



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Maastricht
T.a.v.
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

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

Olonummer

Onze referentie
1453398

Datum 22 december 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	Klooster Opveld
Adres	Veldstraat 20
Postcode/plaats	6227SZ Maastricht
Gemeente/provincie	Maastricht; Limburg;
Monumentnummer	506693

Geacht college,

Op 18 oktober 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften;

- Parallel aan de ontmantelende werkzaamheden aanvullend bouwhistorisch onderzoek en kleurhistorisch onderzoek uit te voeren;
- De borstwering in de tweede travee van de kloostergang van het landhuis te behouden;
- Toe te passen materialen en technieken bij herstel en restauratie en de detaillering van de binnendeur met bovenpaneel nader toe te lichten en ter beoordeling voor te leggen aan de adviseur Cultureel Erfgoed van de gemeente.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft het herbestemmen van een kloostergebouw tot zorgcentrum.

Motivering

De voorliggende plannen omvatten de herbestemming van een kloostergebouw, gelegen aan de Veldstraat 20 te Heer, naar een zorgcentrum met 17 appartementen voor bewoners met dementie. Het rijksmonument bestaat uit een voormalig landhuis uit 1774 met mogelijke oudere resten en een kloostervleugel met kloosterkapel uit 1910 van architect Theophile van Kan. De achter het landhuis gelegen kloosterkapel blijft buiten de scope van het plan. Het terrein wordt omgeven door een kloostertuin en tuinmuur, aangemerkt als waardevol groen en dominant gemeentelijk monument in het Maastrichts Planologisch Erfgoed. In de kloostertuin wordt achter de tuinmuur een nieuwe tuinkamer voorzien. Deze nieuwbouw wordt met een verbindingsgang gekoppeld aan het landhuis. Op 25 oktober 2022 heb ik de locatie bezocht en de plannen zijn verschillende keren besproken in het bouwplanoverleg met de gemeente Maastricht. Ook heb ik steeds kennis genomen van de adviezen van de welstands- en monumentencommissie van uw gemeente.

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor de nieuwe bestemming van het klooster dat sinds het vertrek van de laatste zusters in 2018 leegstaat. In de bouwhistorische verkenning, bouwkundige analyses, restauratievisie en het inspectierapport worden de ambities en de noodzakelijke aanpassingen voor dit project grondig uiteengezet. Hierin wordt het spanningsveld tussen de uitdagingen en maximaal behoud van het monument uitstekend belicht, waarbij een duidelijke balans in visie en aanpak naar voren komt. Complimenten zijn op zijn plaats voor het streven om minder geslaagde verbouwingen uit recente decennia ongedaan te maken om het gebouw zoveel mogelijk terug te kunnen brengen naar de situatie van begin twintigste eeuw.

Achtereenvolgens behandel ik de verschillende aspecten uit het plan:

Bouwhistorisch en Kleurhistorisch Onderzoek

Uit de stukken komt naar voren dat voor een volledige planvorming en waardering nog aanvullend, licht destructief, onderzoek noodzakelijk is, bijvoorbeeld naar verlaagde plafonds. Dit aanvullend onderzoek, dat parallel aan de ontmantelingen kan worden uitgevoerd, is leidend voor definitieve beslissingen en leidt mogelijk tot heroverweging van bouwhistorische waarderings. Zo kan bijvoorbeeld de datering van de koepel in de voormalige huiskapel nog aangescherpt worden. Een aantal elementen die ten tijde van de aanwijzing al onderdeel uitmaakten van de onroerende zaak dienen hoger gewaardeerd te worden, dit geldt bijvoorbeeld voor de kloostergang uit 1912 tegen de westgevel van het landhuis. Maar bovenstaande heeft geen invloed op de planvorming en staat een positief advies niet in de weg.

Naast aanvullend bouwhistorisch onderzoek adviseer ik ook kleurhistorisch onderzoek bij de definitieve planvorming te betrekken en in het bijzonder wanneer

verf- en afwerkklagen worden verwijderd of wanneer kleurstellingen, bijvoorbeeld aan het exterieur, worden gewijzigd. Ook is over de stucwerk lambriseringen in de entree en de in het pand op verschillende plaatsen aangetroffen behangresten nog niet alle informatie bekend. Specialistisch kleurhistorisch onderzoek naar afwerkingen is vaak essentieel om inzicht te verkrijgen in de bouwhistorie en historische uitmonstering. Voor wat betreft deze aanvullende onderzoeken adviseer ik u het volgende;

- Parallel aan de ontmantelende werkzaamheden aanvullend bouwhistorisch onderzoek uit te voeren en op basis van deze bevindingen de huidige bouwhistorische waardering aan te passen/ aan te vullen en voor te leggen aan de adviseur Cultureel Erfgoed van de gemeente;
- Tijdens de ontmantelende werkzaamheden tevens een kleurhistorisch onderzoek type 2, conform de ERM uitvoeringsrichtlijn URL 2004, uit te voeren wanneer behang of verflagen worden verwijderd of kleurstellingen worden aangepast. Ik adviseer de uitkomsten van dit onderzoek voor te leggen aan de adviseur Cultureel Erfgoed van de gemeente om in overleg met de betrokkenen tot een definitieve afwerking en kleurkeuzes te komen.

Ingrepen en Uitvoering van Werkzaamheden

Het voorgestelde plan omvat zowel ingrepen in het exterieur als het interieur. In het exterieur betreft het maken van een nieuwe entree in de tweede travee van de kloostergang van het landhuis, om de historische as met de oorspronkelijke entree te herstellen, een interessant voorstel. Echter, gelet op de aanwezigheid van bestaande gevelopeningen in de aangrenzende vleugel is het maken van een extra entree onnodig en adviseer ik om de borstwering van de tweede travee niet te slopen en de entree en routing via de bestaande doorgangen te organiseren. Voor wat betreft het maken van een extra entree adviseer ik u het volgende;

- Geen extra entree te realiseren en hiermee de borstwering in de tweede travee van de kloostergang van het landhuis te behouden.

De bij het herstel en restauratie toe te passen materialen en technieken, bijvoorbeeld bij voegwerk en natuursteen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden nog te worden toegelicht. Graag verwijs ik hiervoor naar de diverse uitvoeringsrichtlijnen van Stichting ERM. Deze informatie dient te worden afgestemd met de adviseur Cultureel Erfgoed van de gemeente.

De cementmortel die in het verleden op de bestaande gevel is aangebracht voorkomt dat regenwater door middel van capillaire werking naar binnen penetreert. Het in goede (onderhouds-)staat houden van de gevel is belangrijk. Om deze reden is het niet wenselijk dat een (extra) verfsysteem wordt aangebracht, omdat deze verflaag de dampdiffusie naar buiten toe kan verhinderen.

Het interieur wordt respectvol benaderd, want de hoog gewaardeerde monumentale structuur wordt vrijwel geheel behouden en historisch waardevolle

elementen zoals de keramische vloeren uit 1910 in ruimten B.0.04 en B.0.07 en de pui met bijzonder glas bij het trappenhuis op de eerste verdieping worden in de plannen opgenomen. Voor het (indifferent gewaardeerde!) bijzondere glas in de puien in gang B1.25 zal elders in het gebouw een nieuwe locatie worden gezocht. Ik moedig ook aan om de waardevolle wastafel met tegelwerk op de verdieping en de historische keuken op de begane grond te behouden of in het ontwerp te verwerken.

Voor het interieur is nog niet alle benodigde informatie aangeleverd, zoals het herstel van schouwen of het restaureren en schilderen van trappen. Belangrijk om meer inzicht te geven over de omgang met de monumentale waarden van deze interieurelementen en op welke wijze ze tijdens de werkzaamheden (preventief) beschermd zullen worden.

Ook wordt op de verdiepingen een aantal zwevende vloeren aangebracht. De impact van deze ingreep op onderliggende vloeren en de aansluiting op trappen dient nader toegelicht worden. De binnendeuren worden verhoogd en de latei boven het kozijn wordt vervangen. Voorgesteld wordt om de binnendeuren te verhogen door het plaatsen van een paneel aan de onderzijde. Ik adviseer om de binnendeuren juist aan de bovenzijde te verlengen en dit uit te voeren als een bovenlicht / bovenpaneel met een klein naadje tussen paneel en deur. Ik adviseer bovenstaande informatie en detaillering van het bovenlicht ter advisering voor te leggen aan de adviseur Cultureel Erfgoed van de gemeente.

Lift en Installatie:

Een aanpassing van de bestaande lift wordt ondersteund, tenzij een bovendakse liftofbouw wordt toegevoegd. Alle aanpassingen en constructieve ingrepen dienen binnen het bestaande volume opgelost te worden.

Voor het transport van de cv-installatie is het aan te bevelen om dezelfde schachten te gebruiken als voor de riolering? Belangrijk om inzichtelijk te maken wat de gevolgen van het horizontale transport van de leidingen zijn voor de monumentale waarden in het interieur.

Isolatie:

De keuze voor een dampdicht isolatiesysteem is aanvaardbaar, mits er aandacht is voor het dampdicht maken van de binnenzijde bij gevoelige details, zoals balkkoppen, stopcontacten, dagkanten, etc. Ventilatie aan de binnenzijde is daarbij essentieel. Ik raad af om 'natte cellen' direct tegen gevels te plaatsen.

In de ruimte met de koepel wordt een voorzetwand voorgesteld waardoor een detonerend beeld ontstaat met de bestaande wand en het stucwerk. Is het noodzakelijk om ook deze kleine bijzondere ruimte te voorzien van isolatie en een voorzetwand? Mogelijk kan het aansluitdetail aangepast worden?

Nieuwbouw en Terreininrichting:

De nieuwbouw in de kloostertuin is terughoudend geplaatst in de hoek van de kloostertuin en respecteert het beeld en de bestaande structuur. Het is de vraag of de grote overstekken, met name aan de zijde van de tuinmuur, noodzakelijk zijn,

maar dat is een esthetische kwestie. Natuur-inclusief bouwen, zoals het toepassen van groene daken, wordt aanbevolen. Dat geldt ook voor het opnemen van klimaat adaptieve maatregelen in het plan, zoals een WADI. Een gedetailleerd plan voor de terreininrichting en parkeervoorzieningen is essentieel en kan nader worden voorgelegd aan de landschapsarchitect van de gemeente.

Concluderend, in samenhang met de werkzaamheden adviseer ik om aanvullend bouwhistorisch en kleurhistorisch onderzoek uit te voeren, het plan op een klein aantal punten aan te passen en de toe te passen materialen en technieken nader toe te lichten. Het plan vormt een solide basis voor herbestemming, waarbij evenwicht is gevonden tussen behoud van historische elementen en moderne vereisten.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

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.

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