

NIEUWSBRIEF

2006

Het zwaartepunt van deze Nieuwsbrief wordt gevormd door 't Klapcot. Na jaren van voorbereiding is de restauratie dezer dagen van start gegaan. De tekeningen zijn gereed, de aannemer is gekozen, de financiering is rond en de noodzakelijke vergunningen zijn binnen.

Een mooie aanleiding om eens wat dieper op de geschiedenis van dit schitterende object in te gaan.

Samen met de er naast gelegen Vishal zal 't Klapcot een café-restaurant gaan huisvesten. Wanneer de bouw gerealiseerd zal zijn laat zich op moment nog moeilijk voorspellen.

GESCHIEDENIS VAN 'T KLAPCOT.

In de 16^e en 17^e eeuw werd op de plaats van Haven 21-a een gebouw met een rechthoekige plattegrond gebouwd. Op deze plaats stond wellicht een ouder gebouw, dat in 1490 wordt bestempeld als "Stenen Kamer". Het is aannemelijk dat Haven 21a al gebruikt werd als mouterij van een brouwerij. Het gebouw behoorde waarschijnlijk bij het aan de Haven staande voorhuis met nummer 20 met de eigenlijk brouwerij op het binnenterrein er achter. Het brouwerijcomplex bestond zodoende uit een samenstel van diverse gebouwen op de huidige percelen van Haven 20, 21 en 21a en gekoelde lagerkelders aan de Markendaasleweg. Hoewel de geschiedenis van de brouwerij erg interessant is, gaat het onderstaande vooral in op de mouterij van het complex.

Aan het eind van de 18^e eeuw, gezien een jaartal in een kapspant mogelijk in 1774, is Haven 21a voor een groot deel vervangen en verhoogd. Van de oudere fase bleven de beide topgevels staan en zijn nu nog bijzonder goed zichtbaar. Dit komt omdat de ophoging zonder verdere verbinding boven op de oudere gevel gezet is. De oude gevel aan de Havenkant was uitgeboid en daarom werd de ophoging in een gebogen vorm er bovenop gezet. In deze bouwfase is het grootste deel van het huidige casco tot stand gekomen en heette de brouwerij "De Leeuw". De brouwer was Willem Jamex. Aan het begin van de 19^e eeuw was De Witte Leeuw, zoals hij rond 1840 heette, de grootste brouwerij van Breda met een marktaandeel van 20%. De grote mouterij voorzag ook andere bouwerijen van halfproducten en was de grootste mouterij totdat de gespecialiseerde mouterij Ceres zijn productie begon.

De Mouterij bestond uit een (droog)zolder met daaronder de eestvloeren. Daarom heeft de huidige kap geen gebruikelijk borstwering. In de brouwerijtijd konden over de volle lengte van het gebouw, aan beide zijden luiken open gezet worden om de wind vrij over de zolders te laten waaien. Het eigenlijke mouten zal op de begane grond hebben plaats gevonden. De ruimte rechts van de voordeur was een woonverblijf met daarin een groot venster met binnenluiken, een openhaard en een kastenwand. De verdiepingen waren voorzien van pakhuisvensters, aanvankelijk zonder glas, met luiken. De verdiepingvloeren hadden grote sparingen waardoor het vertikaal transport plaats vond. De grote sparing in de eerste verdiepingvloer is bijzonder omdat het gat op verschillende manieren dicht gelegd kon worden met balken die door de tapse oplegging makkelijk weer op te nemen waren.



In 1874 wordt de oven vernieuwd die waarschijnlijk heeft gestaan op de plaats waar nu de trap geprojecteerd is. In ongeveer dezelfde tijd wordt de woning naar boven toe uitgebreid en krijgt op de verdieping een tweede woonhuisvenster.

In 1916 wordt de brouwerij gesloten en wordt het gebouw gebruikt om groente te drogen.

Na de Eerste Wereldoorlog, toen het conserveren op een andere manier werd gedaan vestigde zich in 1920 de mineraalwater- en limonadefabriek De Kroon zich in het complex. Waarschijnlijk dateren de kozijntjes met ramen in de pakhuisvesters uit deze periode. De fabriek bleef in bedrijf tot 1952. Na een periode van leegstand brak een periode aan waarin het gebouw een horecafunctie kreeg. Het Klapcot was in de 70er en 80er jaren een begrip als podium voor alternatieve muziek. In deze periode werd het pand vol gebouwd met (oefen)ruimten en werden vensters dichtgezet.

DE RESTAURATIE EN VERBOUWING VAN 'T KLAPCOT.

Uitgangspunten.

Het project, in opdracht van stadsherstel Breda, is opgedeeld in twee fasen. De eerste fase betreft het restaureren van het casco, hoofdzakelijk de buitenschil, terwijl de tweede fase de restauratie van inpandige constructies en de inbouw van ruimtes en afwerkingen betreft.

Voor de twee fasen zijn separate vergunningstrajecten ingezet. Voor zowel de eerste en de tweede fase zijn een aanvraag Monumentenvergunning en een aanvraag reguliere Bouwvergunning ingediend.

Eerste fase.

In verband met een destijds voortschrijdend schadebeeld in de noordelijke topgevel, waarbij de topgevel loskomt van balklagen en gordingen en daardoor dreigde uit te scheuren, is de gevel met een hulpconstructie in hout en staal gestabiliseerd. Deze hulpconstructie bevindt zich volledig inpandig. De bedoeling is deze schade tijdens de cascorestauratie te herstellen en blijvend te stabiliseren.

In deze fase wordt het muurwerk en wordt plaatselijk het voegwerk vervangen. De buitenkozijnen worden gerestaureerd of vervangen. Enkele kozijnen worden dichtgemetseld op een wijze waarbij de oorspronkelijke locaties zichtbaar blijven. Het warrige stelsel van aan elkaar geknoopte hemelwaterafvoeren tegen de gevels wordt aangepast. Ook worden de goten volledig vernieuwd en wordt er aandacht besteed aan duivenwering op de goten, voorlangs de kozijnen en over de nok.

Om te voldoen aan de eisen voor geluidwering en isolatie wordt een akoestisch en thermisch over de bestaande constructie aangebracht. Omdat deze pakketten een extra belasting vormen voor de constructies moeten de draagconstructie in de kap worden voorzien van extra gordingen en een verzwaring van de spanten. Nu zijn immers de dakpannen van binnenuit zichtbaar en dat is niet gewenst in het plan waarin een restaurantfunctie in de kap is bedacht.

De kozijnen direct onder de dakgoot worden vervangen door kozijnen met akoestische beglazing en zonwerende horizontale houten lamellen. Het uitzicht over de daken van Breda en het zicht over de Haven blijft bestaan.

Tweede fase

De tweede fase voorziet in het cascoherstel inpandig waartoe het herstel van constructies als spanten, balklagen, vloeren en te handhaven binnenmuren behoort. Daarnaast worden de voorzieningen getroffen welke noodzakelijk zijn voor de functie als café- en restaurantgebouw.

Op hoofdlijnen gaat het hierbij om het maken van een hoofdtrappenhuis met een liftinstallatie, een noodtrappenhuis, een gecompartmenteerde goederen- en voedsellift, toiletvoorzieningen, keukeninrichting en personeelsruimtes.

Op de derde verdieping wordt een ruimte gecreëerd voor technische installaties als luchtbehandelingskasten. Boven deze ruimte wordt, in de kap, een ruimte gemaakt voor de wat lichtere technische installaties als c.v.-ketels en een gasboiler.

Voor het maken van de voorzieningen als trappen en liften is rekening gehouden met de bestaande vloerbalkconstructies en de verdeling daarvan waarbij als hoofduitgangspunt geldt dat zoveel mogelijk constructies gespaard blijven. Zo wordt de plaats en de afmeting van de hoofdtrap bepaald door de spantlocaties in de kap. De bestaande vides (vroeger openingen voor vertikaal transport) worden weer (deels) opengemaakt. Om het authentieke beeld van de binnengevels toch zichtbaar te houden wordt plaatselijk een denkbeeldig kader rondom de authentieke kozijnen gemaakt waarbij deze goed uitkomen in deels zichtbaar oud metselwerk. Van het overige metselwerk wordt veel aan het zicht onttrokken omdat de eisen aan geluidswering veel maatregelen vragen. Om te kunnen voldoen wordt een isolerend wandpakket geplaatst in de caféruimtes en restaurant. Verder moet er veel aandacht worden besteed aan brandveiligheid. Het is bekend dat zeker panden met dit gebruik extra kritisch zijn. Het gaat hier niet alleen om de toe te passen materialen maar zeker ook om de vluchtmogelijkheden. In het pand is daarom naast de hoofdtrap een extra vluchtrappenhuis gemaakt waar vanuit veilig gevlucht kan worden naar beneden.

Al met al zijn de voorbereidingen tot de realisatie van de herbestemming naast de uitdaging ook complex te noemen. Het bijzondere Rijksmonument verdient het om met respect te worden behandeld en waardig een nieuwe toekomst tegemoet te gaan.

De verwachting is dat het geheel gerestaureerde Klapcot eind 2007 opgeleverd zal worden. Het Klapcot zal in combinatie met de gerestaureerde Vishal een horecabestemming krijgen, gelegen aan een toplocatie, de dan inmiddels weer geopende Haven, in het Hart van Breda.

De toekomst

Na uitvoerig en constructief overleg met ons, heeft de gemeente Breda besloten, als initiator en grootste aandeelhouder van Stadsherstel Breda, een initiatief tot versterking van onze financiële positie te nemen naar de andere aandeelhouders.

De Gemeente spreekt nogmaals nadrukkelijk uit, dat “NV Stadsherstel Breda een belangrijke rol speelt in het in stand houden en restaureren van beeldbepalende historische panden en andere objecten in de stad Breda”. Het voorstel aan de aandeelhouders is om gezamenlijk op basis van concrete ideeën te bekijken hoe het financiële fundament van Stadsherstel Breda kan worden versterkt. We verwachten, dat het overleg daarover begin volgend jaar kan worden afgerond.

Als de uitkomst positief is kan Stadsherstel Breda weer een aantal jaren vooruit met het aanpakken van nieuwe projecten.

Obligatiehouders

Op dit moment hebben wij 216 obligatiehouders.

Wij hadden de jaarlijkse bijeenkomst voor de obligatiehouders dit jaar willen organiseren bij de start van de restauratie van ‘t Klapcot. Doordat op het laatste moment toch weer vertraging is ontstaan gaat dat dit jaar niet meer lukken.

Als alles mee zit kunnen wij u volgend jaar dus twee keer uitnodigen: begin van het jaar om de start van de restauratiewerkzaamheden te bekijken en eind 2007 om het resultaat te bewonderen.

De rentebetaling van de obligaties heeft plaats gevonden en de bezitters van de uitgelote obligaties hebben inmiddels hierover bericht ontvangen.

Tenslotte

Het is in vele opzichten voor Stadsherstel Breda een bewogen jaar geweest. Zoals het er nu naar uit ziet, kunnen we de toekomst evenwel met vertrouwen tegemoet zien. Dat is een aanzienlijk beter perspectief dan eind 2005 toen we ons serieus moesten afvragen of er nog wel een toekomst voor Stadsherstel Breda was weggelegd.

Tegen deze achtergrond wensen Raad van Commissarissen, directie en secretariaat de lezers van de Nieuwsbrief hele goede feestdagen toe en een voorspoedig 2007.

Redactie Mieke Janssen
Teksten Klapcot geschiedenis en restauratie:
Rothuizen, van Doorn 't Hooft - architecten
Secretariaat Mieke Janssen
Directeur Jan van Winkel
Voorzitter Frank Vrij