

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 BTW 160529803B01

Derde verslag Restauratie St. Martinusstraat 2 Tegelen

"De Gouden Berg"

Kenmerk Provincie Limburg: SAS-2014-



Steiger voor de "Stijfselabriek" Met op het doek alle partijen, waaronder ook WAA; Fundeon en ROP.

De aanbesteding van zowel de casco restauratie als de herbestemming vond plaats op 3 maart, in een bijzondere huis aan de Henry Dunantstraat 4 te Venlo. Dit huis, grotendeels geschonken door de weduwe van de Venlose architect H.H. De Bruijn, aan Vereniging Hendrick de Keyser, is een mooi voorbeeld van het moderne wonen van de jaren 60 van de vorige eeuw. Uit de inschrijvingen kwam Bouwbedrijf In 't Zandt uit Lomm als voordeligste naar voren. Maar een aanzienlijke negatief verschil met de begroting van begin 2014 bracht de opdrachtgever in een lastig pakket. Door ondergetekende en de aannemer is geruime tijd onderhandeld (lees creatief zoeken naar voordelige alternatieven). Zowel de aannemer als opdrachtgever zagen de noodzaak in van een snelle start van de restauratie, gezien de einddatum. Echter, het heeft enorm inspanning gekost om creatief met

bezuinigingen en indelingswijzigingen om te gaan. Ondergetekende is aannemer In 'T Zandt zeer erkentelijk voor de welwillendheid van alle creatieve oplossingen. Uiteindelijk werd medio maart het werk (deels) gegund en kon gestart worden met de restauratie, maar de tijdsdruk heeft er wel toe geleid dat de aannemer een samenwerking heeft aangaan met Bouwbedrijf J. van Horck en Zn. Beide hebben zij, een man of 7 in dienst en kunnen elkaar nu versterken. Ieder heeft zijn specialistische mensen en materieel. Hierdoor is een vlotte start van de grond gekomen en is inmiddels het dak en grote delen van het metselwerk van de Stijfselabriek gerestaureerd! Ondertussen ging het proces van onderhandeling (eigenlijk zoeken naar creatieve oplossingen) met de aannemer en diverse onderaannemers gewoon door en ook medio mei werden de laatste begrotingen gegund door de opdrachtgever. Dit proces heeft veel energie en tijd gekost maar iedereen heeft dan nu ook een goed gevoel van ieder zijn intenties en doelstellingen. Tussendoor heeft Uretek Nederland bv uit Lelystad de fundering van het hoofdhuis gestabiliseerd door kunsthars onder de fundering te injecteren. Deze werkzaamheden konden in een dag succesvol worden afgerond. Deze methode was gezien het budget en de kwetsbaarheid van het pand (en het pand is nog deels bewoond) de beste optie. Het ene deel van het hoofdhuis is namelijk op een oude kelder gefundeerd en de andere helft niet. In de voorbereidende fase zijn veel voorzetwanden en behang verwijderd en bleek het hoofdhuis ernstig gescheurd. Via deze scheuren was jarenlang inwatering van buitenaf en via de fundering omhoog getrokken en waren de tussenmuren, die van "zonnebakkers" stenen waren, ingeklonken en was als het ware de buitenmuren anders gezet dan de binnenmuren. Dit alles was voor een deel aan het zicht onttrokken door behang met aluminiumfolie.



Onderzoek naar fundering en bouwhistorisch onderzoek gingen tussen de ontmantelingen door.

Verder bleek bij het ontruimen van de zolder en het uitnemen van diverse vloerbedekkingen, dat de zolderbalklaag door hout-aantastende insecten aanzienlijk is beschadigd, waardoor de hierop gemonteerde spantconstructie een deel van de buitenmuren “gekraakt” heeft.



Na het verwijderen van de oude dakpannen van de Stijfselfabriek, kon er eindelijk redelijk veilig gewerkt worden.



De muren aan de zijde van de voormalige “Engerbeek”, hangen behoorlijk over en waren losgescheurd van de tussenmuren. Deze zijn inmiddels zorgvuldig gefixeerd aan de nieuwe balklagen en tussenmuren.



De 1^e verdiepingvloer werd eerst vervangen om stabiliteit van de gevels te waarborgen en een goede werkvloer te creëren.



Oude balken worden stuk voor stuk beoordeeld of ze (evt. elders) hergebruikt kunnen worden. Voor het grote dakvlak blijken er te weinig oud hout te handhaven. Alles wat toch over blijft zullen we hergebruiken op het dak van het Brouwerij gedeelte.



Alle scheuren zijn opgehakt en ingeboet of voorzien van rvs “wokkels”: een soort trek en verbindingsslangen om losgescheurd metselwerk onderling te koppelen. Hier door Leerling metselaar Roy Cox (via Fundeon/ ROP) aangebracht.



Ondanks de beperkte bouwplaatsruimte kan een kraan hierop plek vinden en een grote hulp zijn.



Roy Denessen van de Gemeente Venlo maakt op gezette tijden foto's vanaf de Martinustoren. Hier is goed de vordering te zien. Nieuwe muurplaten; gordingen; sporen en het dakbeschot worden met grote zorgvuldigheid en met oude en nieuwe verbindingstechnieken aangebracht.



Foto: J.G. Selen, Tussen de bouwdelen wordt een onderbreking gemaakt van mortel en steenwol om evt brandoverslag te vertragen. Heb binnenkort een afspraak met de brandweer...altijd weer spannend om een bestaand monument toch zo goed mogelijk brandvertragend te krijgen. Wordt vervolgd.



Foto: M. De Groot. Het platte dak gedeelte is weer waterdicht. Met vooraan bij de punt van het dak, er tegenover het grote voorbeeld: Het Kranenbreukershuis, welke er voor met steun van de Provincie Limburg en Gemeente Venlo gerestaureerd kon worden.

Zeer binnenkort zullen oude antieke oude holle pannen op het gebouw gelegd worden. Daarna zal het laatste deel van het dak, boven de voormalige brouwerij, afgenomen worden en ook gerestaureerd worden. Binnen zal dan de inbouw voor een woning en een bedrijfsruimte gerealiseerd worden. Bij het schrijven van dit verslag werd nog een leuke ontdekking gedaan waarvan wij u in verslag vier op de hoogte zullen stellen. Alles wordt in het werk gesteld om de woning in ieder geval met de bouwvak te kunnen opleveren.

We zijn pas net begonnen, maar wil al vast de Gemeente Venlo bedanken voor de enorme inzet op alle fronten! Van de medewerking bij vergunningverlening tot de prettige bouwvergaderingen en zoeken naar financiële oplossingen voor knelpunten. Tevens De WAA voor hun flexibele inzet van personeel.

De beschreven werkzaamheden en komende restauratie wordt mede mogelijk gemaakt door de Provincie Limburg; Gemeente Venlo; Familie Oehlen en div. particuliere geldschietters.



J.G. Selen Venlo, 25 mei 2015