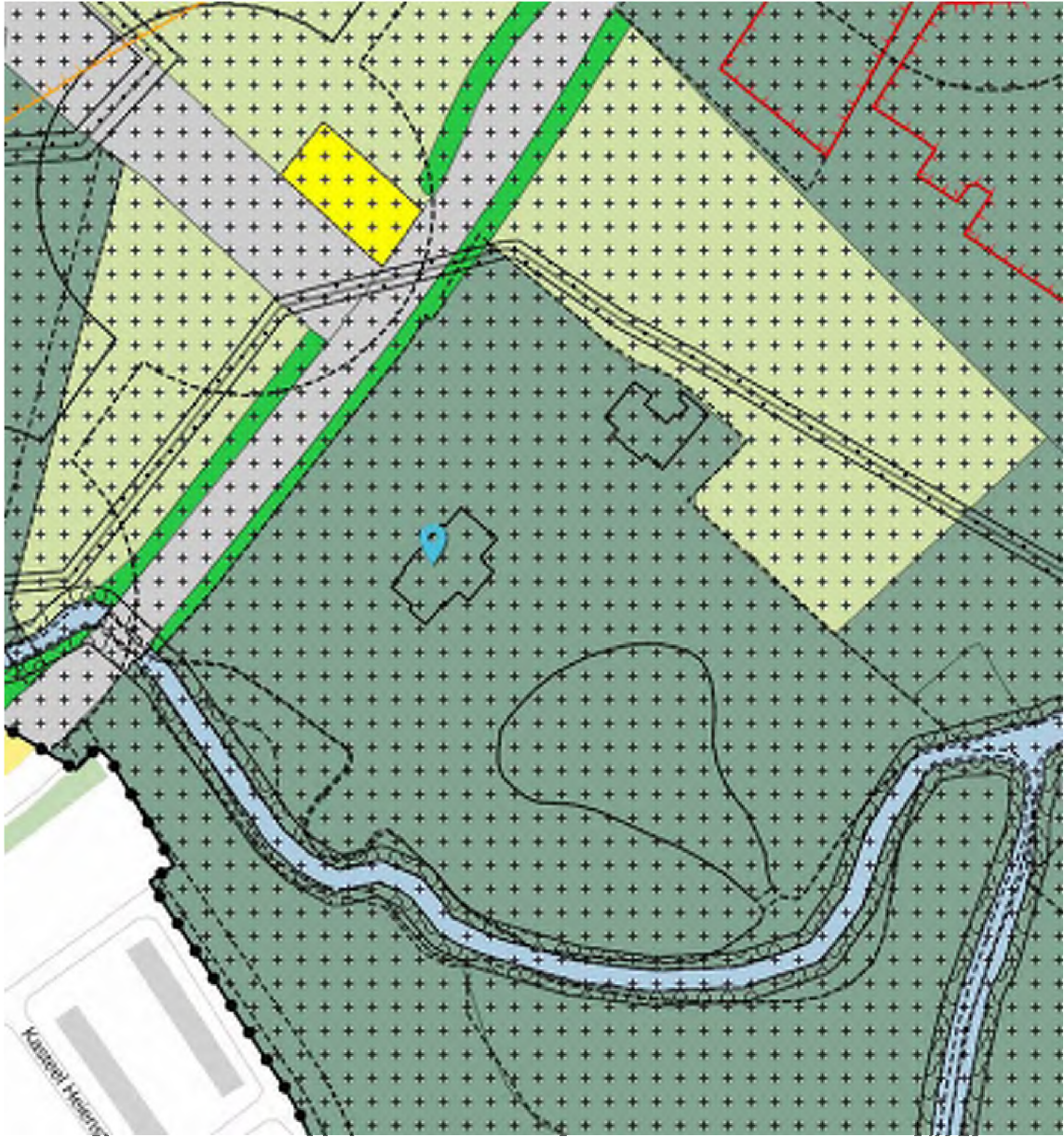
Kansen: Het behouden en herstellen van de nog aanwezige zichtlijnen en padenstructuren ten aanzien van de oorspronkelijke tuinarchitectonische opzet ten behoeve van de versmelting met La Grande Suisse en de landgoederenzone. Evenals, het verbinden van de groene loper van Landgoed Villa Kanjel en La Grande Suisse, ten gunste van een duurzame toekomst voor beide parken.

**Vooraafgaand aan het uitvoeren van toekomstige ingrepen, zijn enkele algemene bepalingen omschreven in de analyse op objectniveau als bijlage van de gebiedsvisie van BGM, waarna in de toekomstvisie van Landgoed Villa Kanjel gestreefd dient te worden.*

Hoofdstuk vijf biedt een overzicht van de vijf speerpunten waarbinnen BGM de zwaktes in de deelgebieden wil reduceren en de stektes als kansen wil stimuleren. In relatie tot Landgoed Villa Kanjel duidt dit op een herstel en verankering van de monumentale objecten met hun omgeving, waarbinnen zichtlijnen worden ge(re)construeerd en de toegankelijkheid alsmede de erkenning van het natuurrijke gebied wordt vergroot.



Vijver Villa Kanjel
Kunst en Cultuur
sjtiegelke.blogspot.nl



5.1 bestemmingsplankaart Villa Kanjel, www.ruimtelijkeplannen.nl

5.0 Bestemmingsplan versus beleid

www.ruimtelijke-plannen.nl

Juridische
planologische
regeling voor
Villa Kanjel

beleidsmedewerker
ontwerp-bestemming-
plan
gemeente Maastricht



In aanloop op de herbestemming van Landgoed Villa Kanjel worden binnen hoofdstuk vijf zowel de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan als de mogelijkheden voor het verlenen van medewerking van afwijking van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Het nieuwe bestemmingsplan uit 2016, genaamd 'Landgoederenzone', is gericht op het beheer van de bestaande situatie en diens fysieke kwaliteiten. Het bestemmingsplan heeft derhalve een grotendeels consoliderend karakter. Nieuwe ontwikkelingen zullen - indien deze afwijken van het vigerende bestemmingsplan, máár aansluiten met de geldende beleidsvisie - een separeate procedure doorlopen voor het verlenen van medewerking van afwijking van het bestemmingsplan.

5.1 Bestemmingsplan 'Landgoederenzone' 2016, bestemming 'Natuur-landgoed'

Landgoed Villa Kanjel is onderdeel van de voor 'Natuur-Landgoed' aangewezen gronden, die bestemd zijn voor :

a. de instandhouding en versterking van een landgoed ten behoeve van:

- 1. het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarde;*
- 2. het behoud van de aldaar voorkomende ecologische- en milieuwwaarden;*
- 3. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;*
- 4. extensief agrarisch medegebruik;*
- 5. extensief recreatief medegebruik; (ondergeschikt aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen en fietsen, etc.).*

b. de onderstaande functies voor Landgoed Villa Kanjel geformuleerd:

- wonen in de vorm van één grondgebonden woning;*
- maatschappelijke doeleinden;*
- evenementen;*
- kunst en cultuur;*
- water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water(wa)'.*

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm] tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);

Bestemmingsplan
'Landgoederenzone'
2016

d. interne ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en paden;

e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

f. groenvoorzieningen;

g. additionele voorzieningen.

5.1.1 Rijksmonumentale waarde

Het Landgoed Villa Kanjel bestaat uit een rijksmonumentaal gewaardeerd Landhuis en Koetshuis binnen een rijksmonumentaal gewaardeerde parkaanleg, zie plankaart 5.2.

5.1.2 Bouwvlak

Het bouwvlak van Villa Kanjel en het koetshuis omvat de huidige contouren van de bouwmassa, waarbinnen alle bebouwing dient te blijven en geen uitbreiding mag plaatsvinden, zie plankaart 5.3 en bijbehorende bouwregels.

5.1.3 Natuur - Landgoed

De parkaanleg van Villa Kanjel wordt aangeduid als natuur, zie plankaart 5.4.

5.1.4 Maastrichts Erfgoed

Het Landgoed Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) betreft een waardevolle cultuur-historische natuuraanleg met bijbehorende rijks- en gemeentelijk monumenten die onderdeel uitmaken van het Maastrichts Erfgoed, zie plankaart 5.5.

De waardevolle gemeentelijke monumenten binnen deze natuuraanleg zijn:

- beukenlaan achterterrein Dr. Poelsoord, Meersenerweg 1;
- waternetwerk rondom Landgoederenzone.

5.1.5 Archeologische zone

Bij werkzaamheden die dieper dan 40cm gaan of een groter oppervlaktegebied dan 2500m² bedragen, moet er archeologisch onderzoek plaatsvinden, zie plankaart 5.6.

Burgemeester en wethouders kunnen bij aanvraag van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en gebruiksregels van het bestemmingsplan. In het plan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de functie-verandering of toevoeging van het Landgoed, onder voorwaarden zoals genoemd in artikel 10.8.1. en onder voorwaarden van het vergroten van het bouwvlak, zoals genoemd in 10.8.2.



5.2 bestemmingsplankaart Villa Kanjel, rijksmonument



5.3 bestemmingsplankaart Villa Kanjel, bouwvlak



5.4 bestemmingsplankaart Villa Kanjel,
natuur - landgoed



5.5 bestemmingsplankaart Villa Kanjel,
Maastrichts Erfgoed



5.6 bestemmingsplankaart Villa Kanjel,
archeologische zone

5.2 Beleid

*Toelichting
Bestemmingsplan
'Landgoederenzone'
2016*

*Juridische
planologische
regeling voor
Villa Karjel*

*- beleidsmedewerker
ontwerp-bestemming-
splan
gemeente Maastricht*

5.2.1. Regionaal beleid

De landgoederenzone, Dousberg/Zouwdal en grensgebied Maastricht-Eijsden vormen samen 'de groene ring' rondom de stad Maastricht en zijn belangrijk als recreatief ontmoetings- uitlooph gebied van Maastricht waarbinnen de toeristische attractiviteit kan worden vergroot. Gericht op de Landgoederenzone, streeft de stad (structuurvisie Maastricht 2030, zij bijlage VIII) naar het versterken en ontwikkelen van de Landgoederenzone als tuin van 'voor de gasten' (cultuur, rust, wellness, recreatie, culinair) als prioriteit. Om een zekere mate van dynamiek te faciliteren zijn flexibiliteitsbepalingen (waaronder de toelaatbaarheid van functies via binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en/of wijzigingsbevoegdheden), binnen het nieuw bestemmingsplan, dat consoliderend van karakter is, opgenomen.

Het beleid dat gaat over deze tuinen van Maastricht, de Landgoederenzone, betreft de Gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas, 'Buitengewoon genieten'. De doelstelling van deze gebiedsvisie is te streven naar behoud, beheer en (her)ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Hiertoe wordt gestreefd naar een (gemeente) grensoverschrijdende visie, waarbij de natuurrijke en cultuurhistorische omgeving als 'groene buffer' en in eenheid, de gemeenten met elkaar verbinden.



Kansen: Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die aansluiten binnen het regionaal beleid, en dus gewenst zijn, zullen kans hebben op een positieve procedure voor het verlenen van medewerking op het afwijken van het vigerend bestemmingsplan.

Bedreigingen: Bij een separate ruimtelijke procedure wordt er niet zondermeer medewerking voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend.

5.2.2. Gemeentelijk beleid

De structuurvisie van de stad Maastricht heeft vier thema's benoemd als antwoord/ versterking van de ruimtelijke ontwikkelingen op lange termijn (structuurvisie Maastricht 2030, zie bijlage VIII). Één van deze thematieken ambieert het verbinden van de landschappen rondom de stad tot in de stad.



Kansen: De gemeente wil de 'groene ring' rondom de stad Maastricht versterken door de natuurrijke landschappen aantrekkelijk te maken als recreatieve uitlooph gebieden

van de stad. Hiermee zal het landschappelijk raamwerk meer tot de kern van de stad dringen en de beleefbaarheid en attractiviteit te vergroten ten gunste van de sociale cohesie van de stad, de gezondheid van toeristen en inwoners en de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

Bedreigingen: Nieuwe ontwikkelingen, die afwijken van het bestemmingsplan en passen binnen het beleid, dienen een separate ruimtelijke procedure te doorlopen. Er wordt niet zondermeer medewerking voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend.

Het bestemmingsplan regelt de mogelijkheden van bestemmingen die momenteel zijn toegestaan. Het bestemmingsplan stimuleert het behoud van bestaande kwaliteiten en laat in bepaalde mate ingrepen toe, onder voorbehoud van de instandhouding en versterking van het landgoed.

Indien toekomstige ontwikkelingen niet voldoen aan de planregels kan men met goede onderbouwing afwijken van het bestemmingsplan. Deze onderbouwing dient binnen het regionaal beleid te passen. Toekomstige ontwikkelingen van Villa Kanjel, die afwijken van het huidig bestemmingsplan, dienen aan te sluiten binnen het regionaal beleid, 'Buitengewoon genieten'.

Categorisering bestemmingsmogelijkheden:



programma dat een duurzame inpassing binnen het landschap mogelijk maakt, met behoud van de monumentale waarde.



programma met een grensoverschijdend karakter, dat van toegevoegde waarde is voor het netwerk binnen het omliggend gebied.



programma met een introvert karakter



programma met een publieksaantrekkelijk karakter



programma veroorzaakt versnippering van het gebouw en is zonder bouwtechnische ingrepen niet realiseerbaar, ten koste van de monumentale waarde.



Bestemmingsplantechnisch rechtstreeks mogelijk



Bestemmingsplantechnisch niet mogelijk, Sluit aan op de beleidsvisie



Bestemmingsplantechnisch niet rechtstreeks mogelijk, op basis van binnenplanse afwijking

6.0 Bestemmingsmogelijkheden

Het Landgoed Villa Kanjel is gebaat bij een economische drager waarmee de instandhouding en versterking van het Landgoed verzekerd is. Tijdens de verschillende cluster gesprekken zijn de mogelijke (her)bestemmingen van het landgoed Villa Kanjel en de meerwaarde voor de omgeving besproken. Vervolgens zijn de kansen en bedreigingen van deze (her)bestemmingen voor Landgoed Villa Kanjel geanalyseerd. Het Landhuis Villa Kanjel heeft een totale verhuurbare oppervlakte van ruim 1600 m². het koetshuis heeft totaal ongeveer 480 m².

** Combinaties van functies dienen kenbaar te worden gemaakt en zullen worden meegenomen in de afweging van de verkoop.*

** Het uitvoeren van veranderingen aan een (rijks)monument dienen te allen tijde aangevraagd te worden door de eigenaar, door middel van een omgevingsvergunning.*

** Functies die niet passen in de natuurlijke en rustige omgeving, die de bestaande waardevolle monumentale structuur evenals de uitzonderlijke hoge interieurafwerking van Villa Kanjel forceren worden niet als een duurzame en kansrijke herbestemming ervaren.*

6.1 Wonen

6.1.1 Grondgebonden woning

 bestemmingsplantechnisch rechtstreeks mogelijk

Kansen: Het bestemmingsplan staat de gebruiksfunctie 'wonen' voor zowel het landhuis als voor het koetshuis Villa Kanjel toe. Momenteel geldt één grondgebonden woning binnen het Landgoed Villa Kanjel. Woningssplitsing tot meerdere woningen is mogelijk volgens de aparte afwegingsmogelijkheid, zie artikel bestemmingsplan 10.6.4

6.1.3 Kamergewijze verhuur

 bestemmingsplantechnisch niet rechtstreeks mogelijk, op basis van binnenplanse afwijking, zie artikel 10.6.4.

Kansen: Het realiseren van kamergewijze verhuur (onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld studenten of een kloosterorde) binnen het landhuis en/of koetshuis als één grondgebonden woning.

Clusterge-
sprek Wonen:
en
, |
Gemeente
Maastricht





Bedreigingen: Versnippering van het landhuis, als zijnde één woning, waarbij de hoge interieurafwerking niet in eenheid wordt ervaren.

6.1.4 Guesthouse



bestemmingsplantechnisch rechtstreeks mogelijk, zie 10.5.4



Kansen: Binnen de woonfunctie is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, maximaal twee kamers.

6.1.5 Hospita



bestemmingsplantechnisch rechtstreeks mogelijk, zie 10.5.7



Kansen: Het realiseren van wooneenheden in de vorm van een hospita is toegestaan indien er niet meer dan twee wooneenheden in de woning worden gerealiseerd, de eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdverblijf heeft en voor minimaal 50% economisch en juridisch eigenaar van deze woning is.

6.1.6 Werken aan huis



bestemmingsplantechnisch rechtstreeks mogelijk

Kansen: Het uitoefenen van een aan-huis verbonden-beroep wordt eventueel toegestaan binnen het bestemmingsplan met in achtneming dat de woonfunctie als hoofd-functie blijft

bestaan en dat de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s). Denk aan beroepen zoals een advocaat, kunstenaar, architect, verloskundige, tandarts, psycholoog en belastingconsulent. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbe-





hoeft veroorzaken. Voor een consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen (niet rechte, maar eventueel na een nadere afweging). Denk hierbij aan beroepen zoals een kapper, schoonheidssalon, lijstenmaker, fietsenreparateur, traiteur en meubelmaker.

6.2. Kantoor



bestemmingsplantechnisch niet mogelijk, sluit aan op de beleidsvisie

Bedreigingen: De gebruiksfunctie kantoor (sec, zelfstandig kantoor) is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. Wij zijn zeer terughoudend met het toevoegen van m2 kantoorruimte. Dit geldt voor het beleid in Maastricht als ook voor de bestuurlijke afspraken die gemaakt zijn binnen de regio Zuid-Limburg.



6.3 Detailhandel



bestemmingsplantechnisch niet mogelijk, sluit aan op de beleidsvisie

Kansen: Detailhandel is enkel mogelijk als ondergeschikte nevenactiviteit van het werken aan huis (zoals bij een consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfheid, producten zelfgemaakt of -geteeld of direct samenhangend met de ter plaatse uitgeoefende bedrijvigheid). Onder de voorwaarde dat het op kleinschalige wijze plaatsvindt (denk in deze situatie aan maximaal 50 a 100m²).

Bedreigingen: Detailhandel sec niet mogelijk. Dit geldt voor het beleid in Maastricht als ook voor de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt binnen de regio Zuid-Limburg.



sfeerimpressies
ter inspiratie

6.4 Maatschappelijk



bestemmingsplantechnisch mogelijk, exacte invulling wordt nader bekeken



Kansen: De functie 'maatschappelijke doeleinden' zijn toegestaan, waaronder: educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan. Denk aan: openbaar bestuur, artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinderen naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen.

6.5 Horeca



sluit aan op beleidsvisie, in afwijking van het bestemmingsplan en onder voorwaarden

Clustergesprek Horeca:

Gemeente
Maastricht

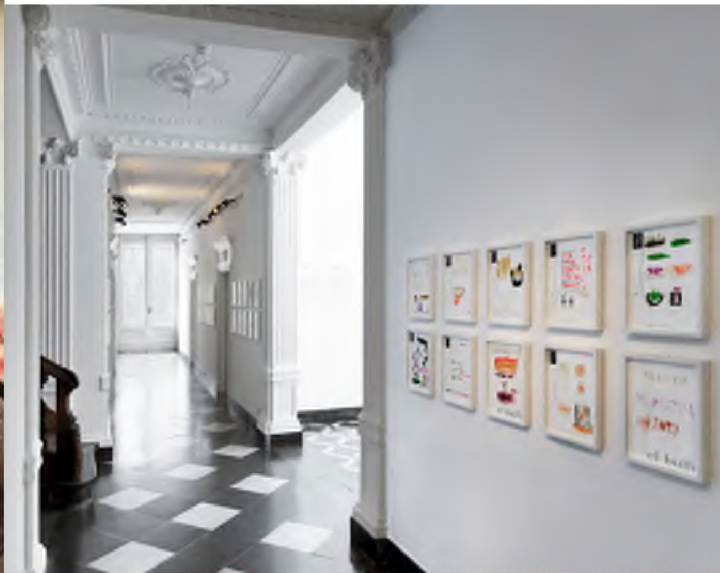


Kansen: Het vastgestelde horecabeleid is in principe restrictief. Binnen het beleid van de gemeente Maastricht geldt dat nieuwe horeca iets moet toevoegen qua concept (uniciteit), kwaliteit hebben (het hoger segment bedienen), bijzonder zijn (nieuwe mensen aantrekken) en gewild zijn. De bestemming horeca sluit aan bij de wensen van de gebiedsvisie BGM. Horecamogelijkheden die in deze herbestemmingscan als kansrijk worden bevonden, zijn :

- Horeca, ondergeschikt aan de hoofdfunctie.
- Gericht op recreatie.

Bedreigingen: Horeaconcepten die niet van toegevoegde waarde zijn binnen het marktsegment en geen verwevenheid met de omgeving aangaan, bieden weinig draagvlak voor de herbestemming van het Landgoed Villa Kanjel. Daarnaast dient het publieke karakter onderdeel uit te maken van het horecaconcept, ten wille van het vergroten van de recreatiewaarde van het gebied, het overgrenzend routenetwerk van wandel- en fietspaden en het vergroten en beleefbaar maken van de zichtlijnen met de nabije omgeving.

sfeerimpressies
ter inspiratie



6.6 Hotel



sluit aan op beleidsvisie, in afwijking van het bestemmingsplan en onder voorwaarden

Clustergesprek
Economie:
Gemeente
Maastricht



Kansen: Het onderbrengen van een hotel is binnen het bestemmingsplan niet toegestaan. Het restrictieve hotelbeleid van gemeente Maastricht biedt kansen, mits het een uniek hotelconcept betreft, dat een nieuwe doelgroep aantrekt, onderscheidend en van toegevoegde waarde is voor de markt. Het hotelconcept wordt geverifieerd aan de hand van een haalbaarheidsstudie door een onafhankelijke partij. Vervolgens weegt de gemeente Maastricht aan de hand van het opgesteld hotelbeleid af óf zij medewerking verleent aan een vrijstellingsprocedure om het desbetreffende hotelconcept in de stad Maastricht te honoreren. Vanaf 8 kamers moet het hotel een uniek (nieuw) concept zijn met oog voor een duurzame ontwikkeling en in de bestaande markt overlevings- en groeikansen heeft en dus een nieuwe doelgroep aanspreekt. Tot acht kamers is geen haalbaarheidsstudie nodig.

Bedreigingen: Een hotelconcept waarbij niet wordt gestreefd naar uniciteit, niet van toegevoegde waarde is binnen het marktsegment en geen verwevenheid met de omgeving aangaat, biedt weinig draagvlak voor de herbestemming van het Landgoed Villa Kanjel.

6.7 Evenementen



bestemmingsplantechnisch mogelijk, exacte invulling wordt nader bekeken



Kansen: Het bestemmingsplan staat evenementen op het Landgoed van Villa Kanjel toe, een exacte invulling dient nader bekeken te worden en aan te sluiten op de rustige natuurlijke omgeving van Landgoed Villa Kanjel en de omgeving. Evenementen die maatschappelijk zijn gerelateerd evenals evenementen die een nevenfunctie vormen van de hoofdfunctie worden als kansrijk ingeschat.

Bedreigingen: Evenementen die geen rekening houden met flora en fauna, bereikbaarheid, parkeren en geluid.





*sfeerimpressies
ter inspiratie*



6.8 Kunst en Cultuur



bestemmingsplantechnisch mogelijk, exacte invulling wordt nader bekeken

Kansen: Het bestemmingsplan staat kunst en cultuur op het Landgoed van Villa Kanjel toe, een exacte invulling dient nader bekeken te worden. Kunst en culturele aspecten die maatschappelijk zijn gerelateerd evenals kunst en culturele functies die een nevenfunctie vormen van de hoofdfunctie worden als kansrijk ingeschat.

Bedreigingen: Kunst en culturele aspecten die geen rekening houden met flora en fauna, bereikbaarheid, parkeren en geluid.



*sfeerimpressies
ter inspiratie*





7.0 Conclusies en aanbevelingen

Vanuit de clustergesprekken, als onderdeel van deze herbestemmingscan, is gebleken dat de diverse beleidsvelden binnen de gemeente Maastricht overeenstemmen met het gewenste toekomstperspectief van Landgoed Villa Kanjel.

De gemeente Maastricht geeft namelijk de voorkeur aan een publieksaantrekkelijke functie voor Landgoed Villa Kanjel, omwille van een duurzame relatie met de omgeving en het vergroten van de synergie tussen de monumentale objecten en het parklandschap (waaronder het publiek toegankelijk openstellen van de bomenlaan). De voorwaarden die hieraan gesteld worden berusten op het restaureren/renoveren van de bestaande cultuurhistorische monumentale gebouwen en het instandhouden/hers-tellen van het bijbehorend landschap met watersysteem.

De biding op Landgoed Villa Kanjel dient eveneens de economische en functionele haalbaarheid van de herbestemming aan te tonen binnen de toegestane bebouwingsoppervlakten en de rustige natuurrijke omgeving, waarmee bestaande en nieuwe kwaliteiten: verwezelijkt kunnen worden, aansluiten op de gebiedsvisie BGM 'Buitengewoon genieten' en van toegevoegde waarde zijn voor het omliggend gebied, de Landgoederenzone.

Dr. Poelsoord
Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed,

augustus 1995