

bouwhistorische quickscan

BATTERIJSTRAAT 13-17 | MAASTRICHT

februari 2017, [REDACTED]



BUR04 MONUMENT EN RUIMTE



GEMEENTE MAASTRICHT

Welstands-/Monumentencommissie

Vergadering van: 02-04-2019

Zaaknummer: 18-1639WB

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op: 18-02-2019

Zaaknummer: 18-1639WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 31-10-2019

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 02-05-2019

projectgegevens

Code

BD277

Type onderzoek

Bouwhistorische quickscan

Onderwerp

Batterijstraat 13-17
Maastricht

Status

gemeentelijk monument (dominant)

Opdrachtgever

RO groep Zuid
Maastricht

Uitgave

februari 2017

Buro4 | Monument en Ruimte

Postbus 229
6040 AE Roermond

T : +31 (06) 55 18 37 04

F : +31 084 756 2006

E : info@buro4.nl

W: www.buro4.nl

Veldwerk, fotografie, tekst en redactie


bouwhistoricus bnb

inhoudsopgave

Inleiding	5
Historische achtergrond	
- historisch-ruimtelijke context	7
- nieuwbouw 1902	7
- latere verbouwingen	7
Beknopte beschrijving	
- hoofdopzet	11
- exterieur	11
- interieur	13
Waardering	15
Bijlage: redengevende omschrijving	
Beeldverantwoording	17
Bronnen	17
Disclaimer	17

inleiding

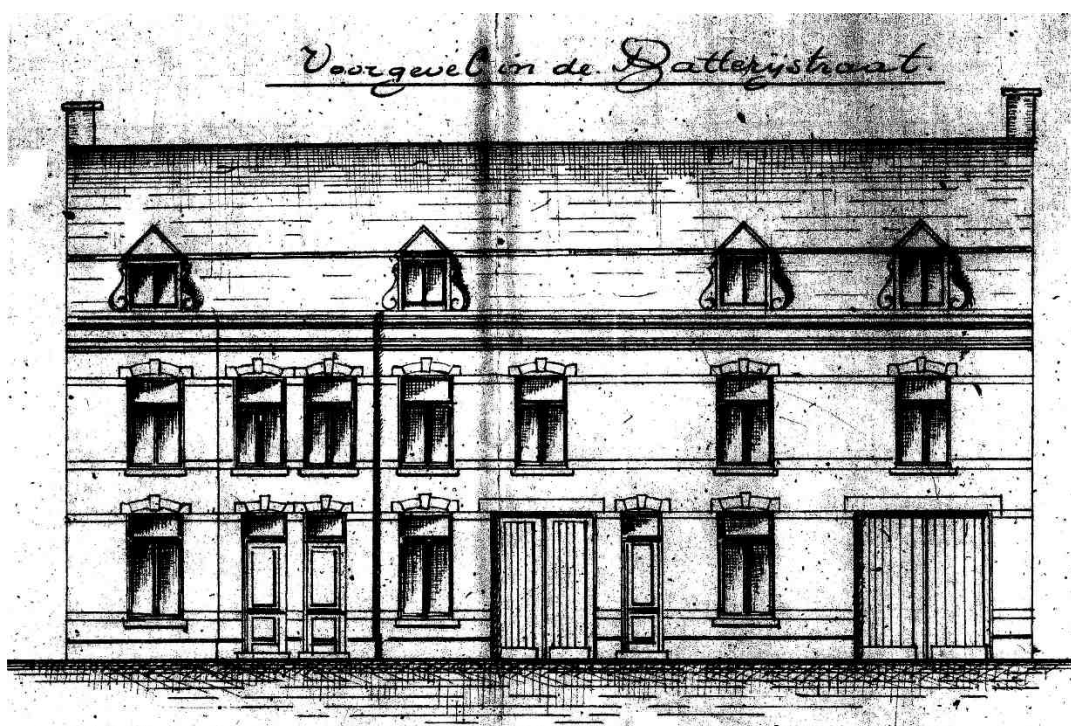
Batterijstraat 13-17 te Maastricht is een breed dwarspand uit 1902, dat gebouwd is als drievoudig woonhuis met koetshuis en stallen, maar momenteel dienst doet als kantoorgebouw op het achterterrein van Boschstraat 76. Het pand is beschermd middels het Maastricht Planologisch Erfgoed, met de classificatie 'dominant'.

Vanwege verbouwings- en herbestemmingsplannen is Buro4 gevraagd een bouwhistorische quickscan van het gebouw uit te voeren. Er is gekozen voor een verkort onderzoek, omdat tijdens een bezoek aan het pand door de gemeente al bleek dat er maar beperkte historische waarden aanwezig waren.

De rapportage gaat kort in op de voorgeschiedenis en bouw van het pand en de huidige toestand wordt beknopt beschreven. Tenslotte is er een waardenstelling volgens de *Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek 2009*.



1 uitsnede uit de kadastrale minuutkaart uit ca.1823 met het perceel van Batterijstraat 13-17 (beneden). Het maakte toen nog deel uit van een groter perceel dat doorliep naar de Boschstraat (bovenzijde)



2 ontwerptekening van de voorgevel uit 1901

historische achtergrond

historisch-ruimtelijke context

Het pand Batterijstraat 13-17 is gelegen aan de noordzijde van de historische binnenstad van Maastricht, in een gedeelte van de stad dat met de tweede stadsomwalling in de loop van de veertiende eeuw bij de stad werd getrokken. Het pand nr. 13-17 ligt in de oostelijke gevelrij, in het bouwblok tussen de Batterijstraat en de Boschstraat. De percelen in dit blok hebben een smalle, diepe vorm en strekten zich oorspronkelijk uit vanaf de Boschstraat (hoofdbebouwing) tot de Batterijstraat (achterbebauwing). In de loop van de negentiende en vroege twintigste eeuw kreeg de bebouwing aan de Batterijstraat steeds vaker een zelfstandig karakter, gericht op deze straat. Op de kadastrale minuutkaart uit ca.1823 is te zien dat op de plek van het huidige pand al bebouwing was, die als achterbebauwing van het pand aan de Boschstraat fungeerde. De eigenaresse op dat moment was logementhoudster van beroep: waarschijnlijk werd er kamers in de achterbouw verhuurd. Ook latere eigenaren waren logementhouder of hotelier van beroep. In 1901 werd de bebouwing aan de Batterijstraat gesloopt en er verrees een nieuwbouw.

nieuwbouw 1902

In 1901 vroeg logementhouder E.C. van Nispen vergunning aan voor de bouw van drie woningen, stallingen en een remise, het huidige gebouw Batterijstraat 13-15. Volgens de eerste steen in de voorgevel werd de bouw in 1902 gestart. De bestaande bebouwing werd vrijwel geheel gesloopt: de bouwtekeningen vermelden alleen het hergebruik van enkele tuinmuren.

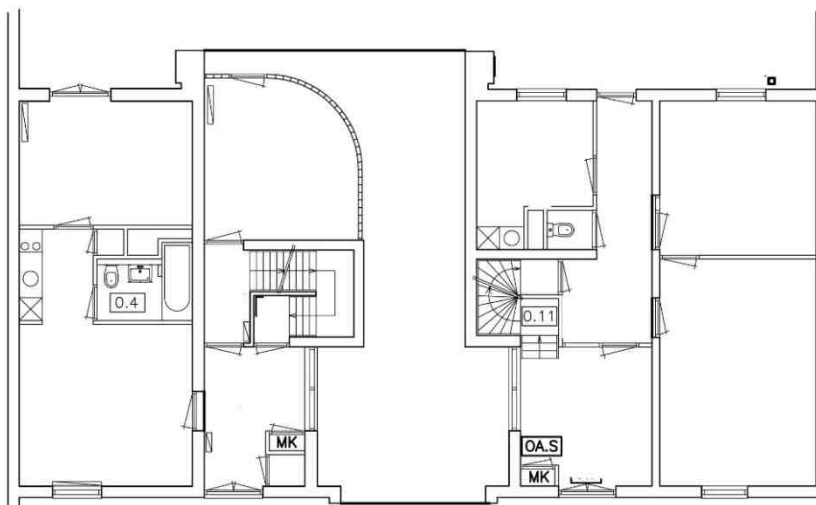
De nieuwbouw was onderkelderd en daarboven twee bouwlagen hoog met een dwarsgeplaatst mansardedak. Links waren twee woningen, in het midden een poortdoorgang naar het achterterrein en rechts een remise met een bovenwoning. Achter deze remise was een apart achterhuis. Op het achterterrein waren enkele stallingen. De voorgevel kreeg een vormgeving volgens de heersende eclecticismische stijl: met gepleisterde sierbanden en sierstenen in de ontlastingsbogen.

latere verbouwingen

In 1926 vond er een verbouwing plaats van een garageruimte, die zich in een gebouw op het achterterrein bevond en die via de poortdoorgang in verbinding stond met de Batterijstraat. Op het achterterrein stonden in het verleden meerdere gebouwen, die momenteel allemaal zijn gesloopt. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is de precieze ontwikkeling van deze bebouwing hier niet verder uitgewerkt. In de loop van de twintigste eeuw verdwenen ook de aanbouwen aan de achterzijde en het achterhuis. De laatste verbouwing vond plaats in 1992. Toen werd het interieur sterk verbouwd en omgevormd tot kantoorruimte.

[illegible]

Beddeterminat.



OA.S
MK



7 de voorgevel aan de Batterijstraat



8 de achtergevel aan de binnenplaats met de moderne geveluitbouw in het midden

beknopte beschrijving

hoofdropzet

Het pand Batterijstraat 13-17 is op twee plekken onderkelderd en daarboven twee bouwlagen hoog onder een dwarsgeplaatst mansardedak.

exterieur

de voorgevel

Voor een beschrijving van de voorgevel wordt verwezen naar de redengevende beschrijving achterin deze rapportage. Uit een vergelijking met de bouwtekeningen uit 1901 blijkt dat de gevel wel relatief oorspronkelijk oogt, maar dat niet is: met name de begane grond is sterk gewijzigd. Een tweetal oorspronkelijke voordeuren zijn verdwenen en de middelste poortopening is vergroot. De rechter poortopening is vervangen door een venster. Vermoedelijk is het (buiten)muurwerk op de begane grond hierbij vernieuwd met gebruik van (passende) oranje verblendsteen. De huidige vensteropeningen hebben gemetselde segmentbogen, waarbij de oorspronkelijke kunststenen aanzet- en sluitstenen niet meer aanwezig zijn. Op de verdieping zijn ze er wel nog. Hier zijn twee vensters in de linker helft van de gevel verwijderd: dit is ook nog zichtbaar in licht afwijkend metselwerk tussen de huidige vensters, op de plek van de verdwenen vensteropeningen.

de achtergevel

De achtergevel bestaat uit drie delen. Links is een sobere bakstenen gevel, die op de begane grond niet oorspronkelijk is (op de bouwtekening is te zien dat de achtergevel op dit niveau oorspronkelijk verder naar achteren lag). Hier zijn in een latere fase drie gevelopeningen met gemetselde segmentbogen gereconstrueerd. Op de eerste verdieping is het muurwerk wel oorspronkelijk, maar er is één vensteropening minder dan er in 1901 was. Alle ramen en deuren zijn van recente datum. In het midden van de gevel is een naar voren springend geveldeel dat wit gepleisterd is en uit de late twintigste eeuw dateert. Op de begane grond is een poortdoorgang met rechts daarvan een gebogen wand van glasstenen. Op de verdieping zijn twee vensters en op zolderniveau is een laag, liggend venster met tien raampjes. Het rechter deel van de achtergevel is opgetrokken in (hergebruikte) baksteen en er zijn twee niet-oorspronkelijke vensters boven elkaar met moderne ramen.

dak

Het dak is gedekt met gesmoorde muldenpannen. Aan de voorzijde zijn vijf moderne dakkapellen, aan de achterzijde zijn er drie. Aan beide zijden zijn bakgoten met geprofileerde houten gootlijsten.



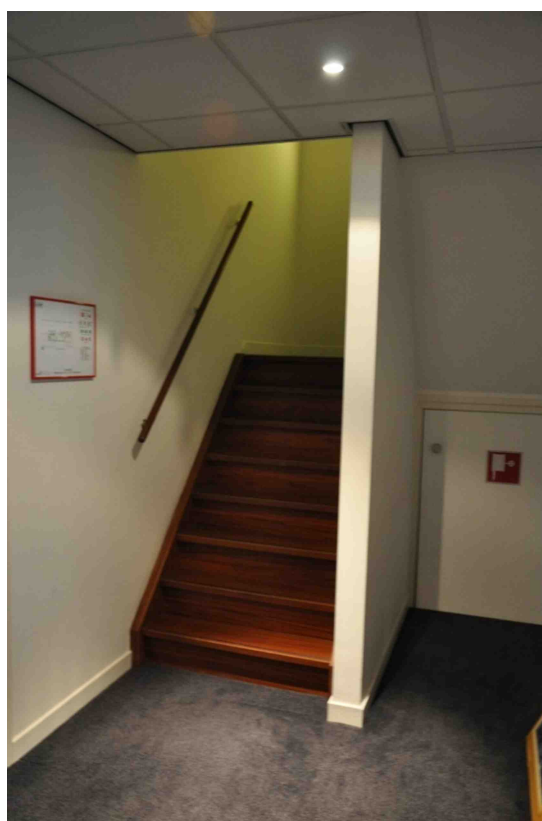
9 de kelder onder het zuidelijke deel van het pand



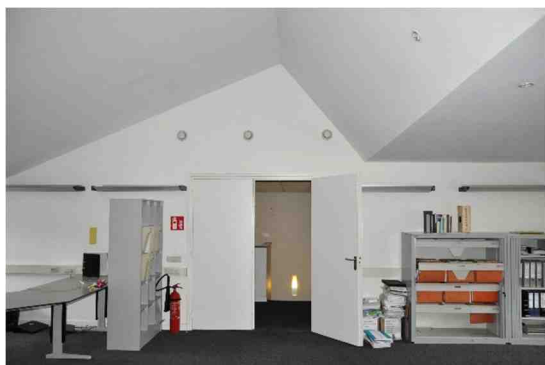
10 vernieuwd betondek boven de noordelijke kelder



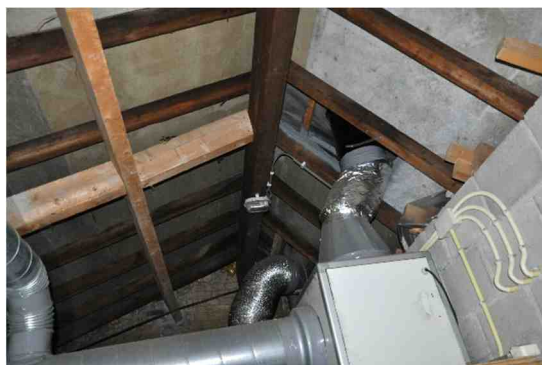
11 de entreehal van het zuidelijke deel



12 trappenhuis op de verdieping van het noordelijke deel



13 kantoorruimte op zolder, boven de poortdoorgang



14 detail van de kapconstructie uit 1902 (noordzijde)

interieur

kelder

Zowel het linker, als het rechter deel van het pand is onderkelderd. De kelders dateren uit 1902, met sporadisch een stuk muurwerk uit een oudere fase (noordelijke kelder). De buitenmuren van de kelders zijn in 1902 in mergelsteen opgetrokken. De noordelijke kelder heeft een betonnen 'broodjes'-plafond. De zuidelijke kelder heeft bakstenen troggewelfjes op ijzeren balken. De keldertrappen zijn modern.

begane grond

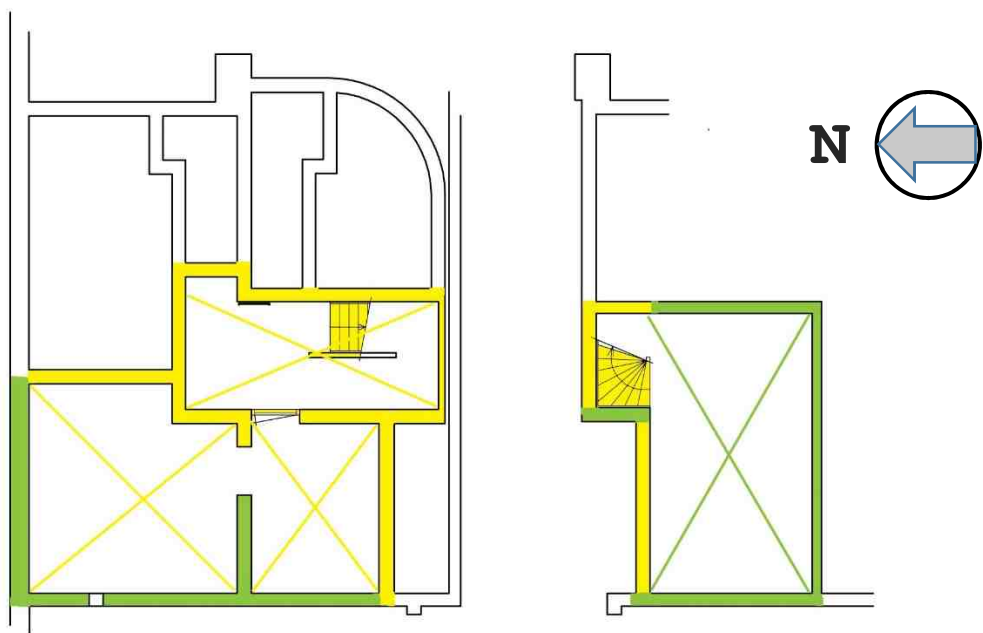
De indeling van de begane grond is sterk gewijzigd sinds 1902. Alleen de hoofdindeling met de poortdoorgang in het midden is nog aanwezig. De oude indeling van de twee woningen aan de noordzijde is verdwenen, alleen de oude scheidingsmuur tussen de woningen is nog herkenbaar. De draagconstructie van de verdiepingsvloer was niet zichtbaar tijdens het onderzoek. Vermoedelijk is de houten balklaag uit 1902 nog aanwezig. Er zijn geen historische afwerkingen aangetroffen: alle deuren, trappen, plafonds en vloerafwerkingen zijn modern.

eerste verdieping

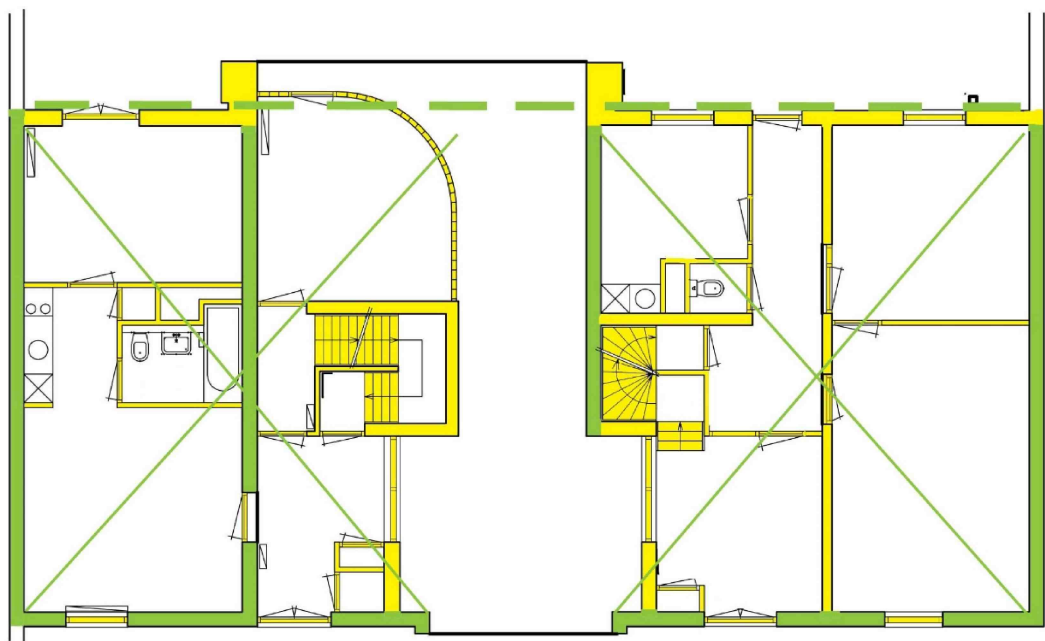
Ook de indeling van de eerste verdieping is sterk gewijzigd, maar er is iets meer van de oude indeling herkenbaar gebleven, al zijn vermoedelijk niet alle binnenmuren ook materieel gezien nog uit 1902. De dwarsmuur tussen de twee noordelijke woningen is nog aanwezig (deze is tevens een draagmuur). Aan de zuidzijde is een verdeling in vier kamers, overeenkomstig de indeling uit 1902. De trappenhuizen zijn min of meer op de oude plek, al zijn de trappen vernieuwd. Ook in deze bouwlaag zijn geen historische interieurafwerkingen zichtbaar. De zoldervloer, gedragen door gezaagde grenen balken, was plaatselijk waarneembaar boven een verlaagd plafond.

zolderverdieping

Van de zolderverdieping is niet bekend hoe deze was ingedeeld in 1902. Op dit niveau zijn in ieder geval de oude dwarsmuren tussen de twee noordelijke woningen en tussen de poortdoorgang en de zuidelijke woning nog aanwezig. Van de noordelijke dwarsmuur kon worden vastgesteld dat deze in baksteen was gemetseld en een top van mergelsteen had. De huidige binnenwanden zijn modern, evenals alle interieurafwerkingen. Voor zover zichtbaar was achter de moderne afwerkingen, wordt de kapconstructie gedragen door de twee dwarse draagmuren en een kaspant in het midden van de zuidelijke woning. Dit spant is opgebouwd uit gezaagde grenen balken en heeft een typerende opzet voor de vroege twintigste eeuw. Aan de voorzijde is een schuin spantbeen met korbeel, aan de achterzijde is een kreupele stijl.



15 monumentale waarden van het kelderniveau, de kruizen markeren de kelderplafonds



16 monumentale waarden van de begane grond, de kruizen geven de verdiepingsvloer weer, de stippellijn is de contour van de oude achtergevel

waardering

contextuele waarden

Het pand Batterijstraat 13-17 te Maastricht is van *cultuurhistorische waarde* als voorbeeld van achterbebouwing van de Boschstraat die begin twintigste eeuw verzelfstandigde tot woongebouw met stallen aan de Batterijstraat.

Het pand heeft een beperkte *architectuurhistorische waarde*: de algehele uitstraling is die van een vroegtwintigste-eeuws, eclectisch woon- en bedrijfspand. Nadere studie leert echter dat het oorspronkelijke ontwerp sterk is aangepast en dat de gevel een nieuwe indeling heeft gekregen waarbij ook de gevelafwerkingen op de begane grond versoberd zijn.

Het pand heeft een lage *bouwhistorische waarde*: het casco dateert uit 1902 maar is niet bijzonder voor de bouwtijd en sober van opzet. Ook is er geen sprake van een bijzondere bouwfaserings: van oudere bebouwing is nagenoeg niets overgebleven en bij de meest recente, ingrijpende verbouwing zijn alle historische afwerkingen verwijderd.

interne waarden

exterieur

Het oorspronkelijke ontwerp van de voorgevel is gewijzigd in de loop van de twintigste eeuw. De gevel heeft toch nog een positieve waarde vanwege de nog aanwezige vroegtwintigste-eeuwse architectuurkenmerken, waarmee het pand onderdeel uit maakt van een gevelrij van meerdere panden uit deze bouwperiode.

Een andere positieve waarde betreft de bouwvorm (contour en dakvorm), die qua maatvoering aansluit bij de overige historische bebouwing aan de oostzijde van de Batterijstraat.

De achtergevel was van oorsprong al sober en is eveneens sterk gewijzigd. De moderne uitbouw is zelfs storend te noemen. De gevel heeft om deze redenen een indifferente waarde.

interieur

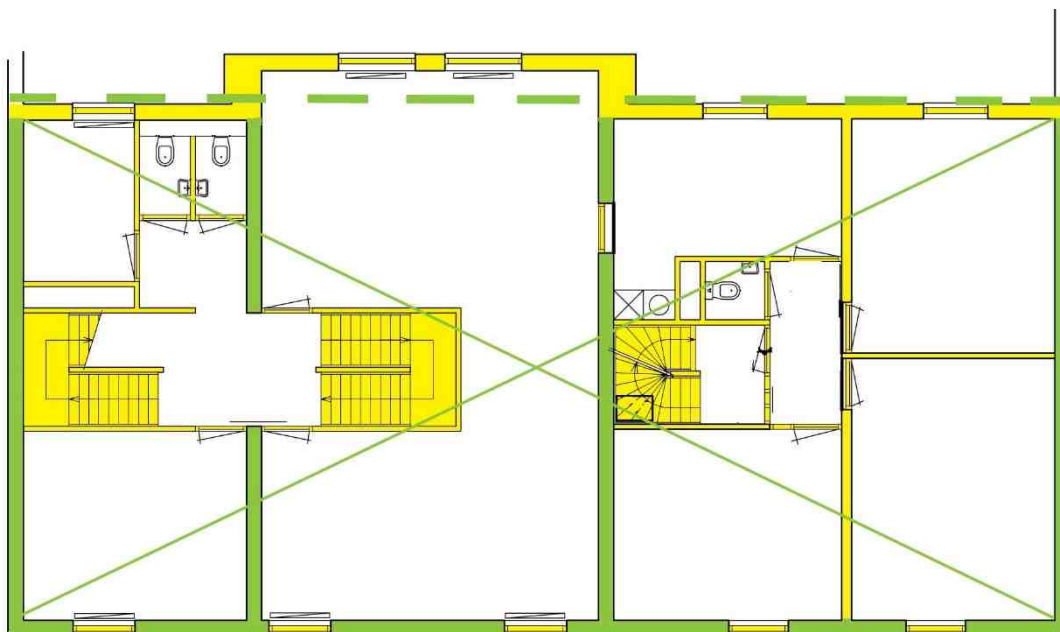
Zoals uit het onderzoek blijkt, is ook het interieur sterk gewijzigd. De woningen en remise uit 1902 zijn niet meer waarneembaar door de latere verbouwingen. Van de oorspronkelijke hoofdindeling zijn alleen twee dwarsmuren (tevens draagmuren) nog aanwezig en het gegeven van de poortdoorgang in het midden. Deze hebben qua structuur een positieve waarde.

Van de oorspronkelijke constructie resteren nog (delen van) de kelderruimten, de vloeren en de kapconstructie (spant, gordingen en sporen). Deze zijn positief gewaardeerd vanwege hun authenticiteit, maar zijn nauwelijks zeldzaam te noemen.

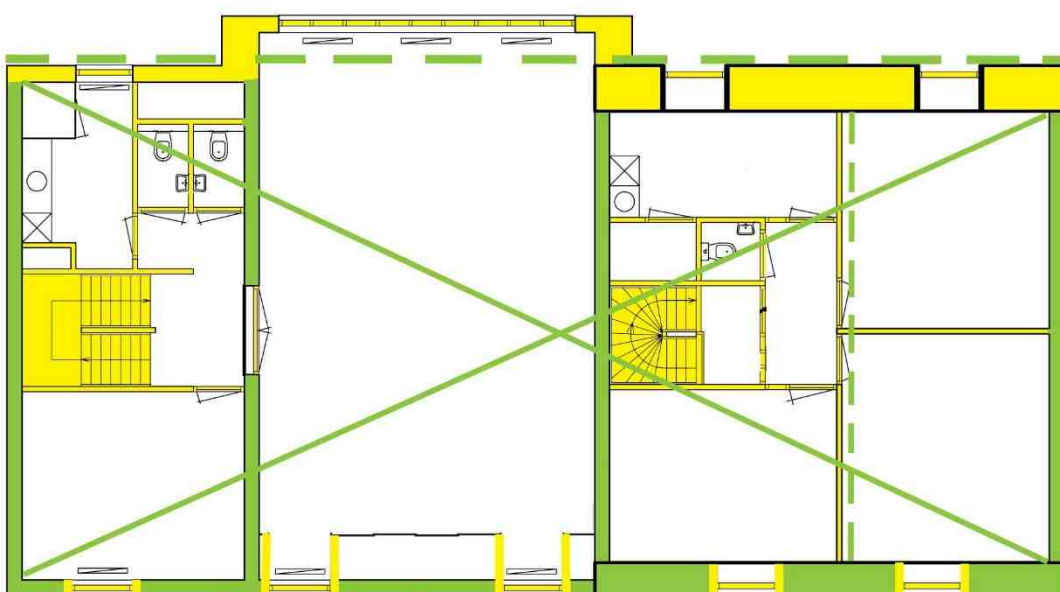
Er zijn geen historische interieurafwerkingen aangetroffen: alle vloer- en plafondaafwerkingen, deuren en trappen zijn vernieuwd. De moderne interieurafwerkingen hebben een indifferente waarde.

legenda waardenkaarten

	= hoge monumentale waarde
	= positieve monumentale waarde
	= indifferente waarde



17 monumentale waarden van de eerste verdieping, het kruis geeft de zoldervloer weer, de stippellijn de contour van de oude achtergevel



18 monumentale waarden van het zolderniveau, het kruis geeft de kapconstructie weer, het kaspant is apart gestippeld. De stippellijn aan de achterzijde geeft de contour van de achtergevel weer.

ADRES	Batterijstraat 13-17 6211 SE Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: handelshuis Huidige functie: woonhuis
STATUS	Dominant bouwwerk
FOTO'S	 <i>De voorgevel van Batterijstraat 13-17</i>
OMSCHRIJVING	Inleiding Dubbel woonhuis uit 1902 in eclecticismische stijl, gelegen binnen de bebouwde kom en binnen het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Beschrijving Halfvrijstaand pand met lijstgevel, bestaande uit twee woonhuizen met daartussen een poortdoorgang naar het achterterrein. Het pand is opgebouwd uit twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een mansardedak dat gedekt is met grijze muldenpannen, waarbij aan de voorzijde van de vijf vernieuwde dakkapellen zijn aangebracht. Aan het dak bevindt zich een bakgoot met een geprofileerde houten gootlijst. De voorgevel is opgemetseld met bakstenen en heeft een gepleisterde plint. Geveldecoratie met horizontale gepleisterde banden en boven de vensters in de tweede bouwlaag en tussen de eerste en tweede bouwlaag zijn waterlijsten aangebracht. De voorgevel heeft vijf vensterassen. Op de begane grond zijn van links naar rechts een venster, een toegang, de poort, een toegang en een venster. De toegangen hebben gedeelde bovenlichten, de deur is vernieuwd. De poort heeft een gepleisterde omlijsting en ijzeren poortdeuren. Op de verdieping zijn vijf vensters. De vensteropeningen hebben een segmentboogvorm en bevatten (vernieuwde) T-ramen. De vensters op de verdieping hebben gepleisterde hoek- en sluitstenen. Boven de toegang bevindt zich een gedenksteen met de tekst: 'De eerste steen gelegd door Piet van Nispen- oud negen jaren- op 26 juli 1902'.
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 een historische middeleeuwse stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is. • het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit

	van het ontwerp. • de oorspronkelijke opzet van de gevel gehandhaafd is. • de straatgevel een waardevolle maatvoering en ritmering bezit. Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere: • de gestucte plint • de horizontale stucbanden • de waterlijsten • de gestucte hoek- en sluitstenen • de geprofileerde 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 zonneschermen op de rechter twee dakkapellen doen afbreuk aan het gevelbeeld. Bij voorkeur verwijderen.

beeldverantwoording

Architectenbureau Frans Royen bv	4, 6
Buro4	7 - 18
RCE	1
RHCL	2, 3, 5

bronnen

Regionaal Historisch Centrum Limburg

Bouwvergunningen gemeente Maastricht 1845-1905
Nr. 194 (1901)

Bouwvergunningen gemeente Maastricht 1918-1943
Nr.2191 (1926)

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Kadastrale minuutkaart sectie A blad 3
OAT

architectenbureau Frans Royen bv Maastricht

tekeningen bestaande toestand

© 2017 | Buro4 Monument en Ruimte

Verveelvoudiging voor eigen gebruik of intern gebruik van de opdrachtgever is toegestaan. Bronvermelding is verplicht. Voor het overige mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op welke andere manier, voor doeleinden anders dan hierboven vermeld, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever en de auteurs. Buro4 heeft met alle mogelijke zorg getracht de rechthebbenden ten aanzien van bestaand beeldmateriaal te achterhalen. Een ieder die van mening is rechten te kunnen doen op illustraties wordt verzocht zich met Buro4 in verbinding te stellen. Voor contactgegevens, zie www.buro4.nl.