

Jaarverslag

Welstands-/Monumentencommissie

2025



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Samenstelling WMC	6
3	Werkwijze WMC	7
4	Uitgelichte projecten	9
4.1	Landbouwbelang	9
4.2	De Vief Köp	10
4.3	Groene Loper	12
4.4	Mosa Porselein	14
4.5	Sporthal Belfort	15
4.6	Fietsbrug Borgharen	16
4.7	Murals	17
4.8	Bankjes terras Vrijthof	18
5	Spelregels vervangen kunststof kozijnen bij gemeentelijke monumenten	19
6	Aanbevelingen	21
7	De WMC in cijfers	24

1 Inleiding

Hoe eerder hoe beter!

Na enkele jaren voorbereiding startte de gemeente Maastricht in 2021 met de tenderprocedure voor de locatie Landbouwbelang. Na de gunning in 2023 werden in 2025 de eerste uitwerkingen als principeverzoek in de commissie besproken. Deze tijdlijn laat zien dat de commissie vaak pas in een laat stadium bij planvorming wordt betrokken, op een moment waarop wijzigingen in het ontwerp juridisch en praktisch veel moeilijker uitvoerbaar zijn. Een negatief advies leidt dan geregeld tot onbegrip bij initiatiefnemers en tot kritiek op de onafhankelijke commissie.

De commissie heeft daarom het afgelopen jaar intensief overleg gevoerd met de gemeente om te onderzoeken hoe zij eerder in ontwikkeltrajecten kan worden betrokken. Hierdoor kan zij haar stimulerende rol effectiever vervullen: het vroeg meedenken over ruimtelijke kwaliteit tijdens de planvorming, onder meer via principeverzoeken. Deze rol staat naast de wettelijk verplichte rol, waarin de commissie het college van B&W adviseert of een omgevingsvergunning voldoet aan de wettelijke kaders en de kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Dit advies wordt logischerwijs pas geformuleerd wanneer het ontwerp is afgerond.

Bij principeverzoeken kan de commissie eerder inhoudelijk reflecteren op ontwerpuitgangspunten. Het is aan initiatiefnemers om deze inbreng te benutten in de verdere uitwerking, voordat een definitief ontwerp ter finale advisering wordt voorgelegd in het kader van de vergunningprocedure. In dit verslag wil de commissie laten zien tot welke kwaliteitsverbetering deze stimulerende rol in 2025 daadwerkelijk heeft geleid en waarom vroegtijdige voorbespreking

uiteindelijk meer zekerheid biedt op een positief advies in een later stadium.

Monumenten en het belang van tijdige afstemming

In het geval van Landbouwbelang behandelde de commissie in 2025 de belangrijkste thema's voor de finale advisering, die naar verwachting in 2026 zal plaatsvinden. Het ging daarbij onder meer om de wijze waarop monumentale delen van het complex behouden kunnen blijven en een logische en waardige plaats krijgen binnen de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast is vooruitgekeken naar de esthetische en technische uitwerking van de nieuwbouw. Hoewel de commissie positief was over het grootste deel van de plannen, bleek dat initiatiefnemers en gemeente op enkele wezenlijke punten andere inzichten hadden, bijvoorbeeld over de mogelijke sloop van de monumentale sluiswachterswoning.

Bij het in 2025 afgeronde project Vief Köp heeft het samenspel tussen ontwerpteam en commissie laten zien hoe waardevol intensieve afstemming kan zijn. Hier leidde het overleg over de ontwerpuitgangspunten tot een breed gewaardeerd project dat werd bekroond met de publieksprijs van de heringevoerde Victor de Stuersprijs. Juist bij monumentale gebouwen is vroegtijdige discussie belangrijk. Monumenten zijn collectief cultureel bezit; zij herinneren ons aan periodes die voorbij zijn, maar die aan de basis staan van onze huidige samenleving en leefomgeving. Zij maken deze geschiedenis zichtbaar en tastbaar in het straatbeeld.

Daarom benadrukt de commissie dat Maastricht, als tweede monumentenstad van Nederland, helder beleid moet formuleren voor de omgang met monumentaal erfgoed. In 2025 is samen met de gemeentelijke diensten gewerkt aan een vernieuwde monumentenaanpak, waarin ruimte wordt

geboden voor nieuwe technieken en vernieuwing, maar waarbij zorgvuldig wordt vastgesteld welke monumentwaarden behouden moeten blijven. Deze aanpak is de komende jaren van groot belang bij de verdere ontwikkeling van het ENCI-gebied, waar in 2025 vijf gebouwen als rijksmonument en achttien als gemeentelijk monument zijn aangewezen. Hiermee wordt opnieuw zichtbaar hoe Maastricht geschiedenis en ontwikkeling met elkaar verweeft, niet alleen in het historische centrum, maar juist ook in het industriële erfgoed dat zo bepalend is geweest voor de ontwikkeling van de stad.

Daarnaast speelt de voorbeeldrol van de gemeente een belangrijke rol, niet alleen wanneer zij als opdrachtgever betrokken is bij verbouwingen of sloop van monumenten, maar ook in de manier waarop zij trends en ontwikkelingen in de stad oppakt. Een goed voorbeeld hiervan is het initiatief dat de afdeling Cultureel Erfgoed in 2025 nam om, op portefeulleniveau, de wenselijkheid van kunststof kozijnen bij jonge monumenten van woningcorporaties te onderzoeken. Dit leidde tot een zorgvuldig opgesteld keuzemodel, waarin per complex wordt bepaald waar kunststof kozijnen, in combinatie met herstel van het oorspronkelijke gevelbeeld, als verantwoord kunnen worden beschouwd, en waar juist het terugplaatsen van houten kozijnen het uitgangspunt zou moeten blijven. Op deze manier laat de gemeente zien dat zij zelf actief en onderbouwd invulling geeft aan dezelfde zorgvuldigheid die zij van particuliere monumenteigenaren vraagt.

Vooruitgang in planontwikkeling

De stimulerende en begeleidende rol van de commissie speelde in 2025 ook een belangrijke rol bij nieuwe projecten aan de Groene Loper, Mosa Porselein en Sporthal Belfort. Aan de Groene Loper was een supervisor namens de ontwikkelende partijen betrokken bij de planvorming. Door vroegtijdige

afstemming kon de ruimtelijke kwaliteit al in de ontwerpfasen worden aangescherpt, waardoor de commissie de hoge kwaliteit direct kon herkennen en na enkele detailadviezen tot een positief oordeel kwam.

Bij Mosa Porselein verliep het proces aanvankelijk moeizamer. Met het uitgangspunt conceptueel bouwen, het bouwen met industrieel geprefabriceerde woningen, lag in de eerste voorstellen vooral de nadruk op de beperkingen van het bouwsysteem. Door een architect, stedenbouwkundige en groenontwerper met affiniteit met Maastricht aan het ontwerpteam toe te voegen, werd tijdens opeenvolgende principeverzoeken grote vooruitgang geboekt. Midden 2025 leidde dit tot een plan waarin ruimtelijke kwaliteit overtuigend centraal stond en dat kon rekenen op een positief advies bij de aanvraag.

Ook bij Sporthal Belfort bleek vroegtijdige afstemming van grote waarde. Door de grote tijdsdruk was het voor initiatiefnemers belangrijk dat het vergunningstraject soepel zou verlopen. De eerste ontwerpen konden echter niet op veel enthousiasme bij de commissie rekenen en er dreigde vertraging. Tijdens een tussentijdse informele ateliersessie werd door de commissie, de architect en de gemeentelijke stedenbouwkundige besproken hoe de potentie van de locatie beter benut kon worden. Toen de architect tijdens deze sessie een alternatieve schets presenteerde waarbij het gebouw een kwartslag werd gedraaid, viel alles op zijn plaats. Vervolgens kon het plan snel verder worden uitgewerkt tot een ontwerp dat in het kader van de vergunningaanvraag een positief advies kreeg.

Brede advisering en invloed op het stadsbeeld

De commissie adviseert niet alleen over gebouwen. In 2025 kwamen ook andere bouwwerken aan bod. Zo werd bij de nieuwe fietsbrug over de Maas zorgvuldig afgewogen welke vorm van ondersteuning het beste

aansloot bij het uitgangspunt dat de brug geen opzichzelfstaand kunstwerk zou zijn, maar juist moest opgaan in het Limburgse fietsnetwerk. Het resultaat is een ingetogen en zorgvuldig vormgegeven bouwwerk.

Daarnaast wordt de commissie soms gevraagd om te adviseren over ingrepen die geen bouwwerk zijn, zoals muurschilderingen. Hoewel deze vaak bedoeld zijn om een omgeving te verfraaien of sociaal veiliger te maken, ontstaat een andere situatie wanneer een muurschildering wordt voorgesteld op een monument. In dat geval is de commissie wettelijk verplicht advies te geven, op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde criteria voor monumentenzorg en in samenhang met het interne advies van de afdeling Cultureel Erfgoed en in samenspraak met de Commissie Beeldende Kunst. Late advisering kan tot teleurstelling leiden; daarom stelt de commissie voor om ook bij dit soort initiatieven vroegtijdig advies te vragen, voordat toezeggingen aan betrokken initiatiefnemers worden gedaan.

De adviezen van de commissie strekken zich soms zelfs uit tot horecameubilair en

kerstverlichting. Hoewel deze elementen tijdelijk en alledaags lijken, vallen ook zij onder gemeentelijk beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Aanvragen voor afwijkende vormen van meubilair vragen daarom om een zorgvuldig oordeel. Dat is belangrijk, omdat de kwaliteit en samenhang van de openbare ruimte wezenlijk bijdragen aan de charme van Maastricht. Die charme dankt de stad niet alleen aan het zorgvuldig behouden monumentale centrum, maar bijvoorbeeld ook aan de bewuste keuze, in samenspraak met ondernemers, voor hoogwaardig rotan meubilair in de binnenstad. In Maastricht zit je 'op stand' op het terras.

Wanneer een aanvraag wordt ingediend voor het plaatsen van massieve banken op het Vrijthof, gaat het niet alleen om de vraag of dat ter plekke passend is. De werkelijke afweging is of, wanneer dit overal in de binnenstad zou worden toegestaan, daarmee de charme van Maastricht zou worden aangetast.

Dat is de grotere vraag die de commissie zich vaak stelt: in hoeverre gaat de wens van de één ten koste van de omgevingskwaliteit van ons allen?

2 Samenstelling WMC

In Maastricht werken welstand en monumentenzorg in één geïntegreerde commissie: de Welstands-/Monumentencommissie (WMC). Door deze samenwerking worden plannen niet apart beoordeeld, maar in één gesprek. Zo ontstaat een zorgvuldige afweging tussen het welstandsbeleid en het monumentenbeleid. Dat is belangrijk in een stad waar historie en vernieuwing elkaar voortdurend ontmoeten.

De Welstands-/Monumentencommissie (WMC) bestond in 2025 uit:

- Tom Frantzen - voorzitter
- Karel Emmens - bouwhistoricus
- Liesbeth Brink - architect
- Mark Feron - architect
- Marco Scheren - monumenten- en restauratiedeskundige, architect en tevens gemandateerd commissielid

Het secretariaat wordt gevormd door Ellen Snoeck (secretaris) en Ivan Nix (adjunct-secretaris).

3 Werkwijze WMC

De WMC adviseert op basis van duidelijke criteria die zijn vastgesteld in de welstandsnota “maatwerk in kwaliteit”. Bij elk ingediend plan kijkt de commissie naar de opdracht, de opzet en de uitwerking.

Vooroverleg

Voorafgaand aan een omgevingsvergunning kan een initiatiefnemer een principeverzoek indienen. De commissie beoordeelt dan hoofdzakelijk de hoofdopzet van het plan en geeft vroegtijdig richting.

De voltallige commissie

Grote en complexe plannen, zoals bijvoorbeeld grootschalige nieuwbouw, grotere verkavelingen of ingrijpende wijzigingen aan monumenten, worden besproken in de voltallige commissie. Deze vergadert tweewekelijks in het Mosae Forum de vergaderingen zijn openbaar en ontwerpers en opdrachtgevers kunnen hun plan altijd toelichten.

De mandaatcommissie

Voor kleinere plannen is er de mandaatcommissie, die laagdrempelig, snel en praktisch werkt. Deze vergadert wekelijks en fungeert ook als spreekuur. Het gemandateerd commissielid is zowel architect als monumentendeskundige, waardoor uiteenlopende plannen kunnen worden behandeld:

- kleine bouwplannen (zoals dakkapellen, erfafscheiding, reclames)
- verduurzamingsmaatregelen
- kleine verbouwingen of restauraties aan monumenten

De gesprekken zijn open, informeel en gericht op verbetering, soms aangevuld met een locatiebezoek.

Ambtelijke toets

Voor kleine bouwactiviteiten zijn in de welstandsnota ‘vuistregels’ opgenomen, voor:

- aan- en uitbouwen
- bijgebouwen en overkappingen
- kozijnen en gevelwijzigingen
- dakkapellen
- erfafscheidingen

Als een plan hieraan voldoet, kan het ambtelijk worden getoetst door de vergunningverlener en hoeft het plan niet naar de commissie. In 2024 gebeurde dit nog maar twee keer, vooral door de invoering van de Omgevingswet en een nieuw zaaksysteem, waarin aanvragen worden behandeld. Inmiddels wordt dit vaker toegepast, namelijk 14 keer in 2025.

Versoepeling dakkapellen

De welstandsnota bevat vuistregels voor dakkapellen. Wanneer een plan aan deze vuistregels voldoet, kan het ambtelijk worden afgehandeld. In november 2025 heeft het college gevraagd te onderzoeken of de maatvoering kan worden versoepeld, vooruitlopend op de vernieuwing van de welstandsnota.

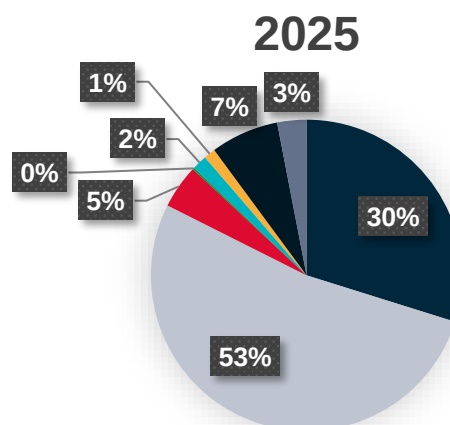
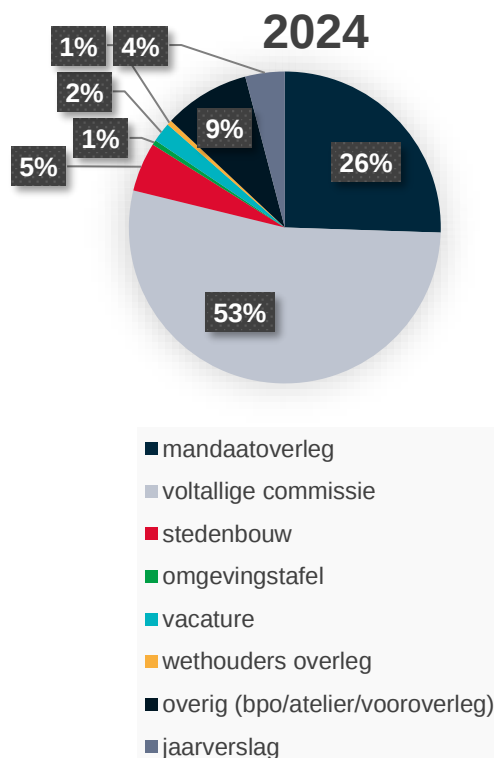
Vanuit de WMC worden hierin nadrukkelijk kansen en mogelijkheden gezien. De verwachting is dat ruimte bestaat om de maatvoering te verruimen, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

In 2026 zal deze mogelijke verruiming nader worden onderzocht in samenwerking met het team stedenbouw. De verkenning richt zich op dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde van woningen.

De bevindingen uit dit onderzoek worden meegenomen bij het vernieuwen van de welstandsnota. Indien dit leidt tot een verantwoorde verruiming, zullen de aangepaste regels extern worden gecommuniceerd en gepubliceerd.

Inzet van uren door de commissieleden

Naast het uitbrengen van adviezen bij principeverzoeken en aanvragen voor omgevingsvergunningen zijn leden van de WMC ook op andere momenten betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Afhankelijk van het onderwerp sluiten zij aan bij omgevingstafels, bouwplanoverleggen, vooroverleggen en gesprekken met collega's, onder andere van stedenbouw. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit gedurende het hele proces bewaakt. De grafiek laat zien hoe de inzet van uren in 2024 en 2025 is verdeeld. Het totaal aantal bestede uren bleef nagenoeg gelijk, maar de verdeling verschilt. In 2025 nam het aandeel van het mandaatoverleg licht toe, terwijl de inzet in de voltallige commissie gelijk bleef. De overige categorieën vertonen slechts beperkte verschuivingen, waardoor de totale inzet grotendeels stabiel is gebleven.



4 Uitgelichte projecten

4.1 Landbouwbelang

Behoud en sloop in een complexe gebiedsontwikkeling

De herontwikkeling van het Landbouwbelang was in 2025 een van de meest omvangrijke en complexe opgaven waarmee de commissie te maken had. Het plan combineert nieuwbouw, functiemenging en het omgaan met bestaande monumentale elementen op een plek die direct grenst aan het beschermd stadsgezicht.

Hoewel de commissie onder de indruk was van de ambitie en de ontwerp kwaliteit van het plan, viel op dat in de gemeentelijke tender vooraf al ruimte was geboden voor sloop van monumentale onderdelen, zonder dat hierover vroegtijdig afstemming had plaatsgevonden. Omdat de commissie de wettelijke taak heeft om het college van B&W te adviseren over sloop van monumenten, pleit zij ervoor om bij toekomstige tenders eerder betrokken te worden, zodat ruimtelijk ongewenste effecten in de opgavestelling kunnen worden voorkomen.

In de winnende tenderinzending, die in 2023 werd gegund aan RO Groep / Vestio / Group Machiels, zijn veel monumentale kwaliteiten van het complex wél herkend en behouden. Tijdens meerdere behandelingen sprak de commissie waardering uit voor de stedenbouwkundige opzet, de programmatische inpassing en de manier waarop monumentale onderdelen in het ontwerp waren verankerd.

Een blijvend punt van zorg was echter de voorgenomen sloop van bouwdeel E, de voormalige sluiswachterswoning. Dit gemeentelijk monument verwijst naar het historische kanaal naar Luik en vormt een betekenisvolle overgang tussen de kleinschaligheid van de binnenstad en de

grotere schaal van de nieuwe ontwikkeling. De commissie zag geen overtuigende noodzaak voor sloop en constateerde dat uit alternatieve studies niet bleek dat inpassing onmogelijk was. Het advies voor de totale ontwikkeling was daarom positief, onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de sluiswachterswoning behouden blijft.



Architect: Tuñón y Albornoz Arquitectos, Dhoore-Vanweert
Architecten

Deze casus illustreert ook een breder vraagstuk dat de commissie vaker tegenkomt: hoe om te gaan met het behoud of sloop van monumentale elementen die ruimtelijke en cultuurhistorische betekenis hebben, maar niet zonder meer lijken te passen binnen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen. Juist hier ligt volgens de commissie een belangrijke voorbeeldrol voor de gemeente. Het vraagstuk speelt immers ook op kleinere schaal bij particuliere monumenteigenaren. Wanneer de gemeente zelf gemakkelijk kiest voor sloop van monumenten, wordt het moeilijker om van inwoners te verlangen dat zij monumentale waarden zorgvuldig in stand houden. Consequent en zorgvuldig handelen versterkt niet alleen de kwaliteit van gemeentelijke projecten, maar ook het draagvlak voor monumentenzorg in de stad.

4.2 De Vief Köp

Herstel & restauratie Rondeel de Vijf Koppen (De vief Köp)

De Vijf Koppen is een laat-15e-eeuws rondeel in de zogenaamde Nieuwstad, gelegen in het Jekerkwartier. Samen met het nabijgelegen rondeel Haet ende Nijt vormt het een uitbreiding van de oorspronkelijk laat-13e-eeuwse tweede stadsomsluiting van Maastricht. Beide rondelen zijn rijksmonumenten en maken als beeldbepalende elementen integraal deel uit van het Stadspark Maastricht.

Op 24 maart 2019 stortte een deel van de stadsmuur bij De Vijf Koppen in. Het muurdeel werd direct gestut en afgesloten, waarna ook het rondeel zelf uit veiligheidsoverwegingen moest worden afgeschermd. Onderzoek wees uit dat vochtophoping tussen de mergelstenen

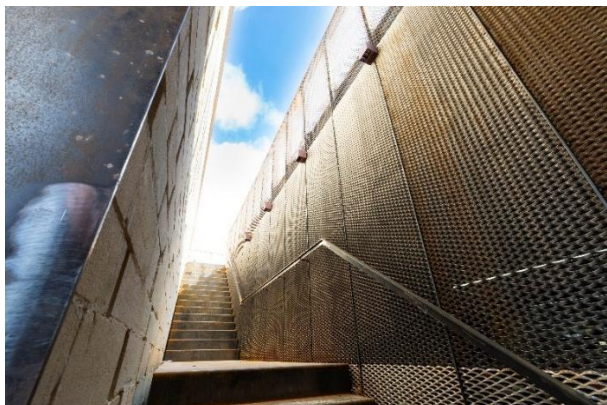
binnenwand en de hardstenen buitenwand, gecombineerd met langdurige erosie en de hoge druk van het achterliggende grondpakket, de oorzaak van de instorting.

Op 4 april 2025 werd de herstelde stadsmuur officieel geopend. Ongeveer de helft van de muur is in oorspronkelijke staat teruggebracht. Voor het herstel zijn ruim 2500 natuurstenen uitgenomen, waarvan circa 250 zijn vervangen en de overige stenen zijn teruggeplaatst. De commissie was gedurende het traject proactief betrokken, zowel vanuit haar rol ten aanzien van het monument zelf als bij de ontwikkeling van een nieuw toeristisch thema en de landschappelijke inpassing.



Architect: HVN Architecten en MTD Landschapsarchitecten

Vanaf mei 2024 startten bilaterale overleggen met de architect en landschapsarchitect. De commissie bracht overwegend positieve adviezen uit en vroeg daarbij aandacht voor zorgvuldige documentatie van vondsten en voor een helderder concept ten aanzien van de afleesbaarheid van het herstelde monument en de nieuwe toevoegingen.



Architect: HVN Architecten en MTD Landschapsarchitecten

In oktober 2024 adviseerde de commissie positief over diverse uitwerkingen, waaronder het aanbrengen van een gedicht in een van de corten stalen elementen en het profiel van het talud met een zitbank op straatniveau. Tegelijkertijd herhaalde zij haar verzoek om de afleesbaarheid van de verschillende tijdslagen verder te versterken.

In januari 2025 bracht de commissie op alle onderdelen een positief en enthousiast advies uit. In april 2025 vond de feestelijke opening plaats en heeft Maastricht er een waardevolle historische attractie teruggekregen.



4.3 Groene Loper

Projecten aan de Groene Loper en de rol van het supervisorenteam

Sinds de ondertunneling van de A2 in 2016 wordt de ruimte boven en rondom de snelweg ontwikkeld tot de Groene Loper, een 2,3 kilometer lange groene stadsroute met circa 1.100 woningen en 30.000 m² commerciële functies. De ontwikkeling verbindt voorheen gescheiden wijken, versterkt de relatie met het omliggende landschap en draagt bij aan een duurzame en gezondere leefomgeving. Tegelijkertijd heeft de herinrichting geleid tot een waardestijging van grond en vastgoed in de directe omgeving.

Het Projectbureau A2 Maastricht trad op als opdrachtgever en regisseur van het totale project, waarin zowel de ondertunneling en de bovengrondse gebiedsontwikkeling integraal zijn aangepakt. In dit samenwerkingsverband van Rijkswaterstaat, de Provincie Limburg en de gemeenten Maastricht en Meerssen werd gestuurd op afstemming tussen verschillende belangen en schaalniveaus. Na aanbesteding

kreeg het Avenue2-consortium de opdracht. West 8 en Humblé Architecten stelden het stedenbouwkundig masterplan en het beeldkwaliteitsplan op, die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Een belangrijke succesfactor is de inzet van het supervisieteam, dat vanaf de start de ruimtelijke kwaliteit bewakt. Het team, bestaande uit Edzo Bindels (West 8), Fred Humblé en Nick Ceulenmans (voormalig lid van de WMC), zorgt voor samenhang, continuïteit en kwaliteitsborging en begeleidt ontwikkelende partijen bij de uitwerking van plannen, veelal in ateliervorm, waarin plannen in nauwe samenwerking worden uitgewerkt en verfijnd.

De commissie sluit namens de gemeente aan door te adviseren of plannen passen in het vastgestelde beleid. De commissie behandelt projecten pas wanneer het supervisieteam van oordeel is dat deze voldoende rijp zijn om voor advies voor te leggen.



Opdrachtgever: Virix met ontwikkelaar 3W, Impressie: West 8

In 2025 adviseerde de commissie over drie projecten aan de Groene Loper, de Vikingsite (circa 300 woningen), De Cour (circa 200 woningen) en de nieuwbouw van de rechtbank. In deze adviezen is met name aandacht gevraagd voor levendige plinten met entrees

aan de straat en voor aantrekkelijke, goed verbonden openbare ruimten, waaronder parkachtige en langzaam verkeer verbindingen tussen de stationsbuurt, Villa Wyckerveld en de Groene Loper.



Architect: Happel Cornelisse Verhoeven architecten en Geurst & Schulze architecten

4.4 Mosa Porselein

Herinrichting fabrieksterrein Mosa Porselein

Het plan betreft de ontwikkeling van vier woongebouwen en 57 grondgebonden woningen in het voormalige Mosa Porselein-gebied, een cultuurhistorisch attentiegebied in Maastricht. In het najaar van 2024 werd het plan meerdere malen besproken, zonder dat dit tot een positief advies leidde. De commissie werd geconfronteerd met een stedenbouwkundig basisplan en ambitiedocument dat niet eerder met haar was afgestemd en dat als onder de maat werd ervaren. De commissie vroeg daarom om een samenhangend visiedocument op stedenbouw en beeldkwaliteit, passend bij de historische fabriekscontext. Tevens vroeg de commissie om een visie op actieve plinten en de overgang tussen openbaar en privé.

Naar aanleiding hiervan is door de opdrachtgevers een nieuw ontwerpteam aangetrokken. In februari 2025 presenteerden de landschapsarchitect en stedenbouwkundige van Studio BNL een vernieuwd plan. De commissie sprak daarbij grote waardering uit voor de heldere visie op de woonwijk, het stedenbouwkundig plan en de opzet van de buitenruimte. Ten aanzien van de beeldkwaliteit werd echter nog een eenduidige

en uitgewerkte visie gemist. Voor de verdere uitwerking werd architectenbureau Frencken Scholl betrokken. In april 2025 lichtte dit bureau het architectonisch plan toe in het kader van een principeverzoek. De commissie beoordeelde het plan positief op hoofdlijnen en gaf aandachtspunten mee voor onder meer de dakcompositie, de overgang tussen hoog en laag, de kwaliteit van de voortuinen en de integratie van Mosa-tegelkunst.

Op basis van deze adviezen zijn de plannen verder uitgewerkt voor de aanvragen omgevingsvergunning. In september en oktober 2025 bracht de commissie voor de verschillende bouwblokken positieve adviezen uit. Het project laat zien dat een open houding van de opdrachtgever en ontwerpteam, in combinatie met een inhoudelijke dialoog kan leiden tot substantiële kwaliteitsverbetering binnen een efficiënte doorlooptijd

Architect: Frencken Scholl Architecten



4.5 Sporthal Belfort

Nieuwe sporthal Belfort

Stedenbouwkundige plannen ontwikkelen zich in de loop van de tijd soms anders dan vooraf voorzien, zoals bij de herontwikkeling van de Brede school, de sporthal en het woonzorggebouw aan de Keurmeestersdreef. Kleine verschuivingen in positie, volume en programma van de drie gebouwen maakten bij de sporthal, het laatste onderdeel van de gebiedsontwikkeling, een herijking van de stedenbouwkundige uitgangspunten noodzakelijk.

Een belangrijk aandachtspunt was de wijze waarop de gesloten gevels, kenmerkend voor sporthallen, konden worden verzacht en hoe de relatie met de openbare ruimte optimaal kon worden versterkt. Om dit zorgvuldig te onderzoeken organiseerde de commissie twee ateliersessies: kleinschalige ontwerp

overleggen waarin betrokken partijen gezamenlijk knelpunten analyseren en in dialoog nieuwe oplossingsrichtingen verkennen.

Deze werkwijze leidde, in samenwerking met de architect, de opdrachtgever en twee afgevaardigde leden van de commissie, tot een aangepast en breed gedragen plan. Een cruciale ingreep daarbij was het kwartslag draaien van het ontwerp, waardoor de publieke functies, waaronder de entree en de ontmoetingsruimte, naar de Keurmeestersdreef en de Peymeestersdreef konden worden georiënteerd, terwijl de meer gesloten gevels juist aan het schoolplein werden gepositioneerd. Hiermee werd zowel de functionele inpassing verbeterd als de kwaliteit van de openbare ruimte versterkt.



Architect: SATIJNplus Architecten

4.6 Fietsbrug Borgharen

Fietsbrug en fietspad

Het betreft een nieuwe fietsbrug over de Maas, gelegen ten noorden van de bestaande sluis. Door de beperkte afstand tussen brug en sluis zullen beide artefacten tegelijkertijd zichtbaar zijn. De brug vormt een recreatieve en dagelijkse fietsverbinding tussen Borgharen en het Bosscherveld/Maastricht-Oost en maakt onderdeel uit van het Rivierpark Maasvallei. In november 2024 werd het plan toegelicht door ontwerper van IPV Delft.

De commissie vroeg om een heldere visie op de nabijheid van beide artefacten, waarbij de verschillende identiteiten, industrieel versus toeristisch, herkenbaar blijven en het zicht op de industriële sluis maximaal wordt behouden.

De commissie sprak waardering uit voor onder meer de slankheid, neutraliteit en ingetogen uitstraling van de brug en de luchtige vormgeving van de aanlandingen. Enkele aandachtspunten werden daarbij meegegeven.

In april 2025 beoordeelde de commissie de aangebrachte aanpassingen positief. Met name de duidelijke eenvoud en sterkere identiteit van het ontwerp, de heldere aansluiting van het brugdek op de kesp, de dwarsbalk op de pijlers, en de uitgevoerde kleur- en materiaalstudie werden als verbeteringen gezien. Daarnaast adviseerde de commissie om het ontwikkelde logo op meerdere plekken in het Rivierpark toe te passen, om zo de herkenbaarheid van de fietsroute verder te versterken.



Architect: IPV Delft

4.7 Murals

Adviescommissie Kunst in de Openbare Ruimte

De adviescommissie Kunst in Openbare Ruimte (AC-KIOR) adviseert het college over de inhoudelijke kwaliteit van kunstprojecten in de openbare ruimte. De commissie komt enkele malen per jaar bijeen.

Mark Feron is als lid van de WMC aan de AC-KIOR toegevoegd om de afstemming met het welstands- en monumentenbeleid te borgen. De advisering richt zich niet op de artistieke inhoud of kwaliteit, maar op de impact van kunstwerken op de openbare ruimte en de beeldkwaliteit van gebouw, straat en wijk.

De commissie signaleert een toenemende belangstelling voor murals op gevels, veelal geïnitieerd door bewoners om de leefomgeving te verlevendigen. Daarbij valt op dat vaak een beperkt aantal kunstenaars wordt ingezet, wat kan leiden tot herhaling van thema's en stijlen. Zowel AC-KIOR als de WMC pleiten daarom voor een meer contextuele benadering, waarbij het kunstwerk nadrukkelijk wordt afgestemd op de specifieke locatie.

Om de advisering over deze initiatieven te stroomlijnen stelde de WMC in juni 2024 richtlijnen op, die proactief met buurtinitiatieven zijn gedeeld. Murals worden aangemerkt als ingrepen die niet of nauwelijks omkeerbaar zijn en zijn daarom onwenselijk op monumenten. Wanneer toch voor een mural wordt gekozen, gelden voorwaarden zoals het gebruik van een dampopen verfsysteem en het borgen van onderhoud. De commissie adviseert in een vroeg stadium over formaat en positionering, zodat het kunstwerk logisch wordt ingepast in de architectuur, en benadrukt het belang van

een contextuele benadering bij de keuze van de kunstenaar. Daarnaast wijst zij erop dat ook andere, bijvoorbeeld groene of ruimtelijke interventies, een waardevolle bijdrage aan de leefomgeving kunnen leveren.

In oktober 2025 adviseerde de commissie over een mural op de achtergevel van de Kunstketel. Omdat het een gemeentelijk monument in een cultuurhistorisch attentiegebied betreft, werd ook het team Cultureel Erfgoed betrokken. Doordat de mural was voorzien op een nieuwe muur, kon positief worden geadviseerd, met aanvullende technische aandachtspunten conform de richtlijnen.



Kunstenaar: Collin van der Sluijs

In november 2025 behandelde de WMC voorstellen voor murals langs de route van de Groene Zwalker, een initiatief waarin murals, aangepaste huisjes en bestaande kunstwerken samen een street-art-route vormen. De WMC staat hier in beginsel positief tegenover en inmiddels zijn meerdere geslaagde voorbeelden gerealiseerd.

4.8 Bankjes terras Vrijthof

Verzoek vaste bankjes tegen terrasschotten

In 2025 verzochten diverse horecaondernemers op het Vrijthof om vaste bankjes te mogen plaatsen tegen terrasschotten die haaks op de gevel staan. Hoewel dit op het eerste gezicht een beperkte ingreep lijkt, raakt het verzoek aan de uitgangspunten voor de verschijningsvorm van terrassen in de monumentale binnenstad.

De uitstraling van horeca-terrassen is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van Maastricht, waarbij het Vrijthof een van de meest beeldbepalende plekken vormt. Het bestaande terrassenbeleid kiest bewust voor licht en uniform rotanmeubilair, zodat het plein een open en samenhangend karakter behoudt en de historische gevels goed zichtbaar blijven.

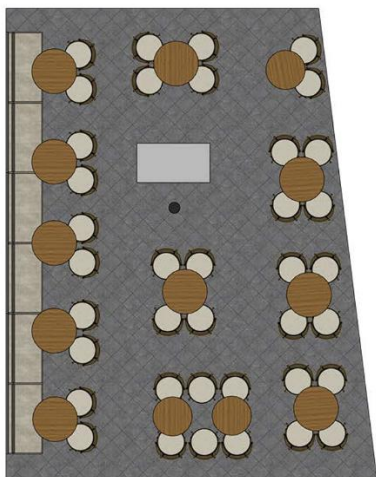
Het plaatsen van vaste, massieve banken zou de terrasschotten veranderen in zwaardere, bijna bouwkundige elementen, wat afbreuk doet aan dit beeld en niet past binnen het geldende beleid. Daarbij is een passend alternatief beschikbaar, aangezien het voorgeschreven meubilair ook in bankvorm

beschikbaar is. Gezien deze overwegingen bracht de commissie een negatief advies uit.

Luster Maastricht



Deze casus laat zien hoe ogenschijnlijk kleine toevoegingen toch een grote impact kunnen hebben op het collectieve stadsbeeld, en benadrukt het belang van consequent vasthouden aan de afgesproken kaders. Juist ook op een plein als het Vrijthof, waar bezoekers in belangrijke mate worden aangetrokken door de ruimtelijke kwaliteit en de karakteristieke sfeer, is het behoud van een open, samenhangend en zorgvuldig vormgegeven terrasbeeld van wezenlijk belang.



5 Spelregels vervangen kunststof kozijnen bij gemeentelijke monumenten

In 2025 stond de WMC regelmatig stil bij de vraag in hoeverre het verantwoord is om bij jongere monumenten gemotiveerd af te wijken van de restauratierichtlijnen. Deze discussie speelde vooral bij de verduurzamingsopgave van woningcorporaties, die veel complexen uit de wederopbouwperiode willen renoveren. In een aantal gevallen waren oorspronkelijke houten kozijnen al decennia geleden vervangen door vlakke kunststof exemplaren, vaak nog vóór de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Hierdoor was de authentieke materialisering al grotendeels verdwenen.

Hoewel de restauratierichtlijnen voorschrijven dat bij vervanging moet worden teruggekeerd naar hout, blijkt in de praktijk dat het architectonisch gevelbeeld in zulke gevallen meer gebaat is bij herstel van de oorspronkelijke geleding en profilering dan bij strikt vasthouden aan het oorspronkelijke materiaal. Om die reden onderzocht de WMC samen met de afdeling Cultureel Erfgoed wanneer een gemotiveerde afwijking verantwoord kan zijn.

Een belangrijke stap was het systematische onderzoek van Cultureel Erfgoed naar de volledige portefeuille van Woonpunt. Alle 72 complexen werden in kaart gebracht, inclusief status, eerdere wijzigingen en huidige staat. Voor de achttien monumentale complexen werd vervolgens een afwegingskader met spelregels opgesteld om per casus zorgvuldig te bepalen of kunststof kozijnen, in combinatie met beeldherstel, een reële optie kunnen zijn en afwijking van de restauratierichtlijnen acceptabel kan zijn:

- Het betreft grotere corporatiecomplexen met meerdere woonblokken.
- Verduurzaming vormt de kern van de opgave.
- Het complex dateert uit de wederopbouwperiode (vanaf 1950).
- Kozijnen zijn vóór de aanwijzing tot monument al vervangen door niet-authentiek materiaal.
- De architectonische uniciteitswaarde is beperkt, of de stedenbouwkundige waarde weegt zwaarder dan de oorspronkelijke materialisering.
- Beeldherstel van kozijnindeling en detaillering maakt integraal deel uit van de planvorming.

Uit de analyse bleek dat slechts een deel van de monumentale complexen daadwerkelijk aan deze voorwaarden voldoet. Er is dus ruimte voor zorgvuldig maatwerk, maar geen aanleiding voor een algemene versoepeling van de restauratierichtlijnen. Afwijking blijft alleen mogelijk wanneer deze aantoonbaar bijdraagt aan verbetering van het gevelbeeld. Deze casuïstiek bevestigt een bredere ontwikkeling die ook tijdens het symposium Duurzaamheid en Monumenten (2024) centraal stond: bij jongere wederopbouwmonumenten kan het architectonisch beeld soms zwaarder wegen dan het oorspronkelijke materiaal. Dit vraagt om een genuanceerde benadering binnen de nieuwe monumentenaanpak, waarin verduurzaming, materialisering en architectonische kwaliteit zorgvuldig in balans worden gebracht.

De WMC benadrukt dat afwijking van de restauratierichtlijnen nooit lichtvaardig plaatsvindt. Het is een instrument om verantwoord om te gaan met monumentale waarden in situaties waarin eerdere ingrepen

al tot verlies van authenticiteit hebben geleid, terwijl het tegelijk ruimte biedt voor kwalitatief hoogwaardig beeldherstel en toekomstbestendigheid.

6 Aanbevelingen

De commissie heeft zich ingezet voor het bewaken en versterken van ruimtelijke kwaliteit, erfgoedzorg en zorgvuldige planvorming binnen de gemeente Maastricht. De hierna beschreven punten hebben als doel het college en de gemeenteraad te ondersteunen in het maken van kwalitatief hoogwaardige keuzes, passend bij de ambities van de gemeente en de kaders van de Omgevingsvisie.

Zorgvuldige omgang met monumenten

De commissie constateert dat er in sommige gevallen relatief gemakkelijk wordt ingestemd met de sloop van monumenten, ook wanneer alternatieven voor behoud mogelijk zijn. Monumenten spelen een cruciale rol in het historische karakter en de identiteit van Maastricht; zorgvuldig handelen is daarom essentieel.

- Hanteer een strikter en consistentere afwegingskader bij besluiten over sloop van monumenten en wees hierin terughoudend.
- De gemeente vervult een voorbeeldrol: wanneer van inwoners zorgvuldigheid wordt verwacht, dient de gemeente dit ook zelf zichtbaar toe te passen.
- Maak expliciet waar ruimte bestaat voor vervanging van onderdelen bij monumenten, met name bij terugkerende opgaven zoals het vervangen van bestaande kunststof kozijnen.
- Draag actief bij aan het bepalen van de juiste aanpak per complex, zodat per locatie een passend kwaliteitsniveau wordt geborgd.

Conceptueel bouwen

Conceptueel bouwen kan bijdragen aan versnelling en efficiëntie, maar vraagt om een programmatische en zorgvuldig afgestemde werkwijze. In de praktijk ziet de commissie dat planvorming soms te laat wordt afgestemd en dat processen gefragmenteerd verlopen.

- Inventariseer welke locaties ruimtelijk geschikt zijn voor conceptueel bouwen.
- Treed vroegtijdig in overleg met woningcorporaties en andere institutionele opdrachtgevers over waar conceptueel bouwen kansrijk is en waar niet.
- Betrek de commissie vroeg in processen waarin productkeuzes worden gemaakt, bijvoorbeeld binnen de Bouwstroom Limburg, zodat kwaliteit vanaf het begin kan worden geborgd.
- Leg vooraf spelregels, randvoorwaarden en kwaliteitskaders vast, vergelijkbaar met eerdere uitwerkingen zoals het afwegingskader rond 'kunststof kozijnen bij jonge monumenten'
- Voorkom dat advisering in een te laat stadium plaatsvindt, wanneer keuzes al zijn vastgelegd en kwaliteitsverbeteringen nauwelijks nog mogelijk zijn.

Vroegtijdige betrokkenheid van de commissie bij planvorming en beleid

De commissie constateert dat zij te vaak pas in een laat stadium bij de planvorming wordt betrokken, waardoor kansen om op strategisch niveau te adviseren soms worden gemist. Eerdere betrokkenheid leidt aantoonbaar tot betere stedenbouwkundige en architectonische keuzes én tot minder vertraging in latere fasen van het vergunningsproces.

- Betrek de commissie structureel eerder bij stedenbouwkundige planvorming, met name bij grotere opgaven en bij plannen met erfgoedimpact.
- Betrek een adviseur ruimtelijke kwaliteit bij het opstellen van tendercriteria én bij de beoordeling van inzendingen, zodat kwaliteit vanaf het begin kan worden geborgd.
- Vraag de commissie tijdig om advies bij de vorming van de toekomstige Adviescommissie Omgevingskwaliteit, zodat de inrichting hiervan aansluit op de ambities van de Omgevingswet en op de integrale benadering van ruimtelijke kwaliteit.

Versterk communicatie en zichtbaarheid van het werk van de commissie

De commissie merkt op dat de bekendheid met haar werkwijze, beoordelingskaders en positie binnen gemeentelijke processen beperkt is. Dit leidt soms tot misverstanden en verwachtingen die niet aansluiten bij de wettelijke taken van de commissie.

- Combineer het jaarverslag van de WMC met een korte presentatie door de voorzitter van de commissie aan de gemeenteraad of in de betreffende domeinvergadering, zodat kernboodschappen beter worden uitgelicht.
- Organiseer jaarlijks een inhoudelijke bijeenkomst of excursie waar raadsleden en wethouders de commissie ontmoeten en gezamenlijk actuele thema's bespreken, bijvoorbeeld het vervangen van kozijnen bij monumenten.
- Stimuleer dat raadsleden en bestuurders met regelmaat een commissievergadering bijwonen om inzicht te krijgen in de werkwijze en afwegingskaders.
- Neem een bezoek aan de commissie op in het inwerkprogramma van nieuwe raadsleden en wethouders.
- Maak de agenda en verslagen van de commissie, voor zover mogelijk, openbaar toegankelijk en deel actief informatie over actuele thema's en ontwikkelingen in het ruimtelijk domein.

Verbeteren van beeldvorming

Aandacht in de pers voor het werk van de commissie wordt gewaardeerd en gezien als een waardevolle spiegel. In de praktijk is echter regelmatig onduidelijk of berichtgeving is gebaseerd op een advies van de commissie, of dat het een standpunt van de gemeentelijke organisatie betreft.

- Maak de afzender expliciet. Geef in externe communicatie consequent aan namens welke afdeling of commissie uitspraken over de ruimtelijke omgeving worden gedaan, zodat

herkomst en verantwoordelijkheid helder zijn.

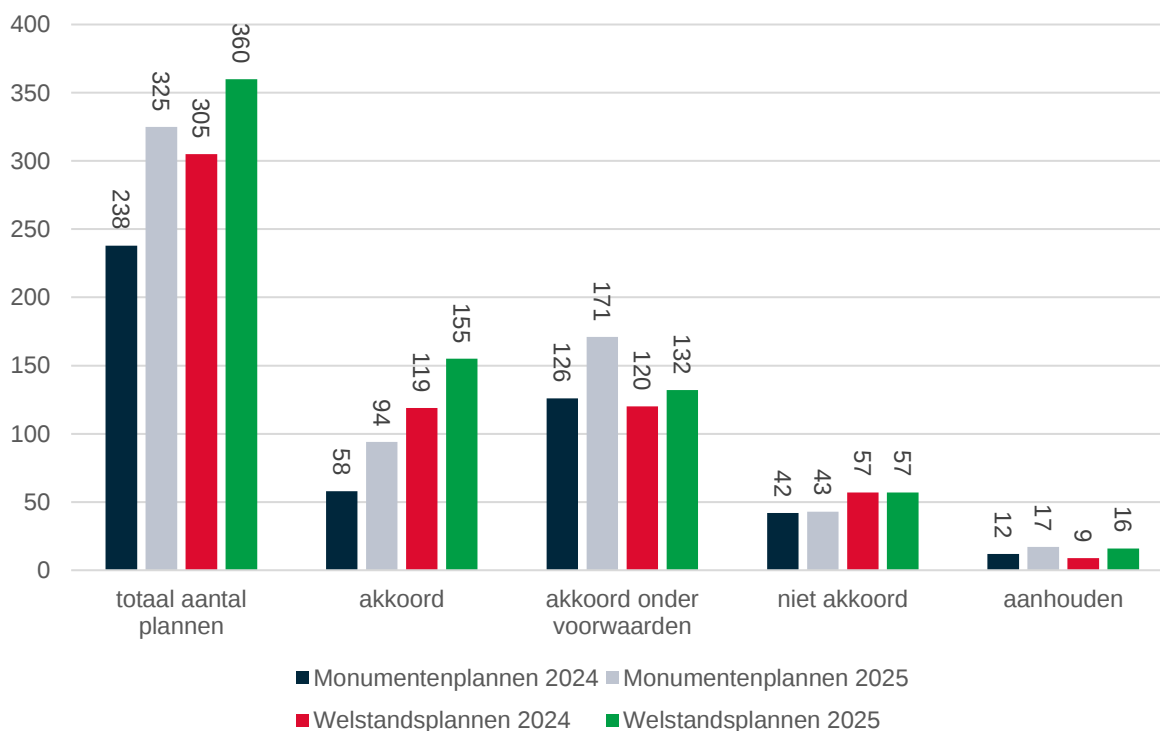
- Investeer in mediavoorlichting. Organiseer jaarlijks een informatief gesprek met regionale media (zoals De Limburger en De Nieuwe Ster) om werkwijze, advieskaders en rolopvatting van de commissie toe te lichten. Dit vergroot de achtergrondkennis, bevordert realistische beeldvorming en vermindert incidentgedreven berichtgeving.

7 De WMC in cijfers

Tabel 1 Het aantal beoordelingen

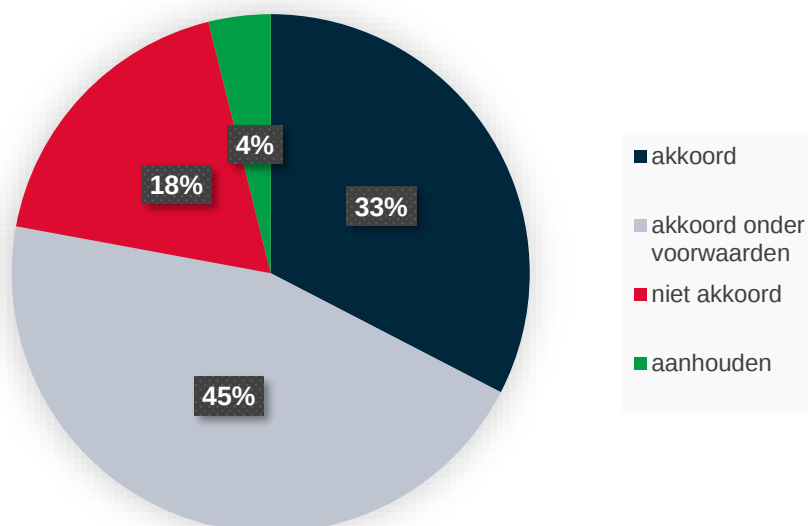
Verslagjaar	2024	2025
Totaal aantal beoordeling	613	783
Waarvan welstandsplannen	348	416
Waarvan monumentenplannen	263	367
Waarvan ambtelijk afgehandeld	2	14
Waarvan in de commissie	68	98
Waarvan per mandaat	543	685

Tabel 2 Resultaat van de uitgebracht adviezen onder mandaat 2024/2025

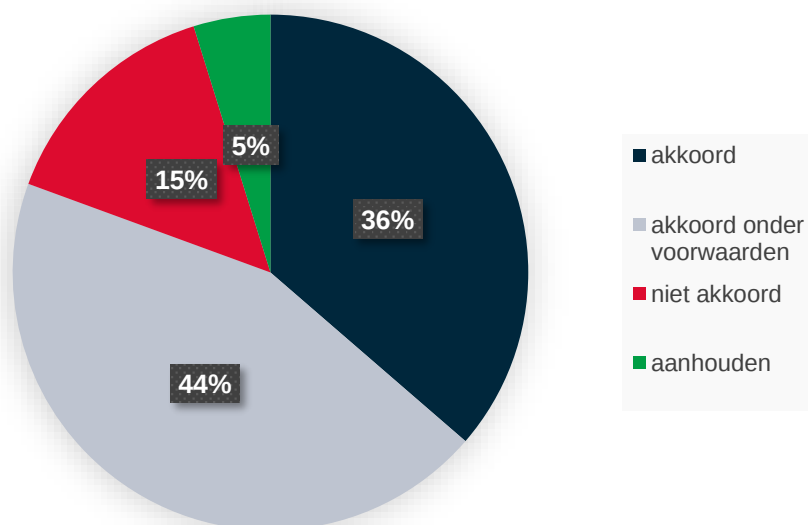


Grafiek 2 Verhouding uitgebrachte adviezen onder mandaat 2024/2025

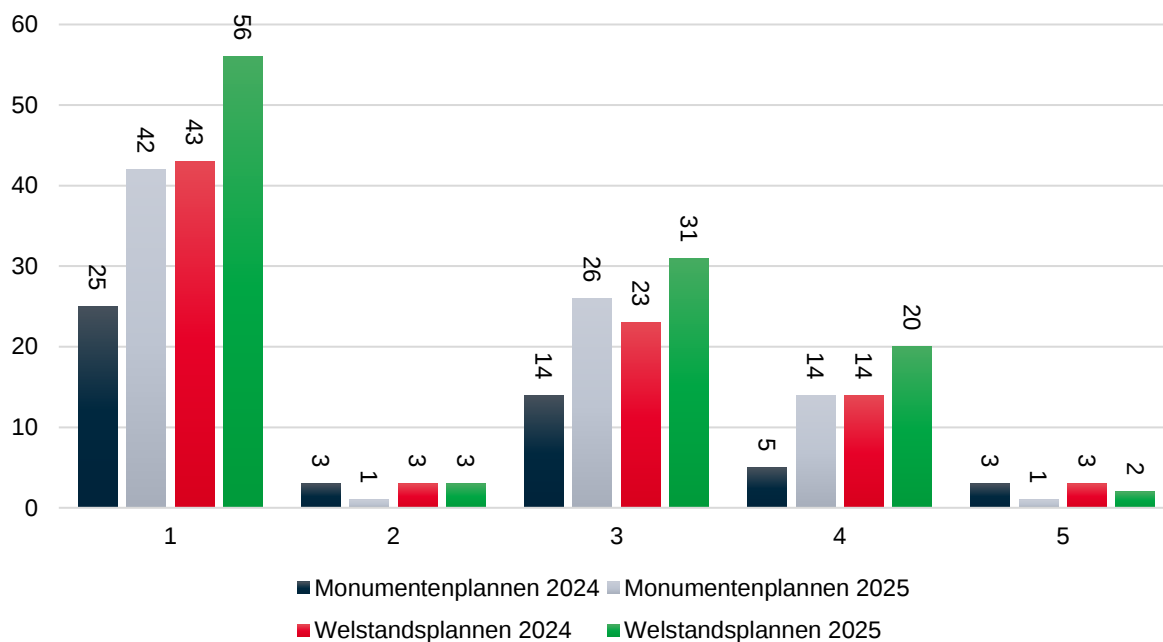
2024



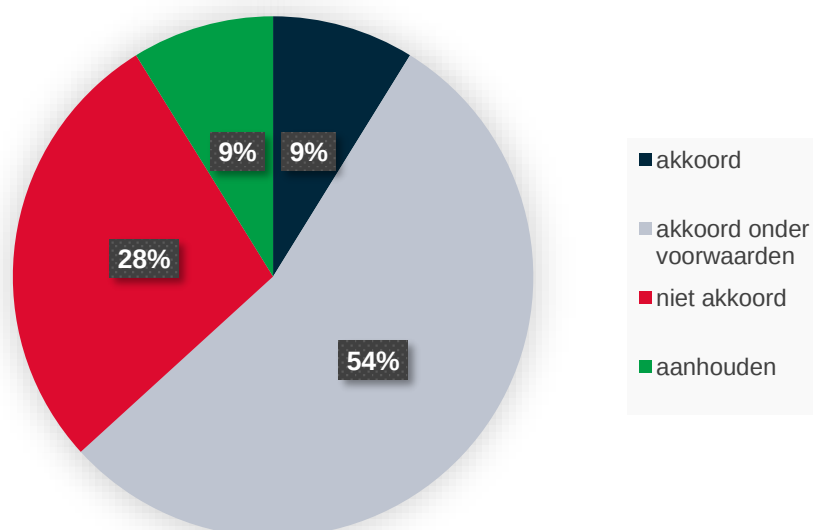
2025



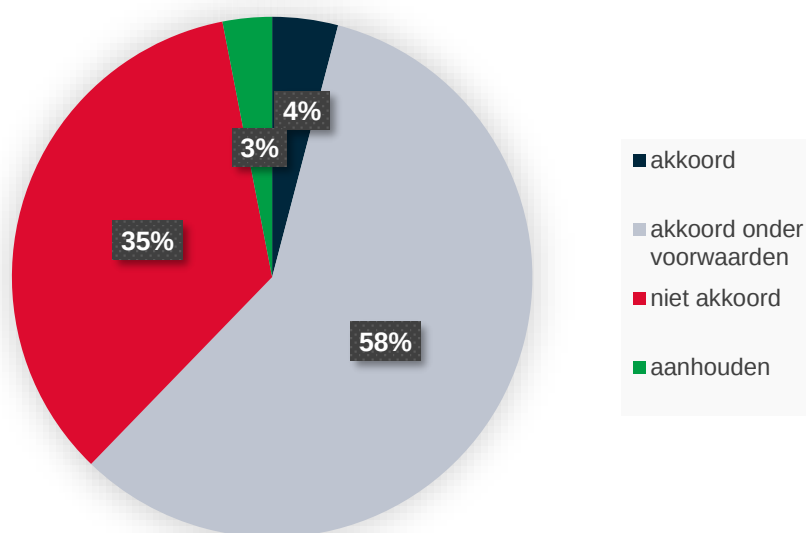
Tabel 3 Resultaat van de uitgebracht adviezen in de WMC 2024/2025



Grafiek 3 Verhouding uitgebrachte adviezen in de WMC 2024/2025 2024



2025



Colofon

Uitgave

Jaarverslag 2025 van de Welstands-/Monumentencommissie, uitgebracht door Maastricht

Teksten

Tom Frantzen & Ellen Snoeck

Met bijdragen van Liesbeth Brink, Mark Feron en Karel Emmens

Beelmateriaal

Landbouwbelang, The M

Architect: Tuñón y Albornoz Arquitecto, in samenwerking met Dhoorne-Vanweert Architecten

Opdrachtgever: Ro Groep, Vestio en Group Machiels

De Vief Köp

Architect: HVN Architecten en MTD Landschapsarchitecten

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht

Groene Loper

Architect: Happel Cornelisse Verhoeven architecten en Geurst & Schulze architecten

Opdrachtgever: Ballast Nedam Development

Mosa Porselein

Architect: Frencken Scholl Architecten

Opdrachtgever: Servatius, 3W en Jongen

Sporthal Belfort

Architect: SATIJNplus Architecten

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht

Fietsbrug Borgharen

Architect: IPV Delft

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht

Murals

Kunstenaar: Collin van der Sluijs

Opdrachtgever: samenwerking Gemeente Maastricht met Woonpunt en Fotomuseum aan het Vrijthof

Bankjes Vrijthof

Opdrachtgever: Luster Maastricht

Grafische vormgeving

Gemeente Maastricht

© Welstands-/Monumentencommissie Maastricht

Alles in dit jaarverslag 2025 mag worden overgenomen met vermelding van de herkomst.

