

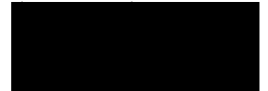
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Burgemeester en Wethouders van Maastricht
p/a [REDACTED]
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon



Onze referentie
CIK-2018-434

Uw referentie

Uw e-mail
15 mei 2018

Olonummer
3375677

Bijlagen
0

Datum

Betreft

Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1,
onder f, en 2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

Gegevens beschermd monument

Naam	Grande Maison du Levrier & de L'Aigle Noir
Adres	Boschstraat 76
Postcode/plaats	6211 AX , Maastricht
Gemeente/provincie	Maastricht/LI
Monumentnummer	36784

Geacht college,

U vroeg mij u een pre-advies uit te brengen over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een bouwinitiatief/principeverzoek toegezonden.

Advies

Mijn advies luidt *postief met aanbeveling*.

Bij mijn advies doe ik u navolgende aanbevelingen.

- Voor meer informatie over restauratiekwaliteit verwijs ik u naar www.stichtingerm.nl en www.monumentaalschilderwerk.nl

De ministeriële adviesplicht

U heeft het plan als adviesplichtig aangemerkt. Het voorliggende plan betreft:

1. het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
2. het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen in het geval, bedoeld onder 1;
3. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of;
4. het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

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

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

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit pre-advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag, geregistreerd onder nummer CIK/2018/434.

Het plan

De werkzaamheden betreffen de herbestemming en transformatie van deze voormalige hotelschool tot luxe hotel. Het plan behelst een verbouwing en restauratie van het monument en een nieuwbouwplan gelegen aan de achterzijde van het complex. Dit nieuwbouwplan valt buiten het bestek van mijn advies.

Nb. Voor het pand zijn ook restauratiewerkzaamheden voorzien. Deze juich ik uiteraard van harte toe omwille van de instandhouding van de monumentale waarden. Bij de ingediende stukken ontbreekt echter nog een gebrekentekening en onderliggend restauratieplan/bestek. Deze informatie zie ik graag te zijner tijd in de definitieve aanvraag van u tegemoet om het plan op zijn merites te kunnen beoordelen.

Motivering

Gelet op het monument en de ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen:

- De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)
- Aanvullende waardestelling/bevindingen naar aanleiding van het bezoek van mevrouw A. Vos mijn dienst op 25 april jl.
- Bouwkundige, bouwhistorische en architectuurhistorische aspecten
- Architectonische aspecten (nieuwbouw)
- Ruimtelijk-stedenbouwkundige aspecten
- Duurzaamheid
- Functie/herbestemming/bestemmingplan
- Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)
- Is er met een minder zware ingreep hetzelfde te bereiken?
- Overig: het ingediende concept-plan is nog niet compleet. Voor de voorgenomen restauratiewerkzaamheden ontbreekt de onderlegger (herstelplan/bestek)

Op grond hiervan beoordeel ik het principeplan als volgt.

Allereerst wil ik u graag complimenteren dat in afmeting toch omvangrijke monumentale complex een passende nieuwe bestemming is gevonden, die bovendien de aanwezige waarden recht doet.

Het complex kent een, ook voor de Maastricht, interessante cultuurhistorie, van onder meer herberg en befaamd restaurant, waarvan de laatste decennia worden gekenmerkt door het gebruik als ook in den lande bekende hotelschool. Alhoewel het pand door dit gebruik op onderdelen ingrijpend is verbouwd, is vooral de begane grond met de twee grote, fraai gedecoreerde zalen (neo-empire) en de

doorrijpoort nog vrijwel gaaf bewaard gebleven. Verder zijn met name de monumentale en fraaie trap en op de verdieping op diverse plekken waardevolle interieuronderdelen behouden.

Het voorliggende plan betreft de herbestemming tot hotelfunctie voor het luxe segment, waarbij een aantal kamers intern wordt verbonden en voorzien van toilet en natte cel. Daartoe worden een extra lift, ingrepen voor diverse voorzieningen en een aantal doorbraken en aanpassingen gerealiseerd, waarbij zowel de structuur van het pand als de diverse monumentale interieuronderdelen integraal bewaard blijven. Ik vraag graag uw aandacht voor het aanbrengen van alle het benodigde aan- en afvoerleidingen respectievelijk elektra ten behoeve van de nieuwe voorzieningen. Ook de voorziene ingrepen voor wand- en vloerisolatie verdienen zorgvuldigheid, zodat bij de uitvoering van de werkzaamheden geen, of in elk geval zo min mogelijk, waardevol historisch materiaal verloren gaat.

In het dak is aan de voorzijde voorzien de dakkappen terug te brengen zoals deze bekend zijn uit historisch dan wel oud fotomateriaal. Op zich heb ik geen bezwaar tegen het terugbrengen van deze kapellen. Wel verdient het aanbeveling de nieuwe kapellen als herkenbare reconstructie uit te voeren. Dat wil zeggen ofwel een historische vormtaal met moderne materialen, ofwel een moderne vormtaal met juist historische uitmontering te kiezen.

Op hoofdlijnen bestaan er geen overwegende bezwaren tegen de uitvoering van deze werkzaamheden mits deze met behoud van het historisch bouwmateriaal en zoveel mogelijk reversibel worden uitgevoerd. Het is belangrijk eventuele waardevolle interieuronderdelen die nu nog aan het oog worden onttrokken, maar bij de uitvoering van het werk worden blootgelegd, goed te documenteren en waar dit kan in situ te behouden. De beoogde ingreep om aan de achterzijde het hotel te verbinden met de achtergelegen nieuwbouw via en door de tuin vraagt om nadere studie. Het verdient sterke aanbeveling de tuin ook als groene binnentuin in te richten en de bestaande deuropeningen aan de achterzijde indien nodig open te zetten, maar wel zoveel mogelijk in tact te laten. Het optisch verbinden van de grote zaal met de binnentuin zal deze extra cachet verlenen.

Met name het realiseren van de benodigde nieuwe lift heeft veel impact op de interieurwaarden, zowel fysiek in de vorm van doorbraken door de historische balkenlaag met plafonds respectievelijk vloeren, als optisch als de lift in het trappenhuis wordt gerealiseerd. Tijdens het genoemde bezoek ter plaatse passeerden beide opties de revue. Omdat nog nadere studie van de plafonds nodig is, was het lastig al een definitieve keuze te maken. En beide posities hebben hun voor- en nadelen. Vanwege het mogelijke verlies aan historisch bouwmateriaal, lijkt er een lichte voorkeur voor de lift in het trappenhuis. Maar ook hiervoor zijn ingrepen in de fraaie balustrade nodig. Omwille van de duurzame nieuwe bestemming stem ik in met het aanbrengen van een nieuwe lift, mits deze zorgvuldig en met zo min mogelijk verlies aan historisch bouwmateriaal wordt gerealiseerd. Graag verneem ik te zijner tijd van voor welke plek uiteindelijk wordt gekozen en waarom.

Voor wat betreft de beide zalen op de begane grond vraag ik uw aandacht voor een gedegen kleurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek om respectievelijk het kleurenpalet en de restauratiebehoefte en -methode in kaart te brengen. Gezien het beoogde nieuwe gebruik en de bijzondere monumentale interieurwaarden, verdient het aanbeveling voor de toekomstige omgang met deze ruimtes een zogenaamd 'Book for good housekeeping' op te stellen. Bij het uitvoeren van het kleurhistorisch onderzoek kan mogelijk gebruik worden gemaakt van studenten van de SRAL te Maastricht. Daarmee krijgt het project tegelijk een educatieve loot aan de stam.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

Onze referentie
CIK-2018-434

Afschrift en tekeningen

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,


adviseur architectuurhistorie
Regio Midden-Zuid (Limburg)



Behoort bij
Betreft

CIK-2018-434

Datum

Brief opgesteld door

Doorboeken in Docman
ja

paraf

Medeparaaf
Nvt

Eindparaaf regiohoofd

Afschriften aan

het hoofd van de Regio Midden-Zuid

Pandsdossier

n.b. plan door indiener in eerste instantie op verkeerd monumentnummer aangevraagd. Daardoor onduidelijkheid, vertraging in de afhandeling van het advies. Advies opgesteld met dank aan de inbreng van de gemeente Maastricht mede nav WTP juli 2017