

NIEUWSBRIEF 2012

NV Stadsherstel Breda wenst al haar relaties
prettige feestdagen en een succesvol 2013.
Wij danken u voor alle steun in het afgelopen jaar.

Restauratie IJsfabriek 'De Noordpool' en Graanpakhuis 'De Pelmolen'.

Na ruim 3 jaar voorbereiding zijn we in september echt gestart met de restauratie van IJsfabriek 'De Noordpool' en Graanpakhuis 'De Pelmolen'. De restauratie loopt voortreffelijk en in een snel tempo. Inmiddels zijn de daken van de Pelmolen en de Noordpool opnieuw gedekt, geïsoleerd en waar nodig hersteld. De nieuwe dakgoten zijn ook aangebracht zodat onze panden voor de winter weer mooi dicht zijn en het werk binnen kan doorgaan. Waar nodig zijn ook de muren opnieuw gecementeerd.



*IJsfabriek De Noordpool en Graanpakhuis De Pelmolen
2009*

Intern gebeurt er heel veel o.a. nieuwe vloeren en muren, een totaal nieuwe installatie voor zowel verwarming, elektra en water. Tijdens deze bouw doen zich wel onverwachte zaken voor. Zo hebben we twee waterputten gevonden die we niet verwachtten en bleek er meer dan verwacht sprake te zijn van optrekkend vocht. Maar samen met onze aannemer en installateur komen we in goed overleg uit deze perikelen.

Verbouwen in de binnenstad leidt altijd tot enige overlast voor de burens, maar we proberen dat te beperken. Zeker het parkeren van de werkauto's en het plaatsen van containers leidt tot enige hinder.

We verwachten dat de steigers voor de Kerst verwijderd zijn en dan kunt u onze panden weer in volle glorie zien.

De planning is dat aan het begin van de lente 2013 de panden gereed komen. Dan hebben we in twee Rijksmonumenten drie karaktervolle kantoren gecreëerd vol historische details. Tot onze grote vreugde kunnen we u berichten dat alle kantoren inmiddels verhuurd zijn. In deze tijd waarin de kranten berichten over veel leegstaande kantoren een heel ander bericht. Dat ondersteunt het uitgangspunt van Stadsherstel dat voor goede kantoren in karakteristieke panden altijd een goede markt zal bestaan.

We hebben een aantal mensen op en rond de bouw kort geïnterviewd, zodat u ook de praktijk ervaart. In februari 2013 zullen we u uitnodigen voor een bezoek aan deze panden tijdens de obligatiehoudersdag.

Ger de Vries (links) – voorman – en **Rien Brabers** (rechts) – beiden: timmerman, metselaar en stukadoor, van Suijkerbuijk Bouw & Services Roosendaal.

De afwisseling maakt het leuk en boeiend, in deze bouw kom je van alles tegen wat je vooraf niet zag of niet had verwacht.

De IJsselsteentjes die men vroeger gebruikte in combinatie met het kalkmetselwerk dat is echt het oude materiaal, waaraan je kan zien dat het een oud pand is.



Zo metselen we in de muur waar we nu mee bezig zijn mét de muur én het oude metselwerk in de muur mee. In een gewone renovatiebouw streven we er naar een strak metselwerk af te leveren. Dat is hier juist niet de bedoeling, dan zou deze muur echt ontzettend lelijk worden.

Mario Jongenelis — meewerkend voorman – Suijkerbuijk Bouw & Services.

Het werk in deze panden is anders en uitdagender. Er is in de loop der jaren overigens al veel, heel veel verbouwd in De Pelmolten. Aan de spanten en de IJsselsteentjes kun je echt zien dat het om een echt oud pand gaat. De heer Jongenelis is tevreden met de ontwikkelingen. Het wordt straks mooi!



Bovendien de scheve spanten, daaraan kun je heel goed zien dat we hier met een pand met geschiedenis te maken hebben. Het ambachtelijke van zo'n renovatie is boeiend en maakt het werk extra leuk en interessant.





De broertjes Vermeulen: **Patrick** (links) en **Daniel** (rechts) – beiden timmerman – Suijkerbuijk Bouw & Services.

Op deze bouw is niets recht, alles, echt alles is krom. Dat vergt heel veel aanpassing en heel veel creativiteit. Dat is voor ons echt fantastisch. Op dit project is niets vanzelfsprekend.

Voorbeelden van afwijkende onderdelen: de voorgevel, de spanten.

Ook een bijzonder project als de Pelmolen en De Noordpool worden bezocht door bouwinspecteurs; zo werd het project bezocht door een inspecteur van DEKRA (voorheen KEMA).

Hij was ter plekke in verband met certificering van Van Dijnsen electrotechniek.

De inspecteur: Veiligheid staat voor alles. Als een medewerker van een van de op de bouw aanwezige aannemers of onderaannemers bijvoorbeeld geen veiligheidsschoenen draagt,

wordt er geen waarschuwing gegeven maar onmiddellijk een boete van al snel zo'n € 250,-. De inspecteur werd begeleid door John Tieleman van Van Dijnsen (op de foto boven: rechts).



Tim de Bruin (links) – loodgieter en **Martin Willart** - electricien (rechts); samen zijn ze "totaal installateur" bij Van Dijnsen Breda. In een bouw als deze moet je meer rekening houden met de monumentale waarde maar uiteindelijk komt het er op neer dat wij hier toch eigenlijk gewoon een totaal nieuwe elektrische installatie maken, dus nieuwbouw in een Rijksmonument.

Peter Robs – schilder en glazetter bij Vergouwen Etten-Leur. Dit is echt heel ander werk dan wij over het algemeen gewend zijn. We werken nu weer in de oude stijl, alles wordt afgebrand. Het vraagt veel meer aandacht omdat alle naadjes, bochtjes en hoekjes mee worden verwerkt in het schilderwerk. Dhr. Robs en zijn collega's zullen ook het glas in de ruitjes van de voorgevel gaan zetten.



Marcel Snellenberg (rechts) architect en **Henry Dudok** (links) bouwkundig tekenaar bij Rienks-architecten.

De Pelmolen en de Noordpool zijn niet de eerste monumentale panden waar Rienks de restauratieplannen voor heeft getekend.

Het project 'De Pelmolen en De Noordpool' is een uitdagend project voor Rienks-architecten. Op die plek, in



hartje stad, te mogen werken aan een pand dat er al eeuwen staat is een absoluut voorrecht. Het gegeven dat Rienks t.z.t. zelf een deel van het Rijksmonument De Pelmolen gaat huren en er dus met het bedrijf gaat "wonen" maakt het uniek: straks is het gewoon "ons huis".

De Pelmolen is een echt werkpand – dat voel je, dat straalt het pand aan alle kanten uit.

Tijdens het bouwproces moet er bij een project als dit veel bijgestuurd worden. Tekeningen kloppen nooit – we gaan nu bewust mee met het oude en scheve pand.

Als architect en tekenaar ben je bij zo'n oud en monumentaal pand zeer afhankelijk van wat je aantreft. Er wordt naar gestreefd materialen met historische waarde in tact te laten en juist deze historische karaktervolle elementen worden geaccentueerd. Daarbij moet gedacht worden aan de kap, de draagconstructie (de balken en de standvinken) en de vloeren.

Het contrast tussen de twee panden (De Pelmolen en De Noordpool) is groot en bijzonder.

De Noordpool is een betonconstructie en De Pelmolen is een houtconstructie; dat alleen al maakt dat we te maken hebben met twee totaal verschillende panden. De Pelmolen is heel stoer en basic, De Noordpool is veel nieuwer, een pand van de vorige eeuw – met een geheel andere uitstraling.

Dat merk je ook tijdens het werk in de panden; we moeten voortdurend schakelen van het ene naar het andere pand. Ook dat maakt het project uitdagend.

De medewerkers van Rienks zien er naar uit het pand binnenkort te gaan betrekken.

Cor van Keulen – bouwkundige en voor dit project: opzichter vanuit de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Breda.

We ontmoeten dhr. Van Keulen op het stadskantoor. Het project aan de Jan van Polanenkaade, het Graanpakhuis De Pelmolen en IJsfabriek De Noordpool, vraagt vanuit de gemeente regelmatig bijsturing op de uitvoering van de verleende vergunning. De Pelmolen en De Noordpool hebben ieder zo hun specifieke kenmerken. Er is in het verre verleden



slordig gebouwd en verbouwd aan de Pelmolen, vermoedelijk omdat het eerst een pakhuis was en later een magazijn werd. De Pelmolen heeft rond 1900 nog een aantal verbouwingen ondergaan, voor zover bekend onder andere in 1882 en 1911. De Pelmolen werd destijds verbouwd omdat het

een magazijn van defensie moest worden. Het is belangrijk om ook de kenmerken van deze bouwsporen te blijven zien waarmee de geschiedenis van het gebouw zichtbaar blijft.

De Pelmolen is een pand met een sobere uitstraling en weinig licht.

Een nieuwe commerciële bestemming geven aan een vervallen en historisch pand kan op gespannen voet staan met het behoud van het karakter van een pand. Het is de kunst een pand toch zo origineel mogelijk te houden, de specifieke en karaktervolle kenmerken te behouden en een dergelijk object toch een goede bestemming te laten krijgen. Dat is een van de leuke dingen van zijn vak, aldus de heer Van Keulen.

Door de lichtkap die er nu in wordt geplaatst wordt het pand straks toch goed en mooi bruikbaar.

Arnoud Scheepers – projectcoördinator Suijkerbuijk Bouw & Services.

Het is een uitdagend project, deze bouw aan De Pelmolen en De Noordpool. Vooral bij De Pelmolen gaat het om een extreem oud pand. Het is de kunst oude details in tact te laten, dat is niet altijd eenvoudig. Juist omdat het pand zo oud is gaat het om heel veel maatwerk, voortdurend zijn er aanpassingen en nieuwe berekeningen nodig. Dat maakt het zo boeiend en interessant. Een kapconstructie zoals we die in De Pelmolen aantreffen kom je niet vaak meer tegen. De wijze waarop men in 1687 de spanten heeft gezet is knap werk. Hoe krom de kapconstructie inmiddels is en dat alles toch zo mooi overeind staat, dat is echt heel bijzonder.



Binnen het bedrijf merken we dat men zo'n renovatiebouw boeiend vindt.

Nieuwe obligaties nog beschikbaar.

Meer dan 100 inwoners van de gemeente Breda ondersteunen het werk van Stadsherstel doordat ze één of meerdere obligaties hebben aangekocht. In het afgelopen jaar mochten we weer 7 nieuwe obligatiehouders verwelkomen die samen 14 obligaties kochten. Inmiddels zijn er 102 obligatiehouders die in totaal € 324.000,- aan Stadsherstel toevertrouwd hebben. Deze ondersteuning is des te meer welkom nu banken steeds terughoudender worden om onroerend goed projecten te financieren. Ook Stadsherstel wordt door banken beschouwd als een onroerend goed partij.

Nieuwe en vooral kleinere projecten bieden zich gelukkig nog steeds aan en voor de financiering zou het heel prettig zijn als we nieuwe obligaties kunnen uitzetten. Ook in het afgelopen jaar hebben meerdere bestaande obligatiehouders extra obligaties gekocht. Ook u nodigen we hiervoor graag uit.

<i>Raad van Commissarissen</i>	Frank Vrij - voorzitter Ton Buuron Eloi Koreman Hans Meynen Toon Oomen	<i>Aandeelhouders</i>	ABN-AMRO Breda Amvest-Vastgoed Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij N.V. Brim BVR Projectontwikkeling BV Gemeente Breda Rabobank Breda Vesteda Project BV Allee Wonen Singelveste
<i>Stadsherstelteam</i>	Kees den Bieman - directeur Ad Meulemans Henk van Harssel Mieke Janssen	<i>Accountant</i>	Mazars Accountants
<i>Huisstijl</i>	Mommersontwerp	<i>Administratie</i>	Administratiekantoor Roovers BV
<i>Website</i>	www.stadsherstelbreda.nl	<i>Notaris</i>	Claassen Leenders – Netwerk Notarissen