

Noordzaan, uitzicht op een energieke toekomst

Ontwikkelingsvisie voor wonen en werken aan de rand van open landschap

april 2013



Introductie in De Noordzaan

Het gebied de Noordzaan is gelegen in het noorden van Zaanstad (Wormerveer) en betreft de fabriekscomplexen Brokking en Meneba, eiland Bloemendaal en het buitendijks land ten zuiden hiervan. Het gebied grenst aan de bedrijventerreinen Noorderveld en Molletjesveer.

Kenmerkend voor de Noordzaan zijn de imposante fabriekscomplexen, die midden in het vlakke groene weidegebied staan. De fabriekscomplexen, die deels wachten op een nieuwe bestemming, bieden een weids uitzicht over een uitgestrekt natuurgebied (Wormer- en Jisperveld, Schaalsmeerpolder) aan de andere kant van Zaan.

Bedrijvigheid en weidse natuur aan de boorden van de Zaan, dat is de unieke combinatie die de Noordzaan te bieden heeft. De herbestemming van een fabriekscomplex als Brokking kan de katalysator worden die het gebied nodig heeft. Daardoor ontstaan kansen om de aantrekkingskracht van het gebied op investeerders, bedrijven, bewoners en recreanten te vergroten. In deze Ontwikkelingsvisie Noordzaan laat de gemeente Zaanstad zien welke mogelijkheden er liggen, wat de wettelijke kaders zijn en welke ontwikkeling van het gebied de voorkeur heeft. De basis voor een nieuwe bloeiperiode van de Noordzaan!

10 mei 2013



Noordzaan, uitzicht op een energieke toekomst

Ontwikkelingsvisie voor wonen en werken aan de rand van open landschap

1 De kwaliteiten van de Noordzaan trekken aandacht van de markt

Na een periode van relatieve stilte lijken de mogelijkheden die de Noordzaan biedt weer door de markt ontdekt. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor recreatie en toerisme, ruimte voor het creëren van bijzondere woonmilieus en kansen om karaktervolle gebouwen in het gebied een nieuwe bestemming te geven.

De Noordzaan is vanouds een gebied waar veel economische activiteit plaatsvindt. Grote fabriekscomplexen als die van Brokking en Meneba getuigen daarvan. Deze imposante gebouwen dienen als *landmark* voor het gebied, en kunnen de spil worden waaromheen zich nieuwe ontwikkelingen gaan voltrekken.

De gemeente Zaanstad wil verschillende initiatieven met elkaar in samenhang brengen, en een relatie tot stand brengen met de bedrijvigheid op aanliggende bedrijventerreinen als Noorderveld en Molletjesveer. Op die manier kan worden gewaarborgd, dat nieuwe activiteiten recht doen aan de kwaliteiten van de Noordzaan, en een versterking betekenen voor het gebied. Reden voor de gemeente om deze Ontwikkelingsvisie op te stellen voor de Noordzaan. Deze visie is tot stand gekomen in samenspraak met initiatiefnemers en eigenaren in de Noordzaan.

De Cultuurhistorische Verkenning Noordzaan (gemeente Zaanstad; 2012) en het 'Ruimtelijk kader voor de Noordzaan' (Quadrat, atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur; 2012) zijn de bouwstenen en de inspiratiebron voor deze ontwikkelingsvisie.

De ontwikkelingsvisie die nu voor u ligt richt zich op de volgende vragen:

- Welke kansen biedt de Noordzaan, waarom willen partijen hierin investeren?
- Hoe kunnen we als gemeente initiatieven en dynamiek in de Noordzaan stimuleren, met oog voor de bestaande kwaliteiten van het gebied?
- Welke rol willen en kunnen we hierin als gemeente op ons nemen?
- Welke randvoorwaarden of uitgangspunten stelt de gemeente op voorhand aan ontwikkeling van de Noordzaan?

Alvorens op deze vragen in te gaan schetsen wij kort de context waarbinnen de ontwikkeling van de Noordzaan plaatsvindt: het programma ZaanIJ.

1.1 De Noordzaan is onderdeel van het ontwikkelingsprogramma ZaanIJ

Het programma ZaanIJ werkt langs de Zaan- en IJoevers stap voor stap aan een duurzame ontwikkeling van het waterfront. Het doel is een aantrekkelijk vestigingsklimaat te realiseren voor mensen om te wonen, te werken, te recreëren en te ondernemen. Zaanstad voert dit programma uit samen met de gemeente Amsterdam, gesteund door het Rijk. ZaanIJ laat zien dat Zaanstad zich onderdeel voelt van de Metropoolregio Amsterdam, bijdraagt aan de ontwikkeling van de metropoolregio en daar ook de vruchten van wil plukken.

Een van de resultaten van het MIRT-onderzoek¹. ZaanIJ van de metropoolregio Amsterdam is de constatering dat er behoefte is aan hoogwaardige en bijzondere locaties die mensen en bedrijvigheid aantrekken. Het zou de aantrekkingskracht en de groei van de regio versterken, wanneer er meer onderscheidende locaties voorhanden kwamen voor wonen, voor werken en voor woon/werkcombinaties. Gezien het belang van het groene buitengebied voor de kwaliteit van het

¹ Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. Komen tot gedeeld langere termijn en integraal ontwikkelingsbeeld. Oplossingsrichtingen voor de ruimtelijke accommodatie van 45.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in voornamelijk binnenstedelijke transformatiegebieden, incl. ontsluiting, behoud van groen en cultureel erfgoed. Optimalisatie van sectorale investeringen, zodanig dat meerwaarde gecreëerd kan worden.

leven in de metropoolregio zal de ontwikkeling geheel binnenstedelijk moeten plaatsvinden. Dit is precies waar het ZaanIJ programma op mikt. Langs de oevers van Zaan en IJ, op niet minder dan 30 kilometer waterfront, heeft onze stad vele bijzondere locaties te bieden, waar nieuwe karaktervolle woon- en werkgebieden aan het water kunnen ontstaan. Stukjes stad en dorp, zoals de locatie Noordzaan, die zijn gevormd door de rijke geschiedenis van de Zaanstreek.

Langs Zaan en IJ streeft Zaanstad in de eerste plaats naar het geven van nieuwe functies aan bestaande gebouwen, in navolging van de SER-ladder²: *“Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden. Maak vervolgens optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.”*

In het Ruimteplan (juni 2012), één van de bouwstenen van het Ontwikkelingsplan ZaanIJ, is een ruimtelijke verkenning gemaakt van het gebied rondom Brokking en Meneba. Het Ruimteplan typeert dit gebied als *‘robuuste pakhuizen en silo’s tegenover grote open polders.’* Juist het contrast tussen bebouwing en open landschap wordt aangemerkt als bijzonder waardevol. Het Ruimteplan geeft aan dat bij ontwikkeling moet worden ingezet op het behoud van de *landmarks* en een menging van wonen, werken en (recreatieve) voorzieningen in hoge dichtheid. Hoe die ontwikkeling er uit zou kunnen zien is nader onderzocht in het ‘Ruimtelijk kader voor de Noordzaan’ van Quadrat.

2 De Noordzaan biedt bijzondere locaties voor wonen, werken en recreëren

Inzet voor de ontwikkeling van het gebied is het toevoegen van meerwaarde aan Zaanstad in de context van de metropoolregio Amsterdam. Om die meerwaarde voor Zaanstad te realiseren zijn twee elementen cruciaal: nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de kwaliteit van het landschap en die zo mogelijk zelfs versterken. En zij moeten worden uitgevoerd met zoveel mogelijk respect voor de cultuurhistorische betekenis van bestaande gebouwen en landschapselementen.

2.1 De landschappelijke kwaliteit van veenweiden en waterlopen is een troefkaart voor het gebied

Het gebied van de Noordzaan ligt op het schakelpunt van stad en land (en water). Aan de overkant (oostzijde) van de Zaan strekt zich een weids open landschap uit. Direct ten noorden van Brokking ligt een restant van het open buitendijks land aan de westkant van Zaan. Dit buitendijks gebied (hierna benoemd als Koog³ Noordzaan) en het contrast met de bebouwing van Brokking versterkt het karakteristieke van deze plek als overgang van stad naar land. Koog Noordzaan vormt onderdeel van een landschappelijke corridor van de Watering naar de Zaan, het eiland Bloemendaal en de Schaalsmeerpolder. De Koog Noordzaan is waardevol als een groene buffer tussen Wormerveer (stad) en Knollendam (dorp). Deze heeft samen met het eiland Bloemendaal ook een rol in de ecologische verbinding tussen het Guisveld en het Wormer- en Jisperveld.

² Instrument van Sociaal Economische Raad. In de praktijk is bij onderbouwing van ruimtelijke ontwikkelingen en de inpassing de term SER-ladder (op basis van drie treden) in gebruik geraakt.

³ Koog is de term voor buitendijks land



weids open landschap en de 'Koog Noordzaan'

Bij ontwikkeling van de Noordzaan is behoud van de openheid van de Koog Noordzaan uitgangspunt. Zichtlijnen van en naar het water en landschap spelen hierin een belangrijke rol. Door dit gebied openbaar toegankelijk te maken en opnieuw in te richten kan het nieuwe functies krijgen, in de eerste plaats voor natuurbeleving en recreatie.

2.2 Bij de herontwikkeling van het gebied gebruik maken van de bestaande kwaliteiten van de gebouwen.

De fabriekscomplexen langs de Noordzaan zijn niet alleen imposant door hun omvang, ze maken ook deel uit van een indrukwekkende geschiedenis.⁴ Aan deze monumenten is het verhaal over de industriële ontwikkeling langs de Zaan door de eeuwen heen 'af te lezen'. Op basis van de architectonische en typologische kwaliteiten van de bestaande fabriekscomplexen onderscheiden we in de gebouwen diverse categorieën, variërend van 'topstukken' en 'kansrijk voor herontwikkeling' tot 'eventueel te slopen'. Vanzelfsprekend zijn vooral de 'topstukken' van groot belang voor de industriële geschiedenis van de Zaanstreek, een eventuele herontwikkeling van de gebouwen zal daarvan moeten uitgaan.



**'afpellen' van het fabriekscomplex Brokking:
'topstukken' (donkerblauw), 'kansrijk voor herontwikkeling' (lichtblauw) en eventueel te slopen' (wit)**

⁴ Cultuurhistorische Verkenning Noordzaan, gemeente Zaanstad 2012

2.3 Het gebied biedt kansen om nieuwe woonmilieus te creëren en banen te scheppen in *leisure* en toerisme.

De Noordzaan biedt kansen om woningen te realiseren die nu nog schaars zijn in de stad: duurdere koopwoningen en middeldure huurwoningen. De nadruk komt dan te liggen op grondgebonden woningen.

De 'topstukken' uit de cultuurhistorische- en morfologische analyse van de fabriekscomplexen -dus de meest beeldbepalende delen van een complex als Brokking- kunnen herontwikkeld worden tot appartementen in een nichesegment. Denk aan wonen met riant uitzicht op water en open landschap. Wellicht kunnen deze topstukken ook zodanig flexibel worden ingericht, dat ze voor verschillende functies geschikt zijn. Dat biedt ruimte voor attractieve combinaties van wonen en werken.⁵

De sportvelden in de Karnemelkse polder bieden op termijn mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in groene setting passend bij het karakter van het gebied.

Wat betreft de economische functies in het gebied denken wij vooral aan (verblijfs-) toerisme, recreatie, horeca, wellness, met daaraan gekoppelde diensten.

In de regio bestaat een grote behoefte aan toeristische verblijfsaccommodaties. De recente Metropool-hotelmonitor laat zien, dat de achterstand in hotelkamers en hotelbedden binnen de MRA terugloopt. Toch lijkt er nog steeds ruimte voor nieuwe hotels, vooral in niche-markten.

Nieuwe economische functies binnen het gebied Noordzaan kunnen bovendien ondersteunend zijn voor het omringende gebied (bijvoorbeeld voor de bedrijven op het Noorderveld, de jachthavens, West Knollendam en Wormerveer). Een herontwikkeld Brokking kan de bedrijven in de omgeving bijvoorbeeld een trefpunt, vergaderfaciliteiten en horeca bieden.

Ook voor het eiland Bloemendaal is een toeristisch/recreatieve invulling kansrijk. Gedacht kan worden aan een strand met café-restaurant, kleinschalige verblijfsaccommodaties voor bezoekers van de jachthaven en wellnessfuncties.

2.4 De ontsluiting van de Noordzaan past bij de nieuwe functies die er worden gerealiseerd

De toekomstige bereikbaarheid van de Noordzaan heeft een directe relatie met de functie(s) die er uiteindelijk in het gebied komen. De bereikbaarheid met diverse vervoermiddelen zal in de loop van de tijd moeten worden aangepast aan de ontwikkelingen. Gezien de sterke inzet op de toeristisch-recreatieve invulling zijn verbindingen over water en over land al vanaf het begin van de ontwikkeling belangrijk. Hier betreft het dan vooral bereikbaarheid per boot en per fiets.

Langzaam verkeer

Uitgangspunt bij verdere planontwikkeling is de kwaliteitsverbetering van de Noorddijk als toeristisch-recreatieve verbinding, zodat deze kan gaan fungeren als een ruimtelijke drager voor de aangrenzende deelprojecten. Op dit moment heeft de Noorddijk al een autoluw karakter. Om de recreatieve betekenis van deze route te vergroten, is het de bedoeling dat de fiets op de Noorddijk ook in de toekomst een dominante plek krijgt. De uiteinden van de Noorddijk worden aangesloten op bestaande fietsroutes.

De Zaanse Fietsnota signaleert een ontbrekende schakel in de oost-west verbinding tussen Noorderveld I en II. Aansluiting van de fietsroute Noorddijk ter hoogte van Meneba op een nieuwe oost-west verbinding betekent een sterke structuurverbetering voor het fietsnetwerk. Op deze wijze profiteren ook de aanliggende gebieden van het versterken van de fietsbereikbaarheid ten behoeve van de herontwikkeling.

Over water

Voor de ontwikkeling van een toeristisch/facilitair cluster is een goede bereikbaarheid over water, zoals door middel van aanlegsteigers, onontbeerlijk. De riviercruisevaart is een belangrijke groeisector, waarvoor de Noordzaan een aantrekkelijke aanlegplaats en overstaplocatie kan bieden.

⁵ Denk aan het concept van 'solids', zoals dat is uitgewerkt door woningcorporatie Stadgenoot.

Met de auto

Afhankelijk van de wijze waarop de Noordzaan zich verder ontwikkelt en welke doelgroepen in het gebied komen wonen en werken, zal de bereikbaarheid voor autoverkeer moeten worden aangepast. In dit kader is het zinvol de verbindingen met het bedrijventerrein Noorderveld nader te bekijken. Een goede ontsluiting (voor langzaam verkeer, maar mogelijk ook voor snelverkeer) vanaf de Noorddijk richting Noorderveld ter hoogte van Brokking kan de bereikbaarheid van Noorderveld verbeteren. Zo komt een synergie tot stand tussen dit bedrijventerrein en de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het buitendijkse gedeelte langs de Zaan. Dit vraagt om een zorgvuldig benadering, die het toeristisch-recreatieve karakter van de Noorddijk respecteert.

2.5 De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de gewenste ontwikkeling van het gebied

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt een vergelijkbare strategie als ten aanzien van de bereikbaarheid. Al naar gelang de 'kleur' van het gebied en de doelgroepen die er zich vestigen kan het kwaliteitsniveau van de inrichting in de loop der tijd veranderen. In het begin -wanneer er sprake is van 'pionieren' en tijdelijke functies- is een basisniveau van inrichting voldoende. Maar het is de bedoeling dat er op termijn woningen en voorzieningen komen. Dat stelt andere eisen aan het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte.

2.6 Duurzaamheid is een belangrijke drager voor de ontwikkeling van de Noordzaan

De gemeente Zaanstad wil helpen realiseren dat klimaatneutraliteit⁶ en duurzaamheid een troef worden bij de herontwikkeling van de Noordzaan. Energiebesparing en duurzame energieopwekking dienen daarbij een gezamenlijk maatschappelijk belang. De kwaliteit van de leefomgeving is van belang om de gewenste doelgroepen aan te trekken en te behouden. Het meenemen van duurzame energieopwekking als uitgangspunt voor het ontwerp draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Zaanstad heeft de ambitie om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Deze ambitie gaat er van uit dat alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen streven naar klimaatneutraliteit na realisatie.⁷

Nog meer winst is er te boeken, wanneer er een relatie ontstaat tussen nieuwe ontwikkelingen in het gebied en bedrijven op de nabij gelegen industrieterreinen, zoals Noorderveld.

2.7 De Noordzaan biedt huidige en nieuwe bewoners kansen om hun sociale en economische positie te verbeteren

Transformatie en herontwikkeling van de Noordzaan dragen bij aan het creëren van werkgelegenheid in het gebied. Dit komt ten goede aan de huidige bewoners in omliggende wijken, maar trekt ook nieuwe bewoners en gebruikers aan. Hetzelfde geldt ook voor het realiseren van nieuwe en/of aanvullende voorzieningen in het gebied.

Ook het realiseren van betekenisvolle ontmoetingsplekken in het gebied en dan met name langs de Zaan is van maatschappelijk belang om wisselwerking met omliggende buurten tot stand te brengen. De Noordzaan is een gebied dat uitgelezen kansen biedt voor een betekenisvolle, bovenwijkse ontmoetingsplek.

⁶ Klimaatneutraliteit houdt in dat het totale energiegebruik en de daaraan gerelateerde CO₂-uitstoot in het gebied van de ontwikkeling over een jaar gemeten 0 is

⁷ Energiegebruik door verkeer valt overigens buiten klimaatneutraliteit.

3 Het ruimtelijk kader geeft duidelijkheid aan initiatiefnemers over stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van initiatieven

Om de ontwikkeling, zoals hiervoor geschetst, tot zijn recht te laten komen is een flexibel raamwerk nodig, dat dient als basis voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van initiatieven en voldoende ruimte biedt voor eigen interpretatie en invulling.

Hieronder benoemen wij de kansen voor enkele beeldbepalende locaties in de Noordzaan, en de overwegingen die de gemeente Zaanstad daarbij heeft.

3.1 Brokking versterkt zijn karakter van industrieel icoon aan de Zaan

Brokking kan worden herontwikkeld tot een bijzonder industrieel icoon, waar verschillende soorten activiteiten samen komen: wonen, werken, vergaderen, horeca, wellness en recreatie.

Bij de herontwikkeling van Brokking wordt de bestaande verwevenheid tussen gebouw, polder, dijk en de Zaan als uitgangspunt genomen en verder versterkt.

- Het behoud van het contrast tussen enerzijds de fabrieksbebouwing en anderzijds het open landschap en water is een belangrijk uitgangspunt. Op die manier kan een inrichting worden gerealiseerd die de kwaliteiten van de locatie versterkt. Uitgangspunt voor ontwikkelingen in de Koog Noordzaan ten noorden van Brokking is om dit vrij te houden van bebouwing.
- De Noorddijk wordt een recreatieve verbinding voornamelijk voor langzaam verkeer (fietsers, wandelaars), waarbij de oorspronkelijke zuidelijke entree geldt als hoofdentree voor autoverkeer.
- Voor het hergebruik van het complex zijn verschillende scenario's denkbaar. De cultuurhistorische waarde van (onderdelen van) het complex vormen expliciet onderdeel van het ontwerpproces.

3.2 Meneba heeft in de toekomst potentie als 'graanstad aan de Zaan'

Op dit moment heeft Meneba slechts een beperkt deel van haar fabriekscomplex in gebruik voor productie. Of dit in de toekomst gaat veranderen is nog niet duidelijk. Vooralsnog wordt uitgegaan van de huidige industriële functie van de fabriek. Toch is het zinvol om na te denken over de kansen voor gehele of gedeeltelijke herontwikkeling in de toekomst van het gebied, ook al is er hier nog geen sprake van directe initiatiefnemers.

Bij een eventuele (gedeeltelijke) herontwikkeling van het Meneba-complex staat het handhaven en versterken van de stedenbouwkundige eenheid van het ensemble voorop. De huidige gebouwen die in aanmerking komen voor hergebruik kennen een rijke architectonische variatie.

- Het handhaven van de huidige stedelijke kwaliteit - strakke hoofdlijnen en variatie op onderdelen - vormt een belangrijk uitgangspunt voor herontwikkeling.
- De industriestraat blijft een openbaar toegankelijk onderdeel van de recreatieve route (Noorddijk) naar West Knollendam.
- Om de ruimtelijke eenheid van Meneba te versterken is het gewenst een bufferzone te laten ontstaan richting de bedrijven en de bouwmarkt. Het grootste deel van de hiervoor gewenste groenstructuur is al aanwezig.
- Eventuele nieuwbouw hoeft zich niet per definitie te conformeren aan een van de aanwezige bouwstijlen. Wel belangrijk is dat eventuele nieuwbouw in stedenbouwkundig opzicht onderdeel uitmaakt van het ensemble van gebouwen en de bestaande verkaveling.
- Het is wenselijk in de plannen voor herontwikkeling van het complex aandacht te besteden aan mogelijkheden voor betekenisvolle ontmoetingsplekken aan het water voor bezoekers en bewoners.

3.3 Het eiland Bloemendaal krijgt betekenis als recreatie-eiland

Het in de Zaan gelegen eiland Bloemendaal is, in contrast met het omringende landschap, dicht beplant met bomen en struiken. Het eiland 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'.

Het eiland Bloemendaal heeft potentie als toeristisch-recreatieve bestemming, naast het bestaande areaal aan watergerelateerde programma's zoals de jachthaven ten westen van het eiland.

- Van belang is dat het eiland zijn groene karakter behoudt.
- Het beoogde rustige karakter van het eiland wordt gewaarborgd door de auto niet structureel toe te laten op het eiland.
- Eventuele bebouwing moet bescheiden van omvang blijven. Het eiland biedt mogelijkheden voor kleinschalige en diverse vormen van verblijfsaccommodaties.
- Aan de zuidzijde kan een strand met daarbij behorende voorzieningen een waardevolle aanvulling zijn.

4 De Noordzaan wordt een voorbeeld van gebiedsontwikkeling 'nieuwe stijl'

4.1 De gemeente kiest een ondersteunende en faciliterende rol ⁸

De rol van lokale overheden in de gebiedsontwikkeling is aan het veranderen. De laatste jaren was een trend zichtbaar richting de zogenaamde gebiedsontwikkeling 2.0: de gemeente stimuleert en faciliteert lokale initiatieven en investeert zelf in infrastructuur, buitenruimte en voorzieningen.

De huidige tendens ("gebiedsontwikkeling nieuwe stijl") is dat de rol van markt en particuliere initiatieven nog belangrijker wordt, terwijl financiering en regelgeving vanuit de gemeente worden beperkt. Gebiedsontwikkeling is niet langer aanbodgericht, maar vraaggericht. Ze concentreert zich bovendien op de integrale ontwikkeling van het gehele gebied, in het algemeen uitgesmeerd over een veel langere periode dan vroeger het geval was.

Dit alles wil niet zeggen dat de gemeente passief toekijkt bij de gebiedsontwikkeling. De gemeente faciliteert juist nu het proces door de juiste condities te scheppen voor spontane stadsontwikkeling en kan deze aanjagen door goed vooruit te kijken en te anticiperen op trends en ontwikkelingen. Door actief in te zetten op enkele aansprekende projecten kan ook op dit moment beweging worden gebracht in een stilliggende ruimtelijke ontwikkeling.

Een gemeente kan nieuwe samenwerkingsverbanden initiëren met en tussen private partijen. De gemeente kan een proactieve rol spelen door de nodige (planologische) ruimte te bieden, partners te (helpen) zoeken en deze te enthousiasmeren en inspireren. Financieringsstromen lopen niet meer (alleen) via vastgoedontwikkeling, er zijn ook andere investeerders en verdienmodellen nodig. De gemeente kan helpen deze partijen bijeen te brengen. Inzetten op duurzaamheid is hierin een belangrijk thema.

De nieuwe aanpak in gebiedsontwikkeling steunt op drie pijlers:

- werken vanuit de vraag van de eindgebruiker,
- duurzaamheid nemen als aanknopingspunt en
- transformatie van het bestaande vastgoed heeft de voorkeur boven nieuwbouw en uitbreiding.

Hierbij horen andere verdienmodellen. Bij de nieuwe werkwijze past de rol van belegger beter dan die van de ontwikkelaar. Immers: "een belegger stuurt op een langjarig rendement uit de gebiedsexploitatie en heeft oog voor de waardeontwikkeling van zijn bestaande vastgoedbezit." De opbrengst komt niet alleen uit grond en opstallen (grondexploitatie), maar ook uit het beheer van het gebied.

Het ministerie van I en M vat de conclusie zo samen: "gebruik datgene wat je al hebt, doe dat op een duurzame manier en zorg dat het voldoet aan de vraag van de gebruikers". Deze aanpak kiest de gemeente Zaanstad in de ontwikkeling van de Noordzaan.

4.2 De waardecreatie komt stap voor stap op gang

Hoe komt de ontwikkeling op gang de Noordzaan en hoe creëren we stap voor stap waarde in het gebied? Samenwerking tussen marktpartijen en gemeente is daarvoor noodzakelijk.

Op dit moment is het fabriekscomplex Brokking een belangrijke aanjager voor transformatie van het gebied. Het complex staat al geruime tijd leeg en vraagt om een nieuwe aansprekende bestemming. De samenwerking tussen marktpartij en gemeente begint hier bij het onderzoeken of en onder welke voorwaarden het project (gefaseerd) kan worden gerealiseerd. De eigenaar stelt een ontwikkelplan op voor de locatie Brokking, met daarin een kansrijke ambitie voor het gebied. Dit ontwikkelplan bouwt voort op de ontwikkelingsvisie voor de Noordzaan en biedt een basis voor inhoudelijke en financiële haalbaarheid van de planvorming.

⁸ Gebaseerd op artikel 'gebiedsontwikkeling nieuwe stijl' van Triode en 'Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl' van het ministerie I en M (april 2012).

Topstukken strategisch inzetten

Diverse gebouwen in de Noordzaan worden beschouwd als ‘topstukken’⁹, waardevolle beeldbepalende gebouwen die een aansprekende rol kunnen spelen bij de ontwikkeling en het in de markt zetten van de locatie.

Om een redelijke mate van zekerheid te hebben dat deze topstukken ook op langere termijn onderdeel blijven van de ontwikkeling is het verstandig deze aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit wordt gedaan in de lijn van de ‘nieuwe monumentenzorg’, namelijk niet puur gericht op conserveren, maar juist op behoud door ontwikkeling. Het komt er op neer dat de topstukken, op een enkele uitzondering¹⁰ na, een monumentenstatus krijgen ‘op hoofdlijnen’. Dit beschermen op hoofdlijnen zorgt voor voldoende flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden, maar behoudt de iconische waarden van de topstukken voor het gebied. In Zaanstad is met deze ‘nieuwe monumentenzorg’ al ervaring opgedaan, onder andere bij de Bruynzeelhallen op het bedrijventerrein Zuiderhout.

Tijdelijke functies brengen ontwikkelingen op gang

Vooruitlopend op een definitieve bestemming is het inzetten van tijdelijke functies en evenementen een goede strategie om het gebied al meer bekendheid te geven, zowel binnen Zaanstad als daarbuiten. De bijzondere kwaliteiten en de potentie van het gebied moeten op de kaart worden gezet om initiatieven en investeringen uit te lokken. Op deze manier wordt stap voor stap de waarde van het gebied vergroot.

Voorwaarde voor het organiseren van evenementen of het realiseren van tijdelijke functies als begin van ontwikkeling is het wind- en waterdicht maken van de gebouwen, toegankelijk maken van het complex en de veiligheid daarin waarborgen.

Duurzaamheid als kracht achter gebiedsontwikkeling, energie als verbindende factor in de Noordzaan

Het herontwikkelen van Brokking biedt kansen om meer duurzame energie op te wekken in het gebied, en een uitwisseling van energiestromen tot stand te brengen tussen Brokking en bestaande bedrijven in het gebied. Dit kan helpen de business case van het nieuwe Brokking te verbeteren, en de energiekosten van bedrijven in de omgeving te verlagen.

In de samenwerking tussen ontwikkelaars, gemeente en bedrijfsleven is meer mogelijk. Deze partijen kunnen bijvoorbeeld op zoek gaan naar aansprekende voorbeeldprojecten ter inspiratie. Dat kan klein beginnen. Denk aan het gebruiken van dakoppervlakken en gevels voor opwekking van energie (zonnepanelen), aan klimaatadaptie (groene daken en gevels voor het opvangen en hergebruiken van regenwater), en het innovatief inzetten van windenergie¹¹ in of op gebouwen. Ook kan het interessant zijn om te onderzoeken of het toepassen van biomassa als duurzame energiebron in de silo's van de beide fabriekscomplexen Brokking en Meneba mogelijk is. Zo wordt duurzaamheid een positieve typering voor de Noordzaan.

4.3 Het aanpassen van milieucategorieën in het bestemmingsplan schept de randvoorwaarden voor de ontwikkeling

Uit het Milieuplan, bouwsteen voor het ontwikkelingsplan ZaanIJ, blijkt dat veel administratieve en beleidsmaatregelen mogelijk zijn om milieuruimte vrij te maken voor stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt de papieren milieubelasting meer in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. Het gaat vooral om het aanpassen van verouderde geluidszones en het actualiseren van milieuvergunningen. In feite gaat het om regulier werk van de gemeente als beheerder van geluidszones en vergunningverlener.

⁹ Benoeming van topstukken volgen uit de cultuurhistorische verkenning Noordzaan (gemeente Zaanstad, 2012) en het ruimtelijk kader van Quadrant (2012)

¹⁰ Een enkel topstuk krijgt wel een hoger beschermingsniveau, ‘in detail’. Dit betreft vooral de schil en de constructie. Ook deze status biedt nog voldoende mogelijkheden voor herbestemming en ontwikkeling.

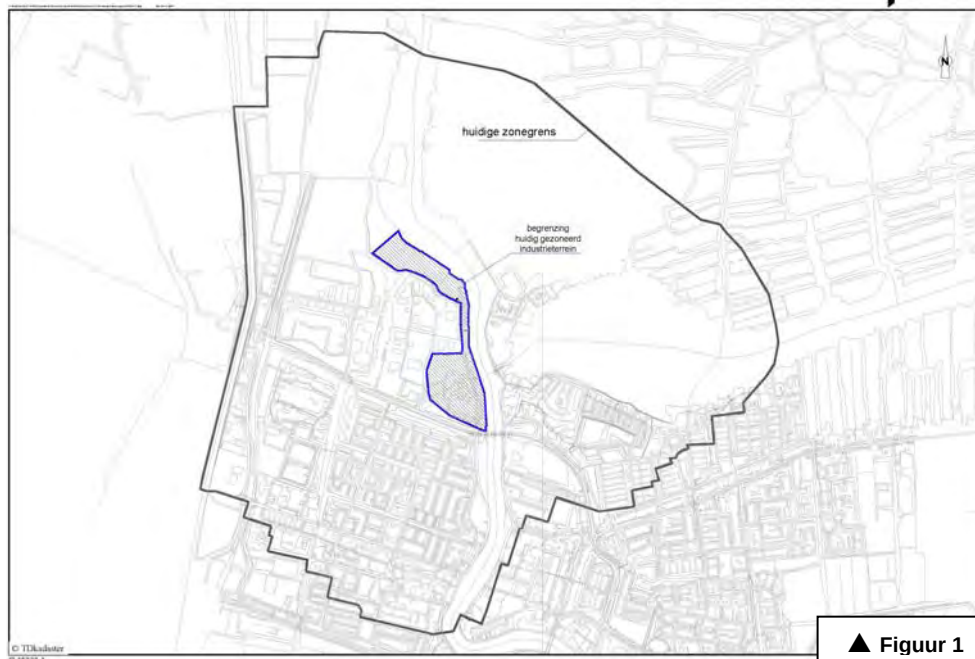
¹¹ Het betreft hier niet het realiseren van windturbines zoals bedoeld in het standpunt van de provincie Noord-Holland om geen windturbines op land toe te voegen.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noorderveld' biedt een uitgelezen kans om de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen te vergroten door combinaties van wonen en werken mogelijk te maken.

In het nieuwe bestemmingsplan worden de milieucategorieën van en rondom fabriekscomplex Brokking teruggedraaid.

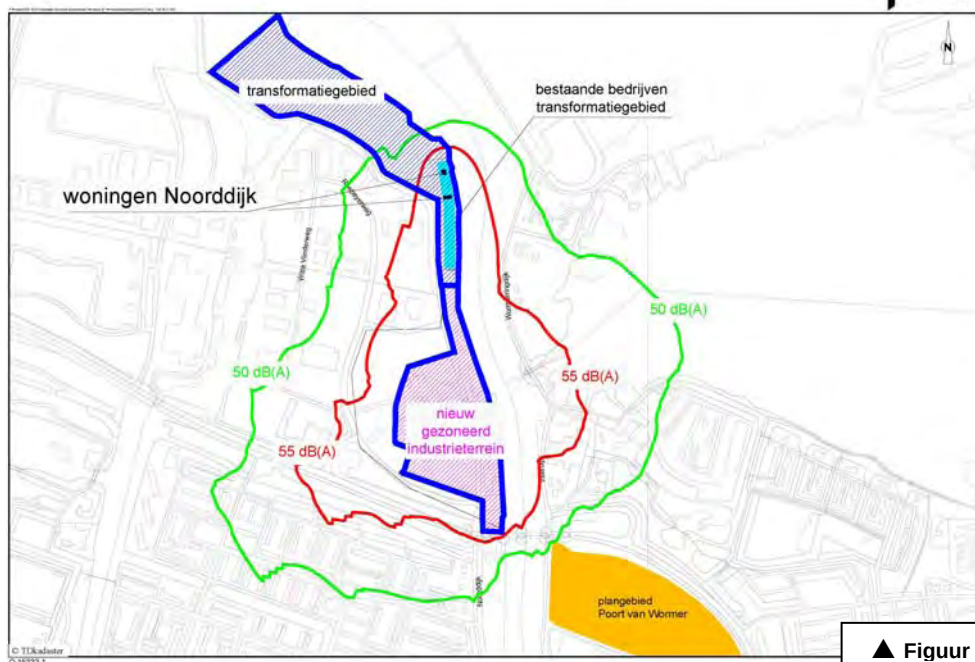
Uit het geluidsonderzoek door bureau Peutz blijkt dat voor Brokking de bouw van woningen vanuit het oogpunt van de Wet geluidhinder dan zonder meer mogelijk wordt. Indien woningen in dit transformatiegebied worden gerealiseerd binnen de 50 dB(A)-contour ten gevolge van het industrieterrein is het aanvragen van een hogere waarde om af te kunnen wijken van de wettelijke norm van 50 dB(A) noodzakelijk.

Ligging huidige industrieterrein Noorderveld en de ligging van de huidige zonegrens



▲ **Figuur 1**

Berekende gesommeerde 55 en 50 dB(A) geluidcontouren ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein en de bestaande bedrijfslocaties in het transformatiegebied



▲ **Figuur 2**

In figuur 1 is de ligging van het industrieterrein conform het huidige bestemmingsplan weergegeven. Een dergelijk groot gezoneerd industrieterrein is niet meer noodzakelijk en om die reden wordt het noordelijk deel van het industrieterrein gedezoneerd. Hierdoor blijft uitsluitend het zuidelijk deel over voor de vestiging van 'grote lawaaimakers'. Het noordelijke deel van het industrieterrein zal worden getransformeerd naar een gemengd gebied met bedrijven en woningen (het transformatiegebied; zie figuur 2).

Uitsluitend het terrein van Meneba, waar thans tevens Grondbank de Zaan en Bouwbedrijf A. Schollee zijn gevestigd, blijft onderdeel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. Het overige deel van het gebied wordt een niet-gezoneerd gemengd terrein met bedrijven en woningen (transformatiegebied).

5 Ter inspiratie

Het 'Ruimtelijk kader voor de Noordzaan' (Quadrat; 2012) is de inspiratiebron voor deze ontwikkelingsvisie. Onderstaande beelden fungeren als inspiratie en referentie voor nadere uitwerking van initiatieven om een beeld te vormen van mogelijke ontwikkelingsrichtingen. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



▲ Sfeerbeelden grondgebonden wonen, wonen in lofts en wonen met industrieel karakter.



▲ Sfeerbeelden (tijdelijk) recreatief gebruik, horeca, leisure



▲ Sfeerbeelden recreatie en (her)gebruik industriële panden t.b.v. werken en leisure.

