

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders van Alkmaar
t.av. de vakgroep Erfgoed
Postbus 53
1800 BC ALKMAAR

Datum
26 februari 2016

Behandeld door
[REDACTED]

Telefoonnummer
[REDACTED]

Kenmerk
BMAB_00161_160225_SEC_CC

Onderwerp
Ringersfabriek op gemeentelijke monumentenlijst

E-mail
[REDACTED]

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 5 februari jl. waarin u het voornemen bekend maakt om de voormalige Ringersfabriek aan de Noorderkader 1027, 1027 B t/m G op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen, dient MAB Development Nederland B.V. (hierna: 'MAB') hierbij een zienswijze in.

MAB is als eigenaar direct belanghebbende bij de herontwikkeling van deze locatie en is met diverse partijen (waaronder de gemeente Alkmaar!) in gesprek om een positief resultaat te kunnen behalen dat zowel politiek, stedenbouwkundig en cultuur-historisch waardering oogst. Daartoe wordt er al jaren overleg gepleegd met de gemeente en o.a. de Historische Vereniging Alkmaar. In het kader van dit traject zijn diverse workshops georganiseerd welke tot concept-ontwerpen hebben geleid. Wij hebben de intentie om voor deze locatie een invulling te realiseren waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden en die recht doet aan het unieke historische karakter.

Het plaatsen van het pand op de gemeentelijke monumentenlijst als voorzien zal - zeker in stadium - grote en onnodige beperkingen opleggen bij de verdere verkenningen inzake de ontwikkeling van een plan zoals hierboven geschetst en dat tevens marktconform is. Bij het vinden van geschikte gebruikers voor deze locatie is het van groot belang dat er geen onomkeerbare keuzes worden gemaakt. De (gebruiks)beperkingen die een monumentenstatus met zich meebrengt, zal een nadelig gevolg hebben voor het traject dat thans wordt doorlopen. Uiteindelijk zal dit kunnen resulteren tot een niet geslaagde herontwikkeling.

Zoals aangegeven is er in het verleden uitgebreid overleg gevoerd met de Historische Vereniging Alkmaar over de monumentale waarde van de Ringersfabriek in relatie tot de plannen van MAB voor een nieuw winkelcentrum. Daar is destijds een compromis uit gekomen waarbij een deel van het hoofdgebouw is ingepast in de nieuwbouw plannen.

Ook lopen er op dit moment gesprekken met BOEi, Dobra Beheer B.V., de gemeente Alkmaar en BPD ontwikkeling B.V. (hetzelfde concern als MAB) in het kader van de voorgenomen herontwikkeling. Met Tuijp Onroerend Goed B.V., eigenaar van de naast het Ringersterrein gelegen onroerende zaken, worden eveneens gesprekken gevoerd, alles om te komen tot een integrale herontwikkeling van de locatie. De fragiliteit van dit proces en daarbij benodigde flexibiliteit staan haaks op de het beperkende en stagnerende effect van een monumentenstatus. Dat kan de locatie niet gebruiken.

In opdracht van MAB is voorts in 2012 een beoordeling van de monumentale waarde gemaakt door Braaksma & Roos (een gerenommeerd bureau op dit gebied). Conclusie is dat met name de voorgevel van het pand monumentale waarde heeft (zie bijlage, rapport d.d. 29-2-2012) evenals de gevels van de dwarsvleugels. Het interieur van het hoofdgebouw behoeft geen handhaving en het interieur van de dwarsvleugels wordt ook van ondergeschikt belang geacht.

In het advies van Braaksma & Roos wordt toegelicht op welke wijze onderzoek is verricht. Voor het vaststellen van monumentale waarden wordt achtereenvolgens onderscheid gemaakt tussen externe of contextuele waardestelling en een interne waardestelling. Deze methodiek wordt in het advies toegepast geheel overeenkomstig de methodiek zoals omschreven in de "Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (Den-Haag 2009).

Wij constateren dat in de gemeentelijke onderbouwing een verantwoording wordt afgelegd over de wijze waarop het onderzoek is verricht noch dat melding wordt gemaakt van het advies van Braaksma & Roos. Een inhoudelijke reactie daarop ontbreekt derhalve waarbij een motivering c.q. verantwoording waarom wordt afgeweken van het advies van Braaksma & Roos node wordt gemist. MAB is derhalve van mening dat de gemeentelijke onderbouwing op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen een geen basis kan dienen voor uw voornemen.

Gelet op het bovenstaande behouden wij ons alle rechten voor de mogelijk te lijden schade op de gemeente Alkmaar te verhalen c.q. een beroep op nadeelcompensatie te doen.

Naast het feit dat uw voornemen - gelet op het lopende traject om tot herontwikkeling te komen - onwenselijk is, is de daaraan ten grondslag liggende motivatie onvolledig c.q. zorgvuldig. Wij verzoeken u dan ook om uw voornemen te heroverwegen en af te zien van een gemeentelijke monumentenstatus en ons ontwikkelingsvoorstel af te wachten. Een en ander zal onzes inziens binnen enkele maanden zijn beslag krijgen. Gaarne zijn wij bereid tot een mondelinge toelichting.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,
MAB Development Nederland BV

J.J.A.M. Galle



Quick-scan Advies Ringers-fabriek Alkmaar

Braaksma & Roos architecten, Den-Haag, 29-2-2012

Inleiding en Vraagstelling.

Vanuit de Mab is ons de vraag gesteld naar een onafhankelijk en deskundig advies over de rol van het bestaande Ringers-complex (voormalige chocoladefabriek) in de toekomstige ontwikkeling van het gebied Overstad in Alkmaar. Op basis van een eerste verkenning/quick scan wordt beredeneerd in hoeverre het complex als monument(aal) zou kunnen worden aangemerkt en of het al dan niet behouden van het complex van belang is. In de hieronder weergegeven afweging wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk relevante aspecten mee te nemen. De feitelijke situatie op dit moment is dat er een ontwikkelingsplan is geschetst, waarbij het voormalige Ringers-complex volledig zal worden gesloopt. Vanuit de programmatische invulling van de toekomstige ontwikkeling zou behoud van het complex onmogelijk dan wel niet gewenst zijn. Bij onderstaande afweging/advies over de culturele/cultuurhistorische waarde en mogelijk gewenst behoud van het complex, heeft deze concrete voorgestelde planontwikkeling geen rol gespeeld.

Ten behoeve van deze eerste quick-scan is gesproken met de Mab, architect Charles Dunnet, is een bezoek in Alkmaar ter plekke afgelegd (ook binnenin het gebouw) en zijn relevante stukken bestudeerd. Met name ook het stuk van de Historische Vereniging Alkmaar (de brief en de redengevende omschrijving) tonen hoe het complex zich fysiek en betekenisvol in de stad Alkmaar heeft ontwikkeld. Een eerste schouw ter plekke toont dat nog veel van de aanwezige structuur en historisch materiaal aanwezig is. De transformatie van enkele decennia geleden maken het gebouw van buiten maar ook van binnen echter vrijwel volledig onherkenbaar. Een belangrijke vraag is of het volledig strippen en opruimen van het gebouw, de oorspronkelijke kracht van het gebouw weer zichtbaar zou kunnen maken. en of dit gebouwencomplex dan zo behoudenswaardig is, dat dit randvoorwaardelijk meegenomen zou moeten worden in de nieuwe planontwikkeling. Overigens zal de afweging sloop dan wel behoud altijd ook een politieke afweging zijn, in een tijd waarin herbestemming in alle actualiteit stevig op de agenda staat. Ook de druk vanuit de bevolking van Alkmaar (HVA) speelt hierin een rol. Deze laatste twee aspecten houden wij zoveel mogelijk buiten ons advies, maar kunnen een planproces uiteraard stevig beïnvloeden.

De opbouw van het advies is als volgt:

- Geschiedenis en context/geschiedenis en materiaal
- Beschrijving huidige toestand
- Waardestelling en uitgangspunten, contextuele waardestelling/ interne waardestelling.

Geschiedenis en context:

Bestudering van het historisch materiaal en de *redengevende omschrijving van de Historische Vereniging Alkmaar*, toont de bijzondere ontwikkeling in Overstad, de plek die ooit werd beheerst door de haast iconografische skyline van het Ringers-complex. Onder het 'kopje' context (blz 2 t/m 10) omschrijft de HVA vrij uitvoerig de cultuur- en bouwgeschiedenis van het complex, waarnaar ik hier graag verwijs. Kort samengevat in essentie: Het plan start met de bouw van de fabriek in 1920 en kent een interessante lokale geschiedenis. Tot aan de sluiting van de fabriek in 1973 zijn er 26 'transformatie-slagen' waarneembaar, waarvan er vijf tot majeure operaties te herleiden zijn. Er is geen sprake van op zich belangrijke architectuur in de zin van architectuur met een grote A. Er is eerder sprake 'aannemersarchitectuur' met interessante invloeden vanuit Jan Wils, Frank Lloyd Wright en het 'Amerikanisme'. Echter, wel zeldzaam voor Alkmaar in die tijd qua omvang, ambitie, typologie maar vooral ook sociaal-maatschappelijk en economisch was het moderne industriële gebouw een icoon en teken van vooruitgang. Dit ondanks de alles behalve perfecte ontwikkeling: het gebouw werd maar voor de helft afgebouwd en bij bestudering van de plattegrond en ruimtelijke structuur (de 'E'-structuur van langs- en dwarsvleugels) is de wat onregelmatige haast argeloze en pragmatische fasering afleesbaar. Dit is überhaupt een van de veel voorkomende karakteristieken van industrieel erfgoed en veelbetekenend over het lokale verhaal achter de ontwikkeling van dit fabriekscomplex op deze plek in Alkmaar. De oorspronkelijke plannen voorzagen zoals bekend in een veel groter complex, bijna een stuk stad. Het deel dat is gerealiseerd (de E-structuur van het gebouw) duidt in haar omvang nog steeds op een stedelijk weefsel. Het gebouw is van twee kanten (vanuit binnenstad en vanuit Overstad) in potentie herkenbaar en identiteitsdragend. De 'fout' uit de 80'er jaren (de gevelbekleding en het dicht laten slibben van de hoven tussen de dwarsvleugels) ontstond uit te weinig begrip voor de kwaliteiten van het complex. Door de positionering van de nieuwbouw aan het water (jaren '90) schuift het complex naar de 'tweede rang' en verliest daardoor aanzienlijk aan kracht.

Geschiedenis en materiaal. Met betrekking tot het nog aanwezige historische materiaal kan vastgesteld worden dat nog vrij veel aanwezig is, zoals de complete draagstructuur en ook de gevels. Ook hier wil ik graag verwijzen naar de redengevende omschrijving van het HVA. Kort samengevat is er sprake van een 'traditionele baksteenarchitectuur' met een daarachterliggende hybride bouwstructuur in hout, staal en beton. Op een aantal plekken in het gebouw zijn de stijpunten in het gebouw in de vorm van liften en trappenhuizen/stalen puien nog vrij nog in originele vorm aanwezig. Veel is echter aan het oog onttrokken door in/en afbouw van het complex na 1973. In combinatie met het onregelmatig wat argeloze half afgebouwde complex, komt het geheel thans nogal rommelig over.

Beschrijving huidige situatie:

Verrommeld, vertroebeld, veronachtzaamd, onherkenbaar, maar met een bouwstructuur die grotendeels nog in tact is maar niet zal voldoen aan huidige eisen van bouwbesluit, brandveiligheid etc . etc.. Het originele casco lijkt voor het overige nog goeddeels gaaf.(maar hoe zit het met de beschadigingen van de gevel??). Bijzonder nadelig voor het Ringers-complex is de dominante

bouwmassa en architectuur van het 90'er jaren gebouw ter zijde. Hierdoor is het historische complex in feite naar het tweede plan verschoven. In combinatie met de onherkenbare metamorfose van de gevels doet op dit moment in het exterieur vrijwel niets meer herinneren aan de geschiedenis van de plek.

Waardestelling (uitgangspunten, cultuurhistorie en architectuurhistorisch en bouwhistorisch)

Voor het vaststellen van monumentale waarden wordt achtereenvolgens onderscheid gemaakt tussen externe of contextuele waardestelling en een interne waardestelling. Deze methodiek wordt in dit advies toegepast geheel overeenkomstig de methodiek zoals omschreven in en geheel conform de "Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (Den-Haag 2009). Bij een *externe of contextuele* waardestelling vindt een weging plaats van algemene waarden (=waardestelling) van een gebouw, gerelateerd aan soortgelijke gebouwen op landelijk, regionaal of plaatselijk niveau. Daarnaast wordt het gebouw beoordeeld in relatie tot zijn omgeving resp. context. Op die wijze valt vast te stellen of het gebouw cultuurhistorische waarden bezit en zo ja wat de voornaamste aspecten daarvan zijn. Materiele en immateriële waarden worden hierin impliciet dan wel expliciet meegenomen. Indien sprake is van contextuele waarden dan zal een interne waardestelling plaatsvinden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen hoge, positieve dan wel indifferente monumentwaarde van het complex en in haar diverse bouwdelen..

Contextuele waardestelling :

Vanuit de voorafgaande analyse en beschrijving kom ik tot de conclusie dat er deels sprake is van monumentale waarde, met name op plaatselijk niveau. Binnen de context van Alkmaar en de regio is zeker sprake van een uniek complex. Dan gaat het hier in zekere zin over *zeldzaamheid* gekoppeld aan de plaatselijke geschiedenis. Het gebouw staat voor een substantieel deel voor de lokale industriële geschiedenis en de ambitieuze en zeer specifieke omgang daarmee. Op deze plek (Overstad) in Alkmaar is het nog de enige restant daarvan in situ wat het uitzonderlijk maakt. De *gaafheid* van het complex is in de kern weer goed waarneembaar na strippen van het casco. Ik doel hier dan op de gaafheid van het in de historie gegroeide en getransformeerde complex in structuur en iconografische werking. In het complex is de architectonische ambitie van het geheel (ondanks alle versluierende bekledingen en aantastingen) nog goed afleesbaar. De transformaties binnen het slechts ten dele afgebouwde complex kunnen nu op verschillende manieren worden beschouwd/gewaardeerd. De balans en nuancering in de waardering daarvan naar de verschillende bouwdelen van het complex, wordt bij de interne waardestelling verder onder de loep genomen. Hier zijn nog twee kanttekeningen bij te plaatsen. Bij waardering van industrieel erfgoed is de compositorische gaafheid vaak absoluut niet doorslaggevend. Eerder zal de soms wat argeloze en pragmatische bouw die een afspiegeling is van ene grillige gebruiksgeschiedenis, het DNA/de identiteit van het gebouwde bepalen.

Een andere extra complicerende factor hier is dat het Ringers-complex door de 90'er jaren bebouwing nogal wordt 'weggedrukt'. Op grond hiervan zou kunnen worden vastgesteld dat de contextuele waarde van het oorspronkelijke complex aanzienlijk is afgenomen. In de huidige situatie

is dit ook zeker het geval. Echter, tegen de achtergrond van een toekomstige integrale aanpak van het gebied inclusief de openbare ruimte kan de oorspronkelijke waarde weer opnieuw worden geladen met betekenis voor het hele gebied. Een reden temeer om het complex in haar context positief monumentaal te waarderen

Interne waardestelling.

De vraagstelling naar prioriteit in het bepalen van monumentale waarden van gebouwdelen (hoog/positief/indifferent) is methodisch algemeen aanvaard. Wordt vanuit de contextuele waardestelling in algemene zin positieve waardering uitgesproken, op de diverse onderdelen is dit verder te nuanceren. Het is overigens haast ondoenlijk om deze waardering klinisch uit te voeren zonder daarbij een 'willekeurige' toekomstige herbestemming in ogenschouw te nemen. De interne waardestelling geschiedt vanuit de wetenschap dat verandering de belangrijkste garantie zal betekenen voor behoud. En niet alles is hier behoudenswaardig, met andere woorden waar ligt hier in feite de kernkwaliteit. Ten overvloede zij opgemerkt dat het duiden van hoge (en of positieve) monumentwaarde niet automatisch inhoudt dat deze delen onaantastbaar zouden zijn. Bij de interne waardestelling zal ik in de waardering onderscheid willen maken tussen de gevels van het langsgebouw, het langsgebouw zelf incl bijzondere bouwdelen, en de diverse dwarsvleugels. Ik kom daarbij tot de volgende afweging/argumentatie:

In combinatie met de voor- en zijgevels is het langsgebouw het meest prominente/iconografische deel van de voormalige fabriek. En staat als zodanig 'model' voor/representeert de geschiedenis van het complex. De bouwstructuur (incl. bijzondere bouwdelen zijnde originele trappenhuisen/liften/beton-skeletstructuur), tonen een potentieel goede ruimtelijke samenhang, juist ook met de aansluitende gevels. Ik acht deze structuur echter, ook gezien haar hybride karakter zeker wel aantrekbaar en benoem deze als monumentaal positief, mits met behoud dan wel respect van/voor ruimtelijke kwaliteit en in een blijvend relevante en ruimtelijke relatie met de gevels.

Vervolgens de nu beklede gevels: deze waren ooit het gezicht naar de stad en zullen bij ontmanteling na strippen en restauratie naar verwachting het gebouw weer uitstraling kunnen geven naar de stad. De compositorische en materiele aspecten van deze gevels (imitatie/Amerikanisme/aannemersarchitectuur), staan voor het DNA van dit gebied Overstad, een vroeg twintigste-eeuwse door pioniersgeest gedreven industriële ontwikkeling met vallen en opstaan, behorend bij en uitdrukking gevend aan de immateriele waarde van 'lokaal geïnspireerd en Alkmaar eigen'. Ik kan de gevels van het gebouw derhalve niet anders duiden dan van hoge monumentale waarde.

De dwarsvleugels ten slotte. In het totaal van de compositie en de logistiek zijn deze niet alle drie hecht en plaatsvast verbonden aan de langsvleugel. De ruimtelijke opbouw van de vleugels is bovendien eenvoudig en in technische opbouw niet van een zo bijzonder karakter als in de langsvleugel. Vanuit de contextuele waardestelling is alleen de dwarsvleugel die grenst aan de openbare ruimte een onmisbare schakel in de presentie van het complex. Die dwarsvleugel is qua gevelopbouw van hoge monumentale waarde. Het interieur van die dwarsvleugel en de overige twee dwarsvleugels totaal acht ik vanuit bovenstaande argumentatie monumentaal indifferent of van ondergeschikter belang.