

Bijlage 3

Wijzigingen t.o.v. ontwerp Bp plan Bistro Hoffmanni

1. In de planregels wordt een begripsomschrijving toegevoegd van Cultuurhistorisch attentiegebied:

Cultuurhistorisch attentiegebied:

gebied, gekenmerkt door een samenhangende (ruimtelijke) cultuurhistorische en/of architectonische waarde

2. In de planregels wordt een dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie toegevoegd met de aanduiding Cultuurhistorisch attentiegebied, luidende:

Artikel X Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

X.1 Bestemmingsomschrijving

X.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

X.1.2 Waardestelling

De voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden bevat de aanduiding "specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied" zoals verder opgenomen in bijlage 1 'Inventarisatie Bestemmingsplan Bistro Hoffmanni'.

X.2 Bouwregels

X.2.1 Bouwwerken

Binnen een cultuurhistorisch attentiegebied zoals bedoeld in artikel X.1.2 mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;*
- b. de bestaande cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;*
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de waardestelling en richtlijnen zoals omschreven in bijlage 1 en met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn een cultuurhistorisch onderzoek te eisen ter onderbouwing van het bepaalde onder lid b. en c.*

X.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

X.3.1. Cultuurhistorische attentiegebieden

In cultuurhistorisch attentiegebieden zoals bedoeld in artikel X.1.2 is het verboden om de oorspronkelijke hoofdbouwmassa en/of oorspronkelijke – al dan niet vrijstaande – bijgebouwen (het stedenbouwkundige grondplan) geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

X.3.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de sloopwerkzaamheden of de gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een aantasting van een cultuurhistorisch attentiegebied kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;*
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en/of bouwhistorie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.*
- c. de verplichting tot het aanleveren van een documentatie in de vorm van een bouwhistorische rapportage met fotomateriaal en opmetingstekening.*

X.4 Cultuurhistorisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verplichten om een cultuurhistorisch onderzoek aan te leveren.

X.5 Maatregelen

Voor zover de omgevingsvergunning voor bouw-, aanleg- en/of sloopwerkzaamheden kan leiden tot een verandering of aantasting van een cultuurhistorisch attentiegebied kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de cultuurhistorische waarde van het betreffende monument kan worden behouden.

X.6 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.


X.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

3. Bijlage 1 'Inventarisatie Bestemmingsplan Bistro Hoffmanni' wordt opgenomen als bijlage bij de regels.
4. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming Maastricht Erfgoed toegevoegd met de aanduiding Cultuurhistorisch attentiegebied toegevoegd op het hele plangebied.
5. In de toelichting wordt de volgende tekst opgenomen in paragraaf 5.9:

Vooruitlopend hierop worden de cultuurhistorische waarden beschermd middels de aanduiding "specifieke vorm van waarde - Cultuurhistorisch attentiegebied ". Het plan tast, in de beoogde omvang van één bouwlaag, de hiervoor beschreven waarden niet aan.

Bijlage 1 Planregels

ADRES	Lage Kanaaldijk 115
GEGEVENS	Objectnaam: ENCI fabrieksterrein met groeve (inclusief overgangszones)
STATUS	Cultuurhistorisch attentiegebied
FOTO'S	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Fabrieksterrein met groeve</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>luchtfoto</p> </div> </div>
OMSCHRIJVING	<p>De Eerste Nederlandse Cement Industrie (ENCI) is nationaal en internationaal een iconisch toonbeeld van de historische ontwikkeling van de cementindustrie. Het industriële cultuurlandschap wordt gekenmerkt door de bijzondere samenhang tussen gebouwen en omgeving. Het geheel is voor Nederland uniek en ook internationaal zeldzaam, vanwege de wijze van ontginning, de inrichting en de kwaliteit van de aanleg van de ontstane groeve en de bijzondere en hoogwaardige ruimtelijke samenhang met de omgeving. De cementindustrie is van belang voor de productie van bouw materiaal voor onder meer de woningbouw en de weg- en waterbouw. De uitvinding van het zogenaamde 'portlandcement' in 1824, en de vervolmaking ervan in 1850, maakten dat oudere hechtingsmiddelen van baksteen, zoals schelpkalk, werden verdrongen. Cement als stevig hechtingsmiddel maakte bovendien de fabricage van beton mogelijk. Stevige constructies, grote overspanningen en snelle bouwwijzen kwamen door de toepassing van beton in de bouw vanaf 1900 in snel tempo tot ontwikkeling. Cement droeg bij aan de revolutie in de bouwwijzen die in de twintigste eeuw de omgeving zouden veranderen. De productie van cement is een proces dat bestaat uit een groot aantal stappen. In Maastricht werden, als enige fabriekslocatie in Nederland, en in tegenstelling tot de vestigingen IJmuiden en Rotterdam, alle stappen van het proces doorlopen.</p> <p>De eerste stap is het winnen van mergel uit de groeve. Vuursteen wordt gescheiden van de mergel, waarna de mergel langzaam wordt verhit en gebrand in een 180 meter lange draaioven. Door het proces van branden en koelen ontstaat klinker, een korrelvormig halffabricaat. Deze klinker wordt opgeslagen in silo's en vervolgens gemalen tot poeder. In deze fase wordt het gemengd met andere stoffen zoals gips, of, met een groot bestanddeel aan hoogovenslak. Het eindproduct cement wordt in schepen of vrachtwagens als bulk vervoerd. Alleen in Maastricht werd zo'n 20% van de productie in zakken verpakt voor de levering aan bijvoorbeeld bouwmarkten.</p> <p>De geschiedenis van de ENCI gaat terug tot 1926 toen mede op initiatief van de Belgische cementindustriële M.A.J. Verbeeck de Eerste Nederlandse Cement Industrie ENCI werd opgericht. In juli 2018 werd gestopt met het winnen van mergel, de basis voor portlandklinker, het belangrijkste</p>

bestanddeel van cement. In maart 2019 werd de oven, waarmee de portlandklinker wordt gemaakt, uit productie genomen.

De Sint-Pietersberg vormde lange tijd een verhoogd mergelplateau tussen de Maas en de Jeker. De mergelsteen werd vanaf de late Middeleeuwen ondergronds gewonnen als bouw materiaal onder andere door de Franciscanen van het klooster Slavante, waardoor een omvangrijk gangenstelsel ontstond. Vanaf het hervatten van de mergelwinning in 1922 werd er dagbouw gepleegd. Het grondpakket dat op de mergellagen lag, was niet bruikbaar in het productieproces en werd afgevoerd en aan de westzijde van de groeve gestort. Op deze heuvel werd vanaf 1939 het ENCI-bos aangeplant. Van 1939-1967 werd er op eenzelfde wijze een kunstmatige heuvel aan de zuidzijde van de groeve aangelegd: 'De Observant'.

De imposante 125 ha grote groeve is vanaf 2010 geleidelijk, hand in hand met de laatste jaren van ontginning, omgevormd tot een prachtig natuurgebied met een focus op natuur en recreatie.

De oudste gebouwen van ENCI dateren uit de jaren twintig en dertig van de 20ste eeuw. Naast gebouwen uit de beginperiode hebben in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw meerdere uitbreidingen plaatsgevonden als gevolg van schaalvergroting, mechanisatie en automatisering. De gebouwen zijn essentiële ankerpunten in het gebouwde ensemble van het fabriekscomplex en kennen een hoge architectonische kwaliteit die door de betrokken architecten zijn gerealiseerd. Frits Peutz i.s.m. Herman de Ronde, Alphons Boosten en bureau Dingemans, Wouda en van den Bergh hebben een regionale band met de locatie en hebben tevens op hoog nationaal niveau geopereerd.

Installaties en machines maken inherent deel uit van de productieorganisatie. Een aantal zijn nog in de gebouwen aanwezig en zijn van belang om te laten zien hoe het productieproces zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld. In enkele gebouwen zijn nog kunstwerken aanwezig die een onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze gebouwen. Het interieur vormt samen met het exterieur een samenhangend geheel.

Belangrijk voor de infrastructuur op het ENCI-terrein waren het kanaal Luik-Maastricht en later de Maas. Via het kanaal werden grondstoffen zoals klei en gips aangevoerd en vervolgens werd het cement afgevoerd. Na de demping van het kanaal, omstreeks 1963, nam de Maas deze taak over. Vaste kranen werden gebruikt voor de overslag van de goederen. De overbouwingen over de weg werden gebruikt voor het transport van de goederen vanaf de kade naar de gebouwen en omgekeerd.

WAARDERING

Het ENCI-complex kan opgevat worden als uniek cultuurhistorisch erfgoed in de breedste zin van het begrip. De monumentale waarde manifesteert zich op verschillende schaalniveaus en op verschillende terreinen. Dit wordt mede bepaald door het grote economische en industriële belang van de ENCI, die lange tijd de enige cementfabriek van Nederland was. Daarmee was de fabriek cruciaal voor de (weder)opbouw van het land, alsook door aanwezigheid van de bijzondere, complexe en nog intacte installatiewerken die verhalen vertellen over deze belangrijke geschiedenis. De ENCI is daarmee onmiskenbaar een zeer bijzondere cementfabriek die op vrijwel alle beoordelingscriteria hoog scoort. Dit vormt reden genoeg voor een uiterst behoedzame omgang met het terrein en de opstallen.

Maar de cultuurhistorische waarde gaat verder dan dat, het overstijgt die van het industrieel erfgoed. De fabriek is immers gesitueerd in een van de meest bijzondere landschappen van Nederland waarvan de vroegste lagen tientallen miljoenen jaren geleden in het Laat-Krijt zijn ontstaan en waarvan de

geologische sporen nog ervaarbaar zijn. Het gebied kan gezien worden als een uitzonderlijke geologische én paleontologische plek. De vele vondsten van fossielen en de geologische studies die hier plaatsvonden hebben in hoge mate bijgedragen aan de ontwikkeling van de natuurhistorie in Noordwest-Europa. De historische en ook recente mijnbouw speelde daarin een sleutelrol doordat hierdoor oude tijdslagen bloot kwamen te liggen. Met andere woorden, in het ENCI-terrein komen miljoenen jaren oude natuur en het menselijk ingrijpen in het landschap op sublieme wijze samen. Ten slotte zien we op de Sint-Pietersberg talloze sporen uit het verleden die een herinnering vormen aan de eeuwenlange kalksteenwinning die door verschillende bevolkingen plaatsvonden, lang voordat de ENCI zich ingroef in de berg. Deze sporen op het ENCI-terrein zijn op vaak spectaculaire wijze ervaarbaar en dragen in hoge mate bij aan het onderlinge verband.

Ensemblewaarde en stedenbouwkundige/landschappelijke waarden:

- De fabriek en de achterliggende groeve zijn ruimtelijk onlosmakelijk verbonden, zowel in overdrachtelijke als in landschappelijke zin. Bij de ENCI hebben we te maken met een voor Nederland uniek gegeven van een fabriek die door ingrijpende afgravingen zijn eigen landschap heeft gecreëerd en daarmee niet los van elkaar kan worden gezien. Daar komt nog bij dat de Sint-Pietersberg een van de belangrijkste, meest biodiverse Nederlandse natuurgebieden is. Juist het contrast tussen de ingrijpende industrie in dit lieflijke, waardevolle landschap maakt het ENCI-terrein en de groeve tot een interessante plek.
- De verschillende objecten op het ENCI-terrein kunnen worden gezien als onderdelen van één grote cementmachine. Elk onderdeel heeft zijn eigen noodzakelijke functie in het productieproces. De ruimtelijke en functionele samenhang tussen objecten is dus groot. Op het vlak van de ensemblewaarde scoort deze fabriek hoog omdat deze zeer gaaf is. De productielijnen zijn nog goed herkenbaar en nagenoeg noodzakelijke onderdelen voor de productie van cement zijn nog aanwezig, zoals een ovenbuis, talloze silo's en het hoofdkantoor.
- Een van de grootste ruimtelijke kwaliteiten op het fabrieksterrein zijn de talloze zichtlijnen die zich aandienen tussen de fabrieksgebouwen en de installaties door op de omgeving, mede bepaald door de orthogonale structuur waarbij de fabrieksvolumes haaks op de straatbebouwing zijn geprojecteerd. Vanuit verschillende hoeken zien we de uitgestrekte groeve en het daaromheen gevouwen in hoogte oplopende landschap opdoemen alsook de kale steile kalkwanden met daarin de mysterieuze gaten van het eeuwenoude schachtenstelsel. De dynamische sequentie van de gelaagde, in hoogte verschillende uitzichten maakt de fabriek in relatie tot het landschap van de hoogste monumentale orde. Ook de ruimtelijke en functionele relatie tussen de rivier de Maas en de fabriek is van waarde.
- Aan deze ervaring draagt bij dat ondanks de uitgestrektheid van het fabrieksterrein er tegelijkertijd sprake is van een zekere landschappelijke beslotenheid doordat terrein uitgegraven is in een berg en het daarmee aan twee zijden omarmd wordt door de oplopende bergwanden van de Sint-Pietersberg en aan de oostzijde (Maaszijde) door de grote grondstoffenhal wordt afgeschermd van de openbare weg. De gigantische verschijningsvorm van de fabrieken en installaties dragen bij aan het heterotopische karakter van het gebied. De inbedding in het bijzondere industriële landschap en de vervreemdende gebouwen en installaties maken dat een bezoeker echt een andere wereld binnenstapt.
- Landmarks binnen het fabrieksterrein zijn de 180 meter lange ovenbuis met zijn aaneengesloten geschakelde installatie en bijbehorende schoorsteen. De oven vormt een cruciaal onderdeel van het ensemble: hier werd de kalksteen

omgevormd tot het halffabrikaat cementklinker. Bovendien is het de enige overbleven roterende buisoven van Nederland. Daarnaast is het vermoedelijk een van de grootste cementovens van West-Europa. De schoorsteen van oven 8 is met 150 meter voor Nederlandse begrippen tamelijk hoog. Vanaf de Maasboulevard is de schoorsteen door de afscherpende fabrieksbebouwing langs de weg weliswaar nauwelijks zichtbaar maar vanuit het heuvelachtige landschap rondom de rest van de fabriek en de groeve des te meer. Vanuit de stad is de schoorsteen eveneens waarneembaar. De harde confrontatie tussen industrie en natuur is vanuit het omliggende landschap goed ervaarbaar en daarmee van hoge cultuurhistorische waarde.

- De krachtige en representatieve straatwand aan Maasboulevard die in de loop der tijd is gevormd door de uitbreiding van verschillende fabrieksvolumes is in het verlengde hiervan eveneens van hoge waarde. De historische gelaagdheid van het ensemble, variërend van begin twintigste-eeuwse, de naoorlogse wederopbouwperiode tot vrij recente industriële toevoegingen, illustreert de lange geschiedenis van de bedrijvigheid die op dit terrein heeft plaatsgevonden.

Op het fabrieksterrein van de ENCI bevinden zich allerlei objecten en gebouwen die pas vrij recent, in de jaren negentig zijn gebouwd. Voorbeelden hiervan zijn het mengbed aan de rand van de groeve en de reusachtige betonnen klinkersilo. Hoewel bij deze objecten geen sprake is van erfgoedwaarde in de klassieke opvatting beschikken deze objecten wel over een zekere ruimtelijke, esthetische kwaliteit en dragen in positieve wijze ook bij aan de historische gelaagdheid van de voormalige cementfabriek.

- Rondom het industrieterrein hebben onder andere de kade met transportinstallaties en kranen hoge cultuurhistorische waarden omdat deze historische en stedenbouwkundig onderdeel uitmaken van het ensemble. Deze onderdelen bepalen in sterke mate de aanblik aan de lage Kanaaldijk en vertellen het verhaal van de historische functie en het transport behorende bij de cementproductie. Ook de Directeurswoning gebouwd in 1937 in Zwitserse chaletstijl door architect Alphons Boosten voor de eerste directeur van de ENCI, de Zwitserse ir. W. Mooser, is van hoge cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde.

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 van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2.
- Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden, zie paragraaf 2.3.

Specifieke richtlijnen

- Fabrieksterrein, de groeve en het omliggende heuvelachtige landschap van de Sint-Pieter als een ondeelbaar geheel zien. Geen verdere eigendomsverkavelingen toestaan op het terrein die van invloed zijn op de ruimtelijke eenheid. Het toepassen van zichtbare afscheidingen op het terrein door middel van hekken of muren tast de samenhang en daarmee de cultuurhistorische waarden aan.

- Behoud de beeldbepalende landmarks zoals de installatiewerken van oven 8 inclusief buisoven en schoorsteen als industrieel erfgoed en houd deze ervaarbaar vanuit alle zijden.

- Koester de historisch gelaagde fabrieksbebouwing aan de Maasboulevard als tastbare herinnering aan het bijna 100 jaar lange industriële verleden van de ENCI.

- Ook de meer recente onderdelen van het bebouwde ensemble dienen bij een eventuele transformatie een plaats te krijgen.

- Versterk de ENCI-identiteit: versterk de eigenheid van het ENCI-terrein door een 'ENCI-sense of place' te creëren: materialiteit vormt een rode draad – mergel / cement / klinker / slak. Benut de unieke kwaliteit, de identiteitsdragers en transportbanden.

- Vertel het verhaal van de plek. Gebruik het productieproces 'van mergel tot klinker': hou het productieproces op verschillende plekken herkenbaar en/of leg het uit.

- Behoud typerende contrasten, behoud het duidelijke contrast tussen natuur, groeve en omgeving en het industriële karakter van het bedrijventerrein.

- Focus op het materiële ENCI-dna, hergebruik van gebouwen gaat voor nieuwbouw, aanpassingen van façades, creëer nieuwe ensembles tussen gebouw en installaties.

- Focus op immateriële ENCI-dna, aandacht voor maatschappelijke transitie; post-industriële regio, sociale belang van het bedrijf in de omgeving.

- Verbindt groeve en industrieterrein, bewaak en behoud de historische en fysieke relatie tussen de groeve en het bedrijventerrein. Behoud de eenheid en openheid van het gebied. - Verduurzaam het gebied met respect voor de cultuurhistorische waarden, gebruik natuur als partner in het verduurzamen van omgeving en gebouwen.

- Versterk de ruimtelijke structuur, behoud en versterk de unieke verschillen in schaal van de gebouwen en omgeving met nieuwbouw. Maak afspraken over de hoogte van de gebouwen en behoud de orthogonale structuur.

- Bouw circulair, hergebruik alle vrijgekomen onderdelen en elementen van sloopprocessen waar mogelijk worden bij nieuwbouw en renovatie van overige gebouwen

- Omdat ieder initiatief of iedere ontwikkeling anders is dient maatwerk geleverd te worden en kunnen nadere cultuurhistorische randvoorwaarden aan de orde zijn.

Bronnen:

- Fabriekscapex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht, Gebiedsgerichte cultuurhistorische verkenning met transformatiekader, Crimson Historians & Urbanists, januari 2022
- Verzoek tot aanwijzing als Rijksmonument, Erfgoedvereniging Bond Heemschut en Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg, Roermond 15 februari 2021
- Ruimtelijk Kader, ENCI-terrein, Rademacher / De Vries Architecten en Ivan Roos / Pieter Stokking Ontwikkelaars, versie 14-11-2023