

Verslag

Denktankbijeenkomst Meneba

27 oktober 2020

Op 27 oktober jl. vond de eerste denktankbijeenkomst plaats over de herontwikkeling over het Meneba-terrein. Verschillende ondernemers, bewoners en vertegenwoordigers van lokale organisaties waren uitgenodigd om deel te nemen aan de denktank. In totaal waren er dertien deelnemers aanwezig. Vanuit het projectteam waren aanwezig:

- Feike van Reesema (De Vlijt)
- Marleen van den Broek (De Vlijt)
- Erwin Kiela (De Vlijt)
- Arne Lijbers (Architect Mecanoo)
- Hans Meijers (Gemeente Zaanstad)
- David Kooi (Wijkmanager, Gemeente Zaanstad)
- Martine van Gerven (Programmasecretaris, Gemeente Zaanstad)
- Theo Dohle (De Wijde Blik)
- Frances Rasker (De Wijde Blik)

Participatieproces tot nu toe

Na een voorstelronde van het projectteam en de deelnemers is kort toegelicht hoe het doorlopen participatieproces tot nu toe is verlopen. De reacties uit de omgeving zijn overwegend positief. Veel buurtbewoners zijn blij dat er iets nieuws komt op het industrieterrein. Wel zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten naar voren zijn gekomen via een [enquête](#) onder bewoners en ondernemers en uit gesprekken met burens en organisaties in de omgeving zijn:

- Veel groen terug laten komen op het terrein;
- Betaalbare woningen maken en voor verschillende doelgroepen;
- Goede bereikbaarheid en verkeersontsluiting. Heel belangrijk punt voor bewoners én ondernemers;
- Horeca en een supermarkt zijn gewenst.

Daarna is kort stilgestaan bij de planning en de 'producten' die de komende periode worden uitgewerkt, namelijk:

- Stedenbouwkundig plan (hoogtes, invulling, locatie van nieuwe en bestaande gebouwen)
- Beeldkwaliteitsplan (hoe gaat het eruit zien? Architectuur en openbare ruimte)
- Mobiliteitsconcepten (nieuwe ideeën en oplossingen voor verkeer en vervoer).
- Bestemmingsplan (regels max. hoogtes en functies: wonen, werken, groen).

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Memo

Presentatie concept-ontwerp

Arne Lijbers, architect bij Mecanoo licht toe dat hij bij elk ontwerp rekening houdt met drie zaken: *People* (de omgeving betrekken), *Place* (historie meenemen en gebruiken), *Purpose* (een duurzame leefomgeving creëren die zo lang mogelijk meegaat)

Hij licht toe dat zij proberen om zoveel mogelijk historische panden te behouden en dat momenteel de constructies van de panden onderzocht wordt om te bepalen welke er behouden kunnen blijven.

Aan de hand van verschillende slides (zie presentatie op meelfabriek.info) licht Arne de kernkwaliteiten van het terrein toe en de concept plannen. Vervolgens licht Arne het plan verder toe aan de hand van vier thema's waarna de deelnemers opmerkingen en ideeën kunnen aandragen.

(1) Woonprogramma / Bijzondere woonvormen

Het project heeft een gemêleerd programma voor verschillende doelgroepen. Er zal plek komen voor sociale huisvesting, betaalbare koopwoningen, middenhuur appartementen, en vrijesector koop- en huurwoningen.

Op dit moment wordt onderzocht of er ook ruimte in het programma kan worden gemaakt voor bijzondere woonvormen. De deelnemers zijn alvast gevraagd om ideeën over bijzondere woonvormen aan te dragen.

Reacties en ideeën deelnemers:

- Woningen voor verschillende doelgroepen worden altijd in aparte woonblokken ingedeeld. Kunnen de verschillende type woningen voor de verschillende doelgroepen ook in één blok worden ondergebracht? Bijvoorbeeld zorgwoningen naast middenhuur appartementen.
- Bijzondere woonvormen:
 - Er zijn heel weinig bijzondere woonvormen in de Zaanstreek.
 - Creëer woningen voor bijzondere doelgroepen met zorgbehoeftes die nu in een zorginstellingen wonen.
 - Creëer wooncomplexen voor mensen die wel op zichzelf kunnen wonen, maar niet geheel zelfstandig. Voor mensen die wel iemand in de buurt willen hebben. Bijvoorbeeld een complex met eigen woningen van circa 55m² met een extra logeerkamer zodat een familielid of vriend kan logeren als dat nodig is. Of een complex met aan het eind van de gang een groepswoning waar je heen kunt als het niet zo goed gaat.
 - Er wordt voorgesteld contact op te nemen Odion of Heliomare voor de verdere uitwerking van dit idee en/of om een deel te kopen/huren om het plan in werking te kunnen stellen.
 - Creëer wooncomplexen met gezamenlijke ruimtes waar bewoners bijvoorbeeld samen kunnen eten.

Memo

- Voor mensen met een zorgbehoefte bestaan tegenwoordig alleen woningen voor een korte periode niet voor een langere periode (jaren).
- [Stichting MEE](#) kan mogelijk goede input leveren over dit type woningen.
- Creëer koop starterswoningen en woningen voor ouderen, die missen nog in het plan.

Reactie projectteam: Wij creëren een gedifferentieerd woningprogramma, waarbij wij ook rekeninghouden moeten houden met de wensen van de beleggers. Zij streven naar een 100% eigendomsstructuur, wat betekent dat liever een gebouw in zijn geheel kopen en niet willen delen met andere kopers via VvE's. Hier moeten we rekening mee houden. Dit betekent dat als je wil differentiëren in één woongebouw dit lastig is. Daar staat tegenover dat beleggers en de corporaties zich de laatste jaren veel focussen op zorgwoningen en daar in willen investeren. Dit varieert van zware tot lage zorg. Dus de vraag om bijzondere woonvormen te faciliteren ligt zeker op ons netvlies en gaan wij verder uitwerken.

De gemeente heeft ook een duidelijke visie op betaalbare woningen, in het plan zit 70% betaalbare huur en koop.

(2) Voorzieningen

Als aanvulling op het woningprogramma is er ruimte voor verschillende voorzieningen zoals kantoren, commerciële voorzieningen en mogelijk een supermarkt. Er is overleg over de mogelijkheid van een hotel. Ook komen er twee parkeerhubs, waar centraal wordt geparkeerd door bewoners en bezoekers.

Reacties en ideeën deelnemers:

- Ideeën/opmerkingen over de America Silo
 - Horeca of een club
 - Uitzichtspunt zoals in Overhoeks in Amsterdam Noord of zoals op de Euromast in Rotterdam. Daar kan je met de daar aangebrachte standaard verrekijkers over heel Rotterdam en omgeving kijken. Bovenop de silo heb je prachtig uitzicht over de zaanbocht en mogelijk bij helder weer uit zicht tot de zee.
 - Skydiven of klimhal
 - America en de Vlyt zijn iconische gebouwen en moeten behouden blijven.
 - Er is meer behoefte aan woningen in de regio dan hotels. Er zijn meerdere hotels bijgekomen de laatste jaren.

Reactie projectteam: Er ligt een idee om een hotel te realiseren in de silo, maar de gesprekken zijn stopgezet door corona. De hotelmarkt heeft het zwaar in deze tijden. Ideeën

Memo

zijn welkom. Door de huidige corona crisis zijn markten en festivals op dit moment niet mogelijk. In de toekomst is een markt zeer welkom. Een klimmuur in de silo is helaas financieel hoogstwaarschijnlijk niet haalbaar

- Maatschappelijke voorzieningen
 - Een plek voor dagbesteding, een 'maak-plaats'.
Bijvoorbeeld voor creatieve bezigheden als schilderen. Er zijn weinig van dit soort plekken aanwezig in de regio.
 - Kinderopvang.
Reactie projectteam: er komen veel woningen voor gezinnen en starters, een kinderopvang is daarom gewenst en houden wij rekening mee in de plannen.
 - Plekken voor cultuur initiatieven.
 - Moderne bibliotheek, zoals de OBA in Amsterdam aan de Oosterdok.
 - Een plek waar de historie van het gebied terug kan komen, tentoonstelling o.i.d..
- Commerciële voorzieningen
 - Er is zeker behoefte aan een supermarkt.
Reactie projectteam: We willen heel graag een supermarkt huisvesten in het gebied. Gezien de ontwikkelingen in Brokking, en aan de andere kant van de brug, is een supermarkt heel wenselijk. De gesprekken met verschillende ketens lopen momenteel. De voorkeur gaat uit naar buurtsuper.
- Pleinen
 - Een markt zou goed bij kunnen dragen aan de sociale cohesie. Zorg dat de pleinen groot genoeg zijn om dit te faciliteren.
- Kantoorruimte: is er in deze huidige tijd wel behoefte aan zoveel kantoorruimte?
Reactie projectteam: we proberen gebouwen te ontwerpen die flexibel in te delen zijn in de toekomst.

(3) Verkeer en Vervoer

Arne licht kort het onderdeel verkeer en vervoer toe. De ambitie van de gemeente is om in de plannen veel aandacht te besteden aan alle vormen van mobiliteit. Daarbij wordt lopen, fietsen en nieuwe mobiliteitsconcepten zoals deel mobiliteit goed gefaciliteerd in het gebied. Op de Noorddijk krijgt langzaam verkeer voorrang. Het autoverkeer word via een lus om het terrein geleid. Bestemmingsverkeer en hulpdiensten kunnen het gebied nog wel bereiken.

Memo

Reacties en ideeën deelnemers

- **Goede verbinding met Wormerveer**

- Zorg voor een goede verbinding met de rest van Wormerveer mist, zodat het één wordt.
- Zorg ook dat Brokking echt bij Wormerveer hoort door bijvoorbeeld de bomen door te trekken langs de Zaan zodat er éénheid is. Qua beleving is Brokking op dit moment meer betrokken bij West-Knollendam.
- Je moet het gevoel krijgen dat je een rondje rijdt in het stad.
- Voorkom dat je leeg marktplein in centrum Wormerveer krijgt omdat de nadruk van de voorzieningen teveel in Meneba komt te liggen

Reactie projectteam: Centrum Wormerveer moet het centrum blijven. Meneba is voornamelijk 'wonen' met een aantal voorzieningen voor bewoners.

- **Openbaar vervoer**

- Zijn er plannen om vervoer over het water te realiseren? Een waterveer bijvoorbeeld.
- Ontsluiting OV is niet gefaciliteerd maar wordt dit meegenomen in het project?

Reactie projectteam: er is al nagedacht over openbaar vervoer over de Zaan en dit nog nader bekeken. Wij zijn in gesprek met de gemeente over het openbaar vervoer in de buurt van het Meneba-terrein. Uiteindelijk is de Vervoerregio Amsterdam die de vervoersconcessie aanbesteedt hier verantwoordelijk voor. Wij hebben daar beperkte invloed op.

- **Fietsen**

- Fietsen: faciliteer het kunnen fietsen van een mooi rondje in/rond Wormerveer door veel meer punten aan elkaar knopen.
- In Brokking is veel zwaar verkeer. Veilig fietsverkeer voor jonge kinderen is een belangrijk aandachtspunt.

- **Ontsluiting**

- Het is een veelbelovend plan, maar verkeer en vervoer is echt nog een zorgpunt. Daar is nog veel werk aan de winkel.
- Bereikbaarheid en goede verkeersdoorstroming, er moet ook breder gekeken worden naar de hele regio. Bewoners als ervaringsdeskundigen betrekken bij de plannen.
- Kruising Ned Benedict/Witte Bijweg wordt een knelpunt.
- De Noorddijk bij Brokking naar West-Knollendam wordt fietspad. Voorstel om de Noorddijk uiteindelijk wel weer open te stellen voor verkeer richting Molletjesveer en West-Knollendam

De
Wijde
Blik

Memo

- Om de nieuwe woonwijk toegankelijker te maken en de verbinding met Wormerveer noord te verbeteren, zou mogelijk eens onderzocht kunnen worden of de wijk via de Westerstraat met een tunnel onder de Ned Benedictweg door verbonden kan worden met de Schrijversbuurt. Ook is dan het Noorderveld beter bereikbaar. En kan de oversteek met verkeerslichten vervallen.
- **Overige opmerkingen en aandachtspunten**
 - Er komt er een basisschool aan de andere kant van de brug. Zorg voor veilige routes naar scholen in de buurt.
 - Goed dat het een voetgangersgebied wordt.
 - Parkeergarage: Houdt rekening gehouden met elektrische auto's en fietsen.

Reactie Hans Meijers (Gemeente Zaanstad):

Voor de gemeente is een goede ontsluiting van het gebied ook heel belangrijk. De gemeente werkt hier momenteel aan.

Een paar weken geleden heeft er een informatiesessie plaatsgevonden met ondernemers in de buurt. Daar zijn dezelfde zorgen over de ontsluiting van het gebied geuit. Op dit moment wordt berekend wat de impact van extra woningen is op de ontsluiting. Daarbij heeft de gemeente ook nauw contact met de ondernemersvereniging.

De Ned Benedictweg is op dit moment een barrière tussen de twee wijken. Op de langere termijn is dit iets wat zij graag willen aanpassen.

De gemeente is ook een voorstander van het ontmoedigen van het autogebruik.

Reactie projectteam:

In het ontwerp worden de parkeernormen zoals gesteld door de gemeente aangehouden.

Adviesbureau Goudappel Coffeng doet op dit moment onderzoek naar verkeer in de omgeving.

Er is een mobiliteits programma van eisen opgesteld om het gebied van mobiliteit, waar bijvoorbeeld ook gevraagd wordt om deelmobiliteit en elektrische fietsen (oplaadpunten) te faciliteren.

Memo

(4) Openbare ruimte

Arne licht aan de hand van de presentatie de verschillende ideeën voor de inrichting van de openbare ruimte toe, zowel langs de kade, de verschillende ontmoetingsplekken in het gebied en ideeën voor de groene zoom.

Tussen de gebouwen zijn veel kansen om het gebied te vergroenen. Dit is ook goed voor de waterberging en het creëren van biodiversiteit. Het nieuwe Meneba moet echt een plek zijn om te willen verblijven. Er komt ook een centraal plein, waar hoogstwaarschijnlijk ook de horeca wordt gevestigd.

Het is ook de bedoeling om veel verbinding te maken met de Zaan. Er wordt gekeken of de kade geactiveerd kan worden, door middel van steigers zou deze bruikbaar gemaakt kunnen worden voor bewoners.

Reacties en ideeën deelnemers:

• Voorzieningen

- Voorzieningen voor jonge gezinnen? Hoeft niet in de vorm van een speeltuin.
- Speeltuinen en beweegtuinten is een goed idee, zeker in deze tijden.
- Natuurspeeltuinen zoals het [Woeste Westen](#).
- Openbare BBQ plekken.

• Groen

- Er zitten weinig bomen en groen in het ontwerp. Ook de groene zoom oogt nog niet heel groen. De waterkant is ook niet erg groen.
- Kan er ook groen terugkomen op de gebouwen, groene daken bijvoorbeeld.
- Uitrengzones voor honden, waar mensen ook mogen verblijven. Zorg wel voor een goede/veilige scheiding tussen kinderen en honden.
- Buurttuin/pluktuin: Goed idee maar Zaanstad is wel bekend om de gifgrond waardoor er grond moet worden afgegraven als de tuin in de grond geplaatst wordt.
Reactie projectteam: in de groene zoom of in de tussenruimte in de strip is plek voor groene ontmoetingsplekken.

• Historische verwijzingen

- De oude molensteen wordt bewaard en mag een mooie plek krijgen op het terrein. Een deelnemer geeft aan dat het een mooi element is voor in een toekomstpoort en/of bij een van de drie entrees van het gebied.
- Verwijs in de naamgeving van de straten en gebouwen naar de tijd van Wessanen.

Reactie projectteam: dit willen we zeker terug laten komen, maar niet alle namen mogen gebruikt worden.



Memo

Voorbeelden van historische namen (nagestuurd per mail):

De Vlijt straat
De Tijd straat
De Witte Silo straat
Adriaan Wessanenstraat
Dirk Laan plein
Jan Visweg
Meester de Smet
Meester Slot

En ook naar beroepen of producten van de meelfabrieken zoals:

De Sjouwer
De Zakkennaier (of zelfs Zakkenwasser want dat moest tenslotte ook gebeuren)
Kalvermelk
De Stoker
Meelmolen
Molenaar
Boekweit, Rogge, Tarwe etc.
Gladoor (daar staan Wormerveeders om bekend)
Betekenis: de bijnaam gladoren zou afstammen van de oliemolens in Wormerveer. Door het harde geluid dat de hei van de oliemolen produceert, waren oliemolenaars over het algemeen stokdoof. Daarom hielden zij hun, van de olie vette, hand achter hun oren om anderen beter te kunnen verstaan. Door het vet dat achterbleef, werden de oren glad.

Overige vragen:

- In hoeverre heeft het stikstofprobleem invloed op de bouw?
 - o Geen beperking, omdat de oude fabrieken al veel stikstof uitstootten.
- Hoe is het Hoogheemraadschap aangehaakt?
 - o Het Hoogheemraadschap is aangesloten. Het water komt in dit project niet naar binnen, zoals wel het geval is in Brokking. Omdat het een vaarroute is moeten wij 150 meter van de brug blijven.
- Wind: hoe gaan jullie met wind op het terrein?
 - o Wij proberen daar rekening mee te houden, door zo veel mogelijk beschutting tussen de gebouwen te creëren. Maar het blijft een plek met veel wind.
- Hoe ver breiden jullie uit naar rechts (noorden)?
 - o Wij zijn eigenaar tot aan de grondbank. We kijken tot nu toe alleen maar tot het einde van de grondbank, we zijn nog in overleg voor het deel daarna.



Memo

Alle ideeën en opmerkingen worden meegenomen door het projectteam en waar mogelijk verwerkt in het plan.

De deelnemers worden nog geïnformeerd over de datum van de volgende bijeenkomst. Dit is afhankelijk van de vordering van de plannen.



De ———
— Wjde
Blik ———