

# NIEUWSBRIEF 2011

**NV Stadsherstel Breda wenst al haar relaties  
prettige feestdagen en een succesvol 2012.  
Wij danken u voor alle steun in het afgelopen jaar.**

In deze Nieuwsbrief een speciaal welkom aan onze nieuwe obligatiehouders. Eind 2010 bracht de NV Stadsherstel Breda een nieuwe obligatiebrochure uit. Deze brochure is in 2011 op diverse manieren onder de aandacht van het Bredase publiek gebracht. Zo zond de Grote Kerk onze brochure mee met haar mailing. Wij zijn de Grote Kerk zeer erkentelijk voor dit gebaar. Meerdere Vrienden van de Grote Kerk reageerden enthousiast en kochten een of meerdere obligaties van de NV Stadsherstel Breda.

Daarnaast werd de NV Stadsherstel recent blij verrast door de ontvangst van een legaat. Een inwonster van de stad Breda – die historische monumenten een warm hart toedroeg – liet een legaat na aan de NV. Een mooi en grootst gebaar.

Het afgelopen jaar stond in het teken van de restauratie van ons project aan de St Annastraat/ Stadserf en de voorbereidingen van de restauratie van het project Graanpakhuis De Pelmolten en IJsfabriek De Noordpool aan de Jan van Polanenkaade te Breda.

## **De gemeentelijke monumenten Stadserf/Sint Annastraat.**

Ons recent gerestaureerde complex ligt aan de Annastraat, een verbinding tussen de Catherinastraat en de Veemarktstraat die in 1518 aangelegd is, parallel aan de Grote Markt. Tegelijkertijd is het Stadserf aangelegd langs een watertje dat hierachter liep: De Verloren Kost. Een bevaarbaar water naar het Stadhuis toe.

Het Stadserf was toen zo'n 15m breed. Al in 1540 maakte het stadsbestuur een einde aan de openbare toegankelijkheid van het Stadserf en werd er een poort gebouwd. Toen de patriciërs rijker werden en er meer koetsen kwamen zijn er op het Stadserf koetshuizen gebouwd en kwamen er allerlei achterom toegangen tot de huizen rondom het Stadserf.

In de 17<sup>e</sup> eeuw werden er ten zuiden van de poort 2 huizen gebouwd met daar achter de stadsstal. De poort werd in 1839 vernieuwd naar een ontwerp van de stadsarchitect en in 1900 werd er boven de poort een verdieping gebouwd. In het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw werd er overigens op het Stadserf een stoomhoedenfabriek gebouwd die in 1918 afbrandde. De ruïnes hiervan hebben er nog 10tallen jaren gelegen.

Aan het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw zijn Sint Annastraat 17 en 19 ingrijpend verbouwd. Van die verbouwingen zijn nog tekeningen beschikbaar. In Sint Annastraat 17 was o.a. een slagerij gevestigd, dit pand heeft een mooi bewerkte houten voorgevel.

Door de verbouwing in 1971 zijn de bovenverdiepingen van 17 alleen via 19 bereikbaar.



*Stadserf 5 – achterzijde Annastraat 19-C*

Sint Annastraat 19c leek in eerste instantie een weinig waardevol pand maar haar kwaliteiten kwamen uit het bouwhistorisch onderzoek duidelijk naar voren. Vandaar dat dit pand ook tot gemeentelijk monument benoemd is.

Stadserf 6 (de oude stadsstal) heeft een rijke geschiedenis. Zoals uit de foto in onze Nieuwsbrief 2009 bleek is het o.a. een telefooncentrale geweest (1883-1918) waarvoor op het dak een stevige toren gebouwd werd van waaruit de telefoonkabels over de stad liepen. In de panden zijn hiervan nog kenmerkende resten terug te vinden.

In november 2010 zijn we gestart met de restauratiewerken op basis van een plan van architect Arjan Eland (zie Nieuwsbrief 2010). Winters Bouwen & Ontwikkeling was de aannemer met als onderaannemers Gabriëls Installatietechniek en Verhoeven Elektrotechniek. Allen Bredase bedrijven. Een restauratie van 4 verschillende panden die deels in slechte staat waren, stelde ons telkens weer voor verrassingen waar we gezamenlijk snel en creatief op moesten insprijnen.

Zo viel een deel van de muur van Stadserf 6 naar beneden doordat de fundering weggespoeld was in een oude riool.

Bleek veel van het houtwerk aangetast te zijn en was de kap van het puntdakje Sint Annastraat 19c volledig rot. Tegenvallers mag je verwachten tijdens zo'n proces, maar in totaliteit is het ook financieel beheersbaar gebleven.

Binnen de tijd is het gelukt een mooi restauratieproject neer te zetten waar Stadsherstel Breda trots op is.



*officiële opening van de panden aan de St Annastraat en Stadserf*



*ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst*

Op 20 september konden wethouder Wilbert Willems van Breda en Jan van Winkel (oud directeur en initiatiefnemer Stadsherstel Breda) de openingshandeling verrichten. Bij deze gelegenheid ondertekenden de Gemeente Breda en Stadsherstel Breda een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst wordt vastgelegd op welke wijze deze twee organisaties nauw samenwerken.

Tijdens onze drukbezochte en geanimeerde obligatiehoudermiddag op 11 november 2011 konden de aanwezigen alle appartementen en bedrijven bewonderen. Uit de reacties bleek wel dat men de trots van Stadsherstel deelde.



*obligatiehouderbijeenkomst november 2011*

Het belangrijkste is natuurlijk het resultaat. We zijn blij met de 4 mooie appartementen en 5 commerciële ruimtes. Dat de appartementen en de commerciële ruimtes in de smaak vielen blijkt wel uit het feit dat 8 van de 9 units al tijdens de bouw verhuurd waren. Alleen de commerciële ruimte Sint Annastraat 19C is nog te huur.

Ons ideaal was om de commerciële ruimten te verhuren aan partijen die iets nieuws zouden bieden aan het aanbod in Breda en vooral dat de invulling zou passen bij de winkel structuur van de Sint Annastraat; een straat met veel aanbod op het vlak van het kunstzinnig ambacht. U kunt u zelf ervan overtuigen dat we hierin geslaagd zijn met ons huurders:

- Huisstijl Agenturen (Stadserf 6, agentuur van Italiaanse top design meubelen);
- Staynice (Stadserf 5, een creatief ontwerp bureau);
- Café Couture (Stadserf 4, een atelier voor naaies, zelfstandig werken en diverse workshops op modegebied);
- Feito Com Amor (St Annastraat 17, een shop met unieke meubels en handgemaakte (woon)accessoires met een Portugees/Braziliaanse touche).



*Stadserf 6 – 6A*



*St. Annastraat 17 – 19 – 19A – 19B – 19C*

### **Rijksmonument 'De Olyton'**

De oudste bouwfase van ons markante pand 'De Olyton' aan de Bosschstraat wordt gevormd door drie kelders die nog stammen uit de periode van vóór de bouw van het huidige pand in 1791. Deze kelders laten nog waardevolle structuren zien uit de late Middeleeuwen.

Het brede woonhuis, met zijn bakstenen lijstgevel uit 1791 is evenwijdig gebouwd aan de straat en karakteristiek voor de Boschstraat. Uit de 18de eeuw stamt een groot deel van de voorvleugel: bouwmuren en de draag- en kapconstructie. Deze onderdelen hebben een hoge monumentale waarde. Dit geldt ook voor de bijbehorende afwerking zoals de stijkkamer met geschilderde behangsels en de schouwboezems op de verdieping.



Nadat in 1925 monseigneur F.BJ. Frencken het gebouw als eigendom verwierf, werd het in 1929 ingrijpend verbouwd. Alle aanbouwen, op één na werden gesloopt en vervangen door een langgerekte vleugel.



De van oorsprong uit Oosterhout afkomstige Frans Frencken was op het Bredase seminarie actief als enthousiast docent maar vooral daarbuiten als een gedreven geloofsverkondiger. Frencken was een van de stimulerende krachten achter het 'Comité tot bekeering van Nederland'. In 1926 benoemde de Bredase bisschop P. Hopmans Frans Frencken tot directeur van het eucharistische werk in zijn bisdom. De periode van het bezielende apostolaatswerk was toen aangebroken. Zeer wezenlijk daarvoor was de oprichting kort tevoren van de Eucharistische Kruistocht, een verenigingsvorm die in 1916 in Bordeaux ontstaan was en door het Eucharistisch Congres van Lourdes grote bekendheid had verworven. Essentieel voor die religieuze beweging was de vorming van kleine groepen, ook wel cellen genoemd. Frencken beoogde verbetering van het arbeidsmilieu door gunstige invloed vanuit die kleine groepen. Hij richtte vooral zijn aandacht op het verbeteren van de leef- en werksituatie van het fabrieksmeisje. Jonge idealistische vrouwen gingen zich in E.K.-huizen bezig houden met het opvangen en begeleiden van deze meisjes. Geleidelijk ontstond de Vereniging van Catechisten van de Eucharistische Kruistocht, een groep religieus bewogen vrouwen die apostolaat en maatschappelijk werk in praktijk brachten. In de jaren voor en na de Tweede Wereldoorlog hebben de catechisten veel baanbrekend werk verricht op sociaal terrein. Later is dat door leken overgenomen, voortgezet en verder uitgebouwd ([www.thuisinbrabant.nl](http://www.thuisinbrabant.nl)).

De toevoegingen uit 1929 zijn van belang als voorbeeld van zorgvuldig vormgegeven uitbreidingen in de eerste helft van de 20ste eeuw. De opbouw met de expressieve bakstenen achtergevel is architectonisch weloverwogen. De langgerekte vleugel werd in 1976 voor een groot deel gesloopt.

In 2005 heeft Stadsherstel Breda dit pand aangekocht en is de buitenzijde en de voorkant van het pand in oude luister hersteld. Ook de kenmerkende stijlkamer (de "herenkamer") is in dat jaar opgeknapt onder andere door een grondige restauratie van de schilderijen. De achterzijde van het pand is destijds niet aangepakt.

Door interne verhuizingen binnen de Olyton zijn een tweetal kamers – met prachtig uitzicht op o.a. de karakteristieke toren van de Grote Kerk van Breda – vrijgekomen voor verhuur. Deze kamers met bijbehorende trappenhuisen zijn in september/oktober van dit jaar grondig opgeknapt. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt om ook de toiletten etc te moderniseren. De resultaten hiervan ziet u op de foto's op de vorige pagina.

Mocht u belangstelling hebben voor het huren van deze ruimtes dan kunt u de verhuurfolder opvragen bij Stadsherstel Breda.

### **De rijksmonumenten Graanpakhuis De Pelmolen en IJsfabriek De Noordpool.**

In onze vorige nieuwsbrief hebben wij u al iets verteld over onze aankoop en de geschiedenis van beide panden.

Het afgelopen jaar hebben wij de plannen ontwikkeld en bouwtechnisch uitgewerkt in nauw overleg met een toekomstige huurder voor een deel van het pand.

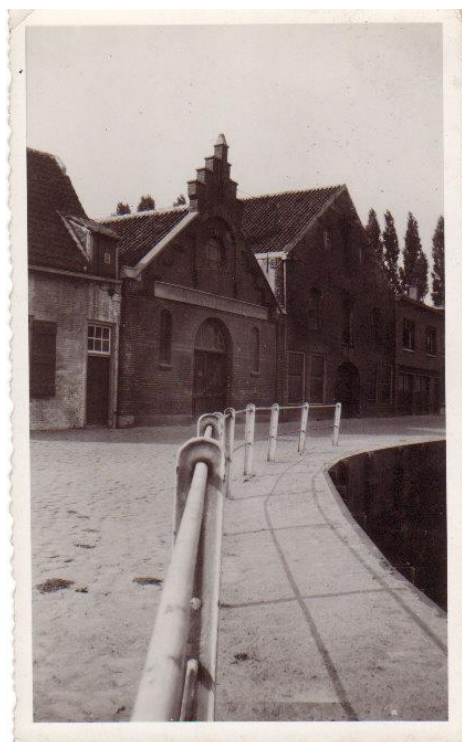
Voor IJsfabriek 'De Noordpool' hebben we gekozen om het pand zoveel mogelijk weer in zijn oorspronkelijke situatie terug te brengen. We gaan ervoor zorgen dat de gevels en het dak goed worden geïsoleerd en er komt een kleine sanitaire ruimte met pantry in. De verdere constructie laten we zoveel mogelijk in het zicht en we gaan het pand van een eenvoudige installatie voorzien. Dit wordt ook zo gewenst door een mogelijke kandidaat huurder waarmee we nu in gesprek zijn.

Pakhuis 'De Pelmolen' heeft ons veel kopzorgen gekost. Enerzijds omdat de bodem instabiel bleek en anderzijds door de houtenconstructie die kenmerkend is voor De Pelmolen. Dit betreft dan zowel de verdiepingsvloeren als de dakconstructie. Wij moeten die zoveel mogelijk in tact houden en willen die ook graag zichtbaar gaan maken. Maar dit vormt tevens een probleem omdat we deze houten balken constructief nu niet meer kunnen gebruiken ondanks dat die al eeuwen wel zo was.

Wat gaan we nu doen? Er komt een geheel nieuwe begane grondvloer op palen. Met een kleine heistelling moeten we de nodige heipalen in de grond gaan slaan.

Op deze nieuwe begane grondvloer komt een stalen constructie die een nieuwe betonnen verdiepingsvloer gaat dragen die boven de bestaande houten verdiepingsvloer komt. Hierdoor blijft de bestaande vloer van onderuit in het zicht maar wordt niet belast.

De toegang tot het pand blijft via de oude deuren. Daarachter komt een portaal waaruit zowel de ruimte beneden te bereiken is als de ruimte boven. De ruimte beneden krijgt twee mooie kamers aan de voorgevel en een grote ruimte achterin. Het daglicht is achter wat beperkter maar altijd nog zijn beide lange zijden voorzien van ramen. Doordat binnen veel glas wordt gebruikt is er van alle kanten zicht op de houten constructie. De bestaande trap wordt verwijderd maar wordt elders in het pand gebruikt voor de toegang tot een zolder gedeelte.



*De Noordpool en de Pelmolen  
voor demping van de haven*



*houten constructie*



*bestaande luie trap*

Vanuit het gemeenschappelijk portaal wordt ook de bovenverdieping bereikt zowel met een trap als met een lift. Op de verdieping komt een grote ruimte achter met aan de voorzijde enkele spreekkamers met een glazen afscheiding, waardoor de gehele verdieping één grote ruimte lijkt. De zolder wordt maar voor een gedeelte gebruikt, aan de voorzijde en aan de achterzijde. Daartussen wordt de vloer verwijderd en komt de gehele houten kapconstructie in het zicht. Om extra licht te krijgen wordt in het centrumgebied boven in het dak een lichtstraat aangebracht zodat er naast de lichtinval door de kleinere ramen in de zijgevel er ook licht van boven komt.

Met al deze aanpassingen denken wij dat de architect erin geslaagd is een modern en strakke invulling te geven aan dit historische pand.



*Ijsfabriek de Noordpool en Graanpakhuis de Pelmolen*

Momenteel zitten we midden in de vergunningsfase. We gaan ervan uit dat we in de eerste helft van 2012 kunnen starten met de restauratie.

*Raad van Commissarissen* Frank Vrij - voorzitter  
 Ton Buuron  
 Eloi Koreman  
 Henk Pennings  
 Hans Meynen

*Stadsherstelteam* Kees den Bieman - directeur  
 Ad Meulemans  
 Henk van Harssel  
 Mieke Janssen

*Huisstijl* Mommersontwerp

*Website* [www.stadsherstelbreda.nl](http://www.stadsherstelbreda.nl)

*Aandeelhouders* ABN-AMRO Breda  
 Amvest-Vastgoed  
 Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij  
 N.V. Brim  
 BVR Projectontwikkeling BV  
 Gemeente Breda  
 Rabobank Breda  
 Vesteda Project BV  
 Allee Wonen Singelveste

*Accountant* Mazars Accountants

*Administratie* Administratiekantoor Roovers BV

*Notaris* Claassen Leenders – Netwerk Notarissen