

Beeldkwaliteitsplan Zaankwartier (Meneba) Wormerveer

Inhoud

- 01 Inleiding
Supervisieprocedure
Monumentenprocedure
Kernkwaliteiten
- 02 Het oude Meneba
- 03 Het nieuwe Zaankwartier
- 04 Gebiedspaspoorten

Inleiding

De meelfabriek Meneba, in 1765 opgericht als Wessanen van der Laan, behoort tot het collectieve geheugen van de Zaanstreek. De geschiedenis laat zich aflezen als een continue aanpassing van de bedrijfsvoering, ingegeven door nationale en internationale veranderingen in productieprocessen en economische vraag. De bijzondere ruimtelijke opbouw van het complex is hiervan een resultante: het terrein bestaat uit een collectie van grotere en kleinere gebouwen uit verschillende perioden, van compacte bakstenen pakhuizen tot grootschalige silo's die dominant boven het vlakke landschap uitsteken.

Op dit moment gaat Zaankwartier (Meneba) een nieuwe tijdsfase in met een gewijzigd gebruik. De herontwikkeling van het complex biedt de bijzondere kans het bedrijventerrein te transformeren naar een nieuw inspirerend woon- en werkgebied gelegen op de grens van de metropoolregio Amsterdam en het natuurgebied Wormer- en Jisperveld.

In oktober 2019 zijn in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar afspraken vastgelegd voor het ontwikkelen van het terrein op basis van het Masterplan Meneba. In het Masterplan worden de ontwerpkaders beschreven voor de transformatie naar een nieuwe bruisende wijk om te wonen, te werken en te recreëren. Het in het Masterplan opgenomen programma bestaat uit 622 woningen en 7.400 m² aan voorzieningen, kantoorruimte, horeca en mogelijk ook een supermarkt. Een aantal herkenbare onderdelen, waaronder de Oude en Nieuwe Vlijt, blijven behouden en krijgen een nieuwe bestemming.

De uniciteit van het terrein en de betekenis die de fabriek heeft gehad voor de streek vormen het uitgangspunt voor de herontwikkeling. Het nieuwe ruimtelijke plan en de daarbijbehorende beeldkwaliteit borduren voort op het bestaande.

In het Masterplan zijn de principes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling omschreven. Dit document beschrijft de beeldkwaliteit voor het plan.

In hoofdstuk 2 worden de kernkwaliteiten van het plan omschreven.

In de Cultuurhistorische verkenning Meneba (Erfgoed Zaanstad, april 2020) wordt de ontwikkelgeschiedenis van de locatie beschreven en zijn de cultuurhistorische waarden geformuleerd. Dit CHV dient als basis voor het beschrijven de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het gebied in hoofdstuk 3. worden de verschillende tijdslagen beschreven die het gebied kent waaruit uitgangspunten voor de herontwikkeling worden afgeleid.

Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke karakteristieken van de huidige bebouwing op basis waarvan de uitgangspunten voor de nieuwbouw worden geformuleerd. De gebiedspaspoorten in hoofdstuk 5 geven per deelgebied de uitgangspunten voor stedenbouw, architectuur, monumenten en buitenruimte aan.

Supervisieprocedure

Het doel van deze paragraaf is om alle partijen die betrokken zijn bij het ontwerpproces Zaankwartier (Meneba) op de hoogte te brengen van de supervisieprocedure ten aanzien van stedenbouw, architectuur, cultuurhistorie & monumenten. Ook wordt in deze paragraaf de relatie beschreven met de Welstandsnota Zaanstad 2013.

Supervisie

Zaankwartier (Meneba) valt onder het Supervisieoverleg (SVO) Maak.Noord. Het supervisieteam (SVT) bestaat uit de volgende personen:

- Een supervisor, aangesteld door de gemeente Zaanstad;
- Een afgevaardigde uit de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad voor welstand;
- Een afgevaardigde uit de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad voor monumenten (alleen voor het project Zaankwartier (Meneba));
- De programmamanager Maak.Noord van de gemeente Zaanstad;
- Een vertegenwoordiger namens de gemeente Zaanstad stedenbouw;
- Een vertegenwoordiger namens de gemeente Zaanstad erfgoed;
- Secretaris.

De twee afgevaardigden uit de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad hebben de verantwoordelijkheid om namens de commissie Welstand en Monumenten een machtiging en stem te krijgen in het SVT MAAK Noord op de aspecten Welstand en Monumenten en vormen de verbindende schakel tussen beiden.

Organisatie supervisieprocedure Meneba

Het SVO is het platform waar ingediende ontwerpen van gebouwen, monumenten en openbare ruimte op Zaankwartier (Meneba) door het SVT worden beoordeeld. Het SVT adviseert bij het opstellen van het Beelkwaliteitsplan Zaankwartier (Meneba) en de daarbij behorende gebiedspaspoorten en toetst de ingediende ontwerpen aan de door de gemeenteraad vast te stellen Cultuurhistorische Verkenning (CHV) Meneba (voorheen Wessanen & Laan) d.d. juni 2020 en dit Beelkwaliteitsplan (BKP) Zaankwartier (Meneba).

Elke ontwerpfase tot en met de bouwaanvraagprocedure wordt afgerond met een advies van het SVO. Met deze procedure wordt nagestreefd dat elke bouwaanvraag op Zaankwartier (Meneba) is voorzien van een advies van het SVT. Het SVT adviseert aan de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad.

Het SVO vindt één keer per maand plaats of zo vaak als nodig is op afroepbasis. Voor het overleg worden de betrokken opdrachtgever, stedenbouwkundige en architect tevens uitgenodigd. Agendastukken moeten een week voor het SVO worden aangeleverd bij de secretaris. Tijdens het SVO geeft het SVT een advies. Proces van toetsing tot schriftelijk advies duurt minimaal twee weken.

Het is noodzakelijk architecten van zeer hoog niveau aan te stellen, die passen binnen de gezamenlijk geformuleerde kwaliteitsniveau van het BKP. De architectenkeuzes voor de uitwerking worden in het SVO besproken.

Fasen supervisieprocedure Meneba

Hieronder volgt een beschrijving van elke ontwerpfase voor stedenbouw, architectuur en monumenten en een indicatie van de tijd die met elke fase gemoeid is.

1. Projectdefinitie (Initiatieffase)

Om een goede beeldkwaliteit te garanderen is in de initiatieffase een Masterplan opgesteld. Dit Masterplan geeft de uitgangspunten en ambities aan, waaronder beeldkwaliteit en erfgoed, voor het uit te werken plan. Doel is om een programma te realiseren dat zoveel als mogelijk het industriële karakter van het gebied bewaart en een verrijking van het gehele gebied oplevert met een programmering (mede in de plint) die de omringende buitenruimte versterkt, benut en borgt.

Vervolgens is een Cultuurhistorische Verkenning uitgevoerd (rapport "CHV "Cultuurhistorische Verkenning Meneba (voorheen Wessanen & Laan)" d.d. juni 2020) die die essentiële waarde beschrijft en als uitgangspunt dient voor het op te stellen BKP.

2. Schetsontwerp (SO)

Het SO wordt voorgelegd in het SVO. De tekeningen geven een globale voorstelling van het project, de situatie, de hoofdindeling van de bebouwing met de bijbehorende buitenruimte en openbare ruimte,

de architectonische verschijningsvorm op basis waarvan een toetsing kan plaatsvinden. Het SO is voorzien van een toelichting. In het overleg wordt met het SVT gespard, met als doel om tot een gedragen schetsontwerp te komen. De behandeling van het SO in het SVO zal worden vastgelegd in een verslag voorzien van opmerkingen, eventuele acties en een conclusie.

3. Voorlopig Ontwerp (VO)

Het VO is een uitwerking in al dan niet gewijzigde vorm van het SO. De tekeningen geven de volledige indeling weer, met de maatvoering van het terrein en van de belangrijkste doorsneden en details op basis waarvan een toetsing kan plaatsvinden. Het VO geeft ook inzicht in de toe te passen materialen. Het VO wordt voorgelegd en toegelicht in het SVO ter advisering. Het advies dient te worden meegenomen in de uitwerking van het definitief ontwerp of er kan een gewijzigd voorlopig ontwerp worden opgesteld. Het

door het SVT goedgekeurde VO wordt door de ontwerper met de Adviescommissie Welstand en Monumenten van Zaanstad besproken. Dit wordt doorgaans gedaan door introductie op het ontwerp door het teamlid of de teamleden die namens de Adviescommissie Welstand en Monumenten in het SVT is of zijn gemandateerd. Bij kleine plannen kan het in overleg ook schriftelijk het advies worden overgedragen.

De behandeling van het VO in het SVT zal worden vastgelegd in een verslag voorzien van opmerkingen, eventuele acties en een conclusie.

4. Definitief Ontwerp (DO)

Het DO is een uitwerking in al dan niet gewijzigde vorm van het VO. De tekeningen geven de volledige indeling weer, met de maatvoering van het terrein en van de doorsneden en details op basis waarvan een toetsing kan plaatsvinden. Het DO geeft ook inzicht in de toe te passen materialen. Het DO wordt voorgelegd en toegelicht in het SVO ter advisering. Het door het SVT goedgekeurde DO wordt door de ontwerper met de Adviescommissie Welstand en Monumenten besproken. Dit wordt doorgaans gedaan door introductie op het ontwerp door het teamlid of de teamleden die namens de Adviescommissie Welstand en Monumenten in het SVT is of zijn gemandateerd. Bij kleine plannen kan het in overleg ook schriftelijk het advies worden overgedragen.

De behandeling van het DO in het SVT zal worden vastgelegd in een verslag voorzien van opmerkingen, eventuele acties en een conclusie.

Goedkeuring voor elke fase door het SVT leidt normaliter ook tot goedkeuring in de Commissie Welstand en Monumenten, tenzij er twijfel is over de kwaliteit van het advies. In dat geval zal overleg zijn tussen de Commissie Welstand en Monumenten en het SVT.

Monumentenprocedure

Voor de categorie 1 panden die aangewezen zullen worden als monument geldt de wetgeving met betrekking tot gemeentelijke monumenten. Wijzigingen zijn vergunningplichtig en volgen de richtlijnen voor monumenten zoals omschreven in de restauratierichtlijnen van de gemeente Zaanstad. Behoud is hier het uitgangspunt; wijzigingen worden getoetst. Dat betekent dat voor het vervolproces per pand een bouwhistorisch onderzoek nodig is, een bouwtechnisch onderzoek en een transformatieadvies. Aan de hand daarvan kunnen keuzes voor herontwikkeling gemaakt worden per pand. Dit staat aan de basis voor de vergunningverlening procedure voor het onderdeel monumenten.

Voor de categorie 2 panden is in de Anterieure Overeenkomst inclusief Masterplan al vastgelegd dat deze bebouwing gesloopt zal worden en terug zal komen in hoofdvorm en uitstraling. Wel moet nog een nadere onderbouwing komen waarom deze panden niet in situ behouden kunnen blijven. Vanuit erfgoed blijft wel de wens om deze categorie te verbouwen met behoud van hoofdvorm en materialisering, omdat het risico voor verlies van de industriële uitstraling en het gegroeide geheel groot is.

Bij orde 3 panden is er ruimte voor sloop-nieuwbouw.



- categorie 1 – hoge monumentwaarde; behoud is noodzakelijk
- categorie 2 – positieve monumentwaarde; behoud is wenselijk
- categorie 3 – indifferente monumentwaarde; aanpaste vervanging is mogelijk

Categorie 1:

- 'Oude Vlijt', molen 1 (1898)
- 'Nieuwe Vlijt', molen 2 (1911)
- ketelhuizen en machinekamer aan 'Nieuwe Vlijt' (1911 en 1918)
- restant 'Nieuwe Polen' (1912)
- Molen 3 (1948)

Categorie 2:

- Waterstofgasfabriek (1921)
- Meelzaksilo (1929)
- 'Roggemolen' (1940)
- Bloemsilo 1 (1953)
- Bloemsilo 2 (1969)
- Werkplaatsen (1919, 1938 en 1957)
- Silo 'Korenaar' (1937)
- Lostoren (1948)
- Drogerij (1983)
- Silo 'Amerika'

Categorie 3:

- Overkapping naast 'Oude Vlijt' (1953)
- Uitbreiding werkplaatsen (1972)
- Molen 4 (1974)
- Verzorgingsgebouw (1975)
- Silo 'Europa' (1983)
- Nieuwbouw van 'Polen' en Reiniging
- Overkapping over de Zaan (1994)
- Overige bebouwing



Kernkwaliteiten

1. **Het industriële ensemble - Transformatie naar een aantrekkelijk woon/werkgebied**
2. **Zichtbare tijdslagen - Toevoegen van een nieuwe tijdslaag**
3. **Verankering in de openbare ruimte - Noorddijk als ruggegraat**
4. **Ontwikkelen vanuit duurzaamheid/circulariteit/hergebruik**

2. Het oude Meneba

De bijzondere ruimtelijke opbouw van het Meneba complex is de resultante van ruim een eeuw bouwen, slopen, vervangen en aanbouwen. De architectuur stamt uit diverse tijdspannen en iedere generatie bebouwing heeft zijn specifieke kenmerken. De bestaande bebouwing op het Meneba terrein zal echter voor een groot deel verdwijnen. Daar waar de bestaande bebouwing wordt vervangen zal een nieuwe generatie gebouwen verschijnen die door zijn omvang beeldbepalend zal worden voor het gebied. In het Masterplan is vastgelegd dat het unieke karakter van het complex het uitgangspunt vormt voor de herontwikkeling. Voor het nieuwe ruimtelijke plan geldt dan ook dat de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen voortborduurde op het bestaande.

Op basis van de Cultuurhistorische verkenning Meneba (Erfgoed Zaanstad, april 2020) zijn op de volgende pagina's de verschillende tijdslagen van het complex omschreven. Hiermee wordt inzicht gegeven hoe het complex zich heeft ontwikkeld en uit welke historische componenten het is opgebouwd. Voor elke generatie van gebouwen wordt geformuleerd welke elementen of karakteristieken kunnen worden behouden of in een nieuwe vorm worden teruggebracht.

Daar waar in de tijdslagen de verschillen tussen de diverse generaties bebouwing worden beschreven zijn er ook veel overeenkomsten in de gebouwen te zien zoals de toepassing van materialen, kleuren en gevelindeling. Juist deze gemeenschappelijke kenmerken bieden continuïteit. Door ze opnieuw toe te passen in de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt een herkenbaar beeld gecreëerd.

Zo vormen zowel de gebiedskwaliteiten van de verschillende tijdslagen als de beeldkwaliteit van de huidige bebouwing het uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Zaankwartier (Meneba) terrein. Hieruit worden in hoofdstuk 5 de uitgangspunten geformuleerd die leidend zijn voor de nieuwbouw.



Fabrieken Wessanen 1931 (Gemeentearchief Zaanstad 21.04972)



Historische sloot

Tijdslaag tot 1857 'wind en water'

Het landschap van de Zaanstreek is zo'n duizend jaar terug ontstaan met de ontginning van het drassige veengronden aan weerszijden van de Zaan. Door het graven van sloten dwars op de Zaanoever naar de top van het veen vormt zich het kenmerkende 'waterrijke slagenlandschap'.

Begin dertiende eeuw werd langs de Zaan een dijkstelsel aangelegd ter bescherming van het lagergelegen land. Deze dijken dienden niet alleen als waterkering, maar vormden ook de doorgaande verbindingen tussen de dorpen. De huidige Noorddijk vormt hier een onderdeel van. In het plangebied zijn nog enkele restanten van de oude slotenstructuur aanwezig.

Met de Zaan als af- en aanvoerroute en Amsterdam als belangrijkste afzetgebied ontstaat in het buitendijks gebied tussen de Zaan en de dijk in de zeventiende eeuw het oudste industriegebied van Europa met houtzagerijen, papiermolens en olieslagerijen.

De vele windmolens bepalen in deze periode de karakteristieke skyline van de Zaan. Op de locatie van Meneba staan vooral oliemolens die het koolzaad verwerkten uit de Schermer en de Beemster. De overige bebouwing in het gebied bestaat tot ver in de 19de eeuw voornamelijk uit houten panden van één laag met een zadeldak.

In 1765 wordt de firma Wessanen opgericht die ten noorden van Wormerveer een aantal molens verwerft ten behoeve van de verwerking van zaden zoals mosterd en canary. Rond 1825 komen daar granen bij en van 1839 ook rijst uit Java.

Karakteristieken stedenbouw en landschap

- wijds en open landschap met de Zaan als belangrijkste waterloop
- waterrijk slagenlandschap waarbij het slotenpatroon dwars op de Zaan is gelegen
- de dijk langs de Zaan heeft een functie als waterkering maar ook als verbinding tussen de verschillende dorpen aan de Zaan
- de dijk vormt de scheiding tussen binnendijks- en buitendijks gebied
- Meneba ontwikkelt zich als een zelfstandig bebouwd complex in het verder nog open landschap



Noordijk



De Zaan



Overzichtskaart met reconstructie van de Zaanstreek anno 1288 (Gemeentearchief Zaanstad GAZ 92.00150)



Bebouwing aan de Noorderdijk met restant oliemolen 'de Boerin' circa 1900 (Gemeentearchief Zaanstad 2106612)



Wormerveer rond 1700 met molens langs de Zaan, aquarel G. Mol (Gemeentearchief Zaanstad GAZ41.06586)

Tijdslaag 1858-1914 'eclectisch'

De introductie van de stoomkrachtmachines in de tweede helft van de negentiende eeuw luidt een periode van ongekennde bloei in voor de wereldhandel in het algemeen en de Zaanse industrie in het bijzonder. Veel van de molens worden vervangen door stoomfabrieken met bijbehorende pakhuizen.

In 1857 wordt aan de Noorddijk de stoomoliefabriek 'De Tijd' gebouwd, in 1861 gevolgd door de bouw van stoommeelfabriek 'De Vlijt' en aanverwante pakhuizen. Dit complex gaat in 1868 geheel verloren door brand. De fabriek wordt herbouwd maar de geschiedenis herhaalt zich als in 1898 ook dit complex afbrandt.

Nog in hetzelfde jaar verrijst tussen de Zaan en de Noorddijk een nieuw ensemble naar een ontwerp van Van Rossem en Vuyk. De baksteen architectuur kenmerkt zich door een sobere grandeur : verschillende volumes met een simpele gevel indeling vormen een samenhangend ensemble. De toepassing van diverse stijlkenmerken en enkele ornamenten zoals waterlijsten, baksteenbanden in een afwijkende kleur en de kantelen op de watertoren van 'De Vlijt' verlenen de gebouwen een ingetogen maar sterke expressie.

Met de economische voorspoed groeit de productie en wordt de fabriek in kort op elkaar volgende fases verbouwd en uitgebreid. Als het buitendijks terrein geen ruimte meer biedt wordt in 1910 de sprong over de dijk gemaakt. Aan de landzijde wordt een tweede molen 'De Nieuwe Vlijt' gebouwd aangevuld met ketelhuizen en machinekamers. Het geheel is via luchtbruggen verbonden met de eerste generatie gebouwen.

Karakteristieken stedenbouw en landschap

- eerste generatie bebouwing in het buitendijkse gebied tussen Zaan en Noorderdijk, bebouwing is tweezijdig gericht op de dijk en de Zaan
- overslag en transport vindt plaats via de Zaan, de ontsluiting via land vindt plaats over de dijk
- tweede generatie bebouwing maakt de sprong over de dijk, binnendijkse en buitendijkse bebouwing zijn met elkaar verbonden door luchtbruggen
- versmalling van het straatprofiel aan de Noorddijk ter plekke van de bebouwing, contrast tussen open landschap en dichte bebouwing
- organisch gegroeid geheel door uitbreidingen en sloop/nieuwbouw
- diversiteit in bebouwing, hogere bakstenen gebouwen afgewisseld met houten loodsen
- inrichting van de buitenruimte is functioneel

Karakteristieken architectuur

- eenduidige volumes met enkele monumentale elementen zoals de toren op de 'Oude Vlijt'
- sobere eclecticische baksteenarchitectuur met verschillende neostijlen,
- karakter van 'gesloten' kasteel met toren met kantelen
- eenvoudige gevelornamenten
- repeterende raampartijen
- gebouwen staan 'koud' op de grond
- alzijdigheid
- karakteristieke belettering



Maandijk 1910
(Gemeentearchief Zaanstad 41.01097)



Molen de Oude Vlijt' 1896



Molen de 'Nieuwe Vlijt' 1911



Kabelhuizen en machiniekamer 1911/1916

Tijdslaag 1915-1940 'rationeel'

Het eerste kwart van de twintigste eeuw is een periode van vrijwel onafgebroken groei. Met de Eerste Wereldoorlog als tijdelijke onderbreking profiteert de Zaanse industrie van de toegenomen consumptie van voedings- en genotwaren.

De bedrijven blijven fors uitbreiden, zo ook de meel- en oliefabrieken van Wessanen waar in 1922 de stoommachine wordt vervangen door een eigen elektrische centrale. Nieuwe bouwmethoden worden toegepast bij de gestage uitbreiding van de fabriek die worden gekenmerkt door een meer moderne architectuur. In 1915 wordt een hoge betonnen zaadsilo ten noorden van de 'Nieuwe Tijd' gebouwd en er volgen meer grootschalige uitbreidingen op en rond de bestaande bebouwing. Het resultaat is een mix van oude en nieuwe bebouwing waarbij de moderne bebouwing overheerst en het karakteristieke silhouet van de 'kathedraal' in het open landschap ontstaat.

Karakteristieken stedenbouw en landschap

- schaalvergroting
- eenduidige, rechthoekige hoofdvormen
- verscheidenheid aan volumes in schaal
- organisch gegroeid geheel door uitbreidingen en sloop/nieuwbouw
- voornamelijk platte daken
- de waterstofgasfabriek valt op door afwijkende schaal en vorm
- inrichting van de buitenruimte is functioneel

Karakteristieken architectuur

- gebouwen staan 'koud' op de grond
- gevelopbouw met stroken glas, per gebouw verticaal of horizontaal geordend
- bakstenen en gestucte gevels
- contrast tussen open en gesloten geveldelen
- constructie (deels) zichtbaar in de gevel
- toepassing van beton
- zeer beperkte decoratie, zakelijke uitstraling





Silo's en pakhuizen circa 1940
(Gemeentearchief Zaanstad 41.07192)



Noordijk 1930
(Gemeentearchief Zaanstad 41.01752)

Tijdslaag 1948-1975 'functioneel'

De Tweede Wereldoorlog leidt tot een periode van stagnatie en verval. Exportmarkten vallen weg en de aanvoer van grondstoffen is tijdens de oorlogsjaren onzeker. Hoewel een deel van de fabrieken wordt ingezet voor de oorlogsindustrie liggen veel ondernemingen stil. De vele verwoestingen aan gebouwen maar ook aan de aan- en afvoerlijnen zoals het Noordzeekanaal en het spoor verhinderen een snel herstel na de oorlog.

De na-oorlogse economische stimulansen zoals de Marshall hulp en centraal door de overheid geleide loon- en prijscontroles leiden er begin jaren '50 tot een nieuwe opbloei van de industrie. Zaanse ondernemers investeren volop in innovatieve bedrijfsvoeringen en machines die komen overwaaien uit de Verenigde Staten. In de 'gouden jaren zestig' groeide de productiviteit van de Zaanse industrie opnieuw tot ongekende hoogte.

Voor de graanverwerkende industrie is de Euromarkt een enorme stimulans. Wessanen bouwt de grote, moderne silo Amerika.

Karakteristieken stedenbouw en landschap

- verdere schaalvergroting
- grote verscheidenheid aan volumes
- doorzetten van organische groei
- platte daken met dakopbouwen
- de inrichting van de buitenruimte is functioneel, kenmerkend zijn de grote vlakken, rechte lijnen en stoere materialen
- contrast in gebruikte materialen in de buitenruimte: grote stelconplaten versus klinkers

Karakteristieken architectuur

- sculpturale opbouw van de volumes
- sculpturale opbouw van de individuele volumes
- expressieve gevels door de toepassing van betonnen rasters in de gevel met invullingen in baksteen, glas en beton
- grote vlakverdelingen met open en dicht
- begane grond verdieping als plint vormgegeven in afwijkend materiaal baksteen
- geen decoraties



Noordijk 1952, foto W. de Jong
 (Gemeentearchief Zaanstad 21.16125)



Loostron (1948)



Graandogers (1965)



Overkapping (1952)



Silo 'Amerika' (1964)

Tijdslaag 1976-1994 'verschraling'

Aan de vrijwel onafgebroken groei die de Zaanse industrie vanaf haar ontstaan heeft gekend komt in de jaren 70 een einde. De wereldwijde recessie als gevolg van de oliecrisis van 1973 leidt tot een forse

stijging van de prijs van energie en grondstoffen. Tegelijkertijd groeit de internationale concurrentie door de vorming van de interne Europese markt.

Om de problemen het hoofd te kunnen bieden veranderen familiebedrijven in naamloze vennootschappen die gemakkelijker geld kunnen aantrekken om te investeren in nieuwe machines. Dit leidt tot een periode in van overnames, reorganisaties en massa ontslaggolven.

Een deel van de bedrijven overleeft de reorganisaties niet, andere verlaten de Zaanstreek. De Meneba fabriek sluit de deuren in oktober 2020.

Karakteristieken stedenbouw en landschap

- toevoeging van sobere, rechthoekige gebouwen
- doorzetten van organische groei
- platte daken met enige dakopbouw
- buitenruimte idem voorgaande periode

Karakteristieken architectuur

- 'verschraling' van de architectonische uitstraling door de toepassing van laagwaardige materialen
- veel van de oorspronkelijk architectonische expressie verdwijnt door afdekking van gevels met staalplaat (onder andere bij de luchtbruggen) en dichtzetten van gevelopeningen
- toepassing van de kleur blauw als accent voor deuren, plaatmateriaal etc



1995 zicht op de Meneba fabriek, foto G. Dubbelman
(Gemeentearchief Zaanstad 22.27882)



Afdeling met staalplaat, toevoeging kleur blauw



Verzorgingsgebouw (1976)



Site 'Europa' (1982)

Het oude Meneba Uitgangspunten tijdslagen

Tijdslaag tot 1857 'wind en water'

Stedenbouw en landschap

karakteristieken

- wijds en open landschap met de Zaan als belangrijkste waterloop

- waterrijk slagenlandschap waarbij het slotenpatroon dwars op de Zaan is gelegen
- de dijk langs de Zaan heeft een functie als waterkering maar ook als verbinding tussen de verschillende dorpen aan de Zaan
- de dijk vormt de scheiding tussen binnendijs- en buitendijs gebied

uitgangspunten

- de openheid van het oorspronkelijke landschap is nog voelbaar aan de Zaan en het tegenovergelegen Jisperveld, de relatie tussen de bebouwing en het open landschap optimaliseren
- behoud van het zicht op de bebouwing vanaf de Zaan
- de Noorddijk blijft in het plan herkenbaar als het verbindend element langs de Zaan en scheidend element tussen het binnendijs en buitendijs gebied.
- de restanten van het nog overgebleven middeleeuwse slotenpatroon blijven gehandhaafd, de lange waterloop met bomerij langs de Vlasblomweg wordt in het plan opgenomen als beeldbepalend element
- behoud van open stroken groen en water ivm zichtlijnen en klimaatadaptatie

Tijdslaag 1858-1914 ' eclectisch '

Stedenbouw en landschap

kenmerken

- eerste generatie bebouwing in het buitendijs gebied tussen Zaan en Noorderdijk, bebouwing is tweezijdig gericht op de dijk en de Zaan
- overslag en transport vindt plaats via de Zaan, de ontsluiting via land vindt plaats over de dijk
- tweede generatie bebouwing maakt de sprong over de dijk, binnendijs en buitendijs bebouwing zijn met elkaar verbonden door luchtbruggen
- versmalling van het straatprofiel aan de Noorddijk ter plekke van de bebouwing, contrast tussen open landschap en dichte bebouwing
- organisch gegroeid geheel door uitbreidingen en sloop/nieuwbouw
- diversiteit in bebouwing, hogere bakstenen gebouwen afgewisseld met houten loodsen

uitgangspunten voor nieuwbouw

- behoud de ervaring van de 'binnenwereld' die wordt gevormd door de versmalling van het profiel en de luchtbruggen
- behoud tweezijdige gerichtheid van de bebouwing op zowel de Zaan als de dijk

Architectuur

kenmerken

- eenduidige volumes met enkele monumentale elementen zoals de toren op de 'Oude Vliet'
- sobere eclectische baksteenarchitectuur met verschillende neostijlen,
- karakter van 'gesloten' kasteel met toren met kantelen
- eenvoudige maar zorgvuldige ornamentiek
- repeterende raampartijen
- gebouwen staan 'koud' op de grond
- balans in horizontale en verticale geleiding van de gevels door middel van spaarvelden, waterlijsten, etc
- alzijdigheid
- karakteristieke belettering

uitgangspunten voor nieuwbouw

- behoud sobere industriële uitstraling
- behoud eenheid per gebouw
- gebouwen staan 'koud' op de grond
- pas verschillende materialen toe zoals baksteen en donker hout
- pas repeterende raampartijen toe

Tijdslaag 1915-1940 'rationeel'

Stedenbouw en landschap

kenmerken

- schaalvergroting
- eenduidige, rechthoekige hoofdvormen
- verscheidenheid aan volumes in schaal
- organisch gegroeid geheel door uitbreidingen en sloop/nieuwbouw
- platte daken
- de waterstofgasfabriek valt op door afwijkende schaal en vorm
- buitenruimte: functioneel, grote vlakken, rechte lijnen, stoere materialen

aanpak voor nieuwbouw

- behoud diversiteit bebouwing
- behoud de rechthoekige opbouw van de blokken
- behoud contrast tussen groot- en kleinschaligheid
- behoud van de karakteristiek van de daken
- voeg accenten toe in de vorm van afwijkende bebouwing in schaal, dakvorm en/of materialisatie
- behoud de kenmerken van de buitenruimte

Architectuur

kenmerken

- gebouwen staan 'koud' op de grond
- gevelopbouw met stroken glas, per gebouw verticaal of horizontaal geordend
- bakstenen en gestucte gevels
- contrast tussen open en gesloten geveldelen
- constructie (deels) zichtbaar in de gevel
- toepassing van beton
- zeer beperkte decoratie, zakelijke uitstraling

aanpak voor nieuwbouw

- behoud sobere functionele uitstraling
- behoud contrast open en gesloten
- behoud horizontale en verticale lijnen

Tijdsperiode 1948-1975 'functioneel'

Stedenbouw en landschap

kenmerken

- verdere schaalvergroting
- grote verscheidenheid aan volumes
- doorzetten van organische groei
- platte daken met dakopbouwen

aanpak voor nieuwbouw

- behoud diversiteit bebouwing
- behoud tweezijdige gerichtheid op zowel de Zaan als de dijk
- behoud de rechthoekige opbouw van de blokken
- behoud contrast tussen groot- en kleinschaligheid
- behoud karakteristiek daksilhouet
- buitenruimte: als in periode 1915-1940

Architectuur

kenmerken

- sculpturale opbouw van de individuele volumes
- expressieve gevels door de toepassing van betonnen rasters in de gevel met invullingen in baksteen, glas en beton

- grote vlakverdelingen met open en dicht
- begane grond verdieping als plint vormgegeven in afwijkend materiaal baksteen
- geen decoraties

uitgangspunten voor nieuwbouw

- sculpturale opbouw van de volumes
- toepassing van rasters in de gevels met verschillende invullingen
- behoud contrast open en dicht
- behoud de afwijkende plint

Tijdslaag 1976-1994 'verschraling'

Stedenbouw en landschap

kenmerken

- toevoeging van sobere, rechthoekige gebouwen
- doorzetten van organische groei
- platte daken met enige dakopbouw

uitgangspunten voor nieuwbouw

- als in periode 1948-1975

Architectuur

kenmerken

- 'verschraling' van de architectonische uitstraling door de toepassing van laagwaardige materialen
- veel van de oorspronkelijk architectonische expressie verdwijnt door afdekking van gevels met staalplaat (onder andere bij de luchtbruggen) en dichtzetten van gevelopeningen
- toepassing van de kleur blauw als accent voor deuren, plaatmateriaal etc

uitgangspunten voor nieuwbouw

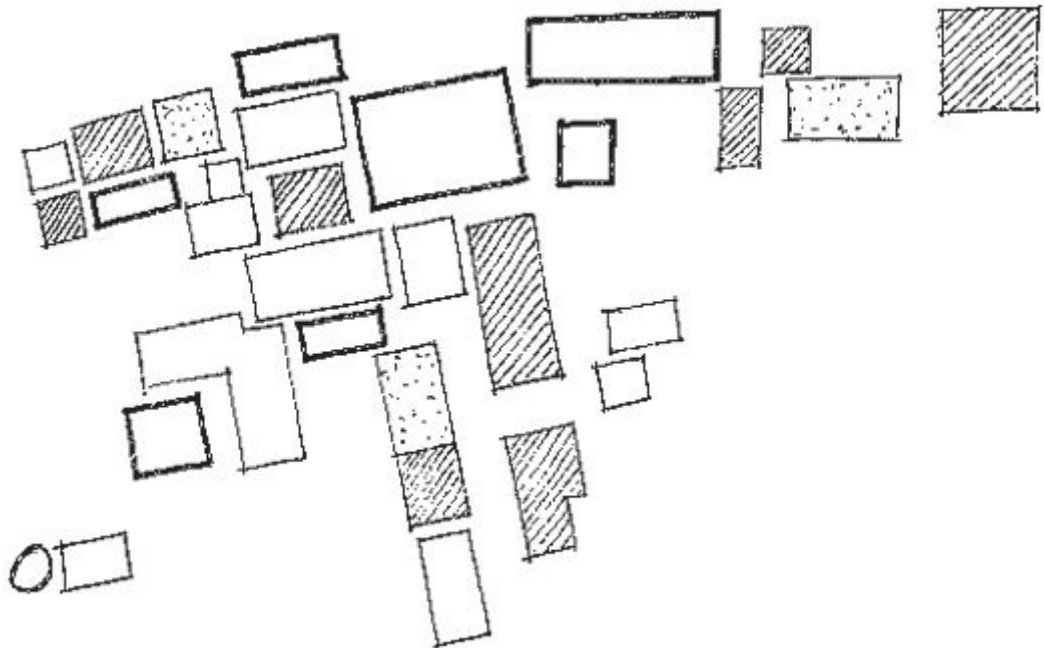
- onderzoek of later aangebracht gevelmateriaal kan worden verwijderd en oude delen weer zichtbaar worden



Het oude Meneba Motto voor ontwikkeling

In ruim 100 jaar groeide het Meneba terrein uit van een reeks molens aan de Zaan tot een indrukwekkend ensemble van bedrijfsgebouwen. Het resultaat is een fascinerend geheel van plug in add on architectuur waarbij alle tijdslagen in elkaar overgaan. Zowel het gehele complex als de afzonderlijke panden zijn opgebouwd uit elementen van diverse schaal en uitstraling. Tegelijkertijd hebben de verschillende gebouwen ook gemeenschappelijke kenmerken waardoor het complex afleesbaar is als één geheel. Zo is een organisch gegroeid geheel ontstaan dat het terrein zijn unieke kwaliteit en identiteit geeft.

Uitgangspunt is dat deze karakteristieke sfeer, identiteit en herkenbaarheid blijven bestaan. De waarden zoals beschreven in dit hoofdstuk vormen het vertrekpunt voor de nieuwe ontwikkelingen.



Het oude Meneba Karakteristieken door de tijdslagen heen

In deze paragraaf worden de karakteristieken benoemd die in alle tijdslagen herkenbaar zijn. Voor de beeldkwaliteit van het nieuwe Zaankwartier (Meneba) wordt op deze specifieke kenmerken voortgeborduurd.

Ze vormen de leidraad voor het beeld van de nieuwbouw. Door de bestaande karakteristieken in de nieuwbouw toe te passen kunnen het beeld en de sfeer van het huidige gebied worden gecontinueerd.

De belangrijkste kenmerken identiteitsdragers voor het nieuwe Meneba zijn:

diversiteit

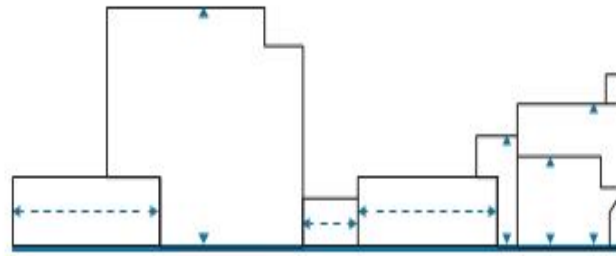
Blokkendoos met een grote verscheidenheid aan elementen die op schijnbaar willekeurige wijze op en naast elkaar zijn geplaatst.

contrast

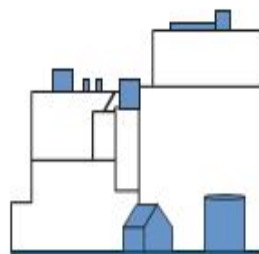
Een rijkdom aan contrasten zoals open/gesloten ruimtes, hoge/lage elementen, donkere/lichte materialen, grote/ kleine onderdelen.

eenheid in verscheidenheid

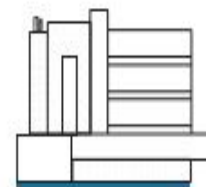
Ondanks de verschillen in architectuur tussen opeenvolgende generaties bebouwing zijn er ook veel overeenkomsten te zien zoals de toepassing van kleuren en materialen of de geleding van de gebouwen. Juist deze overeenkomstige karakteristieken maken het gebied tot een herkenbare eenheid.



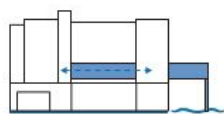
hoog-laag, horizontaal-verticaal



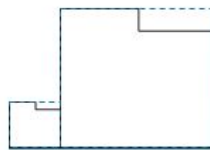
industriële accenten



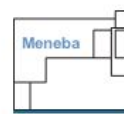
**donker-licht
hard-zacht**



verbindende elementen:
doorgangen, bruggen, losdok



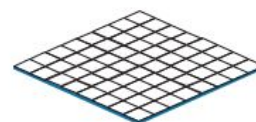
groot-klein



beeldmerk, belettering



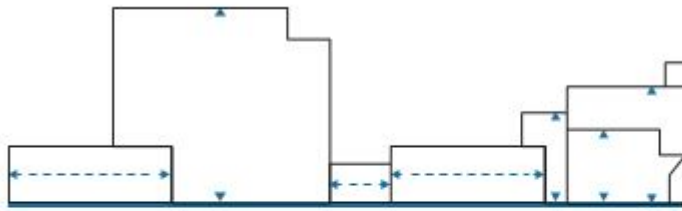
open-gesloten



buitenruimte

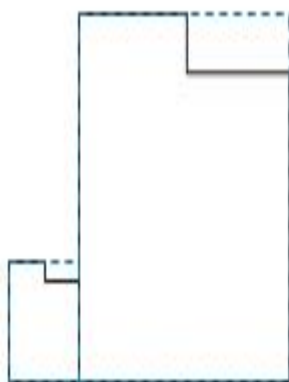
hoog-laag horizontaal-verticaal

- balans tussen horizontaal en verticaal geplaatste bouwdelen binnen het complex
- afwisseling tussen lage en hoge delen binnen het complex groot-klein



groot-klein

- kleinschaligheid versus grootschaligheid



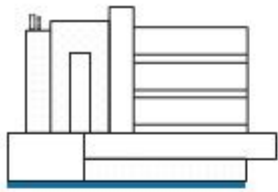
open-gesloten

- contrast en de dynamiek tussen overwegend open en gesloten gevels



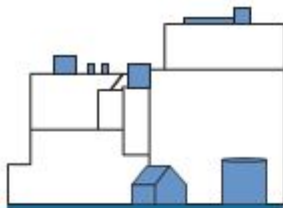
donker-licht hard-zacht

- afwisseling in de toegepaste gevelmaterialen
- contrasten tussen donkere en lichte materialen, tussen (voor het oog) harde en zachte materialen



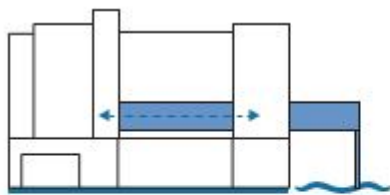
industriële accenten

- afwijkende vormtaal van industriële accenten in de architectuur
- karakteristieke kleinschalige industriële elementen, - parafernalia,- gebouw onderdelen of -gebouwtjes



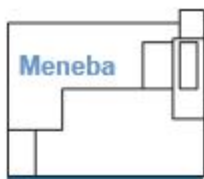
verbindende elementen: doorgangen, bruggen, losdok

- behoud, renovatie of herbouw van karakteristieke verbindende gebouwelementen tussen de gebouwen, of tussen gebouw en omgeving, zoals doorgangen, bruggen, losdok, etc.



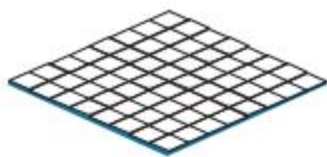
beeldmerk, belettering

- kenmerkende, typisch industriële en/of historische, beeldkenmerken en belettering of een afgeleide daarvan zodat een rijk besef van het verleden op de plek behouden blijft



buitenruimte

- industriële karakter van de buitenruimte
- strakke, vlakke, rationele opzet van bestrating
- materialen beton en staal



3. Het nieuwe Zaankwartier

Het nieuwe Zaankwartier Masterplann

Het masterplan voor het nieuwe Zaankwartier (Meneba) is gericht op de transformatie van een karakteristiek industrieel gebied naar een levendig woongebied.

Het plangebied kent vele bestaande kwaliteiten, zoals de imposante industriële fabrieksgebouwen en de unieke ligging aan de Zaan met het achterliggende polderlandschap. De combinatie van stedenbouwkundige en landschappelijke contrasten dient als inspiratie voor het ontwerp van het plangebied.

Het masterplan biedt een ruimtelijk model waarin het industrieel erfgoed een nieuwe bestemming krijgt waarbij de stedelijke wanden worden getransformeerd tot rustige woongebieden. De vrijstaande woongebouwen achter de industriële bebouwingswand staan in een groene ruimte. Beide werelden komen samen op het centrale plein dat verleden en heden met elkaar verbindt.

De Noorddijk is een doorlopend dijklichaam dat als verbindend element aanwezig blijft in het plan. De Noorddijk loopt van Noord naar Zuid door het plan en verbindt daarmee het plangebied met de doorlopende route langs te Zaan.

De relatie met het water is voelbaar aanwezig door nieuwe bouwvolumes en uitsnedes dusdanig te positioneren waardoor verschillende zichten op de Zaan mogelijk worden gemaakt.

Interventies

Van de historische industriële bebouwing zal een deel behouden blijven en worden getransformeerd. Op de industriële strip tussen de Noorddijk en de Zaan zal ook een deel van de bebouwing, die niet langer bruikbaar is, als volume binnen bestaande contouren worden teruggebouwd. Daarnaast zal ook nieuwbouw worden toegevoegd aan het plan in de groene zoom ten Westen van de Noorddijk. Er zullen nieuwe zichtlijnen worden gecreëerd richting de Zaan. En ook zal het bestaande gebied worden vergroend

en zal de kade langs de Zaan worden geactiveerd met steigers. Ook zal op bestaande bebouwing volumes worden toegevoegd.

Architectonische eenheden

Door bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken ontstaat een sterke samenhang in de ruimtelijke opzet.

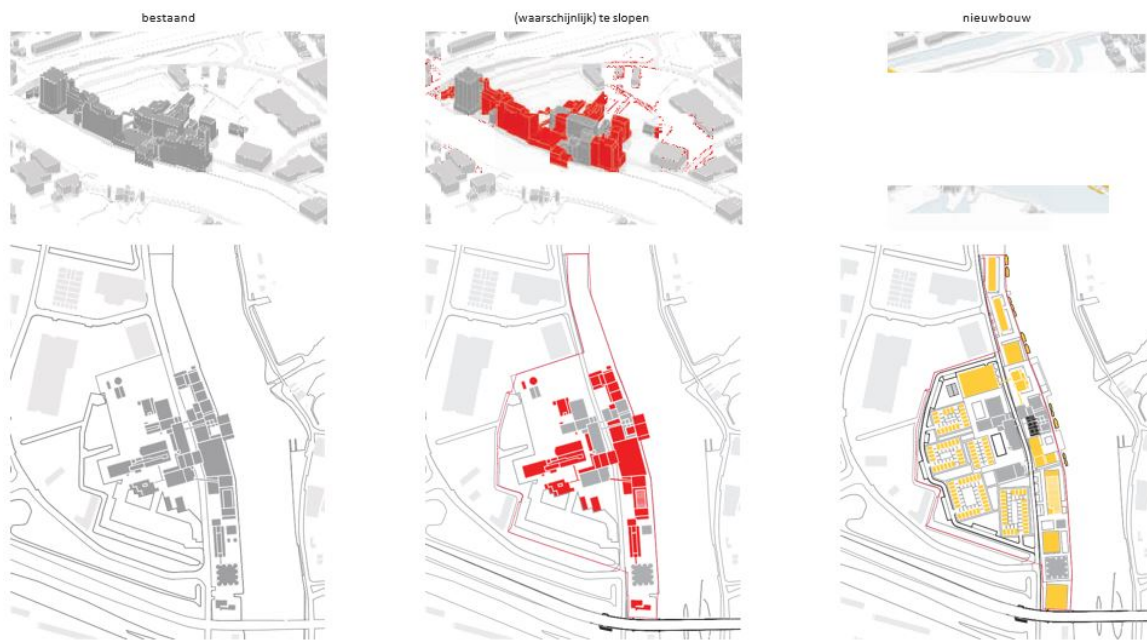
Het plangebied is ruimtelijk op te delen in drie gebieden:

1. De industriële strip,
2. Het centrale plein, en
3. De woonblokken / Groene zoom

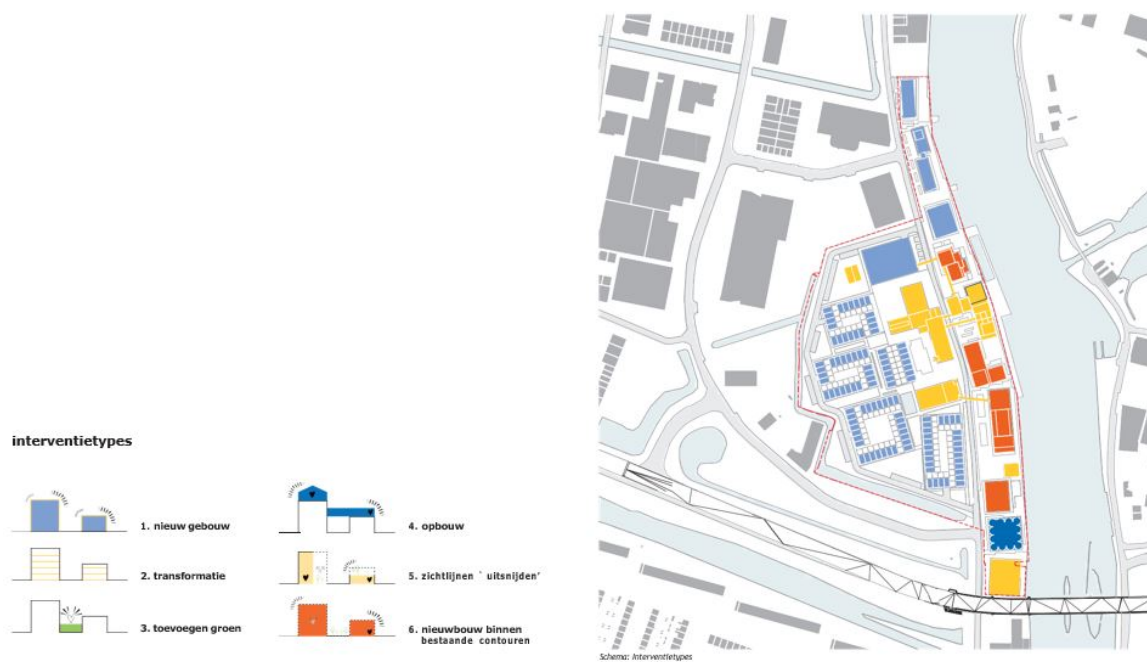
Elke zone heeft een eigen identiteit met de industriële uitstraling als gemeenschappelijke deler.



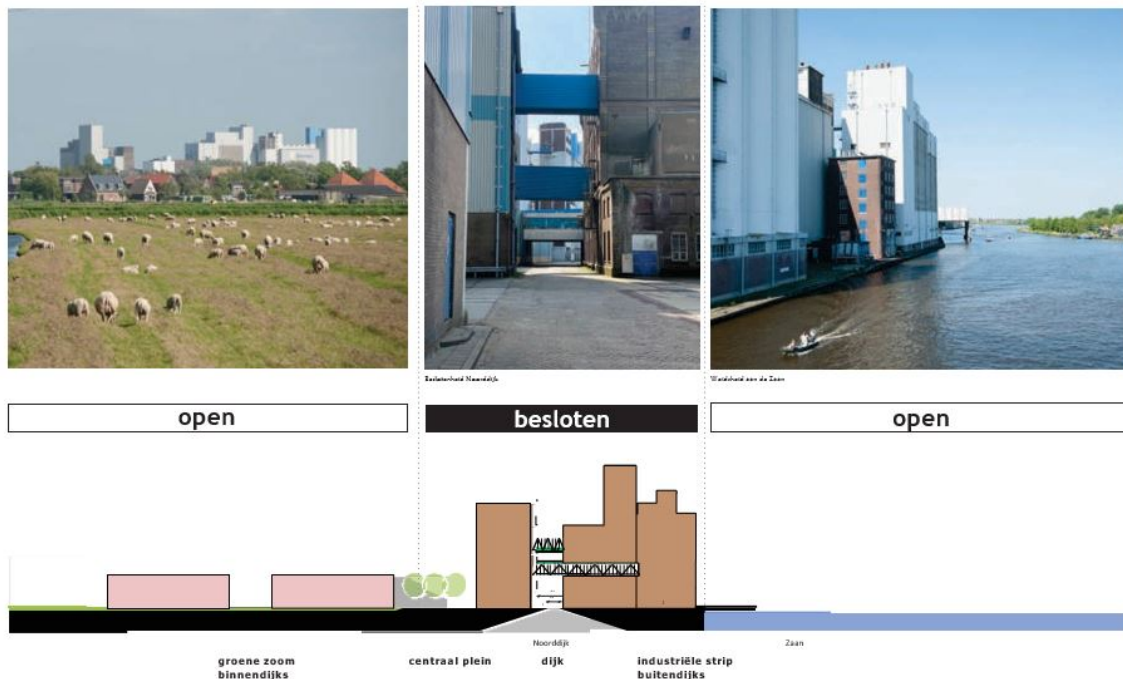
Het nieuwe Zaankwartier Sloop/nieuwbouw



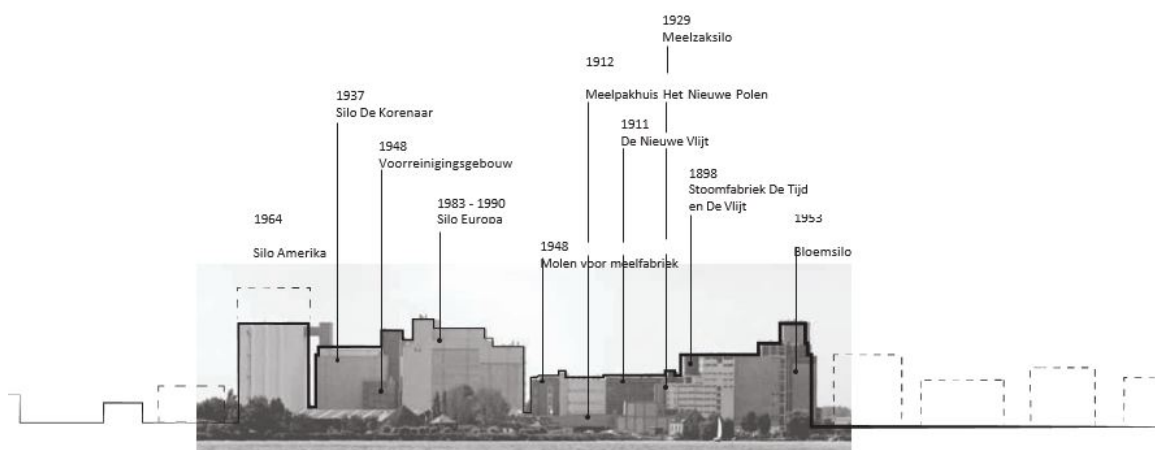
Het nieuwe Zaankwartier Interventietypes



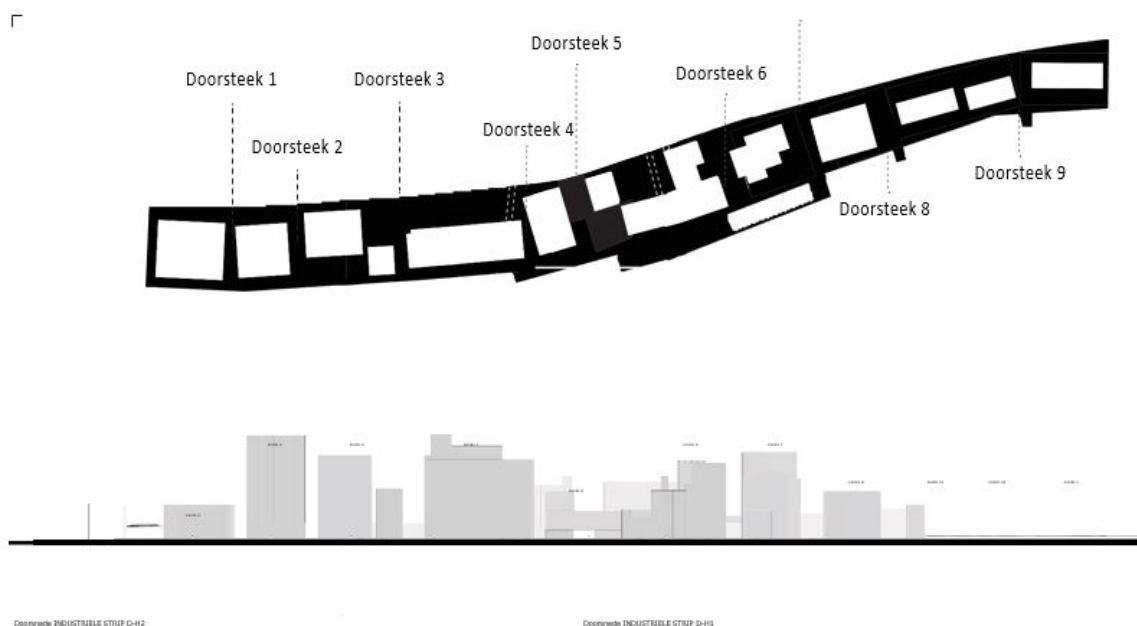
Het nieuwe Zaankwartier Open versus besloten



Het nieuwe Zaankwartier Silhouet langs de Zaan



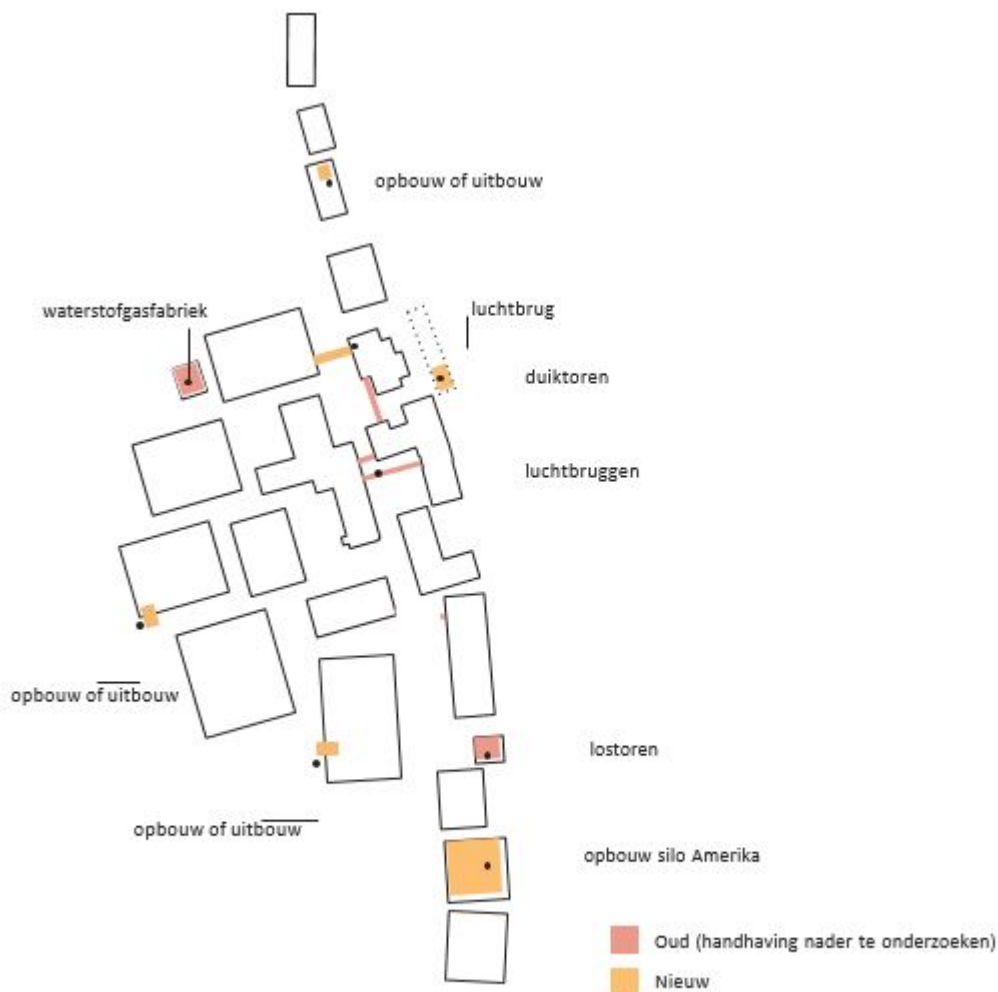
Het nieuwe Zaankwartier Industriële strip



Het nieuwe Zaankwartier Buitenruimte



Het nieuwe Zaankwartier Specials



Voorbeelden van oude en nieuwe specials (nader te onderzoeken)

In het plangebied zijn een aantal bestaande gebouwen/elementen die afwijken van de overige bebouwing en die opvallen door de schaal, bijzondere functie of materialisering.

De 'specials' liggen verspreid door het gebied en vormen bijzondere accenten die het plan verlevendigen.

Onderzocht zal worden of een aantal van deze bestaande specials (of onderdelen daarvan) op basis van bouwkundige en/of financiële haalbaarheid kunnen worden gehandhaafd en ingepast in het plan.

Naast de bestaande specials kunnen er ook een aantal nieuwe specials als een nieuwe laag worden toegevoegd. Ook deze nieuwe specials hebben een afwijkende verschijningsvorm en functie. Voorbeelden hiervan zijn kleine bijzondere dakopbouwen of uitbouwen, een kleinschalige paviljoen of speelelementen. Nader onderzoek bepaalt waar en hoe deze nieuwe specials eruit zullen komen te zien.

Het is van belang dat de specials in alle deelgebieden voorkomen en gelijkmatig verspreid liggen in het gebied.

Het nieuwe Zaankwartier Plankaart



- Grondgebonden woningen
- Gestapelde woningen
- Commercieel
- Parkeerplaats
- Bestaand gebouw

Deze plankaart is indicatief en geeft een beeld van het plan op hoofdlijnen. Tijdens het proces is het mogelijk dat het plan op onderdelen wordt aangepast.

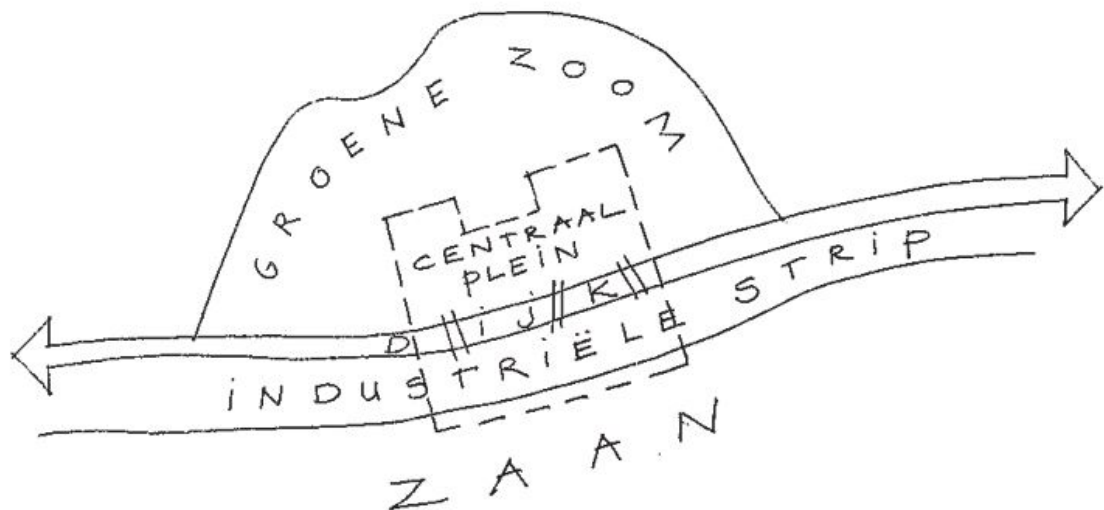
4. Gebiedspaspoorten

Gebiedspaspoorten 3 deelgebieden

Het plangebied is ruimtelijk op te delen in drie gebieden:

1. De industriële strip en Noorddijk
2. Het centrale plein
3. Groene zoom

Elke zone heeft een eigen identiteit met de industriële uitstraling als gemeenschappelijke deler.



Gebiedspaspoorten Uitgangspunten beeldkwaliteit

1. De beeldbepalende monumentale gebouwen van het Menebacomplex blijven behouden en worden getransformeerd en hergebruikt. Dit zijn de Oude en de Nieuwe Vlijt, restant silo 'Polen', voormalige ketelhuizen en machinekamer, en molen III.
2. Bij transformatie en vervanging van het (industriële) erfgoed blijft de iconische waarde behouden door voort te bouwen op bestaande stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken en kwaliteiten zoals beschreven in hoofdstuk 3.
3. De oorspronkelijke kwaliteiten en diversiteit van de gebouwen zoals beschreven in de hoofdstuk 3 komen zichtbaar terug in de nieuwbouw in de vorm van massa, architectonische elementen, overeenkomsten in oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik en/of relevante objecten/artefacten.
4. Met de nieuwbouw wordt een nieuwe tijdslaag toegevoegd aan de geschiedenis van het Menebacomplex. Hoewel de overeenkomsten worden opgezocht met de voorafgaande tijdslagen is de architectonische interpretatie en detaillering hedendaags. Op enkele plekken is er sprake van uitgesproken contrasten in materiaal- en kleurgebruik.

4.1 industriële strip

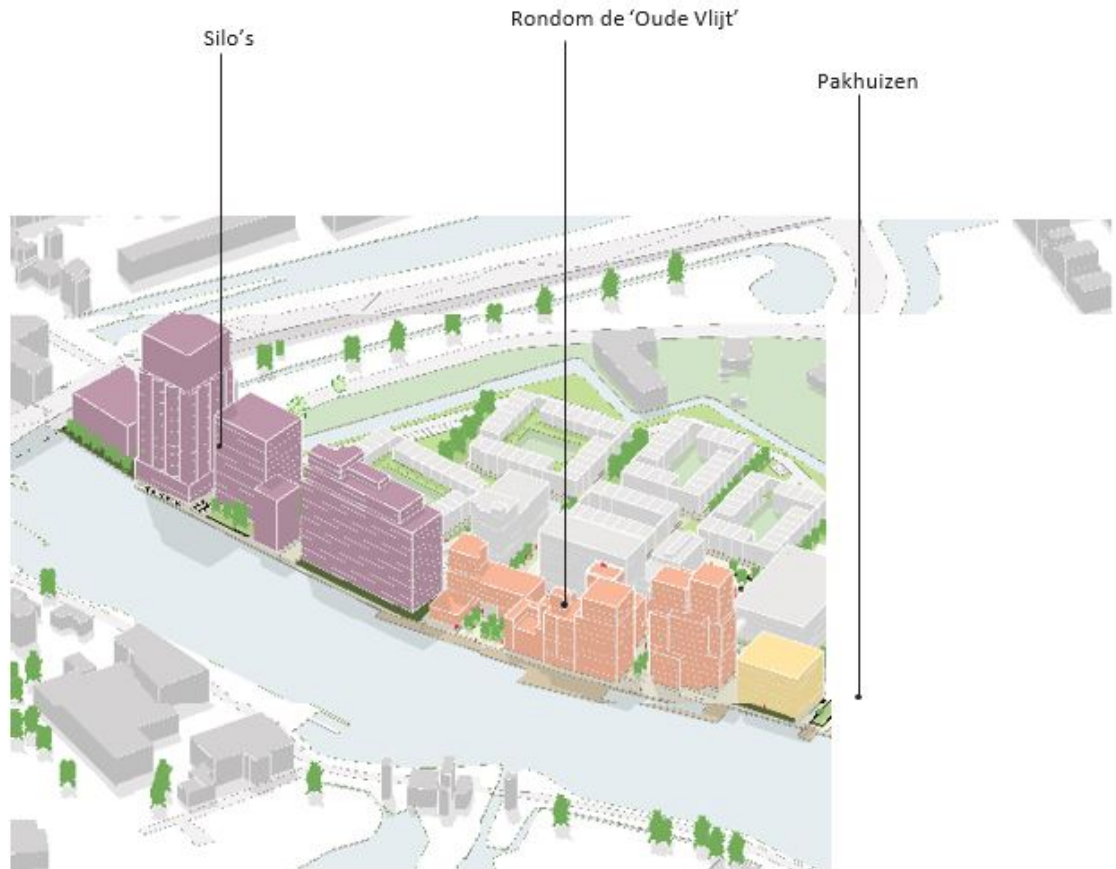
De industriële strip wordt gevormd door de reeks gebouwen in het buitendijks gebied langs de Zaan. Deze zone is het meest karakteristieke deel van het plangebied en vanwege de hoogte van de bebouwing ook de meest zichtbare.

Een deel van de bestaande bebouwing zal worden gesloopt, desalniettemin zullen de gebouwen in de nieuwe situatie een aaneengeschakelde verzameling iconische gebouwen langs het water blijven vormen. De nieuw te bouwen volumes zullen zoveel mogelijk de contouren van de gesloopte volumes overnemen. De bebouwing van de oorspronkelijke fabriek 'de Vlijt' en silo 'Amerika' blijven zo mogelijk behouden en worden herontwikkeld naar andere functies.

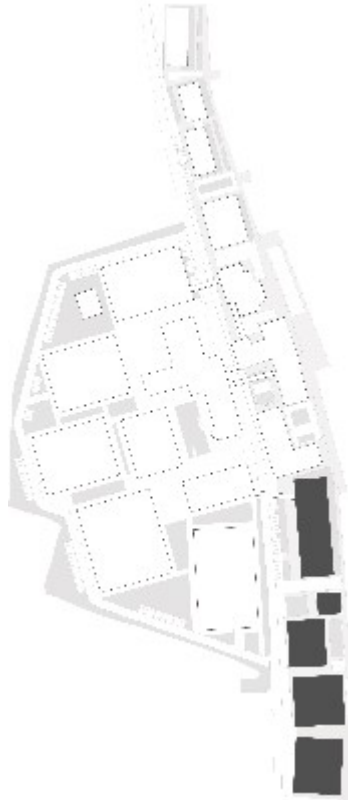
De industriële strip bestaat uit drie karakteristieke deelgebieden:

1. Silo's
2. Rondom de Oude Vlijt
3. Pakhuizen

De uitgangspunten voor de verschillende deelgebieden zijn gebaseerd op de opbouw en afmetingen van de huidige volumes. Ook voor het materiaal- en kleurgebruik is uitgegaan van de huidige bebouwing.



4.1 industriële strip de silo's



Het zuidelijk deel van de bestaande bebouwing in de industriële strip bestaat uit een reeks hoge, gesloten silo's gesitueerd tussen de Noorddijk en de Zaan. De silo's hebben een plint in roodbruine baksteen met daarboven een hoge betonnen opbouw in witte en lichtgrijze kleuren. Bijzondere accenten zijn de twee hoge en smalle bakstenen torens (lostoren 1948 en drogerij 1963). Silo 'Amerika' is via een luchtbrug verbonden met silo 'Korenaar'.

STEDENBOUW

- De blokken hebben een monolithisch karakter en bestaan uit één volume opgebouwd uit een plint met daarboven een eenvormige massa;
- De blokken hebben een dubbelzijdige oriëntatie naar zowel de waterkant als de Noorddijk;
- De woningen op de begane grond hebben een open karakter met een eigen entree aan de straat/plein;
- Gemeenschappelijke entrees hebben een open en uitnodigend karakter;
- Toepassing van platte daken;
- Op het dak zijn opbouwen mogelijk;
- De blokken kunnen onderling worden verbonden door luchtbruggen.

ARCHITECTUUR NIEUWBOUW

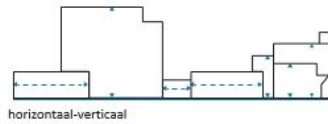
- De architectuur van de nieuwe bebouwing refereert aan de industriële uitstraling van de bestaande bebouwing zoals beschreven in hoofdstuk 3;
- Grote gevelvlakken met een gelijkmatige raamverdeling en horizontale of verticale gevelindeling;
- Kleuren zoals beschreven in hoofdstuk 3 in bijvoorbeeld beton, stuc, metselwerk of metalen gevelbekleding;
- Verticale en horizontale lijnen in de gevel wisselen elkaar per afzonderlijk gebouw af;
- Afwijkende plint in roodbruine baksteen;
- De gemeenschappelijke entrees hebben een uitnodigend karakter;
- Bij inpandige gemeenschappelijke fietsenstallingen en bergingen is de sociale veiligheid gewaarborgd;
- De buitenruimtes van de woningen dragen bij of zijn onderdeel van het monolithisch karakter van het gebouw;

- Eventueel toepassing van aangepaste versie van belettering en/of logo Meneba als verwijzing naar het industriële verleden;
- Zorgvuldige detaillering;
- De architectuur van de opbouw op silo 'Amerika' (indien mogelijk) wijkt af van die van de hoofdgebouwing.

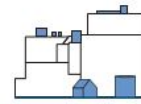
ARCHITECTUUR NIEUWBOUW PARKEERHUB

- De parkeergarage is onderdeel van de gebouwenreeks aan de Zaan (industriële strip) en past voor wat betreft de uitstraling bij de overige gebouwen. Het is een volwaardig gebouw met een zorgvuldig vormgegeven gevel;
- De plint heeft een open karakter;
- Het gebouw is alzijdig;
- Materiaalgebruik past bij de sfeer van het deelgebied.

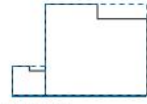




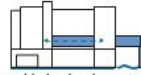
horizontaal-verticaal



industriële accenten



groot-klein



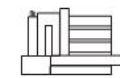
verbindende elementen



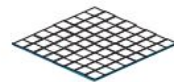
open-gesloten



beeldmerk, belettering



donker-licht
hard-zacht



buitenruimte

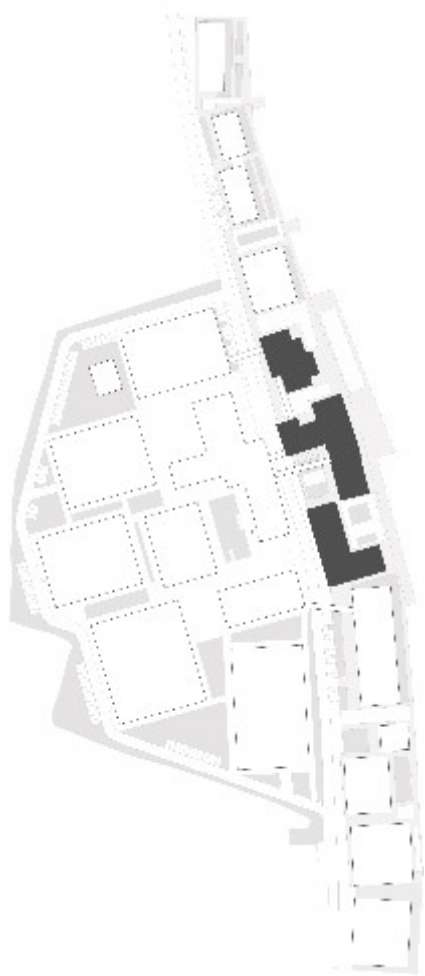


De drogerijen aan de Noorddijk als bijzonder accent tussen de 'Europa' en de 'Koreanaar'



'Vijve' de 'America', de 'Koreanaar', de lectoren en de 'Europa' vanaf de Zaanzijde

Industriële strip rondom de 'Oude Vliet'



Het gebied rondom molen de 'Oude Vlijt' is het oudste deel van de Meneba fabriek. In dit deel hebben de meeste transformaties plaatsgevonden met als resultaat een enorme diversiteit aan gebouwen die op en aan elkaar zijn gebouwd. De monumentale 'Oude Vlijt' blijft behouden en bekeken wordt hoe de karakteristieke luchtbruggen kunnen worden behouden of in een andere vorm worden teruggebracht. De nieuwbouw ten noorden van de 'Oude Vlijt' wordt gerealiseerd binnen de contouren van de huidige bebouwing op deze locatie.

Ten zuiden van de 'Oude Vlijt' is de oude silo 'Polen' in de jaren 1980 vervangen door een laag reinigingsgebouw. In het nieuwe plan komen op de plek van deze loods twee lagere bouwblokken die dwars op de Noorddijk en Zaan zijn gesitueerd. Daartussen ligt een nieuw plein dat het knooppunt vormt in de relatie tussen Zaan, Noorddijk, centraal en plein en het gebied van de groene zoom. Een lange zichtlijn biedt vanuit het binnendijks gebied zicht op de open einder van de Zaan.

STEDENBOUW

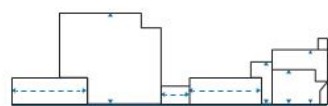
- De gebouwvolumes hebben wisselende hoogtes en breedtes;
- Het beeld van een organisch gegroeid geheel, een opeenstapeling van gebouwen wordt behouden;
- Contrast tussen monumenten en nieuwbouw;
- De blokken hebben een alzijdige oriëntatie naar zowel de Zaankant, de Noorddijk als de tussengelegen pleintjes;
- Blokken staan 'koud' op de grond;
- De woningen op de begane grond hebben een open karakter met een eigen entree aan de straat/plein;
- Gemeenschappelijke entrees hebben een open en uitnodigend karakter;
- Toepassing van platte daken;
- De blokken kunnen onderling worden verbonden door luchtbruggen;
- Tussen de blokken zijn doorzichten naar de Zaan, met als belangrijkste de zichtlijn tussen de groene zoom, het Centrale plein en de Zaan.

ARCHITECTUUR NIEUWBOUW

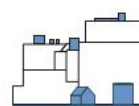
- De architectuur van de nieuwe bebouwing refereert aan de industriële uitstraling van de bestaande bebouwing zoals beschreven in hoofdstuk 3
- diversiteit in materialen;
- Kleuren zoals beschreven in hoofdstuk 3 in bijvoorbeeld beton, stuc, metselwerk of metalen gevelbekleding;
- De buitenruimtes van de woningen dragen bij of zijn onderdeel van het monolithisch karakter van het gebouw;
- Bij inpandige gemeenschappelijke fietsenstallingen en bergingen is de sociale veiligheid gewaarborgd;
- Zorgvuldige detaillering.

MONUMENTEN

- De toelaatbaarheid van de aantasting van de monumentale waarden van de voorlopig aangewezen monumenten versus de transformatie wordt
- getoetst via het reguliere proces voor gemeentelijke monumenten;
- Hoofdvorm en alzijdigheid blijven behouden;
- Gesloten karakter van de gevel blijft zoveel mogelijk behouden;
- Karakteristieke toren blijft blikvanger;
- Aanbouwen sluiten in volume aan bij de hoofbebouwing maar kunnen qua detaillering en materialisering afwijken;
- Gebruik van hoogwaardige materialen en een zorgvuldige detaillering;
- De bestaande materialisering is leidend, bij wijzigingen in materialisatie geldt het regulier proces voor monumenten.



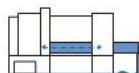
horizontaal-verticaal



industriële accenten



open-gesloten



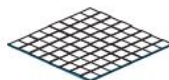
verbindende elementen



donker-licht
hard-zacht



beeldmerk, belettering



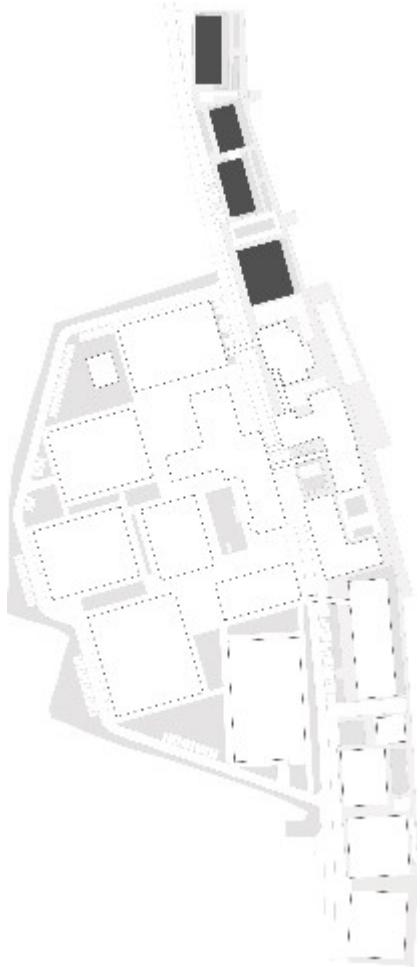
buitenruimte



1/1 a.u. de overlapping met het water, Meibokzijl, Elemento 2 en Elemento 1 vanaf de Zaanzijde



industriële strip Pakhuizen



Het noordelijk deel van de industriële strip is een braakliggend terrein waar in het verleden loodsen en pakhuizen hebben gestaan. In de nieuwe situatie wordt de strook bebouwd met een reeks woonblokken parallel aan de Zaan en Noorddijk die in hoogte variëren en licht verspringen ten opzichte van elkaar.

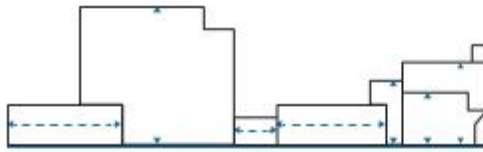
STEDENBOUW

- Losse blokken meebewegend langs de Zaan;
- De blokken hebben een alzijdige oriëntatie;
- Blokken staan 'koud' op de grond;
- De woningen op de begane grond hebben een open karakter met een eigen entree aan de straat/plein;
- Gemeenschappelijke entrees hebben een open en uitnodigend karakter;
- Toepassing van platte daken;
- Tussen de blokken zijn doorzichten naar de Zaan.

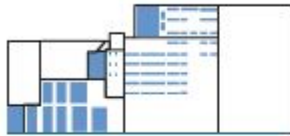
ARCHITECTUUR NIEUWBOUW WONINGEN

- De architectuur van de nieuwe bebouwing refereert aan de industriële uitstraling van de bestaande bebouwing zoals beschreven in hoofdstuk 3;
- Grote gevelvlakken met een gelijkmatige raamverdeling en horizontale of verticale gevelindeling;
- Kleuren zoals beschreven in hoofdstuk 3 in bijvoorbeeld beton, stuc, metselwerk of metalen gevelbekleding;
- Verticale en horizontale lijnen in de gevel wisselen elkaar per afzonderlijk gebouw af;
- De woningen op de begane grond hebben een open karakter met een eigen entree aan de straat/plein;
- Gemeenschappelijke entrees hebben een open en uitnodigend karakter;
- Bij inbandige gemeenschappelijke fietsenstallingen en bergingen is de sociale veiligheid gewaarborgd;

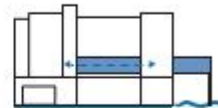
- De buitenruimtes van de woningen dragen bij of zijn onderdeel van het monolithisch karakter van het gebouw.



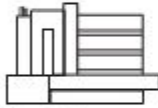
horizontaal-verticaal



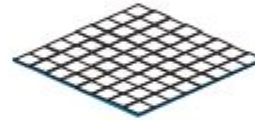
open-gesloten



verbindende elementen



donker-licht
hard-zacht



buitenruimte



Pakhuizen aan de Noordzijde gezien vanaf de landzijde 1900
(Gemeentearchief Zaanstad 31.01169)



industriële strip Referenties bebouwing



Toepassing van een raster in de gevel



Nieuwbouw met eigen moderne uitstraling maar passend bij industrieel monument



Plug in add on, volumes met diverse maat en uitstraling **gestapeld**.



Raster afwisselend ingevuld met open en gesloten vlakken



Gevel met afwisselend open en gesloten vlakken, diversiteit in metselwerk



Gestapelde vlakken, balkons ondergeschikt aan **monolithisch** karakter



Gevel met galerij, toepassing half transparant hekwerk met losse bergingen aan de gevel gehangen



Toepassing van een raster in de gevel



Plug in add on, verschillende volumes gestapeld, divers **materiaalgebruik**

industriële strip Referenties buitenruimtes appartementen



Inpandig, binnen raster



Half inpandig, half uitkragend



Inpandig en/of loggia's



Uitkragende balkons in een lichte constructie



Lichte constructie voor de gevel als drager voor buitenruimtes



Willekeurige plaatsing balkons (at random)

Voor de buitenruimtes van de woningen gelden de volgende uitgangspunten:

De buitenruimtes van de woningen dragen bij of zijn onderdeel van het monolithisch karakter van het gebouw.

Buitenruimtes vallen binnen het gevelvlak:

- Inpandige balkons;
- Loggia's;
- Half inpandige balkons met lichte constructie voor uitkragend deel;
- Lichte constructie voor de gevel waarin balkons zijn opgenomen;
- Balkons als banden.

Buitenruimtes zijn uitkragend:

- Lichte constructie, balkons vallen weg in het totale gevelbeeld;
- At random geplaatst, balkons vallen weg in het totale gevelbeeld.

Combinaties zijn mogelijk.

industriële strip Zaankade



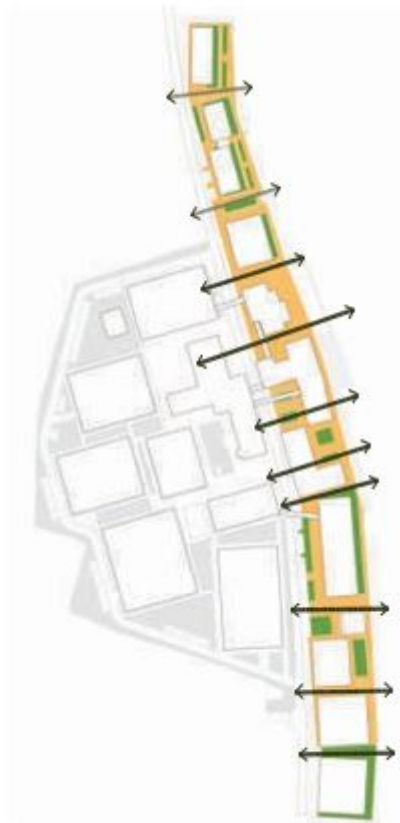
De Zaankade wordt via diverse doorsteken toegankelijk gemaakt waardoor er een aantal unieke publieke ruimtes aan het water ontstaat met zicht op het natuurreserveaat de Poel. De plekken aan het water variëren van kleine zitplekken tot een langere kade in het centrum van het gebied met aanlegplekken voor boten.

BUITENRUIMTE

- De bestrating heeft een eenduidig karakter en sluit aan bij de materiaalkeuze voor het Zaankwartier (Meneba) terrein als geheel;
- Eenvoud op hoofdlijnen en variatie in onderdelen;
- Binnen de op de plankaart aangegeven contour is uitbreiding van de kade mogelijk in de vorm van een houten dek;
- Straatmeubilair en verlichting past bij de industriële uitstraling van het gebied;
- Op de kades zijn verbijzonderingen mogelijk voor bijvoorbeeld een zitelement;
- Bestrating loopt in het openbaar toegankelijk gebied door tot aan de gevels met eventueel een margestrook voor de bewoners.



industriële strip Pocket parks



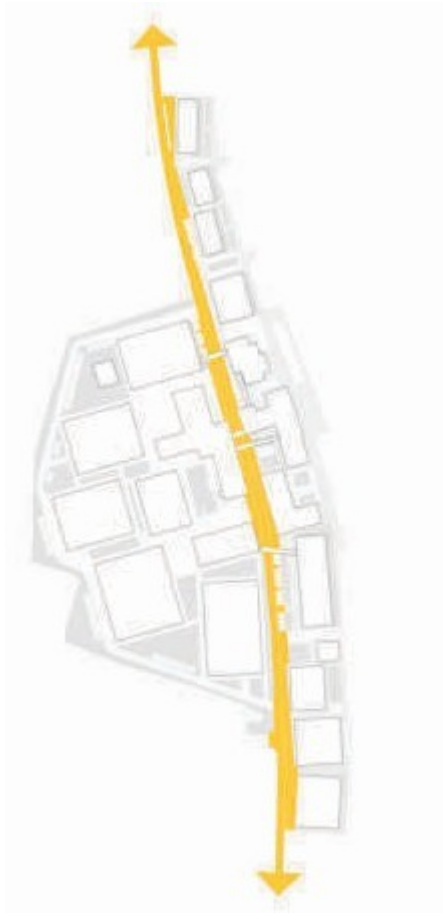
Tussen de gebouwen in de industriële strip liggen verspreid een aantal pocketparks. Ze vormen de verbindende elementen tussen de Noorddijk, de groene zoom en de Zaankade. Tegelijkertijd zijn het kleine groene enclaves voor de bewoners van deze zone. Afhankelijk van de ligging in het gebied heeft iedere pocketpark zijn eigen identiteit en functie.

BUITENRUIMTE

- De pocketparks hebben een verschillend karakter, er is diversiteit in maatvoering, programma en vormgeving;
- De pocketparks hebben een groen karakter;
- Straatmeubilair en verlichting past bij de industriële uitstraling van het gebied;
- De bestrating rondom de pocketparks heeft een eenduidig karakter en sluit aan bij de materiaalkeuze voor het Zaankwartier (Meneba) terrein als geheel;
- Bestrating buiten de pocketparks loopt door van gevel tot gevel met eventueel een margestrook voor de bewoners.



industriële strip Noorddijk



De Noorddijk is de historische ruimtelijke drager die van oudsher de verschillende woon- en werkgebieden langs de Zaan met elkaar verbindt. De dijk heeft in het plangebied een afwisselend open en gesloten karakter. Er is een spannend contrast tussen de openheid bij de entrees en de vernauwing van het profiel ter plekke van de Oude en Nieuwe Vlijt.

De Noorddijk blijft in het gebied herkenbaar als historisch element en wordt omgevormd tot autoluwe route.

BUITENRUIMTE

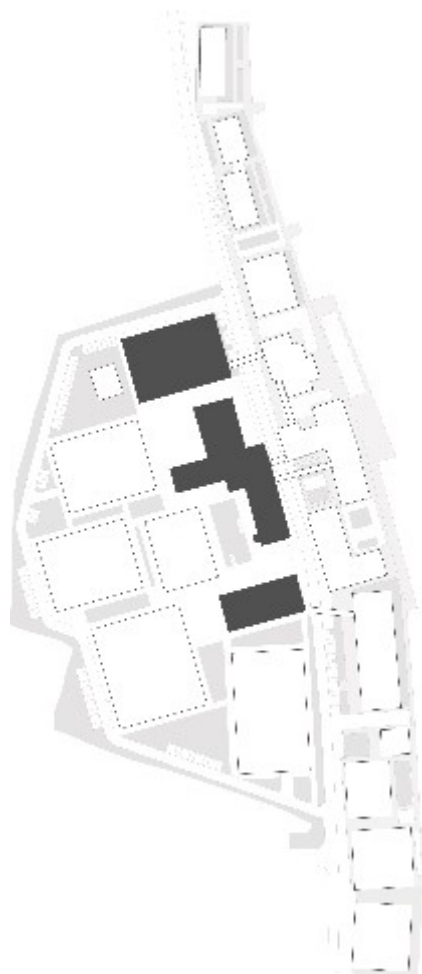
- De materialisering van het middengedeelte van de dijk, de rijbaan, sluit aan bij de uitgangspunten
- zoals omschreven in het Profielenboek Wormerveer (gemeente Zaanstad);
- De inrichting en materiaalkeuze voor het gebied buiten de rijbaan, de trottoirs, sluiten aan bij de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte van het Zaankwartier (Meneba) terrein;
- De dijk wordt afgesloten voor autoverkeer, met uitzondering van hulpdiensten, laden en lossen, etc., exacte locatie zal bij de uitwerking van het plan nader worden bepaald;
- De straatverlichting is opgespannen tussen de gebouwen of aan de gevel bevestigd. De armaturen hebben een industriële uitstraling.

4.2 Centraal plein

Het hart van het gebied wordt gevormd door het historisch ensemble van de 'Oude en Nieuwe Vlijt' en de voormalige ketelhuizen, machinekamer en molen III. Het is een gemengd gebied met mix aan woningen, voorzieningen en werkruimtes met een stedelijk en industrieel karakter geïnspireerd door het voormalige fabrieksterrein.

Een aantal aaneengeschakelde pleinen aan de westzijde bieden ruimte voor verblijven, spelen en kleinschalige culturele en sportieve evenementen. De open ruimtes vormen tegelijkertijd de overgang naar de nieuwe lagere bebouwing in de groene zoom.

Aan de oostzijde grenst het gebied aan de Noorddijk. De verbinding met de industriële strip wordt letterlijk gemaakt door de oude luchtbruggen. Een aantal zichtlijnen en doorsteken verbinden het centraal plein met de Zaankade.



STEDENBOUW

- Bestaande gebouwen vormen samen met de supermarkt en de eengezinsblokken de wanden langs de twee pleinen;
- De supermarkt heeft een duidelijke relatie met het plein.

ARCHITECTUUR NIEUWBOUW(SUPERMARKT MET PARKEERHUB)

- De supermarkt met parkeergarage is een volwaardig gebouw met een zorgvuldig vormgegeven gevel;
- Het gebouw is alzijdig;
- De plint heeft aan de pleinzijde een zo open mogelijk karakter;
- De supermarkt heeft een uitnodigende entree aan het plein;
- Het laden en lossen voor de supermarkt vindt inpandig plaats, de toegang hiervoor is aan de zijde van de ringweg gelegen;
- Materiaalgebruik past bij de sfeer van het deelgebied.

MONUMENTEN

- De toelaatbaarheid van de aantasting van de monumentale waarden van de voorlopig aangewezen monumenten versus de transformatie wordt
- getoetst via het reguliere proces voor gemeentelijke monumenten;
- Hoofdvorm en alzijdigheid blijven behouden;
- Nieuwe aanbouwen sluiten in volume aan bij de hoofdbebouwing maar kunnen qua detaillering en materialisering afwijken;
- Gebruik van hoogwaardige materialen en een zorgvuldige detaillering;
- De bestaande materialisering is leidend, bij wijzigingen in materialisatie geldt het regulier proces voor monumenten.





Centraal plein Referenties

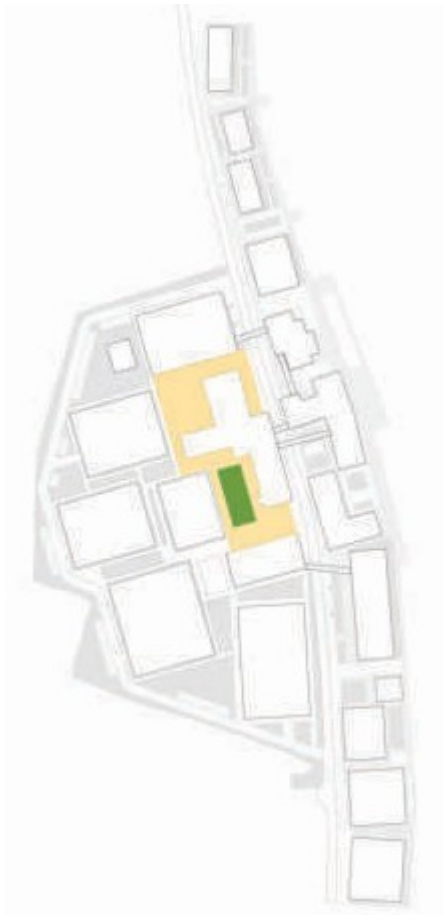


Bijzondere elementen aan de buitengevel zoals trap en letters



Moderne interpretatie industriële uitstraling gevels met verschillende invullingen

Centraal plein Buitenruimte



BUITENRUIMTE

- De pleinen hebben een stedelijk en industrieel karakter;
- Eenvoud op hoofdlijnen en variatie in onderdelen;
- Het (nader te bepalen) basismateriaal is voor beide pleinen gelijk en sluit aan bij de uitgangspunten voor het gehele plangebied;
- Bestrating loopt door van gevel tot gevel.

4.3 Groene zoom

Aan de westzijde van de Noorddijk zijn in het binnendijkse gebied een aantal grote lagere woonblokken gesitueerd. In de woonblokken zijn grondgebonden woningen geprogrammeerd bestaande uit twee of drie bouwlagen.

De groene zoom heeft een groen karakter met brede autovrije groenstroken tussen de blokken. Hoewel deze zone een ander karakter heeft dan de rest van het gebied is ook hier de industriële sfeer voelbaar. De woningen hebben een industriële uitstraling en de inrichting van de buitenruimte is groen maar functioneel met stoere materialen. Zowel in de blokken als in de open ruimte is gezocht naar een diversiteit in maatvoering die aansluit bij het algehele beeld van Zaankwartier (Meneba).

De woonblokken zijn voor autoverkeer bereikbaar via een rondweg aan de buitenzijde van het plangebied. Het parkeren vindt plaats in de binnengebieden van de woonblokken.





STEDENBOUW

- Losse alzijdige blokken;
- De blokken zijn onderling verschillend in opbouw (open-gesloten, raster, kleur, verticaal-horizontaal, plug in add on);
- Blokken staan 'koud' op de grond;
- De entrees zijn aan de buitenzijde van de blokken gesitueerd;
- Aan de pleinen zijn afwijkingen in bouwhoogte en typologie mogelijk;
- Toepassing van platte daken;
- Parkeren wordt geïntegreerd in het bouwvolume.

ARCHITECTUUR NIEUWBOUW

- De architectuur van de nieuwe bebouwing refereert aan de industriële uitstraling van de bestaande bebouwing zoals beschreven in hoofdstuk 2;
- Kleuren zoals beschreven in hoofdstuk 2 in bijvoorbeeld beton, stuc, metselwerk of metalen gevelbekleding;
- Eventuele balkons van de woningen dragen bij of zijn onderdeel van het monolithisch karakter van het gebouw;
- De toegangen tot de parkeergebieden binnen de blokken zijn zorgvuldig vormgegeven, doorzichten blijven mogelijk, geen dichte hekwerken of deuren.

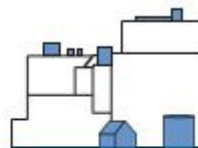
BUITENRUIMTE

- De buitenruimte heeft een groen karakter echter met een industriële, informele uitstraling;
- Eenvoud op hoofdlijnen en variatie in onderdelen;
- Straatmeubilair en verlichting past bij de industriële uitstraling van het gebied;
- De materialisering van de bestrating sluit aan bij de materiaalkeuze voor het Zaankwartier (Meneba) terrein als geheel;
- Speeltoestellen en speelveldjes passen bij het industriële karakter;

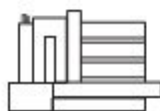
- Langs de gevels is een zone die door de bewoners in gebruik kan worden genomen voor geveltuintjes en zitbanken;
- De parkeerplaatsen langs de randweg worden uitgevoerd in een verharding passend bij het groene karakter;
- Bij de inrichting van de oevers dient rekening te worden gehouden met het historische cq. groene karakter van de watergang;
- Het onderhoud van de watergang vindt bij voorkeur plaats via het water;
- Bij de inrichting van de buitenruimte dient rekening te worden gehouden met maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie.



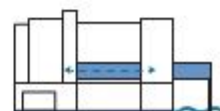
open-gesloten



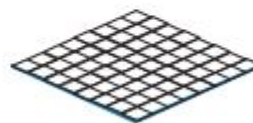
industriële accenten



donker-licht
hard-zacht



verbindende elementen



buitenruimte



Groene zoom Referenties bebouwing



Dichte zijgevel met enkele openingen (groot en klein)



Toepassing van een raster in de gevel



Afwisseling open en gesloten vlakken in de gevel



Gesloten 'gevel' met regelmatige raamverdeling



Diversiteit open en gesloten vlakken binnen een stramen, toegang parkeergarage met industriële uitstraling



Gesloten zijgevel met één grote opening als verbijzondering



Vlakke gevel met open en gesloten vlakken



Diversiteit aan gevelopeningen



Straatbeeld door overlappende bebouwing met per bouwblok een diversiteit aan materialen en invulling gevels

Groene zoom Referenties buitenruimte



Afwisseling gecultiveerd en extensief groen



Semi-private zone voor de woningen



Afwisseling gecultiveerd en extensief groen, rafelige randen

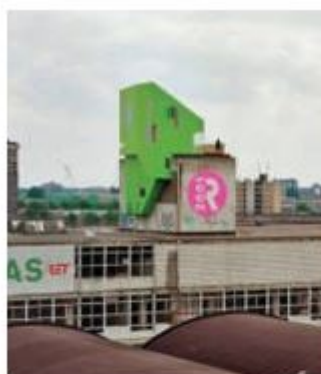


Rafelige randen, informeel karakter, industriële materialisatie

4.4 Specials

De in hoofdstuk 4 beschreven 'specials' zijn gebouwen/ elementen die opvallen door de schaal, bijzondere functie of materialisering. Het zijn accenten en/of kleine dissonanten die het plan verlevendigen.

De 'specials' zijn bijzondere elementen die qua vorm, materialen en kleur afwijkende van de overige bebouwing zoals beschreven in dit document. Bijzondere vormen en felle kleuren worden toegejuicht.



Voorbeelden van specials bebouwing: op- en aanbouwen op het dak of aan de gevel



2

Voorbeelden van specials openbare ruimte: bijzondere speelelementen, gevelkunst

