

de onzichtbare kasteelparel van Maastricht

afstudeerplan van Jeroen Clout en Ken van Laar





titelpagina

studenten Ken van Laar 2020047
Jeroen Clout 0613029

vakgebied afstudeerplan opleiding Bouwkunde 2009 – 2010

titel de onzichtbare kasteelparel van Maastricht

datum 17 november 2009

opdracht herbestemming Kasteel Jerusalem te Maastricht

de onzichtbare kasteelparel van Maastricht

Jeroen Clout en Ken van Laar



voorwoord

Dit afstudeerplan verschaft informatie over onze alternatieve afstudeeropgave. In dit plan staat omschreven wat deze afstudeeropgave inhoudt en op welke manier deze is in te passen in het huidige curriculum.

doel van het afstuderen

Het doel van de afstudeeropdracht in blok 4.3 en 4.4 is tweeledig. Het doel van het afstuderen is enerzijds het kunnen toepassen van de tijdens de studie opgedane bouwkundige, ontwerpende, organisatorische en methodologische kennis en vaardigheden om te komen tot een technische uitwerking van een gebouw of gebouwdeel (de klassieke 'proeve van bekwaamheid') en anderzijds te komen tot een verdere verdieping van kennis en vaardigheden door de opgave in te bedden in een bredere (maatschappelijke, ruimtelijke, economische, technologische en/of culturele) context.

Het streven is steeds om met afstudeerprojecten, die beantwoorden aan actuele thematiek en problematiek in de bouwpraktijk, te komen tot een stimulerende afstudeerperiode en bovendien een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van het vakgebied. Wij willen dit bewerkstelligen aan de hand van ons eigen afstudeerproject met als centraal thema: duurzame herbestemming.

interesse

Tijdens onze studie hebben wij een bovengemiddelde interesse ontwikkeld voor herbestemming en renovatie. De huidige ontwikkelingen in de bouwwereld zorgen ervoor dat beide begrippen een steeds belangrijkere rol gaat spelen. Rekening houdend met onze interesse en de actuele thematiek is bij ons het idee ontstaan hier onze afstudeeropdracht aan te wijden.

Ons doel is dan ook, als afstudeeropdracht, een herbestemming te ontwikkelen die recht doet aan de cultuurhistorische waarde van een gebouw. Ontwikkelingen op het gebied van duurzaam



bouwen (duurzaam ontwerpen, duurzame bouw- en installatietechniek, etc.) mogen hierbij niet ontbreken.

raakvlakken met huidig curriculum

Qua complexiteit en diepgang zal de opdracht overeen moeten komen met de reguliere afstudeeropdracht: een tot op bestekniveau uitgewerkt duurzaam nieuwbouwplan. Wij zijn ervan overtuigd dat onze alternatieve afstudeeropdracht aan deze voorwaarde voldoet. Er zal immers bij het ontwikkelen van een herbestemming rekening gehouden moeten worden met de historie van het gebouw, de kansen op de markt en de technische, juridische en bouwkundige mogelijkheden en beperkingen.

Ons einddoel is om door middel van ons afstudeerproject de noodzaak en de mogelijkheden van herbestemming in combinatie met duurzaam bouwen weer te geven. Dit afstudeerplan kan gezien worden als een eerste stap. Met dit plan willen wij onderbouwen dat onze afstudeeropgave voldoet aan de eisen zoals deze gesteld worden in de afstudeerhandleiding.

Jeroen Clout en Ken van Laar,
Afstudeerders Bouwkunde 2009-2010

jeroenclout@jkarchitecture.nl

kenvanlaar@jkarchitecture.nl



inhoudsopgave

01.	opdracht gemeente Maastricht	06.
02.	programma van eisen	08.
03.	locatie	10.
04.	complexiteit en diepgang	12.
05.	literatuurstudie	15.
06.	referentieprojecten	17.
07.	werkzaamheden en planning	20.
08.	gewenste eindproducten	25.
BY.	bijlagen	28.



01. opdracht gemeente Maastricht

In het voorjaar van 2009 zijn we begonnen aan de zoektocht naar een geschikt pand voor onze afstudeeropdracht. In het kader hiervan hebben we enkele panden bezocht in diverse gemeenten.

Elk pand hebben we beoordeeld aan de hand van enkele vragen:

- Spreekt het project ons beide meteen aan?
- Is het gebouw gelegen op een interessante locatie?
- Vertegenwoordigt het gebouw een bepaalde historische en culturele waarde?
- Is het gebouw qua omvang en complexiteit geschikt voor onze afstudeeropdracht?
- Geeft de opdracht mogelijkheden voor eigen inbreng?

Door een antwoord te zoeken op bovenstaande vragen kregen we een goed beeld van de mogelijkheden en beperkingen van elk project. Op basis hiervan hebben wij uiteindelijk gekozen voor het project Kasteel Jerusalem te Maastricht.

01.01 project

De gemeente Maastricht was, na het lezen van onze brief, meteen enthousiast en nodigde ons uit voor een gesprek. In dit gesprek werd duidelijk dat men ons graag zou willen helpen met ons afstudeerproject. Ook werd er meteen een project aangedragen waarmee we aan de slag zouden kunnen. Dit project betreft een onderkomen kasteel, Kasteel Jerusalem, in de wijk Limmel te Maastricht. Na het zien van enkele foto's en een bezoek aan het pand zagen we meteen de grote uitdaging waarna we op zoek waren. We hebben er dan ook voor gekozen om Kasteel Jerusalem te gebruiken voor onze afstudeeropdracht.

Kasteel Jerusalem is een van de oudste kastelen in de landgoederenzone van Maastricht. Het is gelegen in een waardevolle parkachtige omgeving in de wijk Limmel. Uit een recentelijk uitgevoerde bouwhistorische verkenning blijkt dat de eerste opzet van het kasteel dateert uit 1515.



In de jaren hierna heeft het kasteel zich gedurende haar lange geschiedenis verder ontwikkeld. De meest recente werkzaamheden dateren uit het eerste kwart van de twintigste eeuw.

Verder zijn er op het landgoed nog sporen te vinden van andere bouwresten. Na bestudering van een kadastrale minuutkaart uit 1830 kan geconcludeerd worden dat, naast het kasteel zelf, nog een tweetal andere volumes hebben gestaan. Het is echter geheel onbekend hoe de opbouw van deze volume is geweest of wat voor een soort gebouwen het hier betrof. Aan de westzijde van het kasteel werd in het jaar 1904 begonnen met de bouw van een koetshuis, deze werd vormgegeven in het destijds heersende architectuurbeeld van het neo-classicisme. Dit bouwvolume is tegenwoordig echter aan ernstig verval onderhevig en voor een (groot) deel reeds ingestort.

Uit bouwtechnisch onderzoek blijkt dat het totale complex (lees: kasteel, koetshuis en bruggen) zich in een slechte, tot zéér slechte bouwtechnische staat bevinden. Een ingrijpende restauratie is hier dan ook op zijn plek en hard nodig om dit kasteel te behouden voor de toekomst. Daarnaast dient (dringend) herstel plaats te vinden aan de sterk vervallen grachten en monumentale bomengroepen.

Kasteel Jerusalem is een onzichtbare kasteelparel die een nieuw leven ingeblazen moet krijgen. In augustus 2009 heeft de gemeente Maastricht door het Rijk 150.000 euro toegewezen gekregen om dit te onderzoeken (*zie krantenartikel uit Dagblad de Limburger d.d. 6 augustus 2009 in bijlage*).

01.02 opdrachtomschrijving gemeente Maastricht

De gemeente Maastricht wil Kasteel Jerusalem, gezien de rijke historie, behouden voor de regio. De opdracht is dan ook het uitvoeren van een onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van het kasteel. Er dient niet alleen een variantenstudie en haalbaarheidsonderzoek plaats te vinden maar ook een concrete bouwkundige uitwerking van de meest kansrijke variant.



02. programma van eisen (PvE)

Een Programma van Eisen of PvE is een document in een ontwerp- of aanschafproces en is het medium waarin de verwachtingen van de opdrachtgever of gebruiker zijn vastgelegd. Een PvE wordt geschreven voor de ontwerper die daarmee weet aan welke voorwaarden zijn product zal moeten voldoen. Een PvE wordt gebruikt als leidraad voor een nieuw ontwerp. De bedoeling van een PvE is niet om de eigenschappen te specificeren maar om de randvoorwaarden en limieten te definiëren voor een nieuw ontwikkelingsproject. Het PvE is de input voor het project en het resultaat is de output. De belangrijkste taak in het project is om aan de eisen te voldoen die in het PvE gesteld zijn.

In deze paragraaf worden de eisen en wensen van de gemeente Maastricht nader omschreven. Ook wordt er gekeken naar andere voorwaarden waaraan voldaan dient te worden. Dit PvE kunnen we vervolgens als leidraad gebruiken bij het uitwerken van de opdracht.

02.01 eisen en wensen gemeente Maastricht

De gemeente Maastricht wil Kasteel Jerusalem, gezien de rijke historie, behouden voor de regio. Gezien de huidige bouwtechnische staat is het noodzakelijk om op een zo kort mogelijke termijn te beginnen met het herstel van het kasteel en herinrichting van het gehele landgoed. Het is dus zaak op korte termijn een geschikte herbestemming voor het kasteel te vinden zodat de diverse plannen en procedures in gang kunnen worden gezet.

Op dit moment staat de planvorming nog letterlijk in de kinderschoenen. Een van de ideeën is het kasteel op te nemen in het onderwijsprogramma van de Hogeschool Zuyd. Toch wordt er ook verder gekeken dan de Hogeschool Zuyd. Misschien kan Kasteel Jerusalem iets voor de wijk Limmel gaan betekenen? Kan het kasteel een actieve rol gaan spelen in de landgoederenzone



Maastricht-Noord? Allemaal vragen waarop een gestructureerd en onderbouwd antwoord moet worden gezocht zodat er begonnen kan worden met maken van concrete plannen.

Er is de gemeente Maastricht dus veel aan gelegen dat er een gedegen onderzoek komt naar de mogelijkheden van een herbestemming van Kasteel Jerusalem. Dit is dan ook het eerste fase van ons onderzoek. De tweede fase bestaat uit een concrete uitwerking van één of meerdere herbestemmingsvarianten zodat deze op haalbaarheid getoetst kunnen worden. Dit alles zal moeten voldoen aan de eisen en wensen van de gemeente Maastricht en moet passen binnen de stedenbouwkundige plannen op de locatie.

02.02 ruimtelijk masterplan

Op dit moment wordt er gewerkt aan een ruimtelijk masterplan voor de regio Maastricht-Noord. Hier zullen waarschijnlijk enkele concrete voorschriften uit voortvloeien waarbinnen de herbestemming van Kasteel Jerusalem zal moeten passen.

02.03 reeds uitgevoerde onderzoeken Kasteel Jerusalem

Naast dit masterplan zijn er ook al enkele specifieke onderzoeken uitgevoerd. Zo er is inmiddels een bouwhistorische verkenning met waardestelling, een inspectierapport en een herontwikkelingsvisie opgesteld. Deze documenten zijn allen belangrijke referentiedocumenten voor de verdere ontwikkeling van Kasteel Jerusalem.

documenten

- *Bouwhistorische verkenning met waardestelling*, R3626 – Jeruzalemweg, uitgevoerd door Satijnplus Architecten d.d. 28-05-2009.
- *Inspectierapport*, objectnummer LB1321 Kasteel Jerusalem Maastricht, uitgevoerd door N.L.M.J. Liegeois (Inspecteur Monumentenwacht Limburg) d.d. 01-2007.
- Herontwikkelingsvisie Kasteel Jerusalem Maastricht, uitgevoerd door Satijnplus Architecten.

03. locatie

In deze paragraaf zal kort ingegaan worden op de stedenbouwkundige situatie waarbinnen Kasteel Jerusalem gelegen is.

03.01 stedenbouwkundige situatie

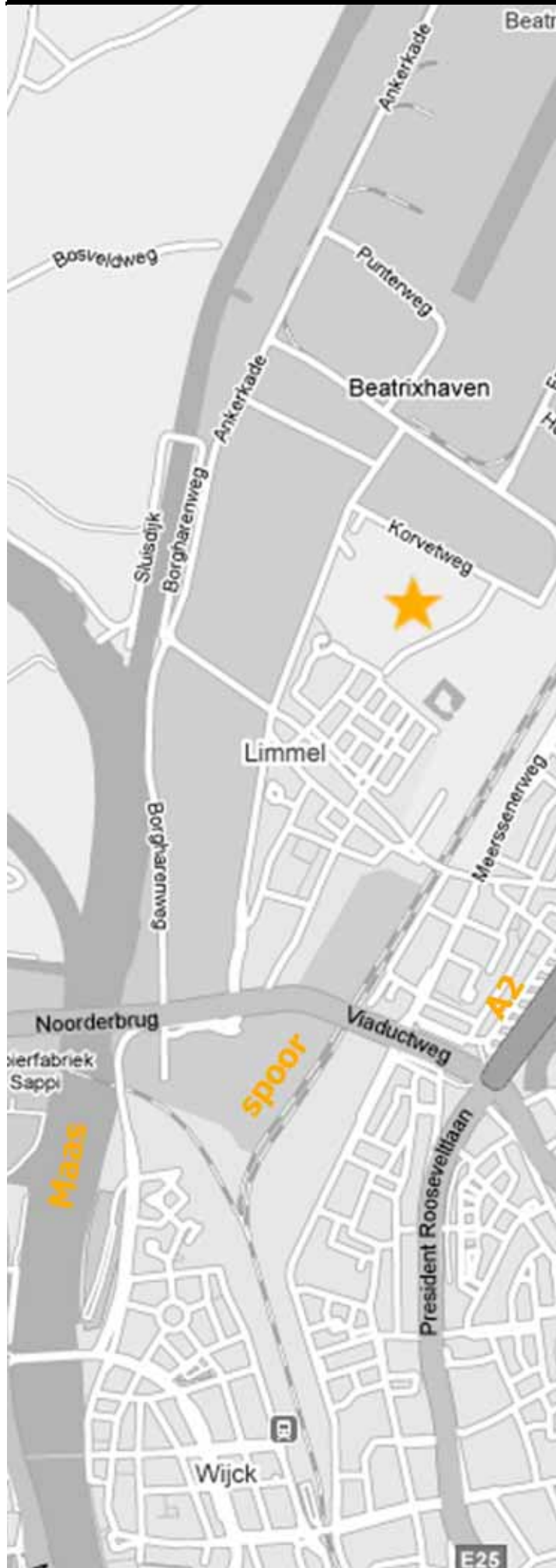
Kasteel Jerusalem is gelegen in het noorden van Maastricht in de wijk Limmel nabij het bedrijventerrein Beatrixhaven, ten oosten van de rivier de Maas en van de weg naar Rothem en Meerssen. De wijk ligt ingeklemd tussen de Maas en de spoorweg.

In de directe nabijheid liggen diverse landgoederen in de zogeheten landgoederenzone Maastricht-Noord. De vaak eeuwenoude kastelen en buitenverblijven zijn de afgelopen jaren langzaam maar gestaag opgeknapt. Het gaat onder meer om Meerssenhoven, Vaeshartelt, Kasteel Geusselt, Grande Suisse, Huis Severen, Kasteel Bethlehem en binnenkort Kasteel Jerusalem.

Door een nadere bestudering van de kadastrale minuutkaart uit 1830 kan geconcludeerd worden dat, naast het kasteel zelf, nog een tweetal andere bouwvolumes bestaan hebben.

03.02 adres- en kadastrale gegevens

Kasteel Jerusalem te Maastricht	
straat	Jeruzalemweg 2
postcode	6222 NG
kadastrale gemeente	Maastricht
sectie	I
nr.(s)	3968





beschermd rijksmonument

Het complex werd aangeduid als beschermd Rijksmonument (rijksmonumentnummer: 27958) en met de onderstaande redengevende beschrijving opgenomen in het monumentenregister: *“Kasteel Jerusalem, bestaande uit 3 vleugels, XVIa om een later volgebouwde binnenplaats. Aan deze voormalige binnenplaats een achtzijdig torentje”.*

Een rijksmonument is minstens 50 jaar oud en is door de cultuurhistorische waarde, schoonheid of wetenschappelijke betekenis van nationaal belang. Het pand wordt daarom door de rijksoverheid beschermd met als doel de monumentale waarde ervan te behouden. Nederland telt ongeveer 55.000 rijksmonumenten. Al deze rijksmonumenten staan in het monumentenregister. Op dit moment worden er geen nieuwe panden van voor 1940 aan dit register toegevoegd. Het monumentenregister is niet openbaar en ook niet online te raadplegen.

actuele kadastrale situatie

De actuele kadastrale situatie is terug te vinden in de bijlage. Op de kaart staat het huidige bebouwingsvlak (ca. 25 bij 20 meter) van het kasteel weergegeven.



04. complexiteit en diepgang

In deze paragraaf zullen we de complexiteit en diepgang van onze alternatieve afstudeeropdracht toelichten. We doen dit aan de hand van relevante hoofd- en deelvragen. Met behulp van deze hoofd- en deelvragen hebben we de opdracht opgedeeld in een vijftal stappen, zie hoofdstuk 07: *werkzaamheden en planning*. Elke stap geeft antwoord op een aantal deelvragen. Met de antwoorden op alle deelvragen kunnen we vervolgens een antwoord geven op de hoofdvraag.

Deze luidt:

hoofdvraag

Welke functie kan Kasteel Jerusalem gaan vervullen zodat het behouden blijft voor de gemeente Maastricht en in het bijzonder de wijk Limmel?

04.01 1. analyse van het project: *het kader*

De eerste stap betreft een analyse van het kasteel en haar omgeving en het programma van eisen. De volgende deelvragen komen hierbij aan de orde.

- Welk doel streeft de gemeente Maastricht na met de herbestemming van Kasteel Jerusalem?
- Welke eisen worden er door de gemeente Maastricht aan de herbestemming van het kasteel gesteld?
- In welke bouwtechnische staat verkeert het kasteel op dit moment?
- Welke rol heeft Kasteel Jerusalem gespeeld in de historie van de gemeente Maastricht en in het bijzonder van de wijk Limmel?
- Welke bouwhistorische waarde vertegenwoordigt het kasteel?
- Wat is de stedenbouwkundige situatie van het kasteel en de regio waarin het gelegen is?
- Zijn er op dit moment stedenbouwkundige plannen voor het kasteel en haar omgeving?



04.02 2. bestuderen diverse herbestemmingsmogelijkheden: *de mogelijkheden*

Nu het kader is gecreëerd, waarbinnen naar een nieuwe bestemming kan worden gezocht, kunnen de diverse herbestemmingsmogelijkheden in kaart worden gebracht. Enkele relevante deelvragen:

- Welke ideeën zijn er tot op heden ter sprake gekomen voor de herbestemming van Kasteel Jerusalem?
- In welk stadium bevindt de huidige planvorming zich?
- Kan Kasteel Jerusalem iets gaan betekenen voor de wijk Limmel of de langoederenzone Maastricht-Noord?
- Welke functies zouden, gezien de locatie, onder kunnen worden gebracht in Kasteel Jerusalem (grobe functieselectie conform herbestemmingswijzer, zie hoofdstuk 05: literatuurstudie)?
- Op welke manier kan de nieuwe functie op de bestaande locatie ingepast worden?
- Is er een mogelijkheid omliggende gronden die tevens van de gemeente zijn te betrekken in het plan, zoals bijvoorbeeld het weiland achter het kasteel en de gronden met daarop gelegen Hoeve Rome (ook gemeente-eigendom en thans leegstand)?
- Voldoet de nieuwe functie aan de eisen en wensen van de gemeente Maastricht?
- Is de nieuwe invulling van Kasteel Jerusalem haalbaar?

04.03 3. uitwerken meest perspectiefrijke varianten tot schetsontwerp: *ontwerpvarianten*;

De varianten die haalbaar geacht worden en passen binnen het gestelde kader dienen verder uitgewerkt te worden. Elke variant wordt uitgewerkt tot een gebouwconcept. Op de volgende deelvragen zal een antwoord gezocht dienen te worden:

- Hoe ziet de nieuwe (terrein)indeling van Kasteel Jerusalem uit?
- Welke voor- en nadelen heeft de gekozen variant?
- Welke rol gaat kasteel Jerusalem na de herbestemming vervullen in de wijk Limmel?
- Wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden?
- Hoe ziet het gebouwconcept uit (schetsen, visualisatie, referentiebeelden, etc.)?



04.04 4. één variant uitwerken tot definitief ontwerp: *definitief ontwerp*;

De meest geschikte variant zal uitgewerkt worden tot een definitief ontwerp. De volgende deelvragen zullen beantwoord moeten worden:

- Waarom wordt deze variant het meest geschikt geacht?
- Hoe ziet de (terrein)indeling van Kasteel Jerusalem er in de nieuwe situatie uit?
- Welke structuur, vorm, plaats en afmetingen krijgt het (nieuwe) object?
- Hoe ziet de constructie er uit?
- Welk energie- en duurzaamheidsconcept wordt er op de locatie toegepast?
- Welke materialen worden er gebruikt?

04.05 5. uitwerken variant tot op bestek niveau: *de bouwkundige uitwerking*.

De laatste stap in het proces is het tot op bestek niveau uitwerken van het voorlopig ontwerp.

Enkele belangrijke deelvragen:

- Hoe ziet de nieuwe bouwkundige invulling van het plan er uit (technische plattegronden, doorsneden, details, constructie, etc.)?
- Voldoet het nieuwe plan aan de geldende voorschriften?
- Op welke manier dient het project te worden uitgevoerd (bouwplaatstekening, planning, etc.)?

04.06 fasering afstudeeropdracht aan de hand van hoofd- en deelvragen

Door de hoofd- en deelvragen op te delen in verschillende fases hebben we inzicht gekregen in de complexiteit van de opdracht. Aan de hand van deze vragen hebben we de werkzaamheden in elke fase nader kunnen omschrijven, zie hoofdstuk 07: *werkzaamheden en planning*.



05. literatuurstudie

In deze paragraaf zullen we kort aandacht besteden aan de, tijdens onze beroepsstage uitgevoerde, verkennende literatuurstudies. Ook worden er enkele andere relevante literatuurbronnen genoemd.

05.01 revitalisatie: analyse van het krachtenveld | Ken van Laar

Dit rapport analyseert het krachtenveld waarbinnen renovatie en herbestemming zich afspelen. Dit alles met als doel het belang van renovatie en herbestemming te benadrukken en de koudwatervrees die er bestaat op dit gebied weg te nemen. Verder komen de juridische knelpunten, de mogelijkheden op de markt en een SWOT-analyse voor revitalisatie (sterktes – zwaktes – kansen – bedreigingen) aan de orde.

05.02 toepassen duurzaam bouwen tijdens renovatie | Jeroen Clout

De tweede literatuurstudie betreft een onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van Duurzaam Bouwen (DuBo) bij de restauratie van panden. Als probleemstelling werd gekozen voor: *"Welke mogelijkheden zijn er om Duurzaam Bouwen toe te passen bij restauratie van monumenten"*. Na een grondige literatuurstudie naar zowel restauratie als duurzaam bouwen werd aan de hand van een drietal strategieën een beeld gegeven welke mogelijkheden er zijn om DuBo toe te passen bij de restauratie van panden.

05.03 overige literatuur

Naast de twee literatuurstudies tijdens onze beroepsstage hebben we inmiddels ook al enkele interessante boeken aangeschaft.



schriftelijke bronnen

- Nusselder E.J. ed. [2008] *Handboek Duurzame Monumentenzorg*. SBR. Rotterdam.
- Corten J. [2007] *Mo(nu)ment voor Restauratie*. SchrijenLippertz-Huntjens. Voerendaal.
- Hek M. [2004] *Herbestemmingswijzer*. Publikatieburo Bouwkunde. Delft.

06. referentieprojecten

In deze paragraaf zullen we enkele relevante referentieprojecten laten zien. De projecten laten zien dat er voldoende mogelijkheden en kansen zijn voor het herbestemmen van gebouwen met een bepaalde (cultuurhistorische) waarde.

06.01 kasteelhoeve Genhoves te Schin op Geul

Kasteel Genhoves is een middeleeuws kasteel dat dateert uit de 11e en 12e eeuw. Het is in de loop der eeuwen diverse keren uitgebreid, her- en verbouwd waardoor verschillende bouwstijlen zichtbaar zijn. Bijzonder is, dat het hele kasteel is optrokken uit mergel.

De bijbehorende kasteelhoeve dateert uit de 18e eeuw en bestaat uit verschillende gebouwen die om een grote binnenplaats in een U-vorm zijn gebouwd. Het complex omvatte voor de restauratie een woonhuis, enkele stallen en een schuur.

projectgegevens Kasteelhoeve Genhoves te Schin op Geul

adres	Oud-Valkenburg 17b 6305 AA Schin op Geul
bouwjaar kasteel	begin 12 ^e eeuw
bouwjaar hoeve	begin 18 ^e eeuw
monumentstatus	kasteel en hoeve beschermd Rijksmonument
jaar restauratie	2007 – 2008
functie voor restauratie	stallen en opslagruimtes
functie na restauratie	6 unieke woningen van 1000m ³ en 3000m ³



Kasteelhoeve Genhoves te Schin op Geul



Kasteelhoeve Genhoves te Schin op Geul

opbouw van het kasteel

De robuuste muren van de hoeve zijn grotendeels opgetrokken uit mergelsteen. Brede, halfronde staldeuren, smeedijzeren muurankers, zware balken en natuurstenen dorpels zijn karakteristieke details. Wit gepleisterde muren bezorgen de hoeve een bijna mediterraan uiterlijk.

De kasteelhoeve is een rijksmonument, de bestaande gevelindeling is daarom nagenoeg onveranderd gebleven. Daklichten en grote glaspartijen in de huidige deuropeningen zorgen voor de toetreding van daglicht.

de restauratie

De bestaande wanden en dakconstructie steunen op de huidige fundamenteën, deze fundamenteën zijn in principe ongeschikt voor het dragen van de nieuwe constructie zoals vloeren. De nieuwe binnenmuren en verdiepingsvloeren rusten op nieuwe fundamenteën. Dit is mogelijk geworden doordat er, als het ware, een nieuw huis in het oude gebouwd is, compleet met nieuwe fundering. Uiteindelijk is er niets van te zien aan de buitenkant. Het voordeel hiervan is dat de huizen alle luxe en comfort hebben van de huidige huizen in het hogere marktsegment.

06.02 Kasteel van Bever

Het Kasteel van Bever is een neoclassicistisch landhuis dat dateert uit 1846 en ligt in de wijk Bever, ten westen van het centrum van Strombeek-Bever aan de grens met Wemmel en Meise. De schitterende ligging, in een ruim groen gebied en op een haalbare afstand van Brussel maakte het voor de toenmalige eigenaren extra interessant om een landhuis te bouwen wat nu de naam Kasteel van Bever draagt. Het oorspronkelijk kasteel werd in de loop van de 18^e eeuw vergroot maar later afgebroken om plaats te maken voor het huidige kasteel met U-vormig koetshuis. In 2004 werd het kasteel grondig gerestaureerd.



Kasteel van Bever te Strombeek-Bever, België

projectgegevens Kasteel van Bever

adres	Boechoutlaan 221 1853 Strombeek-Bever, België
bouwjaar kasteel	1846
monumentstatus	kasteel is een monument
jaar restauratie	2004
functie voor restauratie	woonfunctie
functie na restauratie	kantoorfunctie voor een internationaal bedrijf

opbouw van het kasteel

De voorgevel van het Kasteel van Bever is optrokken in een streng gehouden eenvoudige neoclassicistische structuur, oorspronkelijk lang geleden. Een centrale toegang op een terras met balusterzuiltjes, tussen telkens drie ramen aan linker- en rechterkant. De symmetrie van het geheel is door latere toevoegingen ergens in de helft van de vorige eeuw van één raam op de begane grondvloer en op de verdieping verstoord geraakt.

de restauratie

Voor de restauratie van het gebouw zijn kosten noch moeite gespaard. Dat de herinrichting het gebouw ver van zijn oorspronkelijke woonfunctie zou afbrengen, was uiteraard niet te vermijden. Op de begane grond en op de eerste verdieping zijn er nu behalve een ruime ontvangsthal bijna uitsluitend ruime kantoren en vergaderzalen gesitueerd die toegankelijk zijn via nieuwe hoge eikenhouten deuren voorzien van een mooi en goed aangepast meubilair. In de kelder zijn een ruim archief, verwarmingsinstallatie en de nodige installaties voor de informaticavoorziening ondergebracht. Op de zolder zijn nog enkele kantoor- en vergaderruimtes gecreëerd. Het vroegere koetshuis is getransformeerd tot een ruime refter die eveneens kan dienen als ruimte voor conferenties.

07. werkzaamheden en planning

In deze paragraaf hebben we kort de werkzaamheden omschreven zoals we deze op dit moment in kun schatten. We hebben de opdracht verdeeld in een vijftal stappen. Deze stappen vormen de ´kapstok´ waaraan we de verdere uitwerking kunnen ´ophangen´. De stappen zijn:

- 1: analyse van het project: *het kader*;
- 2: bestuderen diverse herbestemmingsmogelijkheden: *de mogelijkheden*;
- 3: uitwerken meest perspectiefrijke varianten tot schetsontwerp: *ontwerpvarianten*;
- 4: één variant uitwerken tot definitief ontwerp: *definitief ontwerp*;
- 5: uitwerken variant tot op bestek niveau: *de bouwkundige uitwerking*.

07.01 1. analyse van het project: *het kader*

De eerste stap betreft een analyse van het kasteel en haar omgeving en het programma van eisen. Hierbij moet enerzijds gekeken worden naar de historie van het kasteel en de plaats van het object in het stedelijk gebied en anderzijds het programma van eisen van de gemeente Maastricht. Concreet betekent dit dat er onderzoek moet worden gedaan naar de bouwhistorie van het gebouw, de bouwtechnische toestand, de stedenbouwkundige situatie en de stedenbouwkundige plannen, wensen en mogelijkheden op de locatie.

In de afgelopen maanden zijn er, in opdracht van de gemeente Maastricht, al enkele onderzoeken gedaan. Zo is er inmiddels een bouwhistorische verkenning met waardestelling en een bouwtechnisch inspectierapport uitgevoerd. Ook wordt er gewerkt aan een ruimtelijk masterplan voor de regio. Deze documenten zijn allen belangrijke referentiedocumenten voor de verdere ontwikkeling van Kasteel Jerusalem.

In het kader van onze afstudeeropdracht is het voor ons belangrijk ons te verdiepen in bovenstaande documenten. De diverse aanbevelingen uit de onderzoeken dienen op de juiste





manier geïnterpreteerd en op papier gezet te worden. Op deze manier ontstaat een compleet beeld van Kasteel Jerusalem, haar omgeving en de eisen en wensen van de gemeente Maastricht. Binnen dit kader kan er vervolgens gezocht worden naar een geschikte nieuwe zinvolle bestemming.

07.02 2. bestuderen diverse herbestemmingsmogelijkheden: *de mogelijkheden*

Nu het kader is gecreëerd, waarbinnen naar een nieuwe bestemming kan worden gezocht, kunnen de diverse herbestemmingsmogelijkheden in kaart worden gebracht. Hierbij is het belangrijk te kijken naar de haalbaarheid van het plan.

Herontwikkeling van Maastricht-Noord, inclusief de wijken Limmel, Nazareth, Wittevrouweveld en Wyckerpoort en de Landgoederenzone zijn een zeer actueel thema. Vooral de gedachte dat Kasteel Jerusalem weer iets voor de wijk Limmel gaat betekenen is een zeer interessante. Ook de vereniging van de eigenaren van de landgoederen ten noorden van Maastricht in een stichting die plannen maakt voor de hele omgeving biedt kansen. Al met al zijn er voor de herontwikkeling van Kasteel Jerusalem voldoende kansen en mogelijkheden.

In deze stap zullen enkele ontwikkelingsmogelijkheden nader uitgewerkt moeten worden. In deze eerste fase zal voornamelijk gekeken worden naar de nieuwe functie van Kasteel Jerusalem. Door in dit stadium van grof naar fijn te selecteren wordt voorkomen dat functies die niet geschikt zijn voor het gebouw getoetst worden aan alle vormen van haalbaarheid. Met 'grof' wordt bedoeld dat functiegroepen op locatie worden geselecteerd, terwijl 'fijn' betrekking heeft op de specifieke invulling van het gebouw. Deze fasering van functieselectie bespaart tijd en biedt bovenal overzicht. Om de meest geschikte functies voor het gebouw te selecteren is de informatie uit stap 01: *het kader* noodzakelijk.

Deze tweede stap zal dus concreet enkele mogelijke nieuwe functies opleveren. Elke functie zal vervolgens, op diverse gebieden, op zijn haalbaarheid moeten worden getoetst, denk hierbij aan: financieel, maatschappelijk, technisch en procedureel. Elk haalbaarheidsaspect wordt beoordeelt



en hierdoor worden de diverse varianten vergelijkbaar. Ook kan op basis van deze grove functie-inventarisatie een specifiekere functie aan het gebouw worden toegekend.

07.03 3. uitwerken meest perspectiefrijke varianten tot schetsontwerp: *ontwerpvarianten*;

De varianten die haalbaar geacht worden en passen binnen het gestelde kader dienen verder uitgewerkt te worden. Elke variant wordt uitgewerkt tot een gebouwconcept. De uitkomst van deze stap is een concept waarin het thema van het gebouw wordt gepresenteerd. Dit kan weergegeven worden door een tekening, collage en/of een tekstuele toelichting.

De uitwerking van de ontwerpen is belangrijk omdat op deze manier meer inzicht wordt verkregen in de daadwerkelijke haalbaarheid van het plan. Vanuit de nieuwe functie van het gebouw (eventueel een functiecombinatie) worden indelingsvarianten ontwikkeld, waarbij de ruimteverdeling, de onderlinge relaties en de positionering van het gebouw met elkaar worden gecombineerd. In deze fase vindt de overgang plaats van conceptueel naar meetbaar. Het gebouwconcept wordt zichtbaar en het vlekkenplan genereert hoeveelheden.

Op basis van de in deze stap gecreëerde ontwerpconcepten kan opnieuw de haalbaarheid worden getoetst. Uiteindelijk zal er één variant gekozen worden welke vervolgens verder wordt uitgewerkt.

07.04 4. één variant uitwerken tot definitief ontwerp: *definitief ontwerp*;

De meest geschikte variant zal uitgewerkt worden tot een definitief ontwerp. In het definitieve ontwerp wordt het materiaalgebruik van het gebouw vastgelegd. Van het object worden vastgelegd: de structuur, de vorm, plaats en afmetingen van constructies en de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties. Daarnaast worden plaats en afmetingen van bouwdelen en het materiaalgebruik van de beeldbepalende bouwdelen vastgesteld.

Gezien de afstudeeropdracht in het huidige curriculum wordt er, in deze fase, een aantal tussenproducten verwacht en vindt er een tussenpresentatie plaats. Hierin wordt ingegaan op de



interpretatie van de opgave, de analyses en de deelstudies, het (ontwerp)proces, het voorlopig ontwerp en het duurzaamheids- en energieconcept.

De eindproducten van deze fase zijn, in ons geval, vergelijkbaar met de vaste tussenproducten zoals deze genoemd worden op pagina 9 en 10 van de afstudeerhandleiding 2007-2008 van de Hogeschool Zuyd.

07.05 5. uitwerken variant tot op bestek niveau: *de bouwkundige uitwerking.*

De laatste stap in het proces is het tot op bestek niveau uitwerken van het voorlopig ontwerp. De eindproducten van deze fase komen overeen met de vaste onderdelen, tekeningen en berekeningen zoals deze genoemd worden op pagina 10 en 11 van de afstudeerhandleiding 2007-2008 van de Hogeschool Zuyd. Ook wordt er een eindpresentatie en een verslag verwacht.

07.06 planning

Op de volgende pagina hebben we een planning gemaakt waarin alle bovengenoemde stappen worden ingepast in het tijdschema afstuderen zoals opgesteld in de afstudeerhandleiding 2007-2008.



planning afstudeeropdracht Kasteel Jerusalem 2009-2010

week	blokweek	werkzaamheden
6-12	b3.1-b3.6	fase 1: analyse van het project: <i>het kader</i> fase 2: bestuderen diverse herbestemmingsmogelijkheden: <i>de mogelijkheden</i> fase 3: uitwerken varianten tot schetsontwerp: <i>ontwerpvarianten</i>
12	b3.6	tussenpresentatie herbestemmingsmogelijkheden
12-15	b3.6-b3.9	fase 4: één variant uitwerken tot definitief ontwerp: <i>definitief ontwerp</i>
15	b3.9	presentatie definitief ontwerp
15-24	b3.9-b4.7	fase 5: uitwerken variant tot op bestek niveau: <i>de bouwkundige uitwerking</i>
24	b4.7	inleveren projectstukken
26	b4.9	eindpresentatie
27	b4.10	roostervrije week
28		diploma uitreiking



Stadskaart Maastricht en Borgharen ca. 1840

08. gewenste eindproducten

In deze paragraaf zullen we de gewenste eindproducten noemen, zoals deze verwacht worden binnen het curriculum, gerelateerd aan onze afstudeeropdracht. We doen dit aan de hand van de planning (zie 07.06).

08.01 week b3.6: tussenpresentatie herbestemmingsmogelijkheden

De tussenpresentatie betreft een posterpresentatie op 2 panelen met daarop ten minste:

- een korte toelichting op de opgave;
- de voornaamste randvoorwaarden (PvE, beeldkwaliteitsplan, eigen randvoorwaarden);
- analyses met bijbehorende conclusies;
- ontwerpvarianten aan de hand van de herbestemmingmogelijkheden;
- visualisatie aan de hand van schetsen en 3d-modellen;
- toetsing aan PVE, beeldkwaliteitsplan en randvoorwaarden.

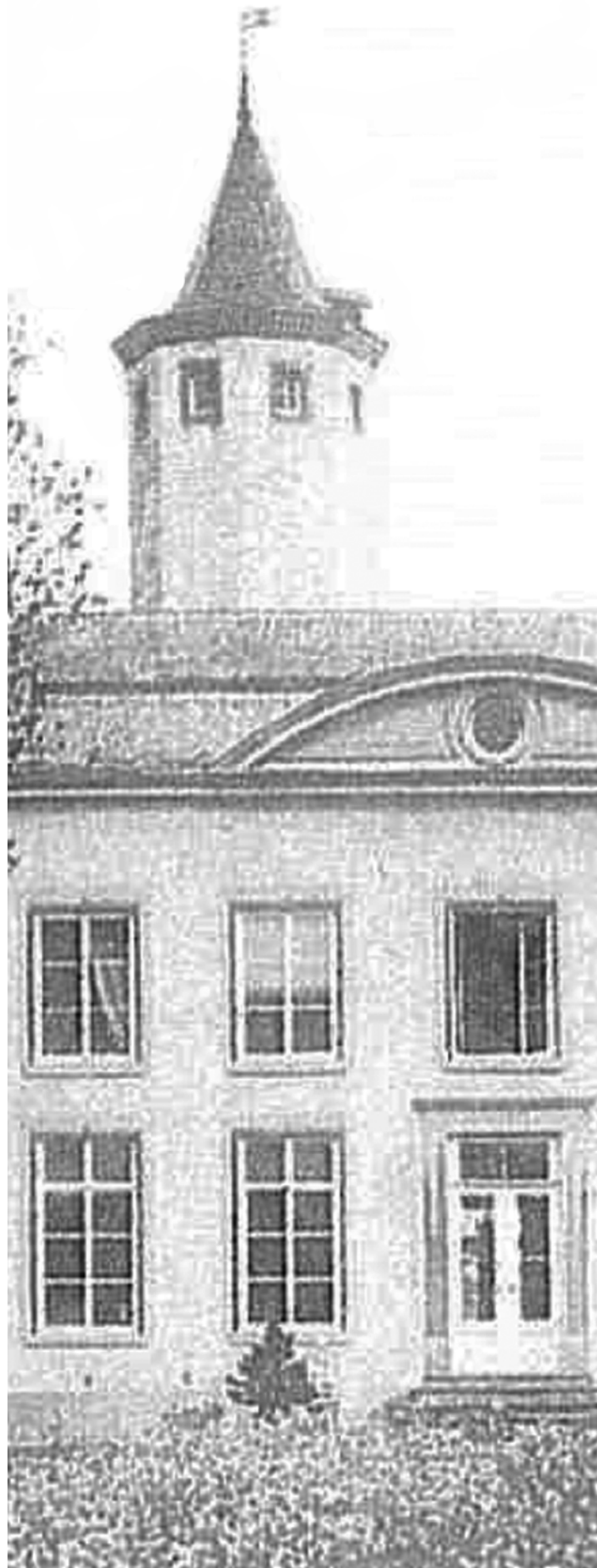
Om de diverse varianten te verduidelijken worden de volgende tekeningen bijgevoegd:

- een situatietekening;
- schetsmatige uitwerking aanzichten, ontwerpplattegronden en doorsneden.

08.02 week b3.9: presentatie definitief ontwerp

Nadat we de studie naar de diverse herbestemmingsmogelijkheden hebben gedaan wordt de meest geschikte variant gekozen. Deze wordt vervolgens uitgewerkt tot definitief ontwerp. Ook hier volgt een posterpresentatie met hierop tenminste:

- dezelfde producten als tussenpresentatie;
- het definitief ontwerp en de motivatie van de keuze voor dit ontwerp;



Zuid-oostgevel omstreeks 1910

- een samenhangend en geïntegreerd duurzaamheids- en energieconcept (oriëntatie, indeling/gebruik, materialisatie, installaties, water, etc.).

Om het definitief ontwerp verduidelijken worden de volgende tekeningen bijgevoegd:

- een situatietekening;
- aanzichten;
- definitieve plattegronden van iedere (unieke) verdieping;
- 2 karakteristieke doorsneden;
- weergave van de constructieve opzet 2D (statische schema's);
- 3D dimensionering van de constructie aan de hand van vuistregels;
- een doorberekening van het duurzaamheids/energieconcept;
- een EPC-berekening van het definitief ontwerp.

08.03 week b4.7: inleveren projectstukken

In week 7 van blokweek 4 zullen alle projectstukken ingeleverd worden. De vaste eindproducten worden opgesplitst in 3 delen: het verslag, tekeningen en berekeningen en de differentiatie-specifieke eindproducten.

Het verslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- verslag conform de reguliere afstudeerhandleiding.

Om het project te verduidelijken worden de volgende tekeningen bijgevoegd:

- een situatietekening;
- ontwerpplattegronden van iedere (unieke) verdieping;
- alle aanzichten;
- technische plattegronden en matenplan van iedere unieke verdieping;



- een funderingsplan;
- een dakplan;
- 2 karakteristieke doorsneden;
- relevante bouwkundige details;
- een weergave van het constructief ontwerp;
- tekening van evt. te prefabriceren bouwkundige/constructieve elementen;
- een bouwbesluittoets (met alle relevante eisen);
- een doorrekening van het duurzaamheids- en energieconcept;
- installatieconcept en installatie tekeningen.

De differentiatie-specifieke eindproducten bestaan uit:

- bouwplaatstekening;
- uitvoeringsplanning;
- materieelplanning;
- stappenplan v/d bouw in een 3D weergave;
- plan bouwafvalreductie / maatregelen duurzaam uitvoeren.

BY. bijlagen

krantenartikel uit Dagblad de Limburger:

Hoofs J. [2009] Onzichtbare kasteelparel. In: *Dagblad de Limburger*. 6 augustus 2009.

kadastrale situatie d.d. 17 november 2009. www.kadaster.nl

foto's van bezoek aan Kasteel Jerusalem d.d. 21 oktober 2009



donderdag, 06 augustus 2009

KASTEEL JERUZALEM

- Ligging: ten noorden van de wijk Limmel, tussen de gevangenis Overmaze en de Hoge Hotelschool.
- Opvolger van de Drieshof, een huis dat in 1515 afbrandde en als kasteel werd herbouwd.
- Oorspronkelijk gebouwd in een U-vorm, maar die is in

- de loop der tijd verruimd door een rechthoekige vorm.
- In de Tweede Wereldoorlog werd het kasteel beschadigd door brandbommen en werd het koetshuis verwoest. Het werd niet herbouwd.
- Het kasteel is eigendom van de gemeente Maastricht.

Landgoederenzone in de schijnwerper

De zogenaamde landgoederenzone in Maastricht-Noord is in beweging. De vaak eeuwenoude kastelen en buitenverblijven zijn de afgelopen jaren langzaam maar gestaag opgeknapt. Het gaat onder meer om Meerssenhoven, Vaeshartelt, Kasteel Geusselt, Grande Suisse, Huus Sevenen, Kasteel Bethlehem en binnenkort Kasteel Jeruzalem.

Onzichtbare kasteelparel

Hoeveel Maastrichtenaan zoudenzou hebben gehoord van Kasteel Jeruzalem? Bethlehem, bij de Hoge Hotelschool, ja, dat kennen ze wel. Jeruzalem ligt er bijna naast, maar is door wildgroei aan het zicht onttrokken. Daar komt verandering in.

door **John Hoofs**

Erboede toegang. Was gekend min. v. s. tie. De ontbrekende plakietters zijn ongewijfeld al jaren geleden verzwoegen door de wildgroei aan planten en struiken bij de afgesloten entree over de met groene drab dichtgeslibde gracht rond Kasteel Jeruzalem. Door het kromme hek is pakweg honderd meter verderop een stukje van het 'kasteel' te zien, met een toren die parmantig de lucht in strekt.

Coumans en N. Twee staat met op een bord aan het hek. De laatste bewoners? Geen mens die het weet. Alle hondenuitlaters die passeren, schudden het hoofd. Er zouden anti-krakers in zitten. En er komt misschien een hotel in. Dat verhaal zingt door de wijk Limmel. Alles beter dan de verloofing die nu aan het kasteel vreet.

Wethouder Wim Hazen (A2-project, inclusief Landgoederenzone) spreekt over een kasteel dat 'behoorlijk onderkomen' is, maar dat gaat veranderen. Dinsdag kreeg Maastricht van het Rijk 150.000 euro om te onderzoeken hoe het kasteel een zinvolle nieuwe bestemming kan krijgen. „Een druppel-effect van de afspraken over de Verduurzaming”, licht Hazen toe. De A2-onderzoek is veel meer dan een stuk autoweg onder de grond stoppen. Herontwikkeling van Maastricht-Noord - inclusief de wijken Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort en de Landgoederenzone - zijn er onderdeel van. Zo kwam Kasteel Jeruzalem in beeld. Al heel lang in bezit van de gemeente, die het landgoed vermoedelijk ooit uit strategische overwegingen kocht. In elk geval ruim voordat Wim Hazen in 2002 aantrad als wethouder.

Hij noemt Kasteel Jeruzalem „een vergeren pareltje dat nieuw leven moet krijgen”. Het ligt ten noorden van Limmel vrijwel onzichtbaar ingeklemd tussen industriegebied Beatrixhaven, gevangenis Overma-



ze en het groene terrein van de Hoge Hotelschool, dat gedomineerd wordt door Kasteel Bethlehem. Begin 2007 deden twee studenten van de Hogeschool Zuyd in opdracht van het schoolbestuur onderzoek naar toekomstig gebruik door de onderwijsinstelling. Zo ontstond het idee om het kasteel tot hotel te verbouwen waar studenten van de naastgelegen hotel-

school opleiding en praktisch kunnen combineren. Zo ver is het nog lang niet, zegt Wim Hazen, maar er wordt wel degelijk serieus met Hogeschool Zuyd over herbestemming van Kasteel Jeruzalem gesproken. Met de rijks-subsidie kan nu goed worden geïnventariseerd wat restaurant en het opknappen van de kasteeltuin kosten. Als daar een beeld van bestaat,

komen partners als Hogeschool Zuyd in beeld. Hazen: „Maar we kijken verder dan de hotelschool. Kan Kasteel Jeruzalem iets voor de wijk Limmel gaan betekenen? Dat is natuurlijk ook een optie die we goed willen bekijken. De planvorming staat letterlijk nog in de kinderschoenen, maar door die subsidie kunnen we wel een begin maken. Dit soort vergeten hoeken zijn er

ook in Maastricht. Ze bieden kans, zeker nu de eigenaren van de landgoederen ten noorden van Maastricht zich verenigd hebben in een stichting die plannen maakt voor het hele gebied.” Ze hebben er een nieuw woord voor verzonnen: slowfoodland-schap. Bedoeling is dat de landgoederen met elkaar verbonden worden, waardoor voor Maas-

tricht-Noord een soort fiets- en wandelpark kan ontstaan, inclusief horecafaciliteiten. Kasteel Jeruzalem wordt er onderdeel van. In 2015 bestaat het kasteel 500 jaar. De eerste benaming was Drieshof, een huis dat in 1515 door brand werd verwoest. Een zekere Peter van de Dries besloot op dezelfde plek een 'kasteel' te bouwen. Hij was vader van een kanunnik, verbonden aan het Onze Lieve Vrouwkapittel en woonachtig in Kasteel Bethlehem, al heette dat toen nog niet zo. De kanunnik maakte een lange reis naar het Heilige Land, terwijl zijn vader aan het kasteel bouwde. Bij terugkomst mocht hij erin gaan wonen. Omdat de kanunnik zo onder de indruk was van zijn ervaringen in het Heilige Land, noemde hij het kasteel 'Jeruzalem'. Twee eeuwen later werd het middeleeuwse buurkasteel herdoopt in 'Bethlehem'. Overigens: van het oorspronkelijke Kasteel Jeruzalem resteert alleen een achthoekige toren.

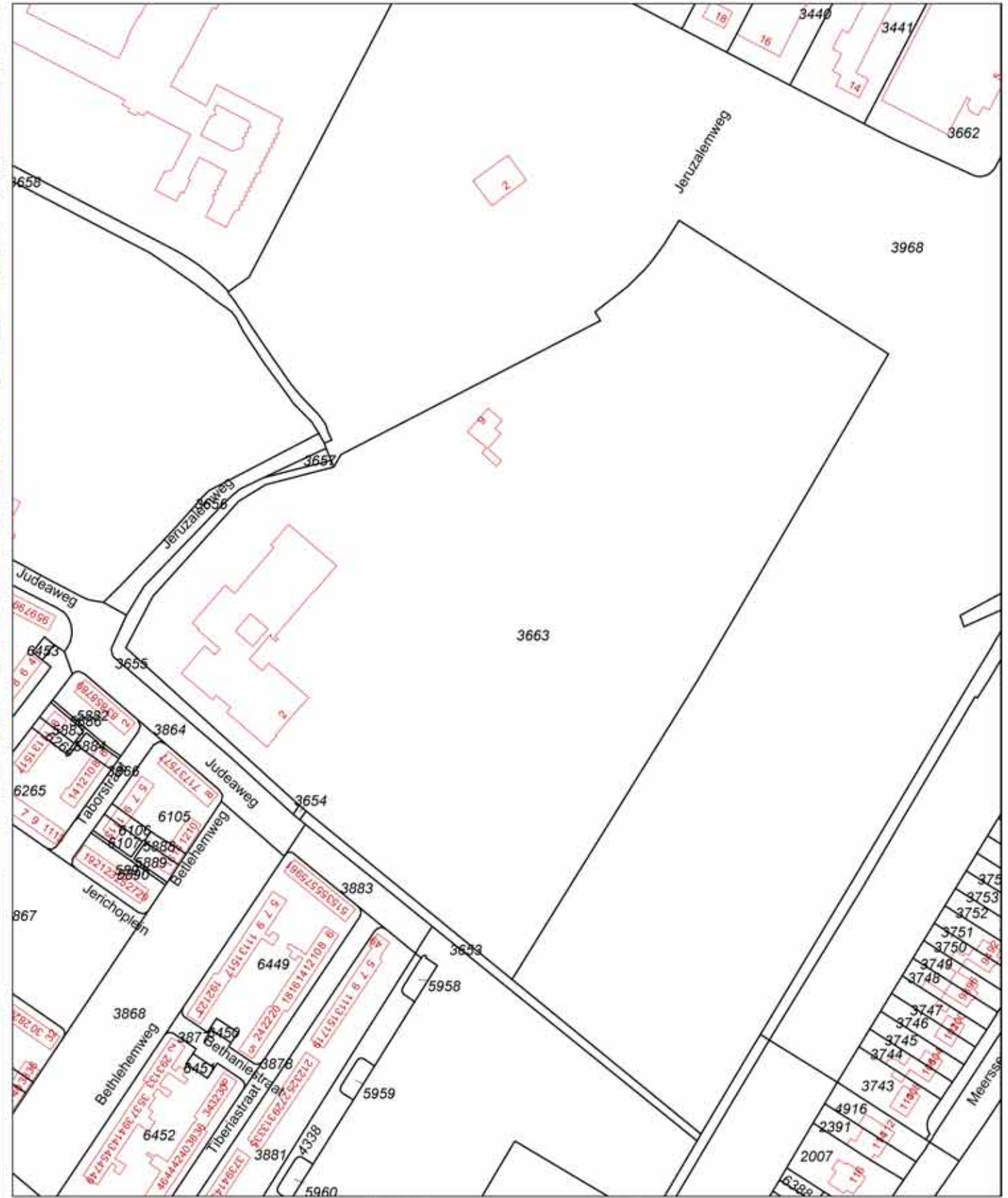


Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object MAASTRICHT I 3663
 Jeruzalemweg 1, 6222 NG MAASTRICHT

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.

<p>bebouwd gebied</p> <ul style="list-style-type: none"> a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas <p>wegen</p> <ul style="list-style-type: none"> autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp veduct tunnel viaduct beveegbare brug brug op pijlers 	<p>spoorwegen</p> <ul style="list-style-type: none"> spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b leedperron tam a metro bovengronds b metrostation <p>hydrografie</p> <ul style="list-style-type: none"> waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-8 m breed waterloop: breder dan 8 m a schutsluis b brug c vorder d koodam a grondduiker b stuw c duiker d stuus <p>bodemgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j grasland k heide l zand m draas en riet n heg en houtwal 	<p>overige symbolen</p> <ul style="list-style-type: none"> a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e waterstoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolenje d windturbine a oliepompatallatie b aenmaat c zendmast a hunebed b monument c poldergermaal a begraafplaats b boom c paal d opslagtank a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geulidswering
---	--	--



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1:2500

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer

Kadastrale gemeente MAASTRICHT
 Sectie I
 Perceel 3663

— Kadastrale grens
 — Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, ROERMOND, 17 november 2009
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





de onzichtbare kasteelparel van Maastricht

Kasteel Jerusalem, op dit moment verzwolgen door een wildgroei aan bomen en struiken, bestaat in 2015 500 jaar. Het onderkomen kasteel is een vergeten parel die een nieuw leven moet krijgen. Liggend ten noorden van Limmel is het vrijwel onzichtbaar ingeklemd tussen industriegebied Beatrixhaven, gevangenis Overmaze en het groene terrein van de Hoge Hotelschool. Kortom: een mooie kans voor een afstudeeropdracht Bouwkunde. In dit afstudeerplan wordt de opdracht, in overleg met de gemeente Maastricht nader omschreven. Ook wordt er beschreven op welke manier de alternatieve afstudeeropdracht ingepast kan worden in het huidige curriculum.

