

Besluit tot aanwijzing gemeentelijk monument

GM182 | Millenerweg 3 | 6136 KW 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 Millenerweg 3 te Sittard naar voren te brengen;
- dat bij schrijven van 29 augustus 2008 en ontvangen op 28 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 Millenerweg 3 te Sittard op het perceel kadastraal bekend STD00 sectie K nummer(s) 3074 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 Millenerweg 3 te Sittard

Zienswijze:

Mevrouw M.I. Penders-Willems heeft bij schrijven van 29 augustus 2008, ontvangen op 28 augustus 2008, een zienswijze ingediend. De zienswijze luidt samengevat:

- Door het slechte ruimtelijke beleid van de gemeente is de fraaie ligging en de bijzondere uitstraling verloren gegaan. De boerderij is thans ingeklemd tussen bedrijfsgebouwen, omdat de gemeente optimale opbrengst wilde halen uit de verkoop van de omliggende gronden. Wat in het verleden kapot is gemaakt kun je niet herstellen door simpele aanwijzing als gemeentelijke monument.
- De eigenaar vreest dat zij door aanwijzing in de toekomst gedwongen wordt tot het maken van extra grote kosten voor het onderhoud van het pand. Er wordt gevreesd dat de gemeente aan het onderhoud voorwaarden zal stellen waardoor de kosten van onderhoud extra hoog zullen zijn. Dit zal de eigenaar zelf moeten opbrengen omdat uit de toegezonden stukken blijkt dat de bijdrage van de gemeente beperkt is.
- Het pand is aangekocht om het commercieel te exploiteren. De eigenaar vreest door de aanwijzing beperkt te worden in de toekomstige commerciële exploitatie van het pand.
- Bij aankoop van het object was er geen sprake van aanwijzing. Indien er wel aanwijzingen waren geweest dat de boerderij zou worden aangewezen tot gemeentelijk monument, dan zou de eigenaar waarschijnlijk niet tot aankoop zijn overgegaan. Hem is zelfs duidelijk gemaakt dat van een aanwijzing tot gemeentelijk monument geen sprake kon zijn omdat in het verleden na brand essentiële bouwkundige onderdelen van het pand niet in de oorspronkelijke staat zijn hersteld.

Standpunt gemeente:

Het is inderdaad waar dat de oorspronkelijke context van de boerderij verloren is gegaan. Oorspronkelijk lag de boerderij in een open, landelijk gebied. De omgeving van de boerderij is de laatste decenia omgevormd tot industrie- en handelsterrein. De boerderij ligt thans ingeklemd in de bedrijfsbebouwing. Waarschijnlijk zou met de huidige inzichten een dergelijke intensieve bebouwing in de directe omgeving van de boerderij niet zijn gerealiseerd. Deze situatie kan echter niet meer worden teruggedraaid. Ondanks het feit dat de omgeving van de boerderij ingrijpend is gewijzigd, zijn er nog meer dan voldoende cultuurhistorische waarden aanwezig die de aanwijzing van het object tot gemeentelijk monument rechtvaardigen.

De eigenaar vreest dat zij door aanwijzing de kosten van onderhoud aan het pand hoger zullen uitvallen, doordat de gemeente eisen hieraan stelt. Dit zal de eigenaar zelf moeten opbrengen omdat uit de toegezonden stukken blijkt dat de bijdrage van de gemeente beperkt is.

De gemeente kan de eigenaar echter niet verplichten om onderhoud te plegen aan het object. De eigenaar bepaalt dus zelf op welk moment welk onderhoud aan het pand wordt verricht. Er hoeft dus niet intensiever onderhoud worden gepleegd. Het is ook in het belang van de eigenaar om het pand in goede staat te houden en dat dit met de juiste materialen gebeurd. De gemeente kan na aanwijzing inderdaad eisen stellen aan

onderhouds- en restauratiewerkzaamheden aan het pand. Over het algemeen kan worden gesteld dat de kosten hierdoor niet hoger zullen zijn. Daar waar dat wel het geval is, zoals bij de bijzondere onderdelen van het object, zal de gemeente een bijdrage leveren in de instandhoudingskosten van deze onderdelen. 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, waarvan de instandhouding hogere kosten met zich meebrengt. Indien ten gevolge van de voorwaarden die de gemeente aan een monumentenvergunning voor instandhoudingswerkzaamheden stelt, de eigenaar onevenredige schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, dan kan de eigenaar bovendien een beroep doen op artikel 10.1 van de Verordening Cultuurhistorie Sittard-Geleen 2008, waarin een schadevergoedingsregeling is opgenomen. Resumerend kan dus worden gesteld dat, indien er sprake is van buitensporige kosten ten gevolge van het behoud van cultuurhistorische waarden, er compensatie plaats vindt middels de verordening en/of subsidieregeling.

Het pand is aangekocht om het commercieel te exploiteren. De eigenaar vreest door de aanwijzing beperkt te worden in de toekomstige commerciële exploitatie van het pand. Veel mensen zijn in de veronderstelling dat, wanneer hun pand wordt aangewezen tot monument, er niks meer aan het pand gewijzigd mag worden.

Ook de gemeente vindt het belangrijk dat het object een goede bestemming heeft. Soms zijn hiervoor wijzigingen aan een pand noodzakelijk. Dit geldt onder andere wanneer een object niet meer te gebruiken is overeenkomstig zijn oorspronkelijke (agrarische) functie. De hedendaagse monumentenzorg gaat immers ervan uit dat een monument slechts in stand te houden is, indien het een goede bestemming heeft. In dit kader kan het noodzakelijk zijn om het monument ingrijpend aan te passen. 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 interieur blijven (uiteraard binnen de kaders van de Woningwet en het bestemmingsplan) zondermeer mogelijk. Ook blijven wijzigingen aan het exterieur mogelijk, mits hierbij de monumentale waarden van het object worden gerespecteerd. Om bovenstaande 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 overigens van oordeel dat het enkele feit van plaatsing op de monumentenlijst in het algemeen niet leidt tot aantasting van de waarde van het object.

Het is niet duidelijk waar de eigenaar de informatie vandaan heeft dat het object niet voor aanwijzing in aanmerking komt omdat in het verleden na brand essentiële bouwkundige onderdelen niet in de oorspronkelijke staat zijn hersteld. Het object dankt zijn cultuurhistorische waarden aan de historisch ruimtelijk relatie met kasteel Millen, vormt een goed voorbeeld van streekeigen bouwen en is vrij gaaf bewaard gebleven. Ondanks de brand en de verschillende veranderingen die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden is het oorspronkelijke beeld nog goed herkenbaar gebleven. De boerderij vormt zowel een bouwhistorische als typologische zeldzaamheid in relatie tot de gaafheid van het object. Om deze reden is aanwijzing van het object tot gemeentelijk monument ons inziens gerechtvaardigd.

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	: GM182
Naam monument	: hoeve Kleibergshof
Adres	: Millenerweg 3
Postcode en plaats	: 6136 KW Sittard
Kadastrale aanduiding	: STD00 sectie K nr(s) 3074
Coördinaten	: x 188530 y 336783
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: XVIII
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: boerderij
Architect	: onbekend

Typering van het monument:

Hoeve Kleibergshof, een carréboerderij daterend uit de achttiende eeuw.

Historie:

Onbekend.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen in de buurt van kasteel Millen, aan de noordgrens van de voormalige gemeente Sittard. Oorspronkelijk lag de boerderij in een open, landelijk gebied. De omgeving van de boerderij is echter de laatste decenia omgevormd tot industrie- en handelsterrein, waarbij de oorspronkelijke context van de boerderij verloren is gegaan. Het betreft een vrijstaand pand op ruime verkaveling.

Bouwmassa algemeen:

Het object heeft een carré-vorm en heeft drie bouwvolumes die zijn gegroepeerd rondom een binnenplaats. Het betreft een woonhuis, een langdeel-schuur en een L-vormige stalvleugel. Het carré wordt afgesloten door muren die de bovengenoemde bouwvolumes onderling verbinden. Aan de oostzijde van het complex was een vrijstaand bakhuis aanwezig, dat thans is verbouwd tot woonhuis (Millenerweg 3a). Dit voormalige bakhuis valt buiten de bescherming en wordt verder niet beschreven.

Bouwmassa woonhuis:

Het woonhuis bestaat uit één bouwvolume, heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de Millenerweg en is gedekt met een zadeldak evenwijdig aan de Millenerweg. De bouwmassa bestaat aan de voorzijde uit anderhalve bouwlaag en aan de achterzijde uit één bouwlaag. De begane grondvloer van het woonhuis is ongeveer één meter boven het maaiveld gelegen.

Bouwmassa langdeel-schuur:

De schuur heeft een plattegrond haaks op de Millenerweg. De bouwmassa bestaat uit één bouwlaag, gedekt met een zadeldak haaks op de Millenerweg.

Bouwmassa L-vormige stalvleugel:

De stalvleugel heeft een L-vormige plattegrond grotendeels evenwijdig aan en deels haaks op de Nusterweg. De bouwmassa bestaat uit één bouwlaag, gedekt met een zadeldak grotendeels evenwijdig aan en deels haaks op de Nusterweg.

Daken:

De zadeldaken zijn gedekt met rode (opnieuw) verbeterde Hollandse pannen. Het dak van het woonhuis is voorzien van een driehoekige bakgoot bevestigd aan het dakoverstek. De overige bouwvolumes hebben geen goot.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in bruinrode baksteen, gemetseld in kruisverband en platvol gevoegd.

Woonhuis:***Voorgevel:***

De symmetrische voorgevel bestaat uit vijf venster- of gevelassen. Ter hoogte van de balklaag van de verdiepingsvloer zijn op de gevel verschillende smeedijzeren muurankers aangebracht.

Op de begane grond heeft de gevel vier vensteropeningen met niet-oorspronkelijke kunststoffen ramen met twee openslaande raamvleugels. De vensters zijn voorzien van houten luiken en voor de ramen is een smeedijzeren traliewerk geplaatst. De vensteropeningen zijn voorzien van een gemetselde rollaag en een hardstenen onderdorpel. Aan de rollaag boven de ramen is af te leiden dat de huidige openingen niet oorspronkelijk zijn, doch later zijn aangebracht of vergroot. De oorspronkelijke sobere gesloten houten voordeur is centraal in de gevel geplaatst. De voordeur is bereikbaar middels een hardstenen trap van vier treden. Aan de linkerkant van de trap is een smeedijzeren leuning aanwezig. Op de verdieping zijn in de voorgevel een drietal hooiluiken aanwezig.

Achtergevel:

De indeling van de achtergevel is op het begane grond niveau nagenoeg identiek aan de voorgevel. De achtergevel heeft geen verdieping. De deur die toegang geeft tot de binnenplaats is aan twee zijden bereikbaar middels een gemetselde trap met bordes. Onder de trap met bordes is een toegang tot de kelder.

Zijgevels:

De asymmetrische zijgevels bestaan uit twee venster- of gevelassen. Ze worden aan de bovenzijde beëindigd door bovendakse topgevels. In de zijgevels zijn ter plaatse van de gordingen van het dak smeedijzeren muurankers aangebracht.

Op de begane grond heeft de gevel twee vensteropeningen met niet-oorspronkelijke kunststoffen ramen met twee openslaande raamvleugels. De ramen op de begane grond zijn voorzien van houten luiken. Daarnaast is voor de ramen een smeedijzeren traliewerk geplaatst. De vensteropeningen zijn voorzien van een gemetselde rollaag en een hardstenen onderdorpel. Op de eerste verdieping heeft de gevel twee vensteropeningen met kleinere, niet-oorspronkelijke vierdelige kunststoffen ramen. In de topgevel is op zolderniveau een half ronde vensteropening aanwezig.

Langdeel-schuur:

De symmetrische kopgevels zijn voorzien van een grote inrijpoort met korfboog. De gevel wordt aan de bovenzijde beëindigd door een bovendakse topgevel. Boven in de kopgevel zijn enkele smeedijzeren balkankers aanwezig. De beide langgevels zijn (nagenoeg) gesloten gevels. Alleen aan de zijde van de binnenplaats zijn enkele loopdeuren en kleine ramen aanwezig.

L-vormige stalvleugel:

De beide kopgevels aanc het uiteinde van de L-vormige bouwmassa zijn beide bovendakse topgevels. In de kopgevel bij het woonhuis zijn enkele nog oorspronkelijke blokkozijnen aanwezig. Voor het overige zijn aan de zijde van de binnenplaats nog enkele oorspronkelijke gevelopeningen, waaronder poorten en staldeuren aanwezig. De gevels aan de buitenzijde van de bouwmassa waren van oorsprong gesloten, maar zijn momenteel voorzien van enkele later aangebrachte gevelopeningen.

Interieur:

Het interieur is niet geïnteriseerd.

Erfafscheiding:

Het carré wordt afgesloten door muren die de bovengenoemde bouwvolumes onderling verbinden. De muren tussen het woonhuis en de schuur en de muren tussen de schuur en de L-vormige stalvleugel zijn voorzien van een zadeldakje en een toegangspoort met een korfboog.

Bijzondere onderdelen:

De nog aanwezige oorspronkelijke deuren en raamkozijnen.

Waardestelling:

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 historisch-ruimtelijke relatie met de oorspronkelijke omgeving (kasteel Millen)
- de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen.
- de bouwhistorische en typologische 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 van de hoeve inclusief de afsluitende muren tussen de bouwvolumes.

Foto's







Gemeentelijke Monumentenlijst | monumentnr. GM182

