

## BabelDebatActueel De TOP van de Randstad

*Datum:* maandag 11 februari, 20:00u

*Plaats:* Serah Artisan, Dam 2 te Zaandam

*Discussieleider:* **Ellen Klaus**, hoofd cultuur en communicatie Cultuurcompagnie Noord-Holland

*Inleiders:* **Frits Palmboom**, stedenbouwkundige Palmbout Urban Landscapes, supervisor Zaan-IJ

**Tjaart Vos**, kwartiermaker Brokking, 3Delta

*Bezoekers:* ca 80

In het noordelijk deel van de Zaan gaat de Zaan geleidelijk over in het veenweide landschap. Hier staan twee forse fabriekscomplexen - meelfabriek *Meneba* en de al enige jaren leegstaande veevoederfabriek *Brokking* - als grote mastodonten naast dit idyllisch weidegebied. Het 'Manhattan aan de Zaan' torent wel 60 meter boven het weidelandschap uit, dit is de echte 'top van de randstad'

Het gebied staat aan de vooravond van een grote transformatie. Met het herbestemmen van de volumes van de fabrieken zal de variatie aan functies toenemen en hiermee de toeloop van de activiteiten. Maar gaat dat zomaar goed en wat moeten de randvoorwaarden zijn? Wat zijn de kansen en de uitdagingen?

Tijdens deze avond werd het gebied vanuit twee schaalniveaus bekeken. Frits Palmboom legde de nadruk op de grotere schaal van Zaan-IJ, het ruimteplan dat hij maakte voor de Gemeente Zaanstad. De tweede inleider Tjaart Vos, wil als kwartiermaker in opdracht van de eigenaar, fam de Heus, de mogelijkheden verkennen op de schaal van het complex. Als introductie op de discussie organiseerde Babel het weekend voorafgaand aan de discussie een rondleiding in Brokking. Met grote belangstelling werd er een kijkje genomen in de verlaten veevoederfabriek. Het merendeel van de bezoekers van de discussieavond was ook bij de rondleiding aanwezig geweest.

Een rare tijd om te kijken naar een desolaat gebied in een periode waar de Rijksmonumenten worden afgestaan aan de markt, aldus de discussieleider Ellen Klaus. Waarom deze plekken ontwikkelen? Gert Grandiek, projectmanager Zaan-IJ van de Gemeente Zaanstad, gaf aan dat de Gemeente reageert op de markt. Er is vraag naar nieuwe vormen van wonen en werkgelegenheid, daar is plek voor in dit gebied. Tjaart Vos liet weten dat hij vanuit interesse in het gebied kwartiermaker is geworden. Sinds 2000 zette hij zich in om de mastodont een nieuwe bestemming te geven, zodat het gebouw niet verloren gaat. Hiervoor zoekt hij naar verbindingen en nieuwe kasstromen.

Frits Palmboom reageerde dat dit een origineel en bijzonder gebied voor de Zaanstreek is. En dat het belangrijk is dat de Zaanstreek op een andere manier naar duurzaamheid gaat kijken. Niet alleen de

houten huisjes zijn karakteristiek ook het landschap en de industrie. Die komen op deze plek mooi samen.

## **Zeven Zanen**

Frits Palmboom maakte het ruimteplan Zaan en IJ. Hiervoor observeerde hij de Zaanstreek. Gefascineerd was hij door het land dat zo dun op het water drijft. Dit heeft effect op het licht; door de reflectie lijkt alles op het water te drijven. Daarnaast zijn de grote contrasten karakteristiek: "Amsterdam is te mooi". De Zaanstreek is een rauwe stad ontstaan op een patroon van water en land. Met de verstedelijking van het landschap kreeg de Zaan verschillende doorsneden met mastodonten, woonwijken, maar ook open gebieden. Het motto van Frits Palmboom luidde dan ook dat de Zaan uit 7 Zanen bestaat. Dit vraagt om een stapsgewijze aanpak, van plek naar plek, waarbij de verschillen worden gekoesterd en de samenhang wordt hersteld.

## **Buitenplaats Brokking**

De gebieden die als eerste op de agenda staan binnen Zaan-IJ zijn: het hembrugterrein, de Hemmes en de Noordzaan. In deze discussie stond de Noordzaan centraal. Typerend voor "deze" Zaan zijn de grote contrasten ,overgang naar het open landschap met Brokking als scharnierpunt. Vanuit Brokking zijn er verre zichtlijnen over de Zaan en richting de Schermer. I.s.m. Quadrat, atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur maakte Palmbout een ontwikkelvisie voor de Noordzaan. Dit bestond uit twee onderdelen: buitenplaats Brokking en eiland Bloemendaal. Met de volgende uitgangspunten:

- De polder blijft open (natuur/recreatie)
- Reservering voor sluis tussen Watering en Zaan
- Noorddijk landschappelijk inrichten (bomen)
- Noorddijk autovrij en recreatief
- Landschappelijke ligging Brokking uitbuiten
- T.z.t Wessanen/Meneba ontwikkelen (graanstad)
- Eiland Bloemendaal groen, toegankelijk en recreatief

Waarbij Frits Palmboom aangaf dat Brokking een dynamisch complex is, dat niet zou moeten bevriezen. Wat zijn de topstukken en wat is er kansrijk? Daarvoor werden er 3 strategieën genoemd: handhaven & hergebruiken, sloop & nieuwbouw en afpellen & bijbouwen. Met die eerste zou direct kunnen worden begonnen.

Daarvoor zijn de plannen van de tweede inleider, Tjaart Vos, interessant. De identiteit van Brokking is volgens Tjaart "in balans met water". Hij legde dit uit aan de hand van het buitendijks land naast Brokking. Deze lijkt groen, maar is in werkelijkheid blauw, dit gebied zal namelijk als eerste onderlopen bij een hogere waterstand. De Noorddijk werd in 1630 aangelegd ter bescherming van Knollendam.

Eigenaar de Heus was altijd voornemens om de productie in Brokking op den duur weer op te starten. Er staat een groot hek om het gebouw en er gebeurt momenteel niks. 3 Delta heeft zich als doel gesteld om een passend nieuw programma te zoeken. Aan de hand van de identiteit "in balans met water" liet Tjaart Vos een aantal mogelijke functies de revue passeren. Allereerst de omgeving met het sluisje als attractiemodel en een pad dat wordt aangelegd om een rondje te lopen van het

eiland Bloemendaal richting Brokking. Waarbij in het buitendijks land een aantal helofytenfilters worden aangelegd. Op gebouwniveau zoekt 3 delta naar functies die enerzijds aansluiten bij de watersport over de Zaan; te denken valt aan horeca en een hotel. Anderzijds bij het grauwe Industrierrein “Noorderveld” . De daar benodigde vergader- en lunchvoorzieningen kunnen in het gebouw worden ingepast met daarbij een wellnessfunctie.

### **Energie als cash cow**

Brokking is 17-24.000 m<sup>2</sup>. Om dit te kunnen behouden is er een verdienmodel nodig. Solitair ontwikkelen is sinds de crisis niet meer mogelijk, er moet worden gekeken naar nieuwe kasstromen. Naast de verkoop van lofts op de bovenste verdiepingen woon-werk units en waterwoningen/vakantieverblijven in het buitendijks land gebeurt dit met energie als cash cow. Het hoge platte gebouw zou volgens Tjaart geschikt zijn voor windenergie en ook het water zou hier een rol kunnen spelen. Hiervoor zijn ze op zoek naar nieuwe partijen, de “nuons” die hun verdienmodellen er op los kunnen laten. Noord-Holland telt 44 energiebedrijven.

### **Nieuwe ontwikkelingsstrategieën**

De voorbeelden zijn slechts ideeën. Brokking zal organisch ontwikkelt worden. Ellen Klaus vroeg het publieke welke eerste stappen er genomen zouden moeten worden. Nanine Carree gaf aan dat de plek meer bekendheid nodig heeft en een betere bereikbaarheid. De rondleiding was een goed begin! Tjaart Vos gaf als voorbeeld om Zingen op de Zaan daar te laten beginnen of lichtshows. Om vervolgens met een grotere partij, zoals hotelketen, te starten met het invullen van het programma. Peter Ulm vroeg zich af of er nagedacht is over tijdelijke bestemmingen. Dat kan volgens Tjaart vos, alleen dan moet dat wel worden gedoogd, want een bestemmingsplanwijziging is een te lange procedure. Fakton, die onderzoek doet naar gebiedsontwikkeling nieuwe stijl, gaf als voorbeeld de Binckhorst in Den Haag. Een divers gebied, waar op een ontspannen manier wordt ontwikkeld. Er zitten een aantal kleine innovatieve bedrijven, maar ook het hoofdgebouw van KPN. Het is volgens Fakton belangrijk dat de eigenaar realiseert dat hij het huidige verdienmodel moet loslaten. Dan kan er gekeken worden naar nieuwe ontwikkelingsstrategieën.

### **Eiland Bloemendaal**

De ingreep op eiland Bloemendaal in de vorm van een rondgaand pad, viel bij buurman Dirk Jan Korthoever niet in de smaak. Er groeien daar 67 soorten planten, hij zag liever dat het eiland met rust werd gelaten. Volgens Gert Grandiek was dat geen optie, omdat de grond zeer vervuild is. Het is een voormalige stortplaats die gesaneerd moet worden. Een project waar Afvalzorg mee bezig is. Deze twee projecten hebben een gescheiden exploitatie.

Een maand later zou er een intentieovereenkomst getekend worden met Afvalzorg over de sanering van Eiland Bloemendaal en eigenaar de Heus over de herbestemming van Brokking. Dit zou gezien kunnen worden als haalbaarheidsonderzoek. Tot dan toe zijn de burens nog niet betrokken in het proces, dit zal zeker gebeuren. Maar het is belangrijk om eerst zelf te weten wat er kan voordat het gesprek wordt aangegaan, aldus Gert Grandiek. Hetzelfde gold voor deze avond. Het debat werd in een vroeg stadium gehouden. Het waren geen kant-en-klare plannen. Maar dat is misschien ook niet meer van deze tijd.

Dat er iets moet gebeuren staat vast. Anders stort het vanzelf in, aldus Dennis Straat.