

Inventarisatie

Bestemmingsplan Nutsbedrijven / Lindenkruis

Februari 2008



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding en systematiek	4
1.2	Verantwoording	4
1.3	Historische ontwikkelingen	5
1.4	Archeologische waarden	6
1.5	Cultuurhistorisch rapport BAAC	6

2	Algemene richtlijnen	9
2.1	Algemene richtlijnen voor onderhoud en herstel (restauratie) van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen	9
2.2	Algemene richtlijnen voor onderhoud van waardevolle groenelementen	11
2.3	Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken	12

1 Toelichting

1.1 Inleiding en systematiek

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

Het cultuurhistorisch onderzoek naar de stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied Nutsbedrijven / Lindenkruis werd in de periode 2005-2006 uitgevoerd door het onderzoeksbureau BAAC. Het gebied Nutsbedrijven wordt omsloten door de Capucijnenstraat, Statensingel, Maagdendries, Bogaardenstraat, Uitbelderstraat, Misericordeplein en XII-Apostelengang. Voor de inventarisatie van de archeologische waarden is gebruik gemaakt van gegevens uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) en het Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) te Amersfoort. Het historisch onderzoek is uitgevoerd op basis literatuuronderzoek en een beperkt archiefonderzoek in het Regionaal Historisch Centrum Limburg en het Sociaal Historisch Centrum Limburg.

1.2 Verantwoording

In cultuurhistorisch opzicht heeft het plangebied Nutsbedrijven geen hoge waardering, ondanks de bijzondere historische en typologische ontwikkelingen, die vooral betrekking hebben op de militaire geschiedenis en ontwikkelingen van de Nutsbedrijven, zoals de gemeentewerf, gemeentebedrijven, gasdistributie en brandweerkazerne. Een gedetailleerd beschrijving van de voorgeschiedenis van het terrein staat beschreven in de rapportage van BAAC: "Maastricht; cultuurhistorisch onderzoek Lindenkruis; Den Bosch februari 2006".

De vertaling van het cultuurhistorisch onderzoek naar het bestemmingsplan wordt gemaakt via de tweede verbeelding (plankaart) waarop alle cultuurhistorische dubbelbestemmingen en aanduidingen in het kader van de Maastrichts Erfgoedssystematiek zijn opgenomen. Wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van het BAAC rapport worden hieronder nader onderbouwd. Daarnaast worden algemene richtlijnen gegeven voor het beheer en behoud van de bestaande karakteristiek. Specifieke waarderingen en richtlijnen per object of pand zijn opgenomen in de bijbehorende inventarisatie bij dit bestemmingsplan.

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

- voor nadere onderbouwing en toetsingskader
 - onderzoeksrapport van Baac (bijlage 5 van UitwerkingsMER Nutsbedrijven / Lindenkruis, die als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan
 - Algemene richtlijnen, inventarisatie per pand met waardering en specifieke richtlijnen (opgenomen in dit rapport, bijlage bij dit bestemmingsplan);
 - Paragraaf archeologie en cultuurhistorie in toelichting als onderdeel van dit bestemmingsplan
 - Regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

Het Nutsbedrijventerrein omvat 20 gebouwen. BAAC heeft in haar onderzoek de panden gewaardeerd. Hierbij is de afweging gemaakt tussen de authenticiteit van het gebouw, het unieke karakter van de draagconstructie of de bouwmethode, de kenmerkendheid van de gevels en de verhouding ten opzichte van andere bebouwing op het terrein en daarbuiten. BAAC heeft de monumentale waarden van de panden ingedeeld in hoog, positief en indifferent. In het onderzoeksgebied liggen geen Rijksmonumenten.

In het BAAC-rapport zijn alle gebouwen op het onderzoeksterrein gewaardeerd. In hoofdlijnen komt de waardering van de categorie "hoog" en "positief" overeen met de panden die in de voorlopige lijst van gemeentelijke monumenten zijn aangeduid. Alleen ten aanzien van het gebouw Brandweerkazerne

(Capucijnenstraat 21), Brandweerflat (Capucijnenstraat 5-13), hoofdkantoor Nutsbedrijven (Maagdendries 12) en de opstallen op het binnenterrein Nutsbedrijven (Maagdendries 12) bestaan er verschillen ten aanzien van de waardering en selectie.

1.3 Historische ontwikkelingen

De geschiedenis van de gebruikers van het binnenterrein tussen de Capucijnenstraat en de Maagdendries speelde hoofdzakelijk in de 19^e en 20^{ste} eeuw. Uit de eeuwen die daaraan voorafgaan, zijn alleen gegevens bekend over de bebouwing aan de Capucijnenstraat, de ligging van enkele militaire bouwwerken en de ligging van de tweede Middeleeuwse stadsommuring.

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

Voor wat het onderzochte terrein betreft werden de verdedigingswerken in de jaren 1297-1299 aangelegd. Het betreft de Lindenkruispoort, de onderbouw van de stadsmuur ten zuiden van de poort en de onderbouw van de zuidelijk gelegen muurtoren. Onder invloed van de opkomst van het geschut ging men in 1542 over tot de modernisering van de bestaande fortificatiën. Zo werd tegen de binnenzijde van de stadsmuur een aarden wal opgeworpen.

Wat het binnenterrein van het plangebied betreft, veranderde er weinig in de 18^e en de eerste helft van de 19^e eeuw. Zowel een kaart uit 1744, als de kadastrale kaart uit circa 1830 laten een nagenoeg onbebouwd binnenterrein zien. Uit kadastrale gegevens blijkt dat de percelen binnen het onderzoeksgebied voor het merendeel in handen waren van particulieren. Alleen aan de zuidwestzijde van het terrein lagen gebouwen met een militaire bestemming, zoals het wachthuis aan de Lindenkruispoort, de Lindenkruiskazerne en een manegegebouw. In de 19^e eeuw vonden belangrijke veranderingen plaats en werd het gebied geleidelijk getransformeerd van een militair terrein in een industrieterrein. Op het open binnenterrein lagen het rond het midden van de 19^e eeuw een stadsbleek en stadstuinen, die in het bezit waren van de gemeente. Hier verrees de eerste gemeentelijke gasfabriek die op 24 oktober 1858 feestelijk werd geopend. Voor de bouw van de gashouder werd de naastgelegen Lindenkruiskazerne gesloopt.

In de tweede helft van de 19^e eeuw werden op het terrein aan het Lindenkruis ook andere gemeentelijke instellingen gesticht, zoals de dienst Gemeentereiniging (in 1894), de gemeentelijke vervoersdienst (in 1896); de gemeentelijke brandweer (in 1914);

In 1959 werd een nieuwe kazerne met slangentoren aan de Capucijnenstraat in gebruik genomen. Zeven jaar later werd een nieuw kantoorgebouw voor Gemeentewerken gebouwd en dit leidde tot sloop van een tiental oudere huizen evenals het oude kantoor van Gemeentewerken.

In de loop van de jaren '80 van de 20^e eeuw vonden meerdere ingrijpende reorganisaties binnen de Maastrichtse Gemeentewerken plaats, zo maakt de brandweer sinds 1985 geen deel meer uit van Gemeentewerken en ging in 1988 Gemeentewerken zelf als een verzelfstandigde Naamloze Vennootschap verder onder de naam Nutsbedrijven NV met de gemeente Maastricht als enige aandeelhouder. Maar ook hieraan komt een eind: de Nutsbedrijven NV zijn per 31 december 2006 volledig overgegaan naar het energiebedrijf Essent.

1.4 Archeologische waarden

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

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

De Lindenkruispoort, gelegen aan de oostzijde van het gebied, heeft lange tijd als toegangspoort tot de stad gediend. De vestingwerken (stadsmuur en stadspoort) hadden grote invloed op de inrichting van het gebied. Als onderdeel van de vestingwerken is de Lindenkruispoort in 1874 gesloopt. Tijdens een eerste verkennend onderzoek zijn in 2007 fragmenten van de Lindenkruispoort getraceerd op de hoek van de Maagdendries en het Lindenkruis. Door de functieverandering van wegen en door de komst van de nieuwe ringweg, de Statensingel, is het gebied in noordelijke richting uitgebreid. Van de oude wegenstructuur zijn alleen de Maagdendries en de Capucijnenstraat nog (deels) gelegen op de oude locatie.

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

Op basis van de resultaten van de bureaustudie is besloten een Inventariserend Veldonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Deze proefsleuven behelzen aan de ene kant inzicht te krijgen in de militaire facetten van dit gebied, te weten de 14^e eeuwse stadsmuur met Lindenkruispoort en de militaire barakken, en anderzijds inzicht te krijgen in de stedelijke bebouwing vanaf de 14^e eeuw aan de Capucijnenstraat en de Maagdendries/Bogaardenstraat. Een eerste proefsleuvenonderzoek is medio 2007 uitgevoerd naar de ligging van de Lindenkruispoort op de hoek Maagdendries/Lindenkruis. Bij dit onderzoek werd op een diepte van 2 meter nog een restant van de mergelstenen fundering van de Lindenkruispoort aangetroffen: de aansluitende muurdelen van de stadsommuring bleken echter al geheel verstoord te zijn. In een vervolgonderzoek zullen de sleuven zo gepositioneerd worden, dat inzicht wordt gegeven in de aanwezigheid van eventuele oudere archeologische resten uit de vroege middeleeuwen, de Romeinse periode en de prehistorie. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden op het moment dat de parkeerfunctie van het noordelijk deel van het gebied opgeheven wordt en de aanwezige kabels en leidingen niet meer in gebruik zullen zijn.

1.5 Cultuurhistorisch rapport BAAC

Vanaf de 14^e eeuw is bekend dat het gebied (gedeeltelijk) bebouwd is geweest. In eerste instantie waren het voornamelijk woonhuizen langs de aanvoerwegen naar het centrum van de stad, later, vanaf het midden van de 19de eeuw vestigden zich hier ook de Nutsbedrijven. De bebouwing heeft veel veranderingen ondergaan, hetgeen goed zichtbaar is door de aanwezigheid van verschillende bouwstijlen. In het gebied bevinden zich nog maar enkele gebouwen die een hoge bouw- en architectuurhistorische waarde bezitten. Deze zijn voornamelijk gelegen in het noordelijk en zuidelijk deel van het gebied.

Door de veranderingen in het gebied zijn veel waardevolle panden verdwenen. Toch zijn er in het noordelijk en zuidelijk deel waardevolle panden behouden gebleven. De grootste veranderingen hebben zich voornamelijk op het terrein van de Nutsbedrijven voorgedaan. De cultuurhistorische waardenkaart geeft een totaalbeeld van alle waarden die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen. De uitkomsten van het historisch, archeologisch, fysisch geografisch en bouwhistorisch onderzoek vormen samen het uitgangspunt voor deze kaart. Zoals hierboven beschreven is het gebied min of meer onder te verdelen in drie deelgebieden, te weten noord, midden en zuid. Ondanks de veranderingen die zich in de loop van de jaren hebben voorgedaan in de bebouwing en de wegenstructuur, zijn in het gebied delen aan te wijzen die cultuurhistorisch zeer waardevol zijn. We spreken dan met name over het noordelijk en het zuidelijk deel.

In het noordelijk deel bevinden zich woningen die bouw- en architectuurhistorisch gezien zeer waardevol zijn. Er bevinden zich echter ook gebouwen die minder hoog gewaardeerd worden. Het deel waar de Nutsbedrijven zijn gevestigd in het midden van het onderzoeksgebied, is in het bestemmingsplan lager gewaardeerd. In het BAAC-rapport zijn veel panden als positief gewaardeerd. Op dit terrein is de bodem het minst verstoord door het nagenoeg ontbreken van kelders en is de kans op het aantreffen van archeologie in de bodem groot. In dit deelgebied is ook de kans op het aantreffen van restanten van zaken die met de vroegere verdediging van de vesting te maken (poort, stadsmuur, kazerne) hadden groot. De cultuurhistorische waardering is hier daarom gesteld op middelhoog.

Vanwege de verschillende invalshoeken – interieur/exterieur-bescherming, ruimtelijk of architectonisch van belang – en de stedenbouwkundige keuzes in de planvorming is een aantal onderdelen op grond van de MPE-systematiek gewaardeerd afwijkend van de resultaten van onderzoeksrapport BAAC. Deze onderdelen zijn hieronder toegelicht:

- **Brandweerkazerne (Capucijnenstraat 21):** heeft in het BAAC-rapport een positieve waardering gekregen: de bescherming in het bestemmingsplan is echter zwaarder, namelijk als een dominant pand. Het gebouw wordt landelijk gewaardeerd in het RACM-Inventarisatie-onderzoek naar Nederlandse Brandweerkazernes als een bijzonder waardevol bouwwerk vanwege de typologie en de architectonische kwaliteit. In het eigenzinnige architectonische concept is de betonnen draagconstructie gebruikt als hoofdelement voor de vormgeving van de kazerne en de brandweertoren. Het gebouw is niet verstoord door latere verbouwingen.

- **Brandweerflat (Capucijnenstraat 5-13):** heeft in het BAAC-rapport een positieve waardering gekregen: in het bestemmingsplan wordt voor dit pand geen beschermde status opgenomen, aangezien het gesloopt zal worden. De brandweerkazerne en flat vormen een zekere eenheid, met overeenkomende kenmerken. De voormalige kazerne is goed inpasbaar in de lange flank van het plangebied. De brandweerkazerne en flat samen zijn echter te grootschalig om in het gewenste fijnmazige stedelijke weefsel te kunnen inpassen. Wat de brandweerflat betreft is er sprake van een vrijstaand gebouw, vreemd aan de typologie van de binnenstad, met slechts één volwaardige gevel gericht naar de Capucijnenstraat en daardoor moeilijk te integreren in de nieuwe structuur. Het gebouw staat 'vrij' op de hoek, waardoor het niet mogelijk is de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe bouwblok overhoeks door te zetten, noch de mogelijkheid bestaat om er met stadswoningen en tuinen op aan te sluiten. Tenslotte neemt de flat door haar hoogte veel licht weg en belemmert de privacy voor de geprojecteerde achterliggende woningen. De bouwfysische toestand van de flat is onvoldoende. De benodigde aanpassingen kunnen niet beperkt worden tot het interieur, waardoor de bijzondere plastische gevelopbouw verhuld zou moeten worden. Om hierboven genoemde redenen is ervoor gekozen de brandweerkazerne wel in het plan in te passen en de flat niet. De Welstands- en Monumentencommissie heeft positief geadviseerd over de voorgenomen sloop.

- **Hoofdkantoor Nutsbedrijven (Maagdendries 12):** heeft in het BAAC-rapport een hoge waardering gekregen: dit gebouw wordt in het bestemmingsplan niet gewaardeerd. Het gebouw is niet van een hoogstaand architectonisch ontwerp (de ontwerper van het gebouw is niet bekend); het materiaalgebruik en de architectonische detaillering zijn evenmin van hoge kwaliteit: de gevels zijn opgetrokken met ingewassen grindbetonplaten en de gevelindeling heeft geen harmonische opbouw.

- **Opstallen op het binnenterrein Nutsbedrijven (Maagdendries 12):** zijn door BAAC positief (en deels indifferent) gewaardeerd, deze bebouwing wordt in het bestemmingsplan niet gewaardeerd. De loodsen, magazijnen en bergingen op het binnenterrein worden in het BAAC-rapport overwegend positief gewaardeerd. Deze waardering wordt ook onderschreven, maar het behoud van deze gebouwen is strijdig met de ontwikkeling van het terrein, omdat deze gebouwen over het gehele binnenterrein verspreid liggen en omdat deze loodsen, garages en magazijnen niet tot volwaardige woningen omgebouwd kunnen worden, zonder dat de cultuurhistorische kwaliteiten verdwijnen.

In de nieuwbouwplannen kan de architectuur refereren aan de vroegere industriële bebouwing van dit terrein: bijvoorbeeld door het introduceren van betonnen skeletbouwconstructies en betonnen schaaldaken.

In het BAAC-rapport is een positieve cultuurhistorische waarde aan de gevel van het magazijngebouw toegekend en daarnaast een hoge waardering voor de noordgevel van dit magazijn. Omdat het bouwwerk midden in het ontwikkelgebied gebied ligt kan dit bouwwerk niet gespaard blijven.

- **Hoekpand Statensingel 15/15a:** het hoekpand Statensingel 15 is in het bestemmingsplan uitgebreid met het aangrenzende bouwdeel aan de noordzijde, omdat dit bouwblokje qua vormgeving en materiaalgebruik één geheel vormt met het hoekpand .

- **Muurwerk in Trafogebouw naast Capucijnenstraat 3:** het muurwerk heeft in het bestemmingsplan cultuurhistorische waarde als relict van de eerste ommuring van het Nutsbedrijventerrein

2 Algemene richtlijnen

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

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

Behoud zonder ontwikkeling

- **Behoud gaat voor vernieuwen**

Historische bouwmaterialen, structuren en constructies geven een pand belangrijke monumentale en historische waarde. Door de aanwezigheid hiervan is de geschiedenis en ontwikkeling van het monument duidelijk afleesbaar. Vervangen of wijzigen van de bestaande constructies, structuren, materialen, details en indien van toepassing waardevolle interieuronderdelen gaan ten koste van de authenticiteit. Deze waarde dient gerespecteerd te worden.

- **Herstel van authentiek materiaal**

Indien het bestaande materiaal in slechte staat is, wordt in eerste instantie onderzocht of technisch herstel mogelijk is.

Bij noodzakelijke vervanging van authentiek materiaal wordt tot op detailniveau uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Indien dit niet mogelijk blijkt dient aansluiting gezocht te worden bij de historische materialen en substanties, zelfs tot op het detailniveau van de samenstelling van de mortel voor het voegwerk.

- **Respect voor authenticiteit**

Bij restauratie moet men de historische gelaagdheid en de afleesbaarheid van het verleden in vormgeving, constructie en materiaalgebruik respecteren. Het transformatieproces, door verandering van het gebruik of functie, dat een gebouw door de tijd heen ondergaat, heeft een grote historische waarde. Een monument ontleent veelal zijn waarde aan de bouwgeschiedenis.

Indien het oorspronkelijke materiaal reeds volledig verloren is gegaan wordt niet gepleit voor reconstructie, maar voor een eigentijds ontwerp zodat de geschiedenis in alle eerlijkheid afleesbaar blijft en er geen falsificatie ontstaat.

Behoud door zorgvuldige ontwikkeling

- **Behoud door zorgvuldig ontwikkelen en vernieuwen**

Indien vanwege gemotiveerde redenen voor vernieuwing en ontwikkeling wordt gekozen, dient dit te geschieden vanuit de cultuurhistorische randvoorwaarden.

Toevoegingen dienen bij voorkeur tot stand te komen op, in of bij de minst kwetsbare plekken van het beschermde pand. Een eigentijds ontwerp heeft hierbij de voorkeur, waarbij moderne materialen mogelijk zijn, mits passend bij de bestaande textuur en het kleurengamma. Indien dergelijke ingrepen zorgvuldig zijn afgewogen en terughoudend worden vormgegeven zijn deze niet per definitie uitgesloten.

Daarnaast dienen de veranderingen of toevoegingen bij voorkeur reversibel zijn. Dit wil zeggen dat deze ooit weer ongedaan gemaakt kunnen worden zonder de monumentale waarden aan te tasten. De toe te passen technieken mogen geen mechanische, fysische of chemische schade toebrengen aan een monument.

- **Structuren eerbiedigen**

Externe hoofdstructuren moeten gerespecteerd worden; dit geldt voor de voor- en achtergevelrooilijnen en de herkenbaarheid van bouwvolumes, zoals achterhuizen, koetshuizen en tuinhuisen.

Ook de interne structuur dient zoveel mogelijk in tact te blijven. Indien de haalbaarheid dat vergt, mag bij herbestemming ingegrepen worden in de oorspronkelijke indeling en structuur van een pand, mits dit gebeurt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, optimaal aansluiting gezocht wordt bij het oorspronkelijke concept en gebleken is dat dit noodzakelijk is. Een noodzakelijk geachte doorbraak moet zodanig uitgevoerd worden, dat de oorspronkelijke structuur herkenbaar blijft.

- **Respect voor details**

De kwaliteit van een monument wordt vaak bepaald door de aanwezigheid van authentieke details. De oorspronkelijke detaillering in de vorm van voegwerk, gevelafwerkingslagen, decoraties, metselpatronen, roedeverdelingen in vensters, et cetera dient optimaal gerespecteerd te worden. Indien er sprake is van eigentijdse interventies, dient de detaillering qua maat en schaal in overeenstemming te zijn met het historische karakter van het pand.

- **Afweging bij sloop**

Indien in uitzonderlijke gevallen ondanks de monumentale waarden toch sprake is van een afweging tot gehele of gedeeltelijke sloop van een rijksmonument of dominant of kenmerkend object in het Maastrichts Planologisch Erfgoed dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden.

Dit wil zeggen dat bij de planvorming het volgende vereist is:

- een beargumenteerde onderbouwing dat behoud niet mogelijk is (technisch, ruimtelijk en financieel).
- documentatie van de te slopen onderdelen in de vorm van een bouwhistorische rapportage met fotomateriaal en opmetingstekeningen.

- **Archeologische toets bij graafwerkzaamheden**

Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm is archeologisch onderzoek verplicht indien:

- de ingreep gelegen is binnen een straal van 50 meter van een bekende vindplaats of historisch relict, omdat hierbinnen de kans groot is aanvullende informatie hierover aan te treffen.
- de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur (de zero-tolerance-zone), waar bij alle ingrepen een afweging gemaakt dient te worden om onderzoek uit te (laten) voeren.
- De ingreep gelegen is binnen:
 - de eerste en tweede stadsmuur of binnen een historische dorpskern en een omvang heeft van minimaal 250 m²
 - het buitengebied en een omvang heeft van minimaal 2500 m²

- **Bouwhistorisch-, cultuurhistorisch en/of gebrekenonderzoek**

Indien vooraf niet duidelijk is welke bouwkundige en monumentale kwaliteit of welke bouwkundige staat het object of onderdeel van het object heeft kan het zijn dat er bij de planbeoordeling een onderbouwing hiervan wordt vereist. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de indieningseisen van de vergunning en de planregels van het bestemmingsplan.

- **Zorgvuldigheid tijdens uitvoering werkzaamheden**

Historisch waardevolle elementen moeten tijdens restauratie- en verbouwingswerkzaamheden afdoende beschermd worden tegen beschadigingen.

Indien tijdens de uitvoering van vergunde werkzaamheden historische onderdelen te voorschijn komen waarvan het bestaan voordien niet bekend was, is de vergunninghouder verplicht dit te melden bij de gemeente Maastricht.

2.2 Algemene richtlijnen voor onderhoud van waardevolle groenelementen

- Behoud gaat vóór vernieuwen, vervangen of wijzigen. Indien toch voor vernieuwing, vervanging of wijziging wordt gekozen vanwege bijvoorbeeld afsterven of ziekte, dient dit te geschieden vanuit de cultuurhistorische randvoorwaarden. De karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede de sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten, moet men zoveel mogelijk intact laten en het uiterlijk daarvan zoveel mogelijk behouden, respecteren en zo mogelijk versterken.
- Bij onderhoud en/of verandering moet men de plaatsing, vorm, groeiwijze, omvang en structuur respecteren. Er dient zoveel mogelijk aansluiting gezocht te worden bij de omgevingsarchitectuur en de cultuurhistorische karakteristiek.
- Bij herplant of nieuwe beplanting dient uitgegaan te worden van de oorspronkelijke soort, tenzij deskundig advies anders uitwijst.
- Geen schade in algemene zin mag worden toegebracht aan het waardevol groenelement alsmede moeten snoei- en onderhoudswerkzaamheden en/of het gebruik van bestrijdingsmiddelen, dusdanig uitgevoerd worden dat geen blijvende schade wordt toegebracht aan het waardevol groenelement.
- De als waardevol groenelement beschermde hagen mogen niet lager worden gesnoeid en of in lengte worden teruggebracht, dan tot op de hoogte en of de lengte daarvan zoals opgenomen in het als bijlage opgenomen rapport “Centrum Binnenstad Maastrichts Planologisch Erfgoedregime Inventarisatie.”
- Bebouwing, aanleggen of slopen binnen, bij, op of aan een waardevol groenelement is alleen mogelijk indien de bestaande karakteristieken qua maat, schaal, materiaal en kleur gehandhaafd blijven.

2.3 Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken

ADRES	Capucijnenstraat 1 & 1A
GEGEVENS	Objectnaam: Dubbel woonhuis
STATUS	Dominant pand
OMSCHRIJVING	<p>Dubbel woonhuis gelegen binnen de bebouwde kom en binnen het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Het pand is omstreeks 1890 gebouwd in de stijl van het Eclecticisme.</p> <p>Het dubbel woonhuis bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een mansardedak dat gedekt is met grijze kruispannen, waarbij aan de voorzijde van het pand drie dakkapellen zijn aangebracht. Deze dakkapellen hebben een plat dak.</p> <p>Aan het dak bevindt zich een bakgoot met geprofileerde houten gootlijst op klossen. De gootlijst is wit geschilderd en heeft paneeldecoraties. Onder de bakgoot zijn druppelvormige versieringen aangebracht. De voorgevel heeft zes vensterassen. De vensteropeningen hebben een rondboog vorm en de houten kozijnen zijn gevuld met T-ramen en ongedeelde vensters met bovenlicht en de eerste bouwlaag nr. 1. De vensters hebben hardstenen doorlopende raamdorpels hierop rusten de geprofileerde vensteromlijstingen in pleisterwerk met sluitsteen.</p> <p>De deuropeningen bevinden zich links en rechts van het pand en deze bevatten een rondboogvormige houten opgeklampte deur met bovenlicht en een rondboogvormige houten deur met glaspanelen en bovenlicht. De deuren hebben eveneens geprofileerde omlijstingen en sluitstenen in pleisterwerk</p> <p>De voorgevel is uitgevoerd als een lijstgevel, opgemetseld met bakstenen en heeft een gepleisterde plint.</p>
WAARDERING	<p>Het pand Capucijnenstraat 1-1a heeft hoge bouw- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een laat negentiende-eeuws dubbelwoonhuis, de karakteristieke bouwmassa en de met zorg gedecoreerde voorgevel.</p> <p>Het pand is een voorbeeld van gave laat 19^e eeuwse burgerlijke architectuur met een rijke uitstraling, die tot uitdrukking komt in de getoogde vensteropeningen en de geprofileerde gootlijst op geornamenteerde gootklossen. Het dubbelwoonhuis bezit ensemblewaarde in samenhang met de aangrenzende bebouwing in een gesloten straatgevelwand.</p> <p>Het gebouw heeft architectonische waarde als voorbeeld van een rijk gedecoreerd statig herenhuis uit het einde van de 19^{de} eeuw. Het pand het verkeerd nog in een authentieke staat en bezit qua interieur en exterieur bouwhistorische waarde. Aan het pand is op basis van de voorhanden zijnde historische gegevens geen cultuurhistorische waarde toe te kennen.</p>
RICHTLIJNEN	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • De gevels zijn rond het jaar 2000 gerenoveerd en verkeren in een goede staat: geadviseerd wordt om het schilderwerk van de twee gevels op elkaar af te stemmen.

ADRES	Capucijnenstraat 3
GEGEVENS	Objectnaam: Dubbel woonhuis
STATUS	Kenmerkend pand
OMSCHRIJVING	<p>Capucijnenstraat 3 is omstreeks 1915 gebouwd als dubbelwoonhuis. Het pand aan de straat dateert van omstreeks 1900 en heeft een kelder, een begane grond, een verdieping en een zolder onder een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de rooilijn is gelegen. Het gebouw op het achterterrein, vermoedelijk uit dezelfde bouwtijd, ligt parallel aan het pand aan de straat. Het gebouw heeft één bouwlaag op een rechthoekige grondslag en een asymmetrisch zadeldak.</p> <p>Het pand aan de straat heeft een rechthoekige plattegrond. Vermoedelijk heeft de begane grond in oorsprong een bedrijfsmatige opzet en de verdieping een woonfunctie gehad. De witgeschilderde voorgevel is symmetrisch van opzet en in kruisverband gemetseld. De gevel heeft een gecementeerde plint en zware hardstenen dorpels onder de vensters die op de begane grond zijn afgesloten met een stalen latei voorzien van rozetten. De gevel heeft op de begane grond twee vensters met ter linkerzijde een dubbele deur en ter rechterzijde een bedrijfsdeur. De vensteropeningen op de verdieping hebben segmentbogen waaronder siermetselwerk. Het effect van de boogvelden is teniet gedaan door het beschilderen van de gevel. De vensters op de verdieping hebben een houten latei. De rechterzijgevel is een sobere gemetselde topgevel, afgesloten met een rollaag. Uiterst links tekent zich nog een oude reclameschildering af.</p> <p>De voorgevel is uitgevoerd als een lijstgevel, opgemetseld met bakstenen en heeft een gepleisterde plint. De gehele gevel is in witte kleurstelling geschilderd</p> <p>De achtergevel, net als de voorgevel witgeschilderd, heeft vensters onder segmentbogen en een doorgang naar de straat. Een deel van de gevel gaat schuil achter een eenlaags bouwdeel dat mogelijk aansluit op de achterbouw.</p>
WAARDERING	<p>Het dubbelwoonhuis bezit ensemblewaarde als beeldondersteunend bouwvolume in samenhang met het aangrenzende dubbelhuis Capucijnenstraat 1. De beide dubbelhuizen hebben een zelfde goot- en nokhoogte en dakvorm.</p> <p>Het pand Capucijnenstraat 3 heeft bouwhistorische waarde als voorbeeld van een laat negentiende-eeuws dubbelwoonhuis met een sobere gevelopbouw en gevelindeling. Aan het pand is op basis van de voorhanden zijnde historische gegevens geen cultuurhistorische waarde toe te kennen.</p>
RICHTLIJNEN	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • De witte kleurstelling heeft de decoratieve waarde van de voorgevel geheel teniet gedaan: geadviseerd wordt om de gevel te reinigen.

ADRES	Capucijnenstraat naast nr. 3, nabij hoek Lindenkruisstraat
GEGEVENS	Objectnaam: Muurwerk van trafohuis
STATUS	Kenmerkend
OMSCHRIJVING	<p>Aansluitend op Capucijnenstraat 3 bevindt zich op de hoek met de Lindenkruisstraat een trafogebouw onder een plat dak. De gevel aan de straat, in wezen de achtergevel, heeft tot ongeveer twee meter boven het straatniveau muurwerk uit ca. 1920 dat in kruisverband is gemetseld. De gemetselde penanten en de vermoedde poort aansluiting aan de rechterzijde wijzen er op dat dit muurwerk oorspronkelijk behoorde tot een tuinmuur die, waarschijnlijk omstreeks 1960 gebruikt is om een nieuw gebouw tegen aan te zetten. Het nieuwe muurwerk, dat zich daarboven bevindt is gemetseld in kruisverband met strengpersstenen.</p> <p>gemetseld. De deur aan de Capucijnenstraat heeft een gele bakstenen omlijsting (blokketting) met een segmentboog waarvan de sluitsteen is voorzien van een vijfhoekige ster, het stadswapen van de gemeente Maastricht.</p>
WAARDERING	Het muurwerk heeft cultuurhistorische waarde als relict van de eerste ommuring van het Gemeentebedrijventerrein. De poortomlijsting heeft een esthetische waarde en symboolwaarde als uiting van de vroegere gemeentebedrijven op deze plek.
RICHTLIJNEN	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Het muurwerk kan naar de oorspronkelijke bouwhoogte afgetopt worden, met uitzondering van het linker segment waar de decoratieve poortomlijsting zich bevindt. Geadviseerd wordt om de het muurwerk en de poortomlijsting te reinigen.

ADRES	Capucijnenstraat 21
GEGEVENS	Objectnaam: Brandweerkazerne
STATUS	Dominant pand
OMSCHRIJVING	<p>Brandweerkazerne gelegen binnen de bebouwde kom en binnen het beschermd stadsgezicht van Maastricht. De kazerne is gebouwd in het jaar 1958 naar een ontwerp van architect Jan Zollner(1917-1996). Zollners architectuur stond aanvankelijk onder invloed van zijn leermeester Granpré Molière. In oktober 1946 zette hij in Roermond een eigen architectenbureau op. Aanvankelijk was Zollner vooral actief als stedenbouwkundige. Nadat de gemeentes er steeds meer toe overgingen zelf stedenbouwkundige in dienst te nemen, legde hij zich meer toe op de architectuur. Hij paste op grote schaal beton toe, waarbij hij de betonconstructie uitbuit als vormgevend element. Zijn oeuvre omvat woonhuizen, scholen, verpleeghuizen, kerken en overheidsgebouwen zoals postkantoren en gemeentehuizen.</p> <p>Het voormalige kazernegebouw is een in hoofdzaak tweelaags complex met een L-vormig grondplan en een in het oog springende toren. De draagconstructie van het gebouw is een betonskelet. Dit is goed zichtbaar in het exterieur van het deel van het gebouw waarin de brandweerauto's geparkeerd stonden. De tien traveeën lange garage, uiteraard evenwijdig aan de straat gelegen, heeft portaalspanten die één geheel vormen met de, met een randbalk verzwaaarde, verdiepingsvloer en de betonnen dakconstructie. Per travee heeft de voorgevel een roldeur en op de verdieping een acht-ruits stalen venster met een borstwering.</p> <p>Aansluitend op de garage bevinden zich het voormalige kantoor en de verblijfsruimten waarvan de voorgevel licht geknikt aansluit op de voorgevel van de garage, een architectonisch accent. De entree van de voormalige kazerne heeft een relatief eenvoudige deur die echter volledig ingewerkt is in sierbetonblokken. De doorgang die in dit deel van het gebouw is aangebracht had als doel de remises van het gemeentelijk autobussenbedrijf te ontsluiten.</p> <p>Tegen de achterzijde van de garage sluit een smal en lang éénlaags bouwdeel onder een plat betondak aan. De baksteen gevels van dit bouwdeel, dat diende om de spuitslangen schoon te kunnen maken. De gevel is gemetseld in een wildverband waarin per laag een aantal strekken wordt afgewisseld met één tot vier koppen.</p> <p>De met een ongeprofileerde betonnen omlijsting gesierde vensteropeningen zijn licht uitkragend en regelmatig verdeeld over het gevelvlak. In het bouwdeel zijn nog de lange gootstenen bewaard waarin de slangen werden schoongemaakt voordat zij in de hoge toren van de kazerne te drogen werden gehangen. Deze toren, een betonskelet met bakstenen vulling, heeft een grote lantaarn die is ingesnoerd door de betonconstructie. De stalen trappen, de betonnen bordessen en de stalen vensters in de lantaarn zijn alle oorspronkelijk, hetgeen ook geldt voor de vensters in de gevels. De kleine vensteropeningen met licht uitkragende betonnen lijsten onder een strekse boog, markeren het trappenhuis. De vensters in de oostgevel van de toren horen bij achtergelegen ruimten die enkel door middel van een luik toegankelijk zijn. Dit deel van de toren werd gebruikt om oefeningen uit te voeren. De borstweringen onder de met een betonlatei overspannen vensteropeningen hebben siermetselwerk.</p>
WAARDERING	<p>De brandweerkazerne heeft ensemblewaarde in samenhang met de garage, slangentoren en slangenwasstraat en in samenhang met de naastgelegen flat, die als huisvesting voor de brandweerlieden ook deel uitmaakt van dit ensemble.</p> <p>De brandweerkazerne en de bijbehorende slangentoren zijn van architectonisch belang en vormen een bijzonder karakteristiek ontwerp in het oeuvre van architect Zollner. In</p>

	<p>zijn vormgeving wordt de bouwvorm niet langer meer door muren en door dakvlakken bepaald, maar meer door de technische en constructieve mogelijkheden van de betonconstructie.</p> <p>De voormalige brandweerkazerne heeft op stilistische gronden positief gewaardeerd als voorbeeld van de internationale modernistische stroming van het Nieuwe Bouwen. Het gebouw is typologisch van belang als voorbeeld van een Brandweerkazerne uit de wederopbouwperiode en wordt landelijk gewaardeerd vanwege de vormgeving als een bijzonder karakteristiek bouwwerk, hetgeen tot uitdrukking komt in het gebruik van beton als vormgevend element, en een bijzondere harmonische gevelopbouw (Landelijke Inventarisatie van Brandweerkazernes in Nederland).</p> <p>Het gebouw is van cultuurhistorisch belang als onderdeel van de Gemeentebedrijven, die in dit bouwblok vanaf eind 19^e eeuw tot ontwikkeling zijn gekomen. De eerste kazerne stond ook in dit gebied. Het gebouw is nog in zeer goede staat en het authentieke ontwerp is nauwelijks aangetast.</p>
<p>RICHTLIJNEN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Geadviseerd wordt om de structuur op de verdieping te handhaven bij de toekomstige verbouwing. • Geadviseerd wordt om bij de komende renovatie ook de kleurstelling van het gebouw te onderzoeken. • Ook wordt geadviseerd om de wanddecoratie in het trappenhuis te conserveren en indien dit niet mogelijk is om het kunstwerk wel goed te documenteren

ADRES	Statensingel 1-3-5-7
GEGEVENS	Objectnaam:
STATUS	Dominant pand
OMSCHRIJVING	<p>De eerste vier panden aan de Statensingel vertonen een grote onderlinge samenhang omdat het in opzet alle drielaags gebouwen met mansarde daken en drie vensterassen brede lijstgevels betreft. Qua vormgeving wijkt de voorgevel van het pand met het huisnummer 3 af van de overige gebouwen die in materiaalgebruik, detaillering en vormtaal sterk met elkaar overeenkomen. De gevels zijn met rode bakstenen in kruisverband gemetseld.</p> <p>Het pand Statensingel 1 heeft een rechthoekige plattegrond en omvat een kelder, een begane grond, twee verdiepingen en een zolder onder een asymmetrische kap die aan de straatzijde als mansarde en aan de achterzijde als zadeldak is uitgevoerd. De drie vensterassen brede bakstenen lijstgevel aan de straat heeft aan de rechterzijde een risaliet waarin de voordeur is gepositioneerd. De gevel heeft een gecementeerde plint en speklagen in zandsteen. Opvallend is dat de vensteropeningen op ieder niveau anders gedetailleerd zijn: getoogde kelderlichten, rondbogen op de begane grond, gedrukte korbogen op de eerste verdieping en getoogde strekken van geprofileerde bakstenen op de tweede verdieping. De boogvelden zijn voorzien van siermetselwerk in rode en gele bakstenen, die volgens verschillende patronen zijn uitgevoerd. De bovendorpels van de T-vensters hebben een kraalprofilering aan de onderzijde en de lijst van de gevel is uitgevoerd in baksteen, alternerend een kop en een kwarthol geprofileerde baksteen. Opvallend is dat de dagkanten van de vensteropeningen zijn gemetseld met kwarthol geprofileerde bakstenen. De vensteropening in het midden van de gevel op de begane grond heeft gedurende de periode dat er op de begane grond een café was gevestigd (de reclame staat nog te lezen op de linker borstwering), als deuropening gediend. De borstwering is met afwijkende bakstenen hersteld.</p> <p>Bijzonder is de linkerzijgevel van het pand, een blinde gevel, die geheel is voorzien van een schildering van de kunstenaar Eddie van Hoef. Deze heeft het werk in 1999 gemaakt in opdracht van de Juniorkamer "De landen van Overmaze" die het in het kader van het InterLimburgproject aan de stad Maastricht aanbod. Het werk heeft de titel 'Grenzeloos Samenwerken' meegekregen.</p> <p>Het pand Statensingel 5 heeft een rechthoekige plattegrond en omvat een kelder, een begane grond, twee verdiepingen en een zolder onder een asymmetrische kap die aan de straatzijde als mansarde en aan de achterzijde als zadeldak is uitgevoerd. De drie vensterassen brede bakstenen lijstgevel aan de straat heeft op de verdiepingen een vensterzone die twee vensterassen beslaat. De gevel heeft vensteropeningen onder segmentbogen, waaronder in verschillende patronen, siermetselwerk in rode en gele bakstenen. Ook hier zijn de dagkanten voorzien van een kwarthol profilering die is meegebakken in de steen. Speklagen heeft de voorgevel enkel op het niveau van de hardstenen onderdorpels. De bovendorpels van de T-vensters zijn eveneens van hardsteen en hebben aan de onderzijde een biljoening. De bakstenen lijst onder de dakvoet is op identieke wijze uitgevoerd als de kroonlijst van het pand Statensingel 1: alternerend een kop en een kwarthol geprofileerde baksteen.</p> <p>Het pand Statensingel 7 heeft een rechthoekige plattegrond en omvat een kelder, een begane grond, twee verdiepingen en een zolder onder een asymmetrische kap die aan de straatzijde als mansarde en aan de achterzijde als zadeldak is uitgevoerd. De drie vensterassen brede bakstenen lijstgevel aan de straat is in opzet identiek aan de voorgevel van Statensingel 1. Enkel de vensteropeningen zijn in tegenstelling tot het pand met nummer 1 alle uitgevoerd met een klimmende strek die aan de onderzijde is getoogd. Derhalve zijn ook de bovenramen van de T-vensters togend uitgevoerd. Net als de panden Statenstraat 1 en 5 is ook het pand met het nummer 7 nog in het bezit van de</p>

	<p>oorspronkelijke voordeur met daarvoor twee hardstenen treden.</p> <p>Het pand Statensingel 3 heeft net als de hiervoor genoemde panden een rechthoekige plattegrond en omvat ook naast de kelder en de begane grond twee verdiepingen en een zolder. De voorgevel heeft drie vensterassen. Het afwijkende karakter van het pand komt tot stand door de wijze waarop de met een gedrukte korfboog afgesloten vensteropeningen zijn geornamenteerd. De relatief zware cementprofileringen die om de vensteropeningen zijn getrokken, de kuif met diamantkop, de hardstenen consoles onder de kroonlijst en de zware hardstenen onderdorpels die zijn opgenomen in de waterlijst bepalen het karakter dat laat negentiende-eeuws aandoet. De T-vensters hebben als gevolg van de gedrukte korfbogen een in die vorm gemaakt bovenlicht.</p>
WAARDERING	<p>Als ensemble hebben de panden Statensingel 1, 3, 5 en 7 positieve bouw- en architectuurhistorische waarde vanwege de voor de vroege twintigste eeuw karakteristieke bouwmassa en de met zorg in baksteen uitgevoerde voorgevels. In onderlinge samenhang vormen deze vier gevels een bijzondere markering aan de rand van de binnenstedelijke bebouwing.</p> <p>De vier panden vormen de rand van de binnensstad en versterken de ruimtelijke karakteristiek en de belevingswaarde van het straatbeeld van deze woonbuurt. De panden zijn bijzonder vanwege de architectonische detaillering; vormgeving en materialisering, die tot uitdrukking komt in het gebruik van gevelbanden en waterlijsten en het decoratief gebruik van metselverbanden en gekleurde baksteenpatronen.</p>
RICHTLIJNEN	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • De vier woningen aan het begin van de Statenstraat zijn rond 1995 gerenoveerd tot appartementencomplex: hierbij zijn aan de achtergevel detonerende gekoppelde balkons gemonteerd. Deze geprefabriceerde balkons van gegalvaniseerd staal kunnen beter als kleinere vaste balkons tegen de achtergevels aangebracht worden.

ADRES	Statensingel 13
GEGEVENS	Objectnaam: Brouwerijgebouw
STATUS	Dominant pand
OMSCHRIJVING	<p>Voormalige brouwerij M. & E. Rutten werd in 1904 gebouwd in een neo-romaanse stijl.</p> <p>De vormgeving van de voorgevel van het pand is kenmerkend voor industriële panden aan het begin van de twintigste eeuw. De met zorg in baksteen uitgevoerde gevel, een in kruisverband gemetselde tuitgevel met drie boognissen waarvan de centrale nis breder is dan de beide flankerende, is voorzien van een klimmend boogfries dat de top van de gevel siert. De drie boognissen hebben dagkanten voorzien van een kraalprofilering die is meegebakken in de bakstenen.</p> <p>De gevel heeft op de begane grond een centrale toegangsdeur met aan weerszijden een kelderlicht met een hardstenen onderdorpel. Dit deel van de gevel is voorzien van een gecementeerde plint en speklagen. Op het niveau van de zolder heeft iedere rondboog een vensteropening, eveneens onder een rondboog. Het venster in de centrale nis is breder dan de vensters aan weerszijde. Alle vensters zijn vernieuwd. Opvallende details in de gevel zijn de met een kraal geprofileerde bakstenen in het fries en het pediment dat de tuit, met een gevelsteen waarin de initialen M.E.R. en het jaartal 1906, afsluit. Van de linkerzijgevel is slechts dat deel zichtbaar dat doorsteekt achter het minder diepe buurpand Statensingel 11. De in kruisverband gemetselde zijgevel heeft in dat deel een hijsluik onder een overhuivend zadeldak. Het luik is vervangen door een venster. De gevel wordt afgesloten met een geprofileerde bakgoot, net als de rechterzijgevel, waarvan alleen zichtbaar is dat deze op zolderniveau blind is. Hetzelfde geldt voor de achtergevel van het gebouw die ondanks de vlechtingen een zeer sober karakter heeft.</p>
WAARDERING	<p>Het pand Statensingel 13 heeft hoge bouw- en architectuurhistorische waarde vanwege de met zorg uitgevoerde gevels met stijlkenmerken van de vroege twintigste eeuw en vanwege de in de gevelrij afwijkende bouwmassa die karakteristiek is voor de relatief kleinschalige nijverheid in dit stadsdeel.</p> <p>Vanwege het oorspronkelijke gebruik als brouwerij heeft het pand in samenhang met de naastgelegen woningen, hoge cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een combinatie van kleinschalige nijverheid en woningbouw karakteristiek voor het stadsdeel.</p> <p>Het pand is typologisch van belang als voorbeeld van een vroeg 20^{ste} eeuws industriegebouw met een rijk gedecoreerde gevel. De ornamentatie van de gevel is kenmerkend voor industriële gebouwen in het begin van de 20^{ste} eeuw en deze worden gekarakteriseerd door het gebruik van lisenen met rondbogen, getrapte blindfriezen en gevelpinakels, die met frontons en tympanen zijn versierd</p>
RICHTLIJNEN	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • De voorgevel van het pand wordt ontsiert door een moderne rolpoort en een opvallende lichtreclamebak. Het verdient aanbeveling om deze moderne toevoegingen te verwijderen en in de poortdoorgang een draaiport te plaatsen. • Op de linker pinakel bevindt zich een detonerende rookafvoerpijp, die het beste verwijderd kan worden

ADRES	Statensingel 15-15a
GEGEVENS	Objectnaam: Hoekpand met cafévoorziening
STATUS	Dominant pand
OMSCHRIJVING	<p>Herenhuis gelegen op de hoek met de Capucijnenstraat is gebouwd in het jaar 1904, als “koffiehuis”, behorende bij de brouwerij M.& E.Rutten (Statensingel 13).</p> <p>Het grote pand Statensingel 15-15a, heeft een driezijdige bakstenen voorgevel in de stijl van de neorenaissance. De gevel heeft op de begane grond een witgeschilderde bossing en speklagen op de verdiepingen. De prominente overhoekse gevel heeft een bijzonder breed middenrisaliet dat de drie vensterassen in de gevel in het geheel omvat. Het risaliet is uitgevoerd als een tuitgevel (pediment met schelpmotief) met schouderstukken (zandstenen blokken met een ezelsrug). Het deel van de gevel dat is gericht op de Statensingel heeft een breedte van twee vensterassen (de linkerass heeft bredere vensters dan de rechter), met een tweelaags aanbouw onder een plat dak ter linkerzijde.</p> <p>Het deel van de gevel dat op de Capucijnenstraat is gericht, heeft slechts één vensterass. Beide geveldelen hebben een geprofileerde bakgoot op klossen, waartussen een bloktand en in de vensterass een dakkapel. De gevel vertoont een variatie aan vensteropeningen. De afsluiting van de vensteropeningen op de begane grond gaat schuil achter de bossing waarin ter decoratie een strekse boog is aangebracht, vermoedelijk in overeenstemming met de daadwerkelijke constructie. De T-vensters op de eerste verdieping zijn gevat in kwartrond geprofileerde gevelopeningen met rondbogen. De boogvelden zijn gesierd met metselwerk in gele, rode en zwarte stenen, waarbij verschillende patronen zijn aangebracht. Door toepassing van gebiljoende houten bovendorpels hebben de vensters een rechthoekige vorm. De getoogde T-vensters op de tweede verdieping zijn geplaatst in geprofileerde gevelopeningen onder een segmentboog. In de overhoekse gevel zijn de drie vensters gekoppeld door twee segmentbogen waaronder siermetselwerk. De geveltop heeft twee rondboogvensters geflankeerd door een iets kleinere rondboognis met siermetselwerk, de dagkanten zijn wederom kwartrond geprofileerd. Onder de tuit bevindt zich een soortgelijke blindnis.</p>
WAARDERING	<p>Het hoekpand heeft een belangrijke stedenbouwkundige waarde vanwege het opvallende bouwvolume met een hoogoprijzende topgevel, de afgeschuinde hoekbeëindiging en de opvallende gevelindeling en gevel-ornamentatie.</p> <p>Het pand heeft hoge architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een hoekpand in de stijl van de neorenaissance, met decoraties van klassieke motieven: risaliet; lisenen; tympaanbekroning en schelpmotief.</p> <p>Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde als een cafévoorziening die behoorde bij de aangrenzende brouwerij Rutten.</p>
RICHTLIJNEN	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Het pand is nog vrij authentiek, maar is door gebruik als studentensociëteit en -huisvesting sterk verwaarloosd, waardoor een algehele restauratie noodzakelijk is. • De dakvorm met de verschillende dakbedekkingen is kenmerkend voor het pand en dient gehandhaafd te worden. <p>De ramen in de tweede bouwlaag zijn niet meer origineel, maar de overige ramen dienen leidend te zijn bij vervanging. Ook de deuren zijn niet meer origineel. Bij een verbouwing kunnen deze onderdelen aangepast worden aan de nog bestaande kozijnen.</p>

