Restauratie en herbestemming Schupstoel 4

Opdrachtgever	Stichting Wijnhuisfonds
Projectleider	Stichting BOG
Architect	G. de Wilde, Attika architecten
Aannemer	B.V. Bouwbedrijf Hoffman
Adviseur	Brunsveld Veerbeek
Constructeur	J. Wassink
Installatie	Porskamp
Stucwerk	Heurnink

Planvorming

Een flink aantal jaren van slechte bewoning van het pand en het structureel weigeren van de huurder om de aanwezige gashaarden op veiligheid te laten controleren heeft het Wijnhuisfonds in 2012 doen besluiten het huurcontract met de zittende huurder te laten ontbinden. Er was op dat moment een reëel gevaar aanwezig op een koolmonoxide vergiftiging voor de bewoner of een explosie waarbij het niet ondenkbaar was dat de omliggende panden ook schade zouden oplopen. Als verwacht besliste de rechter in ons voordeel waardoor het pand eind december 2013 kon worden ontruimd.

Voorgevel Schupstoel 4 met de erker uit 1925

Het pand bevat meerdere fraaie interieuronderdelen zoals een aantal geornamenteerde stucplafonds, een lambrisering en een bijzondere trap. Peter Boer van bureau Arxc heeft op ons verzoek een bouwhistorisch onderzoek gedaan. Voor het onderzoek naar de aanwezigheid van asbest en de beste manier om dit te verwijderen is in het voortraject ook een deskundige ingeschakeld.

De lambrisering met daarboven in de muur vele bouwsporen

Plan van aanpak

Aan Attika architecten wordt gevraagd een restauratieplan voor het pand te maken, rekening houdend met het bouwhistorisch rapport en de daarin beschreven monumentale onderdelen. Van de diverse opties die worden onderzocht blijkt horizontale splitsing in drie appartementen de voorkeur te hebben. Belangrijk in de afweging was het zoveel mogelijk ongemoeid laten van de monumentale onderdelen en. Dit kon gerealiseerd worden door een horizontale splitsing van het pand, op elke bouwlaag één. Door te kiezen voor deze optie was ook een betere brandscheiding te realiseren.

Fraaie baluster met klauwstuk

baluster met florale versiering

Het is al met al een ingrijpende restauratie met de nodige complicaties. Een verzakkende en gescheurde aanbouw uit begin twintigste eeuw moest gesloopt worden en vervangen door een nieuwe aanbouw, de bestemming van het pand wordt gewijzigd in bewoning en er wordt een geheel nieuw gedeelte tegen het bestaande rijksmonument worden gebouwd. Al vroeg in het proces wordt door het Wijnhuisfonds een pre-advies gevraagd aan de gemeente Zutphen. Dit resulteert in een drietal sessies met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Deze sessies bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit leiden tot een plan waar iedereen zich in kan vinden

Restauratieplan

Inmiddels is installatietechnisch bureau Brunsveld Veerbeek Ingenieurs uit Aalten ingeschakeld. Zij krijgen de opdracht om te onderzoeken op welke manier het pand te verduurzamen is. Verschillende opties om het pand duurzaam te verwarmen zijn onderzocht. Helaas bleek de kelder te klein om een warmtepomp te plaatsen en in verband met het geluid kon deze ook niet in de achtertuin. Door de houten lambriseringen was het niet mogelijk alle gevels hoogwaardig te isoleren. Uiteindelijk is gekozen voor een Laag Temperatuur Systeem waarbij de drie appartementen met een HR combi gasketel verwarmd worden en de warmte wordt afgegeven door middel van convectoren. Wel zijn alle voorbereidingen getroffen om ooit in de toekomst het pand opnieuw in te delen en collectief te voorzien van een duurzame installatie. Naast de bovengenoemde voorzieningen zijn alle aansluitingen aangelegd voor eventueel in de toekomst te plaatsen PV panelen. De bestaande roederamen zijn voorzien van dun Stolker monumentenglas en in de verdiepingsvloeren is isovloc aangebracht, een goed isolerend en tevens brandvertragend materiaal.

Aanbrengen van isovloc in de vloeren

met veel aandacht wordt de isolatie aangebracht

Verder hebben natuurlijk de monumentale onderdelen volop aandacht gekregen zoals de stucplafonds, de granitovloeren en de trap met de lambriseringen. Voor het bepalen van de kleur zijn enkele kleurtrapjes opgezet en zijn de nieuwe kleuren hierop aangepast. In het trappenhuis zijn sporen gevonden van een houtimitatie die ook zijn teruggebracht.

enkele kleurmonsternames

Vergunning/subsidie

Op 15 januari 2016 wordt door de architect de omgevingsvergunning ingediend. In verband met de bestemmingswijziging wordt ook een Ruimtelijk Onderbouwing geëist. Op 14 juli 2016 wordt de omgevingsvergunning ontvangen.
Helaas bleken geen subsidiemogelijkheden voor de investeringskosten van ruim € 828.000,-- bechikbaar. De investeringen hebben wel hogere huurinkomsten tot gevolg en voor een tegemoetkoming in de onderhoudskosten is een SIM subsidie verkregen.

Aanbesteding

De restauratie van Schupstoel 4 is om meerdere redenen een lastige klus. Met name het aanbrengen van de brandscheidingen en het voorkomen van geluidsoverdracht was ingewikkeld en vergde veel van de aannemer. Ook de locatie midden in het winkelgebied van Zutphen was logistiek een behoorlijke uitdaging.

In eerste instantie is het de bedoeling de restauratie in bouwteamverband uit te laten voeren door drie vooraf geselecteerde aannemers en deze op de staartkosten te toetsen. Uiteindelijk, mede omdat in die tijd de bouw weer aantrekt, wordt besloten toch een aanbesteding gehouden. Samen met BOG maakt de architect een bestek waarbij voor de monumentale onderdelen gebruik wordt gemaakt van de diverse URL richtlijnen. Ook wordt het restauratiebestek van toepassing verklaard. Drie erkende aannemers, Bouwbedrijf Hoffman uit Beltrum, Dijkman Bouw uit Warnsveld en Ten Haken uit Winterswijk, mogen inschrijven. Bouwbedrijf Hoffman wordt geselecteerd.

Uitvoering

Om de kwaliteit zoals die in het gehele voortraject is besproken gerealiseerd te krijgen wordt onder meer de IKB lijst (Borging Kwaliteitsbewaking) van de RCE gebruikt. Controle ter plaatse vindt dagelijks plaats door de bouwkundige van de Stichting BOG waarbij gebruik wordt gemaakt van de website Monumententoezicht.nl.

Voor het vele stucwerk, waarvoor geen URL beschikbaar is, wordt een plan van aanpak geëist alvorens werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Wij hadden daar overigens alle vertrouwen in, Stucadoorsbedrijf B. Huernink B.V. bestaat al meer dan 100 jaar en maakt deel uit van een selecte groep van gerespecteerde ondernemingen verenigd in Het Neerlandsch Stucgilde.

Zeer kundig gerestaureerd ornament in de centrale hal

Het voorzichtig demonteren van een ornament

De onderdelen zijn op de plek teruggebracht

Een secuur schoongekrabd perklijst

plafond voor de restauratie

Voor de granitovloeren in de centrale hal/trappenhuis wordt een specialist gevraagd deze in ere te herstellen en aanwezige scheuren weg te werken. Ook de schilder mag hier zijn kunsten vertonen en brengt een mooie houtimitatie aan op de trap.

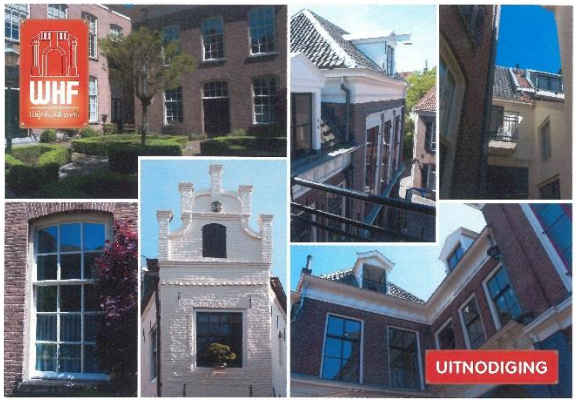
Niet onvermeld mag blijven het inboeten van een nieuw kozijn in een bestaande gevel.

aanhelen metselwerk rondom een nieuw kozijn

Tweewekelijks wordt een bouwvergadering gehouden. Zeer regelmatig wordt met de toezichthouder van de gemeente Zutphen een werkbezoek gebracht, gecombineerd met een inspectie van de branddeskundige van de gemeente.
Tijdens de sloop van de aanbouw werd aan de Gemeente melding gedaan van een kelder die in de tuin werd aangetroffen. De stadsarcheoloog constateerde dat de kelder was opgetrokken met een machinaal gefabriceerde steen, dus helaas geen archeologisch relevante vondst.
Het opleveringsrapport wordt door Monumentenwacht Gelderland in samenwerking met de bouwkundige van het BOG opgesteld.

Communicatie

Direct na de oplevering maar ook tijdens de open monumentendagen is het pand opengesteld geweest voor de donateurs van de Stichting Wijnhuisfonds.



Namens het bestuur nodig ik u van harte uit om op **maandag 19 juni 2017** onze twee laatste restauratie-projecten te bezichtigen voordat deze panden worden verhuurd: **Schupstoel 4 & Oudewand 45**. In Schupstoel 4 zal de aannemer verschillende specialismen van het restauratievak demonstreren die hier zijn uitgevoerd.

13.30 - 16.00 uur vrije bezichtiging van beide locaties

Aansluitend bent u welkom op het **Oude Bornhof** waar u ons 'ramonproject' kunt bekijken, de fasegewijze vervanging van alle schuiframen. In Huize Borro kunt u de techniek achter dit project bewonderen.

15.00 - 17.00 uur bezoek Huize Borro (Genietcafé)

Een aantal bestuursleden van het Wijnhuisfonds zal aanwezig zijn in het Genietcafé alwaar er gelegenheid is om met u na te praten.

Wij rekenen graag op uw komst.

Met vriendelijke groet,
Sonnes Venema, voorzitter

Tegen inlevering van deze uitnodiging staat u een kopje koffie of thee beneden in het Genietcafé (inclusief 2 personen op 1 kaart).

Port Betaald | postnl

Bijlage:

Bouwhistorisch onderzoek