

Besluit tot aanwijzing gemeentelijk monument

GM077 | Raadhuisstraat 21 en 21a | 6161 GB Geleen

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 Raadhuisstraat 21 en 21a te Geleen naar voren te brengen;
- dat bij schrijven van 28 augustus 2008 en ontvangen op 29 augustus 2008 een zienswijze is ontvangen ten aanzien van de aanwijzing van het onderhavige pand en deze zienswijze is aangevuld met een deskundige rapport van Hylkema consultants b.v. van 29 augustus 2008 alsmede een brief van Barents en Krans advocaten van 27 februari 2009 met bijgevoegd een kopie van de oorspronkelijke bouwtekening en een viertal foto's van het object;

- dat over deze zienswijze en aanvullingen 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 Raadhuisstraat 21 en 21a te Geleen op het perceel kadastraal bekend GLN00 sectie A nummer(s) 6491 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 gemeentelijk monument Raadhuisstraat 21 te Geleen

Zienswijze:

Barents en Krans advocaten en notarissen heeft namens de eigenaar Van Haren b.v. bij schrijven van 28 augustus 2008, ontvangen op 29 augustus 2008 een zienswijze ingediend. De inhoud van de zienswijze luidt samengevat:

- Cliënte kan zich niet met een aanwijzing verenigen. Het pand is in het verleden als beleggingsobject aangekocht. Door aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument zullen de toekomstige inrichtings- en gebruiksmogelijkheden van het beleggingspand worden beperkt.
- In de toekomst zal het lastiger worden andersoortige huurders in het pand te krijgen, doordat het moeilijker wordt een andere uitstraling, inrichting en/of gebruik aan het pand te geven. Cliënte verwacht dan ook dat zij door aanwijzing van het pand vermogensschade zal lijden, ondermeer omdat de waarde door beperktere inrichtings-, gebruiks- en verhuurmogelijkheden zal dalen.
- Cliënte is voornemens een deskundige in te schakelen om de monumentwaardigheid van het pand te beoordelen en verzoekt om binnen 6 weken haar zienswijze naar aanleiding van het deskundigenrapport nader aan te vullen.
- Op 29 augustus 2008 ontvingen wij een e-mail en een fax, van Hylkema Consultants gedateerd 29 augustus 2008, waarin namens de eigenaar, de zienswijze ten aanzien van de monumentale waarde zijn verwoord.
- Volgens Hylkema Consultants is de waardestelling in de redengevende omschrijving erg algemeen, doch komt de waardering samengevat neer op drie argumenten:
 - a. Het object zou van belang zijn vanwege de architectuurhistorische kwaliteiten, voortvloeiende uit de architectuurstijl “het functionalisme”
 - b. Het object maakt deel uit van de vroeg twintigste eeuwse ontwikkeling van de dorpskern van Geleen tot stad, naar ontwerp van J.Th.J. Cuypers
 - c. Er is sprake van een zich onderscheidende gaafheid ten opzicht van soortgelijke onroerende zaken dat bescherming van dit object is gewenst.
- De gemeente stelt dat het pand een exponent is van wederopbouwarchitectuur met functionele elementen. Hylkema Consultants deelt deze mening niet. Het ontwerp borduurt meer voort op een architectuurstijl gestoeld op het expressionisme. Wanneer het pand vanuit de expressionistische architectuur wordt beschouwd, dan is het object geen pand dat zich op beschermwaardige wijze weet te onderscheiden van andere objecten uit dezelfde periode. Uit de redengevende omschrijving blijkt niet de verwevenheid met de functionalistische architectuurstijl.
- De gemeente stelt in haar beschrijving dat het pand deel uit maakt van het stedenbouwkundige plan naar ontwerp van J.Th.J. Cuypers. Uit de beschrijving blijkt niet welke relatie er bestaat tussen het object (waarvan zelfs de architect en het bouwjaar onbekend zijn) en het genoemde stedenbouwkundige plan, behalve dat het object op de huidige rooilijn is gebouwd. Wanneer het stedenbouwkundige plan nog in de huidige situatie herkenbaar is, is het aan te bevelen om de structuur te beschermen middels het bestemmingsplan of welstandsnota in plaats van het aanwijzen van losse objecten die vanuit historisch oogpunt weinig met elkaar van doen hebben; het object dateert immers van na het stedenbouwkundige plan van Cuypers.

- De gemeente ziet in Raadhuisstraat 21 een object dat zich onderscheidt ten opzichte van andere bebouwing uit een vergelijkbare bouwperiode op het aspect van gaafheid. Dit is hoogst opmerkelijk. In de redengevende omschrijving wordt melding gemaakt van een integraal recent vernieuwde winkelpui en een recent geplaatste storende luifel. Bovendien zijn het interieur en de achtergevel buiten het onderzoek gebleven. Na een dergelijke beschrijving kan er geen sprake meer zijn van een gaaf pand.
- Hylkema Consultants concludeert op basis van hun ter beschikking staande gegevens dat er te weinig grond bestaat om het pand aan te wijzen tot beschermd gemeentelijk monument. Het object refereert in onvoldoende mate aan de door de gemeente herkende architectuurstijl, het object heeft geen directe relatie met het door de gemeente van waarde geachte stedenbouwkundige plan van Cuypers en het object is niet gaaf. Daarmee voldoet het pand niet aan de onder artikel 1 van de Verordening Cultuurhistorie 2008 gestelde criteria voor gemeentelijke monumenten.
- Hylkema Consultants kan zich voorstellen dat de karakteristiek van een historisch gegroeide kern gerespecteerd dient te worden. Hiertoe dienen instrumenten als het bestemmingsplan en welstandnota worden ingezet.
- Tot slot geeft Barents en Krans advocaten aan dat cliënte gebruik wenst te maken van de gelegenheid om gehoord te worden en behoudt zij zich het recht voor om haar zienswijze nader te motiveren tijdens de hoorzitting.
- Bij schrijven van 27 februari 2009 deelt Barents en Krans advocaten dat het deskundige rapport van Hylkema een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze vormt en als dusdanig moet worden beschouwd. Bij cliënte bestaat geen behoefte meer de zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Standpunt gemeente:

Volgens reclamant worden de toekomstige inrichtings- en gebruiksmogelijkheden en daarmee de verhuurmogelijkheden van het beleggingspand beperkt.

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 functies mogelijk moeten blijven.

Daarnaast heeft de gemeente besloten om alleen het exterieur aan te wijzen. Wijzigingen van het (winkel)interieur blijven (uiteeraard 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. Daarnaast dient te worden voldaan aan de Woningwet, de Reclameverordening en de welstandscriteria die voor het gebied gelden. De aanwijzing van het pand tot gemeentelijk monument betekent dus niet per definitie dat er minder is toegestaan.

Om deze bovenstaande reden zullen de exploitatiemogelijkheden, verhuurbaarheid alsmede de waarde en courantheid door de aanwijzing 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.

Uit jurisprudentie blijkt dus dat de aanwijzing geen directe financiële consequenties heeft. Dit kan wel het geval zijn wanneer een monumentenvergunning wordt geweigerd. Indien de belanghebbende echter ten gevolge van een weigering van een monumentenvergunning onevenredig schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, kan een beroep worden gedaan op artikel 10.1 van de Verordening Cultuurhistorie Sittard-Geleen 2008, waarin een schadevergoedingsregeling is opgenomen.

De inhoudelijke zienswijze ten aanzien van de monumentale waarde is voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie. Deze commissie heeft ten aanzien van deze zienswijze het volgende advies uitgebracht:

Advies Monumentencommissie:

De Monumentencommissie heeft kennisgenomen van de zienswijze met betrekking tot de aanwijzing van het pand Raadhuisstraat 21 te Geleen als gemeentelijk monument. De commissie heeft daarbij tevens kennisgenomen van de memo van Hylkema Consultants. Volgens deze memo kan bij het onderhavige pand geen sprake zijn van een te beschermen gemeentelijk monument omdat:

- de toegepaste vormtaal van het object voortborduurt op een architectuurstijl die is gestoeld op het expressionisme en zich architectuurhistorisch niet onderscheidt ten opzichte van andere objecten uit dezelfde periode. Ook bestaat er geen verwevenheid met de functionalistische architectuurstijl die in de redengevende omschrijving is aangegeven.*
- het object geen directe relatie heeft met het door de gemeente van waarde geachte stedenbouwkundige plan van Cuypers. Bescherming van de stedenbouwkundige structuur is ook op andere wijze mogelijk.*
- Raadhuisstraat 21 zich op het aspect gaafheid niet onderscheidt van andere bebouwing uit een vergelijkbare bouwperiode. Daarnaast is in de redengevende omschrijving sprake van een storende luifel en een nieuwe winkelpui en zijn het interieur en de achtergevel buiten het onderzoek gebleven, na een dergelijke beschrijving kan geen sprake meer zijn van een gaaf pand.*

Na het begin van de exploitatie van de Staatsmijn Maurits werd besloten om tussen de drie kernen een nieuw centrum te creëren voor Geleen. Het stedenbouwkundige plan voor dit centrum werd door Joseph (zoon van Pierre) Cuypers ontworpen. De Raadhuisstraat maakt deel uit van deze structuur waarbinnen tijdens de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog ook het onderhavige pand is gerealiseerd.

De ligging binnen deze stedenbouwkundige structuur is echter niet de primaire reden om het pand aan te wijzen tot gemeentelijk monument. De reden van de aanwijzing is veel meer gelegen in de sociaal-economische achtergrond en de kwaliteit van het pand zelf. Het pand is immers een uitdrukking van de sociaaleconomische ontwikkeling die Geleen als gevolg van de mijnbouw doormaakte en is daarmee van belang voor de plaatselijke geschiedenis. Het pand onderscheidt zich daarbij als een van de weinige nog redelijk gaaf gebleven plaatselijke voorbeelden van wederopbouwarchitectuur.

In de redengevende omschrijving stond aanvankelijk als bouwstijl aangegeven “wederopbouwarchitectuur met functionalistische kenmerken”. Uit de oorspronkelijke bouwtekeningen is thans echter gebleken dat het pand in 1939 is ontworpen door architect M. Blokdijk uit Breda. Omdat het object is gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog kan (ondanks de verwantschap met de bouwstijl uit de wederopbouwperiode) niet meer worden gesproken van wederopbouwarchitectuur met functionalistische kenmerken, maar van plastisch functionalisme. Volgens Hylkema Consultants borduurt de toegepaste vormtaal van het ontwerp voort op een architectuurstijl die is gestoeld op het expressionisme. De commissie deelt deze mening niet. Meer eigentijdse architectuurstromingen zijn in stylistische zin weliswaar niet altijd eenduidig te typeren en vaak is er sprake van mengvormen. De commissie is echter van mening dat bij dit pand de kenmerken van het functionalisme duidelijk aanwezig zijn. Daarom adviseert de commissie om in de kerngegevens de bouwstijl aan te duiden als “plastisch functionalisme”

Het feit dat de gehele bouwhistorie van het object niet bekend is, acht de commissie niet van invloed op de waardestelling. Vast staat dat met name wijzigingen aan de winkelpui hebben plaatsgevonden, inclusief de storende uitkragende luifel.

De architectuur van de bovenbouw van de voorgevel is in de oorspronkelijke opzet bewaard gebleven en derhalve waardevol als redelijk gaaf gebleven plaatselijk voorbeeld van deze architectuurstroming.

Evenals bij de meeste andere winkels is de winkelpui in de loop der jaren aangepast. Dit betekent echter ook dat de eigenaar, ondanks de aanwijzing tot gemeentelijk monument, de vrijheid houdt om de winkelpui aan te passen. Wel is hiervoor door de gemeente beleid vastgesteld waarin staat dat bij toekomstige wijziging de compositie van de architectuur zo veel mogelijk moet worden hersteld. In dat kader wordt het verwijderen van de storende luifel toegejuicht.

Samenvattend is de commissie van mening dat door belanghebbende geen nieuwe feiten of omstandigheden naar voren zijn gebracht die de aanwijzing van het object tot gemeentelijk monument niet rechtvaardigen. De commissie adviseert om de met enkele aanvullingen en met correctie van onjuistheden aangepaste redengevende omschrijving samen met deze nadere toelichting bij de besluitvorming te betrekken en integraal onderdeel te laten zijn van het aanwijsbesluit.

De gemeente heeft besloten om het advies van de Monumentencommissie over te nemen en onderdeel te laten uitmaken van de besluitvorming en standpunt bepaling.

Er zijn door de eigenaar geen feiten naar voren gebracht waaruit blijkt dat hij door de aanwijzing onevenredig zal worden benadeeld. In dit kader zijn wij van mening dat het cultuurhistorische belang dat met de aanwijzing is gediend, zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaar. Resumerend zijn wij van mening dat de er derhalve geen reden aanwezig is om af te zien van de aanwijzing.

Kerngegevens gemeentelijk monument:

Monumentnummer	: GM077
Naam monument	: n.v.t.
Adres	: Raadhuisstraat 21 en 21a
Postcode en plaats	: 6161 GB Geleen
Kadastrale aanduiding	: GLN00 sectie A nr(s) 6491
Coördinaten	: x 186000 y 331100
Bouwstijl	: plastische functionalisme
Kerndatering	: ca. 1940
Oorspronkelijke functie	: winkel met bovenwoning
Huidige functie	: winkel met bovenwoning
Architect	: M.J.A. Blokdijk

Typering van het monument:

Markant winkelpand met bovenwoning in het centrum van Geleen als plastisch functionalistische architectuur, daterende uit circa 1940.

Historie:

In het eerste helft van de twintigste eeuw groeide het dorp Geleen als gevolg van de mijnbouw uit tot een stad. Hierbij hoorde ook een (nieuw) centrum met winkels. Het pand Raadhuisstraat 21 en 21a werd, in opdracht van Van Haren's schoenfabrieken te Waalwijk, in 1939 ontworpen door architect M.J.A. Blokdijk uit Breda.

Ruimtelijke context:

Als gevolg van de mijnbouw breidde Geleen zich in enkele decenia enorm uit. Tussen de oude kernen Geleen en Luttelrade ontstond een "nieuw centrum". De stedenbouwkundige opzet van dit nieuwe centrum was van Joseph Cuypers (de zoon van Pierre Cuypers). Het object maakt deel hiervan uit. Het betreft een pand dat deel uit maakt van een gesloten straatwand en is gelegen in de rooilijn.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit één hoofdbouwvolume, met aanbouw(en) aan de achterzijde. De hoofdbouwmassa heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg en bestaat uit drie bouwlagen, gedekt met een plat dak. De achtergevel en aanbouw(en) zijn niet beschreven.

Dak:

Het platte dak van de hoofdbouwmassa is aan de voorzijde voorzien van een betonlijst.

Vorgevel:

De symmetrische vorgevel van het pand is samengesteld uit metselwerk, betonelementen en ramen. De gevel heeft zowel een horizontale als verticale geleding. Aan beide zijden van de gevel is over de gehele hoogte een verticale betonpenant aanwezig. Tussen beide betonpenanten is vanaf de eerste verdieping een strook concaaf-vormig metselwerk aangebracht, gemetseld in gele baksteen in kopsteenverband en platvol gevoegd.

Op de begane grond is over de gehele breedte van de gevel een etalagepui van recente datum aanwezig. Deze is geplaatst tussen de twee verticale betonpenanten. Boven de etalagepui is later een (storende) luifel aangebracht.

Zowel op de eerste als op de tweede verdieping is tussen het verticale concaaf-vormige metselwerk over de hele breedte van de gevel een eveneens concaaf-vormige pui aangebracht. Deze bestaat uit een decoratieve betonnen borstwering met hierboven een vierdelig raam met bovenlichten. Deze ramen zijn omstreeks 1960 vernieuwd. Boven de brede ramen van de eerste en tweede verdieping is een rechte slank gedimensioneerde betonluifel aanwezig, die doorloopt tot in het metselwerk aan weerszijden van de ramen. De gevel is aan de bovenzijde beëindigd met een eenvoudige sierlijst en afdekplaten.

Interieur:

Het interieur is niet geïnteriseerd.

Erfafscheiding:

Niet van toepassing.

Bijzondere onderdelen:

De betonelementen en het siermetselwerk van de voorgevel.

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.
- als een plaatselijke uiting van een belangrijke (landelijke) architectuurstroming
- de bijzondere detaillering of bijzondere ornamenten.
- het object is ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving.
- de betekenis van het object als onderdeel van de historisch gegroeide nederzettingsstructuur, waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de architectuurhistorische 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 hoofdbouwmassa.

Foto's





Kaart met bescherming

