

09 Case: Nedinsco Fabriek









In vogelvlucht

Het combineren van een verzameling aan functies bij herbestemmingen is steeds vaker een succesformule. Dit blijkt ook uit het nieuwe leven van het Nedinsco-gebouw aan de rand van Venlo. Na vele jaren dienst te hebben gedaan als fabriek voor periscopen, seinlampen en afstandsmeters (1923-2007), huizen nu onder andere de gemeente Venlo, Omroep Venlo en L1 inclusief televisie- en radiostudio's in het compleet gerenoveerde rijksmonument. Naast kantoren zijn er 27 woningen in het sociale huursegment gerealiseerd. In oktober 2013 was de officiële opening van deze markante herbestemming.

Foto: Arthur Bagen

Op deze pagina worden verschillende aspecten van de herbestemming van de voormalige Nedinsco-fabriek apart belicht. Achter elke foto gaat weer een nieuw aspect schuil. Wilt u meer informatie over dit project? Lees dan verder op onze [Kennis- en Projectenbank Herbestemming](#). Daar staan inmiddels meer

dan 200 projecten beschreven.

Door Maarten Reith

Carl Zeiss

Wereldberoemd zijn de lenzen van Carl Zeiss. Het bedrijf, dat nog altijd onder andere digitale camera's van lenzen voorziet, is opgericht in 1846 in Jena (Duitsland). De onderneming groeide in de 20e eeuw uit tot wereldspeler op het gebied van o.a. camera's, verrekijkers en afstandmeters. Omdat Zeiss ook instrumenten aan het Duitse leger leverde, werd de productie na WOI door de geallieerden aan banden gelegd. Een manier om hieraan te ontsnappen was de oprichting van een dochteronderneming in Nederland: de Nederlandse Instrumenten Compagnie. Afgekort Nedinsco.

De vestigingsplaats werd Venlo, vlakbij de grens met het moederland. Het in 1953 verzelfstandigde Nedinsco maakt nog altijd hoogwaardige optische instrumenten en systemen. In 2007 verhuisde het naar een nieuwe locatie net buiten Venlo.

Gebouw met oorlogsverleden

Nedinsco vestigde zich in 1920 eerst in een oude chocoladefabriek. In 1923 startte de bouw van het fabriekscapex in opdracht van Zeiss als uitbreiding naast de chocoladefabriek. Het ontwerp van architect Hans Schlag omvatte verschillende fabrieksvleugels met bijbehorende toren en een machinehal. Met de voltooiing van de toren, die onder andere gebruikt werd voor de ijking van de periscopen, was het complex als ensemble afgerond. Het daaropvolgende decennium groeide Nedinsco uit tot een grote speler op zijn marktterrein met bijbehorende positieve effecten op de lokale economie.

In 1944 trof een vliegtuigbombardeement de fabriek met als gevolg dat naast de toren nog weinig overeind stond. Mede omdat Nedinsco tijdens WOII voor de Duitsers spionageapparatuur produceerde, eigende de Nederlandse overheid zich het bedrijf toe. In 1953 kocht de fabrikant G. Beusker Nedinsco en hij gaf opdracht de fabriek te herstellen en delen opnieuw op te bouwen.

Foto: Arthur Bagen

Het Nieuwe Bouwen

Volgens met monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bezit het fabrieksgebouw van Nedinsco - toren, fabrieksvleugel en machinehal - 'cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een typologische ontwikkeling binnen de fabrieksarchitectuur in de eerste decennia van de twintigste eeuw. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door het belang van het pand voor de bovenregionale geschiedenis van de architectuur als representant van het nieuwe Bouwen in Nederland; de esthetische kwaliteiten van het ontwerp en als voorbeeld van het oeuvre van architect Hans Schlag.'

Verder wordt het complex algemeen beschouwd als een zuiver voorbeeld van Het Nieuwe Bouwen, populair in de jaren twintig van de vorige eeuw. Bekende gebouwen uit deze stroming zijn de Witte Dame in Eindhoven, het gebouw Zonnestraal in Hilversum en de Van Nellefabriek in Rotterdam. Het Nedinscogebouw is ook wel 'de Van Nelle van het zuiden' genoemd.

Foto: Arthur Bagen

Periscooptoren

Het is een weinig alledaags product: een duikbootperiscoop. Ze werden door Nedinsco gemaakt. Hier was wel een speciaal gebouw voor nodig vanwege het specifieke productieproces. Vandaar de 36 meter hoge toren, wereldwijd een unicum. Kenmerken hiervan zijn transparantie, flexibiliteit en stabiliteit. Want de periscopen verlieten het terrein geheel gemonteerd en afgesteld. Voor de uitrichting en ijking van lange afstanden werden de kerktorens van Venlo gebruikt. Vandaar de noodzaak voor het torengedouw.

Het terugbrengen van diverse oorspronkelijke details, zoals de hijsinstallatie, was een expliciete wens en opdracht van eigenaar en verhuurder Woonwenz. Diederendirrix architecten heeft daarom de oorspronkelijk hijsinstallatie en de grote deuren in de toren laten terugbrengen. Achter grote glazen panelen in de deuropening zijn – goed zichtbaar - de technische installaties voor het hele complex geïnstalleerd.

Foto: Arthur Bagen

Opgave

Het industriële rijksmonument heeft, na het vertrek van het bedrijf Nedinsco naar een nieuwe locatie, vanaf 2007 leeg gestaan en was sterk verwaarloosd achtergelaten. Al in 2006 is dierendirrix het ontwerpproces gestart met een quickscan en een haalbaarheidsonderzoek naar de ruimtelijke en technische mogelijkheden voor herbestemming van het bestaande gebouw. In het voortraject werd gezocht naar een geschikte herbestemming in combinatie met de technische uitdagingen van het gebouw en werden de subsidies voor restauratie van het rijksmonument verworven. Na verstrekking van de verkregen subsidies is het project in een stroomversnelling gekomen.

In 2010 zijn de niet-monumentale aanbouwen rondom het Nedinscocomplex gesloopt. In mei 2011 maakte woningcorporatie Woonwenz bekend in het complex 27 woningen te realiseren en dat de gemeente de volledige begane grond zal gaan huren. Doordat Woonwenz eveneens de niet-rijksmonumentale delen Bau I en Bau II van de gemeente overnam is uiteindelijk het oorspronkelijke complex in zijn geheel behouden gebleven.

Foto: Arthur Bagen

Oude staat hersteld

Nedinsco kent een gefragmenteerde opbouw met een complexe historie. Door fasering in de bouw reflecteert het gebouw niet slechts één periode, maar verschillende tijdbeelden tot aan het recente verleden toe. Door de architect is op basis van uitgebreid onderzoek van de gevelhistorie en de bouwhistorische ontwikkeling van het fabriekscapital een nieuwe kozijninvulling en roedeverdeling bepaald, die volgens de architecten recht doet aan de geschiedenis van elk bouwdeel of gevelfragment. Wanneer referenties naar het verleden te diffuus werden gaf in het ontwerp het beeld uit 1930 de doorslag. Wanneer ook dat geen uitkomst bood, is gezocht naar een eigentijdse oplossing.

Terwijl aan de buitenzijde van het gebouw ingrijpende maatregelen nodig waren, is in het interieur de oorspronkelijke betonconstructie zo veel als mogelijk zichtbaar gehouden. Hier is bewust gekozen om geen voorzetwanden of verlaagde plafonds te gebruiken, waardoor het oorspronkelijke plafond, de geschilderde lambriseringen en de specifieke details in staal en beton niet aan het oog worden onttrokken.

Foto: Zebra Fotostudio's

Uitdagingen

Terwijl in het collectieve geheugen van veel Venlonaren het fraaie gebouwontwerp was blijven hangen, verkeerde het complex in werkelijkheid, onder de witte verflagen, in een sterk verwaarloosde staat. De constructie en de betonnen gevels waren zwaar aangetast. Een groot probleem vormde de aantasting van het beton door zwavelzuur (accuzuur) uit de voormalige accufabriek. De buitenkant moest compleet geïsoleerd worden om verdere schade te voorkomen. Het inpakken van het monumentale gebouw bleek geen sinecure. De gevels waren verre van egaal met een grote verscheidenheid aan plastic, materialen en constructies.

Verder is bijzondere aandacht besteed aan de structuur en het reliëf van het pleisterwerk en de kleuren en roedeverdelingen van de kozijnen. Reliëflijnen en andere sporen leveren een subtiele verwijzing naar de chronologie van verschillende bouwperiodes en de opeenstapeling van bouwdelen. Om deze sporen te bewaren, was een specifieke detaillering gewenst.

Foto: Arthur Bagen

Financiering

De totale investering bedraagt circa € 18.000.000 incl. BTW, exclusief de aankoop van het gebouw van circa € 8.000.000 door de gemeente Venlo. De gemeente Venlo heeft het gebouw voor € 1 overgedragen aan Woonwenz en er zijn subsidies van rijk en provincie verworven met een totaalbedrag van € 3.600.000. Woonwenz heeft zelf circa € 6.200.000 onrendabel geïnvesteerd.

Foto: Richard Fieten

Duurzaamheid

Bij de restauratie van de Nedinsco Fabriek was duurzaamheid een belangrijke component. Aangezien de aanleg van een WKO-installatie (warmte-koude-opslag) bij bestaande bouw zijn beperkingen kent, is aansluiting gezocht bij de naastgelegen nieuwbouw van Crescendo. Doordat de WKO-bron is uitgelegd voor beide gebouwen, Crescendo en Nedinsco, wordt geprofiteerd van de functiemix in de combinatie van beide bouwprogramma's. Het rendement van een WKO-installatie wordt immers vergroot door de warmtevraag in balans te brengen met het gebruik van de koelcapaciteiten van de WKO-bron. In de praktijk bekend dit dat een

aangesloten woningbouwprogramma (vooral warmtevraag met sporadisch topkoeling) bij voorkeur gecombineerd wordt met een kantoorprogramma of bijeenkomstfuncties (voornamelijk koeling). Door de keuze voor één gezamenlijke warmtepomp werkt de WKO energetische het meest efficiënt.

Ook is er een warmteterugwin-installatie (WTW) geïnstalleerd. Dit ventilatiesysteem verwarmt verse lucht met energie dat uit de warmte van de afgevoerde lucht is gewonnen. Verder zijn de vloeren aan de bovenzijde geïsoleerd, voorzien van lage temperatuurverwarming (vloerverwarming) en is isolatieglas gebruikt, op sommige plaatsen dun isolerend monumentenglas.

Foto: Arthur Bagen

Huidig gebruik

Het huidige gebruik van de Nedinsco Fabriek is een mix van wonen en werken. Er zijn door Woonwenz 27 starterswoningen gerealiseerd waarvan de meeste in het sociale huursegment vallen. De appartementen zijn binnen korte tijd allemaal verhuurd. De gemeente Venlo vestigt twee afdelingen van het naastgelegen stadskantoor in aanbouw op de benedenverdieping van de Nedinsco Fabriek.

Verder is door de vestiging van mediabedrijven een 'mediahuis' ontstaan. Zo houden Omroep Venlo en de Limburgse publieke omroep L1 er kantoor met hun redacties en worden de opnames gemaakt voor de diverse radio- en televisie-uitzendingen. Daarnaast huren diverse bedrijven uit de creatieve sector ruimte in het complex. Zo is ondernemerscollectief Toren Vijf op de vijfde verdieping van de Nedinscotoren te vinden.

Foto: Zebra Fotostudio's

Funtiemix succesformule

Remco Mulder (Diederendirrix), de herbestemmingsarchitect van het Nedinsco-project, ziet in de huidige (economische) tijd een verzameling aan functies bij herbestemmingen steeds vaker. Mulder: "Momenteel is het vinden van slechts één passende functie met eveneens voldoende financiële mogelijkheden zeer moeilijk. Aangezien samenwerkingsverbanden tevens de risico's in de exploitatie spreiden blijkt dit nu inderdaad een succesformule. De verschillende functies hoeven niet per se een duidelijk zichtbare samenhang te kennen, maar moeten elkaar niet in de weg zitten (denk aan logistiek en geluidkwesties). De voorkeur is wel te streven

naar synergie aan functies, omdat onderlinge gebruikersconflicten vaak geen fraaie bouwkundige oplossingen vragen. Overigens is er binnen de programma's van Nedinsco ook sprake van een zekere synergie, bijvoorbeeld de samenwerking binnen de verschillende mediabedrijven."

"Een van de voorwaarden van Woonwenz om Nedinsco überhaupt over te nemen en te herbestemmen was dat er robuuste functies gevonden zouden worden", aldus Peter Renkens, verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling van Maaswaard bij Woonwenz. "Niet alleen vanwege de noodzakelijke huurinkomsten en het daarmee binnen de perken houden van de onrendabele top, maar ook omdat Woonwenz geen lege hulzen restaureert. De organisatie wil monumenten en andere beeldbepalende gebouwen altijd een nieuwe functie meegeven passend bij de directe omgeving. Zo is er bij de Nedinsco Fabriek bewust gekozen voor mediafuncties en gerelateerde beroepen, mede vanwege het effect op de uitstraling voor het gebied Maaswaard dat door Woonwenz en de gemeente herontwikkeld wordt. Als woningcorporatie was het voor ons duidelijk dat ten minste een deel van het gebouw een woonbestemming zou moeten krijgen."

Foto: City-Life Venlo