



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Ursulinenweg 7

BEHANDELD DOOR
V (Vera) Hamers

E-MAILADRES
Vera.Hamers@maastricht.nl

DATUM
15 juli 2024
Verzonden 15-07-2024

TELEFOONNUMMER
043 350 4664

FAXNUMMER

BIJLAGEN
1

ONZE REFERENTIE
2024.02525

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Mede naar aanleiding van de door u gestelde schriftelijke vragen over Ursulinenweg 7 hebben wij vanuit zorgvuldigheid besloten de cultuurhistorische waarden van het pand nader te laten onderzoeken. De eigenaar heeft, ondanks dat hij daartoe niet verplicht is, zijn volledige medewerking verleend. Hierdoor hebben wij een bouwhistorische verkenning kunnen laten verrichten door een deskundig bouwhistoricus. Met deze brief informeren wij u over de resultaten hiervan.

Bouwhistorische verkenning Ursulinenweg 7

In het onderzoeksrapport, dat u bijgaand in zijn volledigheid aantreft, zijn de monumentale waarden gespecificeerd en per onderdeel weergegeven volgens richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek 2009. Daarnaast is de afweging gemaakt of er voldoende historische waarden aanwezig zijn om het pand aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument.

Aan de hand van veldwerk ter plekke, inclusief een bezoek aan het interieur, alsmede onderzoek naar de bouw- en gebruiksgeschiedenis op basis van historische foto's, kaartmateriaal en de bouwtekeningen van de verbouwingen in 1959, 1968 en 2006, is de bouwfaseringskaart gebracht en de waardering opgesteld. Verder is gekeken naar de systematiek die gehanteerd wordt bij het aanwijzen van de gemeentelijke monumenten van Maastricht via de bestemmingsplannen.

De conclusie van het onderzoek is, dat ondanks dat Ursulinenweg 7 van oorsprong een opzet heeft dat teruggaat naar de 18^e eeuw, er onvoldoende monumentale waarden zijn overgebleven om in aanmerking te komen voor een aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument. Het pand heeft onvoldoende monumentale waarde onder andere vanwege de te grote aantasting van de authenticiteit, gaafheid en karakteristiek door de vernieuwingen die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden.

De bouwhistorische verkenning en de bijbehorende conclusie wordt onderschreven door de welstands- en monumentencommissie.

Hoe nu verder?

De huidige eigenaar biedt het pand momenteel te koop aan en heeft nog in overweging om de aanvraag in te trekken of door te zetten. Uiteraard zullen wij het rapport ook ter beschikking stellen aan de eigenaar. Mocht de eigenaar besluiten om de aanvraag door te zetten, dan blijft de lopende aanvraag tot een omgevingsvergunning dd. 28 december 2023, die in navolging van het eerder ingediende en positief beoordeelde principeverzoek is ingediend, in behandeling. De aanvraag zal



DATUM
15 juli 2024

beoordeeld worden volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Hiervoor geldt een behandeltermijn van 26 weken met eventueel verlengingsmogelijkheid van 6 weken (termijn van orde). Bij een positieve beoordeling kan de aangevraagde nieuwbouw plaatsvinden. Het bestaande pand kan worden gesloopt, waarbij een sloopmelding (inclusief bijbehorend sloopveiligheidsplan) volstaat.

Projectafwijakingsbesluit

Met betrekking tot de procedurele afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning die op dit moment nog wordt getoetst, wordt het volgende opgemerkt.

Het perceel Ursulinenweg 7 is gelegen in het door uw raad op 22 november 2011 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg. De gronden hebben de bestemming "wonen, tuin en agrarisch". Uitgangspunt voor de bestemming "wonen" is dat er 1 grondgebonden woning binnen een bepaalde maatvoering is toegestaan.

Het bouwplan Ursulinenweg 7 gaat uit van het door de raad vastgestelde (basis)kader dat er één grondgebonden woning binnen een bepaalde maatvoering mag worden gerealiseerd.

Het bouwplan is gelet op de overschrijding van de maatvoering in strijd met het bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt dat de nieuwe bouwmassa boven peil nagenoeg overeenkomt met de bestaande bouwmassa boven peil. Ondergronds echter niet zichtbaar vindt er een significante verruiming plaats van de bouwmassa.

Indachtig het besluit van uw raad op 28 juni 2011 zijnde "Verklaring van geen bedenkingen en delegatie bevoegdheid vaststellen exploitatieplan in het kader van de Wabo" (onderdeel A1) alsmede het geldend bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg is geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) door uw raad vereist.

De procedure betreft daarom een collegebevoegdheid waardoor het college de afweging maakt om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Hubert Mackus

Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

BOUWHISTORISCHE VERKENNING

Ursulinenweg 7 Maastricht



WIEL FELDER

Bouwhistoricus



Colofon

Copyright ©:

Vijlen, 2024

Teksten, vormgeving en illustraties:

ing. W.F.J. (Wiel) Felder
(tenzij anders vermeld)

Afbeelding voorpagina:

Voorgrond: Voorgevel en
linkerzijgevel van het woonhuis
aan de Ursulinenweg 7
samengesteld uit drie foto's
(bron: Jos Kramer, iNeX
architecten)
Achtergrond: Tranchotkaart
(bron: Staatsbibliothek Berlin)

Afbeelding Colofonpagina:

Oorspronkelijke vensterlijst van
Naamse steen in de
rechterzijgevel.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteur.



Inhoud

Inleiding	4
1. Projectgegevens	4
2. Bouw- en gebruiksgeschiedenis/bouwfasering	5
2.1 Ruimtelijke ontwikkeling.....	5
2.2 Bouw- en gebruiksgeschiedenis	7
Kadaster:	7
Historische foto's:	7
Bouwtekeningen:	10
Opname terplekke:	14
3. Referentie panden.....	19
4. Waardenstelling	21
5. Literatuur- en bronnenoverzicht	24

Inleiding

Deze bouwhistorische verkenning is opgesteld in opdracht van de gemeente Maastricht.

De huidige eigenaren willen de woning aan de Ursulinenweg 7 slopen en nieuwbouw realiseren naar een ontwerp van Jos Kramer van iNeX architecten gecombineerd met een herinrichting van de tuin naar een ontwerp van Caspar Slijpen. Door de omgeving en de gemeenteraad van Maastricht is de vraag gesteld waarom de huidige woning geen monumentale status bezit. De gemeente Maastricht heeft hierop, ondanks dat dat juridisch niet verplicht is, in het kader van de zorgvuldigheid besloten om de monumentale waarden nader te laten onderzoeken en in beeld te brengen. De monumentale waarden zijn gespecificeerd weergegeven per gebouwonderdeel. Daarnaast is de afweging gemaakt of er voldoende historische waarden aanwezig zijn om het pand aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument.

Het doel van deze bouwhistorische verkenning is het classificeren van de bouwdelen van Ursulinenweg 7 aan de hand van geconstateerde of vermoedelijke monumentwaarden. Op basis daarvan kan er een uitspraak gedaan worden in termen van mogelijke, vermoede of zekere monumentwaarden.

Omdat de eigenaar zijn medewerking heeft verleend aan het onderzoek was het mogelijk om het object van binnen te bezoeken. Daarnaast is er beknopt onderzoek gedaan naar historisch foto's en kaartmateriaal en zijn de bouwtekeningen van de verbouwing in 1959, 1968 en 2006 geraadpleegd. Ook is er beknopt onderzoek gedaan naar de bouw- en gebruiksgeschiedenis en bouwfaserings en is er een waardenstelling gemaakt en een waardenstellingsrepresentatietekening.

Het veldwerk voor deze bouwhistorische verkenning is op 23 mei 2024 uitgevoerd. De villa was op dat moment onbewoond. Tijdens het onderzoek is gezocht naar informatie over de ruimtelijke context, de bouwmassa, de interne organisatie, de gevels, de constructie en het interieur. Van alle relevante bouwdelen zijn foto's gemaakt.

Er heeft ten behoeve van het voorliggende onderzoeksrapport geen extra ontmanteling of sloopwerk plaatsgevonden. Ook is er geen kleuronderzoek en onderzoek naar behang gedaan.

1. Projectgegevens

Adres:	Ursulinenweg 7, 6212 NC, Maastricht
Status:	geen
Monumentnummer:	n.v.t.
Categorie:	n.v.t.
Inschrijving register:	n.v.t.
Oorspronkelijke functie:	Woonhuis
Huidige functie:	Woonhuis
Kadastrale gegevens:	Sint Pieter B 4021
Coördinaten:	X: 50.82785245253851, Y: 5.694313976207049
Omschrijving monumentenregister:	n.v.t.
Huidige eigenaren / gebruikers:	Lex en Ilana Martens.

2. Bouw- en gebruiksgeschiedenis/bouwfasering

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het dorp Sint-Pieter (naar de heilige Petrus) is gelegen op de linkeroever van de Maas die ook de oostflank van de Sint-Pietersberg is, aan de zuidzijde van Maastricht. De lintbebouwing van het dorp strekt zich uit langs de oude weg van Maastricht naar Luik. Het oorspronkelijke dorp en kerk lagen tot 1747 meer naar het noorden, dicht bij Maastricht, op de plek van het huidige villapark. Door de vele belegeringen van Maastricht is van de historische bebouwing in dit gebied vrijwel niets meer over. Het huidige dorp is opgegaan in de uitbreiding van Maastricht en later een wijk geworden. Daarvan wordt een deel Sint-Pieter boven en een deel Sint-Pieter beneden genoemd. Sint-Pieter beneden sluit aan op de naastgelegen wijk Villapark. Sint-Pieter boven ligt ten zuiden daarvan.

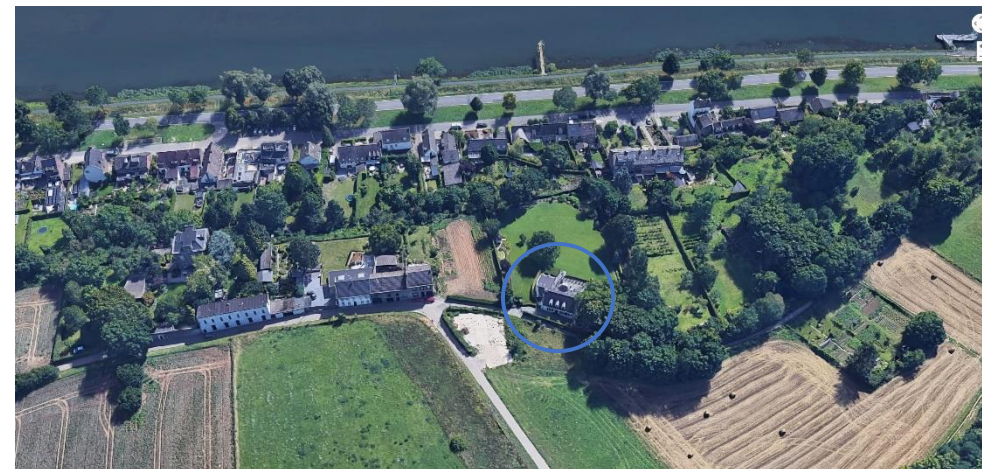
Het huidige dorp Sint-Pieter is sinds 1920 onderdeel is van de gemeente Maastricht. Daarvoor was Sint-Pieter een vrijheid en zelfstandige gemeente.

Het huidige dorp Sint-Pieter ontwikkelt zich vanaf 1747 als lintbebouwing langs de Lage Kanaaldijk. Dit wordt daarnaast sterk medebepaald door de Maas aan de rechterzijde en de Sint Pietersberg aan de linkerzijde waartussen het dorp als het ware ingeklemd ligt. Rondom de bebouwing, in de flank van de Sint Pietersberg en op het plateau bevinden zich dan weilanden en akkers. Langs de Ursulinenweg, die hoger in de flank van de Sint Pietersberg parallel loopt aan de eerdergenoemde weg en de Maas, wordt sporadisch gebouwd. De weg lijkt met name bedoeld om klooster Slavante, herenhoeve Lichtenberg en de hoger in de flank gelegen ingang van groeve Zonneberg bereikbaar te maken. In deze groeve werd sinds de middeleeuwen mergelbouwsteen gewonnen. Uit de geraadpleegde historische kaarten blijkt dat het dorp in de periode tussen 1764-1771 en 1830 in omvang nauwelijks veranderd. Ook in de periode daarna groeit het dorp maar beperkt in tegenstelling tot veel andere Limburgse dorpen, zoals het aan de andere kant van de Maas gelegen Heugem, die na de Tweede Wereldoorlog flink groeien.

De woning aan de Ursulinenweg 7 komt al voor op de kaart van de Oostenrijkse Nederlanden (1764-1771). Op de kaart van Ferraris (1771-1778) is er op die plek geen bebouwing te zien. Wel is er een onderbreking in de begroeiing die langs de weg loopt te zien. Mogelijk is de cartograaf het gebouw vergeten in te tekenen. Op de Tranchotkaart is op de plek van de woning een rechthoekig bouwwerk ingetekend. De eerste nauwkeurige contour van de woning is te zien op het Minuutplan (1830). Het rechthoekige bouwwerk dat op de Tranchotkaart te zien is is dan aan de noordzijde uitgebreid tot aan de iets schuin lopende perceelsgrens.



1: Luchtfoto 2024. In het midden het dorp Sint-Pieter. Bij de blauwe punt Ursulinenweg 7. De lintbebouwing is nog goed herkenbaar. Rechts, aan de andere kant van de Maas, ligt Heugem.



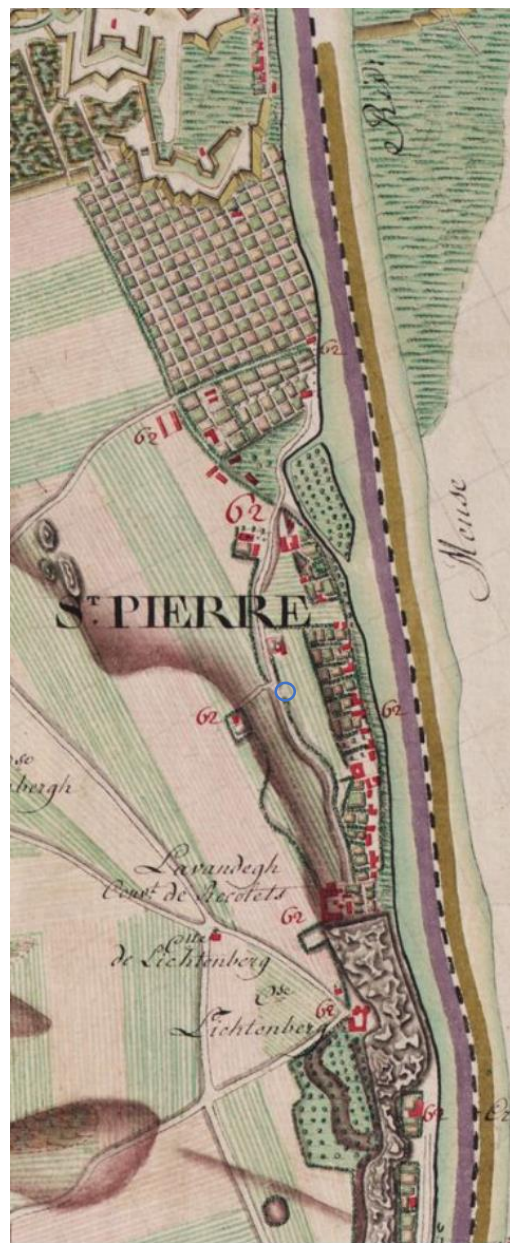
2: Een deel van de lintbebouwing van het dorp Sint-Pieter aan de doorgaande weg langs de Maasoever. 5 Parallel daaraan loopt hoger in de flank van de Sint Pietersberg de Ursulinenweg met in de blauwe cirkel de woning aan de Ursulinenweg 7. (bron: INeX architecten)



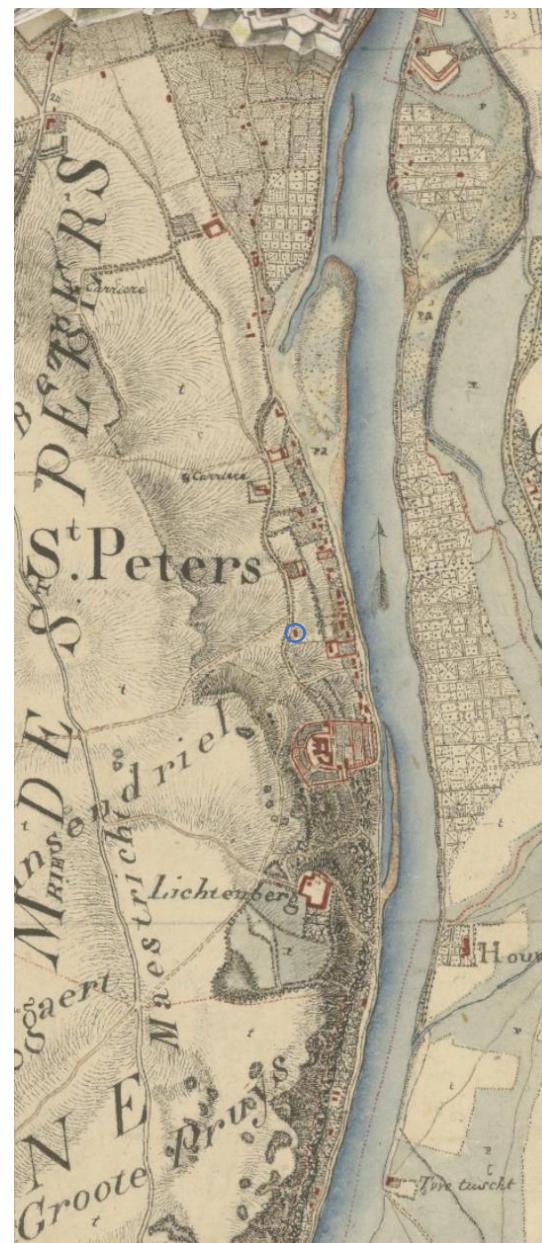
3: Detail van de kaart hieronder met bij de witte pijl de woning aan de Ursulinenweg 7. (bron: Arcanum Maps)



4: 1764-1771, Kaart van de Oostenrijkse Nederlanden. In de blauwe cirkel de boven de kaart geplaatste uitsnede. (bron: Arcanum Maps)



5: 1771-1778, Ferrariskaart. In de blauwe cirkel de locatie van de woning die op deze kaart niet is ingetekend. (bron: Koninklijke Bibliotheek van België)



6: 1805-1806, Tranchat von Müfflingkaart. In de blauwe cirkel de woning aan de Ursulinenweg 7. (bron: Staatsbibliothek Berlin)



7: 1830 Minuutplan. In de blauwe cirkel de woning aan de Ursulinenweg 7. (bron: beeldbank RCE)

2.2 Bouw- en gebruiksgeschiedenis

Kadaster:

Op het minuutplan (1830) is de contour te zien van de woning. Uit de bijbehorende Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels Detail (OAT) blijkt dat Lambert Frissen de eigenaar is van de woning. Hij is landbouwer/tuinier en bezit ook het naastgelegen bouwland (akker) en hakhoutperceel. Er is verder alleen een hulpkaart uit 1978 in het Kadaster archief aanwezig. De contour van het gebouw is daarop nog hetzelfde als op het minuutplan uit 1830. De contour van de bebouwing die op het minuutplan te zien is komt overeen met een deel van de contour van de bebouwing op de kadastrale kaart uit 2006.

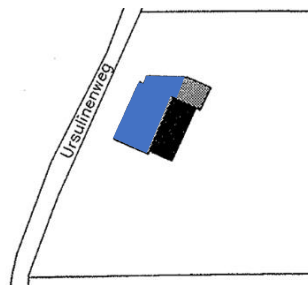
Uit de kadastrale legger blijkt dat Lambert Frissen tot 1873 eigenaar is van de woning. Daarna is Johannes Lambertus Hubertus Frissen de eigenaar en later zijn weduwe Maria Johanna Hubertina Starmans. Het eigendom staat dan in de kadastrale legger geregistreerd als huis, stal en tuinland. In 1916 vindt er volgens het Kadaster een deling plaats. Vermoedelijk overlijdt Maria Johanna Hubertina Starmans en wordt het eigendom onder haar kinderen verdeeld. In 1931 is Nicolaas Joseph Leinders de eigenaar van het pand. Hij is getrouwd met Josephine Frissen. Zij zal een nazaat zijn, mogelijk de dochter van Johannes Lambertus Hubertus Frissen. Het kadaster registreert het pand in 1950 al als bouwval. Petrus Joseph Leinders verwerft het pand in 1960 via successie. In 1973 verkoopt hij het pand aan Ottokar Hendrik Aloysius Consten die getrouwd is met Maria Josephine Lutgarde Leinders.



8: De woning op het minuutplan van 1830 (bron: Beeldbank RCE)



9: De contour van de woning op de hulpkaart van 1978 (bron: Kadaster Archiefviewer)



10: De woning op de kadastrale kaart van 1830 (in blauw, is daarin herkenbaar. (bron: bouwtekening 2006)

Mars	580	Frissen	Lambert	Lambertus	58	Huis
op	581					Bouwland
	582					hakhout

11: Detail van de OAT's. Lambert Frissen is de eigenaar van de woning in 1830. Hij is landbouwer/tuinier en bezit ook het naastgelegen bouwland (akker) en hakhoutperceel. (bron: beeldbank RCE)

Historische foto's:

Er zijn enkele historische foto's van de woning bewaard gebleven in het archief van het RHCL. Op de oudste foto's is een hoofdgebouw van één bouwlaag met een zadeldak op een rechthoekige plattegrond te zien dat aan de noordzijde is uitgebreid met een aangebouwd bakhuis en een stal van één bouwlaag onder een zadeldak. Het gaat daarbij vrijwel zeker om de bebouwing die op het minuutplan uit 1830 te zien is.

De oudste foto is volgens de beschrijving uit 1900. Daarop is te zien dat de woning na 1830 aan de noordoostzijde verder is uitgebreid met een één-laags aanbouw met een lessenaarsdak. Dit is vermoedelijk een stal. Uit een foto uit 1915 blijkt dat de woning na 1900 aan de zuidoostzijde is uitgebreid. Wederom met een één-laags aanbouw met een lessenaarsdak. Dit is vermoedelijk ook een stal.



12: 1900, de woning is na 1830 aan de noordoostzijde verder uitgebreid met een één-laags aanbouw met een lessenaarsdak. Dit is vermoedelijk een stal (bron: RHCL Fotocollectie GAM nr. 1770)



13: 1915, de woning is na 1900 aan de zuidoostzijde uitgebreid met een één-laags aanbouw met een lessenaarsdak. Dit is vermoedelijk ook een stal (bron: RHCL Fotocollectie GAM nr. 4114)

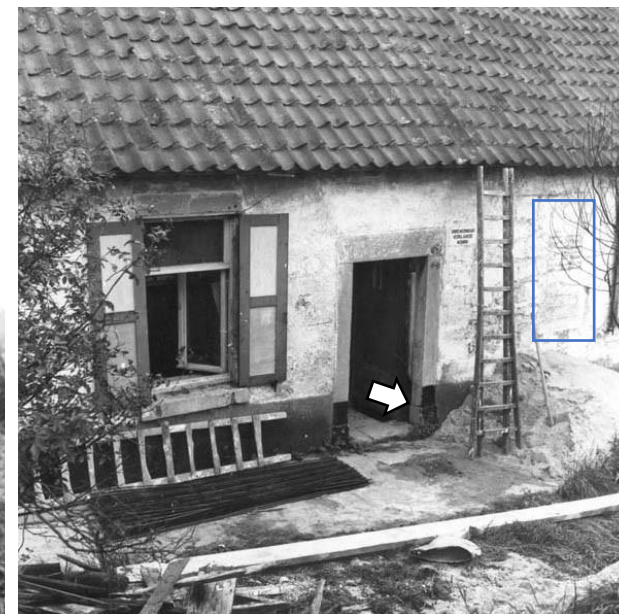
De woning verandert tot 1957 niet, maar raakt in verval en wordt onbewoonbaar verklaard. Uit foto's uit 1953 en 1957 zijn iets meer details van de woning te halen dan uit de foto's van 1900 en 1915. De gevels zijn opgetrokken in mergel die witgekalkt is. Centraal in de voorgevel een met Naamse steen omlijste voordeur. Links en rechts daarvan twee vensters, een latei en onderdorpel van Naamse steen en houten luiken. In die vensteropeningen zijn houten kozijnen met stolpramen en een vast bovenlicht geplaatst. In de kopgevel zijn de muurankers van twee gordingen en de nok herkenbaar. Op het dak liggen Oud-Hollandse pannen. Recht onder de nok is, in de zuidelijke kopgevel een met baksteen dichtgemetseld omlijst venster herkenbaar. Op begane grondniveau is links in die kopgevel een omlijst venster met een houten luik te zien. In de achtergevel van het hoofdgebouw bevindt minstens één venster of luikopening. In de gevels van de aangebouwde stallen zijn enkele staldeuren te herkennen.



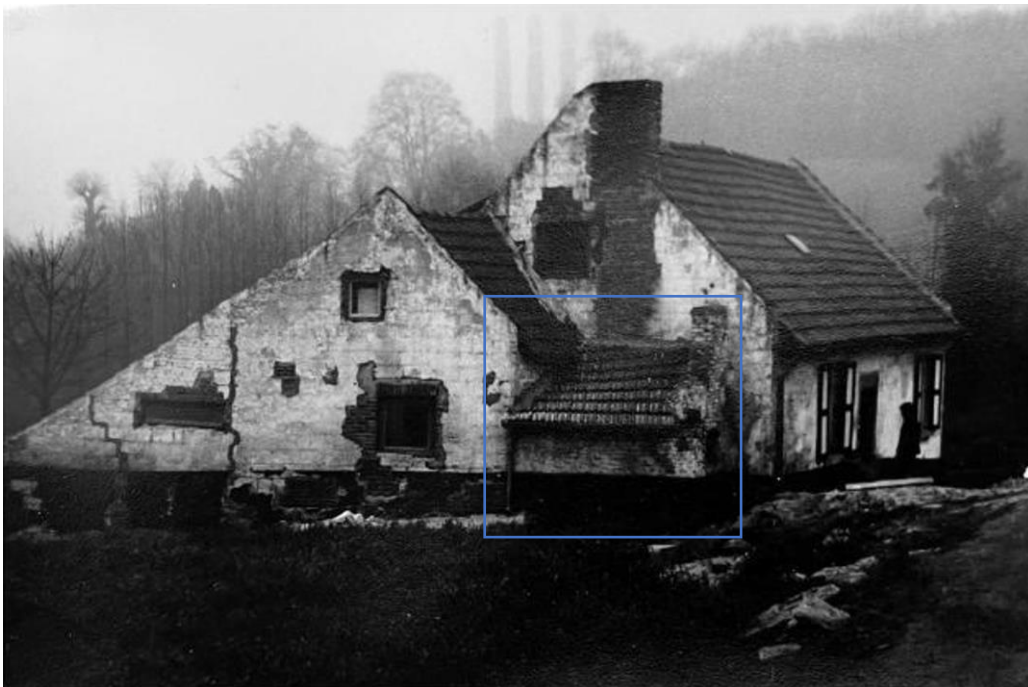
14: 1953, de woning is sinds 1915 niet veranderd. In de achtergevel van het hoofdgebouw zit waarschijnlijk maar één venster. In de gevels van de aangebouwde stallen zijn enkele staldeuren te herkennen. (bron: RHCL Fotocollectie GAM nr. 3867 ENCI Bergloop)



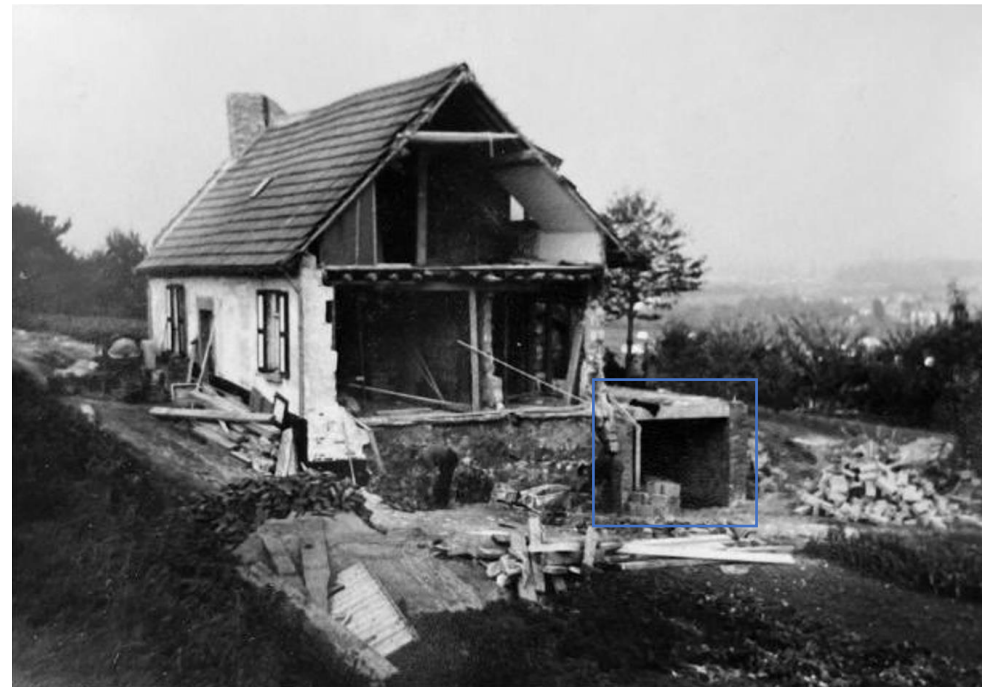
15: 1957, De gevels zijn opgetrokken in mergel die witgekalkt is. Centraal in de voorgevel de met Naamse steen omlijste voordeur. Links en rechts daarvan twee vensters een latei en onderdorpel van Naamse steen en houten luiken. In die vensteropeningen zijn houten kozijnen met stolpramen en een vast bovenlicht geplaatst. In de kopgevel zijn de muurankers van twee gordingen en de nok herkenbaar. Op het dak liggen Oud-Hollandse pannen. Recht onder de nok is een met baksteen dichtgemetseld omlijst venster herkenbaar. Op begane grondniveau is links in de kopgevel een omlijst venster met een houten luik te zien. (bron: RHCL Fotocollectie GAM nr. 4114)



16: 1957, Detail van de voorgevel met rechts naast de deur mogelijk een spoor van een dichtgezet venster (blauwe kader). Bij de rechter stijl van de omlijsting in Naamse steen van de deur is aan de onderzijde een verticale naad te zien (witte pijl). Daaruit blijkt dat de deuromlijsting toen al aan de onderkant aangelengd was en de omlijsting mogelijk al een keer hoger in de gevel is geplaatst. In 2006 zou de omlijsting overigens nogmaals hoger en iets naar voren in de gevel geplaatst worden (zie pag. 14) (bron: RHCL Fotocollectie GAM nr. 2069)



17: 1968-1969, de familie Consten verbouwt het pand. De deels met baksteen aangeheelde gevelopening in de linkerzijgevel zijn net toegevoegd, net als de schoorsteen die een stuk forser is dan die op de foto's uit 1957. Hier is het bakhuis voor het eerst op een historische foto te zien (blauwe kader). Het is opgetrokken in veldbrandsteen. Mergel is te gevoelige voor de hitte van de oven. De Oud-Hollandse dakpannen zijn inmiddels vervangen door Muldenpannen. (Bron: fam. Consten)



18: 1968-1969, de familie Consten verbouwt het pand. De rechterzijgevel is gesloopt. Mogelijk was die al gescheurd of verzakt ten gevolge van het ontgraven van de grond direct naast de woning. Dit ten behoeve van de hellingbaan die nodig was om de garage (blauwe kader) die achter het pand gerealiseerd werd te kunnen bereiken. In deze foto zijn de kinderbinten van de verdiepingsvloer te zien. (Bron: fam. Consten)

In 1958 betrekken de net afgestudeerde kunstenares Agnes Motké en haar kersverse echtgenoot Patrick Creighton de woning. De huisbaas (Leinders) had het pand inmiddels opgeknapt. 10 jaar later verhuizen Agnes en Patrick ze naar een woning bij de kerk van Sint-Pieter. De schoonzoon van de huisbaas (Consten) ziet heil in het pand en eind jaren '60 start aannemer De Groen met de verbouwing. Op last van de Welstandcommissie moest de indeling van de voorgevel en het bakhuis behouden blijven. Het gezin Consten betreft de woning in 1969. Consten overlijdt in 1993. Zijn vrouw verhuist in 1996 naar de Van Hasseltkade. Ze verkoopt het huis.¹

Bij de verbouwing door de familie Consten worden in de linkerzijgevel gevelopeningen toegevoegd. In die gevel wordt de schoorsteen vergroot. De Oud-Hollandse dakpannen zijn vervangen door Muldenpannen. De rechterzijgevel wordt gesloopt. Mogelijk was die al gescheurd of verzakt ten gevolge van het ontgraven van de grond direct naast de woning ten behoeve van de hellingbaan die nodig was om de garage (blauwe kader) die achter het pand gerealiseerd werd te kunnen bereiken.

¹ Bron: De Limburger 3 mei 2024;

Bouwtekeningen:

Uit het inventaris van het bouwarchief van de gemeente Maastricht blijkt dat voor de woning aan de Ursulinenweg 7 in 1959 en in 1968 een vergunning afgegeven is voor het verbouwen van het woonhuis.² In 2006 is de woning voor het laatst verbouwd. De tekeningen van de bestaande en de nieuwe toestand die bij de bouwvergunning horen zijn ten behoeve van dit onderzoek bestudeerd.

1959

In vergelijking tussen de foto uit 1953 (fig. 14) en de plattegrond van de bestaande toestand op de bouwtekening van 1959 (fig. 19) is te zien dat de aanbouw, rechts aan de achtergevel, in de tussenliggende periode gesloopt is. Op de foto uit 1953 is ook een, relatief kleine, gevelopening in de achtergevel te zien terwijl in de plattegrond van de bestaande toestand uit 1959 een venster en twee deuren ingetekend zijn die toegang geven tot een smal, gevelbreed, balkon. Of het bij het venster in de plattegrond om hetzelfde venster als op de foto gaat is niet helemaal duidelijk. De positie lijkt iets af te wijken. In de nieuwe situatie wordt er tussen een van de deuren en het venster nog een tweede venster toegevoegd. Het kleine venster op de foto uit 1953 was waarschijnlijk het enige venster in de oorspronkelijke achtergevel. Deze relatieve geslotenheid van zijgevels en achtergevels is typisch voor woningen van deze aard en omvang uit de 18^e eeuw.

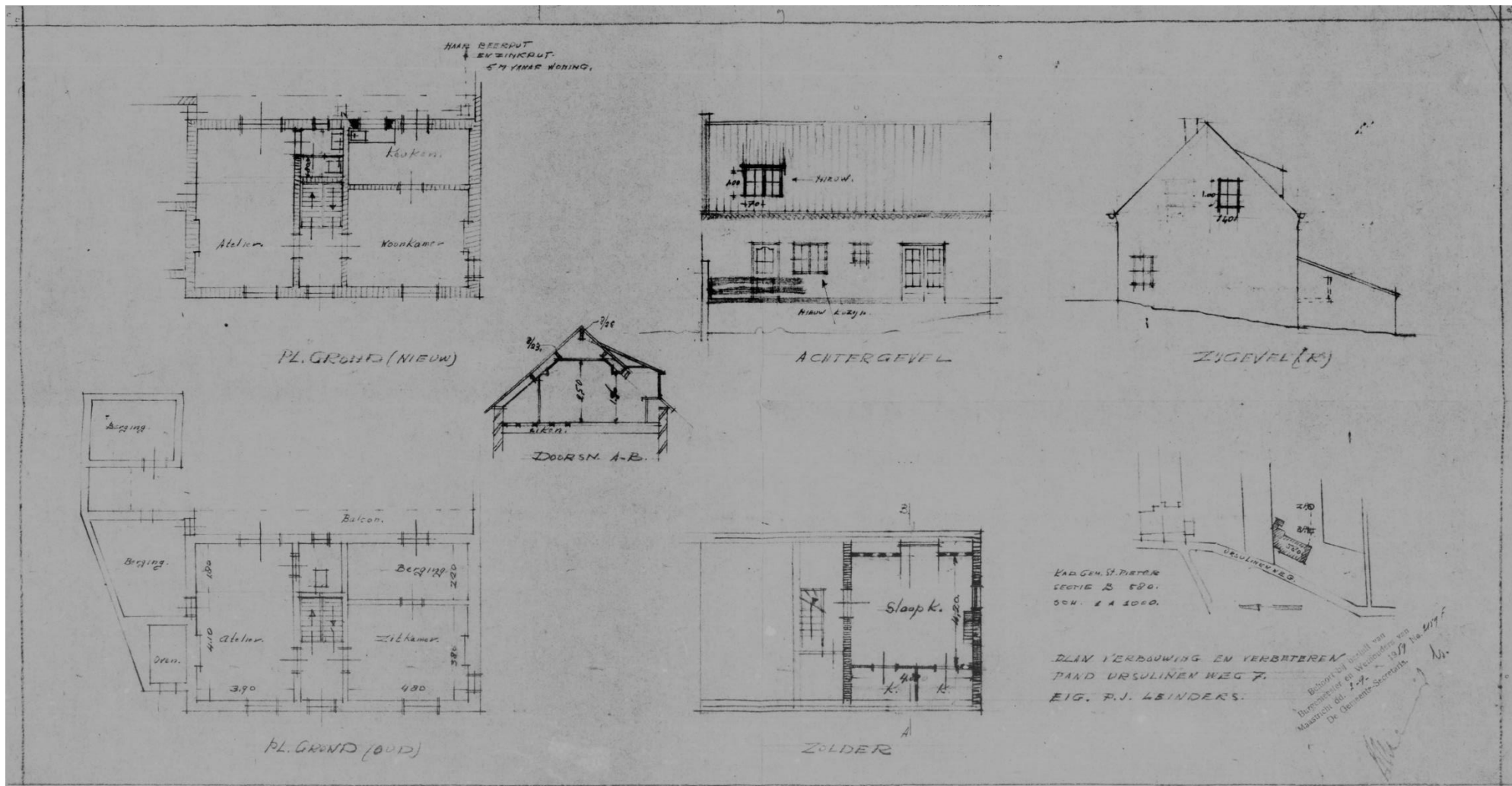
Op de verdieping wordt in het rechterdeel van de woning een slaapkamer ingericht. Ten behoeve van die slaapkamer wordt aan het achterste dakschild van de kap een dakkapel toegevoegd. In de rechterzijgevel wordt op de 1^e verdieping eveneens een venster toegevoegd. Volgens de bouwtekening wordt dit venster iets rechts van het midden van de kopgevel geplaatst. Daarvan uitgaande werd het venster dus naast het dichtgemetselde venster geplaatst dat te zien is op de foto uit 1957 (fig. 15) Uit het feit dat in de doorsnede van de nieuwe toestand op de bouwtekening de afmetingen van de gordingen en de nokbalk vermeld worden is op te maken dat de kapconstructie in elk geval in het rechterdeel van de kap vernieuwd werd. De bestaande moerbalk met eiken kinderbinten van de verdiepingsvloer worden niet vervangen.

1968

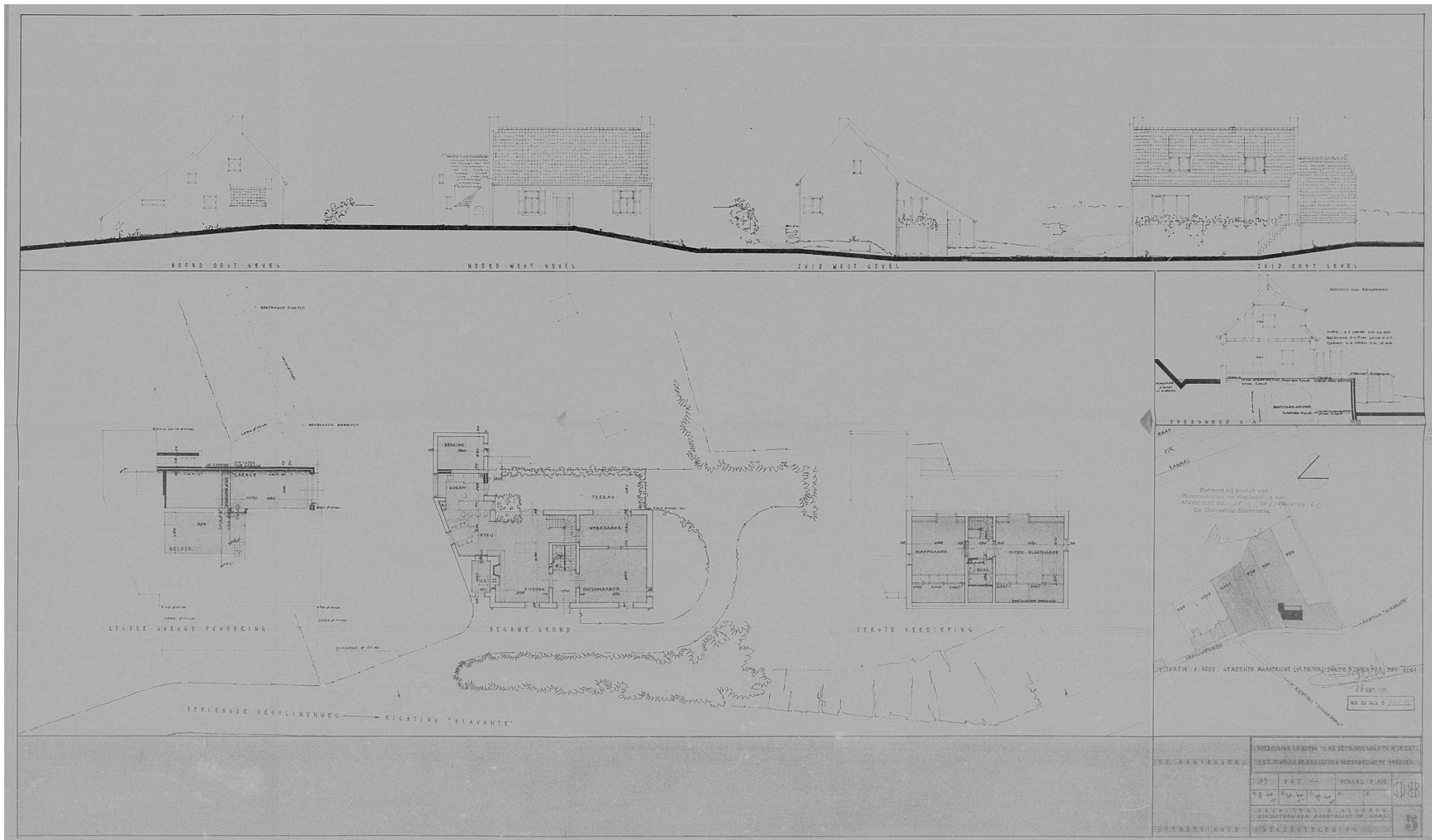
Uit de bouwtekening van de nieuwe toestand die hoort bij de bouwvergunning uit 1968 blijkt dat er een doorgang gemaakt wordt tussen de bestaande kelder en de dan nieuw te bouwen garage aan de achterzijde van de woning. De vloer van de bestaande kelder wordt verdiept en vernieuwd in stampbeton. Ook de begane grondvloer wordt vernieuwd in stampbeton en afgewerkt met tegels. De trap naar de 1^e verdieping wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe trap tegen de achtergevel. Op de positie van de oude trap wordt een toiletruimte gemaakt. De schouw bij de rechter kopgevel wordt verwijderd en de schouw bij de linker kopgevel wordt aangepast. Bij de linkerzijgevel van de woonvleugel wordt een doorbraak naar de aanbouw aan de linkerkant gerealiseerd. In die aanbouw wordt de nieuwe keuken ingericht. De oven in het bakhuis werd verwijderd en de ruimte wordt ingericht als cv-ruimte. In de linkerzijgevel van de aanbouw worden twee

vensters toegevoegd. Op de 1^e verdieping wordt in het linkerdeel van de woning ook een slaapkamer ingericht en ten behoeve van die slaapkamer wordt er een tweede dakkapel, naar voorbeeld van de dakkapel uit 1957, aan het achterdakvlak toegevoegd. De vloer van de 1^e verdieping wordt, ter plaatse van die nieuwe slaapkamer, vervangen en uitgevoerd in rechthoekige balken (8x18 cm) die aan de boven- en onderzijde voorzien worden van houten planken in de vorm van gg-delen.

² Bron: RHCL 20.007Y Gemeentebestuur van Maastricht: Bouwvergunningen: serie E, 1958-1975 Inv.nr: 6620 en 3844;



19: Tekening van de bestaande toestand en nieuwe toestand die hoort bij de bouwvergunning uit 1959. (bron: gemeente Maastricht)



20: Tekening van de nieuwe toestand die hoort bij de bouwvergunning uit 1968. (bron: gemeente Maastricht)

2006

Op de tekeningen van de bestaande toestand, die horen bij de vergunning uit 2006, is deels de nieuwe toestand van de verbouwing in 1968 nog herkenbaar. Maar er hebben in de tussentijd ook wijzigingen plaatsgevonden. Zo is de keuken verder naar achteren geplaatst waarvoor ook de muur tussen de keuken en de berging (voormalige stal) werd gesloopt. In het rechterdeel van de woning is op de begane grond de binnenwand tussen de ontvangstkamer en de werkkamer verwijderd. Op de verdieping is een badkamer toegevoegd en de slaapkamers zijn met nieuwe binnenwanden opgedeeld. De vermoedelijk oorspronkelijke muren links en rechts van het trappenhuis werden deels gesloopt. De dakkapellen uit 1959 en 1968 zijn verwijderd en er zijn 5 nieuwe dakkapellen geplaatst. Het is uiteraard mogelijk dat er in de tussentijd meer wijzigingen hebben plaatsgevonden. Niet alle bouwwerkzaamheden zijn immers vergunningplichtig.

Uit de tekeningen van de bestaande toestand van 2006 is in elk geval op te maken dat de dakvoet en de nok van de woning werden verhoogd. De gehele kapconstructie zal toen weer vernieuwd zijn en voorzien zijn van isolatie. De verhoging van het dak had uiteraard ook een verhoging van de gevels ten gevolge. Die verhoging werd waarschijnlijk uitgevoerd in baksteen, betonblokken o.i.d. aangezien er een spouwconstructie op de tekeningen te zien is. Bij die gelegenheid zijn er geprofileerde consoles aan de kopgevels bij de nieuwe dakvoet toegevoegd. Bij de kopgevels werden ook de schoorstenen vernieuwd. In de voorgevel werd rechts naast de voordeur een extra venster toegevoegd op de plek waar mogelijk een bouwspoor van een dichtgezet venster aanwezig was. Aan de rechterzijgevel werden op het niveau van de eerste verdieping twee vensters toegevoegd. De achtergevel wordt voorzien van twee schuifpuien waardoor het dakterras op de garage die in 1968 gebouwd is bereikt kan worden. In de linkerzijgevel wijken twee van de vier kozijnen af van de foto en de bouwtekening uit 1968-1969. Die zijn dus ook in de tussenliggende periode toegevoegd. Aan het dak werden 5 dakkapellen toegevoegd. De Muldenpannen op het dak werden vervangen door OVH-pannen.

In het plafond van de kamer aan de rechterkant op de begane grond (ruimte nr. 10 in afbeelding 21) is de houten moerbalk ingetekend (stippellijn) waarop de kinderbinten lagen die in afbeelding 18 en 19 te zien zijn. Uit de tekening van de nieuwe situatie van 2006 blijkt dat de moerbalk tijdens de verbouwing verwijderd is. Het is aannemelijk de hele verdiepingsvloer in het rechterdeel van de woning toen vernieuwd is.

Op de bouwtekening van de nieuwe toestand is te zien dat na het slopen van de garage uit 1968 op die plek, achter het woonhuis, een iets grotere één-laags aanbouw wordt gerealiseerd. De doorbraak naar de garage wordt weer dichtgezet maar blijft afleesbaar. De schuifpuien in de achtergevel worden vervangen door dubbele deuren. De keuken wordt verplaatst naar het linkerdeel van het woonhuis en de voormalige keuken wordt als studieruimte ingericht. Achter de nieuwe aanbouw en de studieruimte worden terrassen met trappen aangelegd. Dwars op de aanbouw wordt een tuinmuur geplaatst die ook als keermuur fungeert tussen twee terrassen op verschillende niveaus.

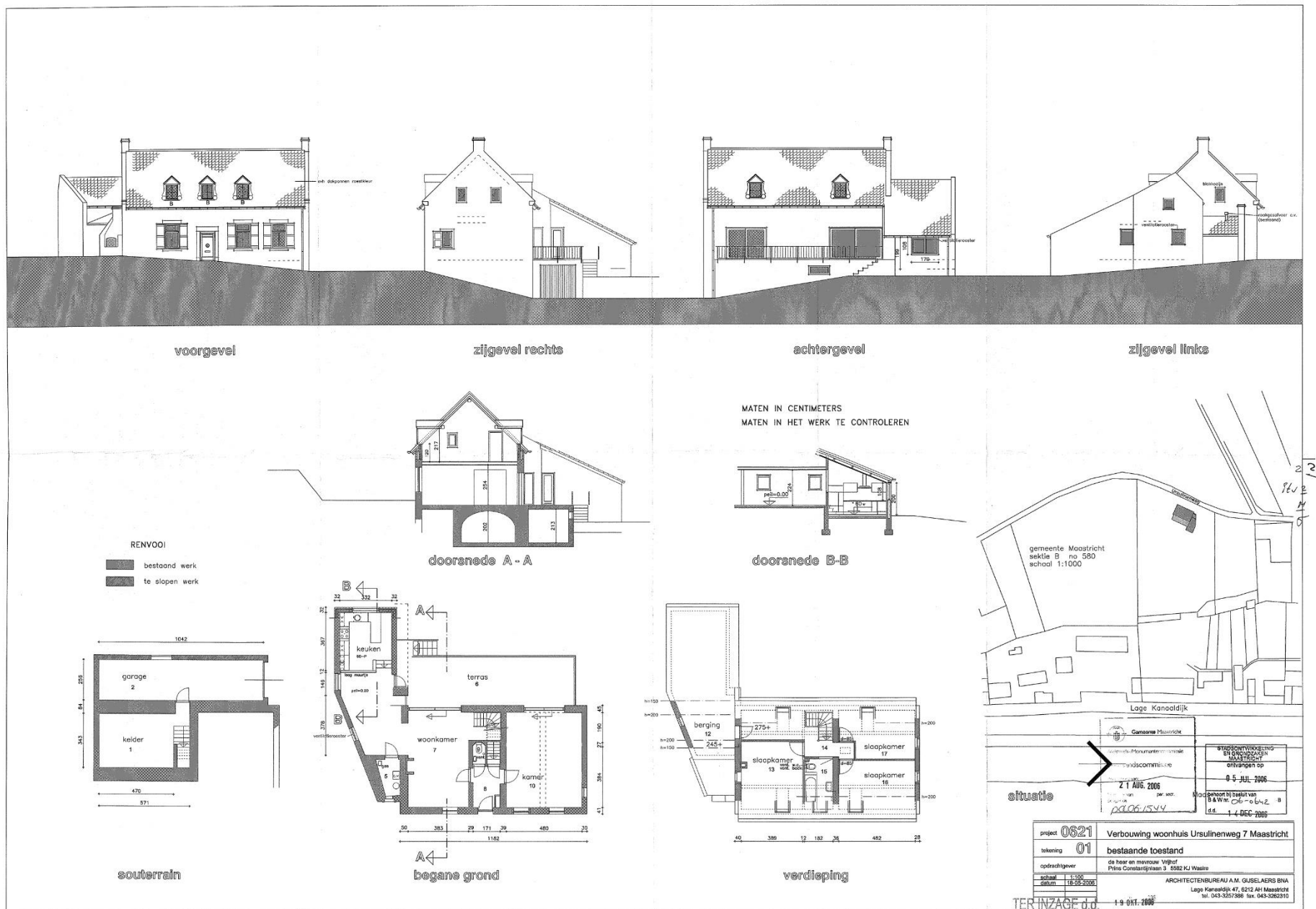
Opname terplekke:

Tijdens de opname terplekke is geconstateerd dat het hele gebouw, op het bakhuis en de aanbouw met dakterras aan de achterkant na, is voorzien van gevelisolatie met daarop stucwerk. Dit is in de bouwtekeningen uit 2006 niet aangegeven. Op een streetviewfoto is echter te zien dat de gevelisolatie ook tijdens deze bouwfase is geplaatst. De isolatie is vermoedelijk met ankers, lijm of een combinatie van beide op de bestaande buitengevels aangebracht.

Ook de kunststof kozijnen met isolatieglas die in alle gevelopeningen geplaatst zijn en de vernieuwde lateien en onderdorpels van Naamse steen bij de drie vensters in de voorgevel zijn naar alle waarschijnlijkheid in 2006 geplaatst. Bij het aanbrengen van de gevelisolatie is ook de omlijsting in Naamse steen van de voordeur iets naar voren gezet en hoger in de gevel geplaatst. De vensteromlijsting in de rechterzijgevel is niet naar voren gezet waardoor op die plek de opdikking van de gevel door de isolatie en de stuc laag goed te zien is. Op die stuc laag zijn in de kopgevel historiserende muurankers aangebracht. Daarvoor lijken deels schilden van deurklinken gebruikt te zijn. Van de oorspronkelijke 18^e eeuwse woning is aan de buitenkant alleen nog het bakhuis, de omlijsting in Naamse steen van de voordeur en de omlijsting in Naamse steen van een venster in de rechter zijgevel nog zichtbaar.

In het interieur is de oorspronkelijke 18^e eeuwse kelder in mergel met korfbooggewelf aanwezig. De keldertrap is ooit een keer aangepast en luier gemaakt. De kelder is ook op enig moment 20 à 30 cm verdiept. De keldervloer is toen uitgevoerd in beton en voorzien van ceramische tegels.

Het interieur van de woning is compleet vernieuwd. De keukeninrichting, de schouw, de trap naar de verdieping, de binnendeuren, het sanitair en de vloer-, wand, en plafondaafwerking zijn waarschijnlijk ook allemaal in 2006 aangebracht. Op de verdieping zijn de gordingen zichtbaar die zijn geplaatst toen het dak werd verhoogd. Het zijn rechte geschaafde balken van naaldhout met afgeschuinde hoeken aan de lange zijde. Er zijn geen historische interieurelementen of afwerkingslagen aangetroffen.



21: Tekening van de bestaande toestand die hoort bij de bouwvergunning uit 2006 (bron: gemeente Maastricht).





23: De linkerzijgevel en de voorgevel in de huidige situatie.



24: De nog oorspronkelijk 18^e eeuwse omlijsting in Naamse steen van de voordeur. De omlijsting is tijdens de verbouwing in 2006 iets naar voren (gelijk met het stucwerk op de gevelisolatie) en hoger in de gevel geplaatst.



25: De nog oorspronkelijk 18^e eeuwse omlijsting in Naamse steen van het venster in de rechter zijgevel. De opdikking van de gevel door de gevelisolatie en het stucwerk is hier waarneembaar.



26: De achtergevel in de huidige situatie. (bron: iNeX architecten)



27: De rechterzijgevel in de huidige situatie.



28: Een van de historiserende muurankers. Mogelijk is daarvoor het schild van een deurklink gebruikt.



29: De oorspronkelijke 18^e eeuwse kelder in mergel met korfbooggewelf.



30: Impressie van het interieur van de keuken.



31: Impressie van het interieur van de woonkamer.



32: Impressie van het interieur van een van de slaapkamers.

3. Referentie panden

In deze paragraaf is gezocht naar referentiepanden die ofwel aangewezen zijn als beschermd rijksmonument ofwel beschermd gemeentelijk monument. De selectie beperkt zich tot woonhuizen in Sint-Pieter uit de achttiende en negentiende eeuw van een vergelijkbare oorspronkelijke omvang en opzet als Ursulinenweg 7. De in deze paragraaf gebruikte foto's van de referentiepanden zijn gemaakt ten tijde van de aanwijzing omdat die situatie representatief is voor de aanleiding voor de aanwijzing. De huidige situatie van de referentie panden is om die reden buiten beschouwing gelaten.

Gemeentelijke monumenten in de gemeente Maastricht kunnen in twee categorieën verdeeld worden. Dominante panden waarbij zowel het exterieur als het interieur beschermd zijn, en kenmerkende panden waarbij alleen het exterieur beschermd is. Rijksmonumenten kennen deze indeling in categorieën niet.

Bij de rijksmonumenten Lage Kanaaldijk 70 en 78 valt op dat zij ten tijde van de aanwijzing in de jaren '60 een hoge authenticiteit hadden, vergelijkbaar met Ursulinenweg 7 voor 1958. De technische staat van deze twee panden lijkt echter aanmerkelijk beter dan die van Ursulinenweg 7. Daarbij opgemerkt moet worden dat dit een inschatting is op basis van de foto's van deze panden.



33: Lage Kanaaldijk 70 in Sint-Pieter is een laag huis met mansardedak uit de achttiende eeuw. Het pand is aangewezen als rijksmonument in 1966. (bron: beeldbank RCE Inv.nr: 082967)

Beide gemeentelijke monumenten Lage Kanaaldijk 72 en 104 hebben net als de rijksmonumenten typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen. De panden zijn typerend voor de kleinschalige, één-laags woonbebouwing die de Lage Kanaaldijk van het dorp Sint-Pieter in de late achttiende en de negentiende eeuw domineerde.

Lage Kanaaldijk 104 is een woonhuis uit het midden van de negentiende eeuw. Het pand is aangewezen als kenmerkend pand. Het bouwwerk is onder andere kenmerkend gewaardeerd omdat het de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen heeft.

Lage kanaaldijk 72 in Sint-Pieter het is een woonhuis met schuur uit de negentiende eeuw. Het pand is aangewezen als kenmerkend pand. De reden dat het niet als dominant pand is aangewezen is o.a. gelegen in de vernieuwing van de ramen.

Lage kanaaldijk 95 was een potentieel gemeentelijk monument maar is tijdens de aanwijzingsprocedure en na het behandelen van zienswijzen niet aangewezen omdat gebleken was dat zowel het exterieur als het interieur van het bouwwerk in 1993 volledig is vernieuwd. Bij deze verbouwing zijn slechts delen van de buitengevels behouden



34: Lage Kanaaldijk 78 in Sint-Pieter is een laag huis van mergel onder een zadeldak. Ingang en vensters in Naamse steen; het linker venster met segmentboog en sluitsteen met ANNO / 1817. Inwendig een schouw met beeldhouwde wangen. Het pand is aangewezen als rijksmonument in 1966. (bron: beeldbank RCE Inv.nr: 082970)

gebleven. De deur- en vensteropeningen zijn vernieuwd en de hardstenen deuromlijsting is afkomstig uit een ander pand. De deur bevond zich oorspronkelijk in de zijgevel van het pand. De interne structuur van het pand is evenmin oorspronkelijk. Gelet op deze aanpassingen en vernieuwingen werd een bescherming op basis van cultuurhistorische waarde van het exterieur en het interieur van dit bouwwerk niet zinvol geacht en is het pand niet aangewezen als beschermd gemeentelijk monument.

Er is geen referentie pand gevonden waarbij vergelijkbare ingrijpende verbouwingen hebben plaatsgevonden en waarbij dat object daarna als beschermd monument werd aangewezen.



35: Lage Kanaaldijk 95 (links) en 94 (rechts) in 2009. Bij de verbouwing van 95 in 1993 is zowel het exterieur als het interieur van het bouwwerk volledig is vernieuwd. Bij deze verbouwing zijn slechts delen van de buitengevels behouden gebleven. (bron: GoogleMaps)



36: Lage Kanaaldijk 104 in Sint-Pieter is een woonhuis uit het midden van de 19^e eeuw. Het pand is aangewezen als kenmerkend pand. Het bouwwerk is o.a. kenmerkend gewaardeerd omdat aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch van waarde bezit en de straatgevel een waardevolle maatvoering en ritmering bezitten. (bron: cultuurhistorische waardenkaart Maastricht)



37: Lage Kanaaldijk 72 in Sint-Pieter het is een woonhuis met schuur uit de negentiende eeuw. Het pand is aangewezen als kenmerkend pand. De reden dat het niet als dominant pand is aangewezen is o.a. gelegen in de vernieuwing van 20 de ramen. (bron: cultuurhistorische waardenkaart Maastricht)

4. Waardenstelling

Aan de hand van het onderzoek naar de bouw- en gebruiksgeschiedenis is vastgesteld welke onderdelen van het gebouw deze geschiedenis het beste illustreren. Met andere woorden, vastgesteld is welke onderdelen van het gebouw belangrijk zijn voor het verhaal van de geschiedenis van het gebouw en welke onderdelen daarvoor van minder groot belang zijn. Hiervoor zijn de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009 gehanteerd. Daarnaast is er gekeken naar de systematiek die gehanteerd is bij het aanwijzen van de gemeentelijke monumenten van Maastricht. De afweging wordt verwoord en onderbouwd in dit hoofdstuk.

Het oorspronkelijke woonhuis met stal en bakhuis dat te zien is op de historische foto's tot en met 1958 had, los van de technische staat, monumentwaarde omdat:

- het object deel uitmaakte van de historische bebouwing van het dorp Sint-Pieter;
- de voorgevel een waardevolle maatvoering en ritmering bezat.
- het de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen heeft. De woning was (in schaal, maat en indeling) typerend voor de kleinschalige, één-laags woonbebouwing die Sint-Pieter in de late achttiende en de negentiende eeuw domineerde.
- de authenticiteit en karakteristiek van deze achttiende eeuwse woning.

Waardevolle elementen die bijdroegen aan bovengenoemde waardering waren onder andere:

- de (witgekalkte) gevels van mergel;
- de kelder van mergel;
- de hardstenen dorpels, lateien en omlijstingen;
- de houten kozijnen met stolpramen en vast bovenlicht;
- de oud-Hollandse pannen op het dak;
- de vermoedelijk nog aanwezige houten vloer- en kapconstructie;
- de mogelijk nog aanwezige houten kozijnen, ramen (stal)deuren, luiken;
- het bakhuis met de daarin mogelijk nog aanwezige oven;
- de mogelijk nog aanwezige interieurelementen zoals trappen, schouwen en vloer-, wand- en plafondafwerkingen;

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RdMZ) heeft in de periode 1962-1966 in deze omgeving rijksmonumenten aangewezen. De toenmalige slechte technische staat van het pand kan een reden zijn geweest voor de RdMZ om het pand niet aan te wijzen. In de archieven van de RdMZ is geen informatie voorhanden over dit pand.

De huidige situatie is anders. Van de oorspronkelijke 18^e eeuwse opzet is alleen de kelder in mergel relatief gaaf bewaard gebleven. Hier is de vloer vernieuwd en verdiept en is de trap aangepast, maar de kelder is verder voldoende gaaf om er een hoge monumentwaarde aan toe te kennen.

Omdat eventueel nog aanwezige delen van de oorspronkelijke mergelgevels achter gevelisolatie en stucwerk schuilgaan is niet exact te bepalen hoeveel historisch materiaal nog aanwezig is en hoe gaaf dit nog is. Met het maken van nieuwe gevelopeningen en het

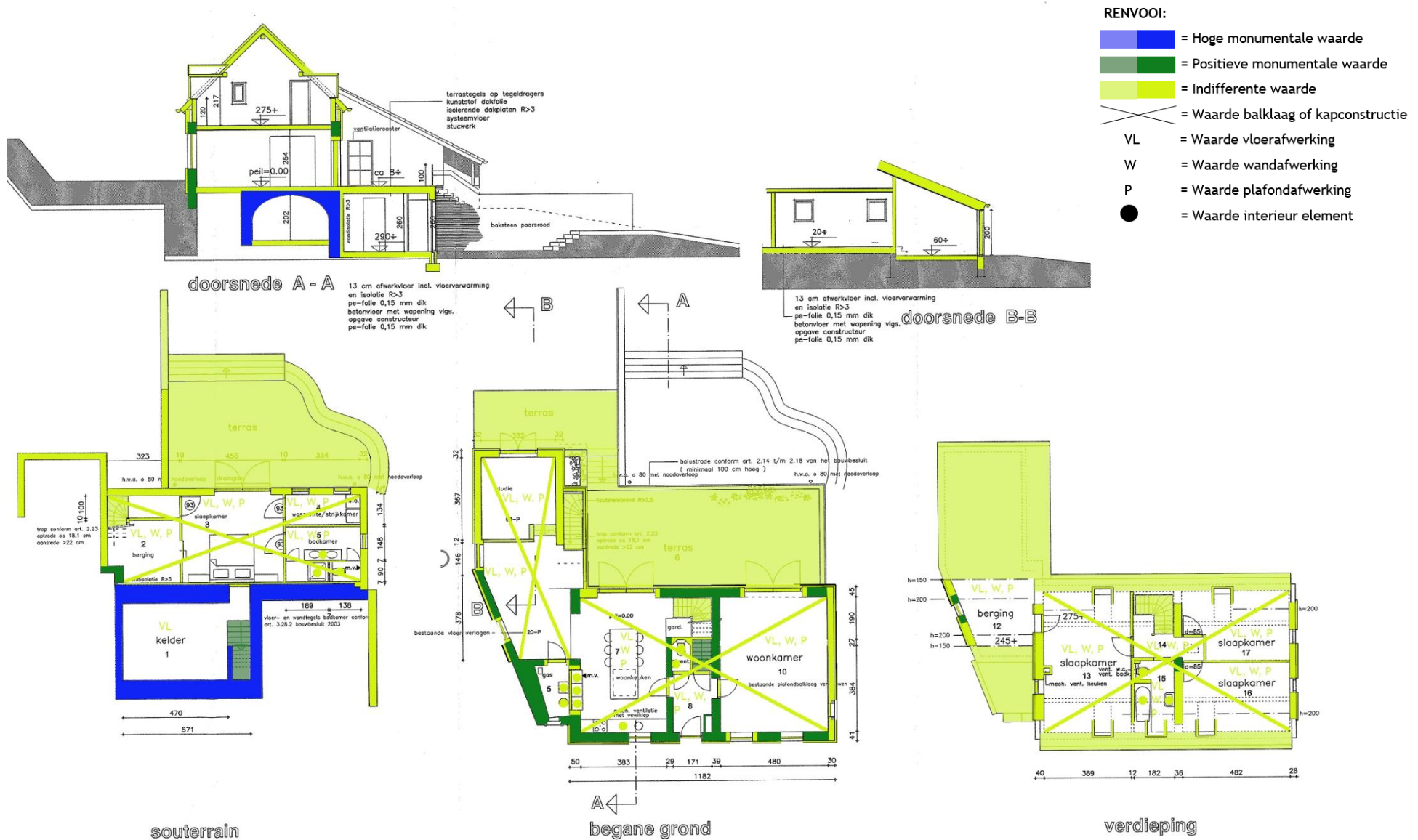
vervangen van de schoorstenen en de bijbehorende rookkanalen en het vastzetten van de gevelisolatie met ankers en/of lijm is de gaafheid van deze gevels in elk geval aangetast. Zou de gevelisolatie verwijderd worden dan zal, door de verankering en/of verlijming van de gevelisolatie, het oorspronkelijke mergelmetselwerk daar niet ongeschonden achter tevoorschijn komen. Bij de vraag of de situatie reversibel is, is het antwoord dat dit in het voorliggende geval zeer ingrijpend zou zijn en er eerder sprake is van een reconstructie dan van restauratie. Het achter de gevelisolatie nog aanwezige oorspronkelijke mergelmetselwerk heeft dan ook slechts een positieve monumentwaarde. Datzelfde geldt voor het bakhuis. Door het weghalen van de oven en het vernieuwen van het dak zijn slechts de in veldbrandsteen gemetselde gevels bewaard gebleven. Ook het bakhuis heeft daardoor geen hoge, maar slechts een positieve monumentwaarde.

De rechterzijgevel van het woonhuis is aantoonbaar in 1968 gesloopt en vernieuwd. Daarvan is de waarde indifferent. Datzelfde geldt voor alle aanpassingen door de verbouwingen van 1959, 1968-1969 en met name 2006. De hoge, positieve en indifferente monumentwaarden zijn voor alle bouwdelen van dit pand aangegeven in de waarderepresentatietekening in figuur 38.

Er is al met al te weinig van het oorspronkelijke 18^e eeuwse woonhuis met stal en bakhuis overgebleven na de steeds ingrijpendere verbouwingen van 1959, 1968-1969 en 2006 om dit pand of delen daarvan in de huidige staat in aanmerking te laten komen voor een aanwijzing als gemeentelijk beschermd monument. Het pand in zijn huidige verschijningsvorm heeft als geheel gezien daarvoor onvoldoende monumentwaarde vanwege:

- de aantasting van de authenticiteit, gaafheid en karakteristiek door de vernieuwde ramen en deuren, de vernieuwde lateien en onderdorpels van Naamse steen van de vensters in de voorgevel, de aangepaste gevelindelingen, de gevelisolatie met pleisterwerk, de vernieuwde vloer en kapconstructie, de moderne aanbouwen aan de achterzijde, de verhoogde gevels en dak, de grote toegevoegde schoorstenen, de toegevoegde dakkapellen en de toegevoegde consoles en historiserende muurankers bij de kopgevels)
- gebrek aan uniciteit
- aan de uiterlijke kenmerken van het object is niet meer te zien dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft.
- verlies van historische context van de nog zichtbare historische elementen door de ingrijpende verbouwingen. De twee nog aanwezige omlijstingen van Naamse steen, de kelder met mergel gewelf en het bakhuis lijken losstaande relikten binnen het ingrijpend gewijzigde gebouw.

In de afbeeldingen 39 t/m 42 zijn de huidige situatie en de situatie uit 1953 en 1968 naast elkaar gezet om dit te illustreren.



38: Waardestellingsrepresentatietekening gebaseerd op de tekening van de nieuwe toestand uit 2006. De laag van de gevelisolatie is daaraan toegevoegd. (bron: gemeente Maastricht met toevoegingen door de auteur)



39: De linkerzijgevel en de voorgevel in de huidige situatie (uit drie foto's samengestelde foto).



40: De linkerzijgevel en de voorgevel tijdens de verbouwing in 1968 (bron: fam. Consten)



41: De achtergevel in de huidige situatie (bron: INeX architecten)



42: De rechterzijgevel en de achtergevel in 1953 (bron: RHCL Fotocollectie GAM nr. 3867 ENCI Bergloop)

5. Literatuur- en bronnenoverzicht

Literatuur:

- Bot, Piet, *Vademecum historische bouwmaterialen, installaties en infrastructuur*, Uitgeverij Veerhuis, Alphen a/d Maas 2009;
- Haslinghuis, dr. E.J. en Janse dr. ing. H., *Bouwkundige termen, verklarend woordenboek van de westerse architectuur-en bouwhistorie*, Primavera Pers, Leiden 2005;
- Hemert, Ries van, *Kozijnen ramen deuren luiken. Handboek voor timmerlieden betrokken bij restauratie van monumenten*, Amsterdam: Stichting Nationaal Restauratie Centrum (2^e geheel herziene en uitgebreide druk) 2009;
- Hemert, Ries van, *Houtconstructies balklagen gebinten en kapconstructies*, NRC 2013;
- Hemert, Ries van, *Smeedwerk / Ijzerwaren* NRC 2019;
- Martin, Dr. A.M., *Opkomst van de moderne stad, Ruimtelijke veranderingen in Maastricht*, Waanders Zwolle en RDMZ Zeist 2000;
- Quist, Wido en Tolboom, Hendrik-Jan, *Natuursteen in Limburg Natuursteen uit Limburg*, Delftdigitalpress Delft, 2017;
- Stenvert, Ronald en Tussenbroek van, Gabri, *Inleiding in de Bouwhistorie opmeten en onderzoeken van oude gebouwen*, Uitgeverij Matrijs, 2015;

Online en overige:

Aezel project: www.aezel.eu (o.a. historische kaarten)
De Vree, Joost: www.joostdevree.nl (bouwkundige termen)
Gemeente Maastricht: <https://kaartviewer.maastricht.nl/?@Cultuurwaardekaart>
HisGis: Historische kaarten
Historische woordenboeken (<http://gtb.inl.nl/search/#>)
Kadaster: Kadaster Archiefviewer (www.kadaster.nl)

- hulpkaarten
- veldwerken
- PKL: Perceelsgewijze Kadastrale Legger

Monumenten: www.monumenten.nl
NL-HaNA: Nationaal Archief binnenlandse kaartencollectie
Online Beeldbank: www.nationaalarchief.nl/onderzoeken/fotocollectie/
RHCL: Regionaal Historisch Centrum Limburg:

- BS: Burgerlijke Stand (geraadpleegd via www.wiewaswie.nl)
- Maastricht;

UDS: Utrechts Documentatiesysteem (www.documentatie.org)
SBB: Staatsbibliotheek Berlin
KBB: Koninklijke Bibliotheek van België via: <https://www.kbr.be/nl/>
Arcanum Maps: <https://maps.arcanum.com/>