

Inventarisatie

Bestemmingsplan Timmerfabriek

April 2010



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding en systematiek	4
1.2	Verantwoording	4
1.3	Historische ontwikkelingen	5
1.4	Archeologische waarden	6
	1.4.1. Algemeen	6
	1.4.2. Archeologische waarden	7
	1.4.3. Archeologische verwachting	7
1.5	Cultuurhistorisch rapport Res Nova	8
2	Algemene richtlijnen	10
2.1	Algemene richtlijnen voor onderhoud en herstel (restauratie) van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen	10
2.2	Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken	12

1 Toelichting

1.1 Inleiding en systematiek

Het voorliggende rapport Inventarisatie vormt de onderlegger voor de planologische bescherming van het cultureel erfgoed van het plangebied 'Timmerfabriek' (zie hiervoor de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan).

Het cultuurhistorisch onderzoek naar de stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied Timmerfabriek werd in 2006 uitgevoerd door het onderzoeksbureau Res Nova. Dit is vastgelegd in de rapporten "De kop van de Sphinx te Maastricht; deel 1 A Prima Vista en deel 2 Capita Selecta, 2006". Het gebied 'Timmerfabriek' wordt omsloten door de Boschstraat, Fransensingel, de Zuid Willemsvaart en 't Bassin. Voor de inventarisatie van de archeologische waarden is gebruik gemaakt van gegevens uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) en het Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) te Amersfoort.

Het historisch onderzoek is uitgevoerd op basis literatuuronderzoek en een beperkt archiefonderzoek in het Regionaal Historisch Centrum Limburg en het Sociaal Historisch Centrum Limburg.

1.2 Verantwoording

In cultuurhistorisch opzicht heeft het plangebied Timmerfabriek een hoge waardering, het vormt een hoogwaardig cultuurhistorisch ensemble, zeker gelet op het omringende industriële landschap. Een gedetailleerde beschrijving van de voorgeschiedenis van het terrein staat beschreven in de rapportages van Res Nova.

De vertaling van het cultuurhistorisch onderzoek naar het bestemmingsplan wordt gemaakt via de verbeelding (plankaart). Wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van het Res Nova rapport worden hieronder nader onderbouwd. Daarnaast worden algemene richtlijnen gegeven voor het beheer en behoud van de bestaande karakteristiek. Specifieke waarderingsrichtlijnen per object of pand zijn opgenomen in de bijbehorende inventarisatie bij dit bestemmingsplan.

Samengevat bestaat het bestemmingsplan voor het Maastrichts Erfgoed uit de volgende onderdelen:

- voor nadere onderbouwing en toetsingskader
 - Onderzoeksrapporten van Res Nova: "De kop van de Sphinx te Maastricht; deel 1 A Prima Vista en deel 2 Capita Selecta, 2006" (bijlage 2 van dit bestemmingsplan)
 - Inventarisatie met een historische ontwikkeling, archeologische waarden, algemene richtlijnen, inventarisatie per pand met waardering en specifieke richtlijnen (opgenomen in dit rapport);
 - Toelichting op de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed als onderdeel van dit bestemmingsplan
 - Regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

Het plangebied Timmerfabriek omvat 8 gebouwen. Res Nova heeft in haar onderzoek de panden gewaardeerd. Hierbij is de afweging gemaakt tussen de gaafheid, de kenmerkendheid en zeldzaamheid/uniciteit van het gebouw. Daarnaast is bekeken of het gebouw deel uitmaakt van een groter geheel (ensemblewaarde), de stedenbouwkundige waarde en de zogenaamde 'geheugenwaarde' (refereert het gebouw aan de historie van de stad?). Res Nova heeft de monumentale waarden van de panden ingedeeld in monumentaal, beeldondersteunend, indifferent en beeldverstorend. In het bestemmingsplan 'Timmerfabriek' is deze waardering omgezet in het systeem van het Maastricht Planologisch Erfgoed. Het grootste gedeelte van het plangebied is overigens reeds beschermd als rijksmonument. Van het MPE zijn voor dit bestemmingsplan de categorieën: dominante bouwwerken, kenmerkende bouwwerken en de archeologische zones van toepassing.

1.3 Historische ontwikkelingen

De geschiedenis van de gebruikers van het terrein tussen de Boschstraat, Zuid-Willemsvaart en Bassin speelde hoofdzakelijk in de 19^e en 20^{ste} eeuw. Uit de eeuwen die daaraan voorafgaan, zijn alleen gegevens bekend over de meest noordelijk gelegen stadsentree, de Boschpoort. De naam van de Boschstraat hangt samen met de belangrijkste stad die zich in deze windrichting van Maastricht bevond namelijk 's-Hertogenbosch. De aanleg van deze zijde van de stad vond plaats aan het einde van de dertiende eeuw en werd gedurende vijf eeuwen gedomineerd door de Duitse of Teutoonse orde.

De Duitse Orde was een religieuze ridderorde en kent haar oorsprong in de kruistochten van de late 12e en 13e eeuw. Deze orde verwierf veel goederen in een groot deel van West-Europa en maakt in 1232 haar entree in België en Nederland met de stichting van twee onderafdelingen: de balije Alden Biesen (Bilsen (B) en de balije Utrecht. Biesen werd een van de twaalf landcommanderijen binnen het Middeleeuwse Duitse Rijk, die, onder leiding van een landscommandeur, op hun beurt weer verdeeld waren in verscheidene balijen (commanderijen in de betekenis van vestiging) met een commandeur aan het hoofd. Zo telde Biesen er tussentwintig, waaronder die te Maastricht. De eerste meldingen van de vestiging van de Duitse Orde in Maastricht dateren uit het midden van de 14e eeuw, wanneer zij toestemming krijgen in Maastricht een kerk of kapel te stichten. Waarschijnlijk hadden zij voor deze tijd al een verblijf in Maastricht.

Ter verdediging van Maastricht werd rond 1204 begonnen met de aanleg van voorlopige fortificaties in de vorm van een aarden wal voorzien van een palissade. Een kwart eeuw later werd deze palissade vervangen door een stenen stadsmuur. In de loop van diezelfde 13^e eeuw bleek er een groeiend gebrek aan ruimte binnen deze stadsmuur te ontstaan. Om de nieuwe wijken buiten de eerste stadsmuur enige bescherming te bieden werd omstreeks 1300 besloten een nieuwe ruimere aarden wal aan te leggen. Deze wal zou later gebruikt worden om een stenen ommuring op te bouwen. De terreinen tussen de Landcommanderij van de Duitse Orde en de Boschpoort behoorden de commanderij toe en stonden bekend als de Biesenboomgaard.

De Boschpoort maakte deel uit van de tweede omwalling die minder dan een eeuw na de uitleg van de eerste omwalling werd opgericht. De Bosch- of Hoochterpoort is opgericht gelijktijdig met de noordelijke verdedigingswerken tussen 1297 en 1299. In eerste instantie was er een aarden wal opgeworpen die in de opvolgende eeuwen versteend raakte. Onder invloed van de opkomst van het geschut ging men in 1542 over tot de modernisering van de bestaande fortificaties. Zo werd tegen de binnenzijde van de stadsmuur een aarden wal opgeworpen. De poortopening wordt geflankeerd door twee ronde met een spits gedekte torens. Deze werden verwoest tijdens het Spaanse beleg van 1579. In 1616 wordt de ravelijn voor de Boschpoort aangelegd. De poort wordt tijdens de diverse belegeringen van de stad steeds weer beschadigd en weer gerestaureerd.

De aanleg van de Zuid-Willemsvaart en het Bassin 1822-1826 maakt het noodzakelijk een aantal aanpassingen aan de wal te verrichten. Ten behoeve van het bassin wordt de Biesenboomgaard uitgegraven. Het Bassin is via twee kanalen bereikbaar; ten oosten via een kanaal die de verbinding vormt met de Maas. In dit kanaal bevindt zich een sluis; ten noorden met een kanaal die de verbinding vormt met de Zuid-Willemsvaart. De eerste decennia na de aanleg van het Bassin vond er geen bouwactiviteit plaats aan de kades. De aanleg van het Bassin markeerde de introductie van een voor Maastricht qua schaal, inrichting en gebruik ongekend stedelijk arrangement. Zonder veel grond- en transactieproblemen kon binnen de beperkte ruimte van de vestingstad een grootschalige, moderne infrastructurele ingreep plaatsvinden.

Tot 1853 maakte het terrein deel uit van de vestingwerken van de stad Maastricht. Op het terrein stond op dat moment een aantal volumes: een magazijn, een wachthuis en een portiershuis. In 1853 wordt het terrein door het Departement van Oorlog verkocht aan Petrus Regout. In 1860 vindt er een aantal bouwactiviteiten plaats. Op het terrein tussen de noordelijke arm van het Bassin en de vestingwerken worden een tweetal gebouwen neergezet. Het westelijke gebouw, een stoomzagerij, is ten oosten van het wachthuisje (behorende bij de Boschpoort) gebouwd.

In 1867 worden de vestingwerken opgeheven en ontmanteld. Door deze ontmanteling kon Petrus Regout zijn activiteiten naar het noorden en westen toe uitbreiden. Vrijwel meteen na de aankoop van de grond liet Regout een aantal infrastructurele wijzigingen uitvoeren. Als eerste grootschalige project werd de vestingmuur ter

plaatse afgebroken en werd de overwelfde tunnel die de toegang tot de binnenhaven vormde gesloopt. Even ten noorden van de vroegere tunnel liet Regout twee naast elkaar gelegen bruggen bouwen. Eén als verkeersbrug en één als spoorbrug. De in 1876 gebouwde brug verving een reeds bestaande constructie, waar de weg naar Smeermaas tijdens de aanwezigheid van de vestingwerken het kanaal overstak. In 1870 en 1871 worden de Boschpoort met de aanpalende muurwerken onder leiding van F.W.J. van Gendt gesloopt.

Het gebied tussen het Bassin en het voedingskanaal van de Zuid-Willemsvaart werd in rap tempo verdeeld. Tot 1881 blijft de Staat eigenaar van deze percelen. Het grote vrijgekomen terrein achter de houtloods en zagerij werd in 1888 voor het eerst bebouwd. Ogenscheinlijk midden op het perceel, langs de Boschstraat wordt als eerste een rechthoekig volume opgetrokken. Binnen een jaar tijd werden drie gebouwen opgericht; van zuid naar noord de remise voor de Maastrichtse Omnibus Maatschappij, een café en een hotel, 'De Ossekop'. De remise zal in 1896 al worden verkocht aan Regout. In 1897 verkoopt de stad Maastricht eveneens het grote perceel achter de stoomzagerij en houtloods aan Regout. Tussen 1902 en 1904 werd het oude remisecomplex door de nieuwe eigenaar aangepakt. Het oppervlak van de bebouwing werd meer dan verdubbeld. In de kadastrale leggers worden de oude remise en de oude stoomzagerij samengevoegd en verbouwd tot 'huis, erf en glasfabriek', waaruit blijkt dat de nieuwe gebouwen enkel en alleen voor de glasafdeling van de Sphinx waren bestemd.

Tussen 1907 en 1913 zijn drie nieuwe gebouwen op het terrein verschenen: de kistenzagerij, de elektriciteitscentrale en op het open terrein achter het ketelhuis een rechthoekig bouwvolume met waarschijnlijk een opslagfunctie. Op de binnenplaats, haaks op het rechthoekige volume dat in circa 1912 is gebouwd worden tussen 1924 en 1927 nog een viertal loodsen opgericht. Tijdens of na de oorlog wordt dit langs het spoor gebouwde rechthoekige volume weer gesloopt. Ook bij het voormalige remisegebouw zijn enkele bouwdelen gesloopt. Het rechthoekige volume op de binnenplaats en een groot deel van de oude stallen zijn afgebroken. Het meest in het oog springend is de bouw van een tweede ketelhuis. Dit rechthoekige volume met een tweetal kleine aanbouwen staat in open verbinding met het oudere ketelhuis.

1.4 Archeologische waarden

1.4.1. Algemeen

Het onderzoeksgebied is gelegen op het Terras van Geistingen ten westen van de Maas. Deze rivier heeft een grote invloed gehad op de vorming van het gebied. Het terras heeft een zeer karakteristiek reliëf van nogal sterk gekromde geulen en ruggen.

Het is bekend dat de omgeving van het onderzoeksterrein al in de Romeinse Tijd intensief werd bewoond door de gunstige ligging ten opzichte van de rivier de Maas. Vondsten in de directe omgeving van het gebied wijzen hierop. Ook in de Middeleeuwen is het gebied door de gunstige ligging in trek voor bewoning. Sinds de 14de eeuw is het gebied gelegen binnen de stadsmuren van Maastricht. Het uiterlijk en de functie van de verdedigingswerken is in de loop van de jaren sterk veranderd en uiteindelijk aan het oog onttrokken.

Op basis van de waarnemingen in de nabije omgeving, de cultuurhistorische gegevens, de ontgrondingsdiepten, de landschappelijke ligging en ontwikkeling en de bodemopbouw wordt aan het onderzoeksgebied een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van archeologische sporen en/of vondsten.

De planlocatie lag bij de aanleg van de eerste Middeleeuwse stadsmuur (1229) buiten de stadsgrenzen. Wanneer de tweede Middeleeuwse stadsmuur begin 14e eeuw wordt gebouwd, wordt het zuidelijke deel van de planlocatie bij de stad getrokken.

Deze noordelijke uitbreiding verstoorde de symmetrie van de stad, maar men wilde waarschijnlijk enkele drink- en bluswaterpoelen en de Nieuwen Biesen van de Duitse Orde binnen de stadsmuur brengen. Uit historisch kaartmateriaal wordt duidelijk dat het terrein van de Duitse Orde ter hoogte van het plangebied was ingericht als boomgaard.

Vanwege de ligging vlak achter de stadsmuur heeft het klooster van de Nieuwen Biesen regelmatig te lijden gehad van belegeringen en aanvallen en moest het klooster meerdere malen hersteld of zelfs herbouwd worden. Aan de veldzijde van de stadsmuur lag een gracht en vanaf de 16e eeuw werd Maastricht ingericht als vestingstad en werd de verdediging uitgebreid met vestingwerken in de vorm van bastions, ravelijnen, forten,

lunetten en meerdere couvreface. Hierdoor kreeg met name het noordwest-kwartier van de stad een ander aanzien. Door de permanente vestiging van een garnizoen moesten kazernes worden gebouwd om de soldaten te huisvesten en loodsden om wapentuig in onder te brengen. Een voorbeeld van dit laatste is de affuitenloods op het terrein van de Koninklijke Papierfabriek, grenzend aan het plangebied. Eind 19e eeuw worden op het zuidelijkste deel van het plangebied twee houten gebouwen geconstrueerd die dienden als inpakruimte, magazijn en timmerwerkplaats.

De slechting van de vestingwerken vond plaats vanaf 1867 en de hier ontstane ruimte werd in gebruik genomen voor de industriële ontwikkeling. In 1905 is de tegenwoordig gerestaureerde Timmerfabriek, horend bij het fabrieksterrein van aardewerk- en santinairgigant Sphinx, opgericht. Enkele jaren later volgen de elektrische centrale en een kistenmakerij en zagerij van beton. En tegen 1927 is ook het noordelijke deel van het terrein bebouwd met magazijnen en enkele woonhuizen.

1.4.2. Archeologische waarden

Het bestemmingsplangebied Timmerfabriek ligt in het noorden van de binnenstad van Maastricht. Binnen het grondgebied zijn een tweetal vindplaatsen bekend. Van de Boschpoort zijn in 1935 mogelijk funderingsresten aangetroffen bij werkzaamheden aan de Boschstraat ter hoogte van de Timmerfabriek. Direct ten noorden van de planlocatie zijn tijdens werkzaamheden resten aangetroffen van de voormalige ravelijn voor de Boschpoort. In 2006 is ter hoogte van de kruising van de Boschstraat met de Fransensingel zwaar funderingswerk waargenomen; dit is niet van de Boschpoort zelf, maar houdt waarschijnlijk verband met Bastion C dat voor de eigenlijke toegangspoort was aangelegd.

Uit de proefsleuvenonderzoeken die op het voormalige Nutsbedrijventerrein (Lindenkruispoort) en het voormalige Sphinxterrein (ten westen van de Boschstraat) zijn uitgevoerd, blijkt dat de mate waarin tijdens de slechting de resten van de vestingwerken zijn verwijderd, sterk kan variëren. Zo was ter hoogte van het Lindenkruis op het terrein van het voormalige Nutsbedrijventerrein naast funderingen nog enig opgaand muurwerk bewaard. Van de Lindenkruispoort zijn echter enkel minimale resten van het fundament aangetroffen en van de stadsmuur die het terrein van de voormalige Sphinxfabriek doorsneed, zijn alleen een paar mergelstenen poeren teruggevonden.

Er zijn twee bekende historische relictten in het gebied. De tweede middeleeuwse stadsmuur en de buitenwerken van 17e tot begin 19e eeuw. Behoud van deze waardevolle archeologische resten staat voorop.

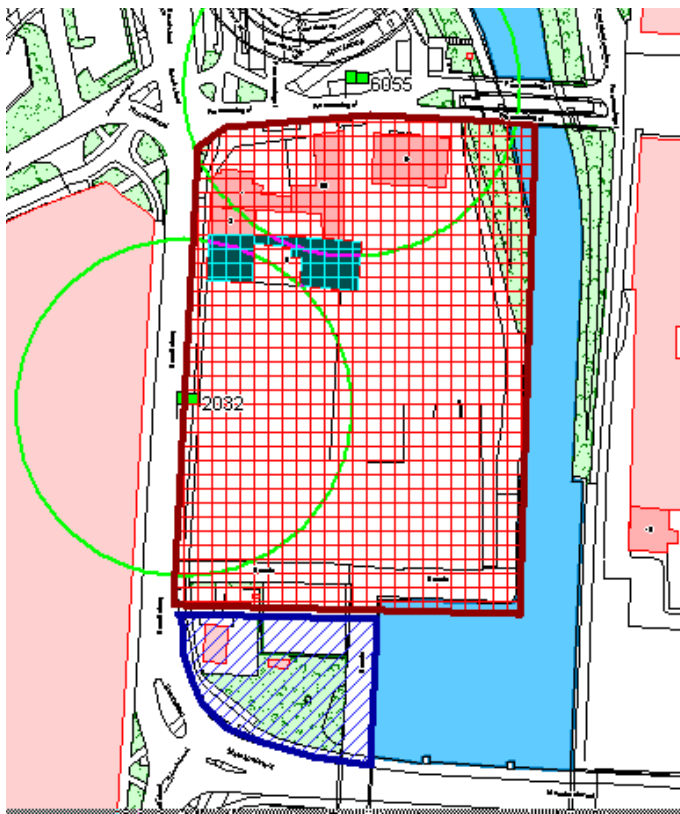
Het bestemmingsplangebied is volgens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van hoge archeologische waarde.

1.4.3. Archeologische verwachting

Ter hoogte van de Timmerfabriek wordt verwacht dat resten van voor de aanleg van de verdedigingswerken verstoord zijn door de aanleg van deze werken. Enkel van tot op aanzienlijke diepte aangelegde beer- en waterputten kunnen resten bewaard zijn. Aan de stadszijde van de stadsmuur heeft waarschijnlijk minder grondverzet plaats gevonden waardoor het eventueel aanwezige bodemarchief nog intact kan zijn.

Volgend op de slechting van de vestingwerken is de ruimte beschikbaar gekomen voor de industriële expansie. Op het moment is onduidelijk welke gebouwen onderkelderde zijn en op welke wijze ze zijn gefundeerd.

De kans bestaat dat paleo-ecologische resten goed bewaard zijn gebleven, met name in water- en beerputten. In geval van een houten putbekisting kan dendrochronologisch onderzoek overwogen worden. Beerputvullingen kunnen rijk zijn aan ecologische resten als botmateriaal, zaden en pollen. Hier dienen dan ook monsters van genomen te worden. Indien de put een houten beschoeiing heeft, dient hiervan een monster voor dendrochronologisch onderzoek genomen te worden.



Legenda

Beleidszone A:

Groen omlijnd:

- de bekende archeologische vindplaatsen met een 50-meter buffer

Rood omlijnd met arcering:

- bekende historische relictten met 50-meter buffer

Beleidszone B:

Blauw omlijnd met arcering:

- gebied binnen de tweede stadsmuur

Figuur 1: Bestemmingsplangebied Timmerfabriek met daarin verbeeld de ligging van de verschillende beleidszones (bron: Flexiweb).

1.5 Cultuurhistorisch rapport Res Nova

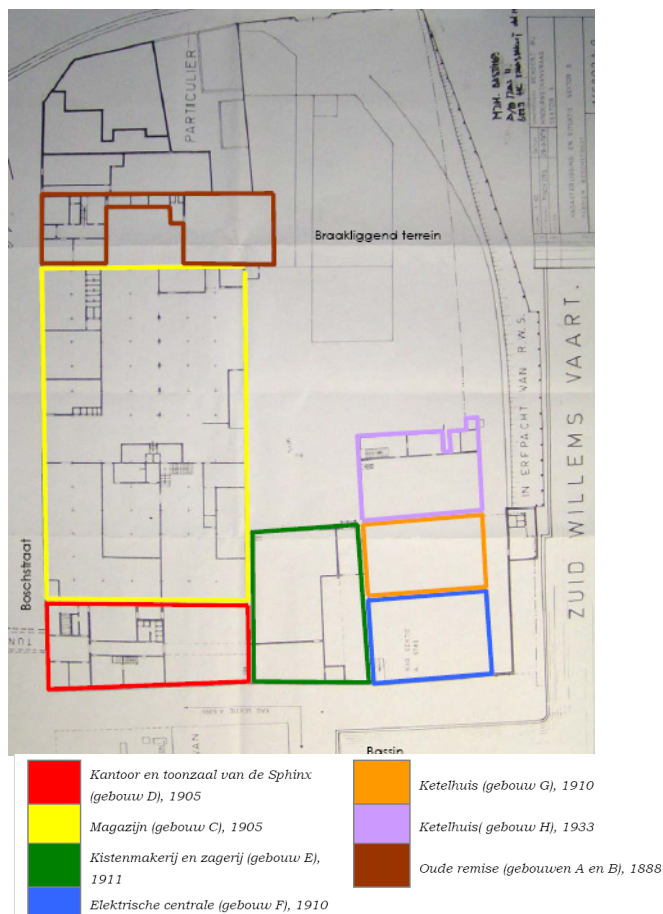
De Kop van de Sphinx bestaat uit een aantal volumes dat is gebouwd op het terrein aan de noordelijke kade van het Bassin, de in de periode 1824-1826 aangelegde binnenhaven van Maastricht. Zij getuigt van de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat naar Nederlandse begrippen zeer vroeg op gang kwam.

Het terrein van de Kop van de Sphinx bevindt zich aan weerszijden van de vroegere grens tussen stad en achterland. De eerste bebouwing daarop beperkte zich door de aanwezigheid van de vestingwerken tot een smalle strook ten noorden van het Bassin. Na de opheffing van de vestingen in 1867 kocht de industrieel Petrus Regout een deel van de oude werken op. Op de locatie van de vroegere ravelijn ten noorden van de Boschstraat werden al spoedig enige huizen gebouwd, waaronder de remise (gebouwen A en B). Het gebied waar voorheen de gracht liep was ten gevolge van het opvullen met grond aanvankelijk te instabiel voor bebouwing. Het zou dan ook tot het begin van de twintigste eeuw braak blijven liggen. Het in 1905 ontworpen complex verving de vroegere panden aan de kade en werd over de oude gracht, tot aan de remise gebouwd. Het complex typeert daardoor de metamorfose van de oude stad met haar vestinggordel, waarvan mede dankzij nieuwe technologische middelen een segment omgezet werd in een industrieel agglomeraat.

Het beeld van de Kop van de Sphinx verschilt nauwelijks met de situatie in het begin van de twintigste eeuw. De gevels van de diverse gebouwen zijn vrijwel gelijk aan de oorspronkelijke plannen. Ook in het interieur is er weinig veranderd in de oorspronkelijke opzet. Door deze authenticiteit geeft de Kop van de Sphinx een representatief beeld van een periode in de industriële architectuur. Een groot gedeelte van de aanwezige gebouwen scoort zowel qua architectonische waarde als gaafheid zeer hoog.

De architectuur op de Kop van de Sphinx manifesteert zich tevens als een staalkaart van de rond de eeuwwisseling veranderende architectuurvisies. Representatieve architectuur die gebruik maakte van een historiserende vormtaal verloor in de fabrieksbouw geleidelijk terrein. Zakelijke architectuur, met haar strakke vormen en het ook extern zichtbaar laten van de dragende constructie werd steeds belangrijker. Deze verzakelijking valt duidelijk af te lezen aan de volumes C, D (rationeel en eclectisch), F (dito maar met een meer zakelijk aanzien) en E (zakelijk, ornamentloos).

Uit het waardenstellend onderzoek naar de Timmerfabriek te Maastricht “de Kop van de Sphinx”, deel 1a en deel 2 van Res Nova is de volgende vertaling gemaakt naar het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime voor het bestemmingsplan Timmerfabriek.



- Remise (gebouwen A en B) = Voorbouw kenmerkend, wordt aangewezen onder andere vanwege:
 - § Gevelgeleding, indeling diverse elementen en afwerking metselwerk.
 - § Decoratief gevelprogramma ter aanduiding functie en belang gebouw.
- Kantoor, toonzaal en magazijn (gebouwen C en D) = Rijksmonument, aangewezen via Monumentenwet
- Kistenmakerij en zagerij (gebouw E) = dominant, wordt aangewezen onder andere vanwege:
 - § Zeer vroeg voorbeeld van een betonconstructie die ook aan de gevel zichtbaar is.
 - § Zeer vroeg voorbeeld van een toepassing van het systeem Hennebique. Deze is tevens op een uiterst ranke manier uitgevoerd.
- Elektrische centrale (gebouw F) = Rijksmonument, aangewezen via Monumentenwet.
- Ketelhuizen (gebouwen G en H) = kenmerkend, wordt aangewezen onder andere vanwege:
 - § Form follow function heeft geleid tot esthetische kwaliteiten.
 - § Typologisch gave voorbeelden, waarbij de lichttoevoer van boven nog altijd aanwezig is.

2 Algemene richtlijnen

2.1 Algemene richtlijnen voor onderhoud en herstel (restauratie) van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen

De algemene richtlijnen zijn hieronder weergegeven en onderverdeeld in twee categorieën: behoud zonder ontwikkeling en behoud door zorgvuldige ontwikkeling. De eerste categorie behoud is de meest wenselijke, de tweede categorie komt pas in beeld wanneer volledig behoud niet tot de mogelijkheden behoort. Binnen de twee categorieën is een onderverdeling gemaakt van het meest optimale uitgangspunt naar het minst wenselijke scenario. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook opeenvolgend een afweging worden gemaakt, waarbij het eerst genoemde uitgangspunt prevaleert boven de tweede. Bij deze afweging zal zorgvuldig gemotiveerd moeten worden waarom het bovenstaande uitgangspunt niet haalbaar blijkt.

Behoud zonder ontwikkeling

- Behoud gaat voor vernieuwen
Historische bouwmaterialen, structuren en constructies geven een pand belangrijke monumentale en historische waarde. Door de aanwezigheid hiervan is de geschiedenis en ontwikkeling van het monument duidelijk afleesbaar. Vervangen of wijzigen van de bestaande constructies, structuren, materialen, details en indien van toepassing waardevolle interieuronderdelen gaan ten koste van de authenticiteit. Deze waarde dient gerespecteerd te worden.
- Herstel van authentiek materiaal
Indien het bestaande materiaal in slechte staat is, wordt in eerste instantie onderzocht of technisch herstel mogelijk is.
Bij noodzakelijke vervanging van authentiek 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, zelfs tot op het detailniveau van de samenstelling van de mortel voor het voegwerk.
- 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 een grote historische waarde. Een monument ontleent veelal 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 alle eerlijkheid afleesbaar blijft en er geen falsificatie ontstaat.

Behoud door zorgvuldige ontwikkeling

- Behoud door zorgvuldig ontwikkelen en vernieuwen
Indien vanwege gemotiveerde redenen voor vernieuwing en ontwikkeling wordt gekozen, dient dit te geschieden vanuit de cultuurhistorische randvoorwaarden.
Toevoegingen dienen bij voorkeur 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. Indien dergelijke ingrepen zorgvuldig zijn afgewogen en terughoudend worden vormgegeven zijn deze niet per definitie uitgesloten.
Daarnaast dienen de veranderingen of toevoegingen bij voorkeur reversibel 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, koetshuizen en tuinhuisen.
Ook de interne structuur dient zoveel mogelijk in tact te blijven. Indien de haalbaarheid dat vergt, mag bij herbestemming ingegrepen worden in de oorspronkelijke indeling en structuur van een pand, mits dit gebeurt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, optimaal aansluiting gezocht wordt bij het oorspronkelijke concept en gebleken is dat dit noodzakelijk is. Een noodzakelijk geachte doorbraak moet zodanig uitgevoerd worden, dat de oorspronkelijke structuur herkenbaar blijft.
- **Respect voor details**
De kwaliteit van een monument wordt vaak bepaald door de aanwezigheid van authentieke details. De oorspronkelijke detaillering in de vorm van voegwerk, gevelafwerkingslagen, 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 dominant of kenmerkend object in het Maastrichts Planologisch Erfgoed dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden.
Dit wil zeggen dat bij de planvorming het volgende vereist is:
 - een beargumenteerde onderbouwing dat behoud niet mogelijk is (technisch, ruimtelijk en financieel).
 - 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 archeologisch onderzoek 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.
 - de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur (de zero-tolerance-zone), waar bij alle ingrepen een afweging gemaakt dient te worden om onderzoek uit te (laten) voeren.
 - De ingreep gelegen is binnen:
 - de eerste en tweede stadsmuur of binnen een historische dorpskern en een omvang heeft van minimaal 250 m²
 - het buitengebied en een omvang heeft van minimaal 2500 m²
- **Bouwhistorisch-, cultuurhistorisch en/of gebrekenonderzoek**
Indien vooraf niet duidelijk is welke bouwkundige en monumentale kwaliteit of welke bouwkundige staat het object of onderdeel van het object heeft kan het zijn dat er bij de planbeoordeling een onderbouwing hiervan wordt vereist. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de indieningseisen van de vergunning en de planregels van het bestemmingsplan.
- **Zorgvuldigheid tijdens uitvoering werkzaamheden**
Historisch waardevolle elementen moeten tijdens restauratie- en verbouwingswerkzaamheden afdoende beschermd worden tegen beschadigingen.
Indien tijdens de uitvoering van vergunde werkzaamheden historische onderdelen te voorschijn komen waarvan het bestaan voordien niet bekend was, is de vergunninghouder verplicht dit te melden bij de gemeente Maastricht.

2.2 Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken

ADRES	Boschstraat 5
GEGEVENS	Objectnaam: Oude remise (voorbouw)
STATUS	Kenmerkend bouwwerk
FOTO'S	
OMSCHRIJVING	De remise werd in 1888 gebouwd door de Maastrichtse Omnibus Maatschappij (MOM). Deze maatschappij verzorgde van 1884 tot 1896 de verbinding tussen het centrum en het station van de stad. Het uiterlijk van het uit 1888 daterende bakstenen gebouw wordt met name bepaald door het gebogen timpaan boven de entree. Oorspronkelijk bevonden zich in de twee meest zuidelijke traveeën poorten die toegang boden tot de remise en de achtergelegen stallen. In het natuurstenen tableau was hoogstwaarschijnlijk de firmanaam Maastrichtse Omnibus- Maatschappij te lezen. Dit oudere gebouw op de Kop van de Sphinx vormt een toepasselijke illustratie van de geldigheid van de toenmalige opvattingen ten aanzien van de organische analogie, decorum en rationeel bouwen op het gebied van vormgeving, uitstraling en samenhang. De grote entree voor de paarden is inmiddels verdwenen. Ook zijn alle vensters vervangen door rechte kozijnen. Aan de binnenplaats zijn de bouwresten van de vroeger stallen deels aanwezig (een muur staat nog).
WAARDERING	Het bouwwerk is kenmerkend gewaardeerd vanwege zijn ruimtelijk-historische samenhang, cultuurhistorische waarde en architectuurhistorische kwaliteit en meer in het bijzonder omdat: • het gebouw deel uit maakt van een negentiende-eeuwse industrieel gebied. • het gebouw mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving. • de straatgevel een waardevolle maatvoering en ritmering bezit. • Gevelgeleding waardevol is met indeling van diverse elementen en de afwerking van het metselwerk. • Het decoratief gevelprogramma de functie en het belang van het gebouw aanduidt. • het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een culturele, sociaal-economische ontwikkeling bezit, omdat het gebouwd is door de Maastrichtse Omnibus Maatschappij.
RICHTLIJNEN	Zie toelichting • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende bouwwerken, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • De ruim aanwezige bouwsporen op de binnenplaats van de remise gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen.

ADRES	Bassin ongenummerd
GEGEVENS	Objectnaam: Voormalige Ketelhuizen
STATUS	Kenmerkend bouwwerk
FOTO'S	
OMSCHRIJVING	Parallel aan de centrale ligt het ketelhuis. Deze opzet werd in Duitsland al gedurende lange tijd toegepast en vond bij de bouw van de Electracentrale (1892) in Nederland voor het eerst plaats. Bij het ontwerpen van de Electracentrale werd de hulp ingeroepen van de Duitse elektrotechnisch ingenieur C. Feldmann. Hij introduceerde het eerste, vastomlijnde type centrale in Nederland. De door hem opgestelde lay-out, bestaande uit twee parallel aan elkaar gelegen vleugels, het ketelhuis en de machinekamer, was bepalend voor de centralebouw uit de periode 1890-1915. In tegenstelling tot andere centrales uit deze periode kenmerkt het ketelhuis van de Sphinx zich door haar eenvoudige opzet. Hier is geen enkele sprake van een decoratief programma. Dit had waarschijnlijk te maken met het gegeven dat dit gebouw verstopt lag achter de centrale en het in 1905 gebouwde magazijn. Bij andere centrales waren ketelhuis en machinekamer veelal in eenzelfde vormtaal opgesteld. Ook het in 1933 gebouwde tweede ketelhuis is puur functioneel gebouwd. Het ketelhuis is vrijwel identiek aan haar voorganger uit 1910, het is alleen hoger. Bij beide gebouwen is het staalskelet in de gevels zichtbaar. De gevelvlakken zijn hierbij opgevuld met schoon metselwerk. De overspanningconstructie van het ketelhuis uit 1910 bestaat uit polonceau-spanten. Bij de overspanning van het latere gebouw is een veel eenvoudigere en minder 'esthetische' constructie gebruikt. In de oostgevel van het oudste gebouw zijn drie overwelfde (tongewelf) ruimtes aanwezig. Deze ruimtes dienden oorspronkelijk als verbinding tussen de kade aan de Zuid-Willemsvaart en het vroegere Zwart Gebouw, maar zijn op een bepaald moment aan de kanaalzijde dichtgemetseld. Beide ketelhuizen hebben hun functie verloren en zijn sterk vervallen. Wel verkeren ze in originele toestand.
WAARDERING	De bouwwerken zijn kenmerkend gewaardeerd vanwege zijn ruimtelijk-historische samenhang, cultuurhistorische en typologische waarde en meer in het bijzonder omdat: • de gebouwen deel uit maken van een negentiende-eeuwse industrieel gebied. • de gebouwen mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving hebben en belangrijk zijn voor de identiteit van de omgeving. • Form follow function heeft geleid tot esthetische kwaliteiten. • Dit typologisch gave voorbeelden zijn, waarbij de lichttoevoer van boven nog altijd aanwezig is. • De gebouwen betekenis hebben voor de plaatselijke geschiedenis als voorbeeld van een type bebouwing behorende bij een elektriciteitscentrale.
RICHTLIJNEN	Zie toelichting • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende bouwwerken, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit

	rapport. • De open verbinding tussen beide volumes respecteren • Bij eventuele herbestemming inspelen op specifieke karakter van de ruimte (hoogte) • Lichttoevoer vanuit dak als voornaamste lichtbron behouden • De drie nissen/bogen in de oostelijke gevel behouden.

ADRES	Boschstraat/ Bassin ongenummerd
GEGEVENS	Objectnaam: Kistenmakerij en zagerij
STATUS	Dominant bouwwerk
FOTO'S	
OMSCHRIJVING	De kistenmakerij en zagerij uit 1911 is tussen het kantoor en de elektrische centrale gebouwd. De gewapend betonnen constructie is aan de zuidgevel goed zichtbaar. Het uiterst zakelijke karakter van het gebouw vertaalt zich in een strenge indeling die primair bepaald is door de afstand tussen de diverse kolommen en balken, maar gelijktijdig rekening houdt met de geleding van de toonzaal links. De muren zijn dichtgezet met op elkaar gestapelde vierkanten blokken, het metselwerk had geen dragende functie. De gevel is opgedeeld in vier traveeën, waarbij de meest oostelijke travee qua breedte afwijkt van de overigen. De kozijnen zijn samengesteld uit smalle stalen profielen. De dakrand is van onafgewerkt beton. De vensters op de eerste verdieping zijn rechthoekig. In tegenstelling tot de één jaar eerder gebouwde machinehal is hier geen enkel decoratief ornament op de gevel aangebracht. Ingeklemd tussen twee representatieve volumes, is de architectonische uitstraling hier gereduceerd tot een abstract spel van horizontale en verticale lijnen dat gedictieerd wordt door de constructie. Het interieur wordt gekenmerkt door de ruwe afwerking van de betonconstructie. Alles is bloot gelaten en niet verborgen achter een stuc- en verflaag. De wisselwerking tussen organische analogie, decorum en rationeel bouwen heeft juist in relatie tot de beide flankerende gebouwen een duidelijk stempel op de kistenmakerij en zagerij gedrukt. Het gebouw stond in open verbinding met het in 1905 gebouwde kantoor. Aan de oostzijde reikte echter alleen het souterrain tot aan de machinehal van de elektrische centrale, waarschijnlijk vanwege de 'tunnel' die vanaf de machinehal naar de overzijde van de Boschstraat liep. De bovenliggende verdiepingen zijn in de jaren dertig geplaatst. Dit verklaart de discrepantie tussen de drie westelijke traveeën en de meest oostelijke. De reden voor deze toevoeging is vanuit de kistenmakerij niet zichtbaar. Zij gaat schuil achter een vuurbestendige muur (zij heeft dus waarschijnlijk iets te maken met de naastgelegen machinehal). De twee rolpoorten in het souterrain vervangen de oorspronkelijke houten dubbele deuren. De kistenmakerij en zagerij geldt als een zeer vroeg voorbeeld van zowel betonbouw in het algemeen als meer specifiek de toepassing van het Hennebique systeem. Het gebouw is op nationaal niveau zeldzaam en is regionaal gezien het oudste voorbeeld van het monolithische constructiesysteem van Hennebique dat hier op zeer ranke wijze is toegepast. De belevingswaarde in deze hal is zeer gaaf gebleven.
WAARDERING	Het bouwwerk is "dominant" gewaardeerd vanwege zijn ruimtelijk-historische samenhang, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden en meer in het

	bijzonder omdat: • Het gebouw deel uit maakt van een negentiende-eeuwse industrieel gebied. • Het een zeer vroeg voorbeeld bevat van een betonconstructie die ook aan de gevel zichtbaar is; • Het een zeer vroeg voorbeeld van een toepassing van het systeem Hennebique is. Deze is tevens op een uiterst ranke manier uitgevoerd. • De gebouwen betekenis hebben voor de plaatselijke geschiedenis als voorbeeld van een type bebouwing behorende bij het fabriekscomplex.
RICHTLIJNEN	Zie toelichting • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende bouwwerken, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • In de kistenmakerij zal in de toekomstige plannen de entree tot de binnenplaats worden gerealiseerd. In tegenstelling tot de richtlijnen op pagina 57 van deel 1a, Prima Vista zijn bij het plaatsen van de entreepartij de twee meest westelijke traveeën gekozen. Dit heeft als reden om de latere invulling uit de jaren dertig te handhaven en om daarmee de bouwgeschiedenis afleesbaar te houden. Bovendien ontstaat hier de mogelijkheid om in de toekomst een muziekhall te vestigen. • Ruwe afwerking betonconstructie in grote hal zoveel mogelijk intact laten • Bouwsporen van aanpalende gebouwen in het zicht laten • Bij eventuele verbinding met het magazijn de locatie van het vroegere boogvenster als uitgangspunt voor doorgang nemen.