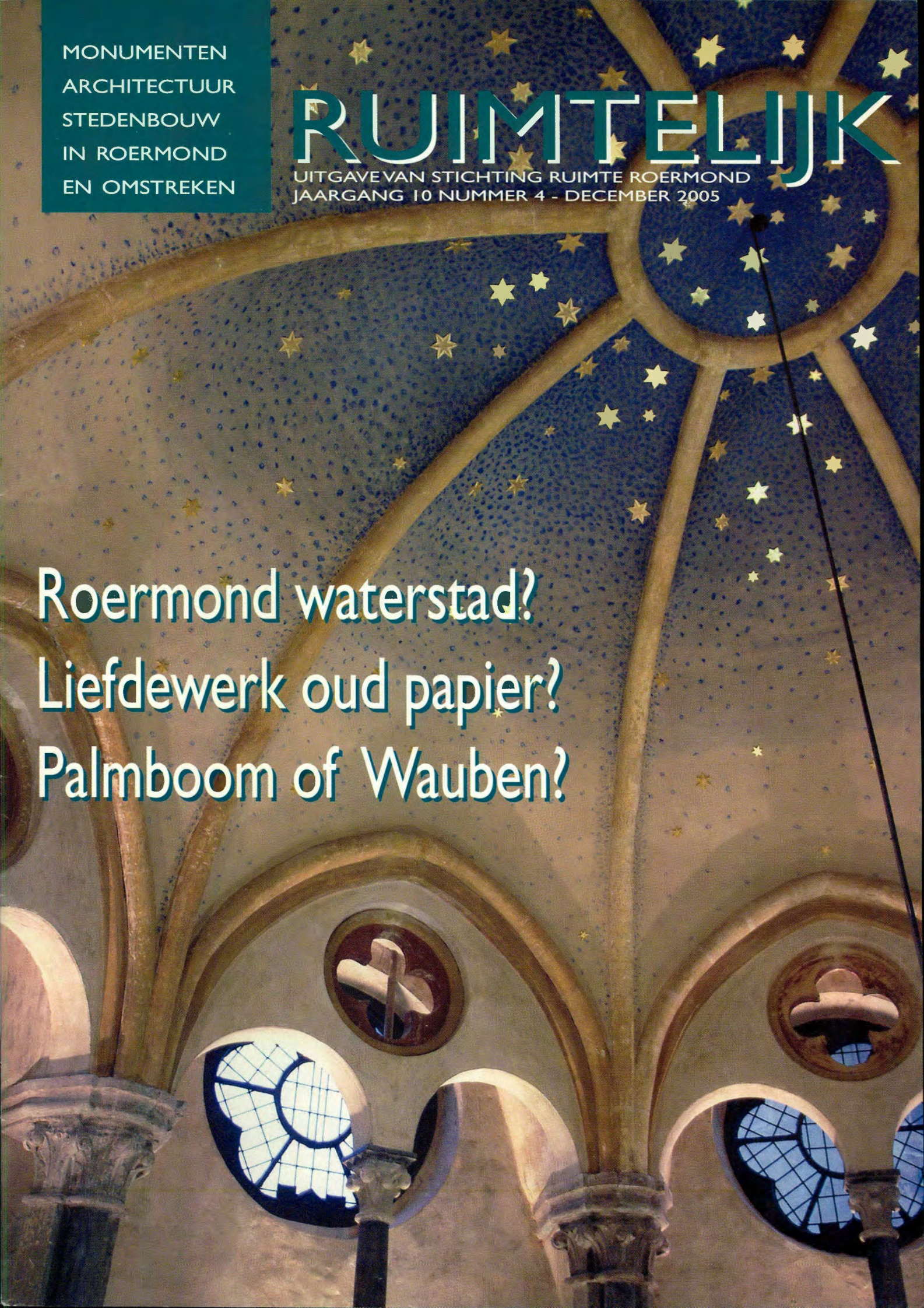


MONUMENTEN
ARCHITECTUUR
STEDENBOUW
IN ROERMOND
EN OMSTREKEN

RUIMTELIJK

UITGAVE VAN STICHTING RUIMTE ROERMOND
JAARGANG 10 NUMMER 4 - DECEMBER 2005

Roermond waterstad?
Liefdewerk oud papier?
Palmboom of Wauben?



Peter de Cock werd in 1751 gevangen gehouden in de kelders van het Roermondse stadhuis. De stank aldaar verdreef zelfs zijn pleitbezorgers. Peter de Cock is door de eeuwen heen een schelm gebleven die zijn stad op een Tijl Uilenspiegel-achtige wijze bekijkt.

ADIEU RICARDO!

Als dit verhaal verschijnt ontvangt hij wellicht de haute chique op Kasteel Vlieg in Meerssen. Ricardo Offermans: hij heeft zich eens laten ontvallen van de Roerstreek het Toscane van Limburg te willen maken en zag de rol van Roermond daarin als die van Florence. Ricardo, VVD'er, tot voor kort of nog steeds burgemeester van Roerdalen, dat is een schitterende gedachte. Die smeekt om een copieuze maaltijd, zodat we de ellende, de aanranding die stad en streek wordt aan gedaan kunnen vergeten. Dat is andere koek dan zinnen zoals: *'als je niet te diep graaft kom je niks tegen!'* Ik verheug me al op de aangekondigde wijziging van het publiekrecht.

Er is verschil tussen nep en nep. De toren van de Dogen in Venetië, ingestort in 1902, hebben ze heropgebouwd. Een minutieuze reconstructie, te vergelijken met de herbouw van de Frauenkirche in Dresden. Die gebouwen zullen tot in lengte der jaren economische trekkers van beide steden blijken. Dat is andere architectonische koek dan de op de Maaslandse architectuur 'georiënteerde' uitbouw van het Outletcenter.

Wie de 'artist impressions' van de geplande hoogbouw her en der in de stad bekijkt komt tot de conclusie dat die ontworpen zijn door de jongste bediende van gerenommeerde bureaus, onder het motto: *In Remunj vinje ze alles good. En es die det neet good vinje, kinne veer dich neet gebroeke, want det kinne veer örges anders ouch neet verkaupe.*

Helaas Ricardo, Roermond als Florence aan de Maas, vergeet het maar. Inmiddels zijn al een soort Hoekse en Kabeljauwse twisten uitgebroken tussen Roermond en Venlo, wie de meeste platte dozen in het landschap mag plempen.

Hoezo 'land zonder grenzen', waarmee zo graag gekoketteerd wordt met de ambtsketting om de hals, het glas

binnen handbereik om de eeuwige vriendschap te bezegelen!? Op de dag dat Dries van Agt in Kerkrade een of andere duivenmelkersprijs kreeg in verband met zijn verdiensten voor internationale samenwerking, stond vriend Timmermans, voormalig PvdA-deputé, in zijn functie als dik betaalde directeur van de vlieghaven Maastricht/Aachen Airport in luchtlijn gerekend hooguit 20 kilometer van Kirchroa te huilebalken. Hij heeft last van de uitbreiding van Bierset. *"Er dreigen banen voor Nederland verloren te gaan."* Op diezelfde dag kieperde een dol-Drieste CDA-deputé in feite het hele POL-plan in de prullenbak. Massaal bouwen in het Heuvelland, de voortuin van Meerssen, ik moet er niet aan denken! Ricardo: dat zijn geen prettige vooruitzichten. Dit zijn geen beleidsmakers, maar eerder vagebonden. *'Duizend jaar oud, net uit de fabriek!'*

Het copieuze maal: ik dacht, wie van de Roerstreek Toscane wil maken en van Roermond Florence, moet pan-Europees denken. Als er maar wat lekkers in de pan en in de fles zit. Carpe diem tot de volgende ochtend, enzovoorts. In deze optiek lijkt een glas champagne me als beginpunt niet verkeerd. Daarna stel ik voor Parmaham op een bedje van bieslook, stukjes selderij, bloemkoolroosjes, gegameerd met lauwwarme blauwaderige kaas. Vervolgens Tagliatelle met truffel. Mijn voorkeur gaat uit naar de zwarte Norciatruffel. Als wijntje heb ik uitgekozen een rode San Quirico Vin Santo, DOC Grignolo 2000. Als afsluiting een dertig jaar oude Glenfiddich, als hommage aan de Europese culturele beschaving. Geachte lezers, hou de vaatjes, maar vooral de ogen open. Ik groet u allen zeer.

Zoals altijd uw dienaar PdC



INHOUD

- 01 - Koepel van de Munsterkerk na restauratie in 2005.
Foto: Retera Fotografie
- 02 - Column
- 03 - Roermond als het nieuwe Atlantis
- 06 - Bestuur op stap
- 07 - Voorstad Sint Jacob 3;
een verrassend monument
- 10 - 'Vooral liefdewerk':
Tom Loven geïnterviewd
- 14 - Van Palmboom via Wauben
naar Rijnboutt
- 16 - Op de rol

COLOFON

Ruimtelijk verschijnt viermaal per jaar en brengt nieuws, achtergronden en uiteenlopende opinies rond monumentenzorg, stedenbouw en architectuur in Roermond en omgeving; bestuursbijdragen vallen buiten verantwoordelijkheid van de redactie.

UITGAVE: Stichting Ruimte.

REDACTIE: Thei Moors, Paul Poell, Leonard Fortuin, Bert Thomassen.
VASTE MEDEWERKERS: Willem Cartigny, Peter de Cock, Lucien Jansen, Dennis Janssen.

REDACTIE-ADRES: Bachstraat 112,
6044 SN Roermond, tel. 0475-322618
bertthomassen@hetnet.nl.

ISSN: 1389-2606.

Overname van artikelen is toegestaan nadat schriftelijke toestemming is verkregen en als bronvermelding wordt toegepast.

ABONNEMENTEN: € 10,- per jaar, over te maken op Postbank 7625876. Bij meerdere abonnementen op één adres abonnementsprijs in overleg.

ABONNEMENTENADMINISTRATIE:
Bachstraat 112, 6044 SN Roermond, tel. 0475-322618.

VERSPREIDING: Ruimtelijk is buiten abonnement beperkt verkrijgbaar bij VVV, stadsbibliotheek, stadhuis, Stedelijk Museum en boekhandel Boom.

VORMGEVING: Bert Thomassen.

MEDE MOGELIJK GEMAAKT DOOR: ARS Grafische Producties & Communicatie.

STICHTING RUIMTE:

Bestuur: Leonard Fortuin (voorzitter), Willem Cartigny (penningmeester), Lucien Jansen (secretaris)

Secretariaatsadres:

Wijershoflaan 31, 6042 NK Roermond, tel. 0475-350367.

VERANDERINGEN

BREDEWEG

Het merkwaardigste kruispunt dat Roermond bezat, is verdwenen. Waar Oranjelaan en Bredeweg elkaar snijden, lag jarenlang een 'Frans kruispunt'. Verkeerslichten zijn er niet meer, weggebruikers regelen nu zelf het verkeer.



Het kruispunt Oranjelaan-Bredeweg, voor en na de verbouwing, gezien vanaf het Kadastergebouw. Foto's Leonard Fortuin, met dank aan het Kadaster.

JANSSEN-HÖPPENER

Het schilderwerk van de gevel van het pand Janssen-Höppener in de Neerstraat was nodig aan vernieuwing toe. Ruimte en anderen hebben vaak gezocht naar middelen en mogelijkheden om hier de Jugendstil weer te laten schitteren. Tevergeefs. Deze zomer echter hebben eigenaar, gemeente en projectontwikkelaar 3W Vastgoed (eindelijk) overeenstemming bereikt over de verdeling van de kosten. Hulde! Het pand is tijdens het schilderwerk Christo-achtig ingepakt (zie foto van Bert Thomassen), maar wat achter het witte doek te voorschijn komt, hopen we in maart 2006 te tonen.



VISIES TE OVER IN HET BOEK WATER HOUSE

Roermond als het nieuwe Atlantis

TEKST: PAUL POELL. FOTO'S UIT BESPROKEN BOEK

Nederland is één van de dichtstbevolkte landen ter wereld. Net als de Amerikanen die het slurpen van de olie kennelijk niet kunnen laten, morsen wij voortdurend met de openbare ruimte. Troosteloze industrieterreinen vernemen overal. Schaamgroen, een placering van niks. Platte dozen in het landschap. Iedereen nog enkele vierkante meters extra voor het geval dat er uitgebreid moet worden en natuurlijk een eigen parkeerterreintje. Enkele jaren geleden gloorde er hoop toen een verrassend concept werd gelanceerd: Fortunabedrijvenstad in Sittard. Maar nog sneller dan de gelijknamige voetbalclub zakte het plan door het ijs. Het lag niet aan het plan overigens. Integendeel, een bijzonder concept: een grote ondergrondse parkeergarage, gesloten gevelwanden, een park, diverse watersystemen. Industriewater en gewoon leidingwater etc. Aan alles was gedacht. Toen de snelle winst uitbleef ging het concept 'kopje onder'.

Op het moment dat Marina Oolderhuiske werd ontwikkeld, ging het de gemeente Roermond niet om het visionaire van het plan maar om de onroerend goedbelasting, zoals die heffing destijds heette. Wat het bouwen betreft op, in en onder water, zijn we in dit land niet veel verder gekomen dan het toestaan van woonboten en wat recreatieparken, waar enkele vakantiehuisjes rondobberen, zonder te bewegen. Droevig, terwijl Nederland-Waterland zoveel te bieden heeft. Nu is het verzinnen van

een slagzin, al dan niet gehonoreerd met een dagje Thermae 2000, kennelijk iets anders dan het in de praktijk brengen van datgene wat je roept. Om een voorbeeld te noemen: de (Roermondse) kreet 'Stad aan het water'. Ik heb de dames en heren van het ministerie van VROM onder de bezielende leiding van mevrouw Sybille Dekker nog niet kunnen betrappen op uitzonderlijke innovatieve ideeën. Dus bouwen wij in dit land de openbare ruimte vol met kneuterige nieuwbouw. Zelfs de woordvoerder van de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelaars en Bouwondernemers, Nico Rietdijk, geeft dat toe. Maar ziet duidelijk verbetering. Over de bouw in de jaren negentig: "Toen was er sprake van een vraagmarkt. Nu krijgen klanten meer 'value for money'." Inderdaad, sinds ons land economisch een van de achterblijvers is in de Europese klas, is de kwaliteit van de huizen en de architectuur er op vooruitgegaan.

Neem eens de moeite om een dagje te treinen, kijk en huiver... Missen wij de fantasie? Is het oude Europa moe geworden? Ja, en nee. Nederland heeft zich altijd gericht op een veredeld soort van landjepik. Dijken bouwen, droogmalen. In eerste instantie kon dan vaak de boer zijn lol op, daarna de project-ontwikkelaar.

Onbegrijpelijk dat we niks doen in dit land met het bouwen op en zelfs onder water. Planologen, beleidsmakers zouden het boek 'Water House' eens moeten

ADVERTENTIE

Het bestuur van de Stichting Ruimte roept sollicitanten op voor de functie van

redacteur (m/v)

voor het kwartaalblad Ruimtelijk. Heeft u belangstelling voor het schrijven van artikelen over monumenten, monumentenzorg, cultuurhistorie e.d. en/of voor het verzorgen en drukklaar maken van een blad, neem dan contact op met het bestuur, per telefoon: (0475) 316 732 of (0475) 350 367, of per e-mail: studio.fortekst@planet.nl of info@houthandelbeckers.nl. Beloning volgens de LOP-regeling (Liefdewerk Oud Papier).

doorgronden. Dat is iets anders dan plaatjes kijken.

De Duitse auteurs, Felix Flesche en Christian Burchard, hebben zeer veel uitzonderlijke ontwerpen verzameld. Daar moet meteen bij worden aange-tekend dat (voorlopig) niet elk ontwerp ook wordt uitgevoerd. Dit standaardwerk geeft wel aan in welke richting toparchitecten denken. Op het gebied van 'waterbouwen' is het akelig stil in ons land. Elders in het oude Europa zijn creatieve geesten volop bezig bijzondere concepten te ontwikkelen, om van andere werelddelen maar te zwijgen.

Meeresarchitekten, dat is de Duitse term voor ontwerpers die huizen, wijken, steden ontwerpen op of in het water. De Nederlandse taal heeft daar nog geen woord voor. Het innovatieplatform (bestaat dat eigenlijk nog?) heb ik ook nog nooit over deze, met name voor Nederland, zeer boeiende materie één woord horen reppen. Het grote voordeel van een klein land is dat er veel buitenland is en je zodoende snel je grenzen kunt verleggen, zou je menen. Bestuurlijk merk ik er niet veel van. Het is alsof creativiteit onder de soa-aandoeningen valt. Wat opvalt is, dat met name in Duitsland veel architecten bezig zijn met deze materie, terwijl Duitsland nu niet te boek staat als een supervoortstrevend land.

In Midden-Limburg hebben we honderden hectaren water voor de deur en we doen er bijna niks mee. Voor een échte watersporter is het gebied niet interessant en het 'Emmentalerland-schap' - een 'geschenk' aan de rest van de natie in verband met de nationale grind-behoefte - zou eigenlijk een bron van inspiratie moeten zijn. Zoveel plek op het land hebben we hier nou ook niet meer. Het verbaast mij dat Roermond nooit serieus heeft onderzocht wat de mogelijkheden zijn om stads-wijken op c.q. in het water te bouwen, promenades te ontwerpen onder het motto: Alle wegen leiden naar de binnenstad. Roermond als het nieuwe Atlantis.

Zo is in Berlijn in de Rummelburger Bucht (*zie foto 1*) een stadswijkje gebouwd, ontworpen door het Berlijnse

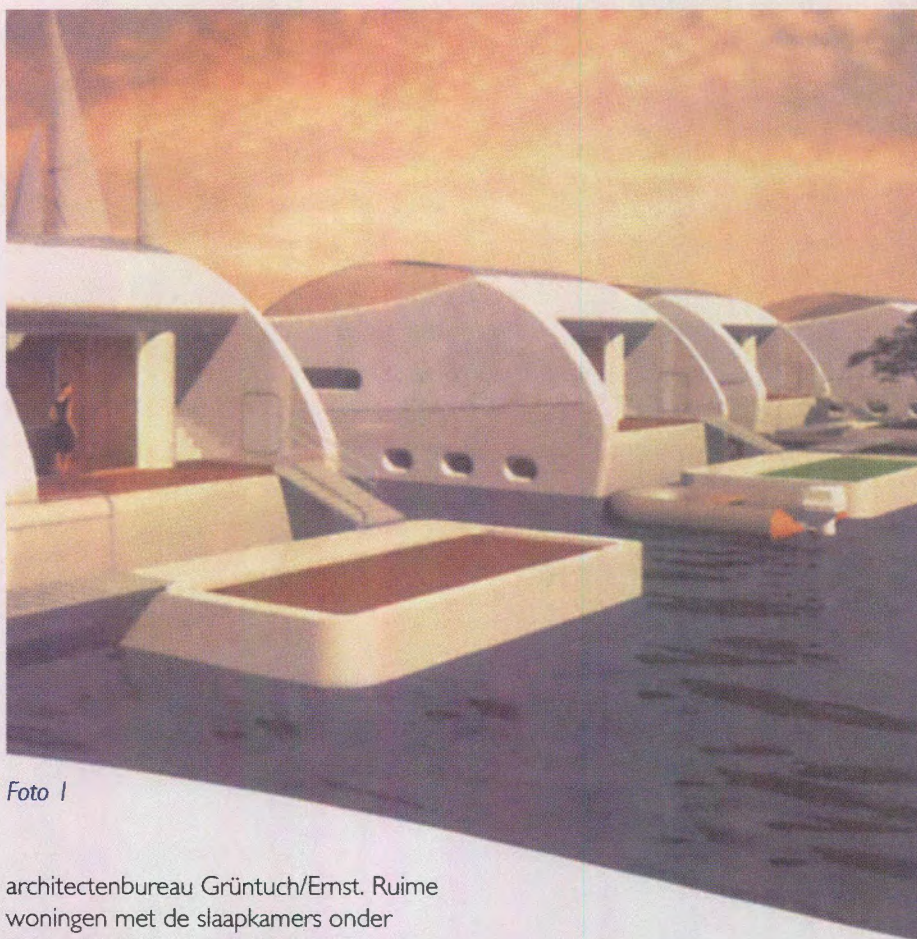


Foto 1

architectenbureau Grüntuch/Ernst. Ruime woningen met de slaapkamers onder water. Bij de woningen horen 'drijvende eilandjes', die per trap bereikbaar zijn en dienst kunnen doen als tuin, zonneterras en aanlegsteiger.

Bijna geniaal vind ik het ontwerp van de Fransman Jacques Rougerie, gespecialiseerd in het bouwen op het water (*zie foto 2*). Hij heeft voor zichzelf en zijn gezin een woonboot ontworpen en die ligt op de Seine in Parijs. Daar heeft hij zijn visie over het leven met water helemaal uitgeleefd. Daartoe behoort

een groot aquarium, dat ook dienst doet als zwembad. Met andere woorden: zwemmen met grote steuren als directe buurman of buurvrouw. Gasten met eventuele watervrees kunnen onder het genot van een drankje het zwemmen van mens en vis gadeslaan.

Van een heel andere orde is het ontwerp van Wolf Hilbertz. In 1997 is hij begonnen op een zandbank in de Indische oceaan voorbereidingen te



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

treffen om wat moet eindigen in een stad van 50.000 inwoners. Halverwege de Seychellen en Madagaskar plaatste de visionair een staalpiramide die onder stroom staat (foto 6). Daardoor ontstaat er een soort kalksteen dat de basis moet vormen voor de nieuwe stad. 'Biorock', noemt de bedenker het. De benodigde stroom wordt in de toekomstige stad opgewerkt door eb- en vloedwaterkrachtcentrales. Ontziltingsinstallaties zorgen voor het drinkwater en een voorziene vis- en schelpkweekerij moet een extra dimensie verlenen aan het leven in

Ecopolis, dat geheel in het teken staat van duurzaam bouwen.

Zoals al eerder aangegeven, veel wat in 'Water House' beschreven wordt, is nog niet gerealiseerd. Sommige ontwerpen zijn nog volslagen utopie, andere ontwerpen, zoals bijvoorbeeld voor de kust van Dubai, zijn qua kosten niet realiseerbaar in ons land. Woningen met een kostprijs van enkele miljoenen euro of meer zijn in ons land niet zo gemakkelijk te verkopen, zeker niet als je het hebt over gemiddeld 2000 stuks, omgeven met 40 luxehotels, shoppingscentra per eiland! In Dubai (zie foto 5) ontstaan er maar liefst 17! Men

is volop bezig. In 2010 moet het project zijn gerealiseerd.

Meer naar Nederlandse, Midden-Limburgse, schaal is wellicht het ontwerp van de Franse firma Didier Lafort. Die heeft in de lagune nabij het fraaie stuk aarde Motu Piti Aau, niet ver van het eiland Bora Bora, 85 bungalows gebouwd, die ogen als onderdeel van de grandioze natuur van de Stille Zuidzee. Houten bungalows op stelten met glazen vloeren, zodat de bewoners voortdurend van de onderwaterwereld kunnen genieten (zie foto's 3 en 4).

Hoe zei Goethe het ook alweer? "Alles ist aus Wasser entsprungen, Alles wird durch das Wasser erhalten". Waar blijft het gidsland Nederland op dit gebied? Daar ploegt de boer voort totdat hij door de weidewinkel wordt verdrongen. ®

Christian Burchard & Felix Flesche, *Water House* (Prestel Verlag, München, 2005) is engelstalig, kost € 39,95 en is te bestellen via www.prestel.de

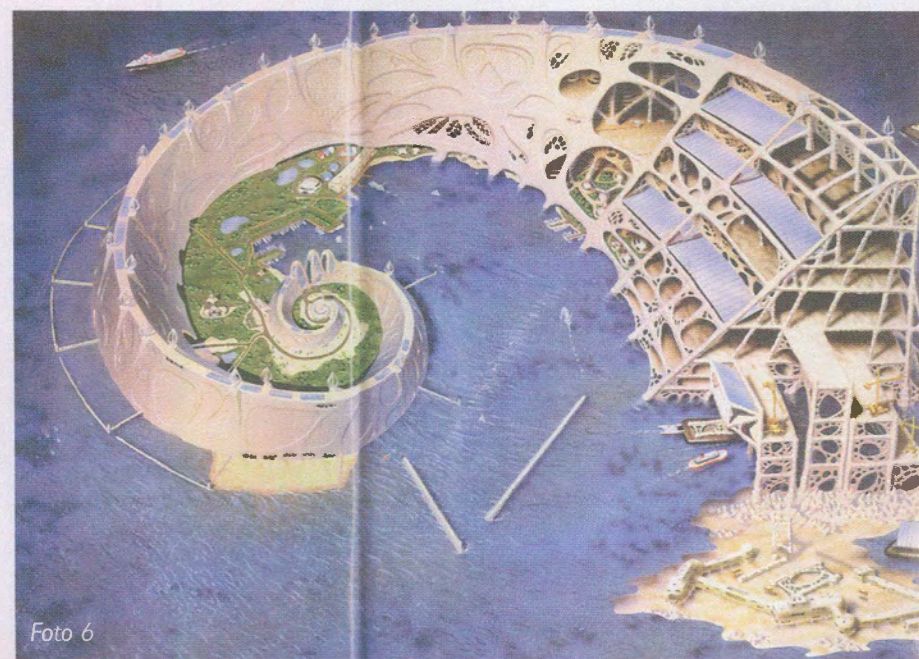
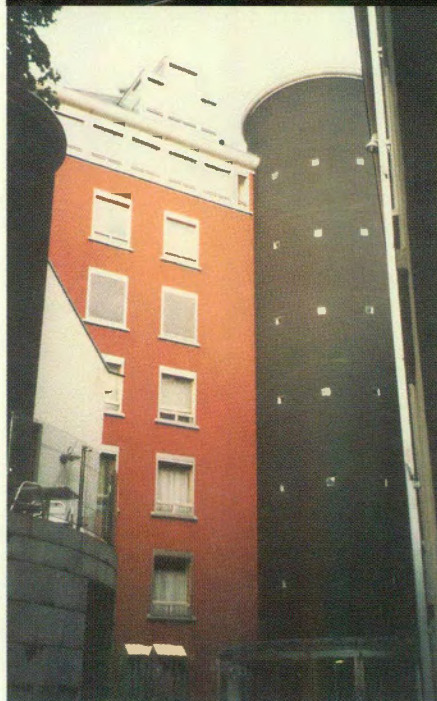


Foto 6





AAN ONZE BEGUNSTIGERS

Een abonnement op Ruimtelijk kost al jaren €10,-. Daarmee zijn onze lezers tegelijkertijd begunstigers die ons werk steunen. Eigenlijk geen geld. Dat vinden veel abonnees ook en zij betalen ruimhartig méér. Maar de Euro-inflatie gaat ook aan ons niet voorbij, evenmin als de stijging van kosten voor het bewaken van bedreigd erfgoed. Helaas zien wij ons dan ook genoodzaakt een prijsverhoging door te voeren: met ingang van jaargang 2006 zal het abonnement €16,- kosten. Een forse verhoging, dat realiseren we ons terdege, maar we staan dan ook al jaren op een 'minimumniveau'. Het bestuur rekent op uw begrip en hoopt dat u ons ook in de toekomst trouw zult blijven. Mocht het bedrag absoluut onoverkomelijk zijn, neem dan contact op met het secretariaat.

De penningmeester



Foto's links (van Bert Thomassen): semi-hoogbouw van architect Vandenhove in de binnenstad van Maastricht. Foto boven (van Leonard Fortuin): de Hoge Barakken in Maastricht; bestuur en redactie van Ruimte luisteren naar Mans Hofhuis (tweede van links).

BESTUUR EN REDACTIE OP STAP

Op 22 oktober 2005 hielden bestuur en redactie hun jaarlijkse excursie. Dit jaar was Maastricht het doel. Roermonds stedenbouwkundige, Mans Hofhuis, leidde ons rond door Céramique en binnenstad en toonde ons 'hoogbouw in Maastricht'. Daarmee worden niet de talrijke kerken bedoeld, maar hoge gebouwen in gebruik als kantoor en woonruimte. Als architect is Hofhuis nauw betrokken (geweest) bij restauratie en verbouwing van monumentale huizen.

Maastricht heeft een levendige binnenstad met veel panden die er goed geconserveerd, en daardoor 'historisch' uitzien. Bij nadere beschouwing blijken ze deels van beton te zijn. Ook andere moderne bouwmaterialen blijven voor de goede waarnemer niet onzichtbaar. Opmerkelijk was de achterkant van huizen aan de Stokstraat. "Die zijn knap gerestaureerd!" is de leek geneigd te roepen. Maar dan blijkt alles nieuwbouw te zijn, met gevels

die verspringen ten opzichte van elkaar en ongelijke hoogtes hebben. De wereld wil bedrogen worden, de stichters van Mosa Traiectum zeiden het al.

Wonen Boven Winkels is in Maastricht een feit. De stad heeft een BV die dat regelt. Ook dat draagt bij aan de levendigheid van de binnenstad en aan de 'veiligheid'. Architecten blijken zeer vindingrijk geweest te zijn bij het bedenken van toegangen achterlangs en opzij.

Roermonds stedenbouwkundige woont in Maastricht, de eerste monumentenstad van Limburg. Kan hij het Wonen Boven Winkels impulsen geven in de tweede monumentenstad van Limburg?

Wat betekent de Maastrichtse hoogbouw voor Roermond? Dat waakzaamheid geboden blijft want hoogbouw in een historische binnenstad wordt gemakkelijk vloeken in de kerk. ®

LF.

ADVERTENTIE

Het bestuur van de Stichting Ruimte roept sollicitanten op voor de functie van

bestuurslid (m/v)

Heeft u belangstelling voor het bewaken van het cultuurhistorisch erfgoed van Roermond tegen projectontwikkelaars, bestuurders en andere plannenmakers die 'Roermond op de kaart willen zetten', neem dan contact op met het bestuur, per telefoon: (0475) 316 732 of (0475) 350 367, of per e-mail: studio.fortekst@planet.nl of info@houthandelbeckers.nl. Beloning volgens de LOP-regeling (Liefdewerk Oud Papier).

Voorstad Sint Jacob 3: een verrassend monument

TEKST: LEONARD FORTUIN EN MARGREETH BRUIJNESTEIJN (RES NOVA)
ILLUSTRATIES: RES NOVA, FERD POLLAERT EN LEONARD FORTUIN

VOORSTAD SINT JACOB 3

De wandelaar die vanuit de binnenstad over de Maria Theresiabrug loopt, betreedt Voorstad Sint Jacob, genoemd naar de verderop gelegen kapel. Direct na de stenen brug, links op de hoek, staan monumentale panden met huisnummers 1 t/m 7 die samen een 'massief' vormen. Eeuwenlang lag deze buurt buiten de muren van Roermond, pas in de zeventiende eeuw werd het binnen het verdedigingsstelsel van de stad getrokken. Toen werd ook de toegang tot de stad versterkt met een brughoofd, een forse toren met een poort of twee 'torenachtige volumes' gekoppeld door een tussenstuk met een poort. Op kaarten uit omstreeks 1750 is te zien dat er pal tegen de muur van het brughoofd een huis lag. De zijgevel van dit pand, nu de muur tussen Voorstad Sint Jacob 1 en Voorstad Sint Jacob 3, volgt de kromming van die muur. Die kromming is nog steeds te zien, zowel binnen als buiten.

Het brughoofd is verdwenen, maar de huizen 1 en 3 staan er nog. Hun geschiedenis is bewogen, bewoners kwamen en gingen, woningen werden gesplitst, nieuwe delen bijgebouwd. De huizen veranderden vaak van eigenaar, maar bleven vrijwel altijd binnen dezelfde familie: van vóór 1840 tot 1946 was dat de familie Gruijters, van 1957 tot 2003 de familie Janssen-Zeinstra. In de Tweede Wereldoorlog liep het complex zware schade op. Voor Voorstad Sint Jacob 3 betekende dat 'granaatinslagen en molest'. Die schade werd hersteld in 1947, met als grootste ingreep de vervanging van de kap. Ook daarna ging verkoop van delen van het complex door. Medio 2003 kochten de heer en mevrouw Pollaert het huis Voorstad Sint Jacob 3, met een paar bijgebouwen die in de loop der eeuwen waren opgetrokken.

Aan het pand was sinds 1947 geen stelselmatig onderhoud gepleegd, deskundigen noemden de technische toestand in 2003 'matig tot slecht'. De nieuwe eigenaren besloten daarom het huis te laten restaureren, maar dan wel zo dat ook de eigen woonwensen ruimte kregen. Maar hoe pak je dat aan? Een actieplan werd opgesteld. Daarin speelden een architect en een bouwbedrijf een rol, maar eveneens een adviesbureau voor de cultuurhistorische en fiscale kanten van het project.

RESTAURATIE ALS PROJECT

Vóórdat Architectenbureau Coppen in Roermond een verbouwingsplan ontwikkelde, werkte adviesbureau Res nova aan het zogenaamde 'fiscaal verhaal' (zie kader). Dat verhaal heeft twee bouwstenen, een cultuurhistorische analyse van waarden (de zogenaamde CHAW) en een 'gebrekenplan'. Primair diende het 'fiscaal verhaal' als basis voor de aanvraag van een bindende beschikking voor de fiscaal aftrekbare kosten voor restauratie en achterstallig onderhoud. Daarna werd het rapport ingezet bij de aanvraag van een laagrentende restauratiehypotheek bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF).

Voorstad Sint Jacob 3 is een rijksmonument. Het huis kreeg die status in 1971. Res nova stelde vast dat het pand zowel cultuurhistorisch, esthetisch als wetenschappelijk van grote betekenis is.



Voorstad Sint Jacob gezien vanaf de Roerkade. De witte gevel hoort bij Huize Pollaert.

De kromming van de muur (buiten).





De waterput nu.

Hun bevindingen kunnen als volgt worden samengevat.

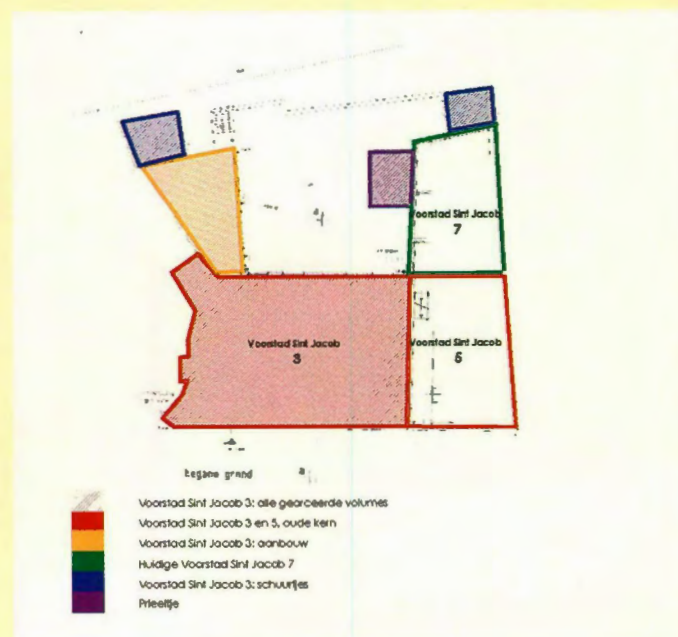
- De ligging aan de Roer. De oude kern met werkelder verwijst naar een periode waarin de Voorstad een plek was waar handel werd gedreven en waar arbeiders en ambachtslieden woonden.
- De evolutie tot statige stadswoning illustreert de ontwikkeling van de Voorstad. De moderne mens ervaart de ligging, aan de Roer maar net 'buiten de brug', als een bevoorrechte en aantrekkelijke plek om te wonen.
- De monumentale kromming in de noord-oostmuur. Deze toont de verbondenheid met het voormalige brughoofd van de Roerbrug. Resten zijn bewaard gebleven en nog steeds te zien in de aansluiting op het jongere pand Voorstad Sint Jacob I.
- De uiterlijke verschijningsvorm. De evolutie van eenvoudig huis met werkplaats uit de tweede helft van de achttiende eeuw tot statig stadspand, eind negentiende, begin twintigste eeuw, is in het interieur gedeeltelijk nog te zien. Dat zegt veel over de toenmalige en hedendaagse esthetiek.

Vervolgens heeft Res nova de structuren, elementen en details die dit complex bijzonder maken en behoudenswaardig zijn op een rij gezet. Dit overzicht bevat ook een beschrijving van de technische staat van het gebouw, het 'gebrekenplan', waaruit de aanbevelingen voor de restauratie logisch volgen.

De twee bouwstenen van het 'fiscaal verhaal', de CHAW en het 'gebrekenplan', dienden ook als basis voor de plannen van de architect, dus als richtlijnen voor ontwerp en bestek. En de aannemer



Boven: De kap van Voorstad Sint Jacob 3.
Midden: De waterput tijdens de verbouwing.
Onder: In de waterput, gezien naar boven.



Schematische weergave van Voorstad Sint Jacob 3-5-7 en omgeving.



Hal en trap in 19e eeuwse stijl.



De hal met raam in voorgevel.

FISCAAL VERHAAL[®]

Sinds 2004 komen particuliere eigenaren van monumentale panden niet langer in aanmerking voor rijkssubsidie. In plaats daarvan heeft de overheid de vanouds bestaande aftrekbaarheid van onderhoudskosten van een rijksmonument gekoppeld aan een laagrentende hypothecaire lening van het Nationaal Restauratiefonds (NRF). Speciaal voor deze eigenaren heeft Res nova een nieuw product ontwikkeld, Fiscaal verhaal gehe-ten. Om in aanmerking te komen voor een lening van het NRF heeft de eigenaar onder meer een beschikking nodig van de Belastingdienst Bureau Monumentenpanden (BBM) te Amersfoort die de omvang van de aftrekbare kosten bepaalt.

De blauwdruk voor Fiscaal verhaal, tot stand gekomen in overleg met de BBM, bestaat uit:

- een cultuur- en bouwhistorische analyse (CHAW);
- een gebrekenplan met kostenraming;
- een fiscaalcultuurhistorische indicatie (FCI).

In de praktijk is Fiscaal verhaal een uitstekend gereedschap gebleken om restauraties betaalbaar en dus beheersbaar te houden. Inmiddels heeft Res nova het verschillende keren in praktijk gebracht bij restauratieprojecten.

Zie ook: www.res-nova.nl.

putte er veel inspiratie uit bij het oplossen van onverwachte problemen. De Monumentencommissie van Roermond, inmiddels opgevolgd door de Commissie Beeldkwaliteit, ontving het rapport van Res nova met enthousiasme, en noemde het onderzoek een aanwinst, omdat het een onbekend hoofdstuk uit de geschiedenis van Roermond vastlegt.

EEN ONTDEKKING

Architect Coppen en aannemer Loven (zie *vraaggesprek elders in dit nummer*) hebben gezorgd voor een goede balans tussen de cultuurhistorische waarden van het huis en de wensen van de nieuwe eigenaars. Die wonen er nu tot volle tevredenheid.

"Als meisje kwam ik hier vaak langs en droomde ervan dat het mijn huis was. Die droom is nu werkelijkheid", zegt mevrouw Pollaert trots. Tijdens de verbouwing deden de medewerkers van Loven een interessante ontdekking: in de keuken bleek een oude waterput nog in zo goede staat dat restauratie mogelijk was. Nu biedt een glazen plaat in de keukenvloer een fraaie inkijk in die put.



De kromming van de muur van het brughoofd (binnen, vóór de restauratie).

Terugkijkend kan gesteld worden dat alle betrokkenen optimaal hebben samengewerkt bij de restauratie van het pand Voorstad Sint Jacob 3. De gemeente, met name de Commissie Beeldkwaliteit, beschouwt het project als voorbeeldig, zowel in financieel als technisch opzicht. De Stichting Ruimte heeft de heer en mevrouw Pollaert het Ruimte-Keurmerk toegekend, de welbekende onderscheiding voor respectvolle restauratie en verbouwing van een monumentaal pand. Ook de Stichting Rura laat zich niet onbetuigd: in de Spiegel van Roermond 2006 wordt een artikel over het cultuurhistorische onderzoek van Res nova opgenomen. [®]

Bron: Res nova, 'Buiten de Brug - Voorstad Sint Jacob 3 Roermond', Cultuur- en bouwhistorische analyse (januari 2004).



Op veel plaatsen in onze stad staan historische gebouwen die gerestaureerd zijn of worden. Vaak blijkt dan Loven Verenigde Bedrijven het verantwoordelijke bouwbedrijf. Wat komt er kijken bij zo'n project? Een vraaggesprek met de directeur.

TEKST: LEONARD FORTUIN EN LUCIEN JANSSEN
FOTO'S: RETERA FOTOGRAFIE, FILM EN VIDEO

In 1985 richtte Tom Loven zijn aannemingsbedrijf op, in 1988 besloot hij ook restauratie en renovatie van historische panden te gaan uitvoeren. Sindsdien is zijn bedrijf bij het opknappen van veel monumentale panden in Roermond betrokken geraakt, tot op de dag van vandaag.

Tom Loven, directeur en grootaandeelhouder, mag zich een succesvol ondernemer noemen.

Tom Loven

Restauratie
van historische
panden

**'Vooral
liefdewerk'**

Waarin onderscheidt Loven zich van een bouwonderneming die alleen nieuwbouw uitvoert?

'De werknemers in ons aannemingsbedrijf hebben specifieke kennis. Ze zijn in het bedrijf opgeleid en hebben langdurige dienstverbanden. Van groot belang is hun zelflerend vermogen. Hun vakmanschap wordt doorgegeven van oud naar jong. Ook winnen we vaak advies in bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). In 1988 bijvoorbeeld werd ons gevraagd de westelijke torens van de Munsterkerk te restaureren. Wij hadden toen nog nooit met mergel gewerkt. Ik vroeg de RDMZ of ze specialisten hebben op het gebied van mergel. Hun reactie: 'U bent de eerste Limburgse aannemer die om advies vraagt.' Hun advies sprak ons wel aan: 'Zet eerst de torens in een steiger, en kijk dan samen met ons wat er gedaan moet worden. Geef daarna pas een prijs af.' Het kerkbestuur was in voor deze aanpak, maar eiste wel een tienjarige garantie op het metselwerk. Dit is de meest faire werkwijze, ook om kwaliteit te kunnen waarborgen.'

Vroeg het kerkbestuur offertes bij andere bedrijven?

'Nee, dat gebeurde niet. Maar de laatste

jaren komt dat wel steeds vaker voor. Daar zit een groot probleem aan: de meeste opdrachtgevers kunnen de kwaliteit die ze krijgen niet beoordelen. Er wordt veel aangeklooid bij restauraties, waardoor achteraf veel problemen ontstaan. Maar dan is niemand meer bereikbaar.'

Kan iedere aannemer zich aanbieden voor restauratiewerk?

'Een bouwbedrijf kan zich volgens de ERB, de Erkenningregeling Restauratie Bouwbedrijf, laten certificeren. Drie jaar geleden besloten we het ERB-certificaat te halen, om een onderscheidend vermogen in de markt te creëren als erkend restauratiebouwbedrijf. Hoewel we dachten het heel goed te doen, bleken we drie jaar nodig te hebben om onze organisatie aan te passen, het reglement is heel streng.

Ons certificaat is geldig tot 2007, jaarlijks wordt bekeken af we nog wel voldoen aan de gestelde eisen. Een van de eisen is deze: vóór we aan een project beginnen, moet er een beschrijving komen van het gebouw, om een beeld te krijgen waar we terecht zijn gekomen. Wat is het voor gebouw? Hoe oud is het? Wat heeft het meegemaakt? Wat zijn de belangrijke elementen waarmee rekening gehouden moet worden? Wat is de specifieke problematiek van het werk? Kan dit eruit of schrijft de architect wat anders voor? Als je de erkenning hebt, wordt verwacht dat je de opdrachtgever advies geeft en waakt voor fouten. Dat kan spanning geven: het pand heeft bouwhistorische waarde en de opdrachtgever wil iets dat daarmee strijdig is. Samen moeten we dan een middenweg zien te vinden.'

Verlangt de ERB dat u bouwhistorische kennis bezit?

'Dat is een van de belangrijkste eisen. Mijn vrouw houdt zich daar mee bezig; ze heeft geschiedenis gestudeerd en volgde in Utrecht een aanvullende opleiding op het gebied van monumentenzorg. Zonodig geeft zij uitleg en ze houdt de vinger aan de puls. Als er iets bijzonders gevonden wordt, bellen de mannen haar op: 'Kom even kijken, heeft dit waarde of kan het in de container?'

Waarom heeft u gekozen voor restauratiewerk?

'Om twee redenen: ik vind het boeiender dan nieuwbouw; en dat bleek voor de medewerkers ook te gelden.'

Heeft u voor alle werkzaamheden specialisten in huis?

'Bewerken, zoals het kappen van ornamenten en pinakels, doen we niet zelf. Als er veel mergel verwerkt moet worden, huren we een gespecialiseerd bedrijf in. Daar zijn er twee van, in Zuid-Limburg. Die leveren ook de blokken en hebben mensen die samen met ons het natuursteen aanbrengen. De rest doen we zelf. Maar leidekwerk, zinkwerk, koperwerk, en bliksemafleiders laten we aan de specialisten over. Zelf doen we het zuivere restaureren van metselwerk in natuursteen en timmerwerk.'

Welke contacten onderhoudt Loven met instanties zoals de gemeente, het bisdom, de RDMZ, enz.? Is dat structureel?

'Met gemeente en bisdom voeren we wekelijks overleg. Aan de RDMZ vragen we advies als dat nodig is.'

Is Loven alleen actief in Roermond en omgeving?

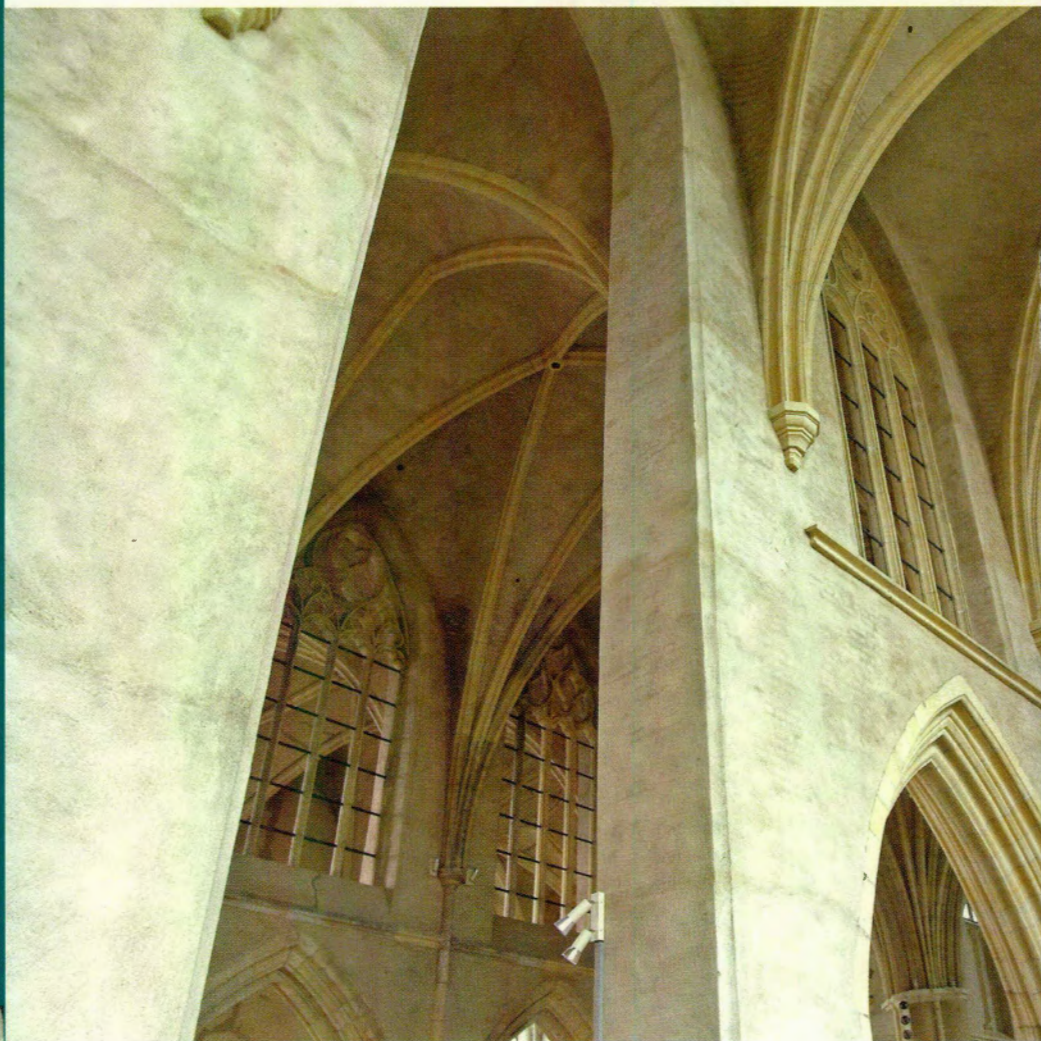
'We beperken ons tot het gebied tussen Eindhoven en Maastricht. Sinds 2003 hebben we een fysiek steunpunt in Venlo, omdat er opdrachtgevers zijn die daar onze fysieke aanwezigheid eisen, om huurders snel te kunnen bedienen. Enkele van onze medewerkers wonen in Venlo.'

Komt het vaak voor dat een medewerker tijdens restauratiewerk aan de bel trekt?

'Daar hebben we een protocol voor: hij moet zijn projectleider bellen als er iets gevonden wordt. Die belt mij of de architect, afhankelijk welke partijen betrokken zijn bij de bouwprocessen. Bij de kathedraal, bijvoorbeeld, is dat de architect en het begeleidend bureau. Onze rol is steeds anders, afhankelijk van afspraken. Bij archeologische vondsten waarschuwen we meteen de gemeente, evenals de Werkgroep Archeologie van Rura.'

Bij de kathedraal zijn pas kortgeleden gevonden. Een grote machine heeft staan zeven nadat de stenen verwijderd waren. Was dat ingecalculeerd?

'Nee, dat was niet ingecalculeerd, er zou nauwelijks gegraven worden. Toch vonden we op allerlei plaatsen onsamenhangende botresten. Op zeker moment gingen we met een con-



Tom Loven

Op veel plaatsen in onze stad staan historische gebouwen die gerestaureerd zijn of worden. Vaak blijkt dan Loven Verenigde Bedrijven het verantwoordelijke bouwbedrijf. Wat komt er kijken bij zo'n project? Een vraaggesprek met de directeur.

TEKST: LEONARD FORTUIN EN LUCIEN JANSEN
FOTO'S: RETERA FOTOGRAFIE, FILM EN VIDEO

In 1985 richtte Tom Loven zijn aannemingsbedrijf op, in 1988 besloot hij ook restauratie en renovatie van historische panden te gaan uitvoeren. Sindsdien is zijn bedrijf bij het opknappen van veel monumentale panden in Roermond betrokken geraakt, tot op de dag van vandaag.

Tom Loven, directeur en grootaandeelhouder, mag zich een succesvol ondernemer noemen.

Restauratie
van historische
panden

*Vooraf
liefdewerk'*



Waarin onderscheidt Loven zich van een bouwonderneming die alleen nieuwbouw uitvoert?

'De werknemers in ons aannemingsbedrijf hebben specifieke kennis. Ze zijn in het bedrijf opgeleid en hebben langdurige dienstverbanden. Van groot belang is hun zelflerend vermogen. Hun vakmanschap wordt doorgegeven van oud naar jong. Ook winnen we vaak advies in bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). In 1988 bijvoorbeeld werd ons gevraagd de westelijke torens van de Munsterkerk te restaureren. Wij hadden toen nog nooit met mergel gewerkt. Ik vroeg de RDMZ of ze specialisten hebben op het gebied van mergel. Hun reactie: 'U bent de eerste Limburgse aannemer die om advies vraagt.' Hun advies sprak ons wel aan: 'Zet eerst de torens in een steiger, en kijk dan samen met ons wat er gedaan moet worden. Geef daarna pas een prijs af.' Het kerkbestuur was in voor deze aanpak, maar eiste wel een tienjarige garantie op het metselwerk. Dit is de meest faire werkwijze, ook om kwaliteit te kunnen waarborgen.'

Vroeg het kerkbestuur offertes bij andere bedrijven?

'Nee, dat gebeurde niet. Maar de laatste

jaren komt dat wel steeds vaker voor. Daar zit een groot probleem aan: de meeste opdrachtgevers kunnen de kwaliteit die ze krijgen niet beoordelen. Er wordt veel aangeklooid bij restauraties, waardoor achteraf veel problemen ontstaan. Maar dan is niemand meer bereikbaar.'

Kan iedere aannemer zich aanbieden voor restauratiewerk?

'Een bouwbedrijf kan zich volgens de ERB, de Erkenningregeling Restauratie Bouwbedrijf, laten certificeren. Drie jaar geleden besloten we het ERB-certificaat te halen, om een onderscheidend vermogen in de markt te creëren als erkend restauratiebouwbedrijf. Hoewel we dachten het heel goed te doen, bleken we drie jaar nodig te hebben om onze organisatie aan te passen, het reglement is heel streng.

Ons certificaat is geldig tot 2007, jaarlijks wordt bekeken of we nog wel voldoen aan de gestelde eisen. Een van de eisen is deze: vóór we aan een project beginnen, moet er een beschrijving komen van het gebouw, om een beeld te krijgen waar we terecht zijn gekomen. Wat is het voor gebouw? Hoe oud is het? Wat heeft het meegemaakt? Wat zijn de belangrijke elementen waarmee rekening gehouden moet worden? Wat is de specifieke problematiek van het werk? Kan dit eruit of schrijft de architect wat anders voor? Als je de erkenning hebt, wordt verwacht dat je de opdrachtgever advies geeft en waakt voor fouten. Dat kan spanning geven: het pand heeft bouwhistorische waarde en de opdrachtgever wil iets dat daarmee strijdig is. Samen moeten we dan een middenweg zien te vinden.'

Verlangt de ERB dat u bouwhistorische kennis bezit?

'Dat is een van de belangrijkste eisen. Mijn vrouw houdt zich daar mee bezig; ze heeft geschiedenis gestudeerd en volgde in Utrecht een aanvullende opleiding op het gebied van monumentenzorg. Zonodig geeft zij uitleg en ze houdt de vinger aan de pols. Als er iets bijzonders gevonden wordt, bellen de mannen haar op: "Kom even kijken, heeft dit waarde of kan het in de container?"'

Waarom heeft u gekozen voor restauratiewerk?

'Om twee redenen: ik vind het boeiender dan nieuwbouw; en dat bleek voor de medewerkers ook te gelden.'

Heeft u voor alle werkzaamheden specialisten in huis?

'Bewerken, zoals het kappen van ornamenten en pinakels, doen we niet zelf. Als er veel mergel verwerkt moet worden, huren we een gespecialiseerd bedrijf in. Daar zijn er twee van, in Zuid-Limburg. Die leveren ook de blokken en hebben mensen die samen met ons het natuursteen aanbrengen. De rest doen we zelf. Maar leidekwerk, zinkwerk, koperwerk, en bliksemafleiders laten we aan de specialisten over. Zelf doen we het zuivere restaureren van metselwerk in natuursteen en timmerwerk.'

Welke contacten onderhoudt Loven met instanties zoals de gemeente, het bisdom, de RDMZ, enz.? Is dat structureel?

'Met gemeente en bisdom voeren we wekelijks overleg. Aan de RDMZ vragen we advies als dat nodig is.'

Is Loven alleen actief in Roermond en omgeving?

'We beperken ons tot het gebied tussen Eindhoven en Maastricht. Sinds 2003 hebben we een fysiek steunpunt in Venlo, omdat er opdrachtgevers zijn die daar onze fysieke aanwezigheid eisen, om huurders snel te kunnen bedienen. Enkele van onze medewerkers wonen in Venlo.'

Komt het vaak voor dat een medewerker tijdens restauratiewerk aan de bel trekt?

'Daar hebben we een protocol voor: hij moet zijn projectleider bellen als er iets gevonden wordt. Die belt mij of de architect, afhankelijk welke partijen betrokken zijn bij de bouwprocessen. Bij de kathedraal, bijvoorbeeld, is dat de architect en het begeleidend bureau. Onze rol is steeds anders, afhankelijk van afspraken. Bij archeologische vondsten waarschuwen we meteen de gemeente, evenals de Werkgroep Archeologie van Rura.'

Bij de kathedraal zijn pas kortgeleden gevonden. Een grote machine heeft staan zeven nadat de stenen verwijderd waren. Was dat ingecalculiseerd?

'Nee, dat was niet ingecalculiseerd, er zou nauwelijks gegraven worden. Toch vonden we op allerlei plaatsen onsamenhangende botresten. Op zeker moment gingen we met een con-

'Kom even kijken,
heeft dit waarde
of kan het in
de container?'



tainer puin naar de vuilstort. Toen kwam er een telefoontje: 'Hoho, hier steekt van alles uit! Dat mogen we niet accepteren.' We hadden wel vergunning voor het storten van chemische verbindingen, maar menselijke resten is een apart verhaal. Je mag in Nederland geen grond storten met menselijke resten. Dat wisten we niet, het verplaatsen van zand van een kerk of een begraafplaats komt niet zo vaak voor. De container moest terug, de grond werd gezeefd. Uiteindelijk zijn er 21 kistjes met botresten in een voormalige CV-kelder opgeslagen; die is dichtgemetseld, met een steen die aangeeft wat hier wanneer is opgeborgen en waarom.'

Werkte u bij de kathedraal met een open begroting?

'We werkten met een vooraf overeengekomen aanneemsom. De opdrachtgever had bewust gekozen voor een openbare inschrijving. Omdat het geld van veel verschillende personen en instellingen afkomstig was, kon men het werk vanzelfsprekend niet vrijelijk aan één partij gunnen. Dus werden vijf partijen, waaronder Loven, uitgenodigd een offerte uit te brengen op basis van bestek en tekeningen. Dat gebeurde in november 2004; voor half december moest er een prijsopgaaf komen. De verschillen tussen de diverse aannemers waren groot. Wij waren de laagste. Op basis daarvan is het kerkbestuur met ons in zee gegaan. Een dubbeltje op zijn kant. U kunt zich voorstellen dat er Loven wel wat aangelegen was deze opdracht te krijgen.'

Wij hebben ons verbaasd over wat er gebeurde bij de Munsterkerk. Daar werd een hellingbaan aangelegd vóór er een vergunning was.

'Formeel moet er op het werk altijd een origineel gestempelde bouwvergunning aanwezig zijn. Maar tijdsdruk is een enorme factor. Bij de Munsterkerk duurde de procedure nogal lang, gemeente, architect en kerkbestuur moesten het eens zien te worden. Toen ons werd gezegd dat de vergunning ter tekening op het gemeentehuis lag, een formaliteit, zijn we gestart omdat de winter inviel.'

Wat doet Loven als iemand een monumentaal pand wil verbouwen maar (nog) geen vergunning heeft?

'Als de vergunning er niet is, kunnen we de opdracht niet aannemen. We zouden dan ons ERB-certificaat kwijtraken. Wij moeten de eigenaar adviseren over alle zaken die met het monument te maken hebben, zelfs over de regelingen van het nationaal restauratiefonds. Ook vertellen we de mensen of ze een bouwhistorisch onderzoek moeten laten doen, en bij wie ze daarvoor terecht kunnen. Maar als de hele procedure nagenoeg doorlopen is, wordt er wel eens gestart met voorbereidende werkzaamheden, terwijl de vergunning er nog niet is. Maar een project waar de regels met voeten getreden worden, daar beginnen we niet aan. Daarvoor is het risico te groot.'

De verbouwing van het poortgebouw van de kazeme is heel anders geworden dan te zien was op de tekeningen die ter inzage lagen. Hoe kan dat?

'Wij werken vaak met een uitvoeringstekening. Ik ben me ervan bewust dat er wel eens wat anders wordt gedaan dan staat aangegeven. Noem het voortschrijdend inzicht. Ik weet niet of het bij de kazeme ook zo is gegaan.'

Kunt u merken dat het rijk en de provincie de neiging hebben restauraties te verschuiven naar de gemeentes?

'Nee, nog niet. We horen en lezen dat de gemeente een grotere verantwoordelijkheid krijgt en vragen ons of of dat een goede ontwikkeling is. Kan iedere

Monumenten en monumentale gebouwen in Roermond en omgeving gerestaureerd door Loven Verenigde Bedrijven sinds 1988

Munsterkerk
St. Christoffelkathedraal
H. Geestkerk
Tekenschool
Minderbroederskerk
Prinsen Hof, Munsterplein
Grafmonument Cuypers, Oude Kerkhof
Kapel, De Weerd
Pand Cillekens-Dreessens
Bongaertskapel, Oude Kerkhof
Cattentoren
Kasteel Hattem, Maastrichterweg
Pand Thuiszorg, Zwartbroekstraat
Pand Thissen, Minderbroedersstraat
Louisa Pension, Pollartstraat
Ursulinenkapel, Steegstraat (achter LLTB)
Van den Bergh Spart, Brugstraat

Kapelanie, Abdijhof
Munsterboog, Abdijhof
Voorm. Groene Kruis, Swalmerstraat 59c
Voormalig gebouw ARS, Swalmerstraat 21
Wijnhandel Berger, Swalmerstraat 2-4
Diverse kruisbeelden
Diverse putkapellen
Diverse graven, Oude Kerkhof
Pompen Neerstraat en Munsterplein
Voorstad Sint Jacob 3

Monumentale panden aan de
Andersonweg, Dionisiusstraat, Kruisheerenstraat,
Neerstraat 65 en 65a, Paredisstraat 15,
Pastoorswol, Schoenmakerstraat, St. Jansstraat,
Steegstraat 10 - 8 - 6 - 1, Steenweg,
Swalmerstraat 21 en 59, Vismarkt, Wilhelminasingel

gemeente daar een specialisme voor opbouwen? Kan men dat niet beter centraal houden? Dat is een politieke keuze, dus hogere wiskunde, en daarin zijn we niet thuis.'

Welke opdrachten aan historische panden heeft Loven momenteel in uitvoering in Roermond en omgeving?

'Het project Cattentoren is weer opgepakt, dankzij een bijdrage van het Designer Outlet Center. Voorts werken we aan het Jachtslot van de kasteelruïne van Montfort, de St. Lambertus kerk in Reuver, en de immunitetsmuren van Thorn. In Venlo heeft de woningcorporatie Antares ons benaderd voor een project Wonen boven winkels omdat we daarmee in Maastricht veel ervaring hebben opgedaan.'

Waarom lukt Wonen boven winkels in Maastricht wel en in Roermond niet? 'De toegang is een moeilijk punt, een meter gevelbreedte moet opgeofferd worden voor een deur. In Maastricht worden via allerlei andere ruimtes en 'achterommen' ingangen gecreëerd, met loopbruggen over platte daken heen, wat natuurlijk juridisch een hele klus is wegens het recht van overpad. In Maastricht is een BV Wonen boven winkels enthousiast bezig met opknappen en verhuur van winkels. Die BV is een initiatief van de gemeente Maastricht, samen met de woningcorporaties. Namens de eigenaren regelen ze het gebruik van het woongedeelte voor 30 jaar. In Roermond heeft o.a. Wonen-Zuid het geprobeerd. De Steenen Trappen bieden een geweldige mogelijkheid panden aan de Steenweg bereikbaar te maken voor bewoning, via het binnenterrein.'

Zijn er restauratieprojecten die Loven niet doet?

'Een heel belangrijk gunningscriterium bij de aanbesteding is de 'rentestand' van de aannemer, als betaling een aantal jaren wordt uitgesteld, bijv. tot 2009. Dat is lastig, omdat je dan pas in 2009 de rekening kunt indienen terwijl je nu moet leveren. Subsidies spelen ook een rol, die worden vaak ook pas later uitgekeerd. Zo wordt de aannemer in de rol van bankier gemanoeuvreed. Daar zijn wij niet goed in, je moet nogal kapitaalkrachtig voor zijn. Wij doen dus niet mee aan zulke projecten. Wel zijn we bereid te zoeken naar financieringsvormen, samen met een bankier. Als deze tendens toeneemt, zullen we keuzes moeten maken.'

Is Lovens keuze zich te specialiseren in restauratie een 'gouden greep' geweest?

'Restauratiewerk is net niet helemaal liefdewerk oud papier. Het is beslist niet de kurk waar Loven op drijft. Het werk is geweldig mooi, ook voor de medewerkers, maar economisch zijn er grote risico's. Wij willen fatsoenlijk werk leveren, en dan wordt winstgevendheid moeilijk. Daar hebben we gelukkig de andere divisies voor. In de toekomst verwacht ik meer nieuwbouw en gecombineerde projecten: we restaureren een monument, geven het een andere functie en koppelen daaraan nieuwbouw. Zulke projecten zijn beter geschikt om rendement te generen.' ®

‘Kom even kijken,
heeft dit waarde
of kan het in
de container?’



tainer puin naar de vuilstort. Toen kwam er een telefoontje: ‘Hoho, hier steekt van alles uit! Dat mogen we niet accepteren.’ We hadden wel vergunning voor het storten van chemische verbindingen, maar menselijke resten is een apart verhaal. Je mag in Nederland geen grond storten met menselijke resten. Dat wisten we niet, het verplaatsen van zand van een kerk of een begraafplaats komt niet zo vaak voor. De container moest terug, de grond werd gezeefd. Uiteindelijk zijn er 21 kistjes met botresten in een voormalige CV-kelder opgeslagen; die is dichtgemetseld, met een steen die aangeeft wat hier wanneer is opgeborgen en waarom.’

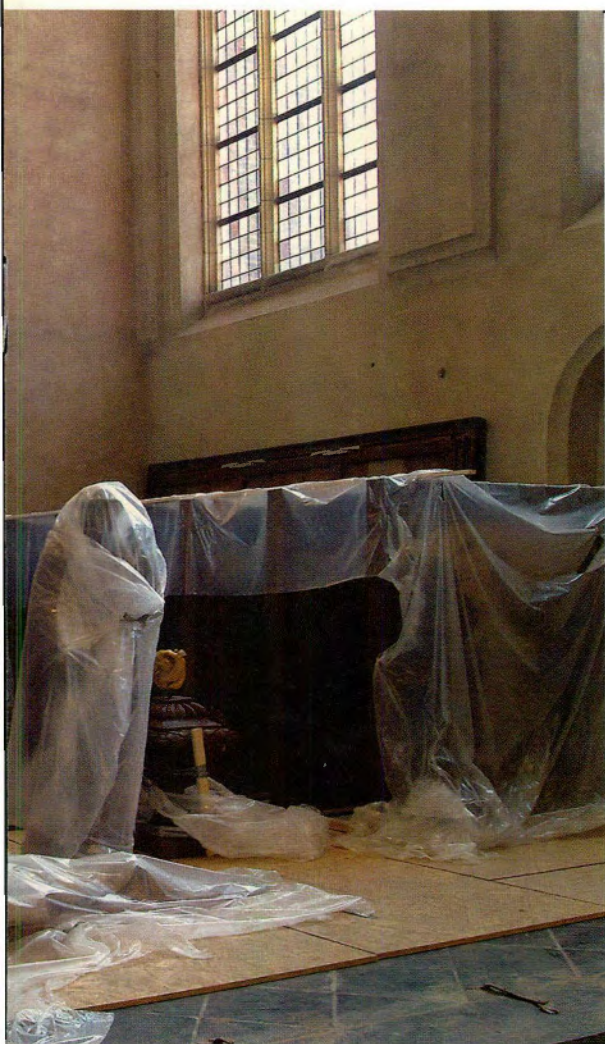
Werkte u bij de kathedraal met een open begroting?

‘We werkten met een vooraf overeengekomen aanneemsom. De opdrachtgever had bewust gekozen voor een openbare inschrijving. Omdat het geld van veel verschillende personen en instellingen afkomstig was, kon men het werk vanzelfsprekend niet vrijelijk aan één partij gunnen. Dus werden vijf partijen, waaronder Loven, uitgenodigd een offerte uit te brengen op basis van bestek en tekeningen. Dat gebeurde in november 2004; voor half december moest er een prijsopgave komen. De verschillen tussen de diverse aannemers waren groot. Wij waren de laagste. Op basis daarvan is het kerkbestuur met ons in zee gegaan. Een dubbeltje op zijn kant. U kunt zich voorstellen dat er Loven wel wat aangelegen was deze opdracht te krijgen.’

Wij hebben ons verbaasd over wat er gebeurde bij de Munsterkerk. Daar werd een hellingbaan aangelegd vóór er een vergunning was.

‘Formeel moet er op het werk altijd een origineel gestempelde bouwvergunning aanwezig zijn. Maar tijdsdruk is een enorme factor. Bij de Munsterkerk duurde de procedure nogal lang, gemeente, architect en kerkbestuur moesten het eens zien te worden. Toen ons werd gezegd dat de vergunning ter tekening op het gemeentehuis lag, een formaliteit, zijn we gestart omdat de winter inviel.’

Wat doet Loven als iemand een monumentaal pand wil verbouwen maar (nog) geen vergunning heeft?



Monumenten en monumentale gebouwen in Roermond en omgeving gerestaureerd door Loven Verenigde Bedrijven sinds 1988

Munsterkerk
St. Christoffelkathedraal
H. Geestkerk
Tekenschool
Minderbroederskerk
Prinsenhof, Munsterplein
Grafmonument Cuypers, Oude Kerkhof
Kapel, De Weerd
Pand Gillekens-Dreessens
Bongaertskapel, Oude Kerkhof
Cattentoren
Kasteel Hattem, Maastrichterweg
Pand Thuiszorg, Zwartbroekstraat
Pand Thissen, Minderbroedersstraat
Louisa Pension, Pollartstraat
Ursulinenkapel, Steegstraat (achter LLTB)
Van den Bergh Sport, Brugstraat

Kapelanie, Abdijhof
Munsterboog, Abdijhof
Voorm. Groene Kruis, Swalmerstraat 59c
Voormalig gebouw ARS, Swalmerstraat 21
Wijnhandel Berger, Swalmerstraat 2-4
Diverse kruisbeelden
Diverse putkapellen
Diverse graven, Oude Kerkhof
Pompen Neerstraat en Munsterplein
Voorstad Sint Jacob 3

Monumentale panden aan de
Andersonweg, Dionisiusstraat, Kruisheerenstraat,
Neerstraat 65 en 65a, Paredisstraat 15,
Pastoorswal, Schoenmakerstraat, St. Jansstraat,
Steegstraat 10 - 8 - 6 - 1, Steenweg,
Swalmerstraat 21 en 59, Vismarkt, Wilhelminasingel

gemeente daar een specialisme voor opbouwen? Kan men dat niet beter centraal houden? Dat is een politieke keuze, dus hogere wiskunde, en daarin zijn we niet thuis.'

Welke opdrachten aan historische panden heeft Loven momenteel in uitvoering in Roermond en omgeving?

'Het project Cattentoren is weer opgepakt, dankzij een bijdrage van het Designer Outlet Center. Voorts werken we aan het Jachtslot van de kasteelruïne van Montfort, de St. Lambertus kerk in Reuver, en de immunitetsmuren van Thorn. In Venlo heeft de woningcorporatie Antares ons benaderd voor een project Wonen boven winkels omdat we daarmee in Maastricht veel ervaring hebben opgedaan.'

Waarom lukt Wonen boven winkels in Maastricht wel en in Roermond niet?

'De toegang is een moeilijk punt, een meter gevelbreedte moet opgeofferd worden voor een deur. In Maastricht worden via allerlei andere ruimtes en 'achterommen' ingangen gecreëerd, met loopbruggen over platte daken heen, wat natuurlijk juridisch een hele klus is wegens het recht van overpad. In Maastricht is een BV Wonen boven winkels enthousiast bezig met opknappen en verhuur van winkels. Die BV is een initiatief van de gemeente Maastricht, samen met de woningcorporaties. Namens de eigenaren regelen ze het gebruik van het woongedeelte voor 30 jaar. In Roermond heeft o.a. Wonen-Zuid het geprobeerd. De Steenen Trappen bieden een geweldige mogelijkheid panden aan de Steenweg bereikbaar te maken voor bewoning, via het binnenterrein.'

Zijn er restauratieprojecten die Loven niet doet?

'Een heel belangrijk gunningscriterium bij de aanbesteding is de 'rentestand' van de aannemer, als betaling een aantal jaren wordt uitgesteld, bijv. tot 2009. Dat is lastig, omdat je dan pas in 2009 de rekening kunt indienen terwijl je nu moet leveren. Subsidies spelen ook een rol, die worden vaak ook pas later uitgekeerd. Zo wordt de aannemer in de rol van bankier gemanoeuvreerd. Daar zijn wij niet goed in, je moet nogal kapitaalcrachtig voor zijn. Wij doen dus niet mee aan zulke projecten. Wel zijn we bereid te zoeken naar financieringsvormen, samen met een bankier. Als deze tendens toeneemt, zullen we keuzes moeten maken.'

Is Lovens keuze zich te specialiseren in restauratie een 'gouden greep' geweest?

'Restauratiewerk is net niet helemaal liefdewerk oud papier. Het is beslist niet de kurk waar Loven op drijft. Het werk is geweldig mooi, ook voor de medewerkers, maar economisch zijn er grote risico's. Wij willen fatsoenlijk werk leveren, en dan wordt winstgevendheid moeilijk. Daar hebben we gelukkig de andere divisies voor. In de toekomst verwacht ik meer nieuwbouw en gecombineerde projecten: we restaureren een monument, geven het een andere functie en koppelen daaraan nieuwbouw. Zulke projecten zijn beter geschikt om rendement te generen.' ®

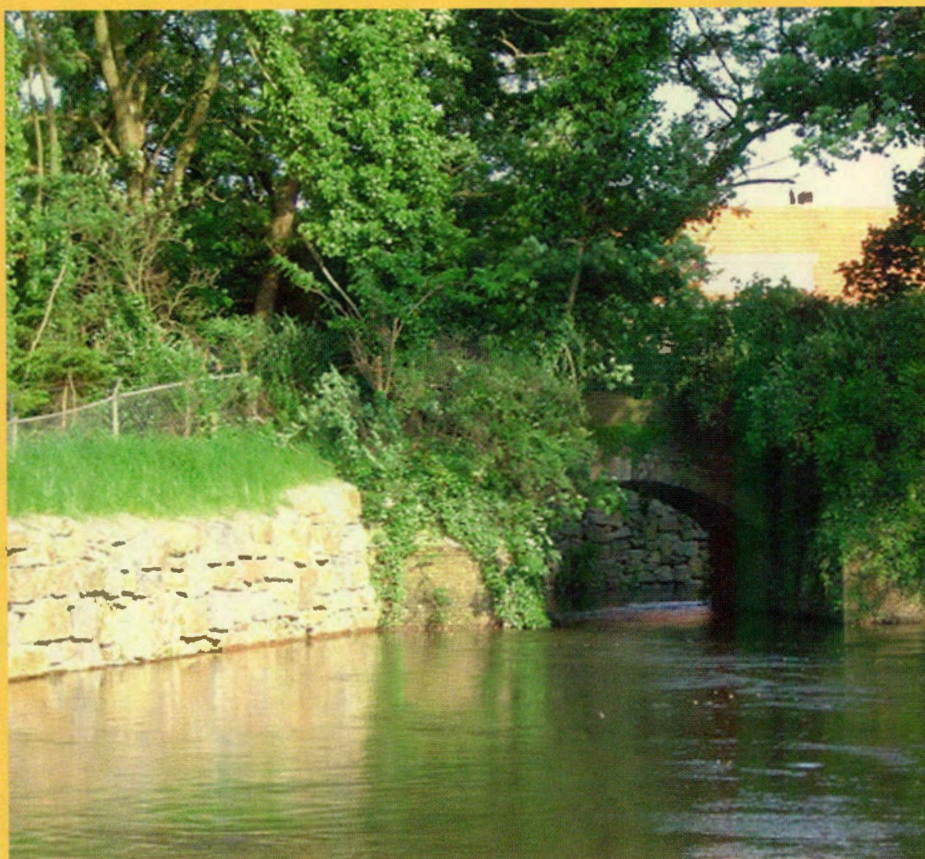
'Als de vergunning er niet is, kunnen we de opdracht niet aannemen. We zouden dan ons ERB-certificaat kwijtraken. Wij moeten de eigenaar adviseren over alle zaken die met het monument te maken hebben, zelfs over de regelingen van het nationaal restauratiefonds. Ook vertellen we de mensen of ze een bouwhistorisch onderzoek moeten laten doen, en bij wie ze daarvoor terecht kunnen. Maar als de hele procedure nagenoeg doorlopen is, wordt er wel eens gestart met voorbereidende werkzaamheden, terwijl de vergunning er nog niet is. Maar een project waar de regels met voeten getreden worden, daar beginnen we niet aan. Daarvoor is het risico te groot.'

De verbouwing van het poortgebouw van de kazernes is heel anders geworden dan te zien was op de tekeningen die ter inzage lagen. Hoe kan dat?

'Wij werken vaak met een uitvoeringstekening. Ik ben me ervan bewust dat er wel eens wat anders wordt gedaan dan staat aangegeven. Noem het voortschrijdend inzicht. Ik weet niet of het bij de kazernes ook zo is gegaan.'

Kunt u merken dat het rijk en de provincie de neiging hebben restauraties te verschuiven naar de gemeentes?

'Nee, nog niet. We horen en lezen dat de gemeente een grotere verantwoordelijkheid krijgt en vragen ons af of dat een goede ontwikkeling is. Kan iedere



TEKST: WILLEM CARTIGNY, LUCIEN JANSSEN EN LEONARD FORTUIN
ILLUSTRATIES: WILLEM CARTIGNY, HARRIE HAWINKELS EN LEONARD FORTUIN



Van Palmboom via Wauben naar Rijnboutt

Professor Rijnboutt geeft zijn mening over de plannen voor de Roerdelta. Maar heeft hij alle relevante adviezen wel gezien?

De Molenbeek zoals ze nu stroomt (foto links) en zoals ze voor de demping stroomde.

DE FEITEN

Enige jaren geleden maakte architectenbureau Palmboom een Masterplan voor de ontwikkeling van de Roerdelta. Eind 2001 nam de gemeenteraad dat plan geamendeerd aan. Tegenstanders zagen meer in een alternatief dat architect Wauben had opgesteld, in opdracht van de eigenaars van de stadsboerderij Euver 't Brökske.

Toen het CDA in het college plaatsnam, in 2004, eiste het een second opinion over de Roerdelta, toegespitst op het voormalige Akrosterrein, waar de grootste problemen zouden liggen. De gemeente legde voormalig rijksbouwmeester prof. ir. Kees Rijnboutt drie

vragen voor: Is het Masterplan consistent? Waren andere keuzes mogelijk? Welke fasering voor de uitvoering is mogelijk? De eerste vraag betreft randvoorwaarden, uitgevoerd onderzoek, gevoerd overleg en gevolgd proces.

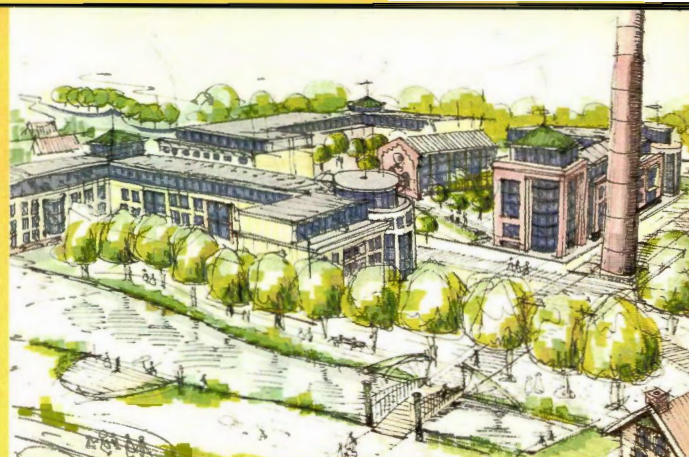
Professor Rijnboutt voerde in 2005 vraaggesprekken met vertegenwoordigers van alle betrokken instanties, waaronder de Stichting Ruimte. Zijn rapport *Masterplan RoerDelta te Roermond - Second Opinion* is gedateerd 31 juli 2005; op 31 oktober 2005 maakte de gemeente het openbaar. Volgens de officiële aanbestedingsbrief zal de gemeenteraad het rapport in januari 2006 bespreken.

DE SECOND OPINION IN HET KORT Rijnboutt spreekt van 'een schitterende locatie', 'buitengewoon veel problemen', 'planning was volstrekt achterhaald', 'milieu-problematiek overweldigend', 'overleg (...) vastgelopen' en 'een Masterplan dat niet onverdeeld gedragen lijkt te worden'. Het volgende is de kern van zijn antwoorden op die drie vragen:

"De vraag of het proces bij het tot stand komen van het Masterplan de kwalificatie 'consistent' verdient, kan niet geheel met 'ja' worden beantwoord."

Bij de afwikkeling van amendementen was "aanzienlijk meer mogelijk geweest", inclusief andere keuzes op details.

Voor een uitspraak over de fasering ontbre-



Gezicht op het Akrosgedebied vanaf de Bisschop Lindanussingel, volgens Plan Wauben, in noordelijke richting (links) en in westelijke richting (rechts). Stadsboerderij 'Euver 't Brökske', Akroscchoorsteen en Monument 1869 zijn harmonisch opgenomen in de nieuwbouw. Ook de stadsvijver (voorheen Molenbeek) is te zien.

ken de gegevens. Maar: "Het is grosso modo een heel goed Masterplan en Roermond verdient (...) een positieve ontwikkeling in de Roerdelta."

Voorts meent hij dat:

"De gemeente heeft rol en competentie van de Adviesgroep die in het begin van het proces was ingesteld, onvoldoende duidelijk gemaakt. Ook de opdracht aan Palmboom was onduidelijk op onderdelen. Sommige leden van de Adviesgroep hadden een dubbelrol: ondernemer en adviseur."

"Juist op het punt van details zoals het Monument 1869, de schoorsteen en de boerderij en dus het behouden van het genius loci, 'de geest van de plek', kan mijns inziens ook in kwalitatief opzicht nog een fundamentele slag gemaakt worden, die ook op het alsnog vergroten van het draagvlak voor het plan van wezenlijk belang kan zijn." Echter:

"Het voorstel om "een rudiment van het monument 1869 (...) als follie te bewaren" (Van Dale kent het woord 'follie': een dwaas, nutteloos bouwsel) is "hoogst ongelukkig".

"Juist gezien het feit dat (...) de Roerdelta in de (...) industriële revolutie van ons land (19e eeuw) een hoofdrol speelde en tegelijkertijd de schoorsteen goed inpasbaar lijkt, zou (...) een ander besluit dan sloop, nl. behoud, meer voor de hand hebben gelegen."

"Boerderij Hawinkels is na sloop van de garageboxen in te passen in het Masterplan, als gebouw met een publieke functie."

"Het niet overnemen van advies om de gedempte Molenbeek te ontgraven is in het Masterplan "doeltreffend beargumenteerd".

"Een park op het Akrosterrein is "een nederlaag".

"Gelet op woningbouw en bodemverontreiniging verdient Palmboom de voorkeur.

"Wauben scoort hoger als het gaat om (...) het genius loci."

WAT VINDT RUIMTE ERVAN?

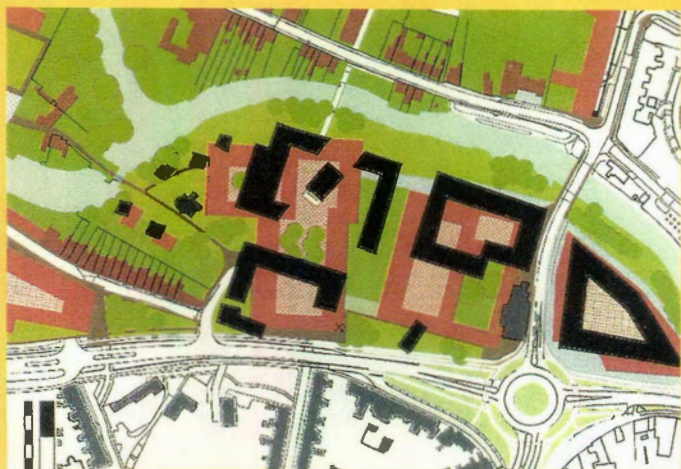
Het rapport is op onderdelen onbevredigend. Weliswaar neemt Rijnboutt een aantal voorstellen over van de Stichting Roerdelta-Open en de Stichting Ruimte, maar over te veel zaken spreekt hij zich niet uit. Met name geldt dat voor het ontgraven van de Molenbeek die in de jaren vijftig gedempt werd. Dat is merkwaardig, want elders in Nederland komt water juist terug in de stad. En waarom is een park op het Akrosterrein 'een nederlaag'?

Terecht hecht Rijnboutt belang aan het 'geheugen van de plek'. Naar onze mening komt die meer tot zijn recht bij Wauben dan bij Palmboom. Dat plan maakt behoud en herstel van o.a. genoemde Roertak inderdaad mogelijk. Maar een groot deel

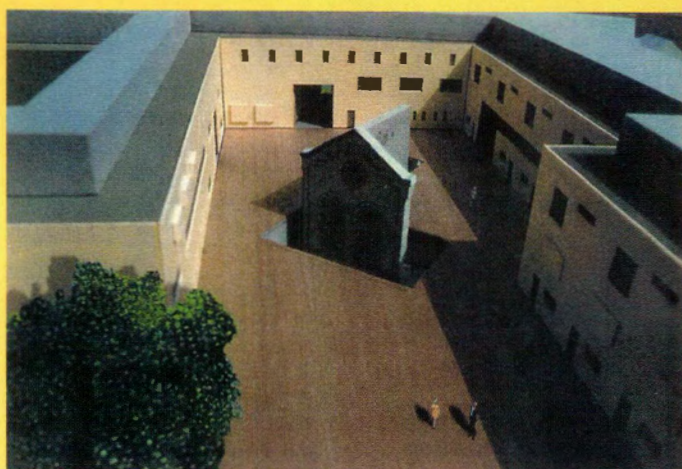
van dat 'geheugen' is verdwenen door sloop in 2000. Destijds was afgesproken dat er eerst een ecologisch en cultuurhistorisch onderzoek zou worden verricht, een plan daarvoor lag klaar. Op die fundamentele fout in het proces gaat hij niet in.

Rijnboutt doet evenmin een uitspraak over de brug over het Klein Hellegat. Informatie daarover heeft hij 'voor kennisgeving aangenomen'. Het standpunt van de Commissie Beeldkwaliteit en de adviezen van de Raad van Cultuur en van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg zijn echter volstrekt duidelijk: die zijn voor behoud van de brug. Heeft Rijnboutt die gezien? Het bestemmingsplan voor de Roerdelta wordt niet genoemd in het rapport. Dat plan had drie jaar geleden al herzien moeten zijn, maar is er nog steeds niet! Zonder een geactualiseerd bestemmingsplan kan de impasse nooit doorbroken worden.

Tot slot een vraag: Waarom had de gemeente drie maanden nodig om het Rapport Rijnboutt vrij te geven? Wethouder Van Rey had grote haast, in het Monumentenoverleg van 7 juli 2005 klaagde hij dat Rijnboutt niet opschiet met zijn advies. ®



Plan Wauben (zwart) geprojecteerd op het Masterplan (Palmboom, rood). Rechts onder de Roersingelrotonde en Loesbleik.



Het Monument 1869 volgens het Masterplan. De dwaasheid van de 'follie' is duidelijk te zien.

Wat dreigt in het Roermondse te verdwijnen, hoe staat het met nieuwe projecten en wat doen 'die mensen van Ruimte' daaraan?

TEKST: WILLEM CARTIGNY, LUCIEN JANSEN EN LEONARD FORTUIN. FOTO: LEONARD FORTUIN

'ONEIGENLIJK GEBRUIK'

In ons septembernummer hebben wij gemeld dat de bouw van het informatiecentrum bij de kathedraal voorlopig niet door zou gaan vanwege de hoge kosten van het archeologische onderzoek (begroot op € 65.000). Omdat steeds meer sponsors dreigden af te haken heeft de gemeente Roermond besloten de kosten van het archeologisch onderzoek te betalen uit de pot van 1 miljoen gulden (€ 450.000) die geoormerkt is voor de Noordelijke Vestingwerken langs de Wilhelminasingel. Die vestingwerken zouden worden opgeknapt na voltooiing van fase I van het Designer Outlet Center. Gebruik van geld dat voor een ander doel gereserveerd is, noemen wij 'oneigenlijk gebruik'. Deze opvatting hebben wij schriftelijk aan het college kenbaar gemaakt. Na de presentatie van de plannen voor de Noordelijke Vestingwerken (juli 2004) is het stil geworden. Wel is inmiddels is fase 2 van het Designer Outlet Center voltooid! Daarom hebben wij er bij de gemeente opnieuw op aangedrongen een begin te maken met het opknappen van de Noordelijke Vestingwerken.

HUIS 'DE STEENEN TRAPPEN'

De plannen van Muermans Projectontwikkeling voor het tweede gedeelte zijn bekendgemaakt. Die behelzen sloop van de panden in de Neerstraat met de nummers 21, 29 en 31, omdat toekomstige huurders winkelpanden zouden eisen met een volledig vlakke vloer en een entree zonder trapje. Pand nummer 27 stond ook op de nominatie voor sloop, maar is een gemeentelijk monument dat men wil behouden. In hoeverre dat praktisch haalbaar is zal de tijd leren. Het Monumenten Advies Bureau uit Nijmegen heeft van elk pand een cultuurhistorische waardeanalyse gemaakt. Het bureau concludeert dat alle vier de panden behouden moeten blijven wegens de veelheid aan waardevolle elementen waarvan sommige teruggaan tot de Middeleeuwen. Gelet op de doelstelling van onze stichting zetten wij in op behoud en restauratie.

SUBSIDIEREGELING GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

De gemeenteraad heeft de subsidie-regeling voor gemeentelijke monumenten geëvalueerd. Het merendeel van de be-

MARKT



De Markt na de herinrichting, schijnbaar zonder auto's. Die schijn bedriegt: links liggen 12 flitsparkeerplaatsen.

EVALUATIE HERINRICHTING MARKT

Op 25 oktober 2005 nam Ruimte deel aan de evaluatie van de werkzaamheden die op de Markt zijn uitgevoerd. Concrete wensen hebben wij geuit: verlichting van de put voor L'Union; infoborden bij de aparte bestrating van de Zoutmarkt, borden met tekeningen en beschrijvingen van archeologische vondsten, panelen met info over Roermond op de Biggenmarkt, maar vooral opheffing van de flitsparkeerplaatsen die nog meer verkeer aantrekken dan werd gevreesd.

schikbare gelden blijkt besteed aan het inhuren van personeel om de onderbemande formatie monumentenzorg het allernoodzakelijkste werk te laten verrichten in 2003 en volgende jaren. Daarnaast is het budget aangewend voor een structurele subsidie aan de Stichting Open Monumentendag en voor het lidmaatschap van de Vereniging van Grote Monumenten Gemeenten. Ook hier lijkt ons de term 'oneigenlijk gebruik' op zijn plaats. De subsidie voor een gemeentelijk monument is maximaal 25 % van de subsidiabele kosten, met een maximum van € 4500,-. Het lijkt ons wenselijk dat de gemeente (meer) bekendheid geeft aan deze regeling.

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Gedeputeerde Staten willen archeologie van de provincie overhevelen naar de gemeenten, maar in hun Nota Erfgoedbeleid geven ze uitdrukkelijk aan dat de meeste gemeenten daar op dit moment niet voor zijn toegerust, o.a. wegens onvoldoende expertise! Met name daarom hebben wij er bij de gemeente Roermond in het verleden op aangedrongen een archeoloog in dienst te nemen. Het is echter de vraag of daarmee alle problemen zijn opgelost. Om een opgravingsbevoegdheid te verwerven moet de gemeente niet alleen een seniorarcheoloog maar ook een veldtechnicus in dienst nemen. Bovendien

moet er een depot zijn om vondsten op te slaan. De gemeente heeft echter besloten zulke specialisten niet in dienst te nemen, o.a. omdat bij opgravingen van enige omvang de capaciteit toch te laag zou zijn. In plaats daarvan heeft Roermond een raamovereenkomst gesloten met het Archeologisch Diensten Centrum, dat zich verplicht binnen 14 dagen beschikbaar te zijn. Voorts heeft de gemeente twee coördinatoren monumentenzorg en archeologie in dienst, samen echter slechts 1,5 fte. De afdeling Bouw- en woningtoezicht heeft 0,3 fte toegewezen gekregen voor het verzorgen van de vergunningen. Inmiddels heeft de gemeenteraad besloten de formatie monumentenzorg en archeologie op 2,5 fte te brengen. Dat is verheugend. Maar wij blijven erop aandringen dat getal te 'verankeren' zodat bij toekomstige bezuinigingen de formatie in tact blijft en continuïteit verzekerd is.

PROJECT PANELEN

Ruimte is gestart met een project dat een aantal 'stadspaleizen' wil voorzien van een bord met info over geschiedenis, stijl, architect, datering, enz. De ANWB en het Prins Bernhard Cultuurfonds hebben subsidies toegekend. We hopen de eerste panelen begin volgend jaar te onthullen en in 2006 het project te voltooien. ®