

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Raadsinformatiebrief Brokking locatie Noorddijk 100 Wormerveer
Portefeuillehouder	D. Straat
B&W besluit d.d.	24-11-2015

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Zaans icoon krijgt een tweede leven

De voormalige veevoederfabriek van Brokking torent uit boven de Noordzaan, op een fraaie locatie aan een bocht in de rivier, tegenover een uitgestrekt groen weidegebied. De fabriek heeft meer dan tien jaar leeg gestaan. Hoewel de eigenaar, ontwikkelaars en de gemeente Zaanstad veel potentie zagen in de locatie, bleek het een uitdaging om daarvoor een nieuwe bestemming te vinden. Nu is er een plan van een private investeerder, dat grote kans van slagen heeft. Het plan van ontwikkelaar Van Wijnen Projectontwikkeling Noord bv is op 12 juni van dit jaar gepresenteerd tijdens het bezoek van de raad aan Brokking.

Tijdens de bijeenkomst op 12 juni is door raadsleden aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- De bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het nieuwe Brokking. De huidige ontsluiting via de Noorddijk is beperkt. De zuidelijke route langs de Zaan vanuit de Brokking-locatie loopt dood bij Meneba, de ontsluiting gaat nu via het bedrijventerrein Noorderveld. De Noorddijk is ten noorden van Brokking erg smal voor autoverkeer. Bij toename van het aantal auto's vanuit twee richtingen is de weg te smal, zeker ook voor de combinatie van autoverkeer met fietsers en wandelaars.
- Bij het plan om het poldertje naast Brokking deels te gaan bebouwen is noodzakelijk dat de ontwikkelaar aantoont wat het financieel tekort is indien de polder onbebouwd blijft. Uitgangspunt voor de polder ten noorden van Brokking is om deze niet te bebouwen, tenzij duidelijk wordt dat er onvoldoende mogelijkheden zijn om een haalbaar plan te realiseren.
- Het stedenbouwkundig model voor het nieuwe Brokking moet zodanig zijn dat de ecologische hoofdstructuur in tact blijft.
- Er dient een weloverwogen keuze worden gemaakt in de verschijningsvorm van de Zaanse bouwstijl waarbij drie varianten kunnen worden afgewogen, te weten het Zaanse authentieke type, het abstract maken van het authentieke type of het flirten met het authentieke type.

De aandachtspunten die de raad heeft geformuleerd vormen de leidraad voor deze raadsinformatiebrief.

Argumenten

Brokking: belangrijke schakel in het ruimtelijk beleid van Zaanstad

Sinds de fabriek van Brokking rond de eeuwwisseling leeg kwam te staan is er door alle betrokkenen nagedacht over de mogelijkheden van het complex. In het afgelopen jaar is er een stroomversnelling ontstaan in het proces, uitmondend in de plannen die nu ter tafel liggen.

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Zonodig kunt u aanvullende informatie inwinnen bij de behandelend ambtenaar. Wenst u naar aanleiding van de informatie nadere vragen te stellen aan de portefeuillehouder of een politieke discussie met de portefeuillehouder en/of raadsfracties, dan kunt u bij de Agendacommissie om agendering verzoeken mits onder vermelding van "wat u vraagt aan wie" inclusief een korte concrete toelichting.

De voormalige veevoederfabriek kreeg veel aandacht in de ontwikkelingsvisie “*Noordzaan, uitzicht op een energieke toekomst*” (raadsbesluit 2013/53).² In de ontwikkelingsvisie is het uitgangspunt voor Brokking: transformatie naar een gebied met een onderscheidende mix van wonen, werken en recreëren. Brokking wordt daarin gezien als de aanjager voor de herontwikkeling van de Noordzaan, het Zaanoevergebied van Meneba tot en met de Karnemelkse polder.

De ontwikkelingsvisie voor de Noordzaan vormde het kader voor de totstandkoming van het Bestemmingsplan Noorderveld. Dat inspireerde de eigenaar van het complex om ‘kwartiermakers’ aan te stellen (3Delta) die de ontwikkelingsmogelijkheden gingen verkennen. Vervolgens heeft de eigenaar, Fam. De Heus, Van Wijnen ingeschakeld voor een concretere haalbaarheidsstudie. Daaruit is het plan voortgekomen dat nu voldoende lijkt uitgewerkt om binnenkort aan de raad voor te leggen. Het plan voegt 145 hoogwaardige woningen toe plus voorzieningen en kan daarmee een krachtige impuls geven aan dit deel van de stad.

Ontwikkelingen rond Brokking: economische en sociale impuls voor Wormerveer

Deze gang van zaken past perfect in de strategie van het programma ZaanIJ: wat de markt kan doen laten we aan de markt over. De gemeente rolt de rode loper uit voor initiatieven, maar houdt daarbij de randvoorwaarden in het oog en de grotere belangen van de stad als geheel.

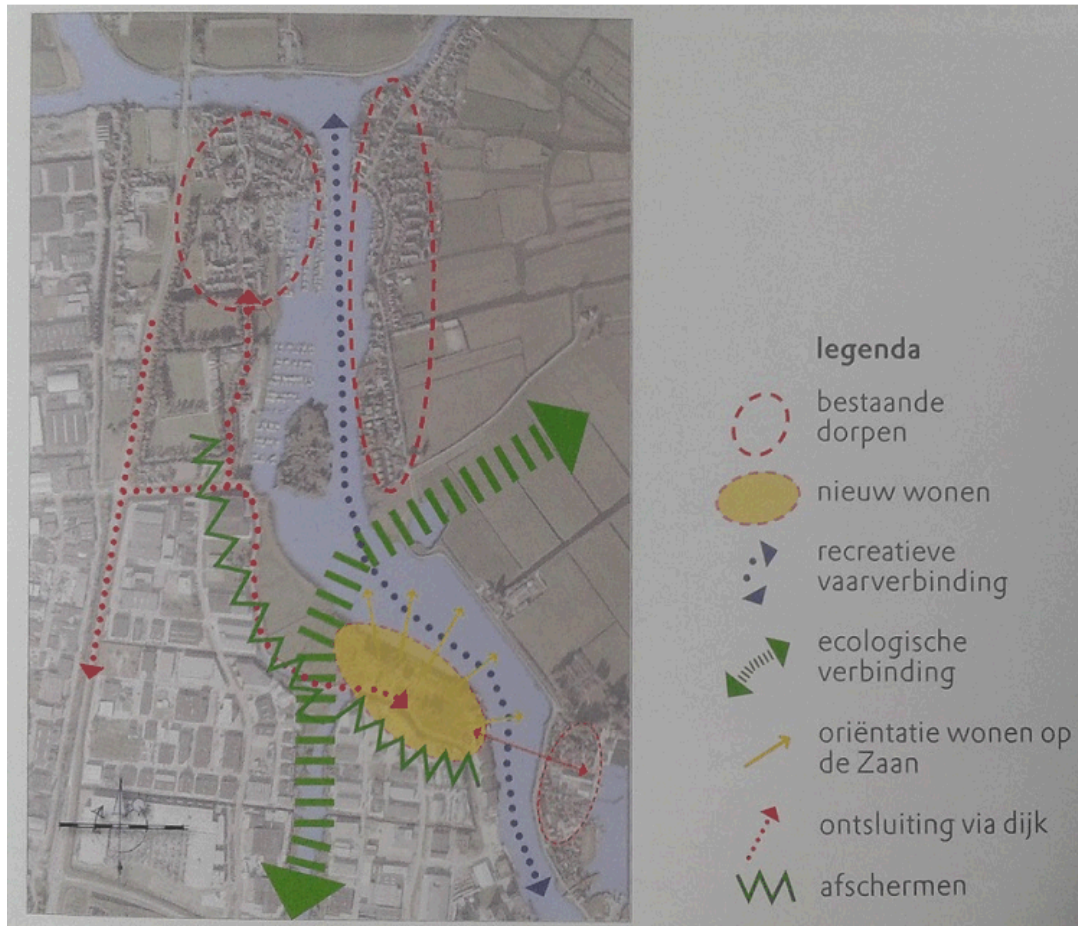
Zo speelt voor de gemeente een rol in de afwegingen rond dit project, dat het gelokaliseerd is in Wormerveer Noord. Een deel van de stad dat begint te vergrijzen en een onevenwichtige samenstelling van de bevolking kent. Een groot deel van het woningbestand in Wormerveer bestaat uit goedkope huurwoningen. De lokale middenstand heeft het niet makkelijk, de leegstand van winkels in dit deel van de stad neemt toe. De bewoners, ondernemers en Parteon proberen het tij te keren vanuit eigen kracht. Parteon is bezig haar eigen woningbestand een flinke opknappbeurt te geven. Bewoners hebben het buurthuis nieuw leven ingeblazen en ook de Amandelbloesem gaat een doorstart met bewoners tegemoet. De Bedrijvenvereniging Molletjesveer-Noorderveld heeft ambitieuze plannen op het gebied van duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid. Hotspot Wormerveer, een initiatief vanuit de ondernemers en betrokken bewoners in de Zaanbocht, zorgde voor een opleving in het winkelgebied en biedt toerisme nieuwe kansen in de wijk. Het bouwen van een nieuwe buurt rondom Brokking draagt bij aan de verdere versterking van de economische en sociale basis van Wormerveer.

Bodemverontreiniging moet ook hier worden aangepakt

Zoals op meerdere plaatsen met een industrieel verleden in Zaanstad moet bij de herontwikkeling van Brokking rekening worden gehouden met verontreiniging van bodem en water. Het terrein is zwaar vervuild omdat het in het verleden is opgehoogd met sintels en slakken die verontreinigd zijn met zware metalen en asbestvezels. Tevens bevat het slib in de insteekhaven aan de Zaan nog de nodige zware metalen, PAK en minerale olie.

Op dit moment vindt een nader onderzoek plaats naar de geohydrologische gesteldheid van de grond. Op basis van het onderzoek kan worden ingeschat welke saneringsmaatregelen gewenst zijn en hoe het kostenplaatje daarvan er uit ziet.

² Deze ontwikkelingsvisie Noordzaan is de uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie en het Ontwikkelingsplan ZaanIJ van de gemeente Zaanstad.



Bron: Interpretatie van de Structuurvisie van de gemeente Zaanstad voor de locatie Brokking, door Aad Trompert Architectuur en Stedebouw, juni 2015.

Ontwikkelaar wil de kern van de voormalige fabriek behouden

Ontwikkelaar Van Wijnen heeft een plan laten maken om Brokking een nieuwe toekomst te geven. De hoofdfunctie wordt wonen. Na veel overleg en discussie met de supervisors van ZaanIJ is het plan nu om 145 woningen op de locatie te bouwen, waarvan ongeveer een derde appartementen.

Het definitieve plan is recentelijk gepresenteerd in het Supervisie Overleg ZaanIJ waarin wordt geadviseerd op ruimtelijke kwaliteit binnen ZaanIJ. De supervisors zijn nu positief over het plan. Mede omdat het plan een aantal belangrijke kenmerken van de locatie weet te behouden of zelfs te versterken, zoals het 'dijkgevoel' en de zichtlijnen over de Zaan.



Bijzonder aan het plan is dat de stad een iconisch gebouw terug krijgt, het gezichtsbepalende

element van de hele locatie. De kern van het Brokking-complex, de voormalige veekoekenfabriek De Pijl uit 1930, blijft grotendeels behouden. De silo's en andere gebouwen, die daar in de loop der tijd aan zijn vast gebouwd, worden 'afgepeld'. Daardoor wordt het voor die tijd zeer moderne, en volgens de Cultuurhistorische Verkenning Noordzaan 2012 ook in architectuurhistorisch opzicht interessante, fabrieksgebouw De Pijl weer in zijn volle glorie zichtbaar gemaakt. De fabriek krijgt een nieuwe functie als appartementengebouw, met ruimte voor voorzieningen in de bijgebouwen. De ontwikkelaar noemt dit complex 'De Pijl'. Hieronder een 'artist impression' van het resultaat:



Het Arsenaal: 57 bijzondere woningen aan het water

Aan de zuidzijde van De Pijl (de ontwikkelaar noemt dit deel van de locatie Het Arsenaal) is de bebouwing tot het maximum verdicht, maar met behoud van de insteekvaarten. Het plan voorziet in de bouw van 57 grondgebonden woningen aan het water, rondom drie insteekhavens. Qua vormgeving wordt gedacht aan robuuste huizen met een industriële vormgeving (in baksteen). Een impressie van dit deel van het plan:



Relatie met de “Ontwikkelingsvisie Noordzaan”



In de Ontwikkelingsvisie Noordzaan is uitgegaan van het behouden en versterken van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied, zijnde de cultuurhistorie, de openheid van het landschap en de contrasten tussen landschap, water en bebouwing. Volgens de visie biedt het gebied mogelijkheden voor recreatie en toerisme, ruimte voor het creëren van bijzonder woonmilieus en kansen om karaktervolle gebouwen in het gebied een nieuwe bestemming te geven.

Er moet uiterst zorgvuldig worden omgesprongen met de natuurwaarden ter plekke. De polder maakt deel uit van de ecologische verbingszone tussen het Guisveld en aan de andere kant van de Zaan het Wormer- en Jisperveld. In het ontwerp van Van Wijnen is een open verbinding opgenomen tussen het water in het Noorderveld en de Zaan, waardoor het ecologische karakter van dit gebied wordt versterkt.

Ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid

Het Raadsvoorstel “Ontwikkelingsvisie Noordzaan” zegt het volgende over de prioriteiten bij de ontwikkeling van de locatie:

“Uitgangspunt voor de polder ten noorden van het fabriekscomplex Brokking is om deze open te houden bij ontwikkeling. Extra bebouwingsruimte (ten behoeve van de haalbaarheid van de ontwikkeling) moet in de eerste instantie gezocht worden aan de zuidzijde van het complex Brokking.

Pas als blijkt dat dit onvoldoende mogelijkheden biedt om een haalbaar plan te realiseren, komt het poldertje ten noorden van Brokking weer in beeld. Maar ook dan is het open karakter van het gebied en het iconische contrast met het fabriekscomplex Brokking leidend bij de ontwikkeling.”

Het behoud en hergebruiken van de oude fabriek de Pijl is het centrale en beeldbepalende element van het plan, de kurk waar het project op drijft. Dit is volgens de ontwikkelaar financieel echter alleen haalbaar door meer aanpalende woningen te ontwikkelen dan waar de Ontwikkelingsvisie vanuit ging. Om het eerste en oudste deel van Brokking te behouden zijn namelijk aanzienlijke investeringen nodig. Mede door de slechte staat van de fabriek, de aanwezigheid van asbest en de bodemverontreiniging laat het totale project een omvangrijk financieel tekort zien. Zonder het bebouwen van het ‘polder eiland’ schat de ontwikkelaar het tekort vooralsnog op € 2 mln. (ex BTW).

Daarnaast stelt de ontwikkelaar, dat de nieuwe buurt een zekere omvang, een 'kritische massa', moet hebben om sociaal en economisch levensvatbaar te zijn. Het benutten van (een deel van) het open poldertje voor woningbouw is ook daardoor noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren. De wijze waarop, en de mate waarin wordt ingegrepen in dat poldertje was een cruciaal punt van onderhandeling vanuit het supervisieoverleg. De onderhandelingen verliepen constructief, wat er toe leidde dat Van Wijnen en het supervisieoverleg tot een gezamenlijke uitkomst kwamen: het plan werd in belangrijke mate aangepast (minder woningen, andere vormgeving van dit deel van het plan). Met die aanpassingen wordt recht gedaan aan het streefbeeld uit de ontwikkelingsvisie: het behouden van het open karakter van het gebied en het iconische contrast met het fabriekscomplex Brokking moeten leidend zijn bij de ontwikkeling.

Concreet: onderstaande punten zijn in het stedenbouwkundig model opgenomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van het 'poldertje' en het uitgangspunt uit de ontwikkelingsvisie:

1. De noodzakelijke woningen zijn op een klein compact oppervlak samengebracht
2. De woningen vormen tezamen een kleine groene woonbuurt, "de Tuin" genaamd.
3. Dit buurtje is zo dicht mogelijk tegen de Pijl aangeschoven
4. De woonbuurt houdt zoveel mogelijk afstand van de dijk.
5. Langs de dijk wordt extra water gecreëerd, waardoor het buurtje aan drie kanten in het water komt te liggen.

Van het totale poldertje (inclusief het boerenland dat reikt tot aan het Eiland Bloemendaal) wordt circa 20% bebouwd. Door afstand te houden tot de dijk blijft het zicht op het poldertje zoveel mogelijk behouden; het karakteristieke kronkelende verloop van de dijk blijft over de volle lengte zichtbaar. In combinatie met het extra gecreëerde water kan de gewenste ecologische verbinding goed worden ingepast. Het vele water versterkt de relatie met de Zaan.

Door deze aanpassingen acht het Supervisie Overleg ZaanIJ de in de Ontwikkelingsvisie nagestreefde openheid van het poldertje voldoende gewaarborgd en biedt het stedenbouwkundig model van het totale plan voldoende ruimtelijke kwaliteit om het voorstel aan de raad voor te leggen om gebruik te maken van de mogelijkheid in de ontwikkelingsvisie om het poldertje te bebouwen.

De volgende tekening geeft een overzicht van het totale stedenbouwkundig model en de invloed daarvan op de ecologische structuur.



Vormgeving van De Tuin: 42 Zaanse woningen aan de noordzijde van het fabriekscomplex

In het plan wordt er van uitgegaan dat de woningen in de Tuin worden voorzien van typisch Zaanse elementen. Op de volgende illustratie zijn woningen getekend in 'Zaanse retrobouw'. Het is nog allerminst zeker of de woningen zo zullen worden ontworpen. Er zal voor de uitwerking naar een definitief ontwerp eerst studie volgen naar de Zaanse houtbouw zoals die recent bij nieuwbouw op andere plaatsen in Zaanstad is toegepast.



Aanpak van infrastructuur en openbare ruimte

De aanleg van een nieuw woongebied van deze omvang biedt een kans om de infrastructuur langs deze oever van de Zaan te verbeteren. Om te beginnen voor langzaam vervoer (wandelen en fietsen). Het inrichten van de Noorddijk als doorgaande route voor langzaam

verkeer werd in de Ontwikkelingsvisie voor de Noordzaan reeds als wens geformuleerd. Ook bereikbaarheid met het openbaar vervoer lijkt relatief makkelijk te realiseren (bus 67). Bereikbaarheid voor autoverkeer is een complexere zaak, die nog moet worden onderzocht. Voor eind 2015 zal een studie over de gewenste infrastructurele inrichting worden afgerond. In het meerjaren investeringsplan van de gemeente is een reservering opgenomen voor het vernieuwen van riolering en bestrating van Wormerveer Noord op het traject langs de Zaan. Hier kan, in samenwerking met het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland, werk met werk worden gemaakt.

Aanpak/uitvoering

Besluit van college en raad is de volgende stap in het planvormingsproces

De vier bij de inleiding genoemde aandachtspunten van de raad, te weten: bereikbaarheid, de noodzaak om het polderdijk te bebouwen, het in tact houden van de ecologische hoofdstructuur en het toepassen van de verschillende verschijningsvormen gerelateerd aan de Zaanse bouwstijl vormen de leidraad voor deze raadsinformatiebrief.

Het resultaat van de tot nu toe uitgevoerde onderzoeken en ontwerpkeuzes bieden een goede basis om een besluit voor te leggen aan college en raad over het stedenbouwkundig model van de locatie Brokking in relatie tot de ontwikkelingsvisie Noordzaan. Tevens zal er aan het college een besluit worden gevraagd over het aangaan van een anterieure overeenkomst waarin de financiële en juridische verhoudingen worden vastgelegd.

Video

Er is een video gemaakt in opdracht van de ontwikkelaar waarin met een adelaarsperspectief naar het Brokking-project wordt gekeken: <https://youtu.be/8ON4X-Lcf0w>

Betreft

Actieve informatieverstrekking

Opdrachtgever

G. Grandiek
(075) 655 23 46
G.Grandiek@Zaanstad.nl

Bijgaande stukken

Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

mr. G.H. Faber, burgemeester

Digitaal ondertekend door burgemeester G.H. Faber op 24-11-2015

drs. A. Roggeveen, waarnemend gemeentesecretaris

Digitaal ondertekend door waarnemend gemeentesecretaris A. Roggeveen op 24-11-2015