

Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP089
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Heistraat 16
Postcode en plaats	: 6136 BD Sittard
Coördinaten	: x 188.775 y 334.452
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: XIXd
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: woonfunctie
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Voormalige boerderij met gepleisterde gevel gelegen binnen de historische agrarische cluster Overhoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven-Heistraat. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Heistraat 16 betreft een pand dat deel uit maakt van een gesloten straatwand en is gelegen in de rooilijn.

Bouwmassa:

De voormalige boerderij heeft een U-vorm, die bestaat uit een straatvleugel, een woonvleugel (met in het verlengde hiervan) een stalvleugel en een schuur.

De hoofdbouwmassa van de straatvleugel heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg. De bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen, gedekt met een zadeldak evenwijdig aan de weg. Het dak is aan de linkerzijde voorzien van een dakschild.

De woonvleugel, met eveneens rechthoekige plattegrond, is links achter de voorvleugel gesitueerd en haaks op weg geprojecteerd. Achter de woonvleugel, is in het verlengde hiervan een voormalige stalvleugel waarvan de bouwmassa iets verdraaid is ten opzichte van de woonvleugel. Het voormalige woonhuis en de stalvleugel bestaan beide uit één bouwlaag en zijn gedekt met een zadeldak.

Haaks op de stalvleugel en ongeveer evenwijdig aan de voorvleugel, is aan de achterzijde van de binnenplaats een schuur aanwezig. De langshevels van de schuur zijn ongeveer twee bouwlagen hoog. De zadeldaken van de voormalige woonhuisvleugel en de voormalige stalvleugel eindigen tegen de gevels van de voorvleugel en de schuur en grijpen voor een deel in de daken van de voorvleugel en de schuur.

Dak:

De zadeldaken van de U-vorm zijn gedekt met rode keramische Hollandse pannen. De voorgevel is voorzien van een geprofileerde houten bakgoot, welke ter plaatse van de lisenen in de gevel uitkraagt. De achterzijde van de straatvleugel, de woonvleugel en voormalige stalvleugel zijn voorzien van zinken mastgoten bevestigd aan het dakoverstek. De schuur is niet voorzien van goten. In het dak van de woonvleugel en de voormalige stalvleugel zijn Velux-dakramen aangebracht. In het voorste dakschild van de straatvleugel is links een gecementeerde schoorsteen met een zigzagsierlijst onder de bovenrand.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in rode baksteen, hoogst waarschijnlijk gemetseld in kruisverband en platvol gevoegd. De voorgevel is voorzien van decoratief pleisterwerk.

Voorgevel aan de straatzijde:

De asymmetrische gepleisterde voorgevel is voorzien van een blokmotief en bestaat uit drie gevelassen. De gevel is door middel van lisenen onderverdeeld in een woongedeelte en een poortgedeelte, heeft een gepleisterde plint en wordt onder de geprofileerde bakgoot beëindigd door een eenvoudige, geprofileerde, gepleisterde lijst. Het pleisterwerk van de plint, de lisenen en de poortomlijsting heeft een oppervlaktebehandeling ondergaan waardoor het pleisterwerk lijkt op gebouchardeerde natuursteen. De lisenen zijn aan de bovenzijde voorzien van een eenvoudig maar decoratief kapiteel. De korfboog van de gepleisterde poortomlijsting heeft gepleisterde aanzetstenen en is voorzien van een gepleisterde sluitsteen. De tweedelige houtenpoort lijkt oorspronkelijk en heeft een loopdeur en historisch sluitwerk.

Het woongedeelte in de voorgevel bevat twee vensterassen, met zowel op de begane grond als op de verdieping een (vernieuwd) raam zonder verdere onderverdeling. De vensters zijn voorzien van een gepleisterde onderdorpel en een gepleisterde omlijsting, die aan de bovenzijde wordt bekroond door een gepleisterd timpaan. De stijlen van de omlijsting hebben een een grove structuur in het pleisterwerk, waardoor het lijkt op gefrijnde natuursteen. Aan de linkerzijde van de gevel is nog een viertal ijzeren haken aanwezig waar de bovengrondse electriciteitsvoorziening vroeger aan was bevestigd.

Overige gevels:

De binnenplaatsgevels van de woonvleugel en de voormalige stalvleugel hebben een asymmetrische, praktische gevelindeling, hetgeen kenmerkend is voor agrarische bebouwing. De schuur heeft zowel in de voor- als achtergevel een grote poortopening.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische en/of architectonische waarden en (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwingslint Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. De agrarische oorsprong van het gebied is thans nog herkenbaar. Het object draagt hieraan bij.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijk agrarische) identiteit van de omgeving.
- de voorgevel van het pand van betekenis is vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp en de uitvoering. Het gaat daarbij eveneens om de detaillering, ornamenten en bijzondere afwerking van het pleisterwerk. Het pleisterwerk van de voorgevel betreft een "modetrant" uit het einde van de 19^e en begin van de 20^e eeuw. Hierdoor kreeg de boerderij een voornamere uitstraling.
- het object een hoge mate van gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij, met name ten aanzien van de voorgevel, het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.

- de oorspronkelijke bouwmassa's zijn behouden gebleven; deze geven een beeld van het agrarische verleden. Het pand een voorbeeld is van de traditionele streekeigen boerderij die in Overhoven gangbaar was.
- het object betekenis voor de plaatselijke agrarische geschiedenis heeft.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de bouwvorm (U-vorm) met poort, onderdoorgang, grote schuur
- de gepleisterde voorgevel en ornamenten
- de poort met authentiek sluitwerk
- de schoorsteen met sierpleisterwerk
- de oorspronkelijke profilering van de bakgoot

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's en de voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud van de hoofdbouwmassa's en het beeld van dit agrarisch erfgoed.
- Behoud en herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van het pleisterwerk en ornamenten in voorgevel en op de schoorsteen.
- Behoud en herstel van kozijnen met oorspronkelijke onderverdeling en poorten met sluitwerk.
- Behoud van de profilering van de bakgoot, met uitkragingen bij de lisenen.
- Behoud van de haken van de bovengrondse elektriciteitsvoorziening op de voorgevel.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP090
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Overhoven 24
Postcode en plaats	: 6136 EE Sittard
Coördinaten	: x 188.661 y 335.146
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: ca. 1915
Oorspronkelijke functie	: woonhuis
Huidige functie	: woonhuis
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Traditioneel maar voornamelijk woonhuis, gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Vanaf 1900 heeft het agrarische bebouwingslint zich verdicht en werden tussen boerderijen ook woonhuizen gebouwd, die in tegenstelling tot de vaak éénlaagse agrarische bebouwing, meestal twee bouwlagen bezat en evenwijdig aan de weg werd gesitueerd. Overhoven 24 betreft een half vrijstaand pand gelegen in een straatwand. Door de verbreding van de straat is op de betreffende locatie reeds sinds het begin van de 19^e eeuw sprake van een kleine pleinruimte vóór het pand.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa met aanbouwen aan de achterzijde. De hoofdbouwmassa heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg bestaande uit twee bouwlagen en gedekt met een mansardekap evenwijdig aan de weg. De achtergevel en aanbouw(en) zijn niet beschreven en vallen buiten de bescherming.

Dak:

Het mansardedak van de hoofdbouwmassa is gedekt met grijze betonpannen en voorzien van een eenvoudige houten bakgoot, die ten opzicht van de onderliggende gevel licht uitkraagt. In het voorste dakvlak is één en in het achterste dakvlak zijn twee eenvoudige dakramen aangebracht.

Gevels:

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

Voorgevel:

De symmetrische voorgevel bestaat uit drie venster- of gevelassen. De gevel heeft geen specifieke geleding. De gevel heeft een gepleisterde plint met aan weerszijden van de deur, onder de vensters van de begane grond, een kelderlicht. De gevel wordt aan de bovenzijde beëindigd door een gootlijst.

Op de begane grond heeft de gevel twee vensteropeningen met waarschijnlijk nog oorspronkelijke houten T-ramen met gedeeld bovenlicht en twee raamvleugels. De kozijnen zijn voorzien een rijk geprofileerd kalf en een geprofileerde lijst boven de bovendorpel. De stolpnaalden van de raamvleugels en de middenstijlen van de bovenlichten hebben een half rond sierprofiel. De vensteropeningen zijn voorzien van een gemetselde halfronde segmentboog met een decoratieve gemetselde boogvulling en een gepleisterde raamdorpel. De oorspronkelijke decoratieve houten dubbele voordeur met bovenlicht is centraal in de gevel geplaatst. De voordeur is toegankelijk via een trap met hardstenen treden. Op de eerste verdieping heeft de gevel drie vensteropeningen die qua vormgeving en ramen overeenkomen met de vensters op de begane grond.

Zijgevel:

De zijgevel aan de Vouwerweg is nagenoeg geheel blind uitgevoerd. Alleen op zolderniveau is een relatief klein venster aanwezig, met een raam met twee naar binnendraaiende raamvleugels.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwingslint Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. Vanaf 1900 vindt een verdichting van het historische bebouwingslint plaats waarbij tussen boerderijen ook woonhuizen werden gebouwd. Het object dateert uit deze periode en draagt bij aan het stedenbouwkundig ensemble.
- het woonhuis mede door zijn hoekligging een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan het gedeelte van de straatwand met voorgevels uit overwegend dezelfde bouwperiode, die een eenheid vormen door maatvoering en ritmering.
- het object is betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp en de uitvoering hiervan.
- het object een hoge mate van architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de straatgevel een waardevolle maatvoering en ritmering bezit.
- de bijzondere detaillering of bijzondere ornamenten van met name de ramen en de voordeur, waardoor het object zeldzaamheid bezit, in relatie tot de gaafheid van het object.
- het pand een rijk voorbeeld is van de traditionele bouwstijl in baksteen die in Sittard tussen het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw gangbaar was.
- het object van betekenis is voor de plaatselijke geschiedenis, in die zin dat het onderdeel vormt van de eerste aanzet van de transformatie van het agrarische gebied tot woonwijk.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de gemetselde bogen en boogvullingen boven de gevelopeningen
- de oorspronkelijke houten ramen en de voordeur
- de vensterdorpels
- de gootlijst
- de dakvorm

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van de houten ramen en deur met detaillering en oorspronkelijke onderverdeling.
- Behoud van de baksteenarchitectuur en bakstenen bogen en boogvullingen.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP091
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Overhoven 26 t/m 30
Postcode en plaats	: 6136 EE Sittard
Coördinaten	: x 188.664 y 335.156
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: ca. 1915
Oorspronkelijke functie	: drie woonhuizen
Huidige functie	: drie woonhuizen
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Drie “projectmatig gebouwde” traditionele woonhuizen gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven.

Ruimtelijke context:

De drie woonhuizen zijn gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Vanaf 1900 heeft het agrarische bebouwingslint zich verdicht en werden tussen boerderijen ook woonhuizen gebouwd, die in tegenstelling tot de vaak éénlaagse agrarische bebouwing, meestal twee bouwlagen bezat en evenwijdig aan de weg werd gesitueerd. Overhoven 26-30 zijn drie woningen die zijn ingeklemd tussen het statige woonhuis Overhoven 24 en de voormalige boerderij Overhoven 30. Door de verbreding van de straat is op de betreffende locatie reeds in het begin van de 19^e eeuw sprake van een kleine pleinruimte vóór de panden.

Bouwmassa:

De drie woonhuizen bestaan uit een aaneengesloten hoofdbouwmassa met aanbouwen aan de achterzijde. De hoofdbouwmassa heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg bestaande uit twee bouwlagen en is gedekt met een zadeldak evenwijdig aan de weg. De achtergevel en aanbouw(en) zijn niet beschreven en vallen buiten de bescherming.

Dak:

Het zadeldak van de hoofdbouwmassa is gedekt met zwarte keramische vlakke muldenpannen en voorzien van een eenvoudige houten bakgoot, die rust op het uitkragende metselwerk van de onderliggende gevel. In het voorste dakvlak is bij huisnummer 26 een (beeldverstorende) langgerekte dakkapel aangebracht en bij huisnummer 28 een groter Velux dakvenster.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in rode baksteen, gemetseld in kruisverband en grotendeels platvol gevoegd. Het pand met huisnummer 30 heeft een geknipte voeg in een lichtere kleur.

Voorgevel:

De symmetrische voorgevel bestaat uit drie delen. De linker woning heeft drie gevelassen; de twee andere woningen hebben ieder twee gevelassen. Ter hoogte van de aanzet van de bogen boven de gevelopeningen is zowel op de begane grond als op de verdieping een horizontale gepleisterde band in de gevel aanwezig.

De gevel heeft een gepleisterde plint met, onder elk raam van de begane grond, een kelderlicht. De gevel wordt aan de bovenzijde beëindigd door een uitkragende gemetselde tandlijst. Ter plaatse van de woningscheidingen en op de hoeken zijn onder de tandlijst gemetselde consoles aangebracht.

Huisnummer 26:

Op de begane grond heeft de gevel twee vensteropeningen en aan de linkerkant de voordeur. De indeling van de ramen op de begane grond (oorspronkelijk T-ramen) is gewijzigd. De raamvleugels zijn vervangen door vast glas. De bovenlichten zijn wel behouden gebleven. De vensteropeningen zijn voorzien van een een gemetselde halfronde segmentboog met deels decoratieve gemetselde boogvulling en een gepleisterde raamdorpel. De voordeur, met bovenlicht, is toegankelijk via een gemetselde trap die is voorzien van cementpleisterwerk. De voordeur heeft een grote glasopening en is niet meer oorspronkelijk. Op de eerste verdieping is in elke gevel-as een venster met een T-raam aangebracht. De vensteropeningen op de verdieping zijn voorzien van een gemetselde segmentboog met gemetselde boogvulling en een gepleisterde vensterdorpel.

Huisnummer 28 en 30:

Op de begane grond hebben beide panden één vensteropening aan de rechterzijde en aan de linkerkant de voordeur. De voordeur van huisnummer 28 is iets naar rechts geplaatst ten opzichte van de gevel-as, om ruimte te creëren voor een deur die via een gang het achterterrein ontsluit. De indeling van de ramen op de begane grond (oorspronkelijk T-ramen) is gewijzigd. De raamvleugels zijn vervangen door vast glas. Het bovenlicht is wel behouden gebleven. De voordeuren met bovenlicht zijn toegankelijk via een gemetselde trap die is voorzien van cementpleisterwerk. De voordeur van huisnummer 28 heeft een grote glasopening en is niet meer oorspronkelijk. De voordeur van huisnummer 30 is waarschijnlijk wel nog oorspronkelijk. De gesloten houten deur die toegang geeft tot het achterterrein is voorzien van een gedeeld bovenlicht, met glasroede. Alle gevelopeningen op de begane grond zijn voorzien van een gemetselde halfronde segmentboog met deels decoratieve gemetselde boogvulling. Op de eerste verdieping is in elke gevel-as een venster met een T-raam aangebracht. De vensteropeningen op de verdieping zijn voorzien van een gemetselde segmentboog met gemetselde boogvulling. Alle vensters zijn voorzien van een gepleisterde vensterdorpel.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwingslint Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. Vanaf 1900 vindt een verdichting van het historische bebouwingslint plaats waarbij tussen boerderijen ook woonhuizen werden gebouwd. De woonhuizen Overhoven 26-30 dateren uit deze periode en dragen bij aan het stedenbouwkundig ensemble;
- de woningen in ruimtelijk opzicht ondersteunend zijn aan de panden met huisnummer 24 en 32; dit ensemble een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving;

- de woningen een ruimtelijke eenheid vormen met het pand Overhoven 24 door een waardevolle maatvoering en ritmering;
- de woningen een voorbeeld zijn van de traditionele bouwstijl in baksteen die in Sittard vanaf het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw gangbaar was.
- de woningen van betekenis zijn voor de plaatselijke geschiedenis in die zin dat ze onderdeel zijn van de eerste aanzet van de transformatie van het agrarische gebied tot woonwijk.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de gemetselde bogen en boogvullingen boven de gevelopeningen
- de gepleisterde banden en plint
- de oorspronkelijke ramen en (voor zover oorspronkelijk) deuren
- het ensemble

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van baksteenarchitectuur en bakstenen bogen en boogvullingen.
- Behoud en herstel van oorspronkelijke ramen en raamindelingen.
- Behoud van de gepleisterde plinten en sierbanden.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP092
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Overhoven 32
Postcode en plaats	: 6136 EE Sittard
Coördinaten	: x 188.664 y 335.168
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: XVIII
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: geen
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Voormalige boerderij met gepleisterde gevel gelegen binnen de historische agrarische cluster Overhoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven-Heistraat. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Overhoven 32 betreft een half vrijstaand pand op ruime verkaveling en met een huisweide.

Bouwmassa:

De voormalige boerderij heeft een L-vormige plattegrond, die bestaat uit een straatvleugel, een woonvleugel met (in het verlengde hiervan) stallen en een schuur. De voorbouw, woonvleugel en schuur staan reeds op de kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19^e eeuw aangegeven.

De hoofdbouwmassa van de straatvleugel heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg. De bouwmassa bestaat aan de voorzijde uit twee bouwlagen, gedekt met een zadeldak evenwijdig aan de weg. Het dak is aan de linkerzijde voorzien van een dakschild. Aan de achterzijde is de goot lager.

De woonvleugel, met eveneens rechthoekige plattegrond, is links achter de voorvleugel gesitueerd en haaks op weg geprojecteerd. Achter de woonvleugel, in het verlengde hiervan een voormalige stalvleugel. Het voormalige woonhuis en de stalvleugel bestaan beide uit één tot anderhalve bouwlaag en zijn gedekt met een zadeldak.

In het verlengde van de stalvleugel is een schuur aanwezig, met rechthoekige plattegrond en gedekt met een zadeldak dat haaks op straat is gesitueerd. De schuur is echter breder dan het woonhuis en stalvleugel, waardoor de noordgevel van de schuur iets verspringt ten opzichte van de gevel van de stallen en het woonhuis.

Dak:

De zadeldaken van de boerderij zijn gedekt met rode keramische Hollandse pannen. De voorgevel en linker zijgevel van de voorbouw zijn voorzien van een eenvoudige bakgoot. Het dak van de schuur is voor een deel ingestort.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in rode baksteen. De voorgevel is voorzien van decoratief pleisterwerk.

Voorgevel aan de straatzijde:

De asymmetrische voorgevel is voorzien een decoratieve pleisterlaag. De gevel is grotendeels voorzien van ruw pleisterwerk, maar heeft een glad gepleisterde plint, hoeklisenen, gootlijst en horizontale band ter plaatse van de verdiepingsvloer. Ook de omlijsting van de poort bestaat uit glad pleisterwerk.

Aan de linker zijde van de gevel is het voormalige woongedeelte aanwezig. Hier zijn zowel op de begane grond als op de verdieping twee vensters met nog oorspronkelijke houten ramen met blokkozijnen aangebracht. De vensters op de begane grond bevatten een T-raam met gedeeld bovenlicht. De onderste raamvleugels zijn door middel van een horizontale glasroede in tweeën gedeeld. Op de verdieping bestaan de ramen uit twee raamvleugels, die door middel van twee horizontale glasroeden in drieën zijn gedeeld.

Rechts van het woongedeelte is de poort met onderdoorgang aanwezig, die toegang geeft tot het erf. De poort heeft een loopdeur en bestaat uit verticale delen (planken) die, ter plaatse van overgang van de verschillende verticale delen, zijn voorzien van deklatten.

Aan de rechterzijde van de poort is op de begane grond nog een klein venster met houten raampje en blokkozijn aanwezig. Hierboven is op de verdieping eveneens een blokkozijn met houten luik. Deze laatste gevelopening wordt op dit moment aan het zicht onttrokken doordat het rechter deel van de voorbouw is overwoekerd door klimplanten.

Linkerzijgevel voorbouw:

De linker belending ligt terug ten opzichte van de voorgevel van de boerderij. Deze situatie is reeds op de kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19^e eeuw als zodanig aangegeven. De linkerzijgevel van de voorbouw is evenals de voorgevel voorzien van decoratief pleisterwerk, dat evenals de voorgevel, met uitzondering van de gladde plint, hoeklisenen, gootlijst en horizontale band ter plaatse van de verdiepingsvloer, ruw van oppervlakte is.

Overige gevels:

De binnenplaatsgevel van de woonvleugel en voormalige stalvleugel heeft een asymmetrische en willekeurige indeling, hetgeen kenmerkend is voor agrarische bebouwing. In de oostelijke kopgevel van de schuur is een grote poort aangebracht. De topgevel wordt gevormd door een houten spant waartussen metselwerk is aangebracht.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwingslint Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. De agrarische oorsprong van het gebied is thans nog herkenbaar. Het object draagt hieraan bij;
- het gebouw mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijk agrarische) identiteit van de omgeving;
- de voorgevel van het pand van betekenis is vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp. Het pleisterwerk van de voorgevel betreft een “modetrant” uit het einde van de 19^e en begin van de 20^e eeuw. Hierdoor kreeg de boerderij een voornamere uitstraling;

- de boerderij, ondanks de slechte toestand van het pand, een hoge mate van gaafheid bezit. De boerderij bevat nog veel oorspronkelijke elementen, zoals o.a. de ramen in de voorgevel en de poort, die behoudenswaardig zijn. Voor het overige wekt de boerderij een oorspronkelijke indruk of heeft ze veranderingen ondergaan waarbij de oorspronkelijke opzet en het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven;
- de oorspronkelijke bouwmassa's zijn behouden gebleven, deze geven een beeld van de agrarische functie van het gebouw.
- het pand een voorbeeld is van de traditionele streekeigen boerderij die in Overhoven gangbaar was;
- het object betekenis voor de plaatselijke agrarische geschiedenis;

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de bouwvorm met poort, onderdoorgang, woon-, stalgedeelte en grote schuur
- het decoratieve pleisterwerk met ornamenten op de voor- en zijgevel
- de poort en de ramen in de voorgevel

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's en voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud van de hoofdbouwmassa's en het beeld van dit agrarische erfgoed.
- Behoud of herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van het decoratieve pleisterwerk en ornamenten in voorgevel.
- Behoud en herstel van ramen en poorten met oorspronkelijke onderverdeling.

Foto's



Foto 2002

Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP093
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Overhoven 38
Postcode en plaats	: 6136 EE Sittard
Coördinaten	: x 188.664 y 335.168
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: vóór 1830
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: geen
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Voormalige eenvoudige boerderij gelegen binnen de historische agrarische cluster Overhoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven-Heistraat. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Overhoven 38 is een half vrijstaand pand op ruime verkaveling en met een huisweide.

Bouwmassa:

Deze eenvoudige voormalige boerderij heeft een rechthoekige plattegrond, is één bouwlaag hoog en is gedekt met een zadeldak dat haaks op de straat gesitueerd.

Het boerderijtje is, als onderdeel (vleugel) van een grotere boerderij reeds op de kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19^e eeuw aangegeven. Na de sloop van de boerderij is de vleugel waarschijnlijk blijven staan en verbouwd.

Dak:

Het zadeldak van de boerderij is gedekt met rode keramische muldenpannen. Er is geen goot aanwezig.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in rode baksteen, gemetseld in kruisverband en platvol gevoegd. De voorgevel is (waarschijnlijk begin 20^e eeuw) vernieuwd en voorzien van een klampgevel in een rode verblendsteen.

Voorgevel aan de straatzijde:

De symmetrische voorgevel is een topgevel en heeft een gepleisterde plint. De bovendakse geveltop wordt beëindigd door een gemetselde rollaag, die is afgedekt met dakpannen.

De voorgevel is op de begane grond voorzien van twee vensters met in het midden de voordeur, die bereikbaar is door middel van een kleine gecementeerde trap van twee treden. Op de verdieping, in de geveltop zijn twee kleinere vensters aangebracht.

De beide vensters op de begane grond bevatten houten T-ramen, met een (door een verticale glasroede) gedeeld bovenlicht. Dat geldt ook voor het bovenlicht van de gesloten houten voordeur. De twee houten ramen op de verdieping hebben een raamvleugel die aan de onderzijde is voorzien van een decoratieve roedeverdeling met drie ruiten. Alle gevelopeningen in de voorgevel zijn voorzien van een gemetselde segmentboog. De vensters hebben kunststenen onderdorpels.

Rechterzijgevel:

De rechter zijgevel is vanaf de weg niet goed zichtbaar en daarom alleen in hoofdlijnen beschreven. Geheel links in de gevel is een venster met een blokkozijn met waarin een houten T-raam met afgeronde hoeken en een gedeeld bovenlicht is aangebracht. Rechts hiervan is een deuropening met een houten blokkozijn en deur met bovenlicht. Het bovenlicht heeft afgeronde hoeken en is door middel van een verticale glasroede in tweeën gedeeld. Geheel rechts is in de gevel een hooiluik zichtbaar.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwingslint Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. De agrarische oorsprong van het gebied is thans nog herkenbaar. Het object draagt hieraan bij;
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijk agrarische) identiteit van de omgeving;
- het object een categorie van eenvoudige agrarische bebouwing vertegenwoordigt, die over het algemeen bestond uit een langgevelboerderijt, die haaks op de weg was gesitueerd één bouwlaag bevatte en gedekt was met een zadeldak.
- de boerderij, ondanks de slechte bouwkundige toestand, een hoge mate van gaafheid bezit. De boerderij bevat nog veel oorspronkelijke elementen die behoudenswaardig zijn, zoals o.a. de ramen in de voorgevel en blokkozijnen in de zijgevel. Voor het overige wekt de boerderij een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij de oorspronkelijke opzet en het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het pand een voorbeeld is van een eenvoudige traditionele streekeigen boerderij die in Overhoven gangbaar was.
- het object betekenis heeft voor de plaatselijke agrarische geschiedenis.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de bouwvorm
- de nog oorspronkelijke ramen en deuren

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's en voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud van de hoofdbouwmassa's en het beeld van dit agrarisch erfgoed.
- Behoud en herstel van historische ramen, deuren en kozijnen met oorspronkelijke onderverdeling.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP094
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Overhoven 58 en 60
Postcode en plaats	: 6136 EG Sittard
Coördinaten	: x 188.728 y 335.270
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: XVIII
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: woonfunctie
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Voormalige boerderij met binnenplaats, gelegen binnen de historische agrarische cluster Overhoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Overhoven 58-60 betreft een pand dat deel uit maakt van een gesloten straatwand en is gelegen in de rooilijn.

Bouwmassa:

Het object heeft een U-vorm, die in hoofdlijnen bestaat uit een straatvleugel, een voormalige woon- en stalvleugel alsmede een schuur.

De hoofdbouwmassa van de straatvleugel heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg en bestaat aan de voorzijde uit twee bouwlagen. De achtergevel van de straatvleugel is iets lager. De voorvleugel is gedekt met een schilddak evenwijdig aan de weg, dat aan de linker zijde overgaat in het zadeldak van de woon-en stalvleugel, die eveneens een rechthoekige plattegrond heeft en links achter de voorvleugel en haaks op weg gesitueerd. Ook deze bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen, gedekt met een zadeldak. In het verlengde van de woon-en stalvleugel is een korte stalvleugel aanwezig, die wel breder is dan de woon- en stalvleugel en derhalve verder de binnenplaats op komt. De bouwmassa van deze vleugel is anderhalve bouwlaag en is gedekt met een (in de voet) geknikt zadeldak, dat is ingeklemd tussen de kopgevel van de woon- en stalvleugel en de schuur. Daarnaast grijpt een deel van het zadeldak van de korte stalvleugel in het dak van de schuur. Deze schuur sluit de binnenplaats aan de westzijde af. De schuur heeft een

rechthoekige plattegrond, gedekt met een zadeldak, evenwijdig aan de voorvleugel en is twee bouwlagen hoog.

Aan de noordzijde van de binnenplaats is zowel tegen de schuur als tegen de voorvleugel een "schop"-achtige aanbouw aanwezig. Ook is aan de binnenplaatszijde van de schuur een moderne glazen serre c.q. veranda aangebracht. Deze aanbouwen zijn niet beschreven en vallen buiten de bescherming.

Dak:

De zadeldaken van de U-vorm zijn gedekt met zwarte keramische Hollandse pannen. De voorbouw alsmede de woon- en stalvleugel zijn voorzien van eenvoudige (houten) bakgoten. De schuur, de korte stalvleugel en de binnenplaatszijde van de voorvleugel zijn voorzien van zinken mastgoten bevestigd op het dakoverstek.

Gevels:

Het pand is grotendeels is opgetrokken in rode baksteen, gemetseld in kruisverband en platvol gevoegd. De binnenplaatsgevel van de schuur bestaat uit vakwerk met leemvullingen. Het metselwerk van de voorgevel aan de straatzijde is rood geschilderd.

Voorgevel aan de straatzijde:

De asymmetrische voorgevel bestaat uit vijf gevel-assen. De rood geschilderde gevel heeft een uitkragende, zwart geschilderde gecementeerde plint en is onder de goot beëindigd met een eenvoudige uitkragende gemetselde lijst. Aan het metselwerk in de voorgevel is zichtbaar dat de gevel vroeger lager was en ooit is opgehoogd.

In de linker twee gevelassen van de begane grond en in de vijf gevelassen van de verdieping zijn vensters met houten T-ramen aanwezig, met een gedeeld bovenlicht. De raamvleugels zijn middels een glasroede voorzien van een tweedeling. De vensters zijn aan de bovenzijde voorzien van een gemetselde segmentboog en hebben een hardstenen vensterdorpel. In de middelste gevel-as is op de begane grond, nagenoeg centraal in de gevel, een poort met onderdoorgang aanwezig, die toegang geeft tot de binnenplaats. Boven de houten poort met loopdeur is een gemetselde korfboog, welke is voorzien van een (natuurstenen) sluitsteen, waarop een haan en een kikker zijn geschilderd.

Aan de rechterzijde van de gevel is op de begane grond een venstertje met een stalen zesruits stalraampje (rechts) met links hiernaast een gesloten houten deur. Het stalraampje is aan de bovenzijde voorzien van een gemetselde segmentboog en aan de onderzijde van een gemetselde rollaag. Boven de iets terugliggende houten deur is een natuurstenen latei aangebracht. De deur is bereikbaar via een trap bestaande uit een natuurstenen bordes(plaat) en twee natuursteen treden. Boven de natuursteenlatei van de deur is nog een segmentboog aanwezig die de "oorspronkelijke" hoogte van de gevelopening markeert. Uit historische foto's blijkt echter dat deze deur eerst na 1955 is aangebracht. In de gevel zijn ter hoogte van de verdiepingsvloer smeedijzeren gevelankers aangebracht.

Binnenplaatsgevel woonvleugel:

De binnenplaatsgevel van de woonvleugel heeft op de begane grond twee vensters met T-ramen en twee deuren. Ook is op de begane grond een klein blokkozijn onder de onderdoorgang aangebracht. Op de verdieping zijn drie vensters met T-ramen aangebracht. De deuren zijn aan de bovenzijde voorzien van een gemetselde rollaag. De vensters zijn voorzien van gemetselde segmentbogen en keramische onderdorpels.

Schuur:

De gevel van de schuur aan de binnenplaats is grotendeels blind uitgevoerd. In het verlengde van de poort en onderdoorgang in de straatvleugel is in de schuur eveneens een grote poort aangebracht, met onderdoorgang naar het achterterrein. Hierboven is een raam aangebracht in de vorm van een hooiluik. Aan de rechter zijde is op de verdieping nog een klein venster aangebracht. Aan de achterzijde van de schuur is in het verlengde van de poort aan de binnenplaats eveneens een doorgang aanwezig. Voor het overige zijn in de

achtergevel van de schuur vooral nieuwe openingen aangebracht ter realisering van een woonfunctie.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwingslint Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. De agrarische oorsprong van het gebied is thans nog herkenbaar.
- het gebouw mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijk agrarische) identiteit van de omgeving.
- het object een (hoge) mate van gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het pand een voorbeeld is van de traditionele streekeigen boerderij die in Overhoven gangbaar was.
- het object een betreft een voorname agrarisch gebouwtype dat in Overhoven is gerealiseerd nl. dat van de gesloten hoeves.
- het object betekenis heeft voor de plaatselijke agrarische geschiedenis.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de bouwvorm (U-vorm) met poort, onderdoorgang, woonvleugel, grote schuur etc.
- de vakwerkconstructie van de schuur
- de bakstenen sierelementen in de voorgevel
- de aanwezige T-ramen die een oorspronkelijke indeling en detaillering hebben
- de hardstenen dorpels, trapjes en sluitsteen

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's, de voorgevel en gevels aan de binnenplaats.

Richtlijnen:

- Behoud van de hoofdbouwmassa's en het beeld van dit agrarisch erfgoed.
- Behoud en/of herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van houten kozijnen met oorspronkelijke onderverdeling en poorten.
- Behoud van de baksteenarchitectuur en het vakwerk van de schuur



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP095
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Overhoven 68 en 68a
Postcode en plaats	: 6136EG Sittard
Coördinaten	: x 188.745 y 335.303
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: volgens gevelankers 1901 (voorvleugel) de achterbouw lijkt iets ouder
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: woonfunctie
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Voormalige boerderij met binnenplaats, gelegen binnen de historische agrarische cluster Overhoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Overhoven 68-68a is een pand dat deel uit maakt van een gesloten straatwand en is gelegen in de rooilijn.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een U-vorm, die bestaat uit een straatvleugel, woonvleugel en schuur. De hoofdbouwmassa van de straatvleugel heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg. De bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen, gedekt met een zadeldak evenwijdig aan de weg. De woonvleugel, met eveneens rechthoekige plattegrond is links achter de voorvleugel gesitueerd en haaks op weg geprojecteerd. Ook deze bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen, gedekt met een zadeldak. De bouwmassa's van de straatvleugel en de woonvleugel zijn even hoog. De langsgevels van de schuur, die aan de achterzijde van de binnenplaats ligt en evenwijdig aan de weg is gesitueerd, zijn even hoog als de gevels van de andere vleugels. Door de diepte van de schuur is het zadeldak van de schuur echter hoger, waardoor het zadeldak van de woonvleugel in dit dak grijpt. Aan de achterzijde van de schuur is over de gehele breedte een "schop"-achtige aanbouw aanwezig.

Dak:

De zadeldaken van de U-vorm is gedekt met rode keramische Hollandse pannen en voorzien van zinken mastgoten bevestigd aan het dakoverstek. Ter plaatse van de woonvleugel is aan de zijde van de binnenplaats sprake van een groter dakoverstek. Aan de binnenplaatszijde van de straatvleugel is boven de poort een dakkapel aangebracht.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in rode baksteen, gemetseld in kruisverband en platvol gevoegd. Het metselwerk van de schuur en het woonhuis is onregelmatiger van structuur en lijkt ouder dan de vleugel aan de straat.

Vorgevel aan de straatzijde:

De asymmetrische vorgevel is aan de rechterzijde blind uitgevoerd, hetgeen betekent dat hier geen gevelopeningen aanwezig zijn. De gevel heeft geen plint en wordt aan de bovenzijde, onder de goot, beëindigd door een bakstenen tandlijst. Links naast het midden is een grote poort met onderdoorgang aanwezig, die is voorzien van een gemetselde korfboog. Boven de poort zijn gevelankers aanwezig met het jaartal "1901". Daarnaast zijn boven de poort drie kruisen aangebracht in de vorm van uitkragende bakstenen. Rechts van de poort zijn twee vensterassen, met zowel op de begane grond als op de verdieping één getoogd venster. De twee vensteropeningen op de begane grond zijn voorzien van twee (niet oorspronkelijke) houten 12-ruits ramen. Op de verdieping zijn twee (minder hoge) houten 9-ruits ramen aangebracht. De vensteropeningen zijn voorzien van een gemetselde segmentboog en keramische onderdorpelstenen. Achter de blinde muur van de straatgevel is een nieuw woonhuis aangebracht, waarvoor nieuwe gevelopeningen in de binnenplaatsgevel zijn gemaakt.

Binnenplaatsgevel woonvleugel:

De binnenplaatsgevel van de woonvleugel bevat op de begane grond vijf gevel-assen met een symmetrische indeling. In het midden is de voordeur, links en rechts hiervan zijn aan elke zijde twee grotere vensters aangebracht. Al deze gevelopeningen op de begane grond zijn – afgaande op de rechte rollaag aan de bovenzijde - later aangebracht, maar voegen zich in de karakteristiek van de boerderij. Boven het rechter raam op de begane grond is nog een bouwspoor aanwezig van een vroegere gevelopening in de vorm van een gemetselde segmentboog. Aan de rechterzijde, boven de vensters van de begane grond, zijn twee grotere gevelopeningen aanwezig. Hier zijn waarschijnlijk twee ramen met luiken aanwezig, die herinneren aan vroegere hooiluiken. In het linker geveldeel zijn twee kleinere vensteropeningen, die waarschijnlijk later zijn aangebracht. Alle gevelopeningen zijn aan de bovenzijde voorzien van een gemetselde rollaag. De ramen zijn voorzien keramische onderdorpelstenen. In de gevel zijn ter hoogte van de verdiepingsvloer smeedijzeren gevelankers aangebracht.

Binnenplaatsgevel schuur:

De gevel van de schuur aan de binnenplaats is grotendeels blind uitgevoerd. In het verlengde van de poort en onderdoorgang in de straatvleugel is in de schuur eveneens een grote poort aangebracht, die is voorzien van gemetselde segmentboog. Links van deze poort is een deur aanwezig met hierboven een hooiluik. De rechter zijde van de binnenplaatsgevel van de schuur is nagenoeg blind uitgevoerd.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwingslint Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. De agrarische oorsprong van het gebied is thans nog herkenbaar;

- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijk agrarische) identiteit van de omgeving;
- het object een redelijke mate van gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven;
- het pand een voorbeeld is van de traditionele streekeigen boerderij die in Overhoven gangbaar was;
- het object een van de laatst gebouwde gesloten hoeves betreft, die in Overhoven is gerealiseerd.
- het object betekenis voor de plaatselijke agrarische geschiedenis.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de bouwvorm (U-vorm) met poort, onderdoorgang en grote schuur
- de bakstenen sierelementen in de voorgevel
- de smeedijzeren jaar – en muurankers

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's, de voorgevel en gevels aan de binnenplaats.

Richtlijnen:

- Behoud van de hoofdbouwmassa's en het beeld van dit agrarisch erfgoed.
- Behoud en/of herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud en herstel van houten ramen, deuren en poorten met oorspronkelijke onderverdeling.
- Behoud van de baksteenarchitectuur en bakstenen sierelementen.



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP096
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Overhoven 117, 117A, 117B, 119
Postcode en plaats	: 6136 EC Sittard
Coördinaten	: x 188.897 y 335.447
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: XVII
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: woonfunctie
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Waarschijnlijk nog de oudste bestaande boerderij van de historische agrarische cluster Overhoven, gelegen in de zogenaamde "Werme hok".

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Het object is gelegen in de zogenaamde "Werme hok". Dit was vroeger het "centrum" van Overhoven. De benaming "Werme hok" kwam waarschijnlijk voort uit het feit dat de boeren in deze hoek van de agrarische gemeenschap er (v.w.b. bezit) "warm bij zaten". Het grootste deel van de "Werme hok" heeft plaats gemaakt voor uitbreiding van de woonwijk. De boerderij Overhoven 117, 117A, 117B en 119 is waarschijnlijk de oudste bewaard gebleven boerderij van Overhoven. Het betreft een pand met een vrijstaande ligging op ruime verkaveling, dat terug ligt ten opzichte van de (huidige) rooilijn.

Bouwmassa:

Deze voormalige boerderij bestaat uit een L-vorm met een langgerekte bouwmassa, die haaks op de weg is gesitueerd, met daarachter een dwars geplaatste schuur. De langgerekte bouwmassa bestaat uit twee delen: het voorste deel (huisnummer 117, 117A en 117B) en het middendeel (huisnummer 119) dat is ingeklemd tussen het voorste deel en de schuur. De bouwmassa's van het voorste deel en middelste deel hebben een rechthoekige plattegrond van anderhalve bouwlaag hoog met een zadeldak dat evenals de bouwmassa's haaks op de weg is georiënteerd. Aan de voorzijde (westzijde) is het zadeldak beëindigd met een wolfeinde. Aan de achterzijde (oostzijde) eindigt het zadeldak van de langgerekte bouwmassa tegen het dak van de schuur, dat haaks op het dak de langgerekte bouwmassa is gesitueerd. De schuur is net als de rest van het object anderhalve bouwlaag hoog.

Aan de achterzijde is de schuur voorzien van een “schop”-achtige aanbouw. Aan de linkerzijde (zuidzijde) van de schuur is een kleine aanbouw van één bouwlaag met zadeldak. Aan de rechterzijde van de schuur is een grote tweelaagse bouwmassa met zadeldak aanwezig (huisnummer 121). De schop-aanbouw aan de achterzijde van de schuur en de beide bouwmassa's links en rechts van de schuur vallen buiten de bescherming en zijn niet verder beschreven.

Dak:

De zadeldaken van de L-vorm zijn gedekt met rode oud-Hollandse pannen. De daken zijn voor een deel voorzien van zinken mastgoten, bevestigd aan het dakoverstek. In het linker dakvlak (noordzijde) van de langgerekte bouwmassa zijn twee dakkapellen met lessenaarsdak aangebracht. Daarnaast zijn verspreid in het dak enkele kleine dakramen aanwezig. Ter plaatse van de nok van het middelste bouwdeel is een schoorsteen aanwezig, die waarschijnlijk de vroegere stookplaats in de keuken markeert. De schoorsteen in het voorste dakvlak is van recentere datum of opnieuw opgebouwd.

Gevels:

Het pand was oorspronkelijk geheel opgebouwd uit vakwerk. Op dit moment bestaan alleen de buitenwanden van het middendeel (huisnummer 119) nog uit vakwerk. De buitenzijde van voorste deel (huisnummer 117, 117A en 177B) is (waarschijnlijk reeds tweede helft van de 19^e eeuw) versteend. De buitenwanden van dit deel zijn opgetrokken in rode baksteen, gemetseld in kruisverband en platvol gevoegd. Naar alle waarschijnlijkheid zijn ook bij het versteende deel inwendig nog delen van de vakwerkconstructie aanwezig. De gevels van de schuur zijn grotendeels opgetrokken in rode baksteen in kruisverband en platvol gevoegd. Boven de schuurpoort is echter nog een klein stuk vakwerk aanwezig. Alle gevels zijn op dit moment wit geschilderd.

Voorgevel aan de straatzijde:

De symmetrische voorgevel bestaat uit twee gevelassen, met zowel op de begane grond als op de verdieping twee vensters. Op de begane grond zijn de vensters voorzien van T-ramen en een gemetselde segmentboog. De vensters op de verdieping zijn lager en voor een deel gelegen onder het dakoverstek. Alle ramen zijn (recent) vernieuwd en uitgevoerd in kunststof.

Linkerzijgevel:

De indeling van de linker zijgevel is asymmetrisch van aard. Het in baksteen uitgevoerde voorste deel van de linker zijgevel is op dit moment nagenoeg geheel blind uitgevoerd. Op oudere foto's van het pand, waar de gevel nog niet wit geschilderd was, zijn nog dichtgemetselde openingen zichtbaar. De openingen zijn waarschijnlijk dichtgezet nadat het pand (dat vroeger een geheel vormde) werd gesplitst. Daarbij werd het versteende voorste deel van het pand gericht op de rechterzijde en het uit vakwerk bestaande middendeel op de linker zijde.

In de vakwerkwand van het middendeel zijn op de begane grond twee ramen aangebracht. De voordeur is geplaatst tussen deze twee ramen. Aan de linkerzijde van de het linker raam bevindt zich een tweede deur.

Rechterzijgevel:

Ook de rechter zijgevel is asymmetrisch van opzet en bestaat evenals de linker zijgevel uit een versteende voorzijde en een uit vakwerkwanden bestaand middendeel. In de voorgevel van de schuur is een poort aangebracht met hierboven nog resten van vakwerk.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwing van Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. De agrarische oorsprong van het gebied is thans nog herkenbaar. Het object draagt hieraan bij.
- het object is gelegen in de zogenaamde “Werme Houk”, het oudste deel van het Overhoven en vormt samen met enkele andere nog resterende boerderijen in deze omgeving een ensemble.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijk agrarische) identiteit van de omgeving.
- het object een (hoge mate van) gaafheid bezit. Alhoewel ramen en deuren zijn gewijzigd wekt de bouwmassa nog een oorspronkelijke indruk. De bouwmassa heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat. Uit archiefgegevens blijkt dat oudste delen van het gebouw waarschijnlijk uit ca.1650 stammen.
- in het gebouw sprake is van bijzonder streekgebonden materiaalgebruik en constructiewijzen, in de vorm van vakwerk. De vakwerkwanden zijn voor een deel behouden gebleven. Inwendig zal hoogst waarschijnlijk ook nog een vakwerkconstructie aanwezig zijn. Het object heeft hierdoor bouwhistorische zeldzaamheid in de wijk.
- de oorspronkelijke bouwmassa's behouden zijn gebleven; deze geven een beeld van het agrarische verleden. Het pand een voorbeeld is van de traditionele streekeigen boerderij die in Overhoven gangbaar was.
- het object betekenis voor de plaatselijke agrarische geschiedenis heeft.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de bouwvorm (langgerekte bouwmassa en de typische dakvorm en dakoverstek)
- de nog aanwezige vakwerkelementen en constructie

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's en gevels.

Richtlijnen:

- Behoud van de hoofdbouwmassa's en het beeld van dit agrarisch erfgoed.
- Behoud en/of herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud en herstel van vakwerkwanden en constructies.
- Behoud en herstel van ramen en deuren met oorspronkelijke onderverdeling.

Foto's





Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP097
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Overhoven 123
Postcode en plaats	: 6136 EC Sittard
Coördinaten	: x 188.891 y 335.466
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: XIX
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: woonfunctie
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Eenvoudige boerderij gelegen in de zogenaamde “Werme hok” van de historische agrarische cluster Overhoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Het object is gelegen in de zogenaamde “Werme hok”. Dit was vroeger het “centrum” van Overhoven. De benaming “Werme hok” kwam waarschijnlijk voort uit het feit dat de boeren in deze hoek van de agrarische gemeenschap er over het algemeen (v.w.b. bezit) “warm bij zaten”. Het grootste deel van de “Werme hok” heeft plaats gemaakt voor uitbreiding van de woonwijk. De boerderij Overhoven 123 is van de weinige boerderijen in deze hoek die bewaard is gebleven. Het betreft een pand met een vrijstaande ligging op ruime verkaveling, dat terug ligt ten opzicht van de (huidige) rooilijn.

Bouwmassa:

Deze voormalige boerderij bestaat uit een langgerekte bouwmassa met rechthoekige plattegrond, die haaks op de weg gesitueerd. De bouwmassa heeft één bouwlaag en is afgedekt met een zadeldak, dat eveneens haaks op de weg is gesitueerd.

Aan de achterzijde (oostzijde) van het bovengenoemde langgerekte bouwvolume, is nog een tweede bouwmassa aanwezig van één bouwlaag, die is gedekt met een plat dak. Deze laatste bouwmassa met plat dak valt buiten de bescherming en is niet verder beschreven.

Dak:

Het zadeldak van de langgerekte bouwmassa is gedekt met rode keramische pannen. Het dak is voorzien van een zinken mastgoot, bevestigd aan het dakoverstek. Dit dakoverstek is bij een renovatie van het dak gereduceerd. Verspreid over het dak zijn in de dakvlakken enkele

dakramen aanwezig. Ter plaatse van de nok van het middelste bouwdeel is een schoorsteen aanwezig, die waarschijnlijk de vroegere stookplaats in de keuken markeert. De schoorsteen in het voorste dakvlak is recenter of opnieuw opgebouwd.

Gevels:

Het pand opgetrokken in rode baksteen, gemetseld in kruisverband en platvol gevoegd. Delen van de gevels zijn gepleisterd, waarschijnlijk om reparaties en wijzigingen in de metselwerk te camoufleren.

Voorgevel aan de straatzijde:

De symmetrische voorgevel heeft op de begane grond een gepleisterde plint en wordt aan de bovenzijde beëindigd door een topgevel. Op de begane grond zijn twee vensters aanwezig. In de topgevel op de verdieping is een kleiner venster aangebracht. De vensters op de begane grond hebben ramen die bestaan uit een draaiend deel met bovenlicht. Boven de vensters is een segmentboog aanwezig. De vensters zijn bovendien voorzien van een decoratieve gepleisterde omlijsting.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel is met uitzondering van enkele kleinere openingen nagenoeg geheel blind uitgevoerd.

Linker zijgevel:

De indeling van de linker zijgevel is asymmetrisch en bestaat uit enkele vensters en deuren.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwing van Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. De agrarische oorsprong van het gebied is thans nog herkenbaar. Het object draagt hieraan bij.
- het object gelegen is in de zogenaamde “Werme Houk”, het oudste deel van het Overhoven en vormt samen met enkele andere nog resterende boerderijen in deze omgeving een ensemble.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijk agrarische) identiteit van de omgeving.
- de oorspronkelijke bouwmassa behouden is gebleven, deze geeft een beeld van het agrarische verleden. Het pand een voorbeeld is van de eenvoudige traditionele streekeigen boerderij die in Overhoven gangbaar was.
- het object daarom van betekenis is voor de plaatselijke agrarische geschiedenis.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de bouwvorm (langgerekte bouwmassa met dak haaks op de weg)
- de gepleisterde vensteromlijstingen

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's en gevels.

Richtlijnen:

- Behoud van de hoofdbouwmassa's en het beeld van dit agrarisch erfgoed.
- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud en herstel van ramen met oorspronkelijke onderverdeling en behoud van de vensteromlijstingen.

Foto's





Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP098
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Sint Petrusstraat 26 t/m 60 oneven, Sint Paulusplein 1 t/m 6, Sint Paulusstraat 1 t/m 35 oneven en Sint Paulusstraat 2 t/m 32 even
Postcode en plaats	: 6136 XP, 6136XR, 6136XS en 6136XT Sittard
Coördinaten	: x 188.395 y 335.818
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl met invloeden van de Amsterdamse school
Kerndatering	: 1924
Oorspronkelijke functie	: sociale woningbouwcomplex
Huidige functie	: sociale woningbouwcomplex
Architect	: Jan Stuyt

Typering van het object:

Woningen naar ontwerp van Jan Stuyt uit 1924, met een expressieve architectuur, opvallende tentdakvormen en gevelbetimmering op de eerste verdieping.

Historische achtergrond:

Tot het begin van de 20^e eeuw was Overhoven een agrarische gemeenschap. Daar kwam in het eerste kwart van de twintigste eeuw verandering in, toen het rijk besloot om in Luttrade een nieuwe staatsmijn 'Maurits' te vestigen. Deze nieuwe steenkoolmijn zou de modernste en grootste steenkoolmijn van Europa moeten worden.

In de periode 1911 en 1918 steeg het inwonersaantal van Sittard van 7629 naar 9973 inwoners en ontstond er een gebrek aan woningen. In juni 1912 werd de woningvereniging 'Sittard' opgericht, die een onderdeel vormde van 'Ons Limburg'. Ons Limburg was de overkoepelende katholieke woningbouwvereniging, die in 1911 onder leiding van Mgr. H. Poels werd opgericht. Ons Limburg bood bij de bouw van arbeiderswoningen organisatorische en technische ondersteuning aan de verschillende afdelingen. Burgemeester Gijzels, die van 1904 tot 1926 burgemeester van Sittard was, had zitting in het eerste bestuur van Ons Limburg. Het is dan ook niet verwonderlijk dat voor het bouwen van sociale woningbouw in Sittard, de overkoepelende organisatie Ons Limburg werd ingeschakeld. Begin 1916 liet de gemeente Sittard architect Jan Stuyt (1868-1934), die als hoofdarchitect verbonden was aan 'Ons Limburg', een eerste uitbreidingsplan maken. Het ging om de projectie van een arbeiderscentrum ten noorden van de oude stad en oostelijk van de Rijksweg. Het geheel was bedacht als 'open bebouwing' aansluitend aan het "zakenkwartier" aan de noordzijde van de stad, terwijl voor eventuele uitbreiding *"eenen tuinstadbebouwing bebouwing is geprojecteerd met groot plan ingericht meer noordwaarts"*. De plankaarten van dit uit 1916 daterende uitbreidingsplan zijn helaas niet meer te achterhalen.

In 1918 werden plannen ingediend om in Overhovenerheide (hoek Heistraat en Petrusstraat) naar ontwerp van architect J. Stuyt en W. De Rooij een woningbouwproject te realiseren. Deze 25 woningen, ontworpen volgens de tuinstadgedachte en gebouwd in 1919, waren

waarschijnlijk de eerste aanzet van het bovengenoemde uitbreidingplan. De uitbreiding van de wijk werd echter niet direct planmatig doorgezet. In de eerste periode van sociale woningbouw werd de locatiekeuze met name ingegeven door het feit dat op de locatie grotere percelen konden worden aangekocht zonder dat grondonteigening hoefde plaats te vinden. Daarnaast waren er sociale motieven voor de locatiekeuze. Men wilde het uit heel Nederland afkomstige vreemde arbeidersvolk niet in de nabijheid van de stad en bijbehorende dorpen en gehuchten vestigen om op deze wijze de 'overlast' te beperken. Eerst in 1924 werd de aanvraag ingediend om aansluitend aan de woningen uit 1919, nog eens 58 woningen te bouwen aan de huidige Sint Petrusstraat, de Sint Paulusstraat en het Sint Paulusplein. Het ontwerp van deze woningen was eveneens van Jan Stuyt en het plan omvatte 58 woningen. Net iets eerder waren aan de Rijksweg Noord 12 zogenaamde middenstandswoningen (hsnr 257-279) gebouwd, die de achterzijde van de woningen aan de Sint Paulusstraat moesten camoufleren. Pas na de Tweede Wereldoorlog volgde verdere expansie van de wijk. In 1976 werd het woningcomplex gerenoveerd en verbouwd, waarbij 4 woningen werden gesloopt om de huidige toegangen tot het achterterrein te maken.

Ruimtelijke context:

De door de bekende architect Jan Stuyt ontworpen wijken zijn opgezet volgens de gedachte van het tuindorp. Het tuindorp heeft een idealistische oorsprong, die begon als reactie op de sociale en hygiënische misstanden die in de negentiende eeuw in de eerste industriesteden waren ontstaan. Omstreeks de jaren tachtig van de 19e eeuw, kreeg de noodzaak van een goede volkshuisvesting een breder maatschappelijk draagvlak en veranderde de huisvesting van arbeiders. De arbeiderskolonie werd niet langer gezien als noodzakelijke voorziening voor de fabrieksarbeiders, maar als een leefgemeenschap. Elementen als woonbeleving en identiteit kregen een belangrijke rol toebedeeld. De bouw van tuinsteden of -dorpen is overgekomen uit Engeland. Een van de bekendste tuindorpontwerpers is Jan Stuyt (1868-1934), die als hoofdarchitect van de vereniging Ons Limburg, het overkoepelende orgaan van woningbouwverenigingen in Limburg, meer dan 3000 woningen, veelal in mijnkoloniën, ontwierp.

Het tuindorp kenmerkt zich door lage eengezinswoningen met voor- en achtertuin, veel groen in de openbare ruimte en een duidelijke relatie met het omliggende landschap. Op deze manier zouden de van het platteland afkomstige arbeiders gehuisvest worden in een enigszins vertrouwde omgeving, waar het houden van kleinvee en het aanleggen van een (moes)tuin mogelijk was. Er werd naar gestreefd om het gebied te ontwerpen als zelfstandige kern, met een eigen school, kerk en winkelvoorziening. Op deze manier werden de voordelen van de stad en het platteland gecombineerd. De centrale voorzieningen werden later in de omgeving van de Geldersestraat gerealiseerd. Kenmerkend zijn de afwisselende bouw, gebogen lanen, veel openbaar groen en veel aandacht voor ontwerp en details.

In tegenstelling tot het eerste deel van het tuindorp, de 24 woningen aan de Heistraat en Petrusstraat, is de verkaveling en dichtheid van de 58 woningen van de onderhavige woninggroep veel intensiever. Behoudens de centrale groenruimte aan het Sint Paulusplein is wijk redelijk sober uitgevoerd. Dit heeft alles te maken met het feit dat voor het eerste woningproject subsidies voorhanden waren, terwijl in de aanloop naar de crisis van de jaren '30 van de vorige eeuw minder financiële middelen aanwezig waren voor de uitvoering van het onderhavige project. Bij renovatie van de woningen in 1976 werden vier woningen op zorgvuldige wijze gesloopt en werden er nieuwe toegangen tot het achterterrein gemaakt, waarbij een "groene" begeleiding van deze toegangen werd gerealiseerd. Deze zorgvuldig tot stand gekomen ingreep past bij de opzet van het tuindorp. Alhoewel de percelen kleiner zijn, de straten en de bebouwing rechtlijniger is, is er desondanks sprake van een bijzondere (expressieve) architectuur.

Bouwmassa's:

Het wooncomplex bestaat thans in totaal uit zes woningblokken. De woningblokken bestaan uit 6, 10 en 16 woningen die identiek aan elkaar zijn. Er zijn drie blokken met 6 woningen (Sint Petrusstraat 50 t/m 60, Sint Paulusstraat 1 t/m 11 en Sint Paulusplein 1 t/m 6) twee blokken met 10 woningen (Sint Petrusstraat 44 t/m 60, Sint Paulusstraat 17 t/m 35) en één blok met 16 woningen (Sint Paulusstraat 1 t/m 35)

De hoofdbouwmassa van het blok met 6 woningen bestaat uit twee bouwlagen is grotendeels afgedekt met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Het zadeldak wordt aan één zijde beëindigd door een schilddak. Aan de andere zijde eindigt het zadeldak tegen een tentdak waarvan de nok iets hoger ligt dan de nok van het zadeldak. Het dakschild van het tentdak loopt aan de kopse kant vanaf zolderniveau (met een knik) door tot aan de vloer van de eerste verdieping.

De hoofdbouwmassa's van de blokken met 10 en 16 woningen zijn identiek aan het blok met 6 woningen, met dien verstande dat de bouwmassa's langer zijn en het dak van deze woningblokken aan beide zijden wordt beëindigd door een tentdak zoals boven omschreven.

Aan de achterzijde van alle woonblokken zijn éénlaagse uitbouwen aanwezig, die zijn afgedekt met een plat dak. In de tuinen zijn vrijstaande bergingen van één bouwlaag met plat dak gebouwd. Zowel de uitbouwen van de woningen als de vrijstaande bergingen vallen buiten de bescherming en zijn niet verder beschreven.

Dak:

De daken van de woonblokken zijn gedekt met grijze betonpannen. De zadeldaken van de langsgevels zijn voorzien van eenvoudige (houten) bakgoten, die zijn geplaatst op de onderliggende gevels. Ter plaatse van de tentdaken die de woonblokken beëindigen, is er een (ongeveer 30 cm) uitkragende bakgoot aangebracht, welke rust op gootklossen. Ter plaatse van het verlaagde tentdak aan de kopse kant van het bouwblok gaat de goot over in een boeiboord met gelijke overstek. Dat is aan de andere zijde, waar het tentdak overgaat in het zadeldak, eveneens het geval. Hierdoor is in de langsgevel ter plaatse van de tentdakbeëindiging sprake van een soort van pseudo-topgevel.

Gevels:

Het pand is grotendeels opgetrokken in donkerrode baksteen, gemetseld in halfsteens verband en platvol gevoegd. Het metselwerk van de plint is iets donkerder dan het metselwerk van het opgaande werk. Deze plint wordt aan de bovenzijde beëindigd door een gemetselde rollaag. Ter plaatse van de langsgevels waren op de verdiepingen oorspronkelijk horizontale houten rabatdelen aangebracht, die thans zijn vervangen door een duurzamer (kunststof) materiaal. Deze rabatdelen kragen licht uit ten opzichte van de onderliggende gevel. Bij het woningblok aan het Sint Paulusplein zijn geen rabatdelen aanwezig. Hier zijn de gevels opgebouwd uit twee gemetselde bouwlagen.

Vorgevel aan de straatzijde:

Elke woning heeft op de begane grond één venster met hiernaast de voordeur. De woningen zijn om en om gespiegeld waardoor de ramen en voordeuren van twee woningen telkens naast elkaar zijn gelegen. De voordeuren zijn door een uitkragende deuromlijsting in lichtrode baksteen aan elkaar "gekoppeld". Deze omlijsting van de deur is aan de bovenzijde afgedekt met een uitkragende baksteenlaag. Voor de voordeur is een klein bakstenen bordes aangebracht. De voordeuren zijn vernieuwd en hebben boven en onder een glaspaneel. Het venster naast de voordeur is aan de onderzijde voorzien van lichtrode vensterdorpelstenen en aan de bovenzijde is een beëindiging in de vorm van een gemetselde architraaf aangebracht van lichtrode bakstenen. De architraaf bestaat uit een steens rollaag die afgedekt met een uitkragende laag stenen, e.e.a. overeenkomstig omlijsting van de voordeur.

Het venster op de begane grond bevatte oorspronkelijk een driedelig raam, waarbij elk deel was voorzien van een zes-ruits raamvleugel. Bij renovatie van de woningen is de driedeling verdwenen. Thans heeft het raam een vast deel met hiernaast een raamvleugel met bovenlicht.

Op de verdieping zijn twee vensters aanwezig; één boven de voordeur en één boven het venster van de begane grond. Het venster boven dat van de begane grond is even breed en had eveneens een driedeling met drie zesruits raamvleugels, maar is minder hoog dan het venster op de begane grond. Bij de renovatie van de woningen is de driedeling verdwenen. Thans heeft het raam een tweedeling met een vast deel en een draaivleugel. Het venster boven de voordeur was aanvankelijk net zo breed als de voordeur, maar is tijdens de renovatie iets verbreed. De zesruits raamvleugel is daarbij vervangen door een tweedelig raam bestaande uit een draairaam met hiernaast een smal deel met vast glas.

Kopgevels:

De kopgevels van de hoekwoningen bestaan op de begane grond nagenoeg allemaal uit een blinde gevel met hierboven een geknikt dakschild (mansardekap). Het onderste deel van het dakschild heeft daarbij een dakhelling van ongeveer 80 graden, terwijl het bovenste deel onder een dakhelling van 45 graden ligt. Dat geldt niet voor de kopgevels van het blok met zes woningen aan het Sint Paulusplein (hsnr 1 t/m 6). De kopgevel van dit bouwblok heeft twee gemetselde bouwlagen met aan elke zijde twee vensters op de begane grond en twee op de verdieping. Ook zijn de vensters kleiner dan in de andere gevels.

Achtergevels

De achtergevels zijn op de begane grond voorzien van uitbouwen die niet onder de bescherming vallen en niet zijn beschreven. Op de verdieping komen de gevels in grote lijnen overeen met de voorgevels, met dien verstande dat de gevels ter plaatse van de tentdakbeëindigingen zijn uitgevoerd in metselwerk, in plaats van rabatdelen.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het complex deel uitmaakt van de eerste (geplande) uitbreiding van de stad, die als gevolg van de komst van de mijnen en huisvesting van nieuwe arbeiders noodzakelijk was;
- het complex de stedenbouwkundige opzet heeft van een tuindorp waarvan de oorspronkelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is;
- het complex mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het oorspronkelijke ontwerp.
- het object (met uitzondering van de vernieuwde ramen en voordeuren) een redelijke mate van architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de straatgevels een waardevolle maatvoering en ritmering bezitten.
- het gebouw behoort tot het oeuvre van de bekende architect Jan Stuyt, die een aanzienlijk aantal tuindorpen en sociale woningen ontwierp.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling; het betreft een van de eerste sociale woningbouwprojecten in de gemeente Sittard-Geleen. De huisvesting van arbeiders in tuindorpen betekende een omkeer in de sociale leefomstandigheden van de arbeiders.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de baksteenornamenten
- de rabatdelen op de gevel en bakgoten
- de dakvorm en pseudokopgevels

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's en de voorgevels.

Richtlijnen:

- Behoud en / of herstel van de eenheid van het complex en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van de gevelcomposities en van de baksteenarchitectuur en bakstenen ornamenten.
- Behoud en herstel van ramen; bij eventuele renovatie is het wenselijk om de oorspronkelijke raamindelingen terug te brengen; de glasroedeverdeling kan daarbij achterwege blijven.
- Moderne rolluiken verstoren het beeld en de eenheid van het complex en moeten worden vermeden.



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP099
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Vliekstraat 1
Postcode en plaats	: 6136 BG Sittard
Coördinaten	: x 188.850 y 335.567
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: voor 1830
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: woonfunctie
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Voormalige boerderij met gepleisterde gevel gelegen binnen de historische agrarische cluster Overhoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Overhoven. Overhoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1337 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in noordelijke richting. De weg liep parallel aan de Geleenbeek. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Het object is gelegen in de zogenaamde "Werme hok". Dit was vroeger het "centrum" van Overhoven. De benaming "Werme hok" kwam waarschijnlijk voort uit het feit dat de boeren in deze hoek van de agrarische gemeenschap er (v.w.b. bezit) "warm bij zaten". Het grootste deel van de "Werme hok" heeft plaats gemaakt voor uitbreiding van de woonwijk. De boerderij Vliekstraat 1 is samen met Overhoven 117-119 de enige boerderijen die in dit gedeelte van Overhoven bewaard zijn gebleven. De boerderijen staan beide reeds op de eerste kadastrale minuutkaart aangegeven. Vliek 1 ligt direct aan de straat. Links en rechts zijn tegen het pand belendingen gebouwd, die echter verder terug liggen ten opzichte van de rooilijn van de boerderij.

Bouwmassa:

De hoofdbouwmassa van de voormalige boerderij bestaat uit een U-vorm, met een vleugel aan de straat (zuid), een woon/stal vleugel aan de rechterzijde (oost) en een schuur (noord) aan de achterzijde van de binnenplaats. Aan de linkerzijde van de binnenplaats (westzijde) is een éénlaags bouwvolume met een flauw lessenaarsdak (van golfplaten) aanwezig dat de binnenplaats afsluit. Dit laatste bouwvolume is niet verder beschreven en valt buiten de bescherming.

De hoofdbouwmassa van de straatvleugel heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg. De bouwmassa bestaat uit anderhalve bouwlaag, gedekt met een schilddak evenwijdig aan de weg. Het rechterdakschild gaat over in het zadeldak van de woon- en

stalvleugel, die aan de rechterzijde achter de straatvleugel is gelegen. Deze woon/stalvleugel bestaat eveneens uit anderhalve bouwlaag en heeft een rechthoekige plattegrond die haaks op weg is geprojecteerd.

Haaks op de stalvleugel en ongeveer evenwijdig aan de straatvleugel, is aan de achterzijde van de binnenplaats een schuur aanwezig. Het gaat in relatie tot de hoofdbouwmassa om een beperkt volume met geringere diepte dan het woon/stalgedeelte en de voorbouw. De schuur is opgebouwd uit anderhalve bouwlaag, afgedekt door een zadeldak.

Dak:

De zadeldaken van de U-vorm zijn gedekt met rode muldenpannen. De daken zijn voor een deel voorzien van zinken mastgoten, bevestigd aan het dakoverstek. In het oostelijk dakschild van de voorbouw is een dakkapel met lessenaarsdak aangebracht.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in rode baksteen, gemetseld in kruisverband en platvol gevoegd. De voorgevel is voorzien van decoratief pleisterwerk.

Voorgevel aan de straatzijde:

De asymmetrische gepleisterde voorgevel is voorzien van blokmotief en bestaat uit drie delen, nl. (nagenoeg centraal in de gevel) de poort, het woongedeelte (rechts van de poort) en een nagenoeg blind geveldeel (links van de poort). De gevel heeft een gladde gepleisterde plint en wordt onder het dakoverstek beëindigd door een eenvoudige geprofileerde gepleisterde lijst. Deze lijst is op de hoek van de gevel ingeklemd door een gepleisterde console met ruitmotief.

De poort heeft een gladde gepleisterde omlijsting is onderverdeeld in blokken. De korfboog van de poort rust aan weerszijden op gepleisterde aanzetblokken en is voorzien van een gepleisterde sluitsteen en twee tussenliggende gepleisterde blokken. De tweedelige houten poort lijkt niet oorspronkelijk en heeft twee loopdeuren in plaats van de historisch gebruikelijke enkele loopdeur.

Het woongedeelte rechts naast de poort is twee vensterassen breed, met op de begane grond twee grote en op de verdieping twee kleinere vensters.

De vensters op de begane grond bevatten oorspronkelijk een onderverdeling met bovenlicht en twee raamvleugels (T-raam). Deze onderverdeling is thans verwijderd en vervangen door vast glas. De vensters op de begane grond zijn aan de bovenzijde voorzien van een segmentboog. In het decoratieve pleisterwerk van de gevel is boven deze gevelopeningen een hanekam, bestaande uit drie (pseudo natuurstenen) blokken aangebracht. Aan de onderzijde van de ramen is een gepleisterde dorpel aangebracht.

De twee kleine vensters op de verdieping bevatten elk een naar binnen draaiende raamvleugel. Ook boven deze vensters is in het pleisterwerk een hanekam bestaande uit drie (pseudo natuursteen) blokken aanwezig. De geveldeel links van de poort is nagenoeg geheel blind uitgevoerd. In dit deel van de gevel is op de verdieping is een klein venstertje aangebracht dat overeenkomt met de vensters op de verdieping van het woongedeelte. In het raam hiervan is nog een deel van de oorspronkelijke roedeverdeling behouden gebleven.

Overige gevels:

De binnenplaatsgevels van de woon/stalvleugel en schuur zijn asymmetrisch van opzet, hetgeen kenmerkend is voor agrarische bebouwing. In een gedeelte van de gevels en inwendige structuren zijn nog restanten van vakwerkconstructies aanwezig.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van het historische bebouwing van Overhoven dat tot het begin van de 20^e eeuw een agrarische gemeenschap was. De agrarische oorsprong van het gebied is thans nog herkenbaar. Het object draagt hieraan bij.
- het object is gelegen in de zogenaamde “Werme Houk”, het oudste deel van het Overhoven en vormt samen met enkele andere nog resterende boerderijen in deze omgeving een ensemble.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijk agrarische) identiteit van de omgeving.
- het object een (hoge mate van) gaafheid bezit. Alhoewel ramen en deuren zijn gewijzigd werkt de bouwmassa nog een oorspronkelijke indruk. De bouwmassa heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.
- in het gebouw bijzonder streekgebonden materiaalgebruik en constructiewijze zijn gebruikt, in de vorm van vakwerk; de vakwerkwanden zijn voor een deel behouden gebleven. Inwendig zal hoogstwaarschijnlijk ook nog een vakwerkconstructie aanwezig zijn. Het object heeft hierdoor een bouwhistorische zeldzaamheid in de wijk.
- De voorgevel van het pand is van betekenis vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp en de uitvoering. Het gaat daarbij om de detaillering, ornamenten en bijzondere afwerking van het pleisterwerk. Het pleisterwerk van de voorgevel betreft een “modetrant” uit het einde van de 19^e en begin van de 20^e eeuw. Hierdoor kreeg de boerderij een voorname uitstraling.
- het object een (hoge mate van) gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij, met name ten aanzien van de voorgevel, het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de oorspronkelijke bouwmassa's zijn behouden gebleven, deze geven een beeld van het agrarische verleden. Het pand een voorbeeld is van de traditionele streekeigen boerderij die in Overhoven gangbaar was.
- het object betekenis heeft voor de plaatselijke agrarische geschiedenis.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de bouwvorm (U-vorm) met poort, onderdoorgang etc)
- het decoratieve cementpleisterwerk van de voorgevel en de ornamenten.
- de nog aanwezige vakwerkconstructies

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's en voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud van de hoofdbouwmassa's en het beeld van dit agrarisch erfgoed.
- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van het cementpleisterwerk en de ornamenten in voorgevel; ook de oorspronkelijke grijsbruine kleur hiervan is van belang om te handhaven.
- Behoud en herstel van ramen en kozijnen met oorspronkelijke onderverdeling en poorten.

Foto's

