

Advies

CE Monumenten

<i>Locatie:</i>	<i>Biesenwal - Maasboulevard</i>
<i>Status:</i>	<i>Onderdelen MPE-Dominant of -Kenmerkend, allen gelegen binnen BS / CHA</i>
<i>Werkzaamheden:</i>	<i>Herontwikkeling locatie Landbouwbelaag</i>
<i>Aard aanvraag:</i>	<i>Omgevingsvergunning – BOPA 1</i>
<i>Grootte plan:</i>	<i>groot</i>
<i>Aanvrager/initiatiefnemer:</i>	<i>ELBEEBEE B.V.</i>
<i>Architect:</i>	<i>TUÑÓN Y ALBORNOZ ARQUITECTOS DHOORE-VANWEERT ARCHITECTS JASPERS-EYERS ARCHITECTS</i>
<i>Registratienummer:</i>	<i>Z2025-00002533</i>
<i>Verantwoordelijke/projectleider:</i>	<i>[REDACTED]</i>
<i>Binnenkomst datum documenten:</i>	<i>09-04-2026</i>
<i>Cultuurhistorisch rapport:</i>	<i>Buro4, november 2018</i>
<i>Archeologie van toepassing:</i>	<i>ja</i>
<i>Datum advies:</i>	<i>17-04-2026</i>
<i>Behandeld door:</i>	<i>[REDACTED]</i>
<i>Telefoonnummer:</i>	<i>[REDACTED]</i>
<i>E-mailadres</i>	<i>[REDACTED]</i>

Advies

Met de inpassing van de voorliggende planvorming qua volumestructuren, zijnde het inpassen van drie woontorens, kan binnen het BS / CHA ingestemd worden. Met de functionele herbestemming van bouwdeel A-B tot een combinatie van onderwijs, horeca en studentenwoningen kan ook ingestemd worden. Tegen het slopen van bouwdeel C bestaat geen enkel bezwaar en met de sloop van bouwdelen D1 en F kan gemotiveerd ingestemd worden. Met de sloop van bouwdeel E kan niet ingestemd worden aangezien dit een strijdigheid met de restauratie richtlijnen tot gevolg heeft, de nodige cultuurhistorische waarden verloren gaan én de noodzaak niet onderschreven wordt. Geadviseerd wordt om dit bouwwerk binnen de voorliggende planvorming te integreren waardoor de aanwezigheid van het kanaal naar Luik én opkomst van de industrialisatie in Maastricht in letterlijke zin afleesbaar én verklaarbaar blijft.

Plannen en werkzaamheden en gevolgen voor de monumentale waard

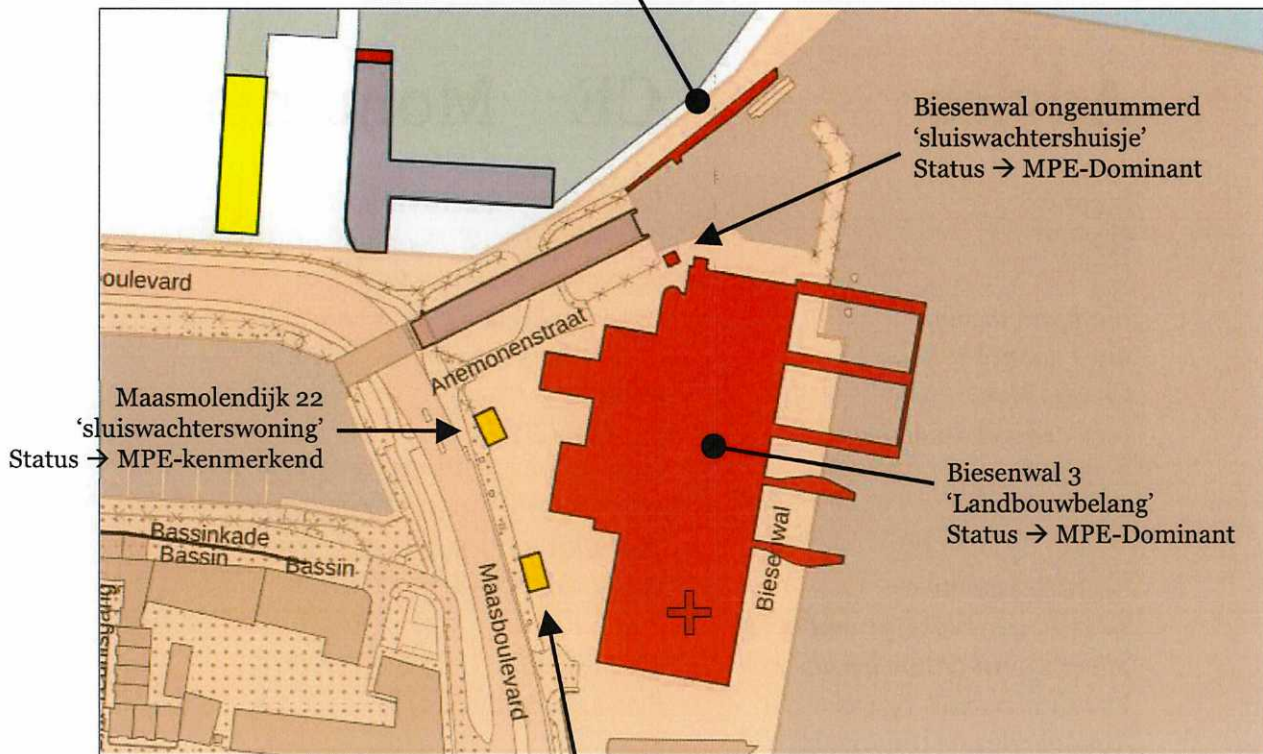
Het herontwikkelen van de locatie 'Landbouwbelaag', hierbij worden o.a. : de voormalige KNP kleiloodsen en beide sluiswachterswoningen gesloopt, binnen de te behouden volumes worden studentenwoningen, onderwijs- en horecafunctie(s) ingepast.

Advies en motivering

De voorliggende planvorming is het vervolg op een tenderprocedure voor de locatie Landbouwbelaag (LBB) in opdracht van de gemeente Maastricht. Binnen het plan zijn de volgende functies voorzien: wonen, studentenhuisvesting, cultuur, horeca, onderwijs, sport en (semi-)openbaar groen.



Begrenzing rijks Beschermd Stadsgezicht (BS)
en Cultuur Historisch Attentiegebied (CHA)

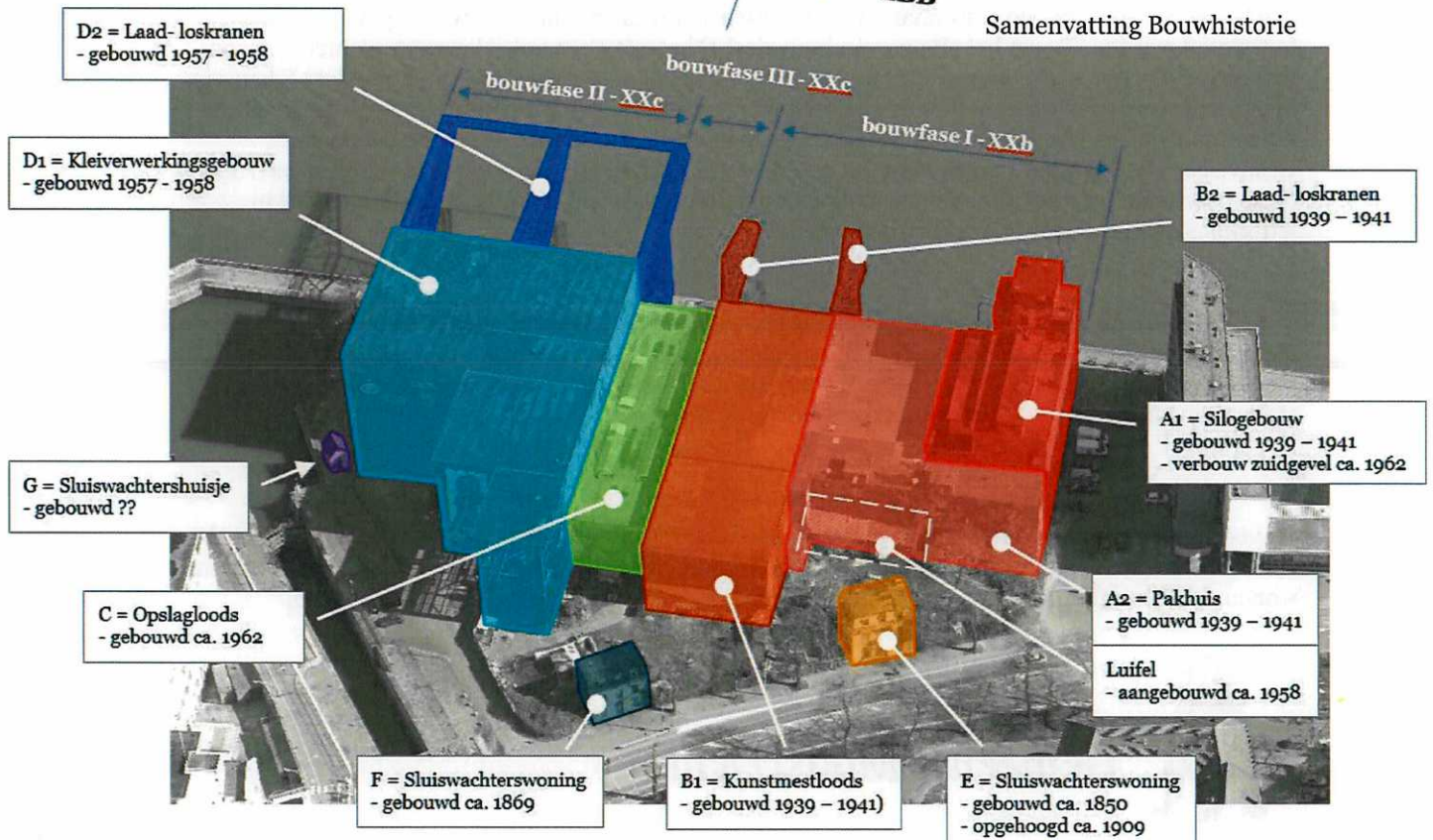


Uitsnede cultuurwaardenkaart

Maasmolendijk 24
'sluiswachterswoning'
Status → MPE-kenmerkend

SAPPI ← → LBB

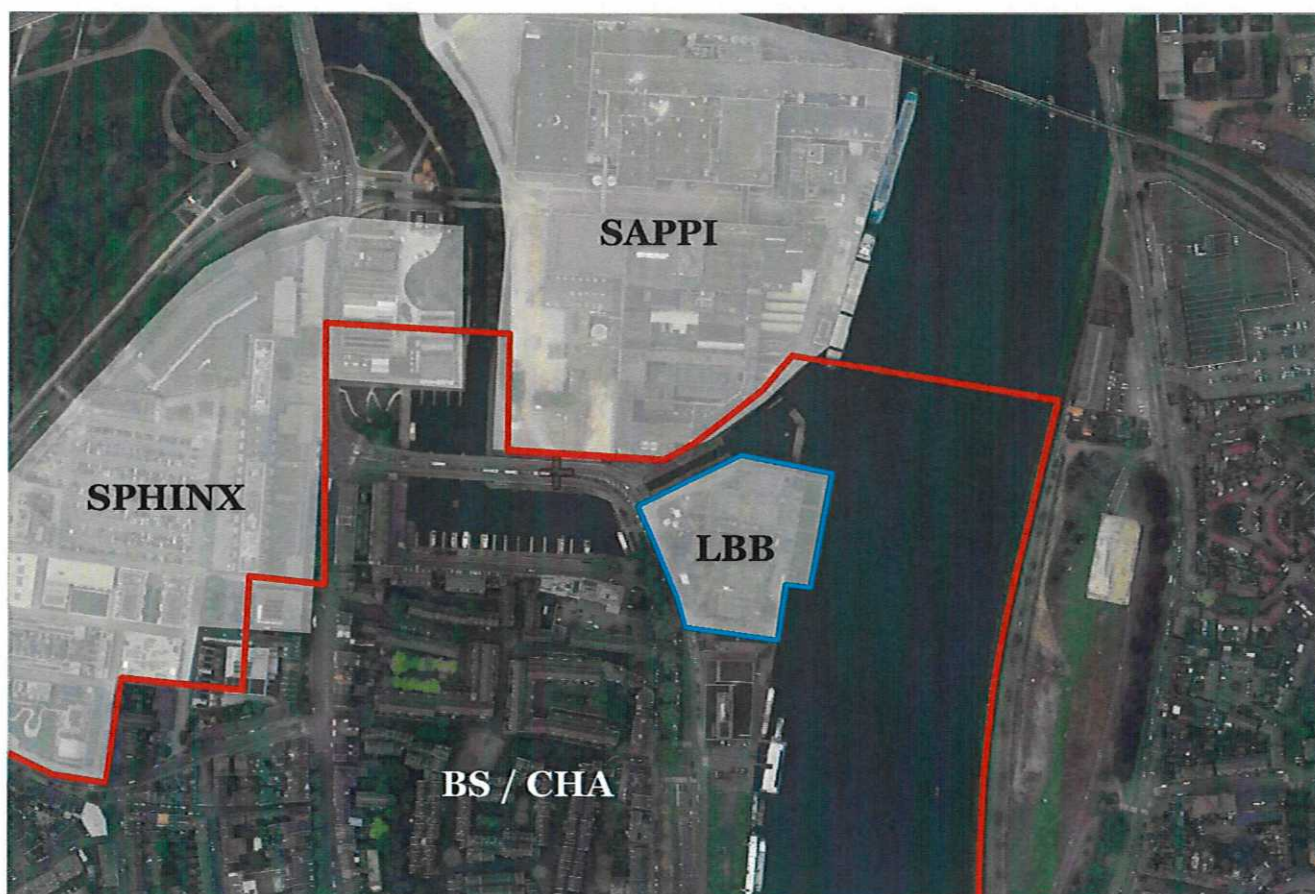
Samenvatting Bouwhistorie



De basis van het ontwerp bestaat uit de herbestemming van (een deel van) de originele bebouwing van het Landbouwbelang uit 1939. De later toegevoegde (KNP – SAPPI) kleihallen maken plaats voor nieuwbouw in de vorm van een plintgebouw met drie woontorens. De woningen zullen hoofdzakelijk in de torens worden gesitueerd en gedeeltelijk in het bestaande gebouw (studentenhuisvesting).

OPMERKING

Dit advies heeft specifiek betrekking op c.q. maakt onderdeel uit van de BOPA 1 (lees: Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit, deel 1). Hierbij bevat deze aanvraag alleen een ruimtelijke toets, oftewel: voldoet de ontwikkeling (bouwvolume en functies in en rondom bebouwing) op de aangevraagde onderdelen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vanuit Cultureel Erfgoed zullen de plannen in dit advies dan ook alleen op deze hoofdlijnen getoetst worden en specifiek op hetgeen voorgesteld wordt t.a.v. functionele wijzigingen, sloop en volume aanpassingen. De verdere doorontwikkeling tot in alle details en met name de daadwerkelijke inpassing en daarvoor door te voeren (bouwkundige) aanpassingen aan het originele complex Landbouwbelang (lees: bouwdelen A1, A2, B1 & B2) zullen in de fase BOPA 2 aan de orde komen.



Luchtfoto inclusief aanduiding contour BS / CHA en industrie

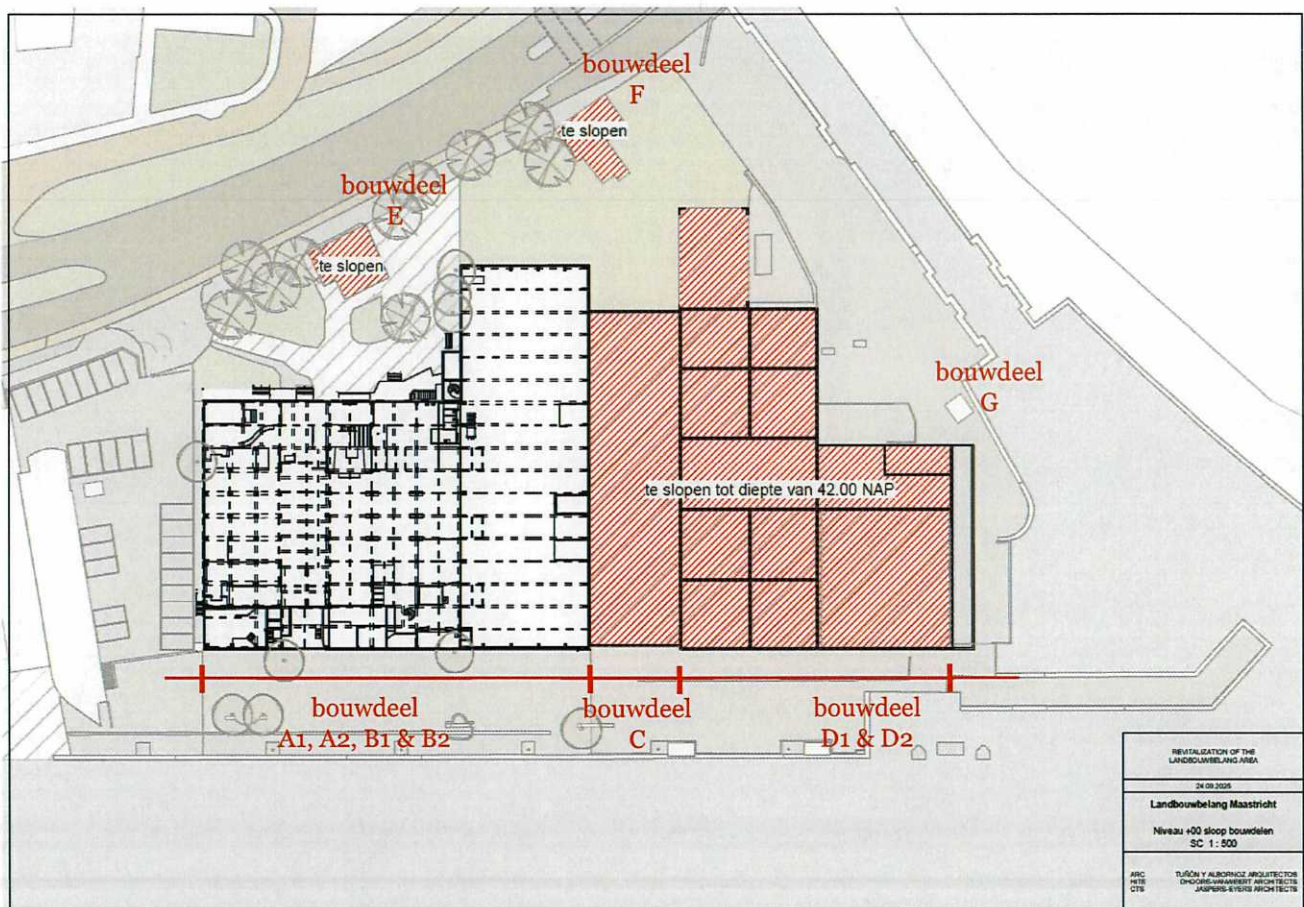
ALGEMEEN

Vanuit oogpunt van Cultureel Erfgoed kan, naast de aanwezigheid van enkele gemeentelijke monumenten, in algemeenheid opgemerkt worden dat deze specifieke locatie onderdeel uitmaakt van en is gelegen binnen het Rijks Beschermde Stadsgezicht (BS) en z.g. Cultuur Historisch



Attentiegebied (CHA). Middels deze bescherming wordt beoogd om de structuur én het ruimtelijk beeld te beschermen van een gebied dat samenhangende, ruimtelijke, cultuurhistorische of architectonische waarden heeft. In dit geval is de belangrijkste vraag om te stellen of de voorgestelde hoogbouw, in de vorm van het toevoegen van drie spitsvormige woontorens, te accepteren is vanwege de ligging binnen BS / CHA?

Door bestudering van de richtlijnen BS / CHA kan opgemerkt worden dat deze hoofdzakelijk betrekking hebben op de historische binnenstad alwaar een verfijndere stedenbouwkundige korrel, parcellering, bouwhoogten etc. gehanteerd dient te worden. De voorgaande luchtfoto maakt echter inzichtelijk dat deze specifieke locatie zich aan de (rafel)rand van het BS / CHA bevindt en eerder een (onlosmakelijk) onderdeel uitmaakt van de industriële ontwikkeling die op deze locatie én ten noorden (KNP-SAPPI) en westen (SPHINX) hiervan vanaf het begin van de negentiende eeuw heeft plaatsgevonden. Het (veel) hoger bouwen kan op een dergelijke locatie dan ook niet als 'vreemd' of 'niet passend' betiteld worden. Vanuit deze redenering bestaan er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaren tegen het toevoegen van de alhier voorgestelde volumes.



Slooptekening (inclusief aanduiding complexdelen door CE)

Bouwdeel A-B

Ten aanzien van dit bouwdeel A-B, zijnde het voormalige opslaggebouw van het Landbouwbelang, kan opgemerkt worden dat de gehele transformatie c.q. functionele herbestemming hiervan tot een onderwijsgebouw i.c.m. horeca en studentenhuysvesting i.h.k.v. de hieraan voorafgaand ingediende



initiatief aanvraag grotendeels besproken en bediscussieerd is geworden. De daadwerkelijke inpassing, alsook de bouwkundige aanpassingen die dit met zich meebrengt, zal in de BOPA2 (lees: Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit, deel 2) beoordeeld worden. En ondanks dat er nog aandachtspunten te benoemen zijn hebben de overleggen en stukken i.h.k.v. de initiatief aanvraag voldoende inzicht verschaft om te kunnen concluderen dat de (bouwkundige) inpasbaarheid van de nieuwe functies hier niet tot een onevenredige aantasting van monumentwaarden zullen leiden. Vanuit die redenering kan in de basis c.q. op hoofdlijnen ingestemd worden met de functionele herbestemming van dit bouwdeel **A-B** tot een combinatie van onderwijs met horeca en studentenwoningen.

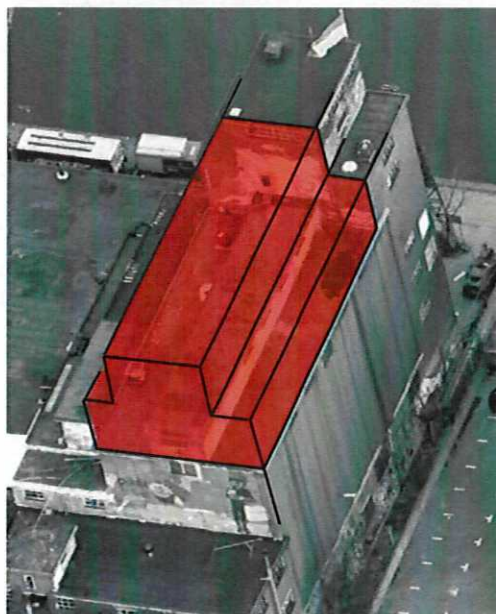
In het meest recente overleg met ontwikkelaar en architecten, waarbij ook WMC mandaatlid, afdeling stedenbouw en CE aanwezig waren, op 3-12-2025 werden als belangrijkste aandachtspunten benoemd en uitvoerig besproken:

- Doorwaadbaarheid / openheid i.r.t. stijpunten kunstmestloods (**B1**);
- Openheid creëren versus behouden gesloten karakter van wanden kunstmestloods (**B1**);
- Behoud van originele laadperrons in kunstmestloods (**B1**);
- Behoud van originele installatie onderdelen / artefacten;
- Behoud van originele trappenpartij(en);
- Behouden betonconstructie i.r.t. inpassen vide in voormalig pakhuis (**A2**);
- Inpassen nieuwe gevelopeningen zuidgevel silogebouw (**A1**);
- Behouden cabines van kraanbanen kleiverwerkingsgebouw (**D2**).

Bovenop het silovolume (**A1**) wordt een eigentijds vormgegeven opbouw voorgesteld, de contouren van de hoger opgaande oostelijke volumes worden hiervoor als aanleiding gebruikt. Vanuit oogpunt van monumentzorg kan met deze volume toevoeging ingestemd worden aangezien de verwachting is dat dit géén verlies maar juist een toegevoegde kwaliteit (lees: nieuwe monumentaliteit) kan opleveren. In de verdere doorontwikkeling is het daarbij wel van belang om aan te geven in hoeverre de bestaande / originele onderdelen hiervoor aangepast of gesloopt moeten worden, in welke materialisering en detaillering de nieuwe toevoeging voorgesteld wordt en welke constructieve maatregelen (mogelijk) getroffen moeten worden vanwege de toename van gewicht en programma.



luchtfoto huidige opzet



impressie optopping (CE)



Bouwdeel C & D

In het voorliggende ontwerp wordt voorgesteld om bouwdeel **D1**, zijnde het voormalige kleiverwerkingsgebouw welke werd gebouwd door de Koninklijke Nederlandse Papierfabriek (KNP, later overgenomen door SAPPI), in totaliteit te slopen. Dit betekent dat de noordelijke helft van dit gemeentelijk beschermde monument (lees: MPE-Dominant bouwwerk) verloren zal gaan. Opgemerkt dient echter te worden dat bij het gegeven dat de bouwdelen **A-B**, **C** én **D** in 2013 als één object beschouwd werden en daarom ook als één gemeentelijk monument benoemd zijn geworden vanuit historisch perspectief vraagtekens geplaatst kunnen worden. Hierbij wordt met name gedoeld op het feit dat deze bouwdelen vanuit functioneel én historisch opzicht (totaal) niet bij elkaar horen. Het was dan ook 'zuiverder' of logischer geweest als de bouwdelen **A-B** én bouwdeel **D** elk als één afzonderlijk monument aangewezen waren geworden. Bouwdeel **C** bezit geen monumentale waarde of historische context en had diensgevolge buiten beschouwing gelaten kunnen blijven. Tegen het slopen van dit bouwdeel **C** bestaan vanuit monumentaal oogpunt dan ook geen bezwaren.

Door bestudering van het BHO en specifiek de hierin opgenomen waardering kan afgeleid worden dat door de sloop van bouwdeel **D1** wél monumentale waarden verloren zullen gaan, dit in tegenstelling tot hetgeen in de 'ruimtelijke onderbouwing erfgoed' staat aangegeven. Met name wordt hierbij gedoeld op de betonnen silo's die in het BHO als bijzonder zijn aangeduid en waar diensgevolge een positieve monumentwaarde (cat.2) aan is toegekend. Omdat dit bouwdeel (**D1**) geen onderdeel uitmaakt van het originele complex Landbouwbelang (zijnde bouwdeel **A & B**) én bovendien een ondergeschikte functie had in het productieproces van de papierfabriek kan, ondanks dat onmiskenbaar monumentwaarden hierdoor verloren zullen gaan, hier vanuit cultuurhistorisch oogpunt wel mee ingestemd worden. Hierin speelt mee dat dit bouwdeel architectuurhistorisch slechts een beperkte waarde bezit vanwege de louter functionele vormgeving en nauwelijks aanwezige typologische zeldzaamheid die industriële gebouwen als deze uit de Wederopbouwperiode kenmerkt.

aanzicht kleiverwerkingsgebouw vanaf Maas

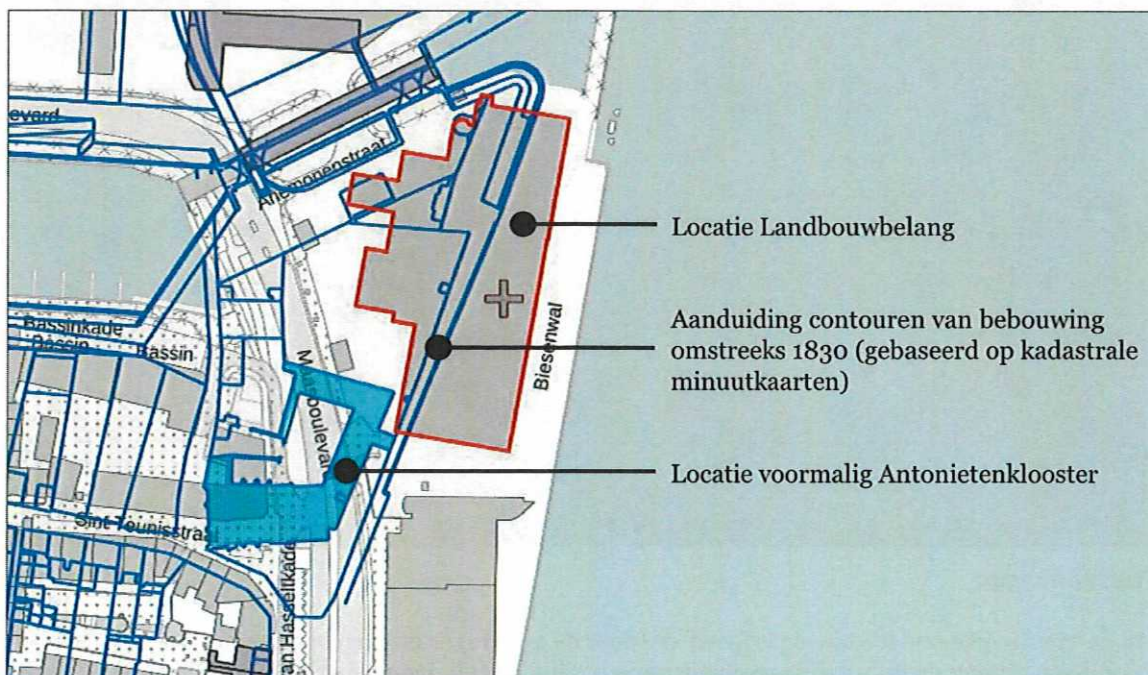


“De kraanbaan bestaat uit een doorgaande I-NP balk met daarop de rail gemonteerd en is versterkt door middel van een vakwerkconstructie, inclusief de overspanning buiten de loods boven de kade en de overstek boven de Maas. Het gedeelte binnen de loods steunt af op consoles aan de betonnen kolommen. Het kraanbaangedeelte buiten de loods wordt ondersteund door een poot op de rand van de kade en aan het eind van de overstek is een koppelbalk die de beide kraanbanen daar aan elkaar verbindt” (tekst afkomstig uit onderzoek: Drie loopkranen in het complex Landbouwbelang en KNP Maastricht, door Gerard Jacobs).



Dat de originele en meeste waardevolle c.q. tot de verbeelding sprekende elementen, zijnde de laad- en loskranen (**D2**), in het ontwerp behouden blijven kan in positieve zin onderschreven worden. Het 'verhaal van de plek' en specifiek het industriële verleden blijft hierdoor namelijk in grote mate afleesbaar. Door bestudering van de daadwerkelijke opzet van deze z.g. bovenloopkranen kan geconcludeerd worden dat het bovengrondse bouwvolume **D1** niet meer is c.q. was dan een jas ter afscherming van de aanwezige klei en kraanbaanconstructies. Vanuit monumentaal oogpunt kan t.a.v. de voorliggende planvorming als aandachtspunt benoemd worden dat de context van de kranen (deels) verloren gaat doordat deze enkel als een "decorstuk" voor de nieuwbouw geplaatst gaan worden en er geen interactie plaatsvindt tussen kranen en nieuwbouw. Dat de meest noordelijke kraan hierbij geheel 'los' komt te staan speelt hierin een belangrijke rol mee.

Om in de toekomstige ontwikkeling te kunnen voldoen aan de grote hoeveelheid aan benodigde c.q. vereiste parkeerplaatsen voor bewoners en gebruikers wordt voorgesteld om onder de bouwdelen **B1**, **C** en **D1** een ondergrondse parkeerlaag in te gaan passen. In het ontwerp zijn de betonnen silo's c.q. de z.g. kleiputten daarom volledig verwijderd. Uit de bijgevoegde ontwerptekeningen, die een doorkijk geven richting de verdere doorontwikkeling en vergunningsaanvraag (BOPA2), wordt zelfs duidelijk dat deze parkeerlaag ook onder het voorterrein doorgezet lijkt te gaan worden. Dat het aspect archeologie een belangrijk aandachtspunt vormt behoeft geen toelichting. Met name aan de zuid-westzijde zal het de vraag zijn of in de ondergrond mogelijk nog resten van het voormalige Antonietenklooster aanwezig zullen zijn. In overleg met de afdeling archeologie zal hier dan ook nader onderzoek naar uitgevoerd moeten worden.



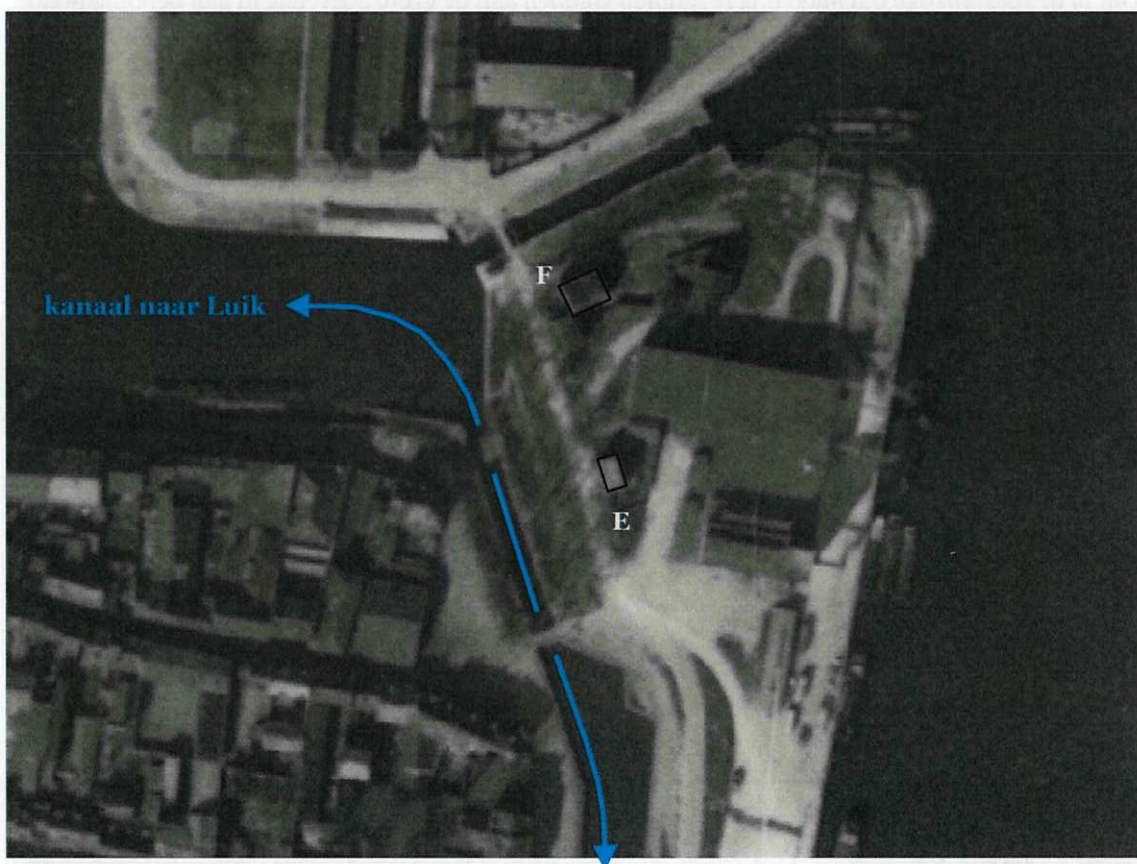
Uitsnede cultuurwaardenkaart

Welke constructieve impact dit zal hebben op de bestaand aanwezige bebouwing, bijvoorbeeld het ondergraven van de kunstmestloods, is vooralsnog onbekend. Daarnaast zal het nu voorgestelde ontwerp onmiskenbaar tot gevolg hebben dat gebouwddeel **E** niet behouden kan blijven.



Bouwdeel E

Het slopen van deze voormalige sluiswachterswoning (lees: bouwdeel E) uit 1850 vormt vanuit monumentaal oogpunt in de voorliggende planvorming onmiskenbaar het meest discutabele punt, met name omdat de noodzaak hiervan niet aanwezig lijkt te zijn óf door CE onderschreven kan worden. Door bestudering van de historisch-ruimtelijke ontwikkelingen aangaande dit gebied kan namelijk allereerst geconcludeerd worden dat het Bassin en de aanleg van de Zuid-Willemsvaart bepalend is geweest voor de opkomst van bedrijvigheid en industrie in dit deel van de stad Maastricht. De bouw van verschillende fabrieken en pakhuizen alhier hebben er toen voor gezorgd dat de middeleeuwse laag naar de achtergrond is geraakt. De nieuwe waterwegen zorgden voor meer mogelijkheden voor transport van goederen, en de percelen langs het water kregen daarmee een economisch-strategisch karakter. De sluis- en brugwachterswoning(en) maken een integraal én wezenlijk onderdeel uit van deze voor Maastricht (zeer) belangrijke tijdsfase.



Luchtfoto 1949

In de 'ruimtelijke onderbouwing erfgoed' die door de aanvrager is aangeleverd staat dat de rol van de woningen binnen de industriële geschiedenis van Landbouwbelaang beperkt is. Dit klopt inderdaad in relatie tot de historie van LBB, maar deze woningen (lees: bouwdeel E & F) maken daarentegen wel degelijk onderdeel uit van de industriële ontwikkeling van dit gebied én werden bovendien ca. 80-90 jaar eerder dan het opslaggebouw van Landbouwbelaang gebouwd (lees: bouwdeel A-B). Juist het afleesbaar houden van die (industriële) ontwikkeling, waardoor ook de aanwezigheid van het kanaal naar Luik en daarmee de opkomst van de industrialisatie in Maastricht in letterlijke zin afleesbaar én verklaarbaar blijft. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kan op basis van de voorgaande redenering dan ook niet ingestemd worden met de sloop van dit gemeentelijk monument (lees: MPE-Kenmerkend bouwwerk). Ondanks dat de technische staat van dit object te wensen overlaat zal dit namelijk



onmiskienbaar een strijdigheid met de algemene restauratie richtlijnen (onder andere 'Behoud gaat voor vernieuwen', respect voor historische structuren' en 'Respect voor authenticiteit') tot gevolg hebben alsook zullen hierdoor de nodige cultuurhistorische waarden – in de vorm van hoge en positieve monumentwaarden – verloren gaan. Geadviseerd wordt daarom om dit bouwwerk juist wel binnen de voorliggende planvorming te integreren en het behouden hiervan hierin als meerwaarde te beschouwen.

Door de WMC werd n.a.v. de planbehandeling op 11-12-2025 geadviseerd:

'De afdeling stedenbouw toonde een voorkeursvariant waarin behoud van de sluiswachterswoning wel degelijk mogelijk leek. Daarom kan op basis van de huidige motivering van de afdeling Stedenbouw geen positief advies gegeven worden op de sloop van de sluiswachterswoning omdat de verwijdering van beschermd historisch materiaal niet noodzakelijk lijkt voor de realisatie van de bouwplannen en bovendien de commissie ervan overtuigd is dat de ruimtelijke kwaliteit van het voorgebied van het LBB gebaat is bij behoud van de sluiswachterswoning als ruimtelijk element om de overgang van de binnenstad naar het LBB gebied te verzachten.

Conclusie

De commissie adviseert negatief over de sloop van de sluiswachterswoning. Zij verzoekt om uiterste inspanning te verrichten om dit element te behouden en in te passen in de inrichting van het gebied'.

Bouwdeel F

Met het slopen van deze voormalige sluiswachterswoning (lees: bouwdeel F) uit 1869 zou, ondanks dat dit tot gevolg zal hebben dat een gemeentelijk monument volledig gesloopt gaat worden en de nodige hoge en positieve monumentwaarden verloren zullen gaan, in het kader van deze kwalitatief hoogstaande planvorming vanuit monumentaal oogpunt wel mee ingestemd kunnen worden. Om het verhaal en specifiek de afleesbaarheid van de industriële ontwikkeling van deze plek te behouden zou daarbij wel nog specifiek geadviseerd worden om één van beide sluiswachterswoningen wél te behouden. Omdat op deze positie een woontoren gepland staat zou het behouden van bouwdeel E des te belangrijker zijn en wordt daardoor door CE ook als zodanig geadviseerd.

Bouwdeel G

Met betrekking tot dit bouwdeel, zijnde een (voormalig) sluiswachtershuisje zullen geen wijzigingen of aanpassingen doorgevoerd gaan worden.

Advisering WMC

Het plan kan voor advies voorgelegd worden aan de Welstand-Monumenten-Commissie (WMC).

Redengevende omschrijving → MPE → Monument nr. : GM-1117

ADRES	Biesenwal 3 6211 AD Maastricht	
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie:	Graanpakhuis
	Huidige functie:	Cultural freezone & kraakpand



STATUS	Dominant bouwwerk
FOTO'S	 <i>Biesenwal 3</i>
OMSCHRIJVING	Inleiding Oud graanpakhuis en overslag (graansilo), gelegen aan de Maas tussen de Wilhelminabrug en de oude spoorbrug en tegenover het Bassin. Het pand is gebouwd in het jaar 1939. Vroeger was het een agrarische coöperatie, later werd het eigendom van Sappi, die het een aantal jaren geleden aan de gemeente Maastricht heeft verkocht. Sinds 2002 is het pand gekraakt. De krakers organiseren hier culturele activiteiten. Einde 2004 werd bekend dat het pand binnen enkele jaren waarschijnlijk plaats moet maken voor een hotel of wellicht ook een casino. Het pand is in 1939 gebouwd voor de Vereniging Landbouwbelang als pakhuis en overslagplaats voor graan- en diervoer. Het pand is gesitueerd aan de Maas tussen de Wilhelminabrug en de oude spoorbrug en tegenover het Bassin. Dit gedeelte van Maastricht was vanaf de 19e eeuw hét industriegebied van de stad geworden en Landbouwbelang was hier een belangrijk onderdeel van. Later werd het gebouw overgenomen door de papierfabriek van Sappi (South African Pulp & Paper Industry), die het in gebruik had als kleinopslagloods. Het gebouw is een belangrijk onderdeel van het industriegebied in het Boschstraatkwartier. De Schoonheidscommissie was destijds niet positief gestemd over het ontwerp en vond het gebouw een aanslag op het natuur- en stadsschoon. Zij eiste dat de vormgeving de architectonische vertolking zou zijn van zowel 'den inwendigen diensten als van de constructieve actie der bouwdelen, die hem ontsluiten en beschermen'. Beschrijving Fabrieksgebouw met een betonnen constructie waarvan de gevels zijn opgebouwd met bruine baksteen. Het gebouw bestaat uit verschillende bouwvolumes van afwisselende omvang en hoogte. De vensters hebben ramen met stalen constructie en bakstenen muurdammen. Op één van de gevels is de tekst 'Landbouwbelang' geschreven. In het fabrieksgebouw zijn de machines en andere onderdelen voor het productieproces (onder andere de silo's) nog aanwezig. Ook zijn de originele trappen nog aanwezig. Bijzonder is de betonnen spiltrap. Het gebouw is grotendeel nog in authentieke staat. De stalen ramen zijn in ongewijzigde vorm nog aanwezig. Het oorspronkelijke ontwerp is nauwelijks veranderd en de vormgeving van de gebouwen zijn typerend voor functionalistische ontwerpen in de jaren dertig van de 20e eeuw. De vormgeving van het gebouw staat in relatie tot het productieproces. De nog aanwezige silo's zijn hier de zichtbare uitdrukking van. Ook de nog aanwezige hijsinstallaties aan de Maaszijde duiden op de vroegere gebruiksfunctie van het pakhuis.



WAARDERING	Het bouwwerk is “dominant” gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat: • het object deel uit maakt van een stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is. • het object een typologische waarde heeft als een gaaf bewaard voorbeeld van een 20^{ste} eeuwse graanpakhuis. • het object een cultuurhistorische waarde heeft als onderdeel van de uitbouw van verschillende graanpakhuisen van de NV Landbouwbelang langs het Julianakanaal en waarvan het merendeel inmiddels is verdwenen. . • het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp. • het ontwerp een hoge mate van architectonische gaafheid bezit. • het een bijzondere interieur met silo's transportleidingen met Paternosters en glijbanen voor het zakken transport Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere: • de originele toegangsdeur en de originele stalen ramen met roedeverdeling • de laadperrons aan de westzijde • het pleisterwerk in 2 kleuren • tekst “Landbouwbelang” op de zuidgevel • interieur met silo's transportleidingen met paternosters en glijbanen voor het zakken transport
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. Objectgericht: • Nvt

Redengevende omschrijving → MPE → Monument nr. : GM-1680

ADRES	Maasmolendijk 22 6211 AH Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: bruggenwachterswoning Huidige functie: leegstand
STATUS	Kenmerkend bouwwerk; bouwvolume, gevels en dak



FOTO'S



Maasmolendijk 22

OMSCHRIJVING

Inleiding

Bruggenwachterwoning behorende bij sluis 20.

Beschrijving

Vrijstaande woning opgebouwd uit 2 bouwlagen onder een mansardedak dat gedekt is met bruine shingles. Aan het dak bevindt zich een bakgoot met een houten gootlijst. In het voorste dakschild bevinden zich drie kleine dakkapellen met plat afdak.

De voorgevel heeft drie vensterassen. De vensteropeningen hebben een rechthoekige vorm en de kozijnen zijn gevuld met T-ramen (deels echter dichtgezet met baksteenvullingen). De deuropening bevindt in het midden. De voorgevel is uitgevoerd als een lijstgevel en muren met pleisterwerk in blokkenmotief.

WAARDERING

Het bouwwerk is "kenmerkend" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- de objecten deel uit maken van de historische structuur van het havengebied aan het Bassin waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling bezit.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de pleisterwerk in blokkenmotief
- de bakgoot met een houten gootlijst.

RICHTLIJNEN

Algemeen:

- Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport.
- Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport.

Objectgericht:

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



Redengevende omschrijving → MPE → Monument nr. : GM-1681

ADRES	Maasmolendijk 24 6211 AH Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: sluiswachterwoning Huidige functie: leegstand
STATUS	Kenmerkend bouwwerk; bouwvolume, gevels en dak

FOTO'S



Maasmolendijk 24

OMSCHRIJVING	Inleiding Sluiswachterwoning behorende bij sluis 20. Beschrijving Vrijstaande woning opgebouwd uit 2 bouwlagen onder een schilddakdak dat gedekt is met grijze shingles. Aan het dak bevindt zich een bakgoot met een houten gootlijst. De voorgevel heeft drie vensterassen. De vensteropeningen hebben een rechthoekige vorm en de kozijnen zijn gevuld met T-ramen (deels echter dichtgezet met baksteenvullingen). De deuropening bevindt in het midden. De voorgevel is uitgevoerd als een lijstgevel en muren met sierpleisterwerk in blokkenmotief.
--------------	--

WAARDERING	Het bouwwerk is "kenmerkend" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:
------------	---

- de objecten deel uit maken van de historische structuur van het havengebied aan het Bassin waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling bezit.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de pleisterwerk in blokkenmotief
- de bakgoot met een houten gootlijst.

RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport.
-------------	--



	Objectgericht: • Nvt
--	-------------------------

Redengevende omschrijving → MPE → Monument nr. : GM-3613

ADRES	Biesenwal ongenummerd Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: sluiswachtershuisje Huidige functie: winkel
STATUS	Dominant bouwwerk
FOTO'S	
OMSCHRIJVING	Inleiding Sluiswachtershuisje dat oorspronkelijk bestemd was voor de bediening van de sluis 20 tussen het Bassin en de Maas Beschrijving Klein eenlaags gebouwtje met halfsteens muren met metselwerk in strekkenverband. Gedekt met een klei zadeldak dat gedekt is met donkergrijze muldenpannen, met een donkerbruin geschilderde bakgoten die via windveren aan de kopgevels met elkaar verbonden zijn. De gevels zijn wit geschilderd en alle gevels zijn blind, met uitzondering van de westelijke gevel, waarin een opgeklampte deur met verticale delen en een klein rechthoekig bovenlicht is aangebracht. Boven deze deur bevindt zich in de nok nog een klein venstertje dat dezelfde vorm als het huisje bezit.
WAARDERING	Het bouwwerk is "dominant" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat: • het object deel uit maakt van de sluis 20 • het object ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is door de vrije ligging aan het brughoofd. • het object typologische betekenis heeft in relatie tot de historische infrastructuur van de sluis en de ophaalbrug (deze zijn als Rijksmonument beschermd). • het ontwerp een redelijke mate van architectonische gaafheid bezit.



	Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere: • de gevels en de dakbedekking • de oorspronkelijke toegangsdeur en het kleine venstertje boven deze toegang • de gootlijst en de windveren
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. Objectgericht: • Geen aanvullende richtlijnen.

In het **bestemmingsplan Centrum binnenstad** is een deelrapport “Inventarisatie” opgenomen die een van de onderleggers vormt en tot doel heeft het cultureel erfgoed van Maastricht Centrum, goed gemotiveerd en gedocumenteerd, planologisch te beschermen. Ook in dit document zijn zowel algemene richtlijnen – die gelden voor onderhoud en wijzigingen in het Cultuurhistorisch Attentiegebied – alsook een inventarisatie van en specifieke richtlijnen t.a.v. attentiegebieden.

ALGEMENE RICHTLIJNEN (vanuit Bestemmingsplan Centrum binnenstad):

- Bij vernieuwing, vervanging of wijziging dient dit te geschieden vanuit deze cultuurhistorische randvoorwaarden en bij voorkeur middels een eigentijds ontwerp, afgestemd op de omgeving. De historisch gegroeide en stedenbouwkundige structuur, inclusief de openbare ruimte en groenstructuren, moet men zoveel mogelijk intact laten en de ruimtelijke samenhang daarvan zoveel mogelijk behouden, respecteren en zo mogelijk versterken.
- Bij onderhoud en/ of verandering moet men het oorspronkelijk stedenbouwkundig concept respecteren. Hierbij dient rekening gehouden te worden met oorspronkelijke en/of bestaande rooilijnen, bouwmassa's, hoogten, bebouwingseenheden, kapvormen, situering, openingen in de gevelwand, parcellering, groenstructuren enz.
- Wijzigingen in het cultuurhistorisch attentiegebied of het beschermd stadsgezicht moeten afgestemd zijn op de schaal en maat van de historische karakteristiek en het architectonisch idioom. Gevel- en raamindeling, kleur- en materiaalgebruik alsmede de textuur en de korrelgrootte van de vernieuwing dienen afgestemd te zijn op de omgeving.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient men rekening te houden met waardevolle details zoals bijvoorbeeld straatmeubilair, terreinafscheidingen, bestratingsmateriaal en beeldbepalende bomen of hagen.
- Bij sloop van niet nader gewaardeerde panden, dient een cultuurhistorische verkenning te worden uitgevoerd, om vast te kunnen stellen of er niet eerder opgemerkte cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en om de juiste afweging tot besluit tot sloop te kunnen maken.



INVENTARISATIE / SPECIFIEKE RICHTLIJNEN:

GEBIED	Beschermd stadsgezicht
STATUS	Cultuurhistorisch attentiegebied
FOTO'S	
OMSCHRIJVING	Een belangrijk gedeelte van de historische binnenstad bezit nog het stratenplan van de middeleeuwse, in de 13de eeuw versterkte stad. De bebouwing in dit gedeelte is overwegend monumentaal van karakter met als bijzondere accenten de Romaanse O.L.Vrouwekerk, St. Jan, St. Servaas, het 15de eeuwse Dinghuis en het 17de eeuwse



stadhuis. De belangrijkste openbare ruimten zijn de Markt, het Vrijthof en het O.L. Vrouweplein. De 13de eeuwse stadsmuur, die nog op veel plaatsen in de stad geheel of gedeeltelijk aanwezig is, vormt een waardevolle herkenbare afbakening van het oudste deel van de historische binnenstad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het straatbeeld van de binnenstad wordt in hoge mate gekenmerkt door een gesloten karakter van straat- en pleinwanden en een fijnmazige parcellering. In de binnenstad zijn de individuele panden als regel ondergeschikt aan het totaalbeeld van de stad.

Alleen in specifieke situaties komen verspringingen voor in de rooilijn. De straatwanden worden gevormd door overwegend lijstgevels met relatief weinig maar wel verfijnd reliëf. Alleen panden uit recentere perioden kennen een grotere plasticiteit.



	De voorgevels van de panden in het stadsdeel binnen de eerste omwalling dateren overwegend uit de 17^{de} en 18^{de} eeuw en zijn opgebouwd uit bakstenen muurvlakken met hardstenen raam- en deuromlijstingen waarin vensters en deuren terugliggend zijn geplaatst. Veelal zijn ook hardstenen of mergelstenen cordonlijsten, sier- en waterlijsten, alsmede gootklossen, gevelstenen en ornamenten toegepast. Veel hardstenen kruisverdelingen zijn uit de raampartijen weggebroken. Het inwendige van 17^{de} en 18^{de} eeuwse panden bevat veelal nog resten uit oudere bouwperiodes, zoals 16^{de} eeuwse balklagen en kelders die soms nog uit de 14^{de} eeuw dateren; de meeste kelders echter stammen uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw en zijn met mergelstenen tongewelven gedekt. Achtergevels en tussenmuren tonen soms nog resten van 16^{de} eeuwse vakwerk. Vaak zijn nog waardevolle 17^{de} en 18^{de} eeuwse interieurs of decoraties aanwezig. De panden langs de hoofdassen binnen de tweede omwalling hebben lijstgevels uit de tweede helft van de 17^{de} en 18^{de} eeuw. De ramen zijn doorgaans gevat in hardstenen segmentboogvormige omlijstingen. De herenhuizen en hotels langs de Stationsstraat en de Wilhelminasingel zijn eind 19^e-begin 20^e eeuw gebouwd in neostijlen met bouwornamenten en zijn hoofdzakelijk uitgevoerd in pleisterwerk. Karakteristiek voor het Maastrichtse gevelbeeld is de afwisseling van geschilderde en niet geschilderde gevels die een gevarieerd beeld geven van de wisselende opvattingen over kleur in diverse historische periodes. De binnenstad van Maastricht kent een zeer karakteristiek dakenplan. De meeste historische panden hebben hoog opgaande daken -gemiddeld 45 graden- met de nok evenwijdig aan de weg (maaslandse kappen) met opgaande brandmuren en gemetselde schoorstenen. Daarnaast komen eveneens mansardekappen en schilddaken voor. Voorts kennen de meeste daken van oudsher nabij de aanzet van de kap een beperkt aantal dakkapellen die soms gekenmerkt worden door een zeer uitbundige vormgeving. Het kenmerkende historische dakvlak bestaat veelal uit gesmoorde pannen en de daken van belangrijke historische panden zijn gedekt met leien. De overgang van gevel met dakvlak wordt meestal gearticuleerd door de gootconstructie en een enkele keer door een kroonlijst. Zie ook de beschrijving behorende bij het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht 1982 en 1988 integraal opgenomen in het rapport ruimtelijke karakteristiek.
WAARDERING	De historische stadskern behoort uit cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt tot de meest waardevolle delen van de gemeente. Het bestaat uit een gevarieerd stadsbeeld van overwegend oude panden die sfeer- en beeldbepalend zijn voor Maastricht. Niet alleen de historie en het bestaande is van belang, maar ook de ontwikkeling. Stedelijk gebied verkeert in voortdurende metamorfose. Het bestaande karakter van de bebouwing in de historische stadskern is zeer waardevol en vraagt om een zeer zorgvuldig beheer. Ook de openbare ruimten dragen daartoe bij.
RICHTLIJNEN	Zie toelichting • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden, zie paragraaf 2.3.



Specifieke richtlijnen:

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



