



MEMO

Van [REDACTED] Erfgoedadviesbureau

Aan [REDACTED] RO Groep
Vestio

Datum 15 september 2025

Betreft Landbouwbelang, ruimtelijke onderbouwing erfgoed

Bijlagen

1. Buro4 (2018), Bouwhistorische opname Complex Landbouwbelang, Maastricht
2. Gemeente Maastricht (2020), Ambitiedocument Landbouwbelang Maastricht
3. Brink (2021), Programma van Uitgangspunten Herontwikkeling Landbouwbelang
4. Ziegler Brandenhorst (2021), Stedenbouwkundige randvoorwaarden Landbouwbelang Maastricht
5. Beoordelingscommissie (2025), Beoordelingsrapport kwaliteit Aangepast plan Landbouwbelang Maastricht 2025
6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2024), Advies prijswinnend ontwerp locatie Landbouwbelang
7. Gemeente Maastricht/CE Monumenten (2025), Advies Biesenwal 3 / Herontwikkeling locatie Landbouwbelang
8. Pieters (2025), Gebruik bestaand gebouw, memo herbruikbaarheid en inpassing

Inhoud

Algemene gegevens	1
Onderzoeksvraag	2
Aanleiding/achtergrond	3
Analyse plangebied	4
Kernwaarden plangebied en reflectie op planafweging	9
Weging van waarden en eindconclusie	13
Tot slot	13
Verantwoording	15
Bijlagen	16

Algemene gegevens

Adres: Biesenwal 3 / Maasmolendijk 24-26
6211 AD Maastricht

Gemeente: Maastricht

Kad. gemeente: Maastricht

Kad. sectie/nr.: A/7494, A/6731

Beschermd stadsgezicht: ja, Beschermd Stadsgezicht Maastricht (1982)

Monument: gemeentelijk nr.: GM-1117 (Biesenwal 3)
GM-1681 (Maasmolendijk 24)
GM-1680 (Maasmolendijk 26)

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

Postadres:

d.d. 07-07-2025

3533 XB UTRECHT

KvK: 89713052

reinoud@erfgoedadviesbureau.nl
www.erfgoedadviesbureau.nl

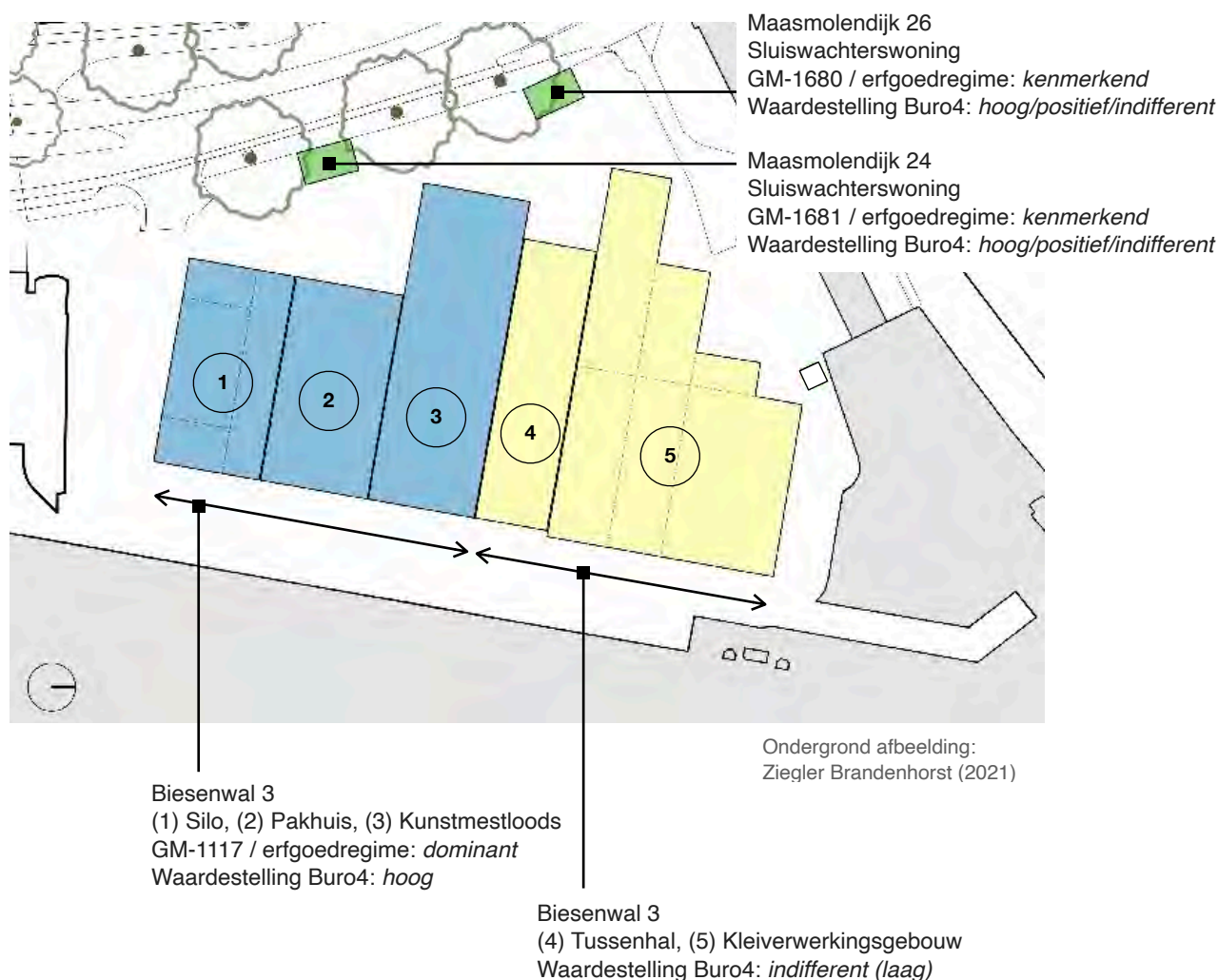


Onderzoeksvraag

Voor de stedelijke ontwikkeling van het industriële complex Landbouwbelang aan de Biesenwal/ Maasmolendijk in Maastricht wordt door het ontwerp van Tuñón & Albornoz ongeveer 30.000m² aan functies gerealiseerd. Het complex bestaat uit deels als gemeentelijk monument aangewezen opstallen die deel van deze ontwikkeling uitmaken. Aan de locatie worden drie woontorens, een school en een commerciële plint toegevoegd en worden diverse functies in bestaande opstallen gesitueerd.

Dit memo gaat in op de afwegingen en keuzes die door de architect zijn gemaakt bij de omgang met het Landbouwbelang, maar eerst wordt een beknopte analyse gegeven van de historisch-ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Voorliggende notitie heeft alleen betrekking op de huidige planologische fase van het project (BOPA1). In een latere fase kan nader ingegaan worden op objectniveau als gevels, gevelopeningen, indelingen, afwerkingen en overige interieuronderdelen. Bij het opstellen van dit memo is gebruik gemaakt van bovengemelde bijlagen, welke aan deze notitie zijn toegevoegd.

Schematische weergave bestaande toestand:





Aanleiding/achtergrond

De gemeente Maastricht heeft een verkooptender uitgeschreven voor een ruimtelijk programma van 30.000 m² aan nieuwe stedelijke functies. Dit programma omvat woningen, kantoren en andere voorzieningen en speelt in op de behoefte aan binnenstedelijke verdichting en duurzame herontwikkeling van bestaande locaties. De herontwikkeling van het industriële complex Landbouwbelaug biedt voor de gemeente een unieke kans om historische en moderne stedelijke functies met elkaar te verweven. De opgave is om dit op een manier te doen die recht doet aan het erfgoed, maar tegelijkertijd de stad verder helpt in haar ontwikkeling.

De balans tussen behoud en vernieuwing is een kernvraagstuk geworden binnen deze ontwikkeling. Initieel was de opgave van de stad belangrijker geworden dan het behoud van het erfgoed. Erfgoed is bij het uitschrijven van de tender niet gezien als doel op zich. Opwaardering van de kwaliteit van de locatie, het aangrenzende gebied eromheen en uiteindelijk voor de stad als gehad stond centraal. Dat herontwikkeling van de industriële gebouwen geen eenvoudige opgave is, laat de geschiedenis zien sinds het beëindigen van de industriële activiteiten op deze plek. De periode sinds 2002 heeft weliswaar veel creativiteit opgeleverd, maar de instandhouding van het erfgoed stond hierbij niet voorop.

In het huidige plan worden kansen gezien voor het Landbouwbelaug om de oudste en meest waardevolle delen van het Landbouwbelaug te behouden. Om het gevraagde programma van 30.000m² te kunnen huisvesten, moeten andere onderdelen, zoals het kleiverwerkingsgebouw en de sluiswachterswoningen, plaatsmaken voor nieuwe functies. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de keuzes en afwegingen onderbouwd, met aandacht voor erfgoedwaarden, stedenbouwkundige kwaliteit en de bredere maatschappelijke meerwaarde van de herontwikkeling.

In de verkooptender spelen naast algemene uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ontwikkeling de volgende elementen een rol ten aanzien van het aanwezige erfgoed:

- de ontwikkeling is onderdeel van de stad en van het Sphinxkwartier;
- er kan gebruik gemaakt worden van aanwezige bebouwing;
- sloop en nieuwbouw blijven mogelijke scenario's;
- in de nieuwe ontwikkeling moet het industriële verleden herkend kunnen worden;¹
- van de 30.000m² gevraagde functies is 20.000m² bestemd voor wonen;
- kenmerken van de nieuwe ontwikkeling: industriële architectuur, een gedifferentieerd ruimtelijk beeld, een gebied vol contrasten;²
- (gedeeltelijk) hergebruik van bestaande gebouwen draagt bij aan de waardering van de geschiedenis van deze plek;
- minimaal één extra verbinding tussen Maasboulevard en Maaskade;
- bij de uitwerking van twee stedenbouwkundige modellen is bestaande bebouwing niet opgenomen.³

¹ Gemeente Maastricht (2020), Ambitiedocument Landbouwbelaug Maastricht.

² Brink (2021), Programma van Uitgangspunten Herontwikkeling Landbouwbelaug Maastricht.

³ Ziegler Brandenhorst (2021), Stedenbouwkundige randvoorwaarden Landbouwbelaug Maastricht.



Analyse plangebied

De locatie van het Landbouwbelang hangt samen met enkele historische ontwikkelingen die de karakteristiek van de plek in hoge mate bepalen. Het gebied waar het huidige Landbouwbelangcomplex staat is een strook dat zich door de eeuwen heen telkens opnieuw heeft georiënteerd. In de Middeleeuwen ontwikkelden zich kloostergebouwen van de Duitse Orde (Huis van Biezen) en de Antonieten, gelegen binnen de tweede stadsomwalling. De kloosters raakten echter in onbruik en vanaf de 19de eeuw ging het gebied zich industrieel ontwikkelen.

Er komen op deze plek drie historische lijnen samen: de aanleg van het Bassin in 1824-1826 als onderdeel van de Zuid-Willemsvaart (1822-1826) en de aantakking van het Kanaal Luik-Maastricht op het Bassin in de periode 1845-1850, de ontwikkeling van de Koninklijke Nederlandse Papierfabriek vanaf 1850 ten noorden van het huidige Landbouwbelang en de ontwikkeling van het Landbouwbelang zelf vanaf 1925.



Drie uitsneden uit topografische kaarten rondom het plangebied van het Landbouwbelang.

Linksboven de situatie rond 1900. Het Bassin is verbonden met de Zuid-Willemsvaart ten noorden daarvan en het Kanaal Luik-Maastricht ten zuiden daarvan. Grenzend aan de sluis tussen Bassin en Maas ligt de Koninklijke Nederlandse Papierfabriek. Ten zuiden van die sluis is nog weinig bebouwing, op enkele kleinere bouwwerken na die in relatie stonden tot de twee sluizen.

Boven de situatie van rond 1950 waarbij te zien is dat industriële bebouwing rondom het Bassin maar ook bij het Landbouwbelang fors is toegenomen. Het Kanaal Luik-Maastricht is nog niet gedempt.

Links de situatie van rond 1970 waarbij de sluis van het Kanaal Luik-Maastricht is gedempt en het Landbouwbelang zijn huidige vorm, inclusief het Kleiverwerkingsgebouw, heeft bereikt.

Afbeeldingen: Kadaster/Topotijdreis.



(1) Bassin, Zuid-Willemsvaart en Kanaal Luik-Maastricht

Al in de Franse tijd (1794-1814) werden voorbereidingen getroffen voor de aanleg van een nieuwe binnenhaven op de plek van de uitgestrekte kloostercomplexen van de Commanderie Nieuwen Biesen van de ridders van de Duitse Orde. De aanleg van deze complexen gaat terug tot de middeleeuwen. Echter, tijdens het beleg van Maastricht in 1794 werden veel gebouwen verwoest. In 1824 werd uiteindelijk gestart om een deel van het voormalige commanderijterrein af te graven voor de aanleg van de Zuid-Willemsvaart, het Bassin en bijbehorende sluiten. De kadastrale minuut uit 1811-1832 geeft daar een duidelijke tekening van.

Het Bassin fungeerde als eind- en overslagpunt voor de Zuid-Willemsvaart. Deze binnenhaven bood via een sluis directe verbinding naar de Maas en de waterwegen naar Noord- en Midden-Limburg én via Luik naar de Belgische industriegebieden. Hierdoor ontwikkelde het gebied zich tot het industriële hart van Maastricht: pakhuizen, brouwerijen, machinefabrieken, aardewerk- en papierfabrieken vestigden zich hier langs het water.

Na de totstandkoming van het Bassin werd vanuit België het initiatief genomen om een kanaalverbinding aan te leggen tussen Luik en Maastricht. De Maas was namelijk een regenrivier en was daardoor onbetrouwbaar: een te lage waterstand in de zomer en najaar, en een te sterke stroming in de winter en het voorjaar. Dat was voor de binnenlandse scheepvaart in die tijd een groot probleem. Op 12 juli 1845 werd door België en Nederland uiteindelijk besloten tot de aanleg van een kanaalverbinding. België draaide volledig voor de kosten op, Nederland wilde er niet aan meebetalen.

Het Kanaal Luik-Maastricht maakte deel uit van de scheepvaartverbinding tussen Luik en Antwerpen. In Maastricht sloot het kanaal via het Bassin aan op de Zuid-Willemsvaart en daarmee op de in België bestaande Kempische kanalen. Het kanaal gaf al vrij snel blijk van tekortkomingen: het was te smal en ondiep voor de groter wordende schepen en uitbreiden was vanwege de ligging van de Sint Pieter onmogelijk. Het zou nog tot 1962 duren voordat het kanaal vanaf Nederlands grondgebied zou worden gedempt. Dit gebeurde in fasen en hiervoor werd uitkomende grond van de ENCI-fabriek gebruikt.

(2) De Koninklijke Nederlandse Papierfabriek

De Koninklijke Nederlandse Papierfabriek (KNP) werd in 1850 in Maastricht onder de naam Lhoëst-Weustenraad & Cie opgericht op de plaats van een voormalige commanderie van de Duitse Orde. De ligging was strategische ligging nabij zowel de Maas als het Bassin. Door de vele industriële activiteiten kon de fabriek goedkope brandstof betrekken. Vanaf 1875 zou de fabriek worden omgevormd tot de naamloze vennootschap 'Koninklijke Nederlandse Papierfabriek'.

Vanaf 1915 kreeg de papierfabriek een verbinding met het spoor, mede dankzij een samenwerking met de aardewerkfabriek Sphinx. Tot de Tweede Wereldoorlog was de productie van de fabriek gegroeid tot 10 miljoen kg per jaar, maar door de oorlog viel de productie stil. Na de oorlog introduceerde KNP als een van de eerste Europese fabrikanten gestreken papier, versneld door de terugkeer van de directie Lhoëst uit de Verenigde Staten. In 1966 bereikte de productie een piek van 120 miljoen kg per jaar.



1811-1832, kadastrale minuut sectie A blad 01. De kaart is noordgericht met zicht op het Bassin, de aansluiting met de Zuid-Willemsvaart aan de noordzijde en de verbinding via een sluis met de Maas aan de oostzijde. Op deze kaart is nog geen verbinding te zien met het Kanaal Luik-Maastricht. Die locatie is met een cirkel gemarkeerd. Ook staat de bebouwing van het kloostercomplex nog ingetekend ter hoogte van de cirkel.

Afbeelding: Beeldbank RCE, inv.nr. MIN11058A01.



1811-1832, kadastraal verzamelplan gemeente Maastricht. Alhoewel dit verzamelplan in dezelfde periode is getekend als de kadastrale minuut, is op deze kaart wel de aansluiting van het Bassin te zien met het Kanaal Luik-Maastricht, in tegenstelling tot de gedetailleerde kaart van het minuutplan. Waarschijnlijk is het verzamelplan later opgetekend dan 1850.

Afbeelding: Beeldbank RCE, inv.nr. MIN11058VK1.



In diezelfde periode dat de productie van de fabriek flink toenam, werd (vanuit de fabriek gezien) aan de overzijde van de sluis samenwerking gezocht met het Landbouwbelaang. Dit stond op een schegvormig perceel waar nog ruimte voorhanden was. Ruimte waar de KNP naarstig naar op zoek was. In 1957-1958 werd een kleiverwerkingsgebouw gebouwd in opdracht van KNP en op het perceel van het Landbouwbelaang. De locatie van dit kleiverwerkingsgebouw was gunstig gelegen ten opzichte van het water en was een oplossing voor het ruimtegebruik op het bestaande perceel van KNP.

KNP maakte precies de productcategorie papier waar veel kaolien (of 'klei') voor werd gebruikt om als coatingpigment in te zetten. Kaolien werd in poedervorm in bulk verhandeld en verscheept. De kleiputten dienden om deze bulk in op te slaan en over te slaan naar de fabriek. Voor verdere verwerking werd kaolien gemengd met proceswater tot een gestabiliseerde 'slurry' (hoge vaste stof percentage) en via leidingen en pompen naar de vulstof- en coatingkeukens gebracht. Kaolien was een kerngrondstof voor productkwaliteit (de vulstof zorgde voor witheid, gladheid en printbaarheid) en zorgde voor kostenefficiëntie.

(3) Landbouwbelaang

Eind 19de eeuw verenigen Limburgse boeren zich in de Limburgse Landbouwbond. Uit de Commissie van Aankoop groeit in 1914 de Coöperatieve Vereniging Landbouwbelaang in Roermond. De coöperatie organiseert gezamenlijke inkoop en opslag van veevoer, graan, meststoffen en bouwt redelijk magazijnen op diverse plekken langs de Maas, de Zuid-Willemsvaart en het Julianakanaal. In 1925 ontstaat het eerste magazijn aan de Zuid-Willemsvaart in Maastricht.

Na dat eerste magazijn volgt in 1939-1941 de bouw van het silo- en pakhuiscomplex aan de Biesenwal. Er werd een hoog silogebouw gerealiseerd voor graan, een lager pakhuis en een kunstmestloods. De ligging van het complex aan zowel het Bassin als de Maas maakte de overslag via water en de weg efficiënt en past in de gehele industriële ontwikkeling van dit gebied. Door de toepassing van betonconstructies met bakstenen gevels en kraanbanen aan de kade representeert het complex een kenmerkende industriële vormtaal van het interbellum.

Na de Tweede Wereldoorlog was sprake van groei dankzij de Marshall-hulp en werden coöperatieve netwerken verder uitgebreid. In de jaren 1960 vond modernisering van de pakhuizen en gebouwen plaats, maar vooral elders (Maasbracht, Wanssum, Weert) en niet in Maastricht. Eind jaren 1960 werd de productie in Maastricht stopgezet en werden de gebouwen vooral nog gebruikt als opslag. In 1987 verkoopt Landbouwbelaang de gebouwen in Maastricht aan de Koninklijke Nederlandse Papierfabriek. Leegstand volgde en de gebouwen werden in 2002 gekraakt.



1910, foto in zuidelijke richting met op de voorgrond het Bassin en de sluis die toegang biedt tot het Kanaal Luik-Maastricht. Links op de foto rivier de Maas. De twee sluiswachterswoningen langs de Maasmolendijk 24 en 26 werden in 1869 gebouwd en stonden in relatie tot deze sluis. Nummer 24 werd in 1909 uitgebreid en met een verdieping verhoogd. Afbeelding: Beeldbank RCE, inv.nr. 20324889.

Conclusie analyse

Op basis van de drie historisch-ruimtelijke ontwikkelingen kan worden vastgesteld 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 verschillende fabrieken en pakhuizen hebben er 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 industriële ontwikkeling diende zich te voegen naar het bestaande stedelijke weefsel en hierdoor kon het voorkomen dat de bedrijfsmatige ontwikkeling meer ruimte vroeg dan het perceel aan ruimte beschikbaar had. Dit is terug te zien in de ontwikkeling van de Koninklijke Nederlandse Papierfabriek. Naast een samenwerking met de Sphinx-fabrieken ging de papierfabriek ook aan de andere kant van de sluis uitbreiden, op het terrein van het Landbouwbelang.

Voor de bebouwing op het perceel van het Landbouwbelang betekende de realisatie van het kleiverwerkingsgebouw en de kleiputten een significante uitbreiding van bebouwing op het perceel, terwijl dit in functioneel opzicht geen relatie had met de bedrijfsvoering van het Landbouwbelang. Alhoewel door de plaatsing van de gebouwdelen voor de papierfabriek tegen die van het Landbouwbelang in visueel opzicht één samengestelde bouwmassa ontstond, was in feite sprake van twee verschillende bedrijven met twee aparte bedrijfsvoeringen.



De positionering van de twee sluiswachterswoningen aan de Maasmolendijk 24 en 26 stamt uit de tijd van vóór het Landbouwbelaan en vloeit voort uit de totstandkoming van het Kanaal Luik-Maastricht. Beide woningen dateren uit 1869, nummer 24 is in 1909 nog aangepast. De twee woningen waren georiënteerd op de in de jaren 1960-1970 gedempte sluis. Naast Maasmolendijk 26 stond tot 2003 nog een derde sluiswachterswoning die als gevolg van een brand toen is gesloopt.

De sluiswachterswoningen representeren vanaf de tweede helft van de 19de eeuw op deze plek een eerste functionele regime voor beheer van de waterwerken en het faciliteren van de beroepsvaart. Het Landbouwbelaan betekent voor deze plek vanaf 1939 een omslag naar industriële verwerking van agrarische producten, grootschaligheid en een coöperatieve economie. De toevoeging van het kleiverwerkingsgebouw aan het complex van het Landbouwbelaan illustreert de naoorlogse expansie en diversificatie van de industrie, gebruikmakend van dezelfde logistieke lijn die in de 19de eeuw is ontstaan (water en kades).

De drie historische ontwikkelingen concentreren zich op het perceel van het Landbouwbelaan, waarbij geconstateerd moet worden dat het 'geheugen van het water' voornamelijk wordt gedragen door het Bassin, de Zuid-Willemsvaart en de nog aanwezige verbinding met de Maas via de bestaande sluis. De positionering van de sluiswachterswoningen Maasmolendijk 24 en 26 en de rol die zij hadden in het functioneren van het gebied is door het dempen van het Kanaal Luik-Maastricht en de sluis vertroebeld geraakt.

Voor het kleiverwerkingsgebouw kan worden vastgesteld dat dit gebouw alleen een functionele relatie had met de aan de andere kant van de sluis gelegen papierfabriek. Door schaalvergroting na de Tweede Wereldoorlog werd de ruimtevrage groter en de papierfabriek vond die ruimte op het perceel van het Landbouwbelaan. De gebouwen van het Landbouwbelaan kunnen daarmee als kern worden gezien van de op dit perceel ontstane coöperatieve economie.

Kernwaarden plangebied en reflectie op planafweging

Bij het benoemen van de kernwaarden is gebruik gemaakt van de waardestelling van Buro4, aangevuld met de bevindingen uit de voorgaande analyse. De reflectie op de planafweging is in een afwijkende opmaak weergegeven met een grijs kader en rode tekst, om zo het onderscheid te maken tussen historische bevindingen en de omgang hiermee in het beoogde plan.

Landbouwbelaan en kernwaarden

Het industriële complex Landbouwbelaan werd in 1939 gebouwd als pakhuis en overslagplaats voor graan- en diervoeder. De opkomst van de industriële revolutie had een grote invloed op de ontwikkeling van Maastricht als handelsstad, en Landbouwbelaan speelde hierin een belangrijke rol. Het gebouw is een representatief voorbeeld van functionele architectuur uit de vroege 20ste eeuw, waarbij de bouwvorm en esthetiek direct samenhangen met het productieproces.

De historische kern van het Landbouwbelaan bestaat uit de volgende drie onderdelen:

- **Silogebruik:** Dit massieve betonnen bouwwerk is het meest kenmerkende onderdeel van het complex. Het werd gebruikt voor de opslag van graan en veevoer en is architectonisch bepalend voor het industriële karakter van de locatie. De verticale geleiding en robuuste vorm geven het gebouw een iconische uitstraling in het stadsbeeld.
- **Pakhuis:** Dit gebouw diende als opslag- en overslagruimte voor goederen die via de Maas werden aangevoerd. De constructie bestaat uit een betonskelet met bakstenen invullingen, wat typerend is voor industriële gebouwen uit deze periode. De ruime binnenstructuur weerspiegelt de functionele indeling die nodig was voor de logistieke activiteiten van het complex.



- **Kunstmestloods:** Dit onderdeel van het complex werd gebruikt voor de opslag van kunstmest en andere agrarische producten. Hoewel eenvoudiger van opzet dan het silogebouw en het pakhuis, draagt de kunstmestloods bij aan de historische samenhang van het complex als agrarische overslagplaats. De kranen die nog aanwezig zijn bij de loods dragen in belangrijke mate bij aan de herkenbaarheid van het industriële verleden op deze plek.

De belangrijkste kernwaarden van het complex zijn:

Cultuurhistorische waarde

Het complex is een belangrijk overblijfsel van de industriële ontwikkeling van Maastricht en vormt een herkenningspunt binnen de geschiedenis van de stad. In de 20ste eeuw waren er meerdere vergelijkbare complexen in Nederland, die allemaal een rol speelden in de agrarische sector en de aanvoer en opslag van graan en veevoer. De Maastrichtse vestiging is een tastbare herinnering aan dit landelijke netwerk van Landbouwbelang-opslagplaatsen en heeft hierdoor een extra dimensie van erfgoedwaarde.

Architectonische waarde

Het gebouw is een goed voorbeeld van functionele bouwkunst met een betonskelet en bakstenen invullingen, kenmerkend voor industriële architectuur uit die periode. De silo's en pakhuisstructuren zijn niet alleen beeldbepalend, maar illustreren ook de geavanceerde opslagtechnieken die destijds werden toegepast. Het Landbouwbelang is een voorbeeld van modernistische industriële bouwkunst waarin functionaliteit en esthetiek hand in hand gaan.

Stedenbouwkundige waarde

De ligging aan de Maas en binnen het Boschstraatkwartier maakt het een beeldbepalend element in het stadsbeeld. Het Landbouwbelang heeft een sterke relatie met de Maas en de havenfunctie van het Bassin, die een essentiële rol speelde in de overslag en distributie van goederen. De fysieke aanwezigheid van het complex draagt bij aan de historische gelaagdheid van Maastricht en onderstreept de transitie van de stad van handelscentrum naar industriële hub en vervolgens naar een moderne stedelijke omgeving waarin wonen, werken en cultuur samenkomen.

Vanuit erfgoedperspectief blijven de meest waardevolle onderdelen behouden: het silogebouw, het pakhuis en de kunstmestloods. Deze gebouwen dragen het sterkst bij aan de identiteit en geschiedenis van het Landbouwbelang en vormen een essentieel onderdeel van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast blijven de kraanbanen aan de zijde van het water behouden. Dit draagt in belangrijke mate bij aan de herkenbaarheid van het industriële verleden op deze plek.

Kleiverwerkingsgebouw

Het kleiverwerkingsgebouw met kleiputten ligt naast het industriële complex Landbouwbelang, maar maakt hier geen functioneel deel van uit en heeft een lagere erfgoedwaardering dan het silogebouw, het pakhuis en de kunstmestloods. Dit gebouw werd in een latere fase op deze plek toegevoegd en heeft vooral een functionele rol vervuld binnen het productieproces van de nabijgelegen papierfabriek Sappi, zonder de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de andere gebouwen van het Landbouwbelang. De bestaande kraanbanen zijn industriële elementen van het gebouw die in het oog springen en bijdragen aan de industriële uitstraling van de plek.

Architectuur en functie

Het kleiverwerkingsgebouw is een relatief eenvoudig opgetrokken bouwwerk, bestaande aan de binnenzijde uit een betonnen constructie met bakstenen invullingen, en een metalen omhulling. De architectonische vormgeving is bescheiden en mist de monumentale uitstraling van het silogebouw en het pakhuis. Functioneel gezien werd het gebruikt als opslagruimte en mogelijk ook als werkplaats binnen het agrarisch-industriële proces van het Landbouwbelang. In vergelijking met de andere



gebouwen binnen het complex, heeft het minder onderscheidende kenmerken en een bescheiden ruimtelijke impact.

Historische en cultuurhistorische waarde

Hoewel het kleiverwerkingsgebouw deel uitmaakt van de ontwikkeling van het Landbouwbelang, speelt het geen doorslaggevende rol in de historische betekenis van het complex. De kernwaarden van het Landbouwbelang – de industriële opslag- en overslagfunctie – worden primair vertegenwoordigd door de grote silo's en opslagruimtes. Het kleiverwerkingsgebouw heeft hierin een ondersteunende rol gehad, wat de historische waarde ervan minder groot maakt dan die van de hoofdgebouwen.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke impact

Stedenbouwkundig gezien heeft het kleiverwerkingsgebouw een beperkte impact op het silhouet en de beleving van het Landbouwbelang. Waar het silogebouw en het pakhuis duidelijke blikvangers zijn langs de Maas en binnen de stedelijke structuur van Maastricht, neemt het kleiverwerkingsgebouw een secundaire positie in binnen het complex. De ligging en schaal ervan maken het minder bepalend voor de ruimtelijke identiteit van het gebied.

Gezien de beperkte erfgoedwaarde van het kleiverwerkingsgebouw met tussenlid voor het Landbouwbelang en de ruimtebehoefte voor de stedelijke ontwikkeling, is het logisch om de nieuwe ontwikkeling op deze locatie te positioneren. In de ontwikkeling wordt de keuze gemaakt om de bestaande kranen aan de kade te behouden en te koppelen met de nieuwbouw. Hierdoor wordt een strategische balans gevonden tussen erfgoedbehoud en functionele verdichting van het gebied.

Sluiswachterswoningen

De twee sluiswachterswoningen aan de Maasmolendijk 24 en 26 zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten en hebben een historische relatie met het Bassin. Ze vormen een voorbeeld van vroeg-20ste-eeuwse utiliteitsbouw, maar hun rol binnen de industriële geschiedenis van Landbouwbelang is beperkt. Hun erfgoedwaarde ligt voornamelijk in hun relatie tot de historische havenstructuur van Maastricht. In de aanwijzing als gemeentelijk monument hebben de twee woningen de status 'kenmerkend' meegekregen in plaats van de status 'dominant'.

Daarnaast speelt de technische staat van de woningen een rol in de afweging van de architect. De originele houten ramen verkeren grotendeels in slechte staat, en de gevels vertonen schade door klimopbegroeiing. Dit heeft de monumentale waarden van de panden door de jaren heen aanzienlijk aangetast. Hoewel hun historische betekenis wordt erkend, kan het in dit geval als verantwoord worden gezien om deze panden te slopen. Door sloop ontstaat ruimte voor een betere doorwaadbaarheid van het gebied, een belangrijke uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Hiermee sluit de nieuwe stedelijke ontwikkeling beter aan op de toekomstige ruimtelijke structuur van het gebied.

Hoewel de twee sluiswachterswoningen aangewezen zijn als monument, moeten de gebouwen volgens de architect plaatsmaken voor enerzijds nieuwbouw en anderzijds een betere doorwaadbaarheid van het gebied. Hierdoor ontstaat een betere, functionele aansluiting van het plangebied met de Maasboulevard en het Bassin, belangrijke voorwaarden in deze ruimtelijke ontwikkeling.



Zicht op het Landbouwbelang vanaf de Maasboulevard nabij het Bassin. Het bouwdeel aan de linkerkant van het complex betreft het kleiverwerkingsgebouw, de oudere complexonderdelen bevinden zich rechts daarvan. Door de bestaande infrastructuur is het industriële ensemble van het Landbouwbelang niet aangetakt op het stedelijke gebied. Rechts op de achtergrond de toren van het silogebouw. Afbeelding: Google Maps.



Aanzicht van het Landbouwbelang vanaf het Griendpark aan de andere zijde van de Maas. De toren van het silogebouw is een markant punt in de contour van het complex. vanwege de oriëntatie op de Maas als waterweg voor de industrie opent het ensemble zich als gevelfront naar de rivier. Afbeelding: Google Maps.



Weging van waarden en eindconclusie

Het ontwerp van Tuñón & Albornoz is positief beoordeeld door de beoordelingscommissie, in 2023 en eveneens bij de herbeoordeling in februari 2025. De integratie van het erfgoed en de nieuwbouwdelen is met de meest recente versie verbeterd.⁴ Ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert positief over de plannen en 'waardeert de omgang met het op de locatie aanwezige erfgoed.'⁵

De herontwikkeling van het Landbouwbelang kan als een zorgvuldige afweging worden beschouwd tussen behoud van erfgoed en het toevoegen van stedelijke functies die de toekomstige leefbaarheid en economische dynamiek van Maastricht versterken. De belangrijkste argumenten voor de voorgestelde transformatie zijn:

Behoud van de meest waardevolle industriële gebouwen

Het silogebouw, het pakhuis en de kunstmestloods blijven behouden en blijven als historische ankerpunten zichtbaar binnen het nieuwe stedelijke weefsel.

Ruimte voor stedelijke functies

Door het kleiverwerkingsgebouw te verwijderen, ontstaat ruimte voor nieuwbouw die bijdraagt aan de groei en verdichting van de stad.

Afgewogen benadering van de sluiswachterswoningen

Hoewel deze panden een historische waarde hebben, is hun relatie tot het Landbouwbelang beperkt. De uitdrukkelijke wens om het gebied van het Landbouwbelang beter aan te laten sluiten op de Maasboulevard en de omgeving van het Bassin zorgt ervoor dat die aansluiting in de plannen zwaarder weegt dan de instandhouding van de twee woningen. Deze weging is ook vanuit erfgoedperspectief te begrijpen: de woningen hebben een andere ruimtelijk-historische relatie met de plek en door de demping van het Kanaal Luik-Maastricht is de oorspronkelijke functie vertroebeld geraakt. Het slopen van de woningen zorgt uiteindelijk voor de vereiste ruimte om het stedelijke programma ingepast te krijgen binnen de beschikbare plangrens.

De voorgestelde ontwikkeling zorgt ervoor dat de industriële geschiedenis van Maastricht afleesbaar blijft in het stedelijke landschap. Tegelijkertijd wordt met deze ontwikkeling bijgedragen aan een toekomstbestendige stad waarin erfgoed en vernieuwing op een evenwichtige manier samengaan.

Door een duidelijke keuze om de oudste industriële complexonderdelen te hergebruiken in de nieuwe ontwikkeling, blijven in belangrijke mate de kernwaarden van het historische complex van het Landbouwbelang in tact. Aan de afweging om een stedelijk programma van 30.000m² aan het plangebied toe te wijzen, is ook de noodzaak verbonden om keuzes te maken. Onderdeel van deze keuzes is het slopen van de twee voormalige sluiswachterswoningen en het kleiverwerkingsgebouw dat aan het Landbouwbelang vastzit.

De nu voorgestelde keuze is op basis van de historische gelaagdheid van het gebied een logische keuze. Gelet op de meerwaarde van deze ontwikkeling voor de stad, kan deze keuze dan ook als verantwoord worden gezien.

Tot slot

In de beoordeling van het plan⁶ zijn door de gemeente nog enkele opmerkingen geplaatst over de manier waarop met bepaalde gebouwonderdelen wordt omgegaan. Binnen de huidige ruimtelijke fase

⁴ Beoordelingscommissie dd. 14-02-2025

⁵ Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dd. 18-09-2024

⁶ Gemeente Maastricht/Advies CE Monumenten dd. 14-02-2025.



gaat het om twee onderdelen die om een nadere toelichting vragen: (1) de dakopbouw van het silogebouw en (2) de aanwezige kleiputten van het kleiverwerkingsgebouw.

Ad 1) De smalle dakopbouw op het hogere silogebouw lijkt deel uit te maken van de oorspronkelijke opzet van het bouwdeel. Bij het optoppen van de silo met een eigentijdse nieuwe laag komt deze dakopbouw te vervallen. Omdat de opbouw tot de oorspronkelijke structuur behoort, verdient het aanbeveling om de bestaande gevelcontour van de kopgevel van de opbouw zichtbaar op te nemen in de nieuwe optopping. Hiermee blijft de oorspronkelijke contour van het silogebouw in tact.

Ad 2) Het kleiverwerkingsgebouw is in het waardestellend rapport van Buro4 met een lagere waardering beoordeeld. Deel van dat gebouw wordt gevormd door grote in beton opgetrokken putten waarin de klei werd opgevangen. De vraag is door de gemeente gesteld om te onderzoeken of die putten opgenomen kunnen worden als nieuwe fundering of dragende structuur van de nieuwbouw. Hiernaar is door een constructeur technisch gekeken.⁷ Alhoewel de betonstructuren op zichzelf zeer stevig zijn, zijn deze alleen aangelegd om een bepaalde druk te kunnen verdragen. Om als funderingsconstructie te kunnen worden opgenomen in nieuwbouw, zou de betonstructuur ook op trekkrachten berekend moeten zijn. Dat is in dit geval niet zo. Hierdoor zijn deze betonstructuren van de kleiputten niet geschikt om als fundering van de geplande nieuwbouw te kunnen fungeren.

⁷ Zie memo Pieters dd. 12-03-2025



Verantwoording

Attie65. (2007, 15 oktober). *De Koninklijke Nederlandse Papierfabriek in Maastricht*. Attie65 Blog. Geraadpleegd 4 september 2025, van <https://attie65.blogspot.com/2007/10/knp.html>

Buro4. (2018). Bouwhistorische opname complex Landbouwbelang, sluiswachterswoningen (Maasmolendijk 24 en 26) Maastricht (definitieve versie, november 2018). Roermond: Buro4 Monument & Ruimte.

Derix, J. (1990). 75 jaar Landbouwbelang 1914-1989: Van boerenorganisatie tot agrarische onderneming. Roermond: Landbouwbelang.

Ubachs, P. J. H., & Evers, J. (2005). *Historische encyclopedie Maastricht*. Zutphen: Walburg Pers.

Eber, H. (2010). Pigments for paper coating. In H. Holik (Ed.), *Handbook of paper and board* (pp. 483–506). Wiley-VCH

Encyclopedie van de Oosthoek. (z.d.). *Koninklijke Nederlandse Papierfabrieken (KNP)*. Geraadpleegd 4 september 2025, van <https://www.ensie.nl>

Frosch, M., & Kogel, J. (2013). Kaolin—An overview of the geology, technology and applications. In J. Kogel et al. (Eds.), *Industrial minerals & rocks: Commodities, markets, and uses* (pp. 329–338). Society for Mining, Metallurgy, and Exploration (SME).

Gemeente Maastricht. (2010). Cultuurhistorische waardenkaart Maastricht: Industrieel erfgoed aan het Bassin en Landbouwbelang. Gemeente Maastricht, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Gemeente Maastricht. (z.d.). *Het Bassin: geschiedenis en herontwikkeling*. Geraadpleegd 4 september 2025, van <https://www.maastricht.nl> (voor achtergrond over aanleg Zuid-Willemsvaart en Bassin).

Mestreechter Steerke. (z.d.). *Koninklijke Nederlandse Papierfabriek (KNP) Maastricht*. Geraadpleegd 4 september 2025, van <https://www.mestreechtersteerke.nl/pag-papierfabriek.htm>

Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL). (z.d.). Archief Koninklijke Nederlandse Papierfabriek (KNP), Maastricht. RHCL.

Sappi Maastricht. (z.d.). *Historie van de papierfabriek*. Geraadpleegd 4 september 2025, van <https://www.sappi.com>

Shah, P. (2018). Advances in coated paper technology. *Paper Mart*, 34(3), 45–48.

Stichting Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg (WIEL). (2005). Industrieel erfgoed Maastricht: Fabrieken, waterlopen en arbeiderswijken. Maastricht: WIEL.

TAPPI. (z.d.). Paper fillers and coatings – Kaolin and calcium carbonate. TAPPI. <https://www.tappi.org>



Bijlagen



1. *Buro4 (2018), Bouwhistorische opname Complex Landbouwbelang, Maastricht*



2. *Gemeente Maastricht (2020), Ambitiedocument Landbouwbelang Maastricht*



3. *Brink (2021), Programma van Uitgangspunten Herontwikkeling Landbouwbelang*



4. *Ziegler Brandenhorst (2021), Stedenbouwkundige randvoorwaarden Landbouwbelang Maastricht*



5. *Beoordelingscommissie (2025), Beoordelingsrapport kwaliteit Aangepast plan Landbouwbelang Maastricht 2025*



6. *Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2024), Advies prijswinnend ontwerp locatie Landbouwbelang*



7. *Gemeente Maastricht/CE Monumenten (2025), Advies Biesenwal 3 / Herontwikkeling locatie Landbouwbelang*



8. *Pieters (2025), Gebruik bestaand gebouw, memo herbruikbaarheid en inpassing*