

ERF
GOUD
VENLO

W
O
N
E
N
E
N
W
E
R
K
E
N
G
O
U
D

Investeren in een vitaal Venlo



WO NEN WERKEN IN ERF GOUD

Investeren in een vitaal Venlo

Is het Maastricht?
Den Bosch?
Of misschien Antwerpen?
Nee, dit is Venlo

We schreeuwen het van de daken: de binnenstad van Venlo is verrassend middeleeuws

Venlo floreerde zes eeuwen geleden als handelsstad en was toen al een logistieke hotspot. De 15e eeuw was de 'Gouden Eeuw' van Venlo. De huidige binnenstad verraadt hier en daar nog deze welvaart. Soms prominent zichtbaar, maar vaker verstopt in oude 'getskes' en achter moderne gevels. Dat goed bewaarde geheim hangt Venlo nu aan de grote klok. Door te investeren in restauratie en de panden een nieuwe bestemming te geven.

Zo bouwen we aan een vitaal Venlo

Waar jong en oud waanzinnig kunnen wonen en werken in hippe appartementen en lofts. Waar we een eigentijdse en duurzame invulling geven aan de eeuwenoude gebouwen.

De Vleesstraat was ooit de 'Gouden Bocht' van Venlo

De gemeente Venlo kan dit niet alleen en wil vastgoedeigenaren stimuleren. Door partijen bij elkaar te brengen, geldstromen aan te boren en kennis te delen.

Een aantal pioniers gingen je voor. In deze brochure delen zij hun visie, ervaringen én hun alleszeggende foto's.



Het Korenvat

Betrokken partijen

Pasch Onroerend Goed, Joep Selen Restauratie,
Bouwbedrijf In 't Zandt, Trias Subsidie

Het Korenvat Markt 24, 24a

Bouwjaar 1566, gevel 19e eeuw

Restauratiejaar 2019-2020

Historische functies: herberg, apotheek, winkel

Huidige functie: wooncomplex en detailhandel

Het kleurrijke Korenvat schittert als vanouds

Metamorfose op de Markt



In 1883 viel Jacob Craandijk van de ene verbazing in de andere, toen hij Venlo bezocht tijdens zijn 'Wandelingen door Nederland'. Het waren vooral de talloze kleurrijke gevels die de beroepswandelaar zo bekoorden. Ze gaven de stad een 'uithemse uitstraling'. Sinds 2018 kan iedereen opnieuw bewonderen wat Craandijk toen op de Venlose Markt heeft gezien.

Dit dankt Venlo mede aan restaurator Angelique Friedrichs: met grote nauwkeurigheid schraapte zij de verflagen van de gevels, die elke twintig jaar een nieuw kleurtje kregen. Die twee eeuwen aan kleuren zijn straks terug te vinden in 'De Kleurenwaaier van

Venlo'. Deze waaier met typisch Venlose kleuren kan bij elke restauratie in Venlo worden gebruikt.

Maar ook de binnenkant van Het Korenvat onderging een transformatie.

De vervallen bovenetages worden weer bewoond, dankzij het bouwhistorisch onderzoek van Birgit Dukers, de creativiteit van Joep Selen, de durf van pandeigenaar Familie Pasch en steun van de Provincie Limburg en de gemeente Venlo.

Wie is de volgende die de kleurenwaaier ter hand neemt?



“Een binnenstad met erfgoed is goud waard”

Han Pasch, vastgoedondernemer

Het Korenvat

Zelfs voor een doorgewinterde vastgoedondernemer als Han Pasch was het een gedurfd project: de restauratie en herbestemming van het historische pand De Puddingfabriek in 2016. Inmiddels is het verkrotte complex compleet gerestaureerd en doet het dienst als sfeervolle woon- en bedrijfsruimte.



Dat succes gaf de familie Pasch het vertrouwen om ook Het Korenvat aan de Markt 24 en 24A op te knappen. Sinds augustus 2020 zijn Han Pasch en zijn echtgenote zelf een van de gelukkige etagebewoners, achter de opvallend kleurrijke gevels.

Daar hoeft hij maar een blik naar buiten te werpen om te zien waarom investeren in de binnenstad zo belangrijk is: “Steeds als ik door het raam kijk, staat er wel iemand een foto te nemen van het stadhuis. Een gebouw van bijna 500 jaar oud. Bezoekers van de stad lopen met boekjes in hun hand over straat, om geen enkel historisch pand te missen. Voor een stad is dat goud waard. Het brengt de binnenstad opnieuw tot leven, nu veel winkels leeg komen te staan.”

Die binnenstad kent Han Pasch op zijn duimpje. Hij werd in 1960 geboren in een ondernemersgezin en woonde

als jongetje boven de geschenkenwinkel van zijn ouders. “Sinds mijn jeugd is de binnenstad enorm veranderd”, vertelt hij. “Van een plek waar je de zijdeuren kon laten openstaan en waar het ook ‘s avonds leefde met al haar neonlicht en bewoonde bovenetages. Tot de huidige leegstand van winkels, bewoners die verhuizen naar buitenwijken met de verpaupering tot gevolg. Die sfeer en levendigheid van vroeger begint nu weer langzaam terug te komen.”

Dat de binnenstad een andere functie heeft, komt volgens Pasch door het veranderde consumptiegedrag van mensen. “Standaard spullen kopen mensen op internet, in de stad willen ze iets beleven. Toch betekent dat niet dat investeren in de binnenstad een verloren zaak is. “Integendeel”, zegt Pasch enthousiast, “het biedt juist kansen voor investeren in andere functies zoals cultuur, gezondheidszorg, dienstverlening en sociale contacten.



“Met investeren in erfgoed behouden we het unieke karakter van Venlo”



Het Korenvat

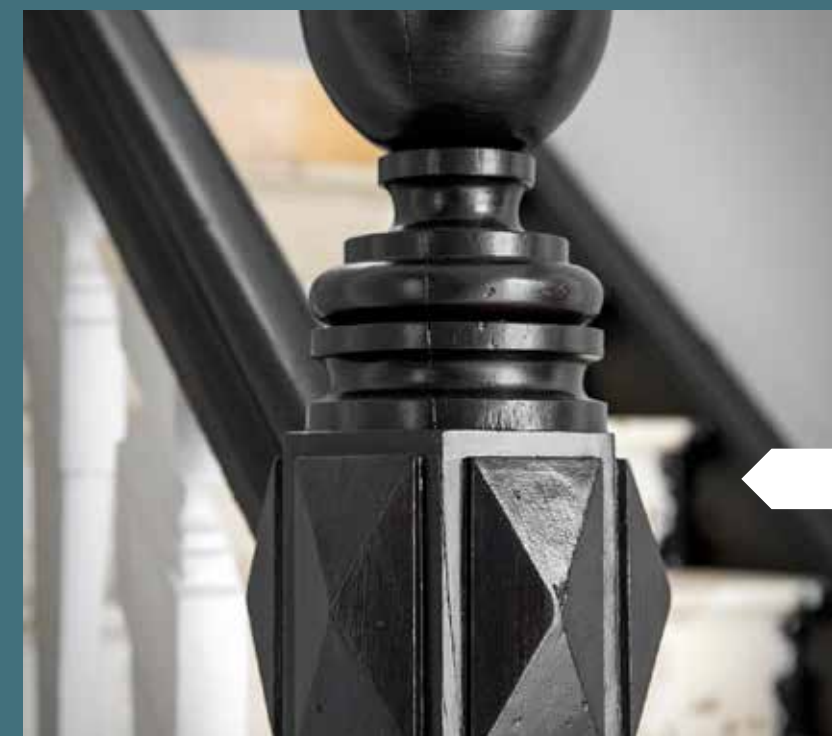
Maar ook panden met een woonbestemming geven te genwoordig bijna net zo veel rendement als een winkel. Met als grote voordeel dat het verhuren van een woning veel langduriger is en meer zekerheid geeft.

Investeren in de binnenstad vraagt dus om een lange termijnvisie: bij woningen is het rendement immers over langere tijd uitgesmeerd. “Dat gevoel moet een beetje in je zitten”, zegt Pasch. “Aan investeren in erfgoed zitten soms open eindjes, maar het resultaat is dat je bijdraagt aan de ‘eyecatchers’ van je stad. Dat verfraaien van de binnenstad is niet alleen goed voor de economie en het imago van Venlo, maar ook voor de ondernemer: het verhoogt de waarde van ander vastgoed enorm.

Pasch heeft dan ook geen seconde spijt van zijn durf-

investeringen. Het leverde de gemeente Venlo niet alleen nieuw elan op en bezoekers, maar ook een hoop kennis en ervaring over het restaureren van historische panden. Wie investeert in erfgoed profiteert van die ervaring, en kan volgens Pasch rekenen op veel steun bij de gemeente. In de vorm van subsidies maar ook het optimaal faciliteren van het vergunningentraject. “Erfgoed is nu echt een prioriteit, niet alleen bij de gemeente maar ook bij de provincie.” Voor alle partijen geldt: dit smaakt naar meer.

Han Pasch deelt zijn kennis, ervaringen en enthousiasme graag met andere vastgoedondernemers:
pasch@pasch.nl



De Puddingfabriek

Betrokken partijen

Pasch Onroerend Goed, Joep Selen Restauratie,
Bouwbedrijf In 't Zandt, Trias Subsidie

De Puddingfabriek Houtstraat 9-11

Bouwjaar 1519-1526, gevel 19e eeuw

Restauratiejaar 2015-2016

Historische functies: handelshuis, Bank van Lening,
Roompuddingfabriek

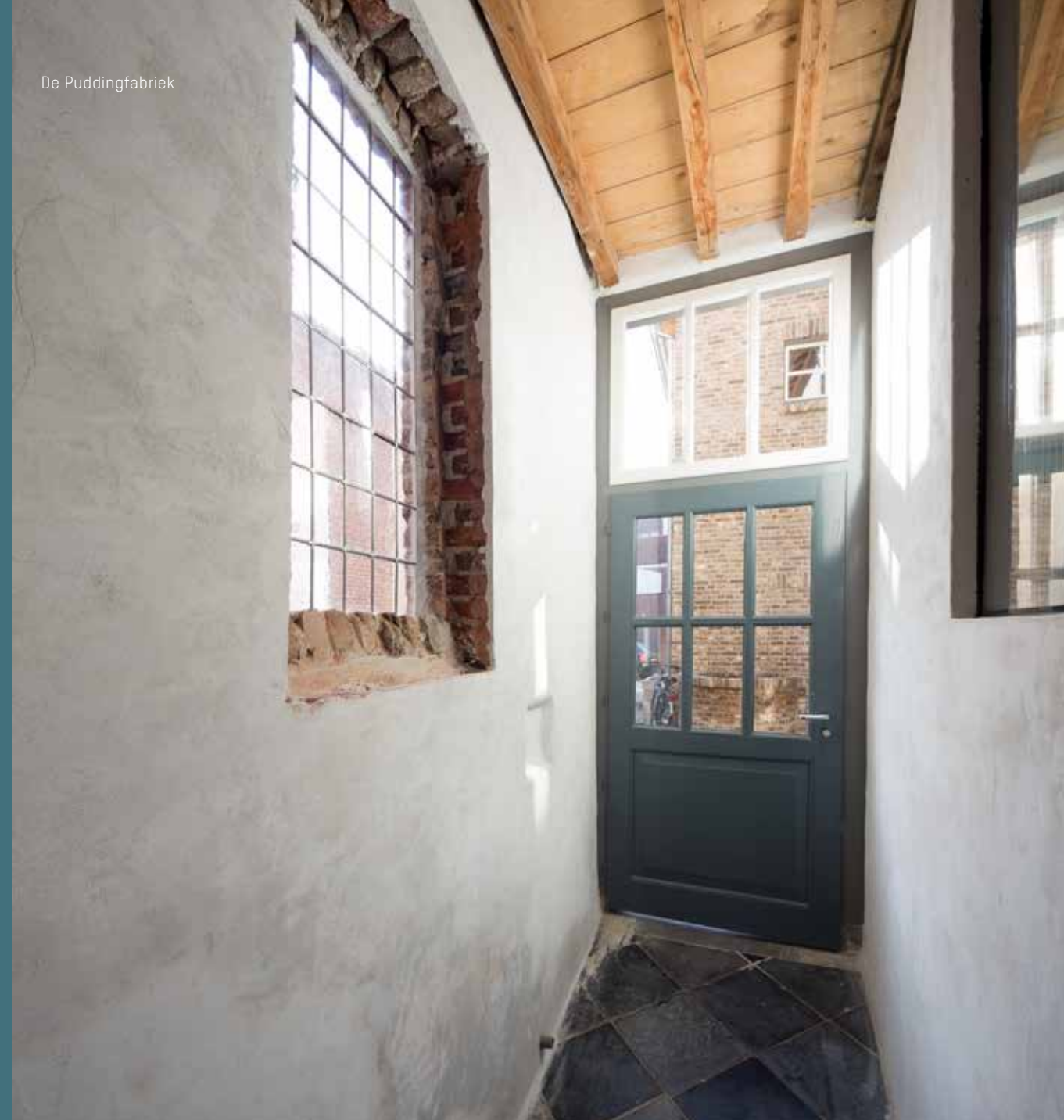
Huidige functie: wooncomplex en atelier met woonwinkel



Venlo is een schilderachtig woonhofje en een sfeervol bedrijfspand rijker



De Puddingfabriek



Het was maar een relatief korte periode dat er in dit gebouw papieren zakjes met droog puddingpoeder werden gevuld: tussen de jaren dertig en zestig van de vorige eeuw. De Venlose familie Janssen nam het historische handelshuis tussen de Houtstraat en de Ariënsplaats in 1934 in gebruik als 'Janssen Venlo Roompuddingfabriek'. Het pand zelf is eeuwenoud.

In de jaren zeventig viel het doek voor de Puddingfabriek. Het in verval geraakte pand kwam in handen van de ondernemersfamilie Pasch.

Zij hadden toen grootse plannen voor een moderne winkelpassage, waarvoor de oude Puddingfabriek moest wijken. Maar zover kwam het uiteindelijk niet. Na jarenlang leeg te hebben gestaan, is het verkrotte complex nu compleet gerestaureerd.





Joep Selen, bouwkundige en restaurator

Oog hebben voor de schoonheid waar anderen misschien aan voorbij gaan. En mogelijkheden zien waar ieder ander het liefst zou gaan slopen. Het zijn twee onmisbare eigenschappen bij het restaureren van monumentale panden. Joep Selen beschikt over allebei: als restauratie-architect was hij betrokken bij een groot aantal restauratie-projecten, waaronder een groot deel van de 'Erfgoudpanden' in deze brochure.

Andere projecten waar hij bij betrokken was zijn onder andere de Arenborg, Huize De Koel in 't Ven en zijn eigen woning Huize Soomers. Joep werkt al meer dan 25 jaar in de restauratiewereld, waarvan de laatste tien jaar in Venlo. In die jaren ontwikkelde hij steeds meer een eigen kijk op restaureren: "Wat mij aanspreekt", vertelt hij, "is dat je een oud pand, waar iedereen aan voorbijgaat en waarvan niemand meer de schoonheid ziet, in oude staat kunt terugbrengen. Een monument dat ieder ander zou slopen, tóch weer voor bewoning geschikt maken, dat interesseert mij mateloos."

Meestal gaat Selen volgens een vast stramien te werk: "Ik bekijk de geschiedenis van het monument en probeer in het pand bewoningsporen te vinden, samen met de bouwhistoricus. Dus gaan we op zoek naar de oorspronkelijke bouw en de verbouwingen en aanpassingen in het verleden. Die bouwgeschiedenis proberen we tijdens de restauratie ook zoveel mogelijk zichtbaar te maken. Ik laat het oude gebouw verder zoveel mogelijk in zijn waarde, breng er geen poespas in aan."

Natuurlijk vraagt het opnieuw geschikt maken van een monumentaal pand wel degelijk om aanpassingen. Selen: "Daarbij gebruik ik wel zoveel mogelijk originele materialen en benut ik authentieke details. Uiteraard doe ik daarbij ook concessies: je wilt zo'n pand immers bruikbaar maken voor zeker tweehonderd jaar."

Tijdens het restaureren van de panden aan de Markt in Venlo, ging Selen beseffen hoeveel mogelijkheden de binnenstad van Venlo nog meer biedt. "Er staan nog tientallen soortgelijke oorspronkelijk middeleeuwse panden te verkrotten. In elk geval aan de bovenkant, want



"Van leegstaande bovenetages kun je prachtige appartementen maken"

onder zitten de winkels van de grote ketens. De etages erboven staan leeg. Ontzettend jammer, je kunt daar prachtige appartementen en lofts van maken."

Daarmee boek je volgens Selen dubbele winst: "Je koestert en behoudt je middeleeuws erfgoed én je verrijkt Venlo met aantrekkelijke woningen op bijzondere plekken, midden in de stad."

Parade 26

Betrokken partijen

Paul Cuijpers, Marks-Van Ham Architectuur,
Trias Subsidie

Parade 26

Bouwjaar - 1385, 1611, gevel 19e eeuw

Restauratiejaar - 2019-2020

Historische functies: handelshuis, winkelpand

Huidige functie: wooncomplex met commerciële ruimte



Wonen in een middeleeuwse schatkamer

De Venlose binnenstad is een schatkamer met prachtige historische panden. In de loop van de tijd zijn deze weggemoffeld achter voorzetwandjes en verlaagde plafonds. Haal je die weg, dan komt er werkelijk iets fantastisch tevoorschijn.

Eigenaar Paul Cuypers van het eeuwenoude pand Parade 26 heeft dat na jarenlange leegstand gedaan. In de zijgevel trof bouwhistoricus Birgit Dukers een middeleeuwse vakwerkconstructie aan, die verwijst naar de oudste fase van het handelshuis. Ze onderwierp het hout aan een nadere studie: dat jaarringenonderzoek wees uit dat het pand dateert van kort na 1385. Vermoedelijk is dit het oudste stukje vakwerk in Limburg.

De perfecte mix van modern en middeleeuws

Parade 26



Een bovengrondse archeoloog. Zo omschrijft Birgit Dukers zichzelf en haar professie ook wel. Als bouwhistoricus ontdekte ze samen met Bart Klück maar liefst 70 middeleeuwse panden in Venlo. Het gaf niet alleen een 'boost' aan haar eigen carrière, maar ook aan de stad Venlo en de trots van haar bewoners.

Birgit Dukers, bouwhistoricus

Haar grootste eurekamoment beleefde Dukers twee jaar geleden aan de Parade 26. Tien jaar eerder onderzochten Klück en Dukers dit pand ook al, maar toen bleef het onderzoek beperkt tot een vluchtig bezoek. Op zolder ontdekten ze wel 'verdachte' houten stijlen in een zijgevel, maar die konden ze niet verder bloot leggen. Was de muur opgebouwd in vakwerk, een oude vorm van een houtconstructie?

"Ditmaal was er sprake van een verbouwing en konden we het muurwerk ontleisteren. Wat we tien jaar eerder al dachten, bleek zo te zijn: er zat echt vakwerk", vertelt Dukers. "Vervolgens zijn we zogenaamd dendrochronologisch onderzoek gaan doen naar het hout: aan de hand van de jaarringen achterhaal je dan wanneer de boom is gekapt. Dat kan vrij precies, omdat het hout destijds vrijwel direct

geldt ook voor Maastricht: hier bouwden ze zeker tot 1600 met vakwerk, maar door het brandgevaar ging men over op steen. Dat deed men zo rigoureuus dat er nu nog hooguit twintig complete middeleeuwse gebouwen staan.

Volgens Dukers kan deze ontdekking veel betekenen voor Venlo: "Het is een mooie kans om van deze herontdekking ook een herbeleving te maken en op die manier ons erfgoed ook economisch te verzilveren. Venlo was na de Tweede Wereldoorlog vooral aantrekkelijk voor koopjesjagers van over de grens. Ik denk dat Venlo met deze vondsten een stukje van haar roots heeft teruggevonden. Het draagt bij aan de trots van inwoners. Dat gevoel van 'we zijn er nog', en 'onze geschiedenis is niet helemaal weggevaagd'.

"Zelfs in Maastricht kom je niet zulke complete oude panden tegen"

werd gebruikt om uitdroging te voorkomen. De boom bleek uit het jaar 1385 te dateren. Een unieke vondst voor Venlo, want zelfs in Maastricht, waar ook veel vakwerk voorkomt, zijn tot nog toe niet zulke oude constructies aangetroffen.

De Parade 26 is een van 70 panden in Venlo die Dukers, samen met collega Bart Klück, heeft weten te 'ontmaskeren' als middeleeuws. "Veel van de panden die men in het verleden puur op het oog analyseerde leken door hun moderne voorgevels niet zo oud. Maar ga je dan achter die gevel kijken, en ontdek je ineens een middeleeuwse structuur.

Een gouden vondst vindt Dukers: "Met haar 70 middeleeuwse panden behoort Venlo ineens tot de bovenlaag van steden met middeleeuwse bouwwerken in de binnenstad. Er zijn natuurlijk meer steden in Nederland die middeleeuwse huizen hebben, maar in de context van Limburg steekt Venlo er nu met kop en schouders bovenuit", vertelt de bouwhistoricus.

"Dat komt mede doordat er in Venlo nooit grote stadsbranden zijn geweest, zoals bijvoorbeeld in Roermond. Dat

Het restaureren van deze panden maakt die historie zichtbaar en onderstreept daarmee het onderscheidende karakter van Venlo. Iedere stad heeft wel een winkelcentrum en ook cultuur zie je overal. Maar dat er nog zoveel van de middeleeuwse handelsstad te zien is, dat maakt Venlo min of meer uniek.

Parade 26



Leven in de Brouwerij

Betrokken partijen

Vereniging Hendrick de Keyser, Joep Selen Restauratie,
Bouwbedrijf In 't Zandt, Trias Subsidie

Den Gouden Berg met Stijfselabriek

Bouwjaar 1815 - 1846

Restauratiejaar 2015 - 2016

Historische functies: herberg met brouwerij en stijfselabriek

Huidige functie: wooncomplex en atelier voor vintage en design meubels

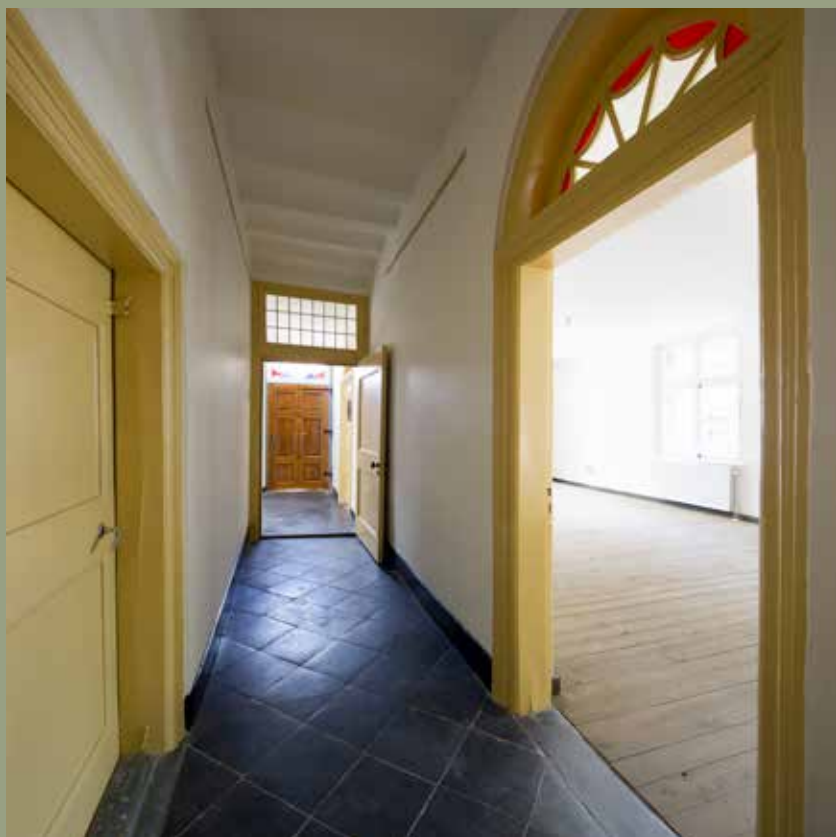


Duurzaam wonen en werken in karakteristieke panden

Met haar karakteristieke straatstenen, historische huizen en oude werkplaatsen lijkt de tijd stil te staan in de oude dorpskern van Tegelen. Schijn bedriegt, want slaperig is dit dorp allerminst. Hier brengen bedrijvigheid en cultuur al eeuwenlang leven in de brouwerij.

Een beek vormde de levensader van Tegelen, dat floreerde als industrieel centrum

Van tabakfabrieken en ijzergieterijen, tot brouwerijen en dakpanfabrieken. Verschillende vervallen panden kregen de afgelopen jaren een nieuw leven. Het resulteerde in woon- en werkplekken waar karakter, rust en historie hand in hand gaan met duurzaamheid en kwaliteit. Een combinatie waar veel ondernemers en starters van nu naar op zoek zijn.



Blikvanger is het monumentale pand 'den Gouden Berg', opgericht als woonhuis met herberg, brouwerij en jeneverstokerij. Erfgoedorganisatie Hendrick de Keyser stelde het pand in 2014 veilig, samen met de naastgelegen Stijfselfabriek uit 1846.

De Gouden Berg herbergt nu sfeervolle appartementen

Van krot naar kroonjuweel

Ook het Kranenbreukershuis uit 1767 begon als herberg en brouwerij. Vanaf 1829 werd het een pottenbakkerij en vervolgens een tabaksfabriek. Tussen 2012-2013 onderging het verkrotte en deels ingestorte monument een metamorfose: tegenwoordig is het een woongebouw, met indrukwekkende loftwoning in de kap.

In de oude Stijfselfabriek wonen en werken nu enthousiaste jonge ondernemers.





“Door de sfeer van het pand voelen mensen zich direct thuis”

Nico Pieck, meubelmaker en restaurator

Tien jaar geleden begon Nico Pieck als eenmanszaak in een schuurtje van zijn woning. Inmiddels is NU-design een VOF, gevestigd in het monumentale pand van de oude NS werkplaats in Blerick. Met zijn vriendin en dochter woont hij samen in de opgeknapte stijfselfabriek in Tegelen, waar ook de showroom van NU-design huist. Hoe dragen deze panden bij aan het succes van hun bedrijf?

“Mijn vriendin en ik kwamen voor het eerst kijken bij het achttiende-eeuwse pand de Stijfselfabriek en waren op slag verliefd. Het pand ademde zoveel ambiance: hoe het is opgebouwd, de oude wenteltrap de hoge ramen en de houten dakspanten. We vonden het echt prachtig. En die reactie zien we ook bij onze klanten, die naar onze showroom toe komen. Het eerste wat ze vaak zeggen is:

wauw, wat een mooi pand’. We vertellen dan het verhaal erachter, de historie en dat breekt direct het ijs. Mensen voelen zich op hun gemak en welkom. Het is dan makkelijk schakelen naar het gesprek over de meubels, die met hun vintage karakter heel goed tot hun recht komen in deze omgeving.

Het heeft NU-design, het meubelstofbedrijf van Nico en zijn vriendin, geen windeieren gelegd: sinds hun showroom en atelier zich in monumentale panden bevinden is de omzet en hun online bereik enorm gegroeid.

“We fotograferen onze vintage meubels in onze eigen woning, waar ze helemaal tot hun recht komen. Neem een opnieuw gestoffeerde Balou stoel, met daarachter de robuuste sfeer van de bakstenenwand in onze

woning. Of twee loungestoelen van Louis van Teeffelen, tegen de achtergrond van onze wenteltrap en de hoge ramen.

Het levert aantrekkelijk beeld op dat NU-design inzet voor de webshop en social media, zoals Pinterest en Instagram. “En dat werkt!”, vertelt Nico enthousiast. “Ons bereik op social media is enorm gegroeid. En dat zie je ook weer terug in de omzet. We verkopen onze meubelen nu virtueel, over de hele wereld.

Ook voor de uitvoering van het werk speelt het karakter van het pand een grote rol. “Alle aspecten van hoe wij dit ambacht zien, komen nu bij elkaar. Dat zit in onze vakbekwaamheid, de werkplek, maar ook de liefde voor de materialen. En natuurlijk in de duurzaamheid waar we

graag aan bijdragen: we geven een tweede leven aan mooie spullen, in een prachtig pand, dat ook een nieuwe kans heeft gekregen. Het samenkomen van al deze dingen, dat maakt ons bedrijf.

Het toegenomen succes vertaalt zich inmiddels ook in werkgelegenheid. “Komend jaar gaan we uitbreiden naar twee man personeel”, vertelt Nico trots. “Iemand die we tien jaar geleden zelf hebben opgeleid, komt helpen als stoffeerder. De andere heeft een lichte motorische beperking en komt hier werken via een ‘werk-fit traject’. Geweldig dat we hem dat vertrouwen kunnen geven en die kans kunnen bieden.



Investeren in erfgoed

Venlo stimuleert vastgoedeigenaren om leegstaande historische panden geschikt te maken voor wonen en werken.

We zetten specifieke kennis in, brengen spelers bij elkaar en faciliteren de voortgang van het proces. Ook brengen we financiële middelen in en helpen we bij het aanboren van andere bronnen.

Gemeente Venlo
Roy Denessen
r.denessen@venlo.nl
077 359 63 46 | 06 182 977 53

Venlo Partners
Marcel Tabbers
Marcel@venlopartners.nl
077 333 30 12 | 06 290 484 44



Wonen en werken in erfgoed

erfgoud@venlo.nl
<http://venlo.nl/erfgoud>

Uitgave
Gemeente Venlo, november 2020

Productie en realisatie
Team Wonen en Leven, Vakgroep Erfgoed

Foto's
Peter de Ronde, Zebra Studio's
Richard Fieten Fotografie
Laurens Eggen

Styling Korenvat
Elleke Rutten

Tekst
Kitty Arends, Buro Arendsoog
Adri Gorissen
Roy Denessen

Art Directie
Charlotte Smals, Burodox



provincie limburg
gesubsidieerd door de Provincie Limburg



Venlo  verwelkomt

OW

IN

KL

FF

UN

GO

ND

Investeren in een vitaal Venlo