

Besluit tot aanwijzing gemeentelijk monument

GM161 | Limbrichterstraat 17 , 17a, 17b en 19 | 6131 EA Sittard

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,

overwegende:

- dat naast de door het rijk aangewezen en op grond van de Monumentenwet beschermde rijksmonumenten, er in de gemeente ook cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of bouwwerken zijn gelegen, die weliswaar niet van rijksbelang zijn, maar wel een beeld geven van de plaatselijke ontwikkelingen en historie;
- dat, om de voor de historie identiteit en het karakter van Sittard-Geleen belangrijke gebouwen en bouwwerken voor het nageslacht te kunnen behouden, een aantal jaren geleden is gestart met een inventarisatie van terzake in aanmerking komende gebouwen en bouwwerken;
- dat uit de inventarisatie door de Monumentencommissie Sittard-Geleen een selectie is gemaakt;
- dat hierbij de criteria schoonheid, betekenis voor de wetenschap en cultuurhistorische waarde zijn gehanteerd;
- dat per object een redengevende omschrijving is vervaardigd, waarin naast een omschrijving van het object, tevens de motivatie voor selectie is opgenomen;
- dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 van de Verordening "Cultuurhistorie Sittard-Geleen 2008", het voornemen tot aanwijzing en de redengevende omschrijving van het genoemde object voor advies zijn voorgelegd aan de Monumentencommissie;
- dat de Monumentencommissie op 13 mei 2008 en 19 februari 2009 heeft geadviseerd om over te gaan tot aanwijzing van het bovenvermelde object tot gemeentelijk monument;
- dat de eigenaren, hypothecaire schuldeisers en anderszins zakelijk gerechtigden bij schrijven van 19 juni 2008 in kennis zijn gesteld van het voornemen tot de aanwijzing als bedoeld in artikel 4.3 van de Verordening "Cultuurhistorie Sittard-Geleen 2008" en voorts op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, publicatie van het voornemen tot aanwijzing heeft plaatsgevonden in het plaatselijke huis- aan huisblad "De Trompetter" van 25 juni 2008;
- dat het college van burgemeester en wethouders overeenkomstig de bepalingen in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht eenieder in de gelegenheid heeft gesteld zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-besluit tot aanwijzing van het object Limbrichterstraat 17 , 17a, 17b en 19 te Sittard naar voren te brengen;
- dat bij schrijven van 12 augustus 2008 en ontvangen op 14 augustus 2008 een zienswijze is ontvangen ten aanzien van de aanwijzing van het onderhavige pand;
- dat over deze zienswijze een standpunt is ingenomen, dat als bijlage aan dit besluit is toegevoegd en onlosmakelijk deel uit maakt van dit besluit;

gelet op:


de verordening "Cultuurhistorie Sittard-Geleen 2008";

besluit:

Het object Limbrichterstraat 17 , 17a, 17b en 19 te Sittard op het perceel kadastraal bekend STD00 sectie F nummer(s) 876 en 2004 aan te wijzen tot gemeentelijk monument als bedoeld in artikel 4.1 van de verordening "Cultuurhistorie Sittard-Geleen 2008", waarbij voor de motivatie van de aanwijzing wordt verwezen naar de waardestelling in de redengevende omschrijving en het standpunt ten aanzien van de zienswijze, die als bijlagen aan dit besluit zijn toegevoegd en onlosmakelijk deel uit maakt van dit besluit;

Sittard, 21 april 2009

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen
namens dezen,
Teamleider Ruimtelijk Ontwerp,



E.F.W.M. Limpens BNT

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u volgens de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken, na datum van verzending van deze brief, beroep instellen bij de Arrondissementsrechtbank te Maastricht, sector bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.

Het beroepschrift dient ondertekend te zijn en tenminste het volgende te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de gronden van het beroep.

Indien u een beroepschrift heeft ingediend, kunt u ook op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank te Maastricht verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien u van mening bent dat onverwijlde spoed dat, gelet op de betrokken belangen, vereist! U kunt dit verzoek richten aan: de voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank te Maastricht, sector bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.

De gegevens van het object worden na aanwijzing opgenomen in het gemeentelijke monumentenregister, de gemeentelijke basisadministratie en eveneens doorgegeven aan het Kadaster te Roermond.

Standpunt ten aanzien van de ingediende zienswijze met betrekking tot de aanwijzing van het gemeentelijke monument Limbrichterstraat 17, 17a en 17b te Sittard

Zienswijze:

De heer L.L.G. Willems heeft namens Wilco de Luxe Sittard Pensioen b.v. bij schrijven van 12 augustus, ontvangen op 24 augustus 2008, een zienswijze ingediend. De zienswijze luidt samengevat:

- De eigenaar vindt het belangrijk dat het pand in goede staat blijft, maar is de mening dat hij prima in staat is om pand in stand te houden.
- Het aanwijzen van het pand kan beperkingen opleveren voor de toekomstige exploitatie, vooral van het winkelgedeelte. Dat kan bij vervreemding of huur oorzaak zijn van een lagere opbrengst voor de eigenaar.
- De gevelsteen is recent aangebracht en geen eigendom van Wilco de Luxe Sittard Pensioen bv, maar privé eigendom van de familie, die ook het recht heeft om de steen weer te verwijderen.
- Het aanwijzen zal niet leiden tot betere instandhouding, terwijl de waarde onder druk komt te staan.

Standpunt gemeente:

De heer Willems geeft aan dat de eigenaar zelf in staat is om het pand in goede staat te houden. Hij doelt hierbij waarschijnlijk op het feit dat voor de instandhouding van het pand een aanwijzing niet noodzakelijk is. Alhoewel er genoeg voorbeelden zijn van gebouwen waarvan de monumentale waarden bewaard zijn gebleven zonder een aanwijzing tot gemeentelijk monument, bestaat echter zonder een aanwijzing geen enkel juridisch kader en daarmee een bepaalde zekerheid tot behoud van de monumentale waarden.

De aanwijzing kan volgens de eigenaar beperkingen opleveren voor de toekomstige exploitatie, vooral van het winkelgedeelte. Dat kan bij vervreemding of huur oorzaak zijn van een lagere opbrengst voor de eigenaar.

In artikel 1.2 van de Monumentenverordening is bepaald dat bij de toepassing van de verordening, binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, rekening wordt gehouden met de bestaande en mogelijke toekomstige gebruiksfuncties van monumenten, gebieden of terreinen. Dit betekent dat het realiseren van de volgens het bestemmingsplan toelaatbare functie mogelijk moet blijven.

Daarnaast heeft de gemeente besloten om alleen het exterieur aan te wijzen. Wijzigingen van het (winkel)interieur blijven (uiteraard binnen de kaders van de Woningwet en het bestemmingsplan) zonder meer mogelijk. Ook blijven wijzigingen aan het exterieur mogelijk, mits hierbij de monumentale waarden van het object worden gerespecteerd.

De winkelpui op de begane grond is niet van monumentale waarde. Om deze reden ontstaat door de aanwijzing van object geen belemmeringen voor eventuele wijzigingen aan deze winkelpui. Wel dient uiteraard te worden voldaan aan de Woningwet, de Reclameverordening en de welstandscriteria die voor het gebied (dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht) gelden. Betreffende regels zijn echter ook van toepassing voor de objecten in het gebied die niet zijn aangewezen tot beschermd monument.

Om deze reden zullen de exploitatiemogelijkheden, verhuurbaarheid alsmede de waarde en courantheid van het object niet worden aangetast. Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) is van oordeel dat het enkele feit van plaatsing op de monumentenlijst in het algemeen niet leidt tot aantasting van de waarde van het object.

De gevelsteen is, volgens de heer Willems, recent aangebracht en geen eigendom van Wilco de Luxe Sittard Pensioen bv, maar privé eigendom van de familie, die ook het recht heeft om de steen weer te verwijderen. Na aanwijzing van het pand tot gemeentelijk monument, is voor wijzigingen van het exterieur op grond van de Verordening Cultuurhistorie en vergunning vereist. Omdat de gevelsteen recent is aangebracht, en geen oorspronkelijk onderdeel uit maakt van het object, zal het geen probleem zijn om de gevelsteen indien gewenst te verwijderen. Hiervoor zal in dit geval wel een vergunning voor moeten worden gevraagd.

Volgens de heer Willems zal het aanwijzen niet leiden tot betere instandhouding, terwijl de waarde onder druk komt te staan. Voor onderhoud en restauratie aan de bijzondere onderdelen van het object, die in de redengevende omschrijving zijn genoemd, kan de eigenaar, na aanwijzing, een subsidie (van 50 %) van de gemeente ontvangen. De gemeente draagt dus bij aan de instandhouding van deze bijzondere en meest monumentale onderdelen van het pand.

Resumerend zijn wij van mening dat de eigenaar van het object door de aanwijzing niet onevenredig wordt benadeeld en er derhalve geen reden aanwezig is om af te zien van de aanwijzing.

Kerngegevens gemeentelijk monument:

Monumentnummer	: GM161
Naam monument	: n.v.t.
Adres	: Limbrichterstraat 17, 17a, 17b en 19
Postcode en plaats	: 6131 EA Sittard
Kadastrale aanduiding	: STD00 sectie F nr(s) 876 en 2004
Coördinaten	: x 188844 y 334402
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl met neoclassicistische elementen
Kerndatering	: XIXa met oudere kern
Oorspronkelijke functie	: winkel en woonhuis
Huidige functie	: winkels en woonhuizen
Architect	: onbekend

Typering van het monument:

Statig stadspand (winkel-woonhuis) met een voorgevel uit het begin van de negentiende eeuw en een oudere kern.

Historie:

Onbekend.

Ruimtelijke context:

Het object maakt deel uit van de historische bebouwingsstructuur van de binnenstad van Sittard. Het betreft een pand dat deel uit maakt van een gesloten straatwand en is gelegen in de rooijlijn.

Bouwmassa:

Het object bestaat waarschijnlijk uit een huis aan de voorzijde en enige achterbouwen die in de loop der eeuwen zijn samengesmolten tot één bouwmassa. Deze hoofdbouwmassa heeft een diepe tapstoelopende plattegrond, die momenteel is opgesplitst in twee kadastrale percelen. Het huis aan de voorzijde heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de straat. De bouwmassa bestaat uit drie bouwlagen, gedekt met een schilddak.

Dak:

Het huis aan de voorzijde is voorzien van een schilddak evenwijdig aan de weg. Dwars op dit dak zijn aan de achterzijde twee tapstoelopende zadeldaken met een tussengoot aangebracht. Het geheel is gedekt met rode vlakke Muldenpannen en aan de voorzijde voorzien van een rijk geprofileerde bakgoot, die ter plaatse van het risalerende middendeel en de hoeklisenen uitkraagt.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in donkerrode baksteen, gemetseld in kruisverband. De voorgevel is voorzien van een gesneden voeg.

Voorgevel:

De symmetrische voorgevel bestaat op de verdiepingen uit zes venster- of gevelassen. De gevel heeft zowel een horizontale als verticale geleding en is voorzien van een middenrisaliet en gepleisterde hoeklisenen. Daarnaast is de gevel voorzien van horizontale gepleisterde lijsten over de gehele breedte van de gevel. De gevel wordt aan de bovenzijde beëindigd door een gepleisterde kroonlijst. Tussen de ramen van de eerste verdieping van de middenrisaliet is recent een gevelsteen aangebracht met de afbeelding van een kroon en hier onder de tekst "Die Crohn".

De indeling van de begane grond is door de splitsing van het pand en het aanbrengen van de moderne winkelpuien ingrijpend gewijzigd. Hierdoor is de compositie van de gevel verstoord. De indeling van de gevel op de begane grond wordt niet verder beschreven.

Zowel op de eerste als op de tweede verdieping heeft de gevel zes vensteropeningen. De ramen zijn voorzien van gepleisterde omlijstingen. De lijsten van de ramen van de middenrisaliet zijn aan de bovenzijde voorzien van een segmentboog. De lijsten van de ramen links en rechts van de middenrisaliet hebben afgeronde hoeken. Aan de onderzijde zijn de ramen voorzien van gepleisterde onderdorpels, die onderling verbonden zijn door een doorlopende horizontale gepleisterde lijst over de gehele breedte van de gevel.

De ramen van de middenrisaliet en het rechter geveldeel (huisnummers 17, 17a en 17b) bevatten oorspronkelijke houten T-vensters met een (door een glasroede) gedeeld bovenlicht en met (door glasroeden) gedeelde raamvleugels. Deze onderverdeling is in het linker deel van de gevel verdwenen.

Interieur:

Het interieur is niet geïnteriseerd.

Erfafscheiding:

Niet van toepassing.

Bijzondere onderdelen:

De gepleisterde lijsten en ornamenten, de gesneden voegen, de oorspronkelijke ramen op de verdiepingen en de kroon- en gootlijst van de voorgevel.

Waardstelling:

Het object is van belang wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap, cultuurhistorische waarde en meer in het bijzonder vanwege:

- de architectuurhistorische betekenis in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ontwerp.
- de architectonische gaafheid van het exterieur. Het object heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het object is ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving.
- de betekenis van het object als onderdeel van de historisch gegroeide nederzittingsstructuur, waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het bijzondere materiaalgebruik en de bijzondere detaillering
- de architectuurhistorische en bouwhistorische zeldzaamheid in relatie tot de gaafheid van het object.
- de betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling.

Bescherming:

Het exterieur.

Foto's





Kaart met bescherming

