NOORDZAAN

ontwikkelingsvisie
ruimtelijk kader

NOORDZAAN

ontwikkelingsvisie
ruimtelijk kader

atelier Quadrat 22 mei 2012

aanpassingen gemeente | oktober 2012

INHOUD

INLEIDING en LEESWIJZER 7

1 SAMENVATTING 9

2 ANALYSE VAN HET LANDSCHAP 11
2.1 opbouw van het landschap 12
2.2 landmarks 14
2.2 openheid van het landschap 16
2.4 stad en dorp 18
2.5 open venster 20
2.6 zichtbaarheid van de Zaan 22
2.7 ruimtelijke compositie 24

3 ANALYSE VAN DE GEBOUWCOMPLEXEN 29
ANALYSE GEBOUWENCOMPLEX BROKKING 30
3.1 molen De Vrijheid 30
3.2 buitendijks industriegebied 31
3.3 fabriek De Pijl 32
3.4 fabriek De Ster 33
3.5 richtingen en verdraaiingen 34
3.6 typologie van de bebouwing 36
3.7 ruimtelijke opbouw 37

ANALYSE GEBOUWENCOMPLEX MENEBA 40
3.8 molenlint langs de Zaan 40
3.9 De Tijd en De Vlijt 41
3.10 de sprong over de dijk 42
3.11 de graanstad 43
3.12 richtingen en verdraaiingen 44
3.13 typologie van de bebouwing 46
3.14 ruimtelijke opbouw 47

4 WAARDEBEPALING LANDSCHAP EN GEBOUWEN 51
4.1 waardebepaling landschap 52
4.2 waardebepaling Brokking 54
4.3 waardebepaling Meneba 56

5 RUIMTELIJKE VISIE 61
5.1 landschappelijke corridor 63
5.2 vaarverbinding met sluis 65
5.3 Scenic Cycleway 67
5.4 ontsluitingsstructuur 69
5.5 Buitenplaats Brokking 71
5.6 Graanstad Meneba 73
5.7 eiland Bloemendaal 75

6 RAAMWERK VOOR ONTWIKKELING 79
6.1 raamwerk eiland Bloemendaal 80
6.2 raamwerk Buitenplaats Brokking 82
6.3 raamwerk Graanstad Meneba 84

7 PROGRAMMATISCHE SCENARIO'S 89
7.1 scenario's Meneba 91
7.2 scenario's Brokking 93
7.2.1 handhaven en hergebruik 95
7.2.2 sloop en nieuwbouw 97
7.2.3 afpellen en bijbouwen 99
7.3 tijdelijk gebruik 101

bijlage: straatnamenkaart 102

colofon 104



INLEIDING en LEESWIJZER

De Ontwikkelingsvisie Noordzaan is een uitwerking van één van de zeven sfeergebieden die worden onderscheiden in het 'Ruimteplan Zaan en IJ', opgesteld in 2010 door Palmbout Urban Landscapes. Het Ruimteplan is een stedenbouwkundige verkenning op hoofdlijnen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de gebieden langs de Zaan en het IJ. De Ontwikkelingsvisie Noordzaan bouwt voort op de inzichten van het Ruimteplan, en gaat specifieker in op de unieke kwaliteiten van het deelgebied Noordzaan.

Het gebied Noordzaan wordt in grote lijnen begrensd door de Zaan, bedrijventerrein Noorderveld II, West-Knollendam en de Prins Clausbrug. In het gebied liggen twee grootschalige industriële bedrijfscomplexen, Meneba (voorheen Wessanen & Laan) en Brokking. Het Brokkingcomplex staat al jaren leeg. Meneba zal mogelijk in de toekomst haar bedrijfsvoering staken, waardoor ook dit complex leeg kan komen te staan. Dit gegeven vormt een van de belangrijkste aanleidingen voor het opstellen van de Ontwikkelingsvisie Noordzaan. Het hergebruik van de industriële complexen is een complex proces gezien de schaal en omvang van Brokking en Meneba. Ook eiland Bloemendaal, gelegen in de Zaan, en de sportvelden in de Karnemelksepolder vormen onderdeel van het gebied van de Ontwikkelingsvisie

In hoofdstuk 1 wordt een samenvatting van de ontwikkelingsvisie gegeven. Hoofdstuk 2 en 3 bevatten een analyse van respectievelijk het bestaande landschap en de bestaande gebouwcomplexen. Deze analyses vormen de basis voor de Ontwikkelingsvisie.

In hoofdstuk 4 is een waardebepaling opgenomen van de elementen uit de analyse. De nadruk ligt op ruimtelijke aspecten zoals de kwaliteiten van het Noord-Hollandse landschap, de positie van de locatie in het grotere geheel en de architectonische expressie van de gebouwcomplexen van Brokking en Meneba.

In hoofdstuk 5 is de ruimtelijke visie uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 het raamwerk voor de toekomstige ontwikkeling van Noordzaan beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een aantal programmatische scenario's beschreven.

atelier Quadrat, 22 mei 2012

1



SAMENVATTING

De Ontwikkelingsvisie vormt een flexibel raamwerk waarbinnen verschillende programmatische invullingen denkbaar zijn. Het vormt een kader voor de gemeente Zaanstad en de supervisor Zaan & IJ bij de beoordeling van initiatieven voor ontwikkeling in de komende periode.

Als vertrekpunt voor de Ontwikkelingsvisie is een analyse opgenomen van de locatie en het omringende landschap. Belangrijkste conclusie is dat het voor Zaanstad van grote waarde is de fabriekscomplexen te herontwikkelen en de openheid van het landschap te handhaven. De locatie vormt een overgangsmoment van stad naar dorp.

In de Ontwikkelingsvisie is een historisch-morfologische analyse opgenomen van de fabrieks-complexen van Meneba en Brokking. Belangrijkste conclusie uit deze analyse is dat Meneba en Brokking verschillende posities innemen in het stedelijk landschap. Meneba is te kenmerken als een 'stad op zich', terwijl Brokking te typeren is als buitenplaats in het omringende landschap van polders en dijken.
De gegevens uit de analyse hebben gediend als basis voor een waardebepaling van elementen die wezenlijk zijn voor de ontwikkelingspotenties van Noordzaan. De nadruk bij de waardebepaling van het gebied is het uitbouwen en versterken van de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

Voor de fabriekscomplexen is een strategie bepaald op basis van de architectonische en typologische kwaliteiten van de bestaande bebouwing, variërend van 'topstukken' en kansrijk voor herontwikkeling' tot 'eventueel te slopen'.

De als waardevol aangemerkte elementen hebben gediend als uitgangspunt voor de ruimtelijke visie, die bestaat uit zeven punten:

1. Polder Noordzaan vormt onderdeel van een landschappelijke corridor van de Watering naar de Zaan, eiland Bloemendaal en de Schaalsmeerpolder. De polder is waardevol als een groene buffer tussen Wormerveer (stad) en Knollendam (dorp). De polder blijft vrij van bebouwing en kan openbaar toegankelijk worden gemaakt en heringericht worden als natuurgebied.
2. Een sluis tussen de Watering en de Zaan schept condities voor het uitbouwen van het toeristische en recreatieve karakter van Noordzaan. De potenties voor herontwikkeling van Brokking worden hiermee versterkt. Er is een reservering opgenomen voor de inpassing van een sluis.
3. De Noorddijk wordt versterkt als de verbindende landschappelijke schakel - met boombeplanting - tussen de verschillende deelgebieden.
4. De Noorddijk wordt getransformeerd tot een autovrije, recreatieve route voor fietsers en voetgangers.
5. De landschappelijke ligging van Brokking wordt versterkt. Het complex heeft de potentie te transformeren tot 'Buitenplaats Brokking', met een mogelijke mix van hotel, nautische recreatie, wonen en werken aan het water etc.
6. De identiteit van het Meneba-complex wordt versterkt. Het complex kan worden getransformeerd tot 'Graanstad Meneba'. Door een groene buffer richting bedrijventerrein Noorderveld II wordt het Meneba-complex als ruimtelijke eenheid duidelijker gearticuleerd.
7. Het eiland Bloemendaal kan openbaar toegankelijk worden en kan een toeristisch-recreatieve invulling krijgen met een kleinschalig karakter. De sportvelden in de Karnemelksepolder kunnen mogelijk op termijn een andere invulling krijgen, bijvoorbeeld met kleinschalige woningbouw. De bestaande boombeplanting wordt daarbij gehandhaafd als 'groene kamers'.

De zeven punten uit de ruimtelijke visie zijn vertaald naar een flexibel raamwerk van afspraken - verbeeld in drie kaarten - die de komende periode dient als basis voor ontwikkeling en strategische interventie door de gemeente Zaanstad. Voor de locatie Meneba en Brokking zijn mogelijke programmatische scenario's opgenomen in de ontwikkelingsvisie, variërend van 'behoud en hergebruik' tot 'afpellen en bijbouwen' en 'sloop en nieuwbouw'. Tot slot is een overzicht opgenomen van mogelijke vervolgstappen.

2



ANALYSE VAN HET LANDSCHAP

Het polderlandschap rondom Zaanstad vormt een door en door Hollands landschap, ontstaan door de ontginning van hoogveengebieden. Doordat het veen ontwaterd werd ten behoeve van landbouw, trad een spectaculaire bodemdaling op. Om droge voeten te houden, moesten de poldersloten steeds dieper en breder uitgegraven worden, waardoor de sloten soms breder zijn dan de landbouwkavels.

Een van de kenmerken van dit Waterland is dat het poldergebied lager kwam te liggen dan de Zaan, die gold als belangrijkste afwateringskanaal en vaarweg. Het land werd hierdoor te drassig voor landbouw, zodat de nadruk verschoof naar veeteelt. Omdat de Zaan voor de veertiende eeuw nog niet afgedamd was - en dus getijdenwerking kende - trad zij regelmatig buiten haar oevers. Ter bescherming van hun land hebben boeren eind twaalfde, begin dertiende eeuw de Noorddijk aangelegd, als onderdeel van het complete dijkstelsel ter weerszijde van de Zaan.

In het buitendijks gebied tussen de Zaan en de dijk ontstaat in de zeventiende eeuw het eerste industriegebied van Europa, met houtzagerijen, papiermolens en olieslagerijen. Het vlakke land en de harde wind - essentieel voor de ongeveer 1600 molens die de streek gekend heeft - de Zaan als aan- en afvoerroute, en Amsterdam als belangrijkste afzetgebied, vormden samen de belangrijkste succesfactoren voor de bloeiende Zaanse economie. De Zaan vormde ruimtelijk de ruggengraat van de verstedelijking.

In de twintigste eeuw groeien de verschillende dorpen rondom Zaandam uit tot een aaneengesloten geheel. Alleen West-Knollendam en Oost-Knollendam behouden enigszins hun karakter als dorp. Tot op de dag van vandaag kent het buitendijkse gebied een contrastrijke menging van kleinschalige, typisch Zaanse woonbebouwing en grootschalige industriële fabrieken, silo's, pakhuizen en installaties.

2.1 opbouw van het landschap

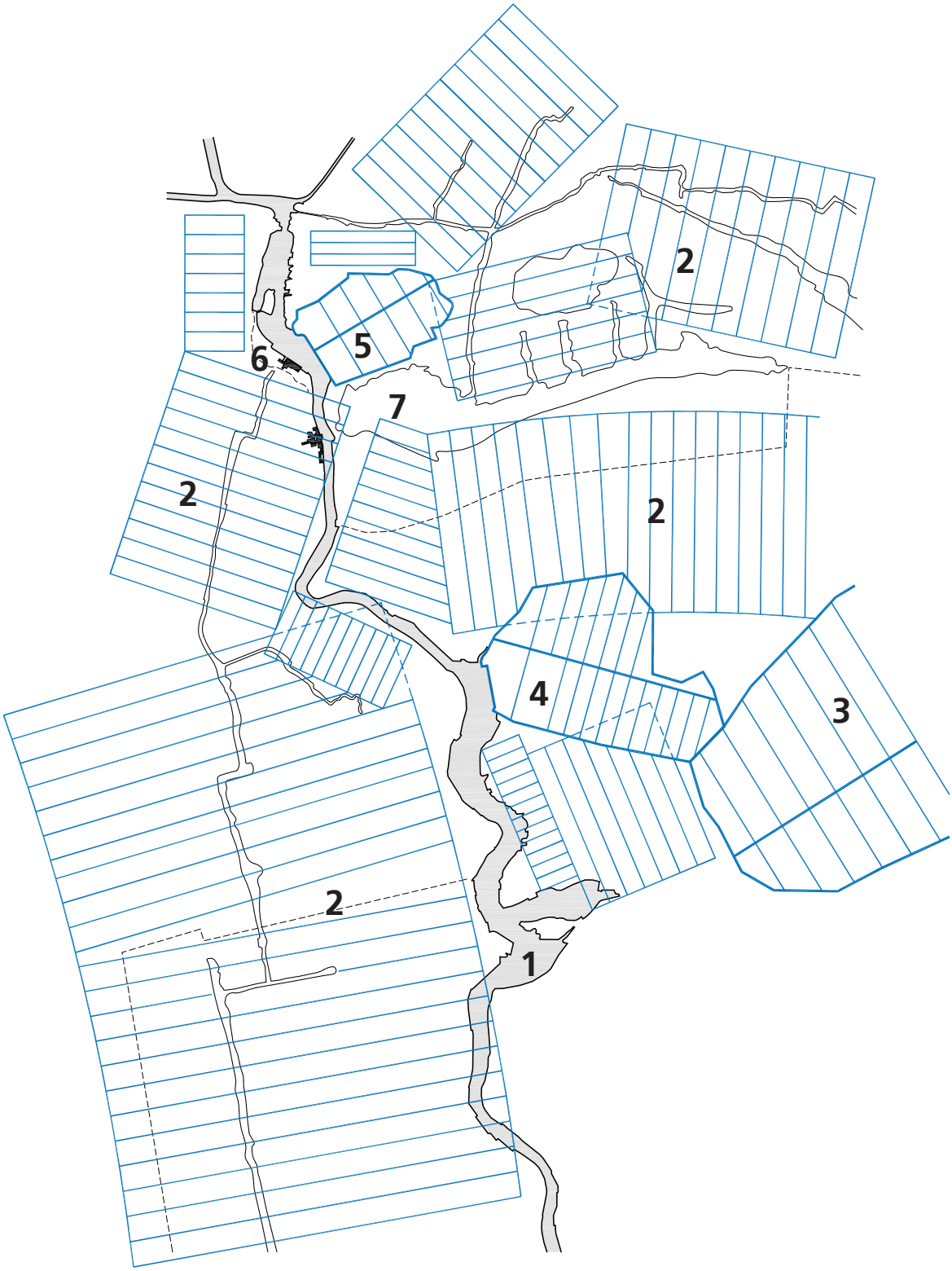
Het gebied rondom de Zaan kent drie landschapstypen. Ten eerste is er de Zaan (1) zelf, een hoger gelegen boezem met een kronkelig verloop, en tevens de belangrijkste vaarweg. De Zaan vormde in de zeventiende eeuw de ruggengraat van de stedelijke ontwikkeling. Aan de west- en oostzijde is in de dertiende eeuw een doorgaande dijk aangelegd over de volledige lengte van de Zaan.

Ten tweede is er het waterrijke veenlandschap (2), ontstaan door het ontginnen van voormalige hoogveengebieden. Door het ontwateren trad inklinking op, waardoor het veengebied lager kwam te liggen dan de Zaan (inversielandschap). Doordat het land steeds lager kwam te liggen, moesten sloten steeds dieper - en dus ook breder - gemaakt worden. Hierdoor ontstond het typische Noord-Hollandse landschap waar de sloten soms net zo breed zijn als de kavels ertussen. Het slotenpatroon bestaat uit een systeem van parallelle sloten met verschillende breedtes, haaks op de richting van de Zaan. De sloten voeren het water naar waterlopen parallel aan de richting van de Zaan (zogenaamde 'gouwen' of 'wateringen'). Door de bochten in de Zaan ontstaan verdraaiingen, passtukken en waaiers.

Het derde landschaptype wordt gevormd door inpolderingen van voormalige waterplassen, zoals de Wormer (3), de Enge Wormer (4) en de Schaalsmeerpolder (5). Hier is het slotenpatroon geometrisch en regelmatiger dan in het veengebied.

De polder Noordzaan (6) bevindt zich in het buitendijkse gebied van de Zaan, op het knooppunt van het veengebied, de Schaalsmeerpolder en het water van De Poel (7).




2
5
6
7
2
2
4
3
2
1

2.2 landmarks

De twee in het gebied aanwezige bedrijfscomplexen zijn nadrukkelijk aanwezig door enkele monolithische silo's die sterk contrasteren met het open landschap en de kleine schaal van de overige (woon)bebouwing.

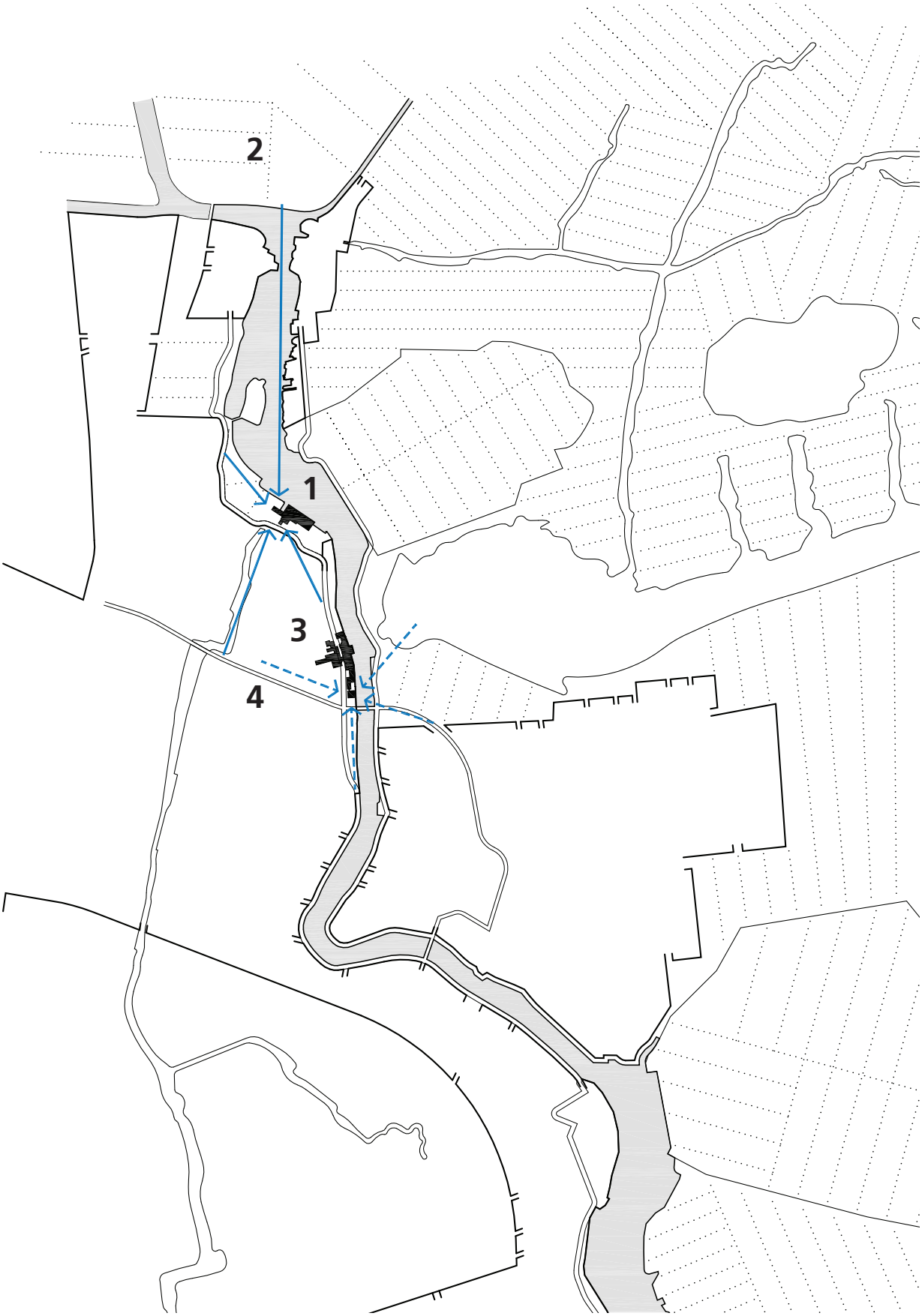
De silo's vormen oriëntatiepunten in de omgeving. De vrij in het landschap gesitueerde silo van Brokking (1) is goed zichtbaar vanaf de Starnmeerdijk (2). De silo van Meneba (3) is zichtbaar vanaf de N-514 Ned Benedictweg (4) en markeert de overgang tussen stad en landschap.



landmark silo Brokking met open polder



landmark silo Meneba met op de voorgrond de Prins Clausbrug


2
1
3
4

2.3 openheid van het landschap

Het Brokking-complex (1) ligt tegenover de Schaalsmeerpolder (2), in het buitendijks gebied, en is hierdoor vanaf grote afstand waar te nemen. Vice versa kan vanuit het gebouw het omringende landschap op spectaculaire wijze worden ervaren.

De gebouwen van Meneba (3) zijn door de maat en schaal van het complex ook vanaf grote afstand zichtbaar, zelfs vanuit delen van het centrum van Zaandam. Vanuit het Meneba-complex is een breed panorama over De Poel mogelijk. Door de omvang van Meneba en de uitgestrektheid langs de Zaan vormt het een wand van bebouwing.



zicht vanuit Brokking richting het oosten


1
2
3

2.4 stad en dorp

Het Meneba-complex en het Brokking-complex nemen een wezenlijk andere positie in het (stedelijk) landschap in. Het Meneba-complex maakt onderdeel uit van het verstedelijkte gebied (1) en is begrensd door de Prins Claus-brug en de woningen ten zuiden hiervan, de bebouwing van bedrijventerrein Noorderveld II en de kleinschalige woningen langs de Wormer-ringdijk.

Het Brokking-complex heeft een vrije ligging in het landschap en vormt de overgang naar het dorpse karakter van West-Knollendam (2), het eiland Bloemendaal (3) en de sportvelden in de Karnemelksepolder (4).

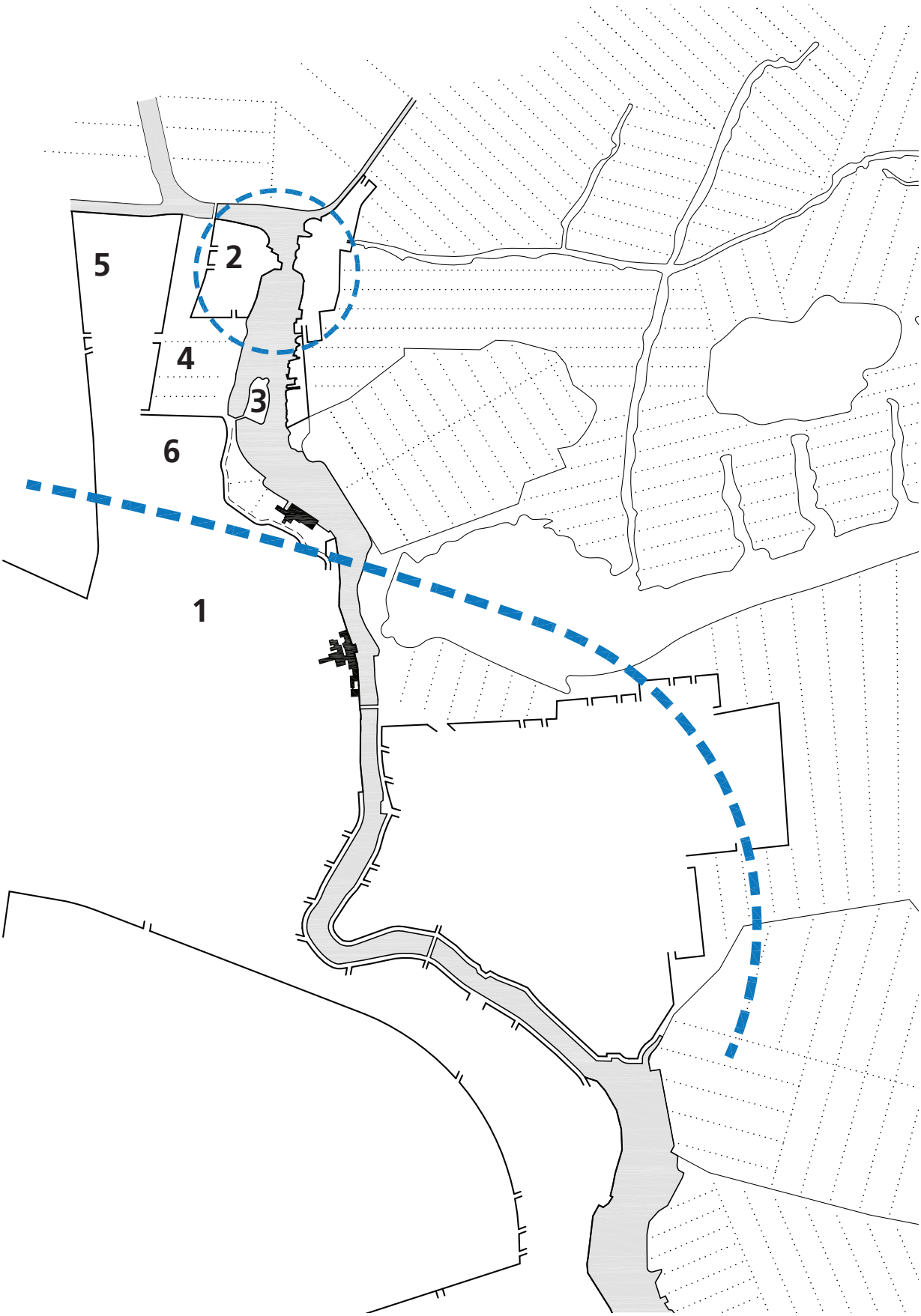
Op de overgang tussen stad en dorp bevinden zich tevens de bedrijventerreinen Molletjesveer (5) en Noorderveld (6). Deze gebieden hebben een introvert karakter en functioneren auto-noom. Voor de werkgelegenheid zijn ze van groot belang, maar ruimtelijk vormen ze een barrière tussen stad en landschap. De bedrijven zijn met hun achterzijde naar de Noorddijk gericht waardoor ze weinig uitstraling hebben. Dit wordt versterkt door de architectuur van de bedrijfshallen.



overgang tussen stad, dorp en landschap



West-Knollendam


5
2
4
3
6
1

2.5 open venster

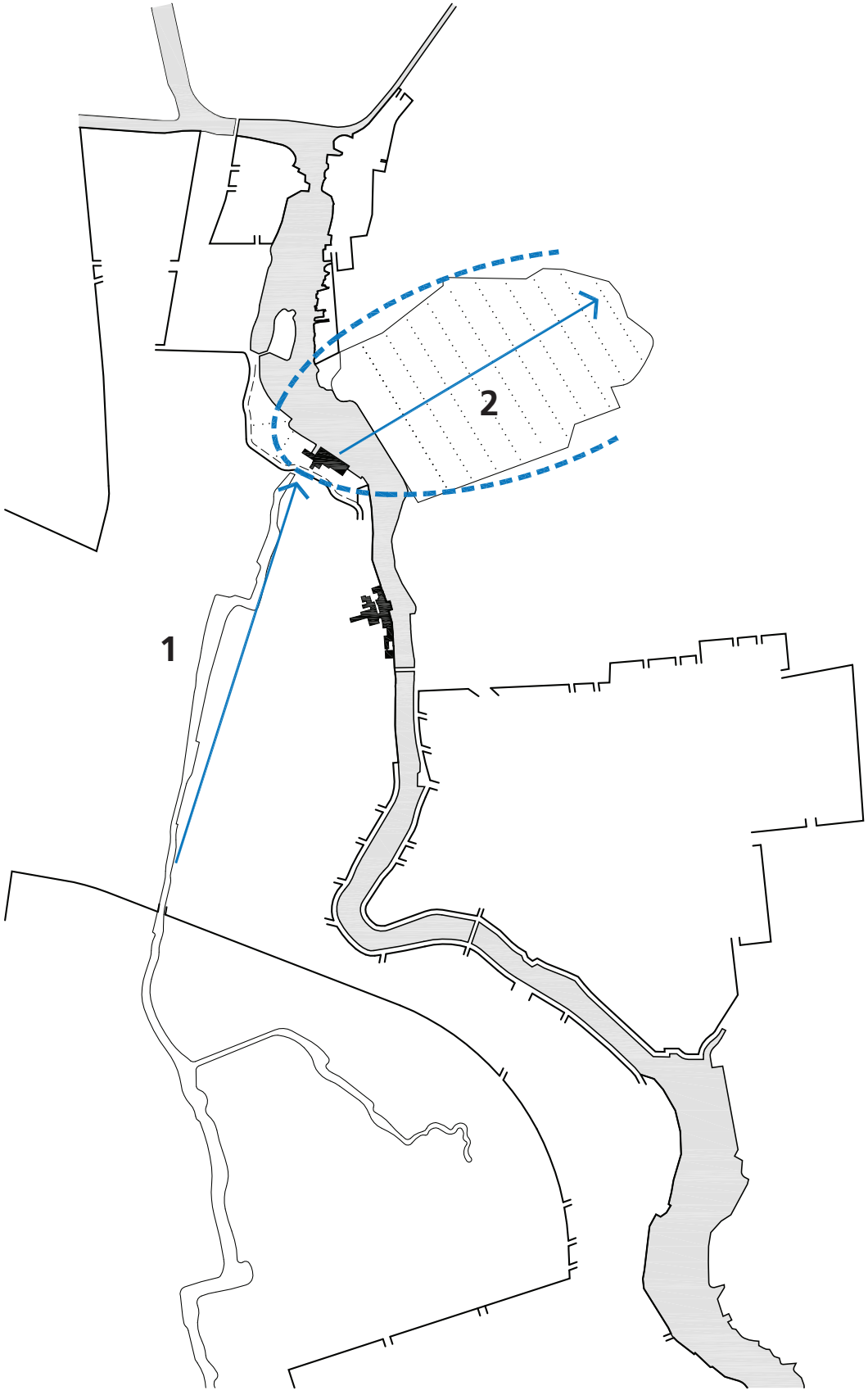
Het Brokking-complex vormt een markante overgang tussen verschillende typen landschappen en een ruimtelijk contrapunt van de Schaalsmeerpolder (2). Door de brede maat van de Watering (1) is het complex ervaarbaar via een lange zichtlijn vanaf de Ned Benedictweg. Door de openheid van polder Noordzaan is ook de Zaan en het achterland ervaarbaar.



zicht op Brokking over de Watering, gezien vanaf de Ned Benedictweg



zicht op Brokking over de Schaalsmeerpolder, gezien vanaf de Schaalsmeerdijk


2
1

2.6 zichtbaarheid van de Zaan

Vanaf het IJ naar het noorden toe gaat een groot deel van de Zaan verborgen achter een scherm van aaneengesloten bebouwing. Slechts op enkele plekken is de Zaan door kleine openingen tussen de bebouwing te ervaren. Bij de 'baai van Wormerveer' is een deel van oever van de Zaan openbaar toegankelijk. Door het slingerende verloop van de Zaan bij Wormer zijn zichtlijnen over het water hier beperkt (1). Vanaf de Prins Clausbrug (2) en vanaf de Noorddijk bij Brokking (3) is de Zaan weer over grote lengte ervaarbaar.

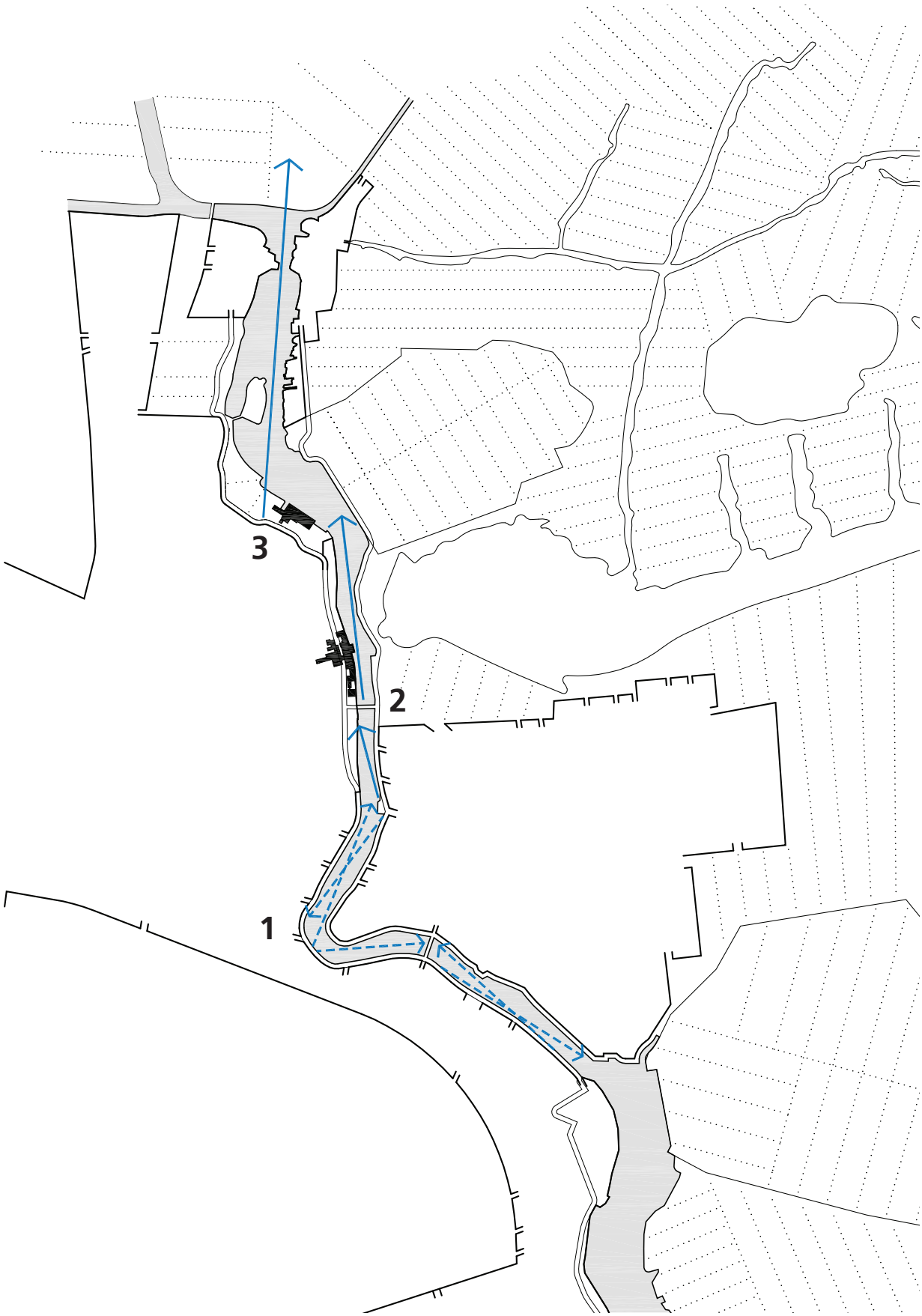
De bebouwing van het Meneba-complex vormt een gesloten wand die, vanaf de Noorddijk, de Zaan verbergt. Bij het Brokking-complex opent de wereld zich: de Zaan is zichtbaar vanaf de Noorddijk; het gebouw staat vrij in het landschap.



de Zaan onzichtbaar door bebouwing



de Zaan zichtbaar bij centrum Wormerveer


3
2
1

2.7 ruimtelijke compositie

Door de natte gesteldheid van de bodem groeien er weinig bomen in het gebied rondom de Zaan. Het landschap is, op de erfbeplanting rondom enkele boerderijen na, volledig vlak en open. Deze 'ongenaakbaarheid van het Hollandse landschap' is kenmerkend voor het veengebied van Noord-Holland en versterkt de monolithische werking van de gebouwmassa's van Brokking en Meneba.

Het in de Zaan gelegen eiland Bloemendaal (1) is, in contrast met het omringende landschap, dicht beplant met bomen en struiken. Vanaf de Noorddijk bij Brokking fungeert het als een voorgrond (analoog aan een 'repoussoir' in de landschapsschilderkunst) voor het zicht over de Zaan richting de Starnmeerdijk (2).

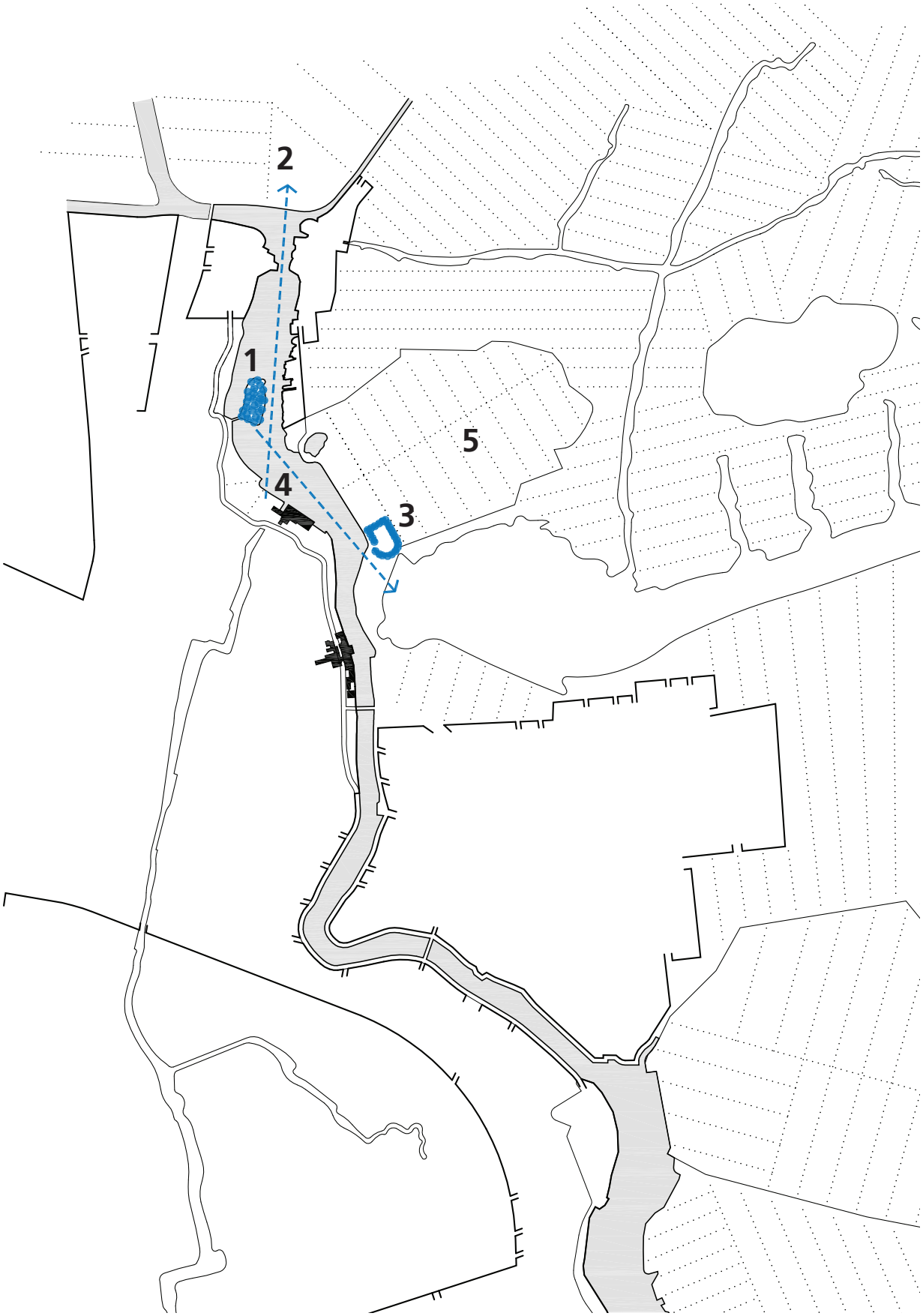
Vanaf het eiland Bloemendaal gezien heeft de boombeplanting rondom de begraafplaats aan de Poelweg (3) een gelijksoortige werking. Zowel de boombeplanting op eiland Bloemendaal als de boombeplanting rondom de begraafplaats zijn gelegen in een bocht van de Zaan. Hierdoor wordt een deel van de Zaan visueel afgeschermd (4). Het Brokking-complex vormt samen met beide boommassa's een ruimtelijk-landschappelijke compositie. Het gebouwencomplex en de boommassa's vormen een decor voor de onherbergzame weidsheid van de Schaalsmeerpolder (5).



beplanting eiland Bloemendaal gezien vanaf de Noorddijk



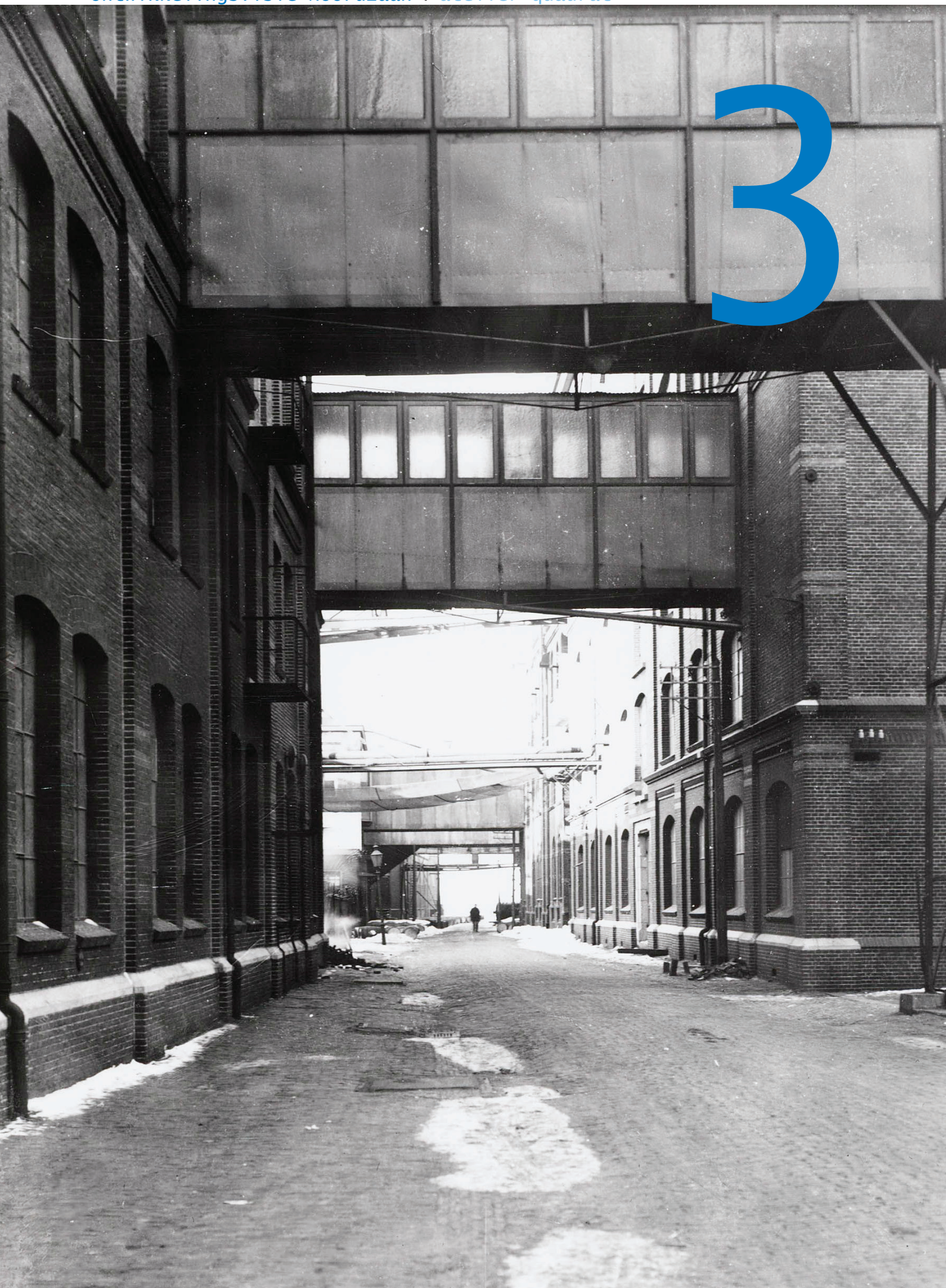
repoussoir in de schilderkunst
(Willem Roelofs - Boerderij aan een sloot (1880)


2
1
5
4
3





3



ANALYSE VAN DE GEBOUWCOMPLEXEN

Een belangrijk deel van de opgave voor Noordzaan bestaat uit de herontwikkeling van het Brokking-complex en het Meneba-complex. De complexen zijn onderling sterk afwijkend in ligging, ruimtelijke opbouw en historische ontwikkeling. De analyse in dit hoofdstuk is erop gericht de historische ontwikkeling te begrijpen en de verschillen tussen de complexen te benoemen.

Meneba, opgericht in 1765, is een bedrijf met een lange historie. De geschiedenis van het bedrijf laat zich lezen als een continue aanpassing van de bedrijfsvoering, ingegeven door nationale en internationale veranderingen in productieprocessen en economische vraag. Het gebouwencomplex is hiervan een resultante: het terrein wordt gedomineerd door een wirwar van grotere en kleinere gebouwen - of restanten hiervan - uit verschillende perioden, van compacte bakstenen pakhuizen tot grootschalige silo's .

Brokking is ontstaan vanaf 1930. Desondanks heeft ook dit complex een stapsgewijze groei doorgemaakt, met een harmonische architectonische opbouw als resultante.

De hierna volgende analyse richt zich op het 'op begrip brengen' van beide industriële gebouwcomplexen. Er wordt stilgestaan bij de specifieke ligging van beide terreinen en hun ruimtelijke opbouw. In hoofdstuk 4 wordt een uitspraak gedaan over welke delen het behouden waard zijn, en hiervoor eventueel als monument aangewezen kunnen worden, welke delen kansrijk zijn voor herontwikkeling, en welke delen eventueel gesloopt kunnen worden.

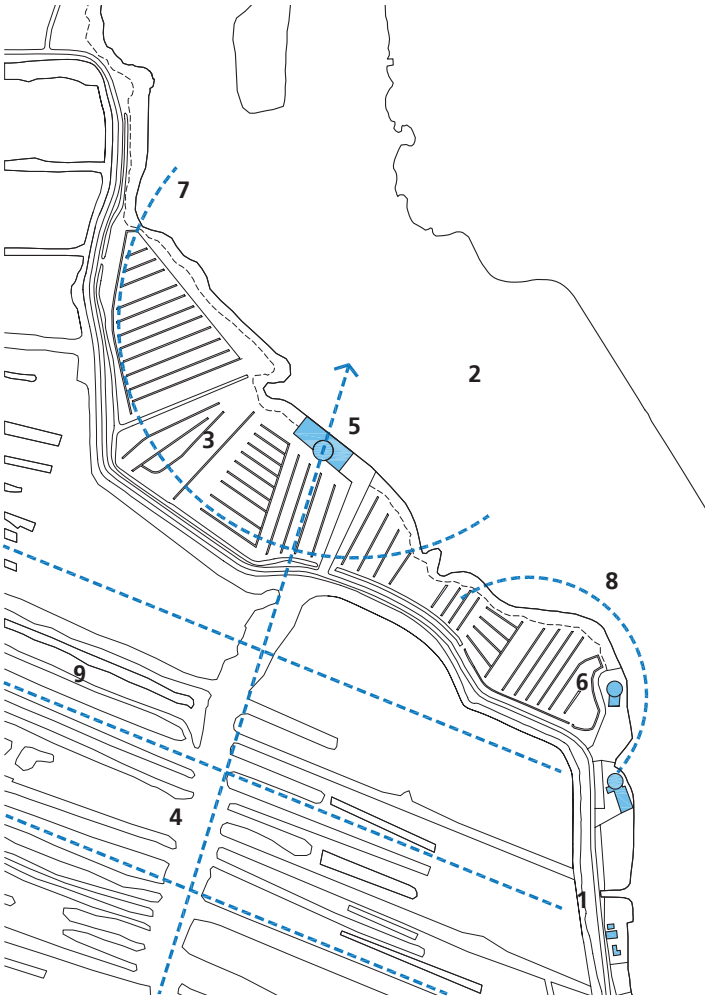
3.1 molen De Vrijheid

De Noorddijk (1) heeft een kenmerkend verloop; door een grotere afstand te houden ten opzichte van de Zaan (2) ontstond een driehoekige polder (3). Midden in deze polder, aan het einde van De Watering (4) - de belangrijkste afwateringssloot van de natte polder ten westen van de dijk - wordt in 1742 de olie- en pelmolen De Vrijheid (5) gebouwd. Deze molen wordt in 1896 weer afgebroken en verhuist naar Alkmaar.

Het onderscheid tussen de vrije positie van De Vrijheid en het aaneengesloten molenlint is terug te vinden in de opbouw van het landschap: de vrije positie wordt benadrukt door de kom van de dijk (7) en het brede buitendijkse deel dat hiervan het gevolg is. Het molenlint eindigt bij de kop die ontstaat door een bocht in de Zaan (8). Dit ruimtelijk-organisatorische systeem staat los van het regelmatige slotenpatroon van de lager gelegen veenpolder (9).



molen De Vrijheid vanaf de Zaan

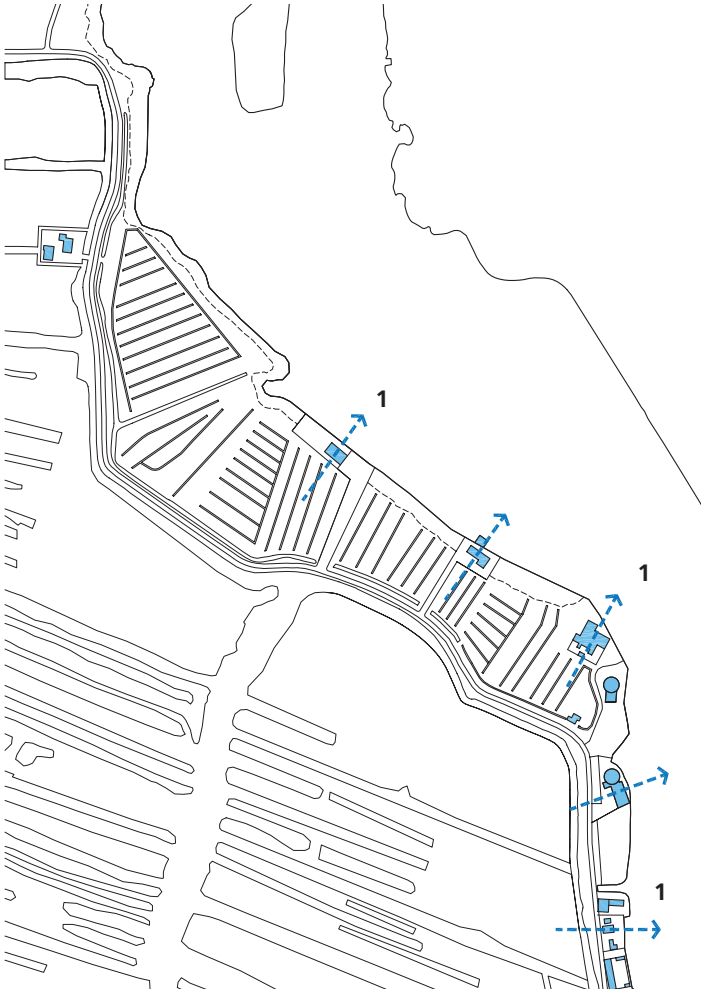


3.2 buitendijks industriegebied

Stoommachines maken uiteindelijk een eind aan de molen-industrie. Veel molens worden op den duur gesloopt. Van sommigen blijft de onderbouw nog jaren dienst doen als schuur voor andere vormen van bedrijvigheid. Voor de kleinschalige industrie die ontstaat is de ligging in het buitendijkse gebied strategisch van aard, zowel de Zaan als de Noorddijk zijn belangrijke aan- en afvoerwegen. De gebouwen zijn gericht op het water en volgen met hun richting het bochtige verloop van de Zaan (1).



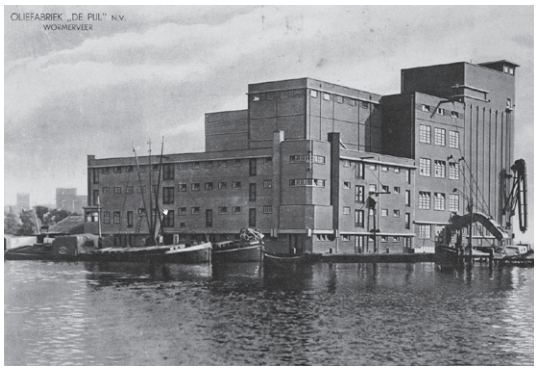
zicht op de Noorddijk ter hoogte van (2)



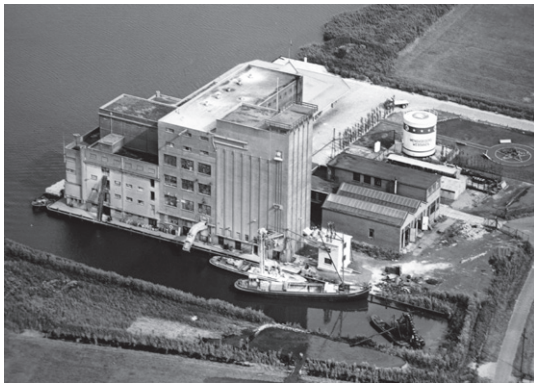
3.3 fabriek De Pijl

Naast de voormalige locatie van De Vrijheid (1) wordt in 1930 veekoekenfabriek De Pijl (2) gebouwd. Het gebouw had een eigen insteekhaven (3). De verwerking van de goederen vond plaats in haakse richting, dus parallel aan de Zaan (4). Het gebouw is volledig orthogonaal van opzet, met een afwisselende bouwhoogte. Het complex werd opgetrokken in baksteen en vormde een architectonisch samenhangend geheel.

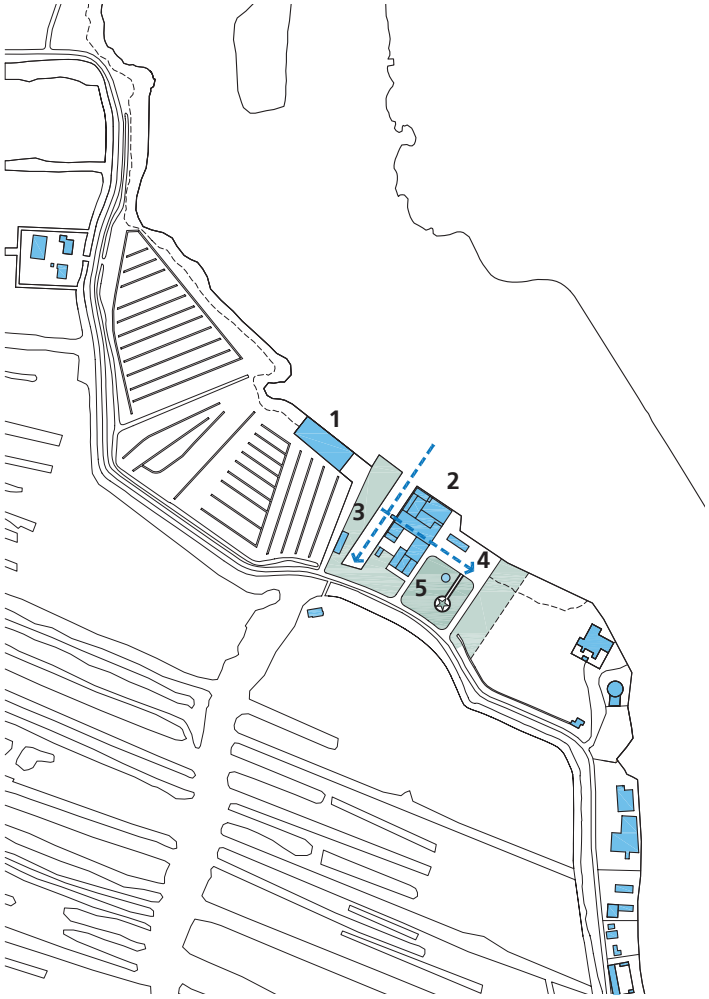
De Zaanzijde en de zijde bij de insteekhaven hadden een karakter dat gericht was op de verwerking en productie van goederen. De Noorddijk kende naast de aan- en afvoer van goederen ook een representatieve functie, getuige de aanwezigheid van een groene voorzone met siertuin (5).



links het water van de Zaan, rechts de insteekhaven



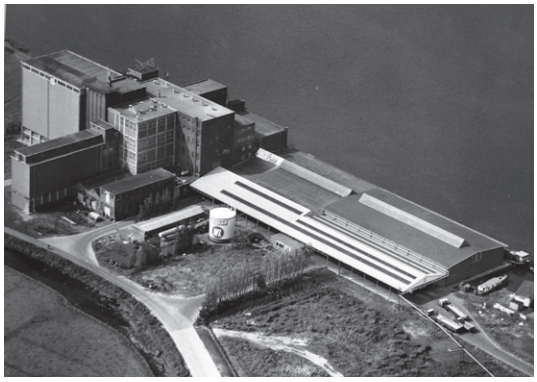
ligging aan de Noorddijk



3.4 fabriek De Ster

In 1938 neemt Wessanen De Pijl over en transformeert deze tot veevoederfabriek De Ster. In de loop der tijd worden diverse delen aan het oorspronkelijke complex vast gebouwd, van silo's tot opslagloodsen (1). Een nieuwe lostoren (2) vervangt het oorspronkelijke inlaadpunt na het gedeeltelijk dempen van de insteekhaven.

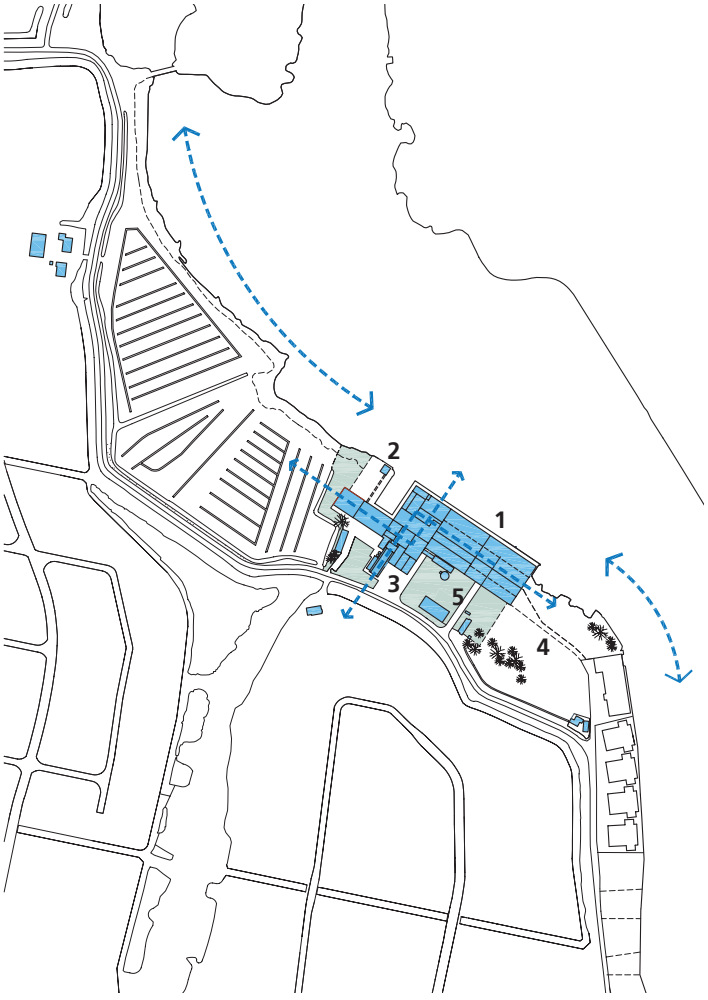
Naast de entree vanaf de Noorddijk (3) wordt een tweede entree (4) in gebruik genomen richting de opslagloodsen. De representatieve groene voorzone verdwijnt om plaats te maken voor kleinschalige loodsen en andere bijgebouwen (5). Het complex krijgt haar karakteristieke molenwiekstructuur.



tweede uitbreiding met silo's en lage opslagloodsen



derde uitbreiding met grootschalige silo's



3.5 richtingen en verdraaiingen

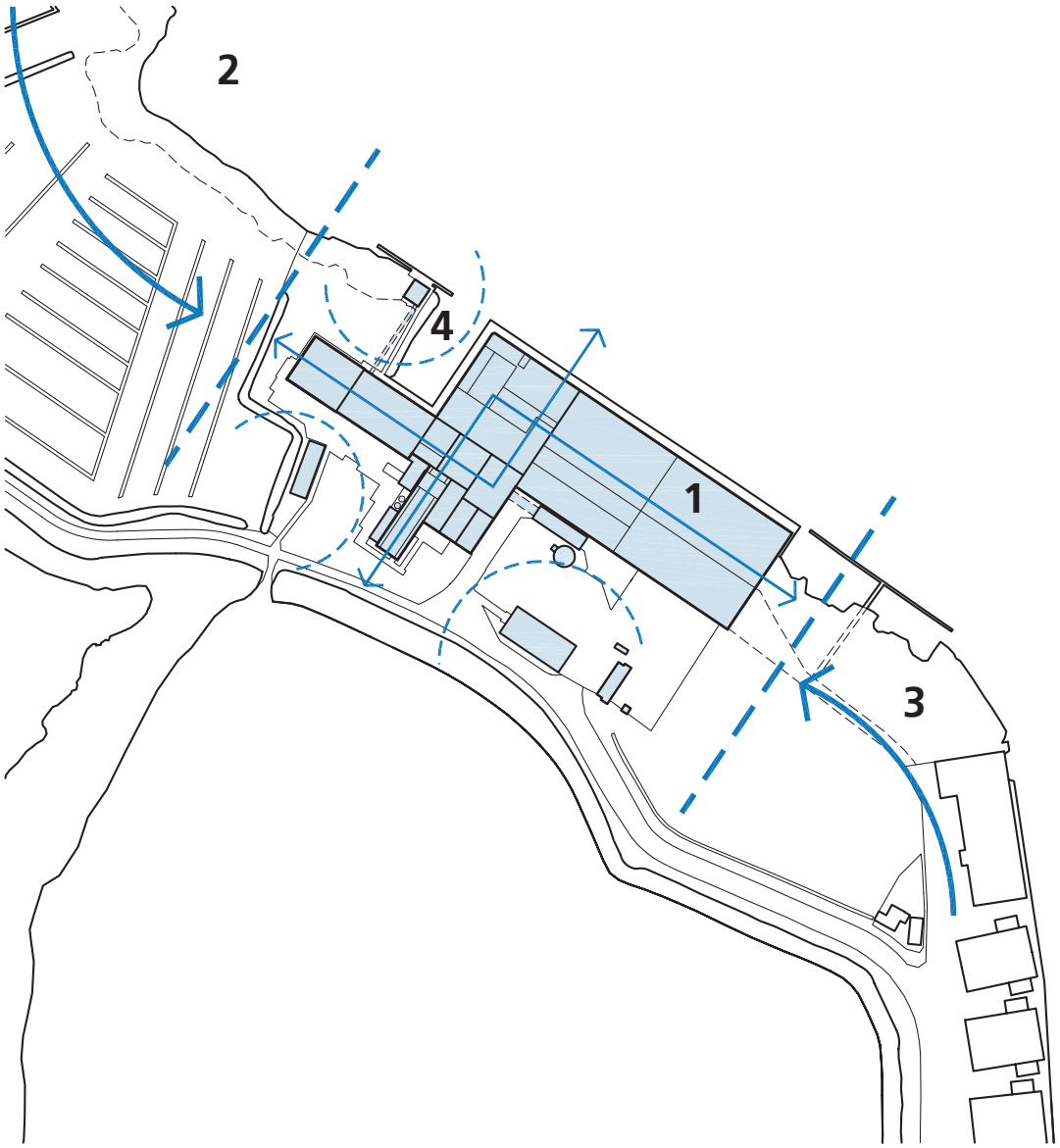
Het Brokking-complex heeft een orthogonale structuur waarin zowel de oorspronkelijke bebouwing als de latere uitbreidingen zijn opgenomen (1). Het gebouwencomplex is gelegen tussen een baai (2) en een kaap (3), waarin de verdraaiing van de Zaan opgevangen wordt.

De insteekhaven transformeert de grillige waterlijn van de Zaan tot architectonisch onderdeel van het gebouw (4). Hierdoor ontstaat een verweving tussen landschap en gebouw. Aan de zijde van de Noorddijk ligt het complex op afstand; de rechthoekige architectonische opbouw contrasteert mooi met het grillige verloop van de Noorddijk. Aan de noord- en zuidzijde bevindt zich de weldadige openheid van het buitendijkse gebied, vrij van bebouwing; één van de weinige open gedeeltes langs de Zaan.

De orthogonale structuur, de omringende buitendijkse polders en de afstand ten opzichte van de Noorddijk maken dat de Brokking-fabriek een autonoom gebouwencomplex is, gelegen in en omgeven door het landschap van de Noordzaan. Deze landschappelijke ligging vormt het belangrijkste kenmerk van de locatie Brokking.



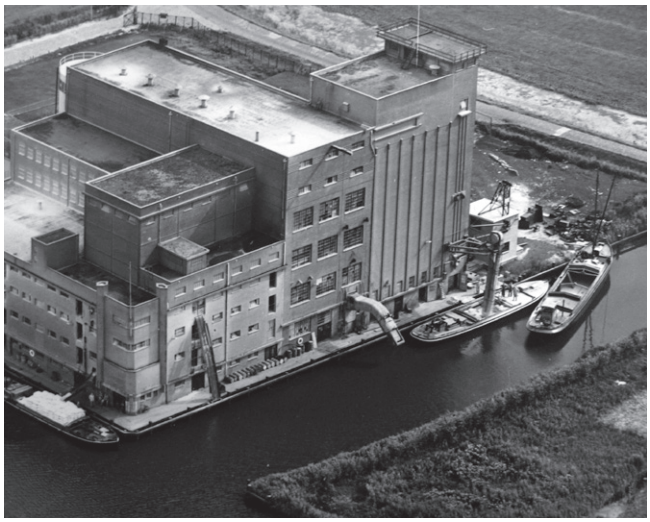
orthogonale opbouw van het Brokking-complex, gezien vanuit het noordwesten


2
4
1
3

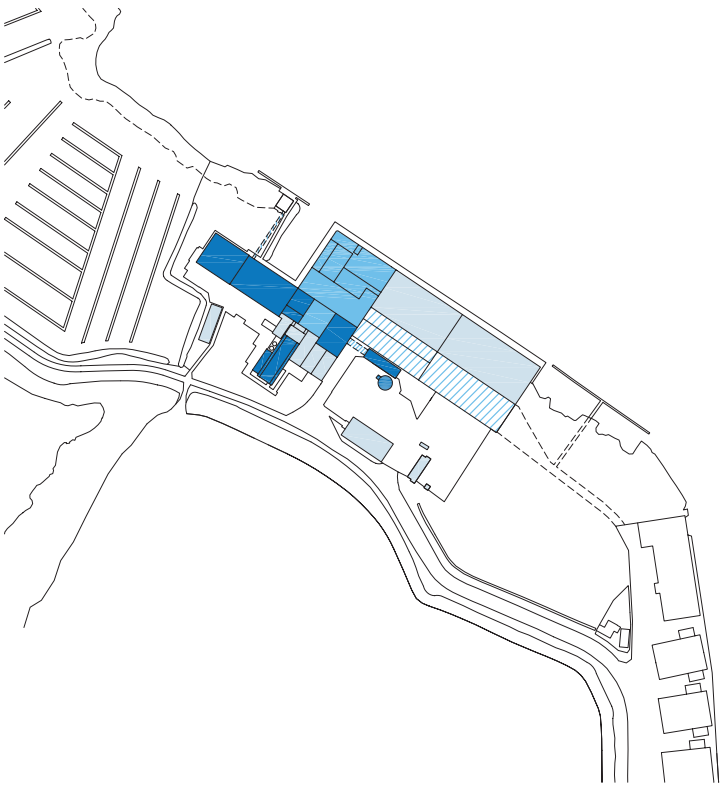
3.6 typologie van de bebouwing

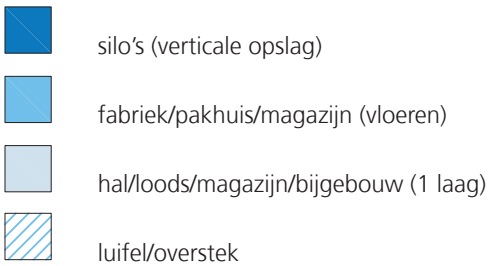
De meeste industriële gebouwen langs de Zaan werden direct bevoorraad vanaf de Zaan. De aanwezigheid van een insteekhaven bij het Brokking-complex is bijzonder, en draagt bij aan de verweving tussen gebouw en water. Bij latere uitbreidingen werd een deel van de haven gedempt en werd een nieuwe lostoren gemaakt als vervanging van het oorspronkelijke lospunt.

Het oudste deel van de fabriek is opgebouwd als een pakhuis met vloeren als opslagruimte voor goederen verpakt in zakken (horizontale opslag). Na demping van de haven ontstaat er ruimte voor grootschalige silo's - zonder vloeren - voor opslag van meel en andere losse goederen (verticale opslag). Langs de Zaan worden lage uitbreidingen gerealiseerd met loodsen, magazijnruimtes en luifels.



insteekhaven met het oorspronkelijke lospunt voor goederen.





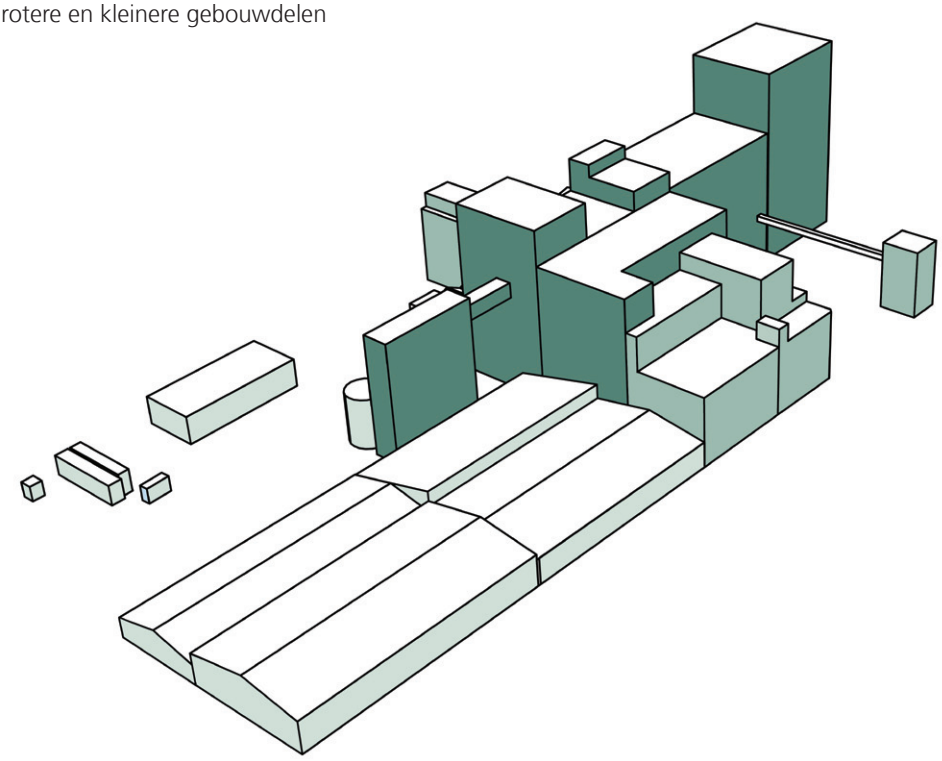
3.7 ruimtelijke opbouw

Het indrukwekkende karakter van het Brokking-complex hangt nauw samen met de ruimtelijke opbouw van het complex. Het gebouw kent een hoge rug van gebouwdelen parallel aan de Zaan, met lagere delen in een molenwiek-achtige structuur hieraan vast gebouwd. Hierdoor krijgt het gebouw een sterk autonoom en kubistisch karakter, wat nog eens versterkt wordt door de ligging in het open landschap. Het gebouw vormt door zijn vrije ligging een oriëntatiepunt in de omgeving en heeft een dynamische opbouw: vanuit iedere hoek oogt het gebouw weer anders.

Bij herontwikkeling kan geprofiteerd worden van het robuuste karakter van het gebouwencomplex en de landschappelijke ligging door eventuele nieuwbouw te ontwikkelen als onderdeel van het totale gebouwvolume.



kubistische opbouw van grotere en kleinere gebouwdelen





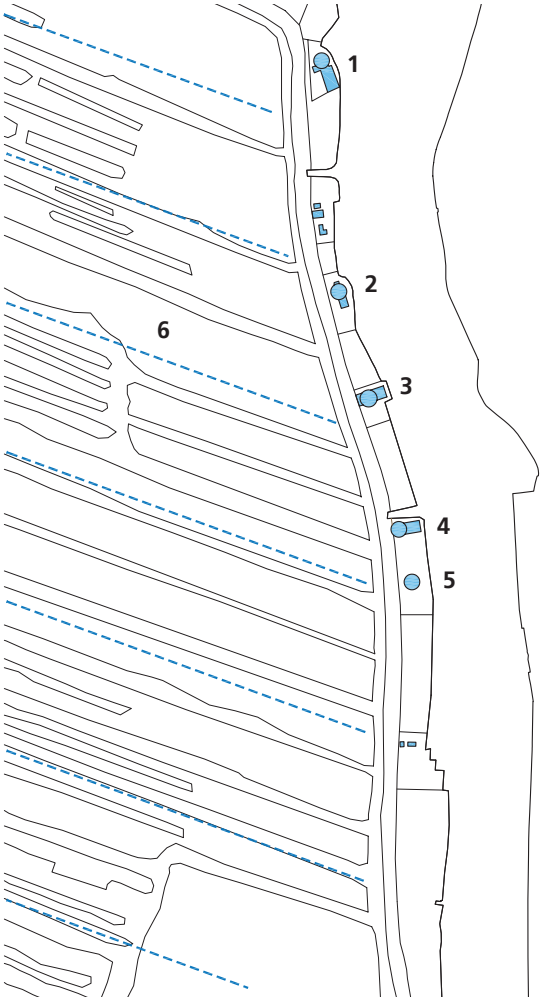


3.8 molenlint langs de Zaan

De locatie van het huidige complex van Meneba begint als onderdeel van het Zaanse molenlint dat in de zeventiende eeuw het eerste industriegebied van Europa vormt. In de smalle strook tussen de Zaan en de Noorddijk bevinden zich op regelmatige afstand olie- en pelmolens als De Bezem (1), De Rozenboom (2), De Kikker (3), De Witte Bijl (4) en De Bonte Kraai (5). De molens richten zich met hun onderbouw op het bochtige verloop van de Zaan en wijken hiermee af van de regelmatige structuur van poldersloten ten westen van de Noorddijk (6).



ansichtskaart Wormerveer met molens aan de Noorddijk



3.9 De Tijd en De Vlijt

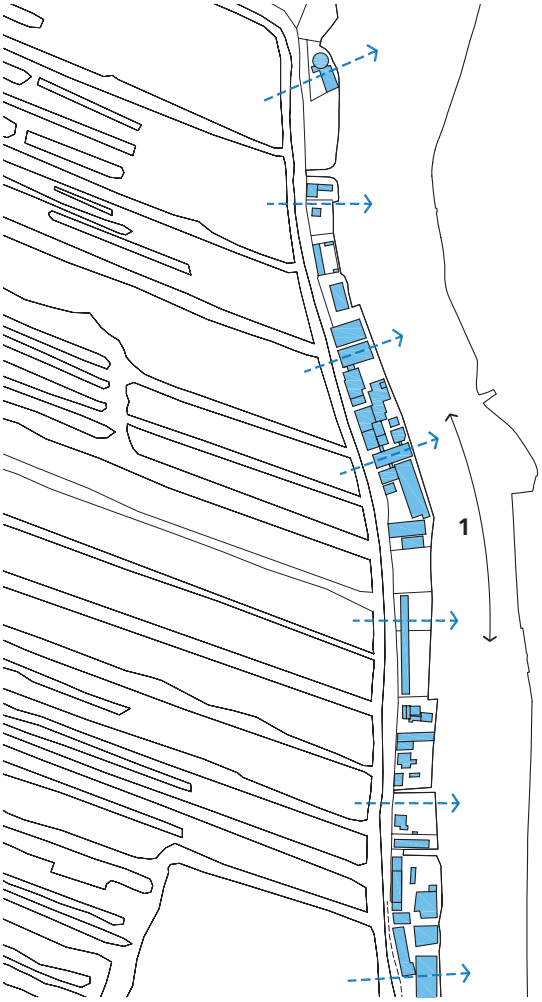
Vanaf het midden van de negentiende eeuw krijgt het Meneba-complex vorm door de bouw van oliefabriek De Tijd en meelfabriek De Vlijt. Het complex is gelegen in het gebied tussen de Zaan en de Noorddijk. Het complex is opgetrokken in baksteen en vormt een samenhangend geheel van onderling sterk in bouw-hoogte verschillende gebouwen en gebouw-delen. Bij de groei van de fabriek wordt zoveel mogelijk in orthogonale richting gebouwd. De bochten in de Zaan dwingen echter tot aanpassingen in de richting van de bouwstructuur (1).



Noorddijk met meelfabriek De Vlijt



architectonische samenhang Meneba-complex, gezien vanaf de Zaan



3.10 de sprong over de dijk

Eind negentiende, begin twintigste eeuw neemt de groei van de productie van Wessanen zulke grote vormen aan dat deze niet meer gefaciliteerd kan worden in de smalle strook tussen de Zaan en de Noorddijk. Het complex breidt binnendijks uit (1), waarbij de landschappelijke Noorddijk zich transformeert tot een interne industriestraat, compleet met luchtbruggen, bovengrondse transportleidingen en overbouwingen. Kenmerkend voor deze fase van uitbreiding is dat de oorspronkelijke verkavelingrichting van het buitendijkse deel doorgezet wordt in het binnendijkse deel, zonder zich veel aan te trekken van de afwijkende richting van de poldersloten. Een aantal subtiele verdraaiingen vangen de bocht in de Zaan op (2).

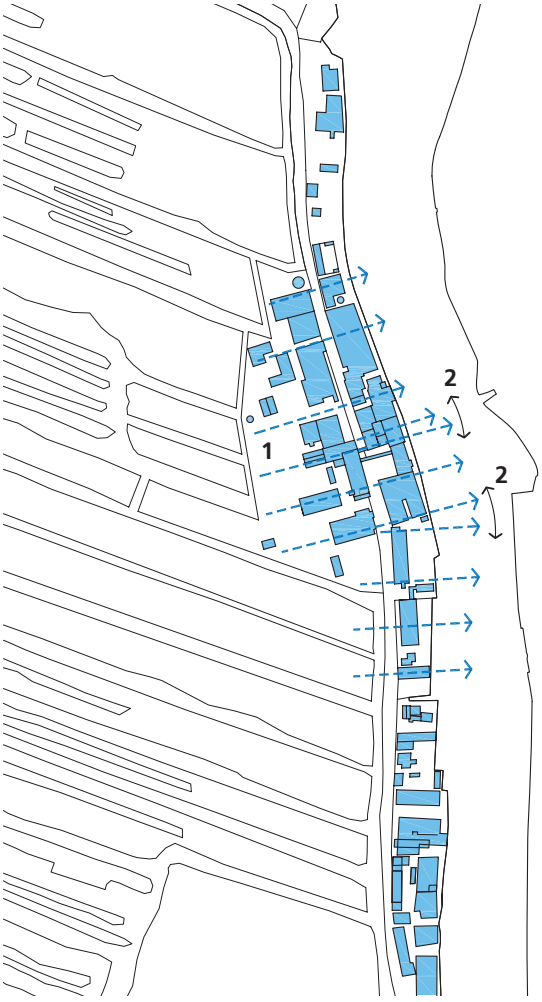
Door het consequent doorzetten van de verkavelingrichting en de transformatie van de Noorddijk tot 'rue corridor' ontstaat het beeld van een 'graanstad': een compact, stedelijk ensemble van gebouwen.



de sprong over de Noorddijk



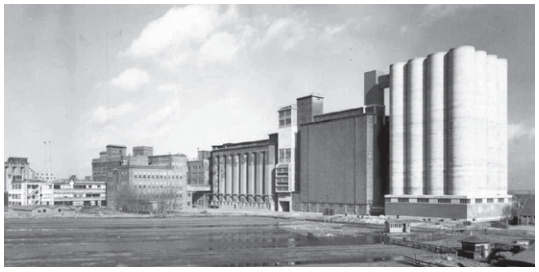
annexatie van het binnendijkse gebied



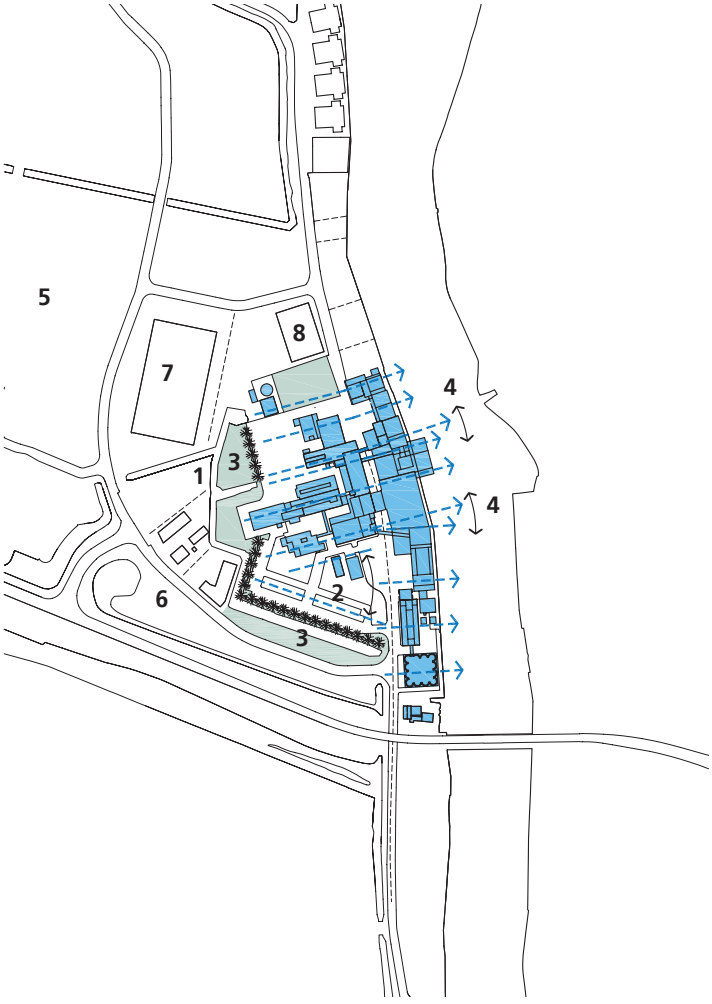
3.11 de graanstad

Tussen de sprong over de dijk en het heden worden diverse pakhuizen, silo's en andere gebouwen langs de Zaan gesloopt om plaats te maken voor andere gebouwen, aangepast aan andere productie- en opslagwijzen. Een deel van de oorspronkelijke poldersloot aan de achterzijde van het complex is nog steeds aanwezig (1). Aan de zuidzijde wordt een parkeerterrein aangelegd (2). De westzijde van het terrein wordt afgeschermd door groenstroken met rijen bomen (3). De latere uitbreidingen blijven het orthogonale patroon van de oorspronkelijke bebouwing volgen met kleine aanpassingen vanwege de bocht in de Zaan (4).

Alleen het parkeerterrein volgt de richting van het oorspronkelijke slotenpatroon. Rondom het Meneba-complex wordt eind twintigste eeuw het bedrijventerrein Noorderveld II aangelegd (5), dat min of meer het oorspronkelijke slotenpatroon volgt. Alleen aan de westzijde van het Meneba-complex ontstaat een onduidelijke situatie door het gebogen wegverloop van de toegangsweg (6) van het bedrijventerrein. Het noordelijke deel van het Meneba-terrein wordt afgestoten, gaat onderdeel uitmaken van Noorderveld II en wordt ingevuld met een grote bouwmarkt (7) met bijbehorende loods (8).



overzicht van hoge en lage bebouwing, gezien vanaf de Prins Clausbrug



3.12 richtingen en verdraaiingen

Het buitendijkse gebied van het Meneba-complex is opgebouwd uit drie orthogonale delen die subtiel meeknikken met de bocht in de Zaan (1,2,3). Het middelste deel (2) is het oudste deel. Het gebouw De Vlijt is hierin opgenomen. De delen ten noorden en zuiden van De Vlijt worden gekenmerkt door hoge silo's van latere datum (grofweg 1960-1990).

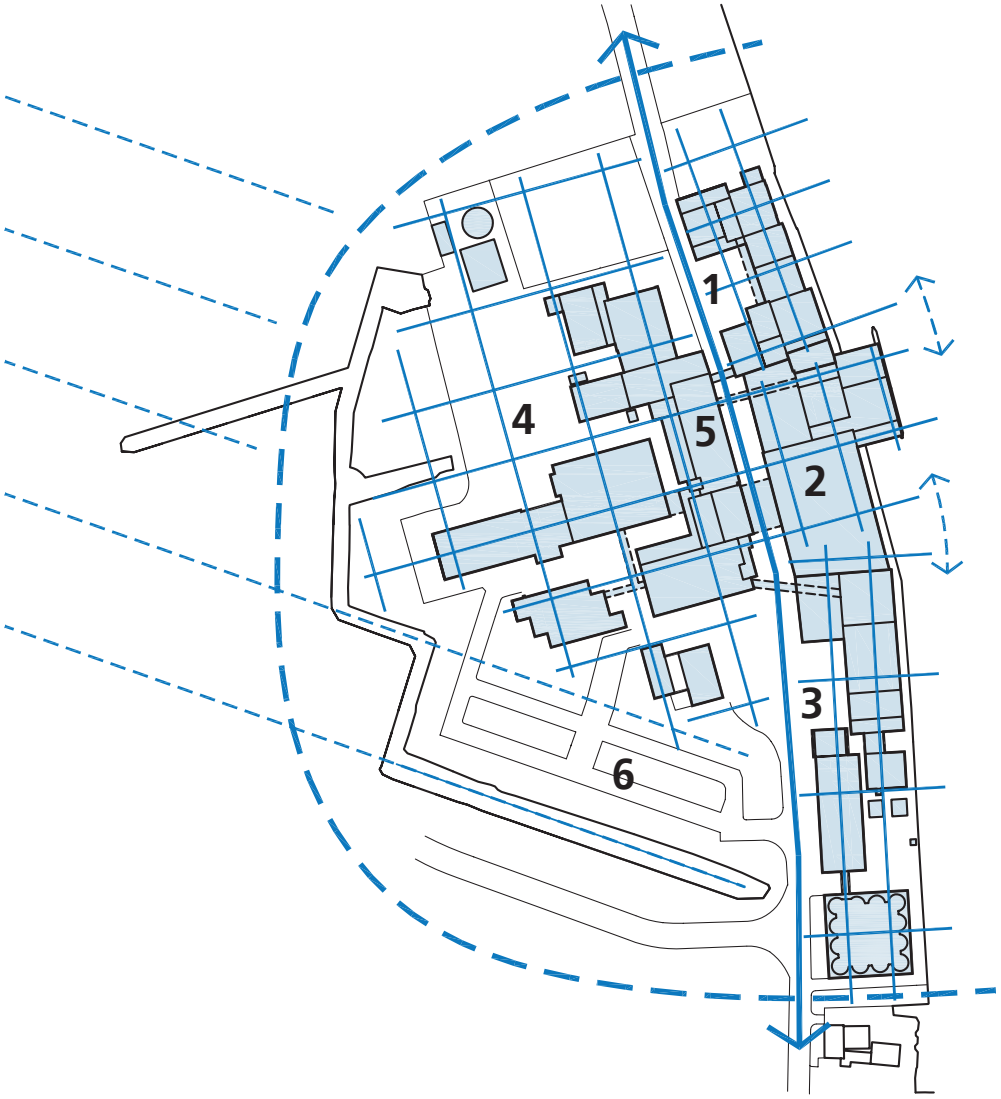
Het binnendijkse gedeelte (4) volgt de richting van De Vlijt en De Nieuwe Vlijt (5). Alleen het parkeerterrein (6) volgt de richting van het oorspronkelijke slotenpatroon (7).

De Noorddijk knikt op drie punten. Het ruimtelijk effect hiervan is dat de industriële binnenstraat niet van voor naar achter doorzicht biedt. De beslotenheid van de binnenstraat, de dicht-heid van de onderling sterk verschillende, op elkaar gepakte gebouwen en het orthogonale grid met knikpunten maken dat het complex het karakter heeft van een stad op zich. Als Brokking gekarakteriseerd kan worden als een gebouw in het landschap, dan is Meneba een stedelijk landschap in zichzelf. Alleen aan de westzijde kent de structuur een meer open kamvormige structuur met groen en bomen als overgang naar het van oorsprong waterrijke polderland (nu bedrijventerrein).

De tijd heeft geleerd dat losse gebouwen inwisselbaar zijn zonder dat dit de identiteit van het complex als geheel wezenlijk aantast, mits niet van de hoofdstructuur afgeweken wordt, en deze waar mogelijk versterkt wordt. Dit is de belangrijkste aspect bij herontwikkeling van het complex.



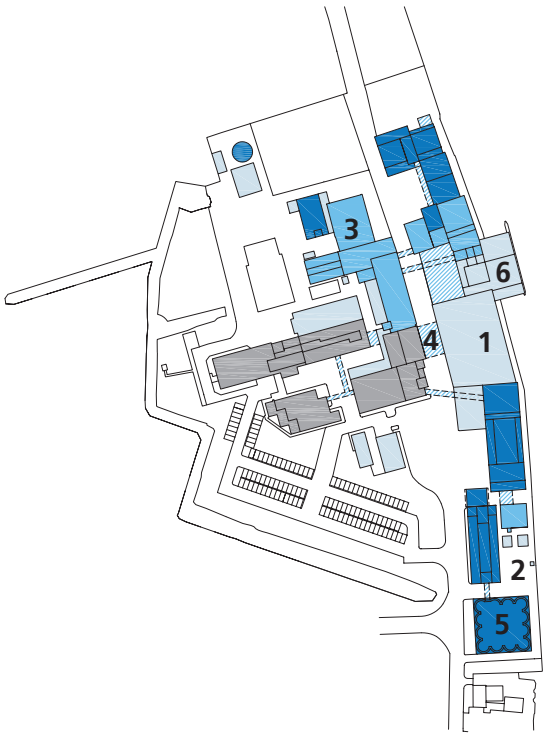
overzicht hoekverdraaiing tussen Meneba-complex en polderpatroon, luchtfoto vanuit het zuiden

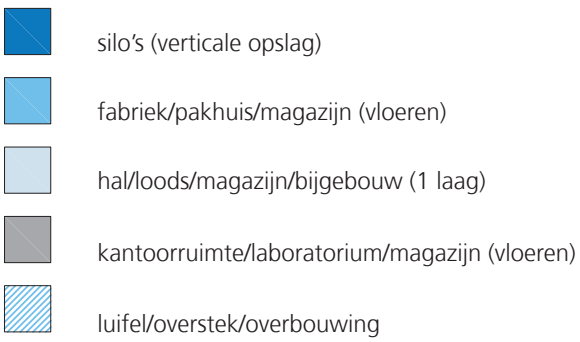

1
2
3
4
5
6

3.13 typologie van de bebouwing

De oudste delen van het Meneba-complex zijn opgezet als fabriek/pakhuis, met stevige houten vloeren als horizontale opslagruimte. Vroeger werd het gehele Zaanfront gedomineerd door hoge silo's, maar na de sloop van silo Polen (nu een lage loods) (1) en silo Rusland (2) is een minder eenduidig ruimtelijk beeld ontstaan. De grootschalige silo's met verticale opslag zijn nu geconcentreerd in het noorden en zuiden. In het deel ten westen van de Noorddijk zijn kantoren, laboratoria, drogerijen en het oude ketelhuis gesitueerd (3). De bedrijfsleiding be-vindt zich in een overbouwing over de Noorddijk (4), centraal als een spin in het web van transportleidingen, pakhuizen en silo's.

De bebouwing domineert het landschap, met name silo 'Amerika' (5) vormt een oriëntatiepunt in de omgeving. Anders dan Brokking heeft Meneba geen insteekhaven, maar annexeert deze het water juist door een overbouwd lospunt voor schepen (6). Dit versterkt het beeld van een stad 'an sich', die zich afkeert van het water. De gebouwen zijn vrijwel direct gesitueerd aan het water, met slechts een drie meter brede kade. De kade vormde nooit de intermediair tussen water en gebouw. Goederen werden direct vanuit het schip het gebouw ingezogen. Dit sterk mechanistische karakter van het lossen versterkt het idee van de gebouwen als een 'black box', waar aan de buitenzijde niet af te lezen is wat er zich aan de binnenzijde afspeelt. Deze 'verholenheid' vormt een mooi contrast met de Brokking-fabriek, die ongenaakbaar in het landschap staat.





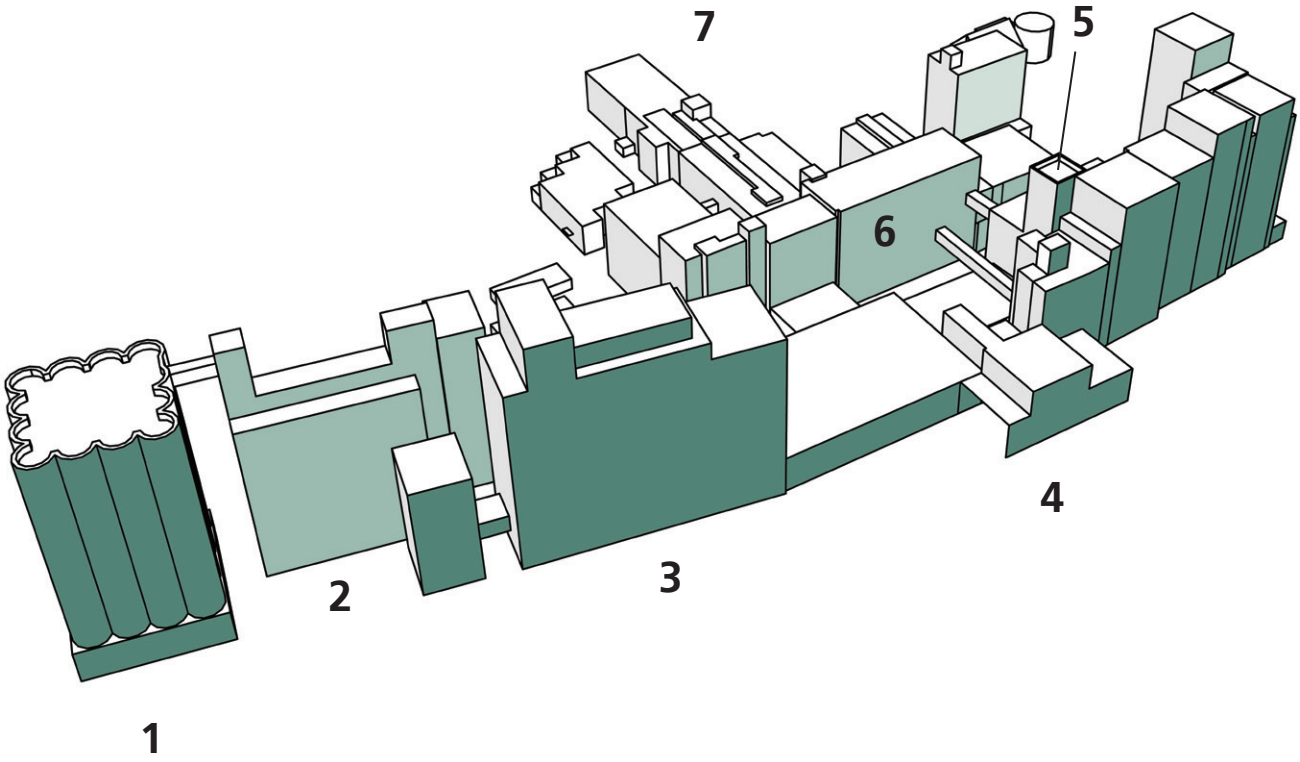
3.14 ruimtelijke opbouw

Het Meneba-complex is moeilijk in een keer te bevatten en te overzien. Dit is eigenlijk de meest wezenlijke kwaliteit; het complex vormt een wereld op zich. De bebouwing kent een hoog scherm van bebouwing langs de Zaan met onder andere de silo's 'Amerika' (1), 'Korenaar' (2), 'Europa' (3) en een overdekt losstation (4).

Het idee van de 'graanstad' wordt versterkt door de gelaagde opbouw van volumes, als een decor met coulissen. In de tweede linie staan gebouwen als De Vlijt (5) en De Nieuwe Vlijt (6).

In de derde linie staan de lagere gebouwen (7), die in de huidige situatie nauwelijks zichtbaar zijn.

In de huidige situatie is de binnendijkse gebied niet betrokken bij de oever van de Zaan. De aaneengesloten bebouwing in het buitendijkse deel maakt ieder contact met de Zaan vanaf de Noorddijk onmogelijk. Het maken van subtiele doorbraken en doorzichten richting de Zaan geeft bij herontwikkeling lucht aan het nu geïsoleerde binnendijkse gebied.





de gelaagde opbouw van het decor van het Meneba-complex, gezien vanaf het water van De Poel





4



WAARDEBEPALING

Uit de analyse van hoofdstuk 2 komt naar voren dat de locatie Noordzaan een lange historie heeft met een dynamische ontwikkeling. Dit wordt weerspiegeld in de gelaagdheid van de ruimtelijke opbouw van het gebied, het omringende landschap en de structuur van de gebouw-complexen van Brokking en Meneba, en de samenhang tussen deze elementen.

Deze ontwikkelingsvisie beschrijft ruimtelijke kaders waarin nog verschillende programmatische invullingen mogelijk zijn. De ontwikkelingsvisie gaat niet uit van een kant en klaar plan met een gefixeerd eindbeeld. Onduidelijk is bijvoorbeeld hoe lang het complex van Meneba nog in gebruik blijft. Ook een exact programma is nog niet te geven.

Om de waarde van de complexe ruimtelijke structuur van de industriële gebouwen te duiden wordt gebruik gemaakt van het begrippenpaar 'topstuk' en 'kansrijk'. Met 'topstuk' wordt bedoeld een deel van het gebouwencomplex met een hoge cultuurhistorische waarde en/of een rijke architectonische expressie. Met 'kansrijk' worden die gebouwdelen bedoeld die - zonder grootschalige transformaties - in aanmerking komen voor hergebruik. Pakhuizen met vloeren zijn bijvoorbeeld beter in staat andersoortige functies te herbergen dan silogebouwen zonder vloeren.

Gebouwdelen die niet behoren tot de topstukken' en niet 'kansrijk' zijn voor hergebruik, komen in aanmerking voor sloop, tenzij een toekomstige gebruiker een nieuwe bestemming voor heeft voor deze gebouwdelen. Kansrijke gebouwdelen kunnen eventueel aangewezen worden als monument.

Deze ontwikkelingsvisie is gelijktijdig opgesteld met een onderzoek, uitgevoerd door de gemeente Zaanstad, naar de cultuurhistorische betekenis van het gebied Noordzaan en de fabriekscomplexen van Brokking en Meneba. In de 'Cultuurhistorische Verkenning Noordzaan' (maart 2012) wordt verder ingegaan op de historische gelaagdheid van beide fabrieks-complexen en wordt een waardebepaling gehanteerd die verwantschap vertoont met het begrippenpaar 'topstuk' en 'kansrijk'.

4.1 waardebepaling landschap

De locatie Noordzaan vormt een overgangszone tussen het stedelijk gebied, dat loopt van Zaandam tot aan Wormerveer, en het landelijk gebied ten noorden hiervan richting Knollendam en de Markerpolder.

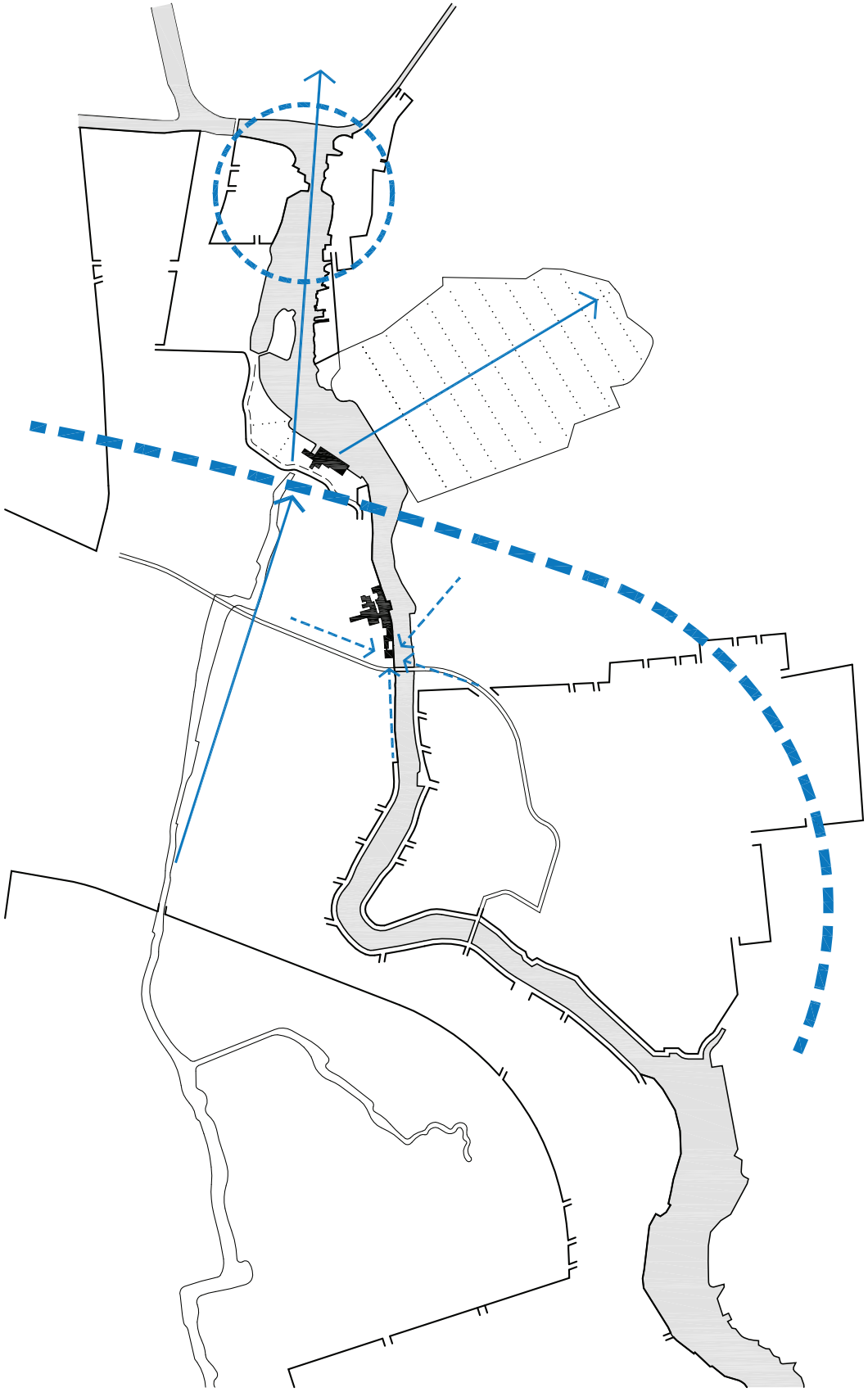
In deze overgangszone nemen het Meneba-complex en het Brokking-complex verschillende posities in. Bij herontwikkeling van deze complexen zou het versterken van de overgang van stad naar dorp centraal moeten staan. De verschillende posities die beide complexen innemen geven aanleiding voor het ontwikkelen van onderscheidende milieus, met specifieke ruimtelijke kwaliteiten en een eigen inrichting van de buitenruimte.

In landschapsarchitectonische zin kan de betekenis van de Noorddijk versterkt worden. Meneba, Brokking, eiland Bloemendaal en de sportvelden in de Karnemelksepolder zijn ontwikkelingen met ieder hun eigen dynamiek en tijdspad. Wat nodig is, zijn ruimtelijke elementen die bindend werken tussen de verschillende deelgebieden.

Naast het versterken van de Noorddijk als ruimtelijke drager is ook het open houden van polder Noordzaan cruciaal voor het articuleren van het onderscheid tussen dorp en stad.

De Zaan, de Noorddijk, polder Noordzaan, de Schaalsmeerpolder en eiland Bloemendaal vormen een unieke landschappelijke compositie langs de gehele Zaan; een overgangsmoment van stad naar dorp. De landschappelijke eenheid en openheid dient gekoesterd te worden omdat zij de beste conditie vormt voor het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

Watergebonden woningen en het bebouwen van de open gebieden vormen een wezenlijk aantasting van deze landschappelijk eenheid. Het niet verder bebouwen van de open gebieden in Noordzaan vormt het uitgangspunt van deze Ontwikkelingsvisie.



4.2 waardebepaling Brokking

Bij de waardebepaling van de verschillende gebouwdelen spelen de historie, de bouwkundige kenmerken, de architectonische expressie, de herontwikkelingsmogelijkheden en de invloed van de bouwmassa op de omgeving een belangrijke rol.

De bebouwing van de oorspronkelijke fabriek De Pijl behoort tot het belangrijkste delen van het complex. Zonder dit bouwdeel is het restant van de insteekhaven niet te begrijpen. De Pijl kent een opbouw met vloeren, slechts een klein deel bestaat uit silo's wat gunstig is voor herontwikkeling, en een samenhangend architectonische beeld door het consequente gebruik van baksteen.

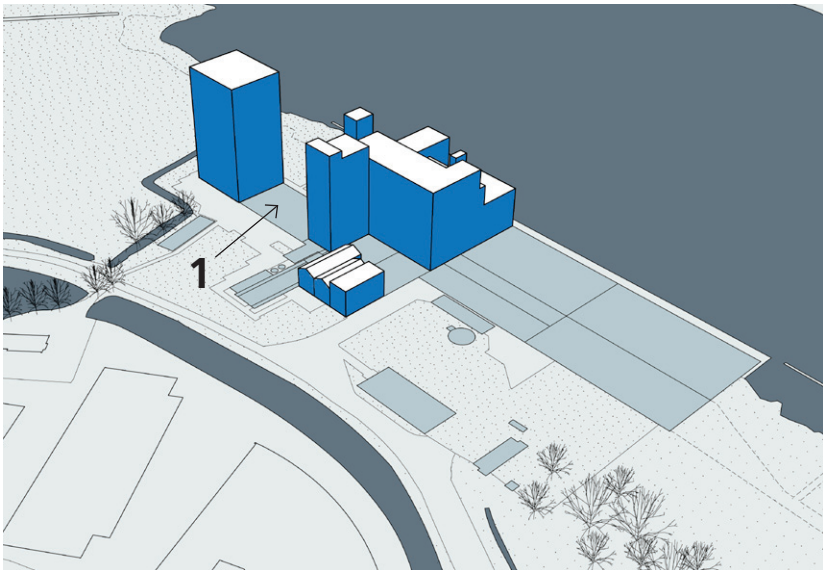
De grote witte silo is een landmark in de wijde omgeving. De herontwikkelingsmogelijkheden zijn - door de vierkante vorm - gunstig. De Ster en de grote witte silo vormen de 'topstukken' van het complex.

Daarnaast is een aantal silo's kansrijk wat betreft herontwikkeling. Zij hebben een simpele, rechthoekige hoofdvorm en/of vloeren en vormen samen met de topstukken een aaneengesloten bouwmassa. De overige, lagere gebouwdelen kunnen eventueel gesloopt worden. Op de vrijkomende grond kan nieuwbouw gerealiseerd worden, in samenhang met de te handhaven topstukken en eventueel her te ontwikkelen kansrijke gebouwdelen.

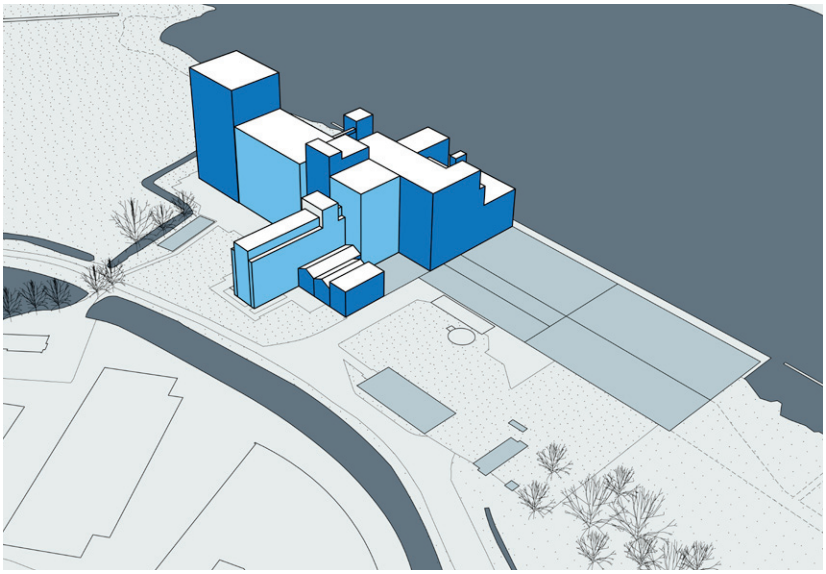
Kenmerkend voor het Brokking-complex is de robuuste, aaneengesloten hoofdvorm. Als uitsluitend de topstukken gehandhaafd blijven, zal alleen een nieuw bouwvolume de robuuste hoofdvorm kunnen handhaven (1). Een losse positie van de grote silo ten opzichte van de oude fabriek zou afbreuk doen aan de karakteristieke opbouw van het complex.



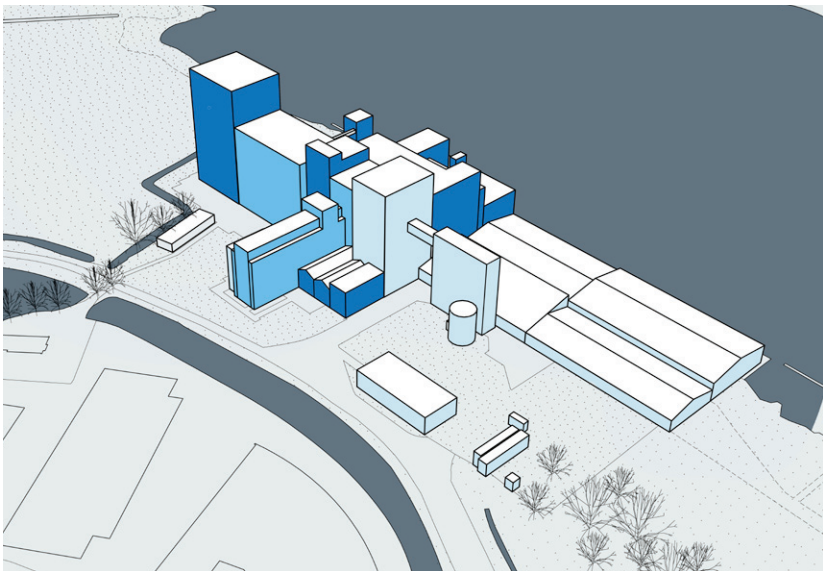
overzicht Brokking-complex, gezien vanuit het westen



topstukken



topstukken en kansrijke gebouwen



topstukken, kansrijke gebouwen en eventueel te slopen gebouwem

4.3 waardebepaling Meneba

Bij de waardebepaling van de verschillende gebouwdelen spelen de historie, de bouwkundige kenmerken, de architectonische expressie, de herontwikkelingsmogelijkheden en de invloed van de bouwmassa op de omgeving een belangrijke rol.

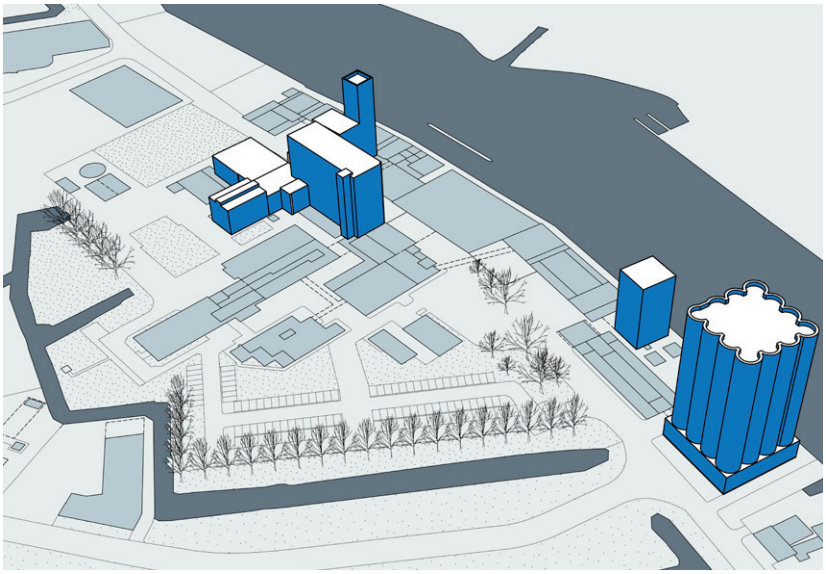
De bebouwing van de oorspronkelijke fabriek De Vlijt behoort tot het belangrijkste delen van het complex. Zonder dit bouwdeel is het ontstaan van de industriestraat niet te begrijpen. De Vlijt kent een opbouw met vloeren, wat gunstig is voor herontwikkeling, en een samenhangend architectonische beeld door het consequente gebruik van baksteen.

De grote witte silo aan de zuidzijde (silo 'Amerika') is een landmark in de wijde omgeving, en behoort tot het collectief geheugen van de Noordzaan. De Vlijt en de grote witte silo vormen de 'topstukken' van het complex. Daarnaast zijn een aantal silo's kansrijk wat betreft herontwikkeling. Zij hebben een simpele, rechthoekige hoofdvorm en/of vloeren. Ook enkele kantoorgebouwen kunnen makkelijk andere programma's faciliteren en zijn daarom kansrijk voor herontwikkeling.

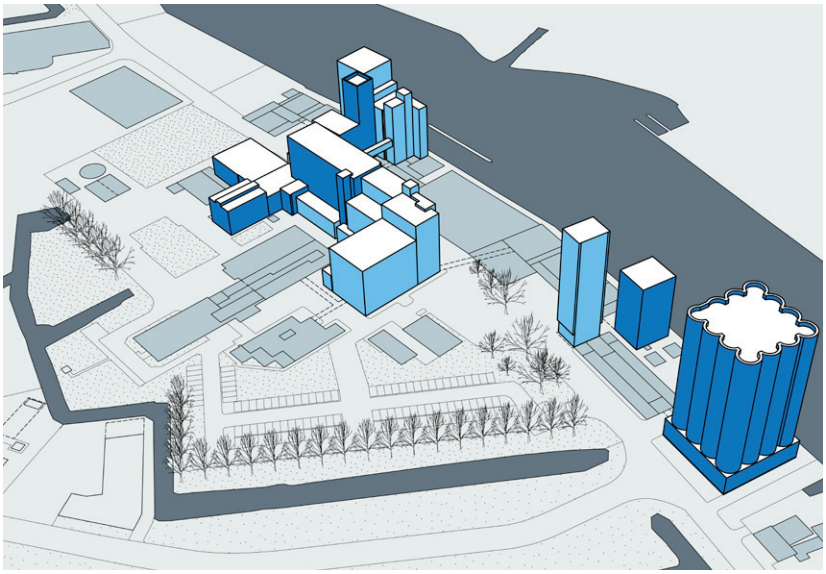
De overige gebouwdelen kunnen eventueel gesloopt worden. Op de vrijkomende grond kan nieuwbouw gerealiseerd worden, in samenhang met de te handhaven topstukken en eventueel her te ontwikkelen kansrijke gebouwdelen.



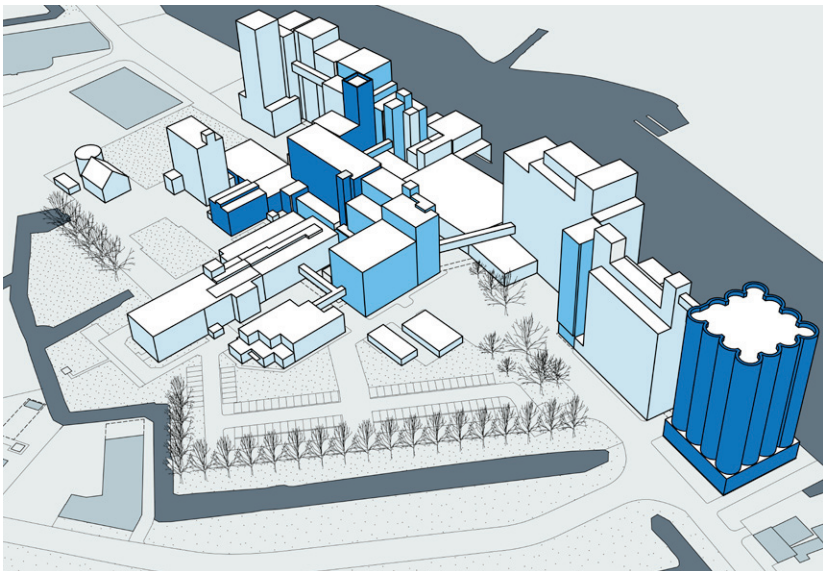
overzichtsfoto Meneba-complex, gezien vanuit het zuiden



topstukken



topstukken en kansrijke gebouwen



topstukken, kansrijke gebouwen en eventueel te slopen gebouwem





5



illustratieve uitwerking

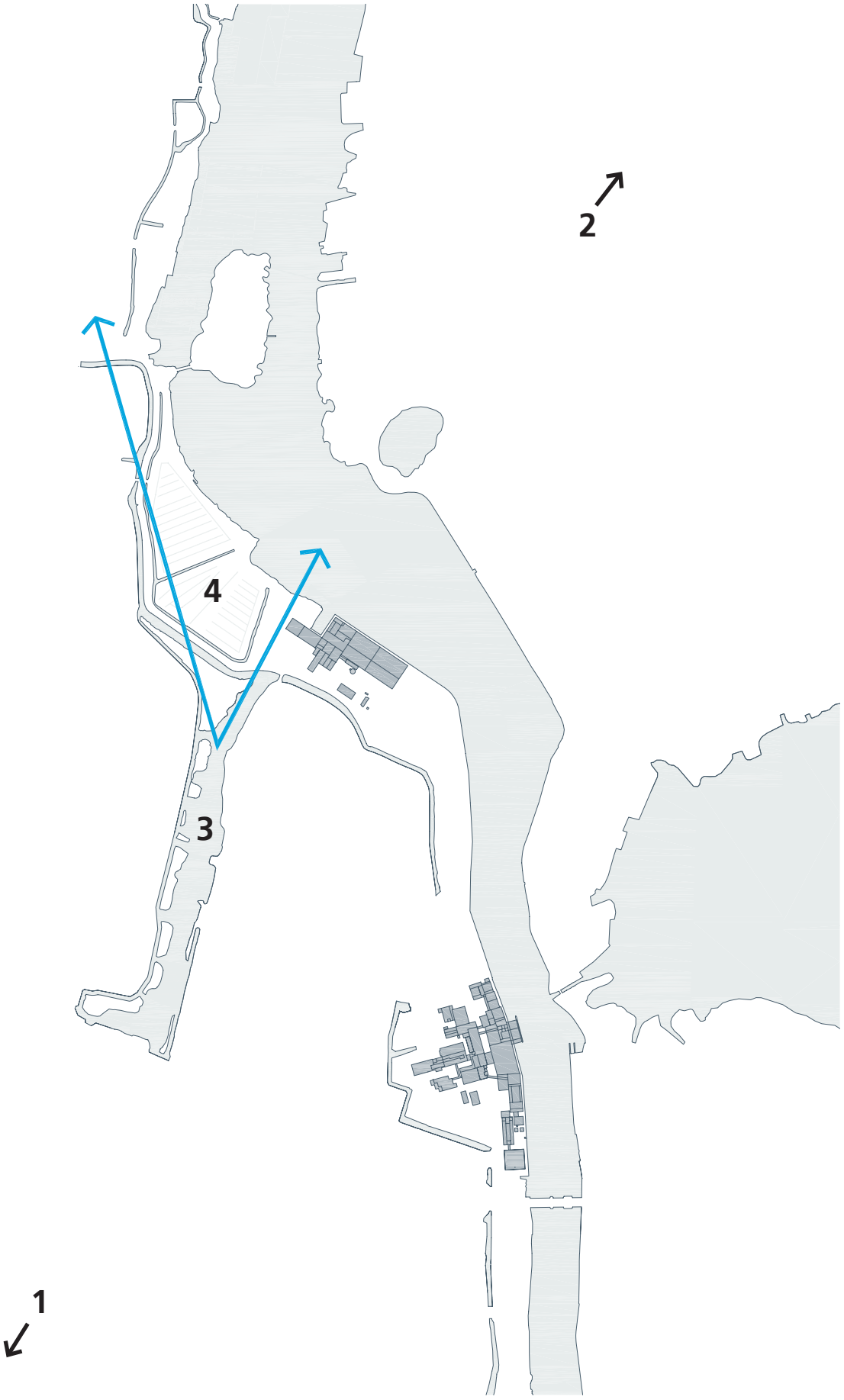
RUIMTELIJKE VISIE

De ontwikkelingsvisie benoemt zeven thema's voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het gebied Noorzaan. Deze vormen het gezamenlijk ruimtelijk kader en scheppen condities voor samenhang. Daarnaast heeft ieder thema zijn eigen waarde. Sommigen hiervan kunnen al op kortere termijn geëffectueerd worden, andere zullen pas op lange termijn tot stand worden gebracht.

De thema's van de Ontwikkelingsvisie Noordzaan zijn:

1 polder Noordzaan als landschappelijke corridor tussen stad en open landschap.
2 vaarverbinding tussen de Zaan en de Watering, met sluis.
3 herontwikkeling van het Brokking-complex als 'buitenplaats'.
4 herontwikkeling van Meneba als 'graanstad'.
5 versterken van de Noorddijk als recreatieve route voor langzaam verkeer (Scenic Cycleway).
6 het aanpassen van de ontsluitingsstructuur.
7 herontwikkeling van eiland Bloemdendaal als groene recreatieve enclave. Het op termijn mogelijk bebouwen van de sportvelden in de Karnemelksepolder.

In dit hoofdstuk worden bovenstaande thema's verder toegelicht. Het kaartbeeld hiernaast is opgenomen als illustratieve vertaling van de intenties van de ontwikkelingsvisie.


2
4
3
1

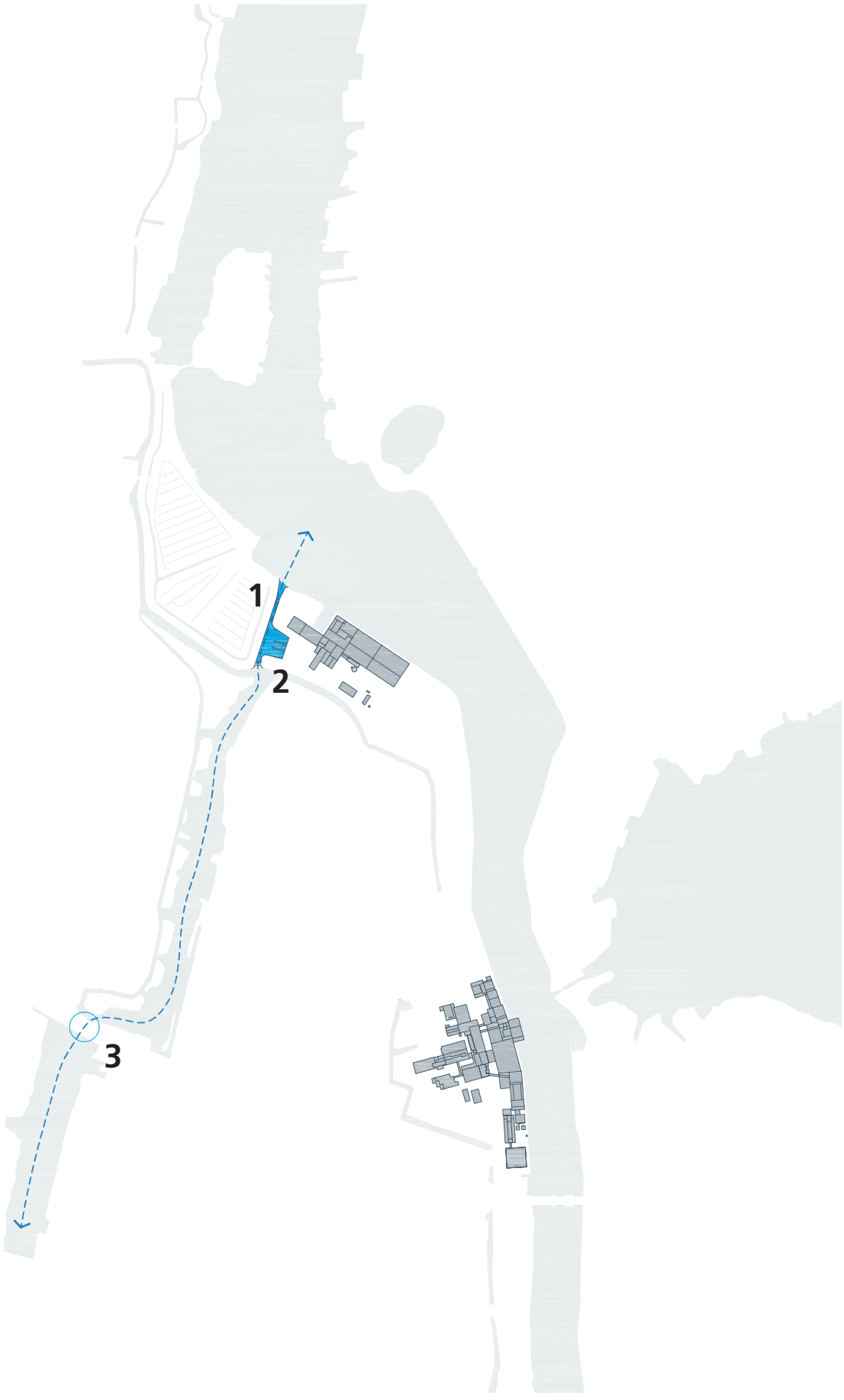
5.1 landschappelijke corridor

In de Ruimtelijke Structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is voor het gebied Noordzaan een belangrijke ecologische verbinding gedacht ten noorden van Brokking. Deze landschappelijke corridor verbindt het open landschap van het Guisveld ten zuiden van de spoorlijn (1) met het open landschap ten oosten van Oost-Knollendam (2). De verbinding tussen beide open landschappen wordt gelegd via het brede Watering (3).

Polder Noordzaan (4), de polder tussen Brokking en eiland Bloemendaal, vormt een cruciale schakel in de verbinding van beide open landschappen. Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen is het handhaven van de openheid van de polder. De polder vormt een groene buffer die de overgang markeert van het stedelijke deel ten zuiden van Brokking naar het dorpse karakter van West-Knollendam. De polder blijft, op een enkel bouwwerk met een toeristisch-recreatieve bestemming na, vrij van bebouwing.

De nu ontoegankelijke polder kan een veel hogere gebruikswaarde krijgen door een inrichting met riet - aansluitend op de rieteilanden in de Watering - wandelpaden en een uitzichttoren of vogelkijkhut.




1
2
3

5.2 vaarverbinding met sluis

In de nota 'Zichtbaar Zaans' (april 2011) wordt groot belang gehecht aan het versterken van toeristisch-recreatieve (vaar)verbindingen. Voor de komende tien jaar is als ambitie het verbinden van het Guisveld en het Wormerveld/ Jisperveld, via de Watering opgenomen. Ook in het 'Ruimteplan Zaan en IJ' (april 2010) wordt deze ontbrekende schakel in het waternetwerk genoemd als knelpunt.

Het maken van de sluis (1) als verbinding tussen de Zaan en de Watering vergt hoge investeringen. Hoewel een sluis grote recreatieve potenties heeft, zal realisatie een kwestie zijn van een lange adem. In het kader van deze ontwikkelingsvisie zijn twee aspecten van belang.

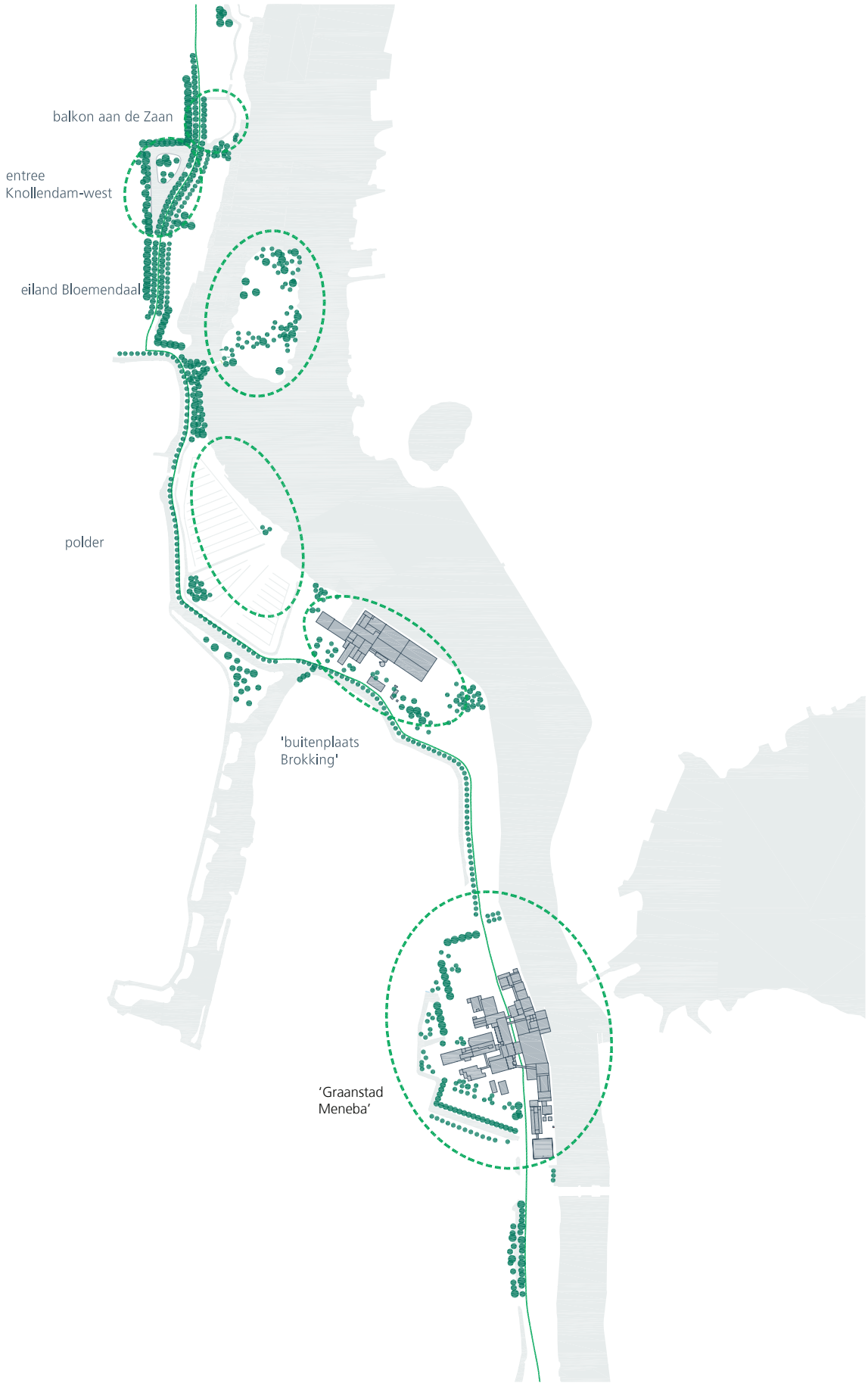
Ten eerste moet de ruimte gereserveerd worden voor de toekomstige inpassing van de sluis. Dat betekent niet bouwen direct ten noorden van Brokking.

Ten tweede schept de komst van een vaarverbinding met sluis op termijn potenties voor de programmatische invulling van het Brokking-complex. Gedacht kan worden aan een toeristisch-recreatieve invulling met een watergerelateerd programma, aangevuld met een aanloophaven (2).

Voor een goede vaarverbinding zijn er nog twee plekken die aandacht behoeven, te weten de vaardoorgang onder de Ned Benedictweg (3). en de vaarverbinding onder de Coentunnelweg (A8) en Guisweg.





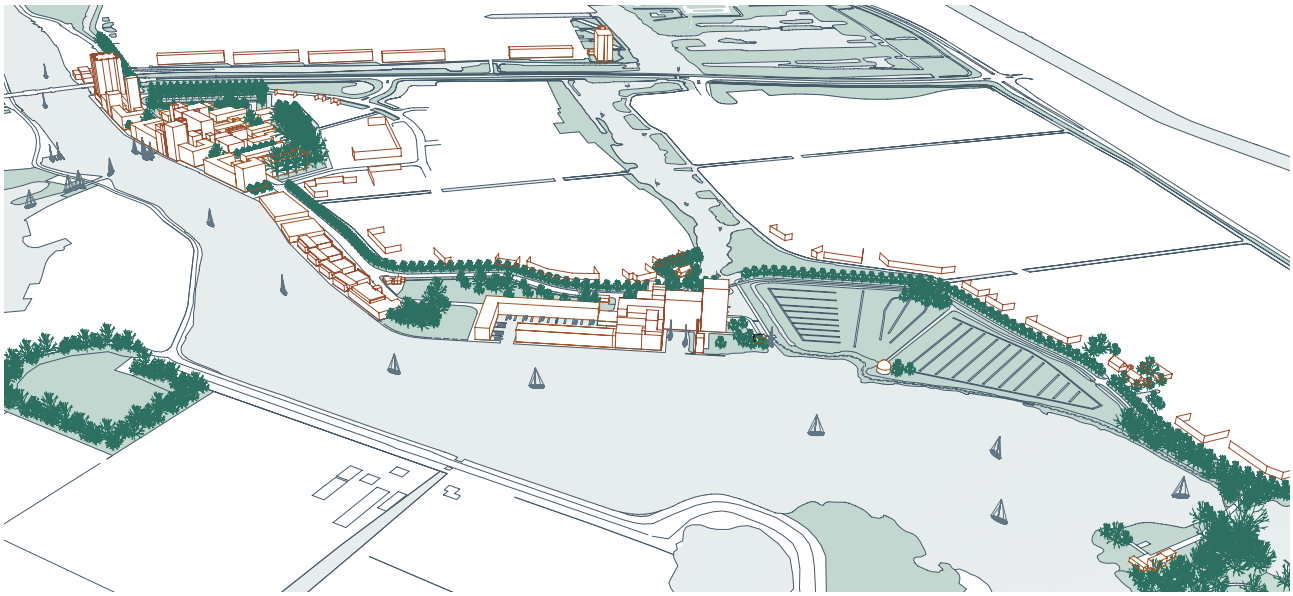

balkon aan de Zaan
entree
Knollendam-west
eiland Bloemendaal
polder
'buitenplaats
Brokking'
'Graanstad
Meneba'

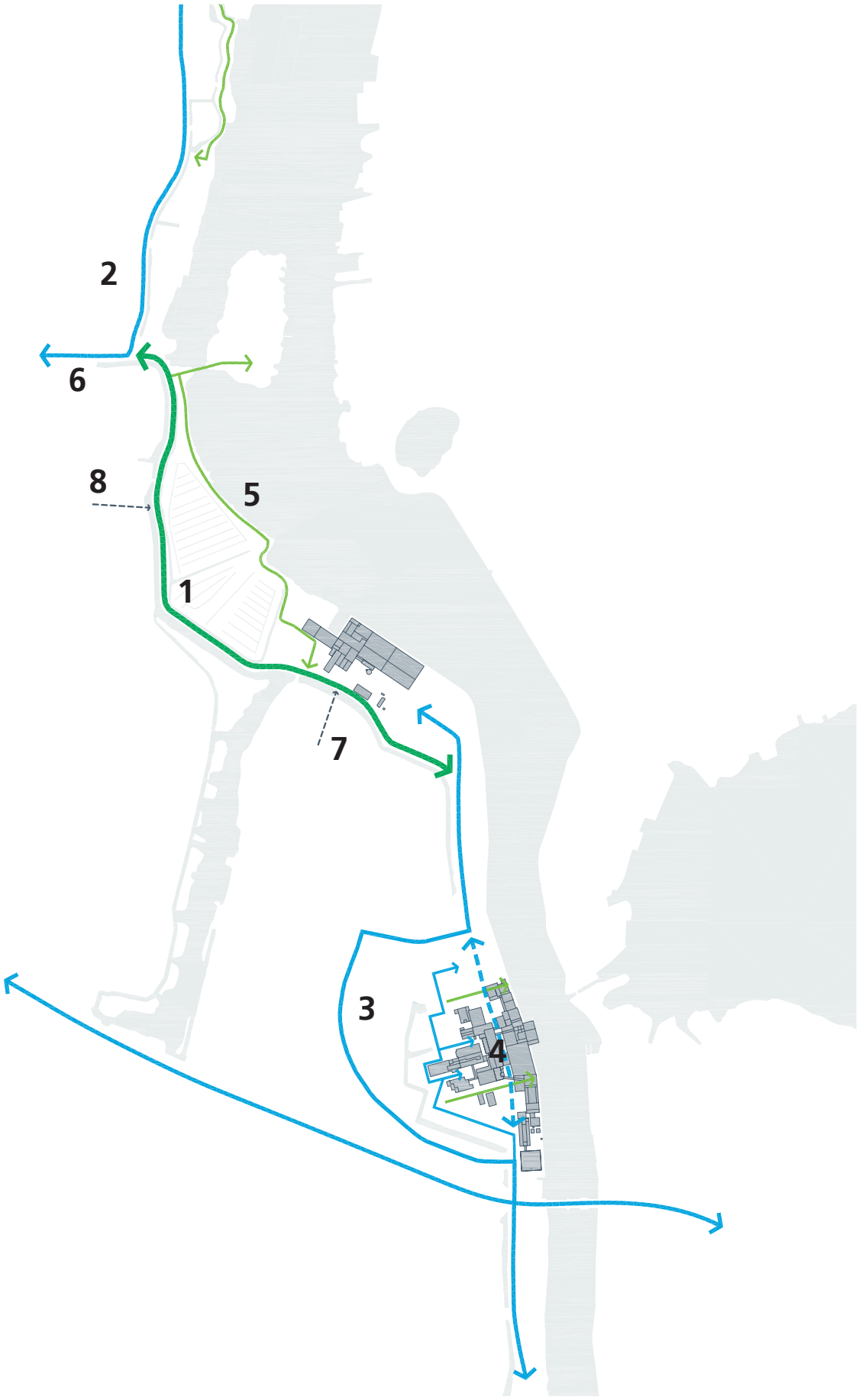
5.3 Scenic Cycleway

De Noorddijk, aangelegd in de dertiende eeuw, vormt het oudste element in Noordzaan. Uitgangspunt voor de Ontwikkelingsvisie is dat de huidige dijk de potentie heeft de diverse deelprojecten in Noordzaan aaneen te rijgen tot een samenhangend geheel. De Noorddijk vormt een afwisselende route tussen Wormerveer en West-Knollendam, met afwisselende contrasten tussen de grootschalige fabriekscomplexen, het open veenweide-landschap en het groene karakter van de entree tot West-Knollendam.

In de huidige inrichting van de dijk ontbreken bomen, waardoor de bebouwing van het bedrijventerrein Noorderveld II nadrukkelijk aanwezig is. Investeringen in de Noorddijk moeten erop gericht zijn de verblijfskwaliteit van de dijk als recreatieve route voor langzaam verkeer te verbeteren, waarbij bomen een middel zijn om de achtergevels van de bedijfsbebouwing van het Noorderveld af te schermen. Zo kan een 'scenic cycleway' ontstaan tussen Wormerveer en West-Knollendam.

Als vanuit technische eisen bomen op de Noorddijk niet haalbaar zijn, blijft het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de Noorddijk uitgangspunt.



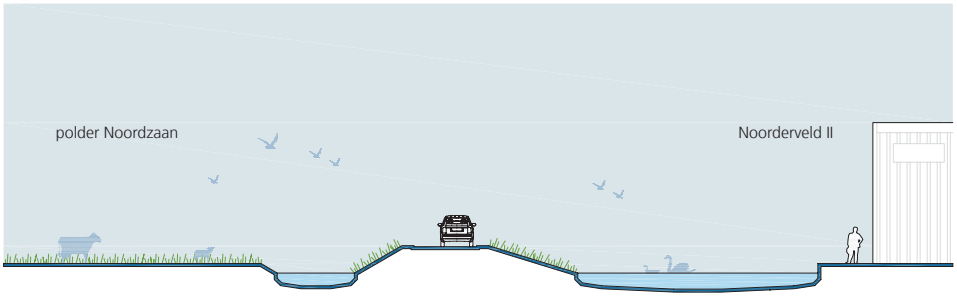

2
6
8
5
1
7
3
4

5.4 ontsluitingsstructuur

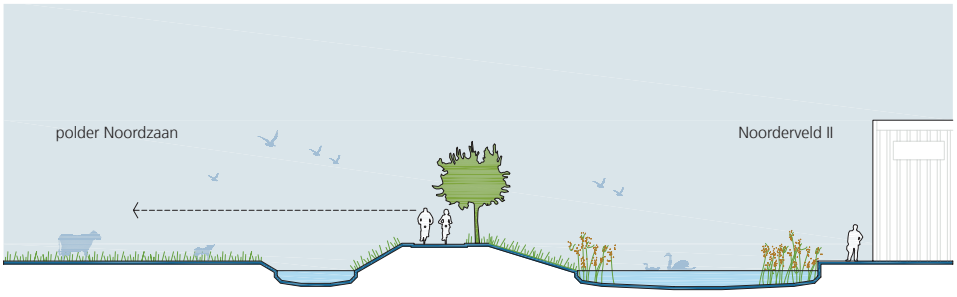
Uitgangspunt is de kwaliteit van de Noorddijk als toeristisch-recreatieve verbinding te verbeteren. zodat zij kan gaan fungeren als een ruimtelijke drager voor de aangrenzende deelprojecten. Het weren van doorgaand autoverkeer is een middel om de Noorddijk een recreatieve betekenis te geven en de natuurwaarde te verhogen. Door doorgaand verkeer te weren van de Noorddijk (1) ontstaat ruimte voor een bomenlaan met wilgen die het ongenaakbare karakter van de Noorddijk tempert en de aanblik op de bedrijfsbebouwing van Noorderveld II verzacht.

West-Knollendam is bereikbaar via de N-246 en de Piet Kuiperlaan (2). Brokking is bereikbaar via de Vlasblomweg/Witte Paardweg (3). De Noorddijk ter hoogte van Meneba (4) is openbaar toegankelijk voor fietsers en bestemmingsverkeer, maar afgesloten voor doorgaand verkeer. Vanaf het eiland Bloemendaal loopt een knuppelpad richting Brokking (5). Overwogen kan worden de bereikbaarheid van Noorderveld I te verbeteren door de Samsonweg voor autoverkeer aan te sluiten op de Noorddijk (6).

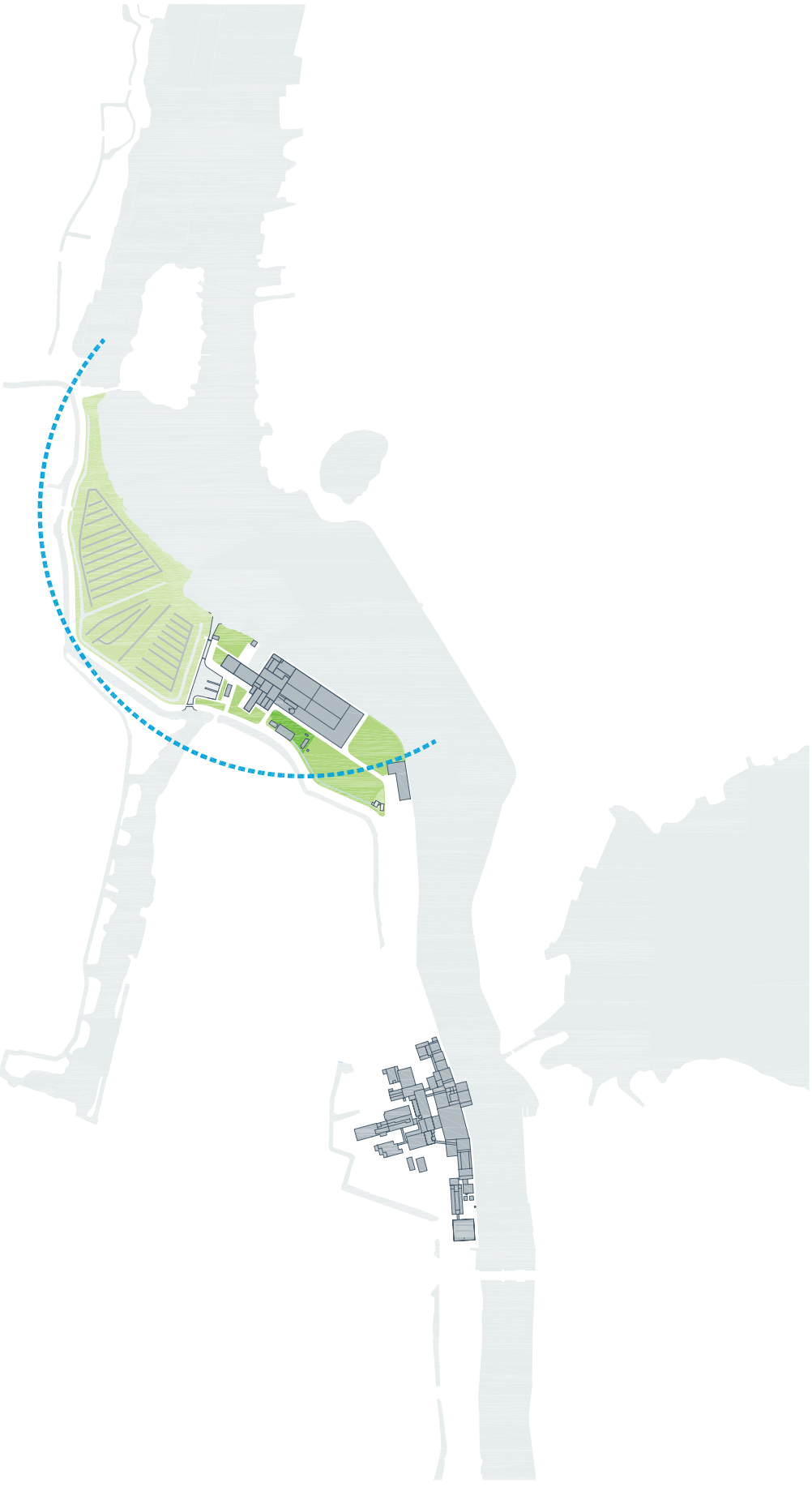
Ook kunnen ontsluitingen vanaf de Noorddijk richting Noorderveld ter plaatse van Brokking (7) en de polder Noordzaan (8) condities schepen om het Noorderveld uit haar isolement te halen en een synergie tot stand te brengen tussen dit bedrijventerrein en de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het buitendijkse gedeelte langs de Zaan.



bestaand profiel Noorddijk



wensbeeld Noorddijk met boombeplanting



5.5 Buitenplaats Brokking

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het complex van Brokking is het versterken van de verwevenheid tussen gebouw en landschap. Het gebouwencomplex, polder Noordzaan en de groenzone tussen de Noorddijk en de Zaan vormen een landschappelijk geheel dat uit te bouwen is tot 'Buitenplaats Brokking'.

Brokking heeft als buitenplaats de potentie uit te groeien tot een toeristisch-recreatieve trekpleister, gericht op de Zaan, die haar identiteit ontleent aan de grotere landschappelijke setting waar zij onderdeel van is.

De groene voorzone tussen de bebouwing en de Noorddijk, en de polder Noordzaan vormen een integraal onderdeel van de buitenplaats. Dit krijgt gestalte door polder Noordzaan her in te richten als openbaar toegankelijk natuurgebied met rietzones, wandelpaden, houten vlonders et cetera. De zone tussen het gebouw en de Noorddijk wordt heringericht als een natte, representatieve tuin met riet en bomen.















5.6 Graanstad Meneba

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het complex van Meneba is het uitbouwen van het stedelijke karakter en het versterken van de ruimtelijke en functionele relatie tussen het complex en de Zaan. Het huidige stedenbouwkundige structuur heeft een grote samenhang door de consequente wijze van verkavelen. De architectuur stamt uit diverse tijdsperioden en is daardoor divers en contrastrijk. Deze schijnbare tegenstelling geeft het fabriekscomplex een stedelijke gelaagdheid, die verder uitgebouwd en versterkt kan worden.

Aan de westzijde wordt het huidige fabrieksterrein deels afgeschermd door een watergang en een groenzone met boombeplanting. Uitgangspunt is deze verder uit te bouwen zodat de 'Graanstad Meneba' als ruimtelijke geheel ruimtelijk afleesbaar is en zich onderscheidt van de overige bebouwing op bedrijventerrein Noorderveld II.



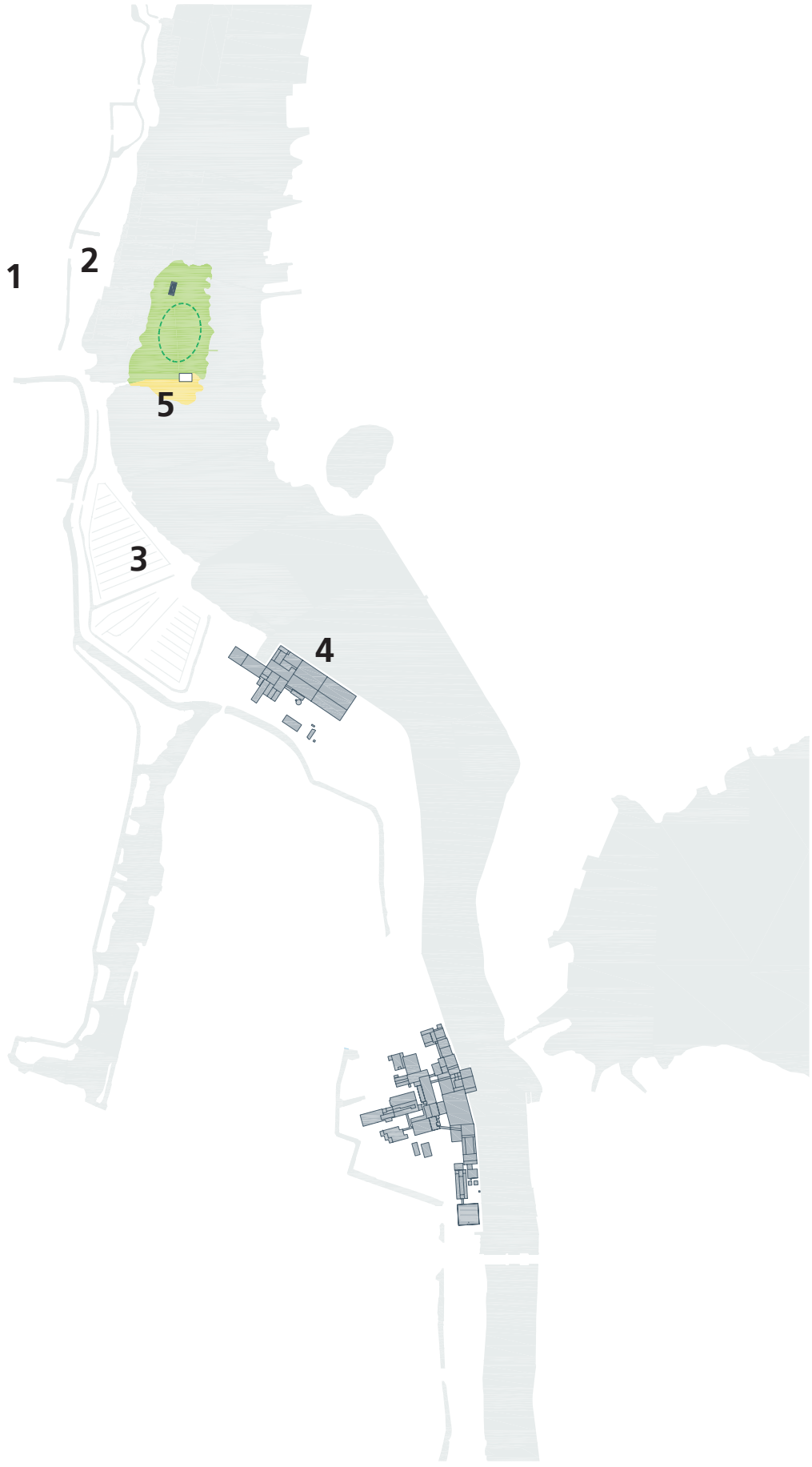











1
2
5
3
4

5.7 eiland Bloemendaal

In de nota 'Zichtbaar Zaans' (april 2011) wordt het eiland Bloemendaal benoemd als onderdeel van een 'toeristisch-recreatief transferpunt'. Samen met de sportvelden in de Karnemelkse-polder (1), de jachthavens (2), het toegankelijk maken van polder Noordzaan (3) en een mogelijk toeristisch-recreatieve van het Brokking-complex (4) ontstaan de condities voor een dergelijk 'transferpunt'.

Voor het eiland Bloemendaal geldt als uitgangspunt een toeristisch-recreatieve invulling met een kleinschalig karakter.

Zaanstad kent nog niet een echt recreatiestrand. Aan de zuidzijde van het eiland Bloemendaal kan een strand (5) daarom een waardevolle aanvulling vormen op de bestaande vormen van water-gerelateerde recreatie. Het eiland behoudt ook in de toekomst zijn karakter van 'groene enclave'.



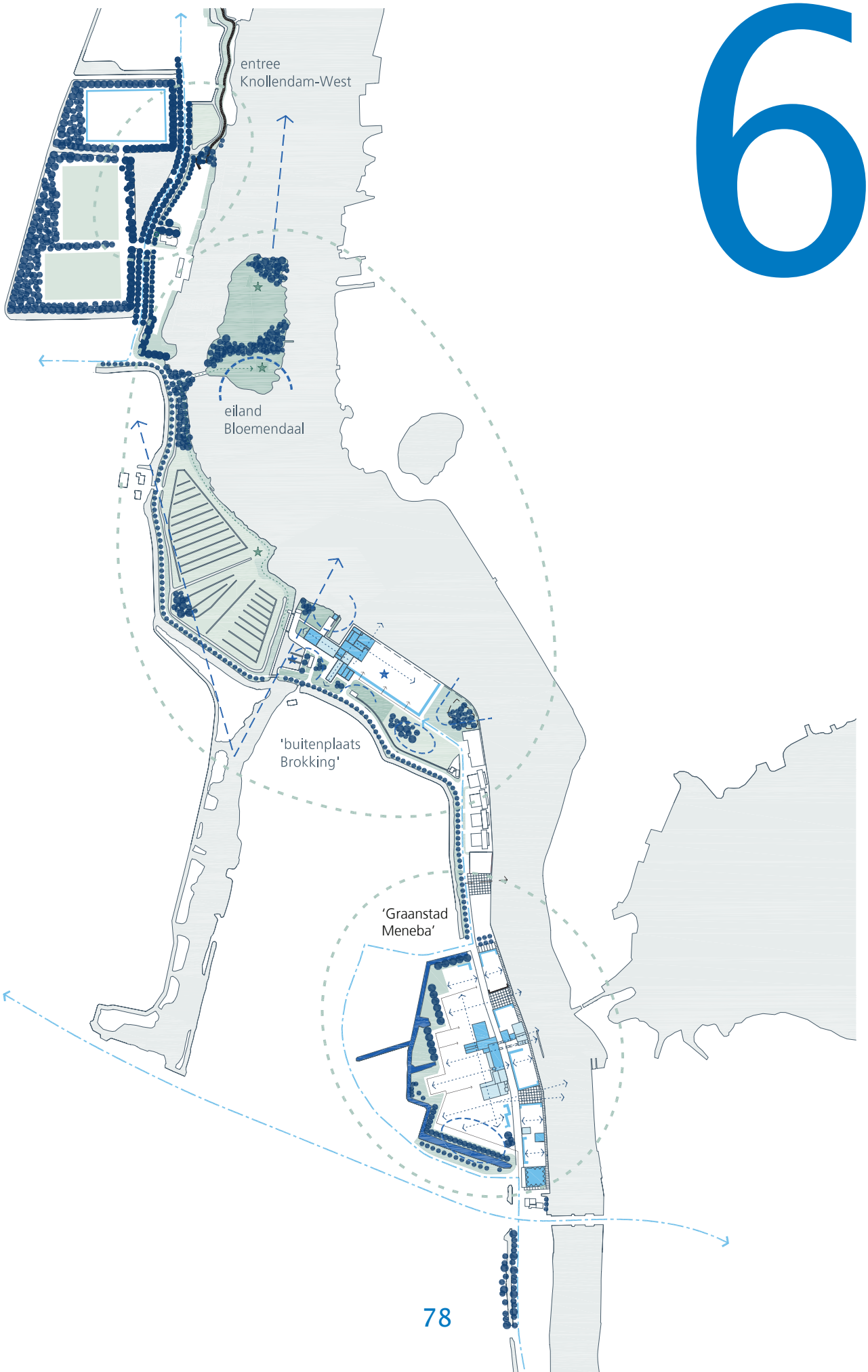








6


entree
Knollendam-West
eiland
Bloemendaal
'buitenplaats
Brokking'
'Graanstad
Meneba'

RAAMWERK VOOR ONTWIKKELING

De Ontwikkelingsvisie Noordzaan vormt een plandocument voor de lange termijn. Als instrument vormt zij een handvat voor de gemeente Zaanstad en de supervisor ZaanIJ om mogelijke toekomstige ontwikkelingen te plaatsen in een groter geheel. Programma's liggen nog niet vast. De Ontwikkelingsvisie Noordzaan biedt een flexibel ruimtelijk kader waarbinnen nog meerdere programmatische scenario's denkbaar zijn.

Het flexibele raamwerk voor ontwikkeling richt zich met name op de verankering van de locatie in de omgeving, het duiden en borgen van de landschappelijke kwaliteiten, de inrichting van de openbare ruimte en de vorm van de gebouwen. De ontwikkelingsvisie richt zich minder op functies en programma's, omdat hierover geen zekerheid bestaat voor de toekomst.

Vraaggericht werken heeft de toekomst. De ontwikkelingsvisie vormt het kritische document om vragen vanuit de markt te kunnen plaatsen in een breder perspectief, en een discussie over kwaliteit te initiëren en te voeden.

In dit hoofdstuk zijn de zeven uitgangspunten uit het vorige hoofdstuk vertaald in een drietal kaarten met richtlijnen. Deze richtlijnen beschrijven ambities voor Noordzaan en vormen het ijkpunt voor verdere planvorming en -ontwikkeling. De richtlijnen vormen de conditie waaronder samenhang tot stand kan komen, maar zijn flexibel van opzet. De verschillende elementen hebben los van elkaar elk hun eigen intrinsieke waarde. Het (voorlopig) niet realiseren van een van deze elementen vormt niet noodzakelijkerwijs een bedreiging van het welslagen van het project Noordzaan als geheel.

6.1 raamwerk eiland Bloemendaal

Eiland Bloemendaal heeft de potentie toeristisch-recreatieve bestemming te krijgen als aanvulling op het bestaande areaal aan watergerelateerde programma's zoals de jachthaven (1)

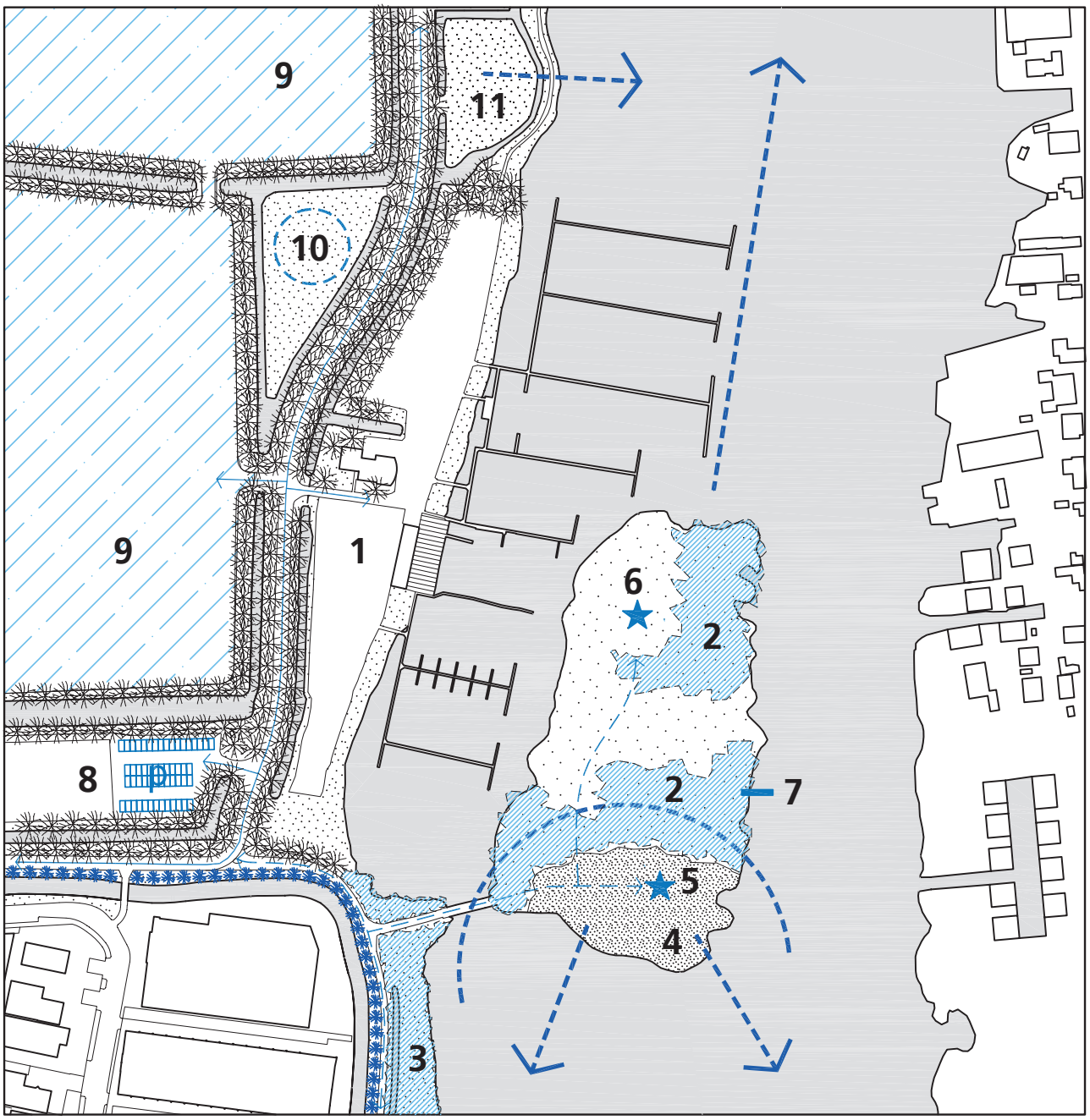
Eiland Bloemendaal is in het verleden gebruikt als stortplaats voor huisvuil. Onderzoek moet uitwijzen op welke wijze bodemsanering uitgevoerd kan worden . Van belang is dat het eiland haar karakter behoudt van een 'groene enclave'. Indien bestaande bomen voor een eventuele bodemsanering gerooid moeten, dan worden nieuwe bomen aangeplant (2). Voorgesteld wordt de boombeplanting bij de entree tot het eiland te intensiveren om de 'splendid isolation' te versterken en de aanblik van de bebouwing van bedrijventerrein Noorderveld II te verzachten (3).

Aan de zuidzijde kan een strand een waardevolle aanvulling zijn (4). Het strand kan aangevuld worden met bijvoorbeeld een café-restaurant, een kinderbad en/of een speeltuin (5). Aan de noordzijde van het eiland kunnen kleinschalige en diverse vormen van verblijfsaccomodaties, zoals een herberg of Bed&Breakfast, een waardevolle aanvulling zijn als overnachtingsmogelijkheid voor bezoekers van de jachthaven (6). De bebouwing heeft een bescheiden omvang. Aan de oostzijde garandeert een steiger de toegankelijkheid van bezoekers vanaf het water (7).

Het rustige karakter van het eiland wordt gewaarborgd door de auto niet toe te laten op het eiland. Bezoekers parkeren op het parkeerterrein aan de Piet Kuiperlaan (8).

Op termijn ontstaat wellicht ruimte bij de sportvelden van voetbalvereniging Blauw-Wit, bijvoorbeeld door het gebruik van kunstgrasvelden, of door uitplaatsing (9). Bij herontwikkeling kan gedacht worden aan kleinschalige woningbouw in een groene setting. De bestaande boombeplanting rondom de sportvelden vormt 'groene kamers' die waardevol zijn om te behouden. Verschillende scenario's zijn denkbaar, van het volledig bebouwen van alle drie sportvelden tot alleen het bebouwen van het meest noordelijke veld in combinatie met het intensiever bespelen van de twee zuidelijke velden door het gebruik van kunstgras.

Op termijn kan een plek gerealiseerd worden die de entree tot West-Knollendam markeert (10). Hierbij kan gedacht worden aan een speelweide, een vijver, bomengroep of een kinderboerderij. De huidige uitkijkplek aan de Zaan blijft vrij van bebouwing (11).



mogelijke toekomstige woningbouwlocatie

landschappelijk accent als entree Knollendam

groenstructuur

recreatiestrand

aanlegsteiger t.b.v. watertaxi/pleziervaart

openbaar toegankelijke route langzaam verkeer

ontsluitingsstructuur auto

indicatieve aanduiding restaurant/verblijfsaccomodatie

parkeergelegenheid t.b.v. bezoekers eiland Bloemendaal

bos/boomgroepen

gerichtheid op de Zaan

beplanting Noorddijk

6.2 raamwerk Buitenplaats Brokking

Bij de herontwikkeling van Brokking wordt de bestaande verwevenheid tussen gebouw, polder, dijk en de Zaan als uitgangspunt genomen en verder versterkt. De condities van het raamwerk zijn erop gericht een transformatie tot 'buitenplaats' mogelijk te maken. Bij de herontwikkeling van Brokking wordt gedacht aan een toeristisch-recreatieve invulling met een nautisch karakter, eventueel in combinatie met werkprogramma's en/of woningbouw aan het water.

De ruimte rondom Brokking wordt vrijgehouden van bebouwing en kan een inrichting krijgen die de attractiviteit van de buitenplaats versterkt. Polder Noordzaan kan openbaar toegankelijk gemaakt worden door het herinrichten van het gebied met water, riet, losse boomgroepen, wandelpaden, boardwalks en bruggen (1).

De relatie met de Zaan kan versterkt worden door een knuppelpad richting eiland Bloemendaal (2) en een klein gebouw als een vogelkijkhut of een infopunt (3). Direct ten noorden van Brokking wordt ruimte gereserveerd voor de mogelijke toekomstige inpassing van een sluis (4). Een aanloophaven (5) behoort tot de nader de onderzoeken mogelijkheden.

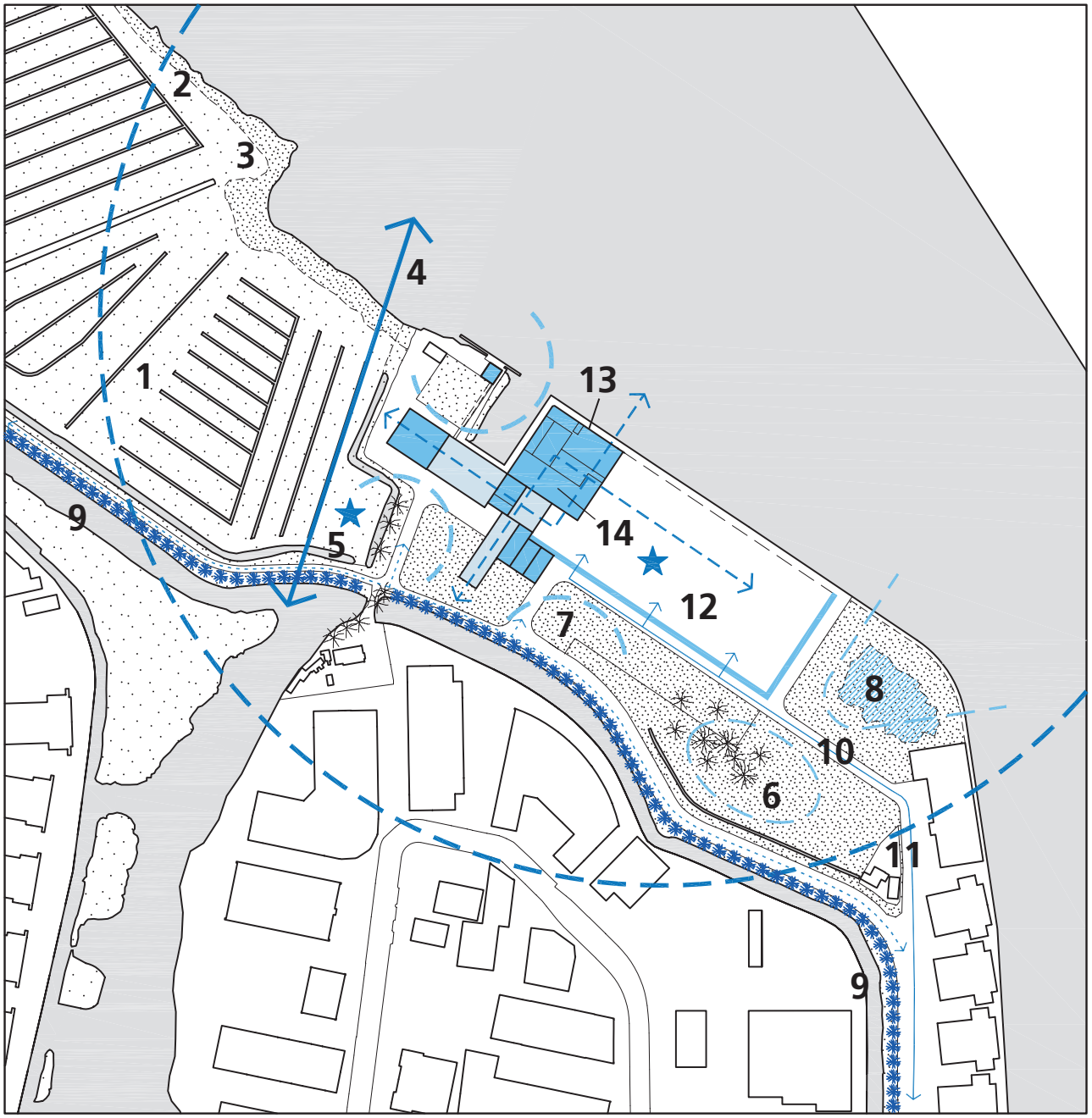
De verwevenheid met het landschap krijgt verder gestalte door de zone tussen het gebouw en de Noorddijk her in te richten als 'groene buffer' richting bedrijventerrein Noorderveld II. Dit gebied heeft deels een nat karakter met riet en bomen (6), en kan deels ingericht worden als een representatieve voorzone behorend bij het gebouw (7). Langs de Zaan is een boomgroep gedacht als markering van de rand van de buitenplaats (8).

De Noorddijk wordt heringericht als recreatieve verbinding voor langzaam verkeer. Gedacht wordt aan beplanting met een enkele rij bomen aan de zijde van het bedrijventerrein (9).

De oorspronkelijke zuidelijke entree wordt in ere hersteld als hoofdentree voor autoverkeer (10). De Noorddijk kan hierdoor getransformeerd worden tot route voor fietsers en wandelaars. De bestaande woning bij de entree van 'Buitenplaats Brokking' kan gerestaureerd worden tot portierswoning (11).

Voor het hergebruik van het gebouw zijn verschillende scenario's denkbaar. Op de plek van de lage opslagloodsen langs de Zaan (12) kan eventueel nieuwbouw gerealiseerd worden, in samenhang met de te behouden gebouwdelen. De nieuwbouw volgt de bestaande molenwiekstructuur van het complex, waardoor het gebouw zijn stoere, monolithische karakter behoudt. Eventuele nieuwbouw heeft maximaal vier bouwlagen en overschrijdt niet de hoogte van de bestaande pakhuisgevel grenzend aan de Zaan (13). Een hoogteaccent aan de zuidoostzijde is mogelijk, mits deze in hoogte het oude pakhuis (14) niet overstijgt.

Nieuwbouw wordt ontworpen in samenhang met het te behouden deel van de fabriek, als een aaneengesloten bouwmassa. Bij eventuele nieuwbouw met kan gedacht worden aan waterwoningen in combinatie met een ligplaats voor boten. Ook scenario's met behoud van de bestaande loodsen zijn denkbaar. Op bijgaande kaart is de maximale bebouwingscontour gegeven.



topstukken
kansrijk
groenstructuur
groene voorzone
reservering vaarverbinding met sluis
verkavelingsrichting
ontsluitingsstructuur

ontsluitingsstructuur
indicatieve aanduiding haven
gesloten bouwmassa
landschappelijk accent/boomgroep
gerichtheid op de Zaan
verweving gebouw en landschap
beplanting Noorddijk

6.3 raamwerk Graanstad Meneba

Bij de herontwikkeling van het Meneba-complex staat het handhaven en versterken van de stedenbouwkundige eenheid van het ensemble voorop. De huidige verkavelingrichting blijft hierbij de basis voor eventuele nieuwbouw (1). De industriestraat blijft een openbaar toegankelijk onderdeel van de recreatieve route richting West-Knollendam (2).

Meneba als ruimtelijke eenheid wordt het best afleesbaar als op termijn het noordelijk deel - waar nu een loods van bouwmarkt Floris is gesitueerd (3) - weer bij het complex betrokken wordt, zoals dit oorspronkelijk ook het geval was.

De ruimtelijke eenheid van Meneba kan verder gearticuleerd worden door het complete terrein aan de westzijde af te schermen met een randsloot en een groenzone met bomenrijen (4) als buffer richting de bedrijven en de bouw-markt. Het grootste deel van deze gewenste groenstructuur is reeds aanwezig.

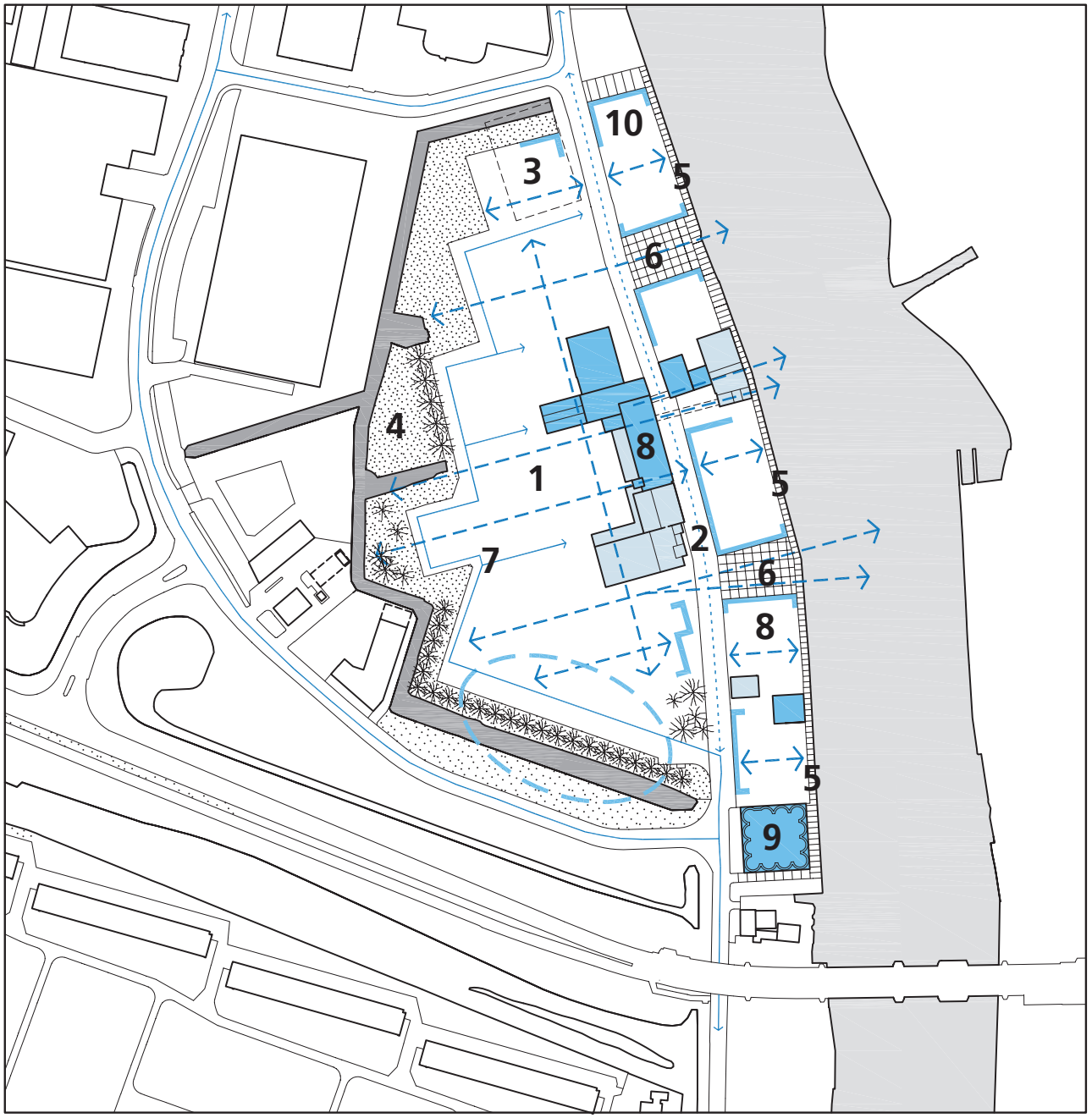
Voor de zone tussen de dijk en de Zaan wordt voorgesteld de huidige smalle kade te handhaven (5) en, indien mogelijk, openbaar toegankelijk te maken. Om de Zaan ervaarbaar te maken en het binnendijkse gebied lucht te geven, worden twee pleinen aan het water (6) voorgesteld. De doorzichten richting de Zaan die hierdoor ontstaan geven een mooi contrast met het besloten karakter van de industriestraat, die verder zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Aan de westzijde wordt voorgesteld eventuele nieuwbouw te ontwikkelen met een kamvormige structuur, in aansluiting op de huidige verkaveling, met een open uitstraling richting de groene randzone. De ontsluiting voor de auto is gesitueerd tussen bebouwing en groene randzone (7). De hoogte van eventuele nieuwbouw blijft onder de hoogte van pakhuis de Nieuwe Vlijt (8). De gebouwen hebben een proportie waarbij de lengte/breedte dominant is over de hoogte.

In het buitendijkse gebied kan, in aansluiting op de huidige situatie, eventuele nieuwbouw hoger zijn dan het binnendijkse gebied. De hoogte van eventuele nieuwbouw blijft onder die van silo Amerika (9). De gebouwen hebben een monolithisch karakter en een proportie waarbij de hoogte dominant is over de lengte/breedte.

Om de beslotenheid van de industriestraat te waarborgen is het noodzakelijk dat eventuele nieuwbouw een zoveel mogelijk aaneengesloten gevelbeeld heeft. De ruimtelijke eenheid van het complex wordt verbeterd als de noordelijke entree van het gebied architectonisch gemarkeerd wordt (10).

De huidige gebouwen die in aanmerking komen voor hergebruik kennen een rijke architectonische variatie. Uit iedere periode zijn de gebouwen afleesbaar door hun specifieke architectuur. Eventuele nieuwbouw hoeft zich niet per se te conformeren aan een van de aanwezige bouwstijlen. Wel belangrijk is dat eventuele nieuwbouw in stedenbouwkundig opzicht onderdeel uitmaakt van het ensemble van gebouwen, want hierin kent het Menebacomplex juist een grote mate van eenheid, die maakt dat de architectonische variatie van bouwdelen niet is ontaardt in een onleesbaar, rommelig geheel. Het handhaven van deze typisch stedelijke kwaliteit - strakke hoofdlijnen en variatie op onderdelen - vormt een belangrijk uitgangspunt voor herontwikkeling.



topstukken

kansrijk

groenstructuur

pleinen aan het water

kade

verkavelingsrichting

ontsluitingsstructuur auto

openbaar toegankelijk route langzaam verkeer

gesloten wanden

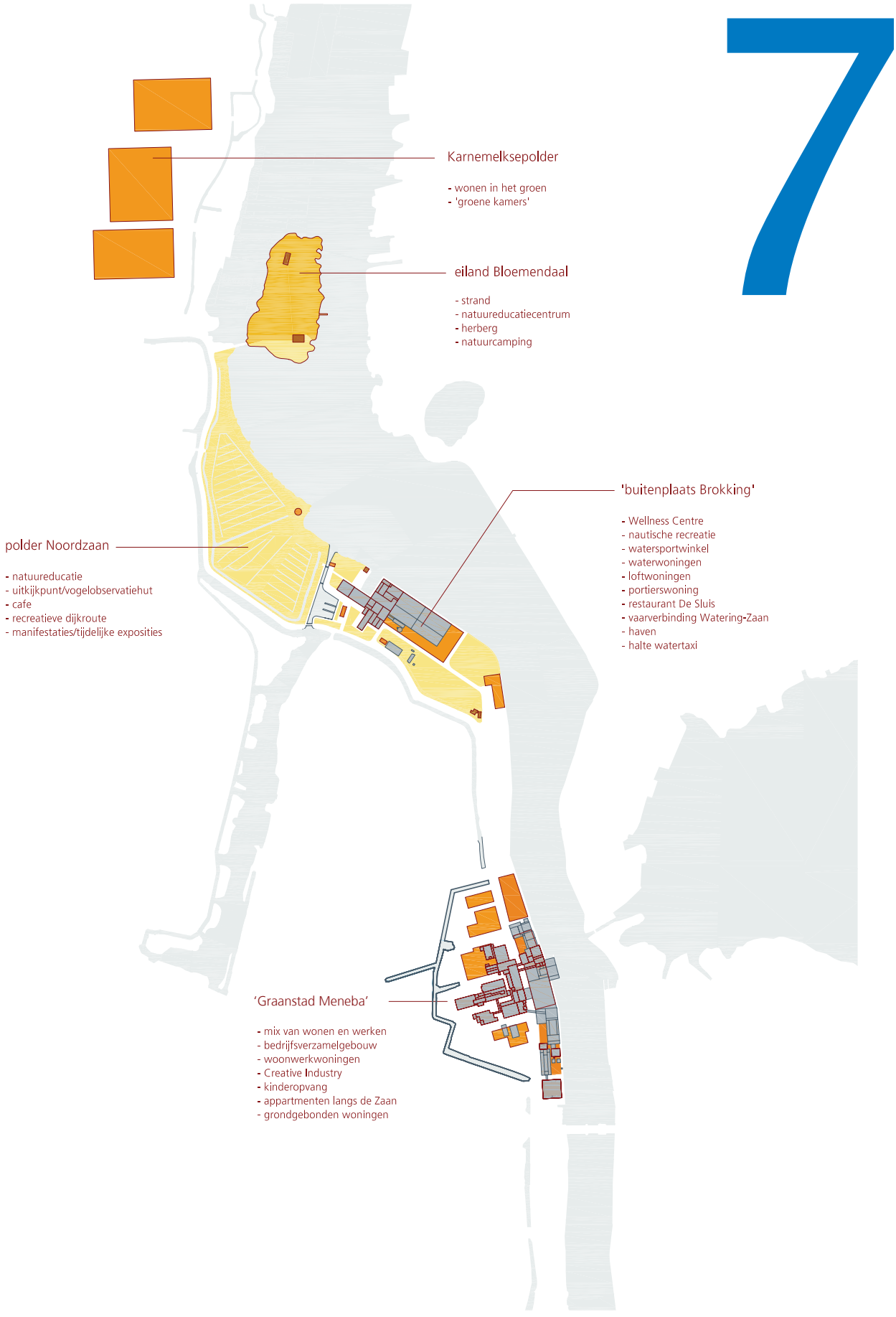
representatieve groene voorzone

omsluitende waterstructuur





7


Karnemelksepolder
- wonen in het groen
- 'groene kamers'
eiland Bloemendaal
- strand
- natuureducatiecentrum
- herberg
- natuurcamping
'buitenplaats Brokking'
- Wellness Centre
- nautische recreatie
- watersportwinkel
- waterwoningen
- loftwoningen
- portierswoning
- restaurant De Sluis
- vaarverbinding Watering-Zaan
- haven
- halte watertaxi
polder Noordzaan
- natuureducatie
- uitkijkpunt/vogelobservatiehut
- cafe
- recreatieve dijkroute
- manifestaties/tijdelijke exposities
'Graanstad Meneba'
- mix van wonen en werken
- bedrijfsverzamelgebouw
- woonwerkwoningen
- Creative Industry
- kinderopvang
- appartmenten langs de Zaan
- grondgebonden woningen

PROGRAMMATISCHE SCENARIO'S

"New ideas need old buildings."
Jane Jacobs (1916-2006)

De Ontwikkelingsvisie Noordzaan biedt een ruimtelijk kader voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen op basis van een flexibele programmatische invulling. Door het raamwerk van her te gebruiken gebouwen, landschap en buitenruimte te benoemen als conditie voor ontwikkeling, wordt deze onafhankelijk gesteld van de exacte programmatische invulling.

De ontwikkelingsvisie kan geen programma's afdwingen, maar wel kansen voor mogelijke programma's aangeven. Het initiatief ligt bij de markt. Dit betekent dat voor sommige delen van Noordzaan al een richting gevonden is, terwijl voor andere delen alle opties nog open liggen. In een vraaggestuurde markt hoeft dit niet als een probleem gezien te worden, omdat er geen gefixeerd eindbeeld is.

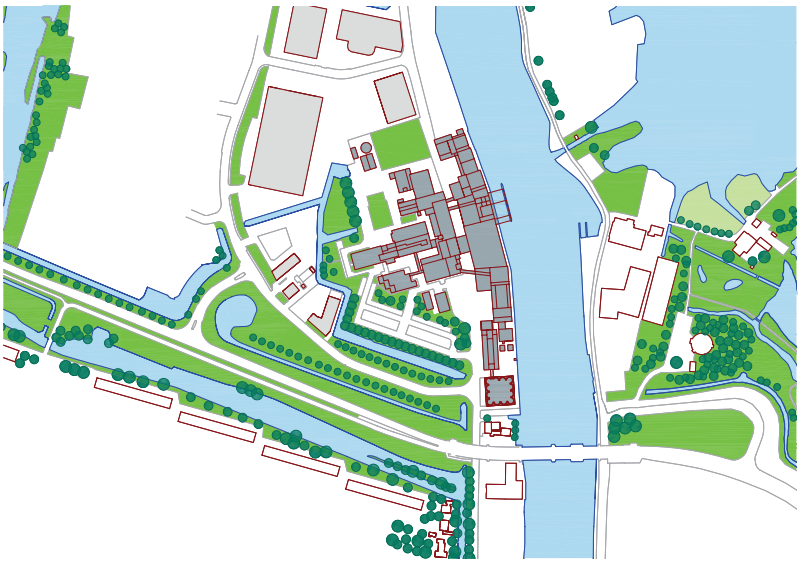
Voor Graanstad Meneba is nog geen zicht op een mogelijke programmatische herontwikkeling. De komende twee jaar blijft Meneba een deel van het complex exploiteren. In de periode hierna moet mogelijk gekeken worden naar de marktpotenties voor herontwikkeling. Deze kunnen zich uitstrekken van een kleinschalige mix van wonen en werken - met loftwoningen, woon/werkwoningen, kleinschalige bedrijvigheid, Creative Industry, kinderopvang en grondgebonden woningen - tot een grootschalige, monofunctionele invulling, zoals een bio-energiecentrale mits dit geen milieubelemmeringen vormt voor woonbebouwing.
Voor de herontwikkeling van Buitenplaats Brokking is het aansluiten op de watergerelateerde recreatie van de bestaande jachthavens in West-Knollendam het meest kansrijk. Gedacht kan worden aan functies als een Aqua Hotel, een watersportwinkel, restaurant, een Wellness Centre, nautische recreatie, halte watertaxi et cetera. Deze publieke programma's kunnen aangevuld worden met loftwoningen in of op de oude fabriek en watergebonden woningen op de plek van de huidige lage loodsen, al dan niet met haven en aanlegsteiger. De huidige milieucontouren van Meneba vormen geen belemmering voor de herontwikkeling van Brokking.

Het ontwikkelen van het buitendijkse gebied schept condities voor het creëren van ondersteunende functies voor de bestaande bedrijven in het binnendijks gelegen Noorderveld. Vergaderfaciliteiten en een lunchroom bij Brokking kunnen bijvoorbeeld een positieve programmatische aanvulling zijn voor de bestaande bedrijven. Omgekeerd kan bijvoorbeeld juist in het weekend bij evenementen het Noorderveld gebruikt worden als parkeeraccomodatie.

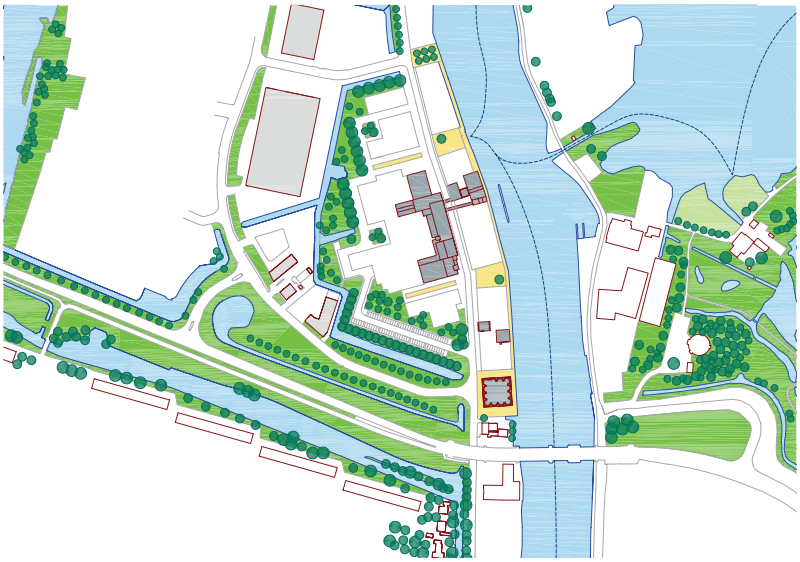
Ook voor eiland Bloemendaal is een toeristisch-recreatieve invulling kansrijk. Gedacht kan worden aan een strand met café-restaurant, kleinschalige verblijfsaccomodaties voor bezoekers van de jacht-haven, wellnessfuncties en een speelweide met kinderbad.

De sportvelden in de Karnemelksepolder kunnen mogelijk op termijn herontwikkeld worden. Een invulling met kleinschalige woningbouw omgeven door de bestaande boombeplanting ligt voor de hand, maar ook andere programma's zoals een zorgcentrum, een school, een publiek toegankelijke tuin of een museum zijn denkbaar.

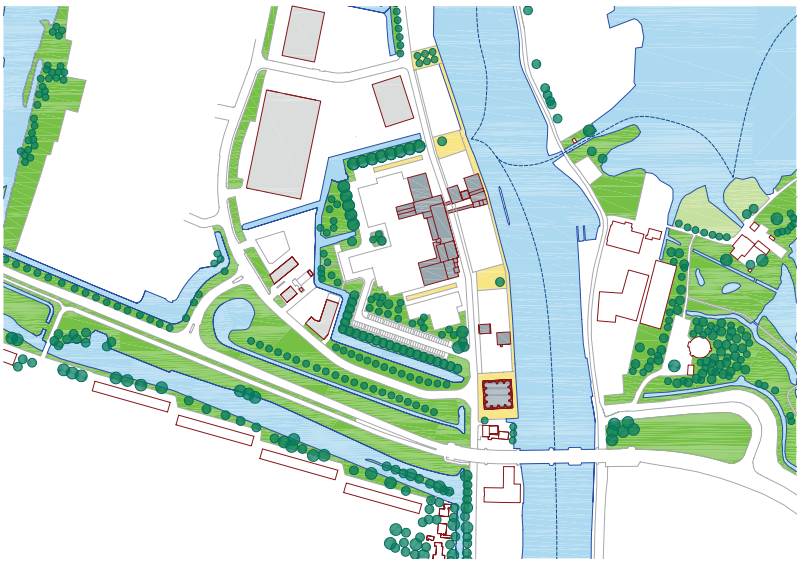
In dit hoofdstuk worden een aantal programmatische scenario's voor Buitenplaats Brokking ruimtelijk verkend. Ook wordt stilgestaan bij tijdelijke programmering.



1. bestaande situatie



2. groenzone als buffer richting bedrijventerrein Noorderveld II



3. tijdelijke situatie bij handhaving loods bouwcentrum Floris

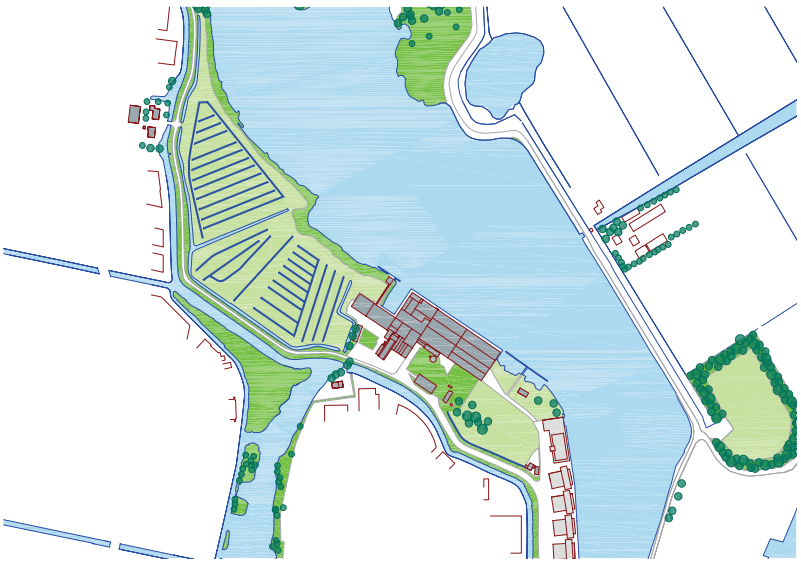
7.1 scenario's Meneba

Belangrijk uitgangspunt bij herontwikkeling van het complex van Meneba is het versterken van de bestaande identiteit van het complex als Graanstad (kaart 1). Een groenzone met waterloop en bomenschermen als buffer richting het bedrijventerrein Noorderveld II is hierbij van grote waarde (kaart 2).

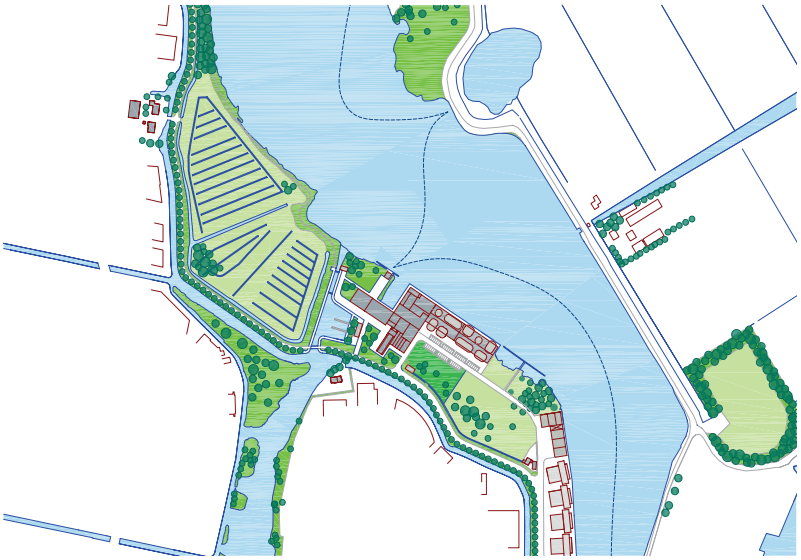
Het fabriekscomplex van Meneba blijft de komende twee jaar nog in gebruik. Voor deze periode is het van belang de beoogde kwaliteit te waarborgen. Dit betekent dat in het geval Meneba een deel van haar gronden wil verkopen, de gemeente zich actief zal moeten inzetten om de beoogde toekomstige condities voor waardevermeerdering vanuit de Ontwikkelingsvisie te waarborgen.

Het realiseren van de groenbuffer op basis van de oorspronkelijke begrenzing van het fabrieksterrein van Meneba is nu niet mogelijk door de ligging van een bijgebouw (loods) van bouwcentrum Floris. Ook voor de periode dat deze loods nog aanwezig is, is een groene bufferzone denkbaar (kaart 3).

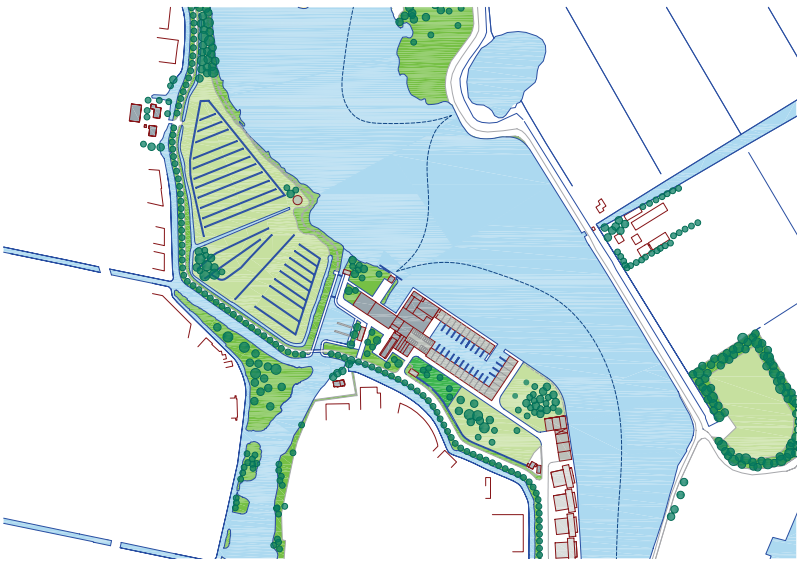




1. bestaande situatie



2. hergebruik



3. hergebruik, sloop en nieuwbouw, afpellen en bijbouwen

7.2 scenario's Brokking

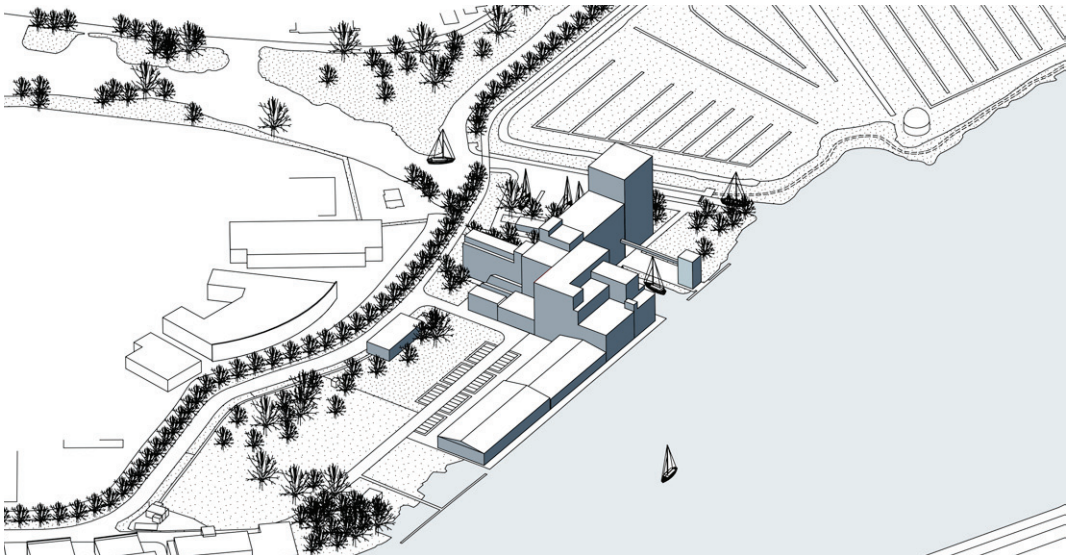
Belangrijk uitgangspunt voor Brokking is de herontwikkeling van het bestaande complex (kaart 1) als buitenplaats met een toeristisch-recreatieve bestemming, in combinatie met woningbouw en werkgelegenheid. Hiervoor zijn drie scenario's denkbaar:

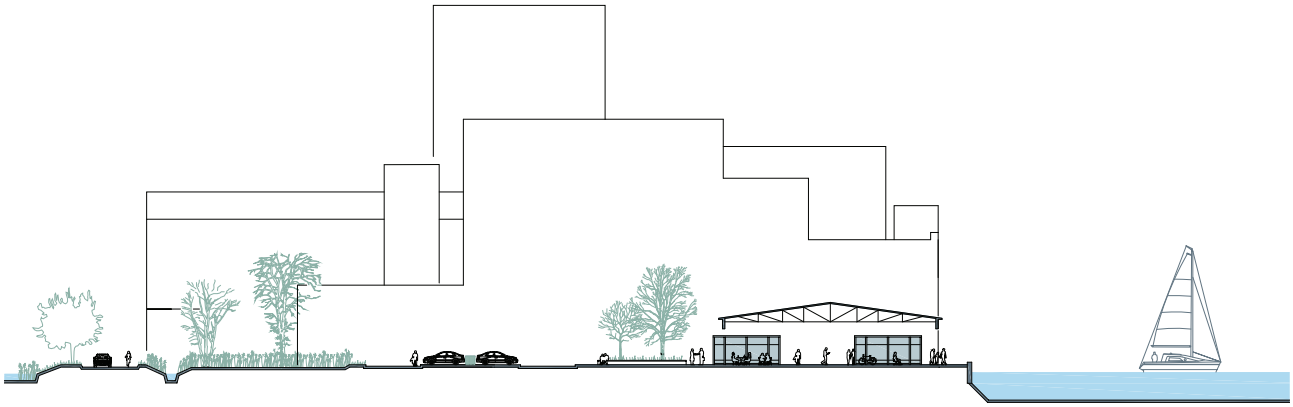
1. handhaven en hergebruik
Het complex wordt herontwikkeld op basis van hergebruik van de bestaande gebouwen. Delen van het complex, zoals de grote luifel aan de lage loodsen, kunnen worden verwijderd, maar er wordt niets bijgebouwd (kaart 2).

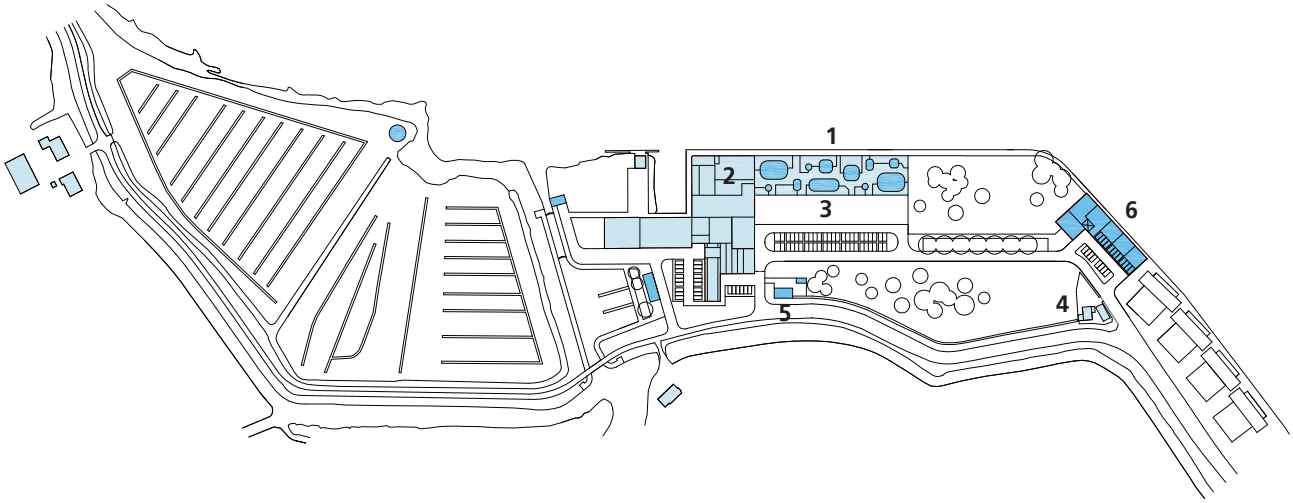
2. sloop en nieuwbouw
Afzonderlijke delen van het complex worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Gedacht kan worden aan het slopen van de lage loodsen aan de Zaan om plaats te maken voor woningbouw (kaart 3).

3. afpellen en bijbouwen
In bestaande, te handhaven gebouwdelen worden elementen vervangen of aangevuld door nieuwe elementen. Gedacht kan worden aan het toevoegen van kleine volumes aan of op de bestaande gebouwdelen, het maken van gaten in bestaande gevels of het ontkernen van bestaande gebouwvolumes (kaart 3).








1
2
3
4
5
6

7.2.1 handhaven en hergebruik

De navolgende modellen richten zich met name op de mogelijke invullingen op de plek van de lage loodsen (1). De oude fabriek vormt de kern van het complex (2). Bij alle modellen wordt uitgegaan van handhaving en hergebruik van dit deel van het complex.

De bestaande loodsen kunnen op verschillende wijze aan nieuwe programma's een plek bieden. Er kan een gedacht worden aan een groot programma dat de bestaande loodsen in een keer vult. Gedacht kan worden aan een reparatiepunt voor boten, gelieerd aan een Aqua Hotel dat gesitueerd is in de oude fabriek, of een grootschalige watersportwinkel. De bestaande loodsen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 2.150 m2 bvo.

Een andere strategie is de bestaande loods te gebruiken als onderdak voor kleinere, nieuw te bouwen volumes die een divers programma kunnen herbergen. Te denken valt aan werkunits, ateliers en conferentieruimtes of aan bijzondere vormen van horeca en hotel. In totaal is er ruimte voor ongeveer 700 m2 bvo aan nieuwe gebouwvolumes in de bestaande loodsen.

De bestaande luifels aan de loodsen nemen veel licht weg. Door de luifels te verwijderen ontstaat een brede, representatieve voorruimte (3).

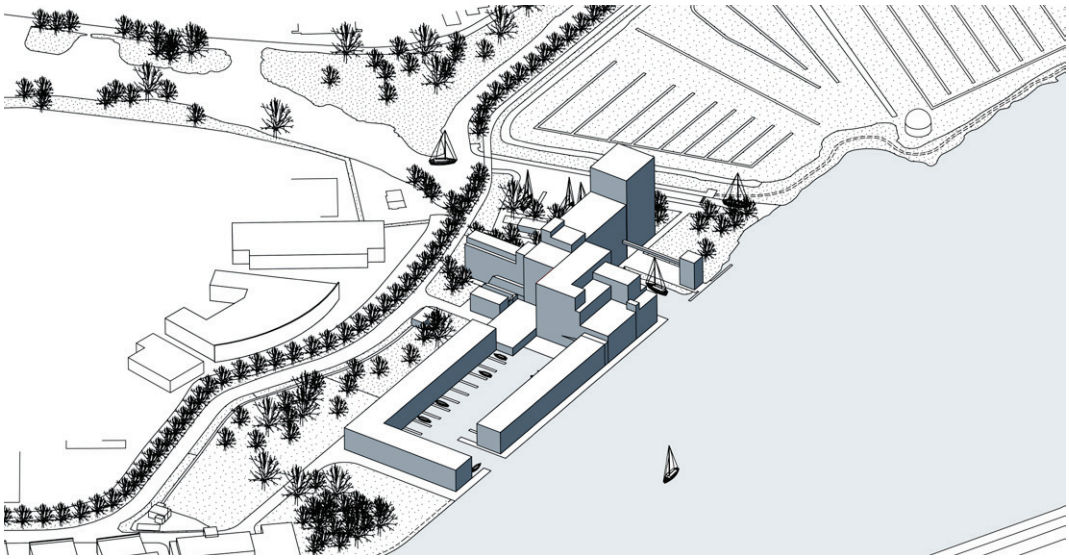
Het in 1907 gebouwde woonhuis aan de Noorddijk 99 kan worden gerenoveerd tot portierswoning van de buitenplaats (4). Ook op de plaats van huidige technische werkplaatsen kan een losse woning worden gesitueerd als entree van de buitenplaats (5).

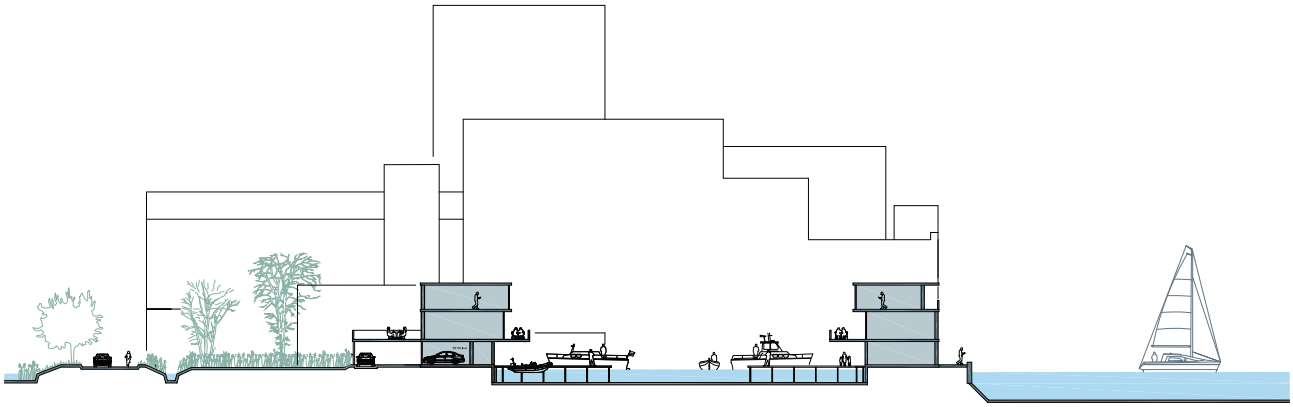
Om de toekomstige hoofdentree van de buitenplaats verder architectonische te articuleren kan gedacht worden aan nieuwbouw op de plek van het huidige bedrijfsgebouw op deze plek. Hier is ruimte voor 9 appartementen van ongeveer 160 m2 bvo (6).

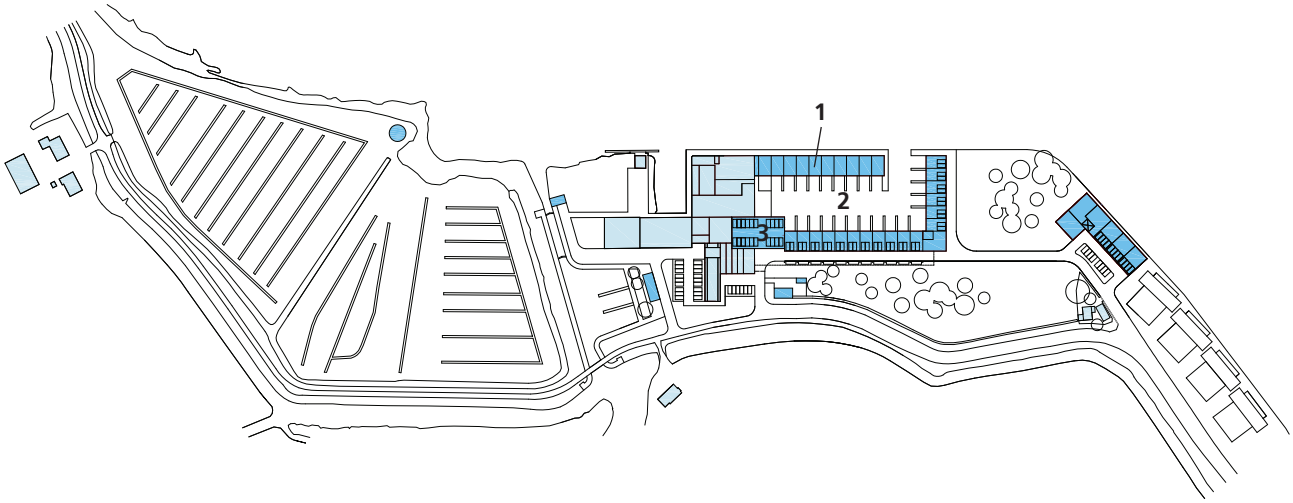











1
2

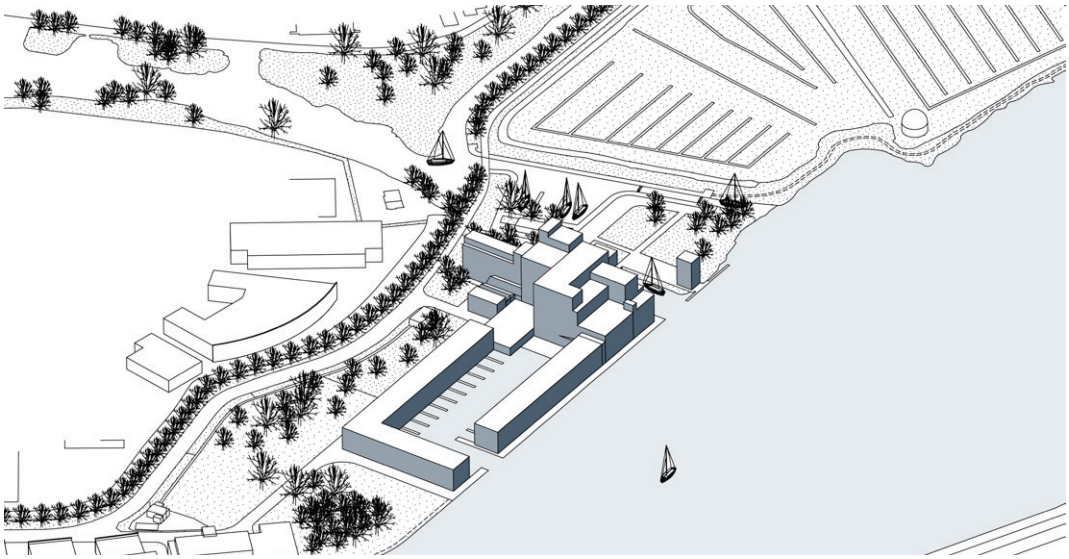
7.2.2 sloop en nieuwbouw

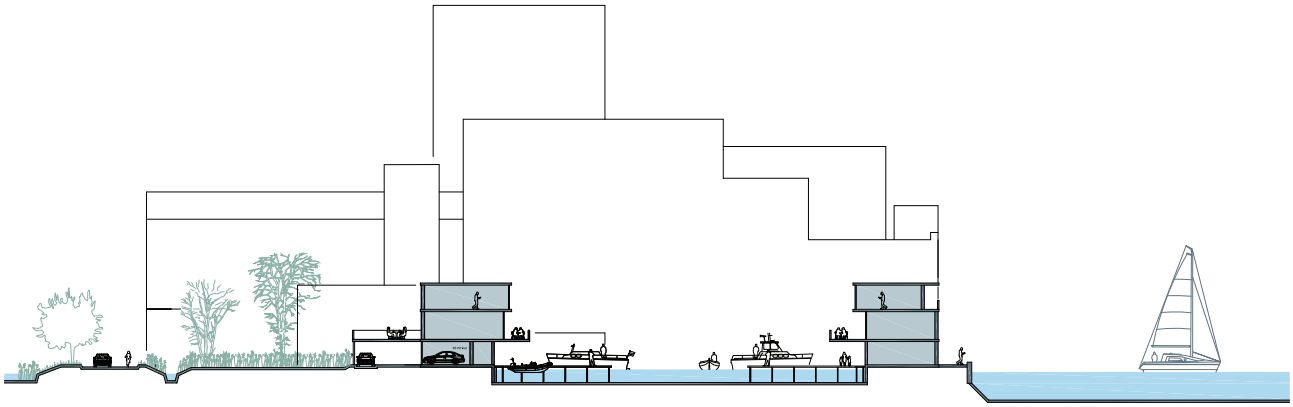
In aansluiting op het robuuste karakter van de oude fabriek kan op de plek van de huidige loodsen ook een bijzonder woonmilieu met grondgebonden woningen tot stand komen (1). Hierbij valt te denken aan watergerelateerde woningbouw met privé-ligplaatsen in een jachthaven (2). Bij een combinatie van woningen met een beukmaat variërend van 6.3 m tot 7.5 m is er ruimte voor ongeveer 35 woningen. Bij een beukmaat van 7.5 m kan een woning gerealiseerd worden waar de boot eventueel onder de woning kan worden gevaren.

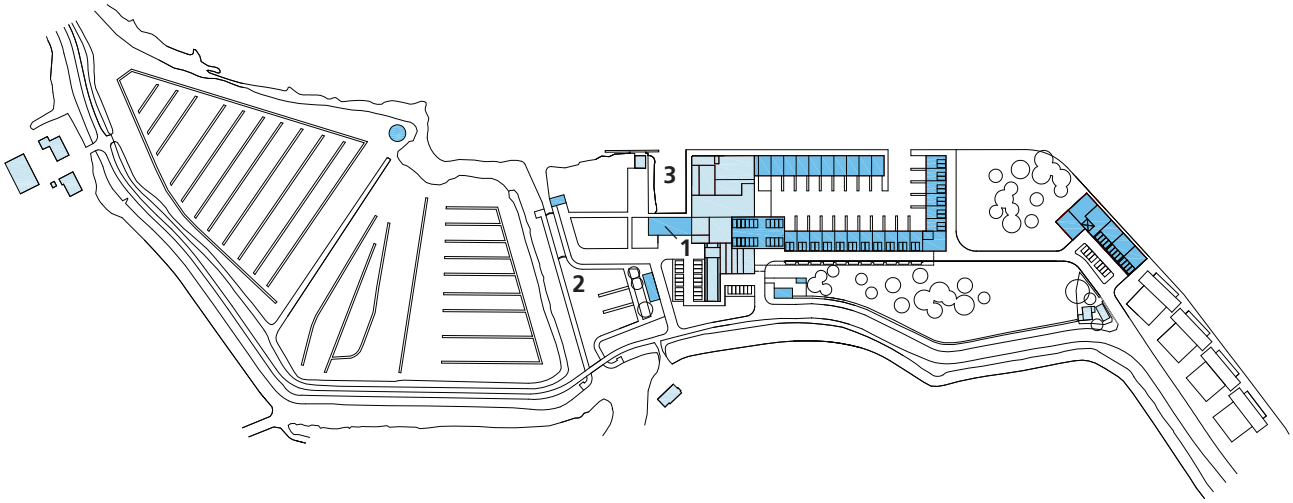
De maximale bouwhoogte is drie bouwlagen, aansluitend op de hoogte van de bestaande loodsen. Parkeren is grotendeels gesitueerd op eigen terrein. Alleen de woningen grenzend aan de Zaan parkeren in een laag parkeergebouw (3). Naast de waterwoningen kunnen eventueel ook de overige woningen uit het vorige model gerealiseerd worden.










3
1
2

7.2.3 afpellen en bijbouwen

Silo II, de markante witte silo grenzend aan polder Noordzaan en de daarnaast gelegen silo III zijn markante gebouwen. Hergebruik van deze gebouwen is mogelijk en wenselijk, maar vergt veel investeringen. Veel hangt af van het uiteindelijke programma voor hergebruik van deze 'landmarks'. Beide silo's bepalen mede de molenwiekstructuur van het Brokking-complex.

In het geval beide silo's niet in aanmerking komen voor hergebruik is het wenselijk een kleiner nieuw volume toe te voegen (1). Dit volume zou een bijvoorbeeld een café-restaurant kunnen herbergen, of de lobby van een hotel in de oude fabriek. De aanbouw kan een transparant, glazen volume zijn dat betekenis geeft aan de sluis met aanloophaven aan de ene kant (2) en de bestaande loshaven aan de andere kant (3). De aanbouw is gedacht als een volume in één laag en kan ongeveer 300 m2 bvo omvatten.

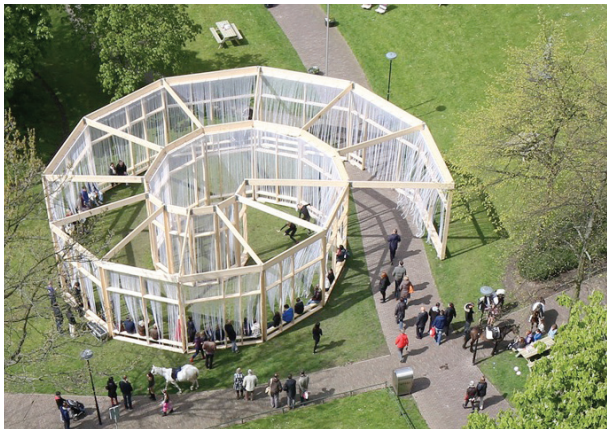
Deze aanpak is illustratief voor het scenario afpellen en bijbouwen: als hergebruik niet direct mogelijk is - omdat bepaalde volumes moeilijk aanpasbaar zijn - is het wenselijk met passen en meten een balans te vinden tussen handhaven en hergebruik aan de ene kant, en slopen en nieuw bouwen aan de andere kant. De meerwaarde is gelegen in de zorgvuldige afstemming tussen de kenmerken van de bestaande bebouwing en de architectuur van de nieuwbouw.

















7.3 tijdelijk gebruik

De lange ontwikkeltijd biedt kansen tijdelijke gebruiksfuncties een plek te geven. Juist deze tijdelijke functies scheppen condities om de identiteit die het gebied nu heeft (rommelig bedrijventerrein, leegstaand fabriekscomplex) om te buigen naar een positieve identiteit. Tijdelijke functies kunnen tevens bepalend zijn in het voorkomen van verval en vandalisme en kunnen aanjagers van gebiedsontwikkeling zijn. Ook kunnen door tijdelijke programma's mogelijk opbrengsten gegenereerd worden.

Veel initiatieven kunnen in Noordzaan de komende jaren sterk bijdragen tot een vernieuwde positieve beeldvorming over het gebied en kunnen het gewenste nautische, toeristische en recreatieve karakter benadrukken. Te denken valt bijvoorbeeld aan initiatieven voor een tijdelijke Beachclub, een vliegerfestival, roeilessen over de Watering, Graanfestival, kunstmanifestaties, Dag van de Architectuur, GPS-speurtochten et cetera. Ook kunnen de bestaande gebouwen gebruikt worden voor bijvoorbeeld tijdelijke manifestaties en tentoonstellingen. Deze initiatieven zijn te zien als kwartiermakers voor Noordzaan.

De gemeente heeft primair een regisserende en programmerende rol bij de bepaling welke functies waar op welk moment het best inpasbaar zijn. Er wordt naar gestreefd om binnen bestaande regelgeving maximale vrijheid en minimale spelregels te bieden voor dergelijke tijdelijke invullingen. Het inpassen van dergelijke tijdelijke initiatieven dient afgewogen te worden maar vanuit het totale project Noordzaan.

bijlage: straatnamenkaart


Westknollendam
Oostknollenda
De Woudaap
Tapsloot
STARNEMEERDIJK
KANTOORWEG
WOUDAAPPAD
BEDRIJVEN-TERREIN MOLLETJES
Molletjesveer
Nauernasevaart
TAANDIJK
Tennishal
Sportpark Karnemelks-polder
Blauw-Wit
Zaanlandse Zeilvereniging
eiland Bloemendaal
't Swaentje
De Hennewerf
KZ
Westknollen-dammer-tunnel
PROVINCIALEWEG
N 246
Zaan
vv Knollendam
Schaalsmeer-polder
polder Noordzaan
WORMERRINGDIJK
Weromeri
Poelsluis
Brokking
Noorderveld I
Noorderveld II
WILLIS
NOORDDIJK
NIJVERHEIDSSTRAAT
INDUSTRIEWEG
VRIJHEIDWEG
SAMSONWEG
KIKKERTWEG
N 514
NED. BENEDICTWEG
Noordsterpark
De Watering
Wessanen & Laan (nu Meneba)
Prins Claus-brug
De Zaanse Ruiters
Gem. Begr.pl. Noord
Sportpark
Vaart-brug
Agathe-park
NOORDER-HOOFD-BUURT
Dierenpolitie
Ger
Gebie ontwik

Ontwikkelingsvisie Noordzaan - Ruimtelijk Kader

22 mei 2012 *[aanpassingen gemeente | oktober 2012]*

Quadrat, atelier voor stedebouw, landschap en architectuur

Roy Bijhouwer
Paul Achterberg
Stefan Gall
Paul Broekhuisen
Maurice Dumas

De Ontwikkelingsvisie Noordzaan werd vervaardigd in opdracht van de gemeente Zaanstad. De ontwikkelingsvisie is gepresenteerd aan en besproken met de volgende ambtelijke vertegenwoordigers en betrokkenen:

gemeente Zaanstad

Gert Grandiek	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Projectuitvoering/Afdeling Projectmanagement	projectleider ontwikkeling Zaan/IJ oevers
Fay ten Berge	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Projectuitvoering/Afdeling Projectmanagement	Projectleider Noordzaan
Milko Buter	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsuitvoering/Ruimtelijke Kwaliteit	Beleidsadviseur (RO/stedebouw)
Erna van Gils	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsontwikkeling	Sr. Beleidsadviseur (milieu)
Nancy Kamperveen	Dienst Middelen/Afdeling Communicatie & Kabinet	Sr. Communicatieadviseur
René Stam	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsuitvoering/Ruimtelijke Kwaliteit	Beleidsmedewerker (wonen)
Koert-Jan van Hees	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsontwikkeling	Sr. Beleidsadviseur (wonen)
Lia de Lange	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsuitvoering/Planologische Kaders	Projectleider Bestemmingsplannen
Jeannette Hage	Maatschappelijk Domein/Wijkmanagement	Projectleider
Els Lenting	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsuitvoering / Bedrijvigheid & Omgeving	Beleidsadviseur (RO/groen &water)
Joost van Zuijlen	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsuitvoering/Planologische Kaders	Beleidsadviseur (bestemmingsplan)
Ciska Oprel	Maatschappelijk Domein/Welzijn en Zorg	Beleidsadviseur/accounthouder
Marina Schuit	Domein Stedelijke Ontwikkeling /Beleidsontwikkeling	Sr. Beleidsadviseur/ Economie
Danielle Swart	Domein Stedelijke Ontwikkeling /Beleidsuitvoering/Bedrijvigheid & Omgeving	Beleidsadviseur/accounthouder EZ
Marjorie Verhoek	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsontwikkeling	Beleidsadviseur Monumenten
Ilse Toorenburg	Domein Stedelijke Ontwikkeling /Beleidsontwikkeling	Stagaire cultuurhistorie
Marieke Ros	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsontwikkeling	Sr. Beleidsadviseur
Pauline Souren	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsuitvoering/Bedrijvigheid & Omgeving	Beleidsadviseur Toerisme
Gert van der Graaf	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Programma's en Projecten	Procesmanager
Joyce Goudschaal	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Projecten/Planadvisering	Afdelingshoofd Planadvisering
Peter Derk Wekx	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsontwikkeling	Sectorhoofd Beleidsuitvoering
Yvonne van den Berg	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsontwikkeling	Beleidsadviseur
Robert Stam	Domein Stedelijke Ontwikkeling/Planadvisering	Planontwikkelaar
Frits Palmboom	Palmbout Urban Landscapes	Supervisor ZaanIJ

ontwikkelaars en marktpartijen

Tjaart Vos	3 Delta	Ontwikkeling en Planvorming
Reinier Besemer	3 Delta	Milieu Sanering en Planvorming
Jan Pieter Schoon	3 Delta	Controller
Jacques Ninaber	Afvalzorg	Planvorming
Richard de Moel	Quartet Projecten	Planvorming

luchtfoto's blz 6, 48-49, 63: Hollandse Hoogte, Mirande Phernambucq

p. achterberg
r. bijhouwer
s. gall
-maatschap

QUADRAT

atelier voor stedebouw, landschap en architectuur
scheepmakershaven 56 3011 vd rotterdam
telefoon 010 413 30 88 telefax 010 413 29 16