

Gigant aan de Zaan

door Arie Grevers

Energieneutraal, toekomstbestendig en met respect voor de historische context.

Duurzame planontwikkeling betekent volgens 3Delta: iets moois achterlaten

dat ook van waarde is voor de samenleving van straks. Hun eerste project: een

veevoederfabriek in de noordelijke Zaanstreek. Plan en locatie deugen en

lokale bestuurders staan er helemaal achter. Nu nog een investeerder vinden.

In de wijde omgeving staat het pand bekend als Brokking, al was het maar omdat deze naam met grote letters op de gevel staat. De Poortwachter aan de Zaan, zeggen de lokale bestuurders met enige vertederling. Want deze voormalige veevoederfabriek met karakteristieke silo's is een *landmark*, die als het ware waakt over het open landschap met in de verte de stedelijke agglomeratie van Amsterdam, Zaandam en Alkmaar. Aan de voet ligt Wormerveer en rondom veel weiland, water en fraaie luchten. Het pand, dat al zo'n vijftien jaren leegstaat, markeert de overgang tussen de bebouwing en de bedrijvigheid van Wormerveer en het waterrijke weidelandschap. Sinds mensenheugenis heeft op deze plek een robuust bouwwerk gestaan. Voor de fabriek stond er een graanmolen en daarvoor een oliemolen. Een geschiedenis die teruggaat tot in de zeventiende eeuw. Al ruim drie eeuwen staat op deze locatie dus een bakken voor de omgeving. Een bakken dat inmiddels onlosmakelijk verbonden is met het landschap.

'We doen ons uiterste best voor dit project met optimale kansen'

Dat vindt de gemeente Zaanstad en dat vinden ook de mannen van 3Delta, bestaande uit Reinier Besemer, Jan Pieter Schoon en Tjaart Vos. Ze zetten zich in voor het behoud van het complex. En dat doen ze in hun vrije tijd, want alledrie hebben ze een baan. Reinier is bodemdeskundige en beschikt over veel ervaring met herontwikkeling van saneringslocaties. Jan Pieter heeft een financiële achtergrond en Tjaart Vos weet alles van de combinatie ruimtelijk ontwerp en waterbeheer. Gewapend met deze drie disciplines willen ze samen met een investeerder een rendabel plan ontwikkelen, waardoor Brokking behouden blijft. Hun belangrijkste drijfveer: iets moois achterlaten in de Zaanstreek. Een belangrijke doelstelling: streven naar een energie-autarkische

ontwikkeling. Een en ander doen ze samen met de huidige eigenaar, De Heus Veevoerders uit Ede.

De insteek van 3Delta verradt een meer ideologische dan een commerciële insteek en dat kunnen Reinier en Jan Pieter bevestigen. Zij en hun collega Tjaart, die niet bij het vraaggesprek aanwezig kon zijn, steken er veel tijd in en dat zijn tot op heden onbetaalde uren. Pas als de plannen concreet kunnen worden, verwachten ze een vergoeding voor hun inspanningen. Een benaderingswijze die belangrijk voordeel oplevert, aldus de heren. "We hebben meer geduld en uithoudingsvermogen dan een commerciële adviseur of ontwikkelaar. Bij ons geen uurtje/factuurtje, maar *no cure, no pay*."

Sloop geen optie

Maar waarom niet gewoon – om het wat oneerbiedig te zeggen – de beuk in die ouwe meuk? Er staan veel graansilo's in het Nederlandse landschap. Veel meer dan een organisatie als bijvoorbeeld Boei – de industrieel erfgoedclub – aankan. Is de herbestemmingsmarkt van industrieel erfgoed niet verzadigd?

Reinier: "Je kunt niet alles behouden. Helemaal mee eens. Maar je kunt wel je uiterste best doen voor een object op een locatie waar de kansen optimaal zijn. En die omstandigheden doen zich hier voor. Ik zal dat toelichten. Er is een bestuurlijke en ambtelijke wil in de gemeente Zaanstad om alles in het werk te stellen dit bakken te behouden. We komen wat dat betreft precies op tijd. De gemeente werkt in hoog tempo aan een gebiedsvisie en een nieuw bestemmingsplan voor het noordelijke deel van de Zaanstreek. In de gebiedsvisie wordt rekening gehouden met onze ontwikkelingsgedachten over Brokking. Die worden als het ware meegenomen in de formulering van het bestemmingsplan. Dat voorkomt procedurele drempels als we aan de slag willen. Ook onderhouden wij een goed contact met provincie en waterschap."

Jan Pieter: "Slopen is eigenlijk geen optie. Als je dat zou doen, lukt het je nooit meer om een volume van de bestaande omvang terug te krijgen op deze plek. Slopen zou niet alleen kapitaalsvernietiging van onroerend goed inhouden, maar ook de waarde van de gehele omgeving verminderen voor wonen, werken en recreatie. Wie een keer in het half-

duister via een smalle stalen trap naar boven is geklommen, begrijpt dat. Het uitzicht over het Jisperveld is werkelijk fenomenaal. Bovendien is slopen gewoon veel te duur. Dat geldt met name voor de betonnen silo; een massiviteit van staal en beton die niet te verwijderen is zonder zeer hoge kosten te maken. En waarom zou je sloopkosten maken als het complex straks blijvend duurzame energie kan genereren en woon-werkruimten oplevert?”

Biomassa

De silo's nemen een belangrijke plaats in bij de gedachten over de energiehuishouding, aldus Reinier. “In een deel van de silo's kun je biomassa opslaan voor vergisting. Met het gas is te voldoen aan de warmtebehoefte van de gebouwen. De 41 meter hoge gevels kunnen we omvormen tot 'groene wanden' en de daken bedekken met zonnecellen. Het water van de Zaan kan eveneens een rol spelen bij de klimatisering van de panden.”

Nautisch hotel

Hoe ziet het conceptontwikkelingsplan eruit? Jan Pieter: “De locatie biedt een breed spectrum aan ontwikkelingsrichtingen die we zo veel mogelijk willen benutten. De kracht van onze plannen schuilt in de schakering van functies; in een zinvolle combinatie van wonen, werken, dienstverlening, recreëren en toerisme. Denk aan atelierwoningen, lofts, een hotelvoorziening, conferentiezalen, fitness- en wellnessruimtes.” Reinier: “We beschikken over een aanlegplaats van 100 meter en ruimte voor een haven. Dat biedt mogelijkheden in de nautische sfeer. Brokking is een prima pleisterplaats voor de toeristische rondvaartdienst tussen Alkmaar en Zaandam. En vanuit Brokking zijn Zaandam/Zaanse Schans, Alkmaar en ook Amsterdam snel en gemakkelijk over het water te bereiken. Een prima locatie dus voor een zogenaamd 'nautisch hotel' met verhuur van boten. Bezoekers kunnen natuurlijk ook aanmeren met de eigen vaartuigen.”

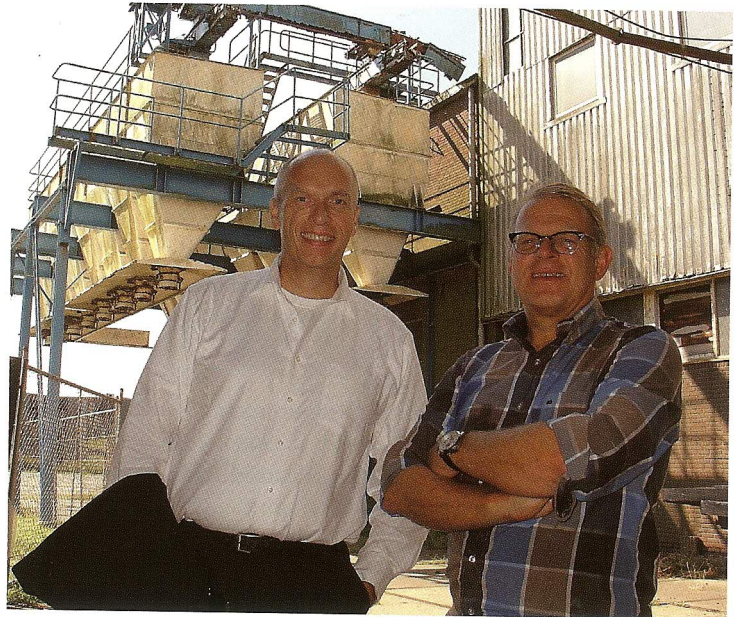
Klimaatadaptieve woningen

Het perceel ligt buitendijks en bestaat behalve uit het bebouwde gedeelte ook uit weiland. Ontwikkeling hiervan is belangrijk voor een sluitende exploitatie van het totaalplan. En ook dit idee stemt 3Delta goed af met gemeente en waterschap. Het trio denkt aan grondgebonden woningen in het hogere segment die klimaatadaptief zijn. Jan Pieter: “Het water kan immers stijgen in dit buitendijkse gebied en daar zul je rekening mee moeten houden. Die noodzaak zien we als een van de grootste *assets* voor een waardevaste investering ten opzichte van woningen in het dalende veengebied in de omgeving. Bovendien maakt het water het wonen hier extra aantrekkelijk.”

Investeerder gezocht

Het voorbereidende werk is zo goed als afgerond. Voor de ontwikkeling zijn meerdere scenario's denkbaar, bijvoorbeeld een eindconsumentenbenadering of een direct investeerderstraject. Vooralsnog wordt uitgegaan van het laatste en zodra een investeerder gevonden is, kan men van start. Dat wil overigens niet zeggen, dat het voorliggende plan per se tot in detail moet worden uitgevoerd.

Reinier: “We hebben op basis van uitgebreid onderzoek een plan bedacht dat volgens ons de meeste kans van slagen



Jan Pieter Schoon (l) en Reinier Besemer



Veevoederfabriek Brokking

heeft. Maar er is voldoende ruimte voor een inbreng waarin de accenten totaal anders liggen.”

Hoeveel tijd hebben de planmakers gekregen van de eigenaar van het perceel?

Jan Pieter: “Door onze benadering van *no cure, no pay* kunnen we in alle rust een investeerder zoeken. Dat moet natuurlijk geen decennium in beslag nemen, want anders loop je het risico dat het pand ten prooi valt aan de tand des tijds. Door verval neemt de waarde van het onroerend goed af en de kosten van herstel toe. Daar is niemand bij gebaat. Tussen nu en twee jaar moet er toch uitzicht zijn op realisatie.”

En als dat niet het geval is, zal de eigenaar dan zelf investeren in ontwikkeling?

Reinier: “Dat wordt nog onderzocht, maar ligt niet erg voor de hand. Ontwikkelingen als deze horen niet tot de corebusiness van De Heus. Maar uiteindelijk is alles een kwestie van afweging, mocht er onverhoopt geen serieuze investeerder gevonden worden. Wij menen echter dat zich een dergelijk scenario niet zal voordoen, omdat het totaalplaatje toch wel erg aantrekkelijk is. Het moet gek lopen willen we daar geen investeerder voor vinden.” ◀◀

Meer info: www.3delta.nl, www.brokkingwormerveer.nl