

Joep Selen Bureau voor Restauratie erfgoed en vastgoedbeheer

gevestigd in Huis "Soomers", Arenborgweg 113 5916NL Venlo en Burgemeester Knappertlaan 18c 3117BA Schiedam
telefoon 06-24813062 jgselen@hotmail.com KvK. Nr. 59657324 Rotterdam www.joepselenrestauratie.com

vijfde verslag Restauratie Houtstraat 9-11 Venlo

"De puddingfabriek"

Kenmerk Provincie Limburg: SAS-2014-01010



Foto vanaf de Ariensplaats (foto: T. Desar, gemeente Venlo)

Medio april dit jaar was het grootste deel van de casco werkzaamheden afgerond en volgde er een nieuwe aanbesteding voor het zogenaamde inbouw/ herbestemming onderdeel. Door de casco restauratie en de herbestemming "los te koppelen" hebben we bereikt dat we eerder konden starten met restauratie. Dat bleek ook nu achteraf een goede zet: we konden tijdens de restauratie van het casco ons plan voor de herbestemming "bijschaven" aan de hand van de vondsten; voortschrijdend inzicht en de situatie op de onroerend goed markt. Ook bleek het achteraf goed, omdat de vergunningsprocedure van de herbestemming eindeloos op zich liet wachten. Herbestemmingen zijn voor ondergetekende altijd een tijdrovende aangelegenheid. Een nieuwe functie betekend vaak een bestemmingsplan wijzing. Maar ook dienen de bevoegde instanties die de vergunningen moeten goedkeuren, voldoende besef hebben van de enorme opgave die er ligt en dus ook creatief en flexibel te zijn in het plan van de opdrachtgever. Dit blijkt vaak echter een tijdrovende en energie vretende klus. Dit is ook de reden dat het vijfde verslag op zich heeft laten wachten. De vergunning is net 29 juli (!) pas verleend, één week voor de vooroplevering van de Herbestemmingswerkzaamheden.

Eind april j.l. werd een nieuwe aanbestedingsronde gehouden. Er werden vier aannemers gevraagd, waarvan er op de aanbestedings-dag twee kwamen opdagen voor de aanbesteding. De aannemer die al met het casco bezig was, bleek ook in dit geval de laags ingeschrevene. Dat is op zich niet opmerkelijk. Hij had al de hele infrastructuur ter plaatse en kan dan ook het voordeligste doorwerken. Maar goed, het had net zo goed een andere aannemer kunnen zijn. Wij merken met het aantrekken van de economie en de diverse gesubsidieerde projecten een goede bezetting bij de gespecialiseerde restauratie aannemers. Dat is ook de reden dat sommige aannemers op het laatst afzeggen bij een aanbesteding: dan hebben ze kort er voor een gunning gekregen bij een ander project.

In dit korte tussenverslag vooral foto's van vondsten en wat we hiermee hebben kunnen doen. Ik wil er op wijzen dat de aannemer heeft ingespeeld op alle vondsten en dat Buro4 heeft tijdens de werkzaamheden de vondsten gedocumenteerd en onderzocht. Een herschreven bouwhistorisch verslag is in de maak. Ik wil er ook op wijzen dat de eigenaar steeds alle ruimte en tijd heeft gegeven om te overleggen wat er met de vondsten gedaan kon worden. Kunnen we het hergebruiken? Of herplaatsen; of op een andere plek hergebruiken. In goed overleg hebben we zoveel mogelijk zaken een nieuwe plek gegeven. Over aandacht hebben we ook niet te klagen, verschillende malen is het project bij het journaal van de stadsomroep en bij L1 op tv te zien geweest. Ook zijn talloze malen kleine en grote groepen rondgeleid en zijn er enkele werkbezoeken van wethouders en een keer zelfs een deel van het college van BenW ter plaatse rondgeleid.



In de achterste ruimte aan de Ariensplaats werd een vloer gevonden die deels uit maaskeien en deels uit hardsteen bestond. Het hardsteen zal mogelijk afkomstig zijn geweest van de afgebroken Joriskapel of Klaaskerk, aangezien er ook een Wijwaterbak gevonden werd. Deze was onderste boven in de vloer gelegd. Deze Wijwaterbak is herplaats op een muurtje in de grote Kelder onder huisnummer 9. Een aantal van de grote hardsteen Dallen, gaan hergebruikt worden als bestrating in de tuin en binnenplaats.



De Wijwaterbak die gevonden werd in de vloer van de achterste ruimte aan de Ariensplaats. Nu nog kijken waar we deze gaan hergebruiken.



De herplaatste Wijwaterbak in de kelder van Houtstraat 11. Deze kelder is semi openbaar en zal dus straks wellicht ook door de standsgidsen getoond kunnen worden.



Baksteenvloeren werden ontdekt in Houtstraat 11. Deze vloer is deels blijven liggen en afgedekt met een folie, waarop een nieuwe cementdekvloer is gestort. Hierin liggen dan de elektra en verwarmingsbuizen.



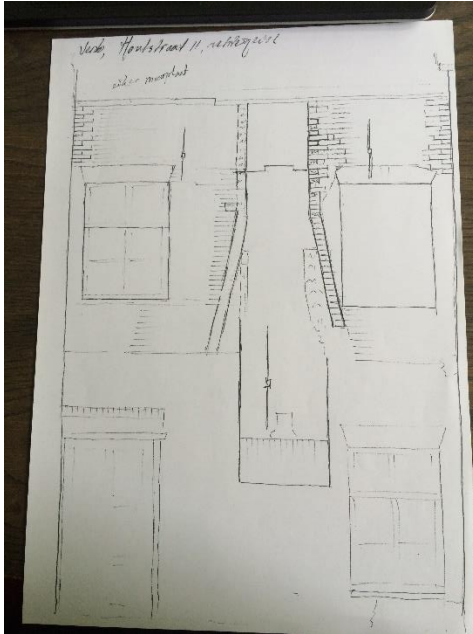
Buiten voor de gevel werd de restanten van een keien en harsteenbestrating gevonden. Er wordt momenteel onderzocht (lees: gekeken of er budget voor is) of deze bestrating in de gehele Ariensplaats gelegd kan worden.



De mooiste schaftkeet van Venlo. Deze verhuisde vier keer van plaats tijdens de restauratie.



Door Bart Klück en Birgit Dukers van Buro4 werd diverse keren bouwhistorisch onderzoek tijdens de restauratie uitgevoerd. Een geheel herziene rapportage is in de maak. Hier is Bart Klück een gevonden Beerput vrij aan het leggen die is gesitueerd onder de muur die tussen de puddingruimte en achterste ruimte aan de Ariensplaats is gelegen. De put is ingemeten en gedicht met gestabiliseerd zand en afgedekt onder de cementdekvloer.



Ook werd de Achtergevel van

Houtstraat 11 geanalyseerd door Buro4. Hoe heeft het nu gezeten? Er zijn diverse bouwsporen aangetroffen. In de fot hieronder hoe de schoorsteen op de achtergevel er mogelijk heeft uitgezien.



vast te stellen hoe het geweest is.

Het terugbrengen is geen optie..er zijn ook te weinig aanknopingspunten om exact



Verder werd de vloer van de 18^e eeuwse zaal in het zijhuis van nr. 9 er uit gehaald. Deze bleek te bestaan uit een balklaag van oude eiken daksporen...compleet opgevreten door de houtworm, dat wel. Nu is een cement dekvloer op PS isolatie er in gekomen. Bewust een cementdekvloer en geen beton. Cement dekvloer is namelijk ooit veel makkelijker te verwijderen.



In de kleine zaal (achterkamer Houtstraat 9) werd voorzichtig het dubbele laat middeleeuwse raam geopend en geheel hersteld.



Nu nog voegen en glas in Lood plaatsen..



Hetzelfde dubbele venster gezien vanaf de binnenplaats



Het hardsteen wasbakje in het achterhuis....werd herplaatst.



Herplaatst op de binnenplaats van Houtstraat 11.



Op de grote binnenplaats worden intussen de kozijnen en ramen herplaatst. Daarbij komen ook constructieve verbeteringen aan de orde. Diverse staalwerken worden onzichtbaar geïntegreerd in kozijn en muurwerk.



Binnen wordt ca. 2 kilometer warm en koudwaterleidingen en cv. Leidingen weggewerkt in de lichte tussenwanden. In de brandwerende wanden tussen trappenhuisen en wanden worden zo min mogelijk leidingen verwerkt of er wordt een extra Fermacellaag aangebracht.



Op de

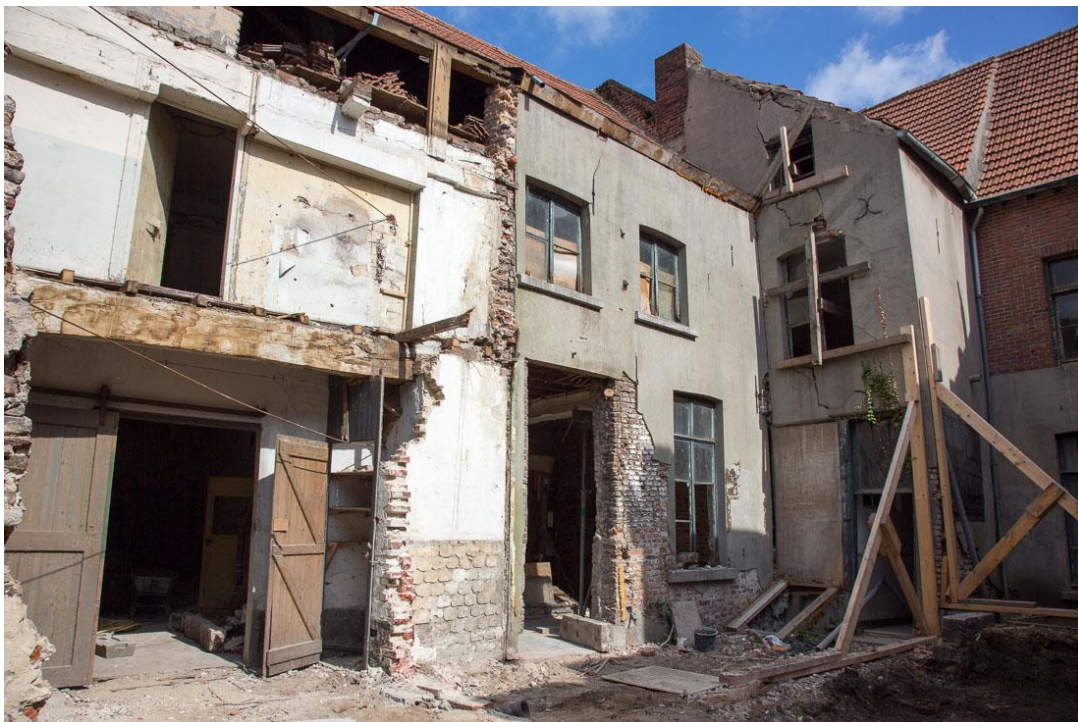
tweede verdieping van Houtstraat 11 wordt een badkamer gebouwd van houten palen en horizontale delen. Dit als het ware een "knechtenkamer" in de zolderruimte, zoals vaker kleine kamers afgescheiden werden op zolder.



Tussen het algemene trappenhuis en de slaapzolder van appartement 4 een dubbele brandwerende wand. (hier is nog even een praktische logistieke opening, die later gesloten werd.



Nog even een foto van medio juni 2015, en hieronder een foto van medio mei 2015.



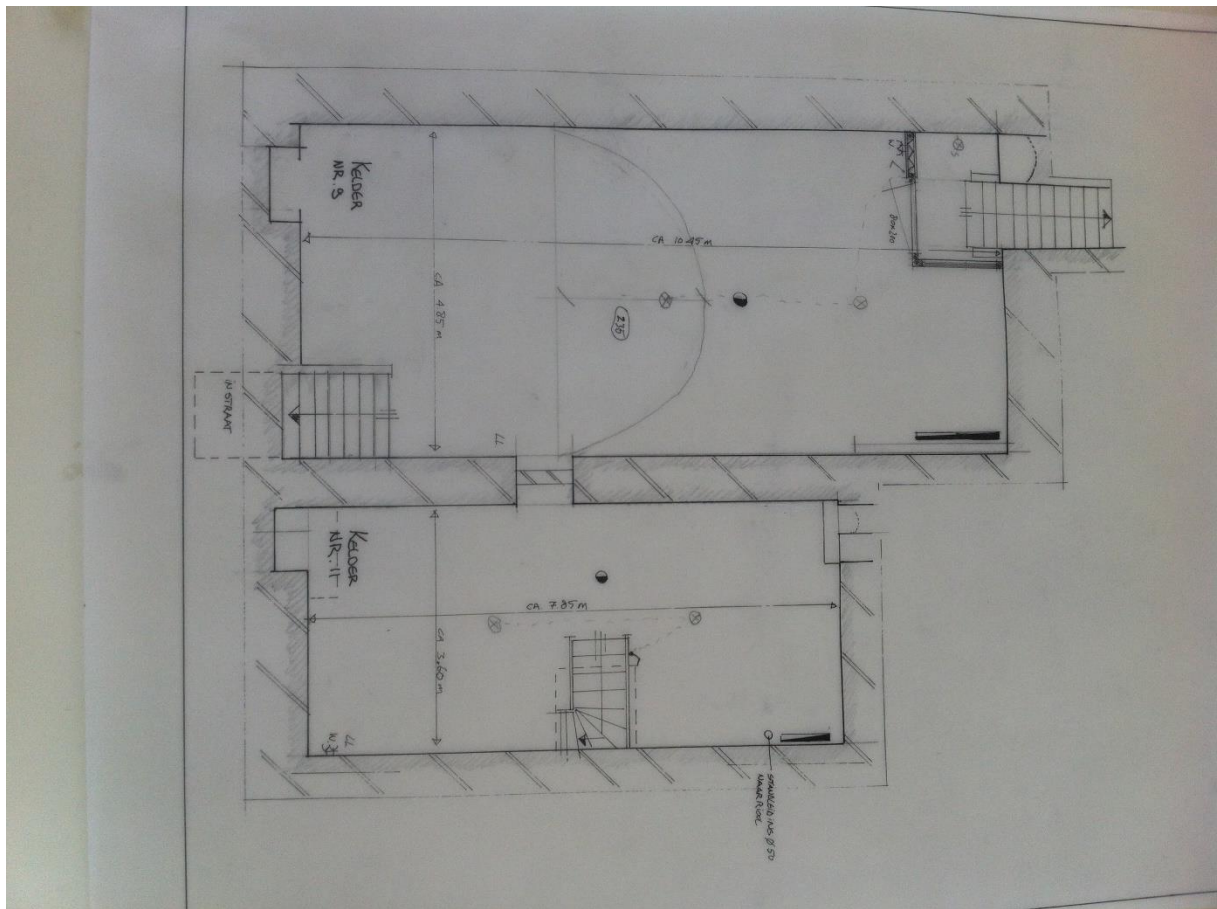


Binnen werden de woning-scheidende vloeren voorzien van Fermacell korrelvloeren en Fermacell geluidsisolerende platen vloeren. Er onder, op de constructievloer een deel van het leidingwerk.

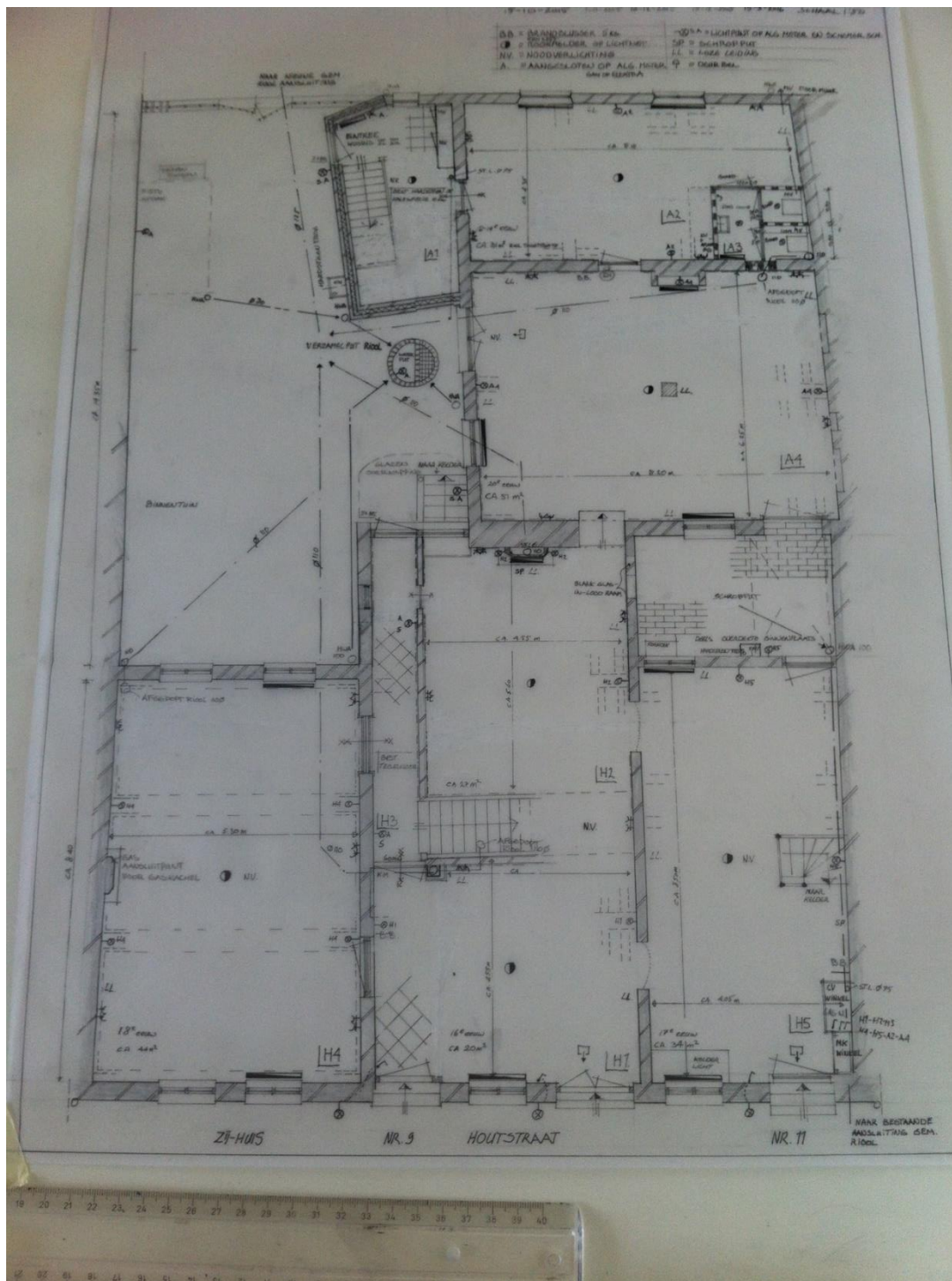


Links op de foto het algemene trappenhuis; rechts de woonkamer van appartement 2.

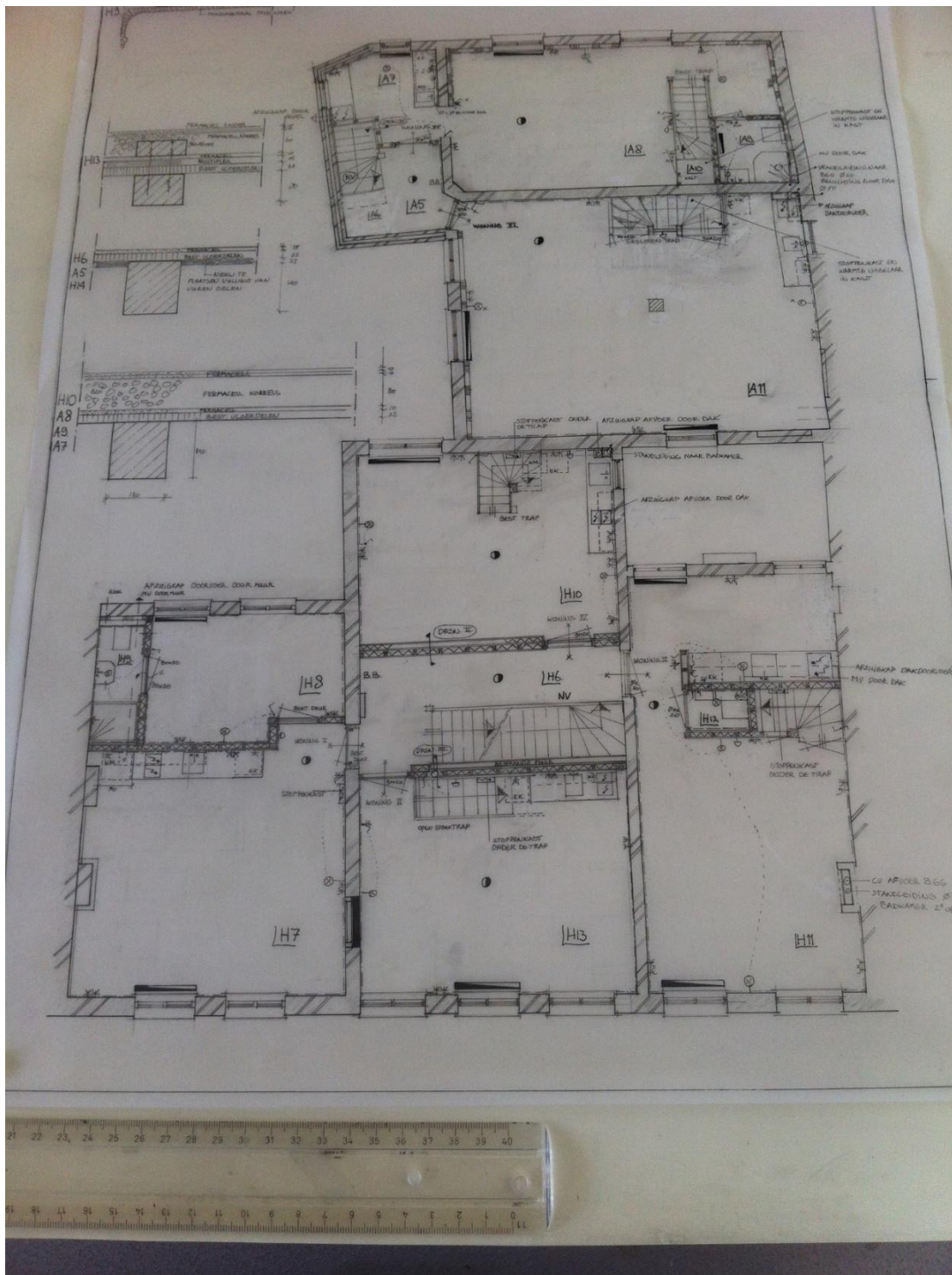
Dan nu de indeling/ plattegronden van het definitieve plan.



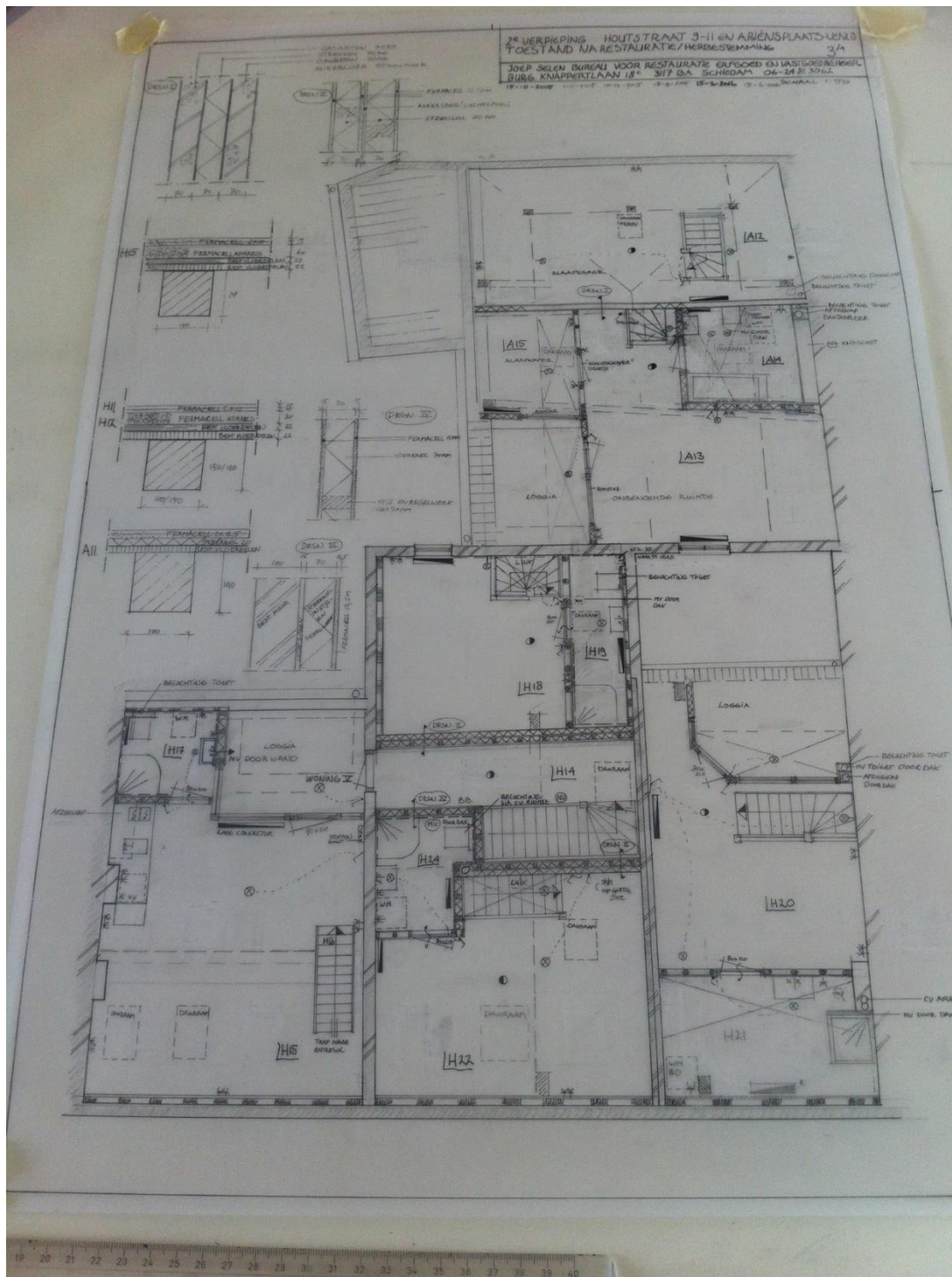
Onderaan de kelder van Houtstraat 11, die toegankelijk is vanaf de winkel/ commerciële ruimte. Bovenaan de grote kelder van Houtstraat 9, welke alleen te bereiken is vanaf de tuin. Deze kelder kan zowel dienst doen voor de commerciële ruimte als voor de appartement bewoners.



De begane grond, straks zo goed als geheel openbaar toegankelijk. De openbare/ commerciële ruimte bestaat uit een 18^e eeuwse zaal met monumentale schoorsteenpartij en lambrisering en paneeldeuren en prachtig zicht op de tuin; een voorhuis met kleine achterzaal waar ook een monumentale schouwpartij is gesitueerd; Een fraaie zij-huis met toegang naar een kleine binnenplaats en prachtig gewelfde kelder; een industriële ruimte: “De Puddingfabriek” met de oude pudding-trechters aan het plafond en zicht op de oude waterput en tuin; en een achter-ruimte met zicht op de Ariensplaats en een dubbele toiletruimte met voorportaal en een speelkeuken.



Op de eerste verdieping zijn vanaf de twee trappenhuisen 7 appartementen te bereiken. Helemaal links het kleinste appartement (ca. 43M2) met beschilderde wand. In het midden voor een appartement met twee verdiepingen. Rechts een appartement met twee verdiepingen en dakterras. Midden achter een appartement met twee verdiepingen; In het achterhuis een zeer ruim appartement met twee verdiepingen; twee slaapkamers en dakterras en een ruim appartement met twee verdiepingen en aparte keuken. En op de tweede verdieping in het voorhuis een leuk appartement in de kap met een slaapkamer in het entresol en een dakterras.



Op deze tweede verdieping plattegrond zie je het bovenste appartement met dakterrassen. Alle appartementen zijn geheel binnen de oude structuur gesitueerd. Er is maar één deur in een tussenwand op de eerste verdieping toegevoegd. In het achterhuis is ook maar één extra deur in een bestaande muur geplaatst. Dat is best uniek te noemen, dat je in zo'n complex waar 7 appartementen (totaal ca 500M2) en een commerciële ruimte van ca 200M2 maar drie kleine extra doorbraken zijn gemaakt.

In het zesde en laatste verslag zullen wij met name voor en na foto's laten zien. Dit verslag zal na de officiële opening van 23 september en de open dag opgemaakt worden.

De beschreven werkzaamheden en restauratie wordt mede mogelijk gemaakt door de Provincie Limburg en Gemeente Venlo. Verder in samenwerking met WAA Venlo; Fundeon en R.O.P. en het SRAL.

provincie limburg 
gesubsidieerd door de Provincie Limburg



J.G. Selen ,

Venlo, september 2016

Joep Selen Bureau voor Restauratie erfgoed en vastgoedbeheer