



Actieplan voormalig kantoorgebouw Rogier Nerinx Richter (RNR)



Inhoudsopgave

Aanleiding	3
Stappenplan	3
Basisgegevens	4
Conservering voormalig kantoorgebouw RNR	5
Toekomstvisie / herbestemming	7

Bijlagen

1. Kadastrale kaart Bergen op Zoom C4444
2. Bedrijfsgeschiedenis Rogier Nerinx Richter (Stichting Industrieel Erfgoed Bergen op Stoom)
3. Foto impressie snoeidagen 8 en 9 juli 2011
4. Draaiboek 'Restaureren moet je (l)eren' (Aannemersbedrijf Cauwenborgh B.V.)
5. Projectonderbouwing toekomstvisie/herbestemming (Grontmij Nederland B.V.)

Naam:	Stichting Industrieel Erfgoed Bergen op Stoom
Datum oprichting:	31 december 2008
KvK:	20148050
Bank:	14.87.80.075 (Rabobank)
Correspondentie-adres:	Aak 37, 4617 GA Bergen op Zoom
E-mail:	info@bergenopstoom.nl
Telefoon:	(06) 46 25 27 20 (Marc van der Steen)
Website:	www.bergenopstoom.nl

De Stichting Industrieel Erfgoed Bergen op Stoom heeft als doel *het verspreiden van de kennis over en bevordering van het behoud van het industrieel erfgoed van de gemeente Bergen op Zoom.*

De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door:

- a. Het inventariseren en documenteren van industrieel erfgoed en het bestuderen van bronnen over dit erfgoed.
- b. Het uitgeven van boeken, brochures en andere publicaties over industrieel erfgoed en de samenhang met andere aspecten van de lokale samenleving.
- c. Het organiseren van lezingen, symposia en evenementen.
- d. Het stimuleren van herstel, renovatie en verantwoorde herbestemming van industrieel erfgoed.

De stichting tracht hiermee te bereiken dat de Bergse bevolking, bedrijven en gemeente waarde hechten aan het behoud van het industriële erfgoed van Bergen op Zoom en de naaste omgeving.

De jaarverslagen 2009 en 2010 zijn te downloaden via www.bergenopstoom.nl.

Aanleiding

De herontwikkeling van het terrein en restauratie van het voormalig kantoorgebouw RNR (gemeentelijk monument, bouwjaar 1900) komt niet tot stand. De eigenaar, Dimorf Holding B.V., is op 23 november 2010 failliet verklaard.

Gemeente Bergen op Zoom en Stichting Industrieel Erfgoed Bergen op Stoom (SIEB) maken zich grote zorgen over de toekomst van het kantoorgebouw en wil de verpaupering tegengaan door het gebouw wind- en waterdicht te maken en ook het terrein beter afgeschermd te maken en op te ruimen.

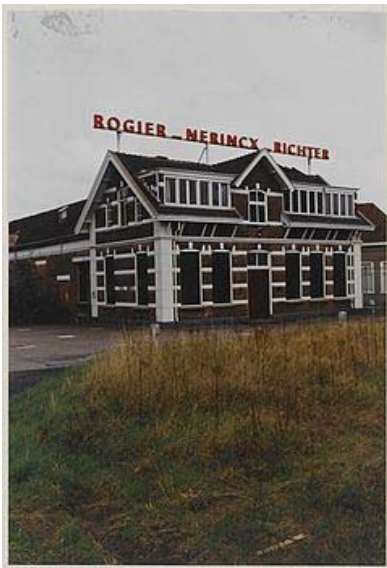
De curator, mr. P.C.H. Jansen van Jansen c.s. Advocaten uit Roosendaal, is na overleg met de rechter-commissaris in dit faillissement akkoord met het beheer van het terrein Wattweg 3 (Bergen op Zoom) door SIEB. Verder heeft SIEB de curator aangeboden mee te kijken naar verkoop van het terrein aan een partij die instandhouding cq herbestemming van het gebouw hoog in het vaandel heeft staan.

Stappenplan

Het actieplan bevat een drietal stappen:

1. Conserveren van het pand om verder verval tegen te gaan; uitvoering in 2011, conservering voor ten minste 5 jaar.
2. Opstellen toekomstvisie / herbestemming; uitvoering in 2011.
3. Zoeken naar investeerders voor behoud / herbestemming; uitvoering in 2011/2012.

De stappen 1 en 2 worden in dit document verder uitgewerkt.



(1995)



(1995)




(2001)



(2011)

Basisgegevens

Adres en ligging van het object	Wattweg 3 4622 RA Bergen op Zoom Kadastraal bekend als Bergen op Zoom C4444 (bijlage 1) Het object ligt aan de spoorlijn en op de grens van een woongebied en industrieterrein. Het object vormt mede de entree van Bergen op Zoom bij binnenkomst in de stad per spoor vanuit Roosendaal.
Eigenaar van het object incl. adres	Dimorf Holding BV Faillissement uitgesproken op 23-11-2010 Curator: mr. P.C.H. Jansen (Roosendaal) Aangestelde beheerder: Stichting Industrieel Erfgoed Bergen op Stoom (SIEB)
Oorspronkelijke en huidige functie	Kantoorgebouw van IJzergieterij Roger Nerincx Richter (1882-1999). Bijlage 2: bedrijfsgeschiedenis RNR
Huidige gebruikers incl. adres	Geen.
Informatie over bouwkundige staat	Object is gebouwd in 1900. Muren: redelijk tot goed. Kapconstructie en houten vloeren/draagbalken: deplorabel en toe aan volledige vervanging.
Huidige bestemming	Geen. Zou onderdeel uitmaken van een herontwikkeling tot een nieuw kantorenpark met 18.300 m ² (BVO) en 350 parkeerplaatsen. Het object zou dan gerestaureerd worden en een aanbouw in dezelfde stijl krijgen. De bouwvergunning hiervoor dateert van 7 april 2004. Het object zelf ligt op een perceel van 1.700 m ² . De totale oppervlakte voor herontwikkeling is 2,5 ha. 
Korte onderbouwing waarom het object hersteld of heringevuld zou moeten worden	Het object is een <i>gemeentelijk monument</i> . Het herinnert samen met nog twee loodsen van de voormalig Machinefabriek en IJzergieterij Holland (Havendijk) als laatste aan de eens zo roemruchte ijzergieterijgeschiedenis van Bergen op Zoom: 14 gieterijen met in de jaren '50 van de vorige eeuw ruim 50% van de beroepsbevolking werkzaam in de metaalsector. De grote letters boven de het object vormen een onlosmakelijk geheel en zijn heel karakteristiek. Ze zijn heel herkenbaar voor de bevolking van Bergen op Zoom.

Conservering voormalig kantoorgebouw RNR

De muren zijn in redelijk tot goede staat. De dakconstructie verkeert in een slechte staat. Hetzelfde geldt voor de houten verdiepingsvloer en draagbalken. De jarenlange inslag van regen hebben het houtwerk volledig aangetast. De doelstelling van de herstelwerkzaamheden is het pand constructief gezond maken c.q. houden door slechte elementen te herstellen en indien niet anders kan, te vervangen. De rotte delen van het dak, de dakkapellen, goten, en draagbalken van de verdiepingsvloer worden vervangen. De gevelopeningen worden wind- en waterdicht gemaakt. De aanpak is het beste te zien als een groot onderhoudsbeurt waarbij 12 jaar achterstallig onderhoud deels wordt goedge maakt. Bij herstemming van het pand kan worden voortgebouwd op deze uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.

Het verruigde terrein van 1.700 m² wordt volledig gekapt, gesnoeid en leeggeruimd. Op 8 en 9 juli 2011 heeft dit plaatsgevonden. Met 12 vrijwilligers is circa 50 ton aan groen verwijderd en versnipperd. Zie bijlage 3 voor enkele vergelijkende foto's.



De omheining van het terrein wordt hersteld en deels nieuw aangebracht.

In dit projectonderdeel wordt samengewerkt door gemeente Bergen op Zoom, provincie Noord-Brabant, Stichting Samenwerkingsverband Praktijkopleiding Bouw, Hans Smeenk (Aannemersbedrijf Cauwenborgh, een gespecialiseerde restauratie aannemer) en SIEB.

Begroting deelproject conservering

Onderdeel	Kosten
Opruimen terrein 1.700 m ²	€3.500 (incl. inzet 75 vrijwilligersuren)
Aanbrengen omheining (100 m ¹)	€2.500
Conservering gebouw	€72.500 (inclusief leerwerk traject en inzet 100 vrijwilligersuren)
Reinigen en terugplaatsen lichtreclame letters RNR	€4.000
Projectbegeleiding	€3.750 (inzet 125 vrijwilligersuren)
Totaal	€86.250
Dekking	Bedrag
Provincie Noord-Brabant	€28.000
Gemeente Bergen op Zoom	€20.000
SIEB	€9.000 (300 vrijwilligersuren, €30 per uur)
Via fondsenwerving	€29.250
Totaal	€86.250

Alle bedragen zijn incl. BTW.

Actieplan voormalig kantoorgebouw Rogier Nerinx Richter (RNR)
© SIEB, oktober 2011

Leerwerkproject

Aannemersbedrijf Cauwenborgh BV is een ambachtelijk bouwbedrijf dat in 1995 in Bergen op Zoom is opgericht. In de loop van haar bestaan heeft het bedrijf zich toegelegd op het restauratievak en heeft daarin een uitstekende naam weten op te bouwen. De markt kent 'traditionele' aannemers die wel eens wat restaureren en erkende restauratiebedrijven die zich grotendeels op grote restauratieprojecten richten. Cauwenborgh ligt hier tussenin, waarbij niet alleen uitvoering maar ook advisering tot het takenpakket behoort. Het ambachtelijke vakmanschap, dat kenmerkend is voor het restauratievak, vertaalt zich in hoge kwaliteit op het gebied van de restauratie- en onderhoudsactiviteiten.

Cauwenborgh is in 2010 door het ROP (Restauratie Opleidings Projecten) Zuid-West Nederland gevraagd om medewerking te verlenen aan het opzetten van ROP's in de regio. Hans Smeenk, eigenaar van Aannemersbedrijf Cauwenborgh BV, heeft zijn visie op het duurzaam ontwikkelen van het restauratievakmanschap in West-Brabant en Tholen vastgelegd in het draaiboek 'Restaureren moet je (l)eren' (opgenomen als bijlage 4).

Cauwenborgh werkt al jaren actief samen met Stichting Samenwerkingsverband Praktijkopleiding Bouw regio Brabant-West en Tholen (SPB). Binnen SPB, met praktijklokalen in het Markiezaat College (Bergen op Zoom), worden leerlingen opgeleid als primair en voortgezet timmerman of metselaar.

SPB vindt het project RNR een zeer interessant project waarbij vele facetten van de opleidingen aan het Markiezaatscollege en zij-instromers via SPB aan bod komen. De ontwikkeling van de leerling van het Markiezaatscollege annex SPB staat centraal. Alle werkzaamheden die in het pand nodig zijn en toetsbaar zijn in de opleiding worden door SPB opgepakt, hetzij ter plaatse hetzij in de voorbereiding in de werkplaatsen (klaslokalen) van SPB. Te denken valt aan spanten, dakconstructie, dakkapellen, kozijnwerk, etc. Werkzaamheden die niet door SPB gedaan kunnen worden, pakt Aannemersbedrijf Cauwenborgh op. Vrijwilligers van SIEB voeren werkzaamheden uit als leegruimen van het pand, afvoeren van puin en bouwafval en verwijderen van dakpannen.

Het deelproject conservering van het RNR gebouw wordt een Restauratie Opleidings Project (ROP) waaraan tussen de 5 en 10 leerlingen zullen deelnemen. De erkenning als leerlingbouwplaats hiervoor is inmiddels door Fundeon verstrekt.

Stichting Samenwerkingsverband Praktijkopleiding Bouw regio Brabant-West en Tholen (SPB)

Het SPB is het (praktijk-) opleidingsinstituut voor Westbrabantse en Thoolse bouwbedrijven. In 1984 zijn we opgericht voor en door bouwondernemingen en nog steeds bestaat het dagelijks bestuur uit directeuren van deze bedrijven. Anno 2011 zijn er 140 kleine en grote bouwbedrijven aangesloten bij onze praktijkopleiding. De leerlingen doen praktijkervaring op bij de bouwbedrijven die lid zijn van het samenwerkingsverband.

De behoefte om te werken met goed opgeleid personeel was en is de drijfveer van het SPB. Kortweg leiden we ervaren en onervaren mensen op voor een uitdagende baan in de bouwsector. Je kunt hierbij denken aan scholing op het gebied van metselen, timmeren, stucadoren, tegelzetten en restauratiewerken.

www.spb.nl

Toekomstvisie / herbestemming

Stichting Cultuurhistorie West-Brabant (SCHWB) heeft de herbestemming van het RNR gebouw geselecteerd als een van de vijf voorbeeldprojecten in West-Brabant op het gebied van industrieel erfgoed die wordt uitgewerkt in een ontwikkelingsvisie. Het RNR gebouw is geselecteerd uit een groslijst van circa 25 objecten.

Grontmij Nederland B.V. heeft in opdracht van SCHWB in mei 2011 een projectonderbouwing opgesteld welke als bijlage 5 is opgenomen. In de projectonderbouwing schrijft de Grontmij:

Op het perceel en de directe omgeving/ aanliggend perceel is veel ruimte beschikbaar. Ook zijn er reeds diverse parkeerplaatsen. Gelet op de locatie aan het bedrijventerrein kan een functie passen met:

- lawaaiproductie;
- ruimtegebruik;
- veel autobewegingen;
- nacht- en avondgebruik;
- inpassing in een stedelijke omgeving.

Met deze mogelijkheden kan worden gedacht aan een leisure complex met groot ruimtegebruik, zoals:

- discotheek;
- bowlingcentrum;
- outdoor/ indoor paintball (het terrein is flink verruigd);
- combat lasergame arena (laser werkt bij daglicht);
- openlucht kart- of buggybaan (bijvoorbeeld Electro Karts), eventueel aangevuld met een indoorhal;
- jacht- en veldschietbaan (hand- en kruisboog);
- dansschool of locatie voor drumshowbands;
- oefenlocatie voor muziek en/ of bandjes (Heavy Metal).

Het is wenselijk als bij deze functies in de conceptontwikkeling iets wordt gedaan met de ontstaansgeschiedenis van het pand en het verleden als ijzergieterij. Daarbij valt te denken aan het plaatsen van oude metalen voorwerpen, die zoal zijn geproduceerd.

Een andere ontwikkelingsrichting voor deze locatie zijn voorzieningen voor sport en zorg. Juist de centrale ligging maakt dat mogelijk. Voorbeelden van elders zijn: tandartspraktijk in een voormalig raadhuis, ARBO-dienst in voormalige muziekschool en een fysiotherapeut/ tandarts in een voormalig buurthuis. In combinatie met de nabijheid van de sportschool kan het geheel leiden tot een soort "sport- en zorg boulevard".

Gelet op de architectuur van het pand ("tram/ spoorhuis") en de ligging nabij het spoor, kan het thema "trein" ook goed passen. Weliswaar kent Bergen op Zoom geen echte treinhistorie, maar de locatie ligt binnen de gevoeligheids- of veiligheidszones van de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal.

Uiteraard blijft de ontwikkeling van een kantoorpand met karakter goed mogelijk. Met name voor bedrijven waar cultuurhistorie, karakter of presentatie van belang is. Voor bijvoorbeeld een logistiek bedrijf is dat echter niet van belang.

In juli 2011 zal Stichting Cultuurhistorie West-Brabant besluiten tot nadere uitwerking in een ontwikkelingsvisie met globale kostenraming en economische dragers die het voortbestaan van het pand mogelijk maken. Dit dient vervolgens als basis om investeerders te interesseren voor het plan RNR.