

# Cultuurhistorische Verkenning Meneba

(voorheen Wessanen & Laan)

Noorddijk 70, 53 en 53A  
Wormerveer



Erfgoed Zaanstad, november 2020

*Tekst:* Maartje van Hellemond en Cynthia van den Berg (architectuurhistorici)

*Redactie:* Cynthia van den Berg

*Coverfoto:* Wessanen en Laan ongedateerd (Bron: gemeentearchief Zaanstad 41.08843)

## Inhoud

1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Begrenzing.....	3
1.3	Leeswijzer .....	4
2	Ontwikkelingsgeschiedenis .....	5
2.1	Ontwikkelingsgeschiedenis van Zaanstreek en Wormerveer .....	5
2.2	Ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie Meneba .....	8
3	Cultuurhistorische waarden .....	15
4	Advies bij herontwikkeling .....	25
5	Beleidskader.....	35
6	Bronnen .....	35

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De voormalige meelfabriek Meneba (MEelfabrieken der NEderlandse BAKkerij) zal binnenkort herontwikkeld gaan worden. Op de plek van Meneba komt een nieuwe wijk met woningen, horeca, kantoren en voorzieningen. Ten behoeve van de herontwikkeling is op 8 oktober 2019 een Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Zaanstad en ontwikkelaar Waterland Real Estate gesloten. Onderdeel van deze overeenkomst is het Masterplan Meneba.

De gemeente heeft samen met de ontwikkelaar afgesproken dat we belang hechten aan de betekenis van onderdelen van het Menebacomplex als historisch erfgoed. Daarom worden alle objecten die in het Masterplan zijn geïnventariseerd als categorie 1 worden voorbeschermd als monument en deze zullen vervolgens worden aangewezen als gemeentelijk monument. Om de cultuurhistorische waarden van het voormalige fabriekscomplex te respecteren worden in het Beeldkwaliteitsplan specifieke criteria opgenomen.

Deze cultuurhistorische verkenning wordt nu gemaakt om de cultuurhistorische waarden van het gehele fabriekscomplex in kaart te brengen om te dienen als basis voor het nog op te stellen stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de openbare ruimte. Tevens kan deze verkenning gebruikt worden bij de cultuurhistorische onderbouwing in het nog op te stellen bestemmingsplan

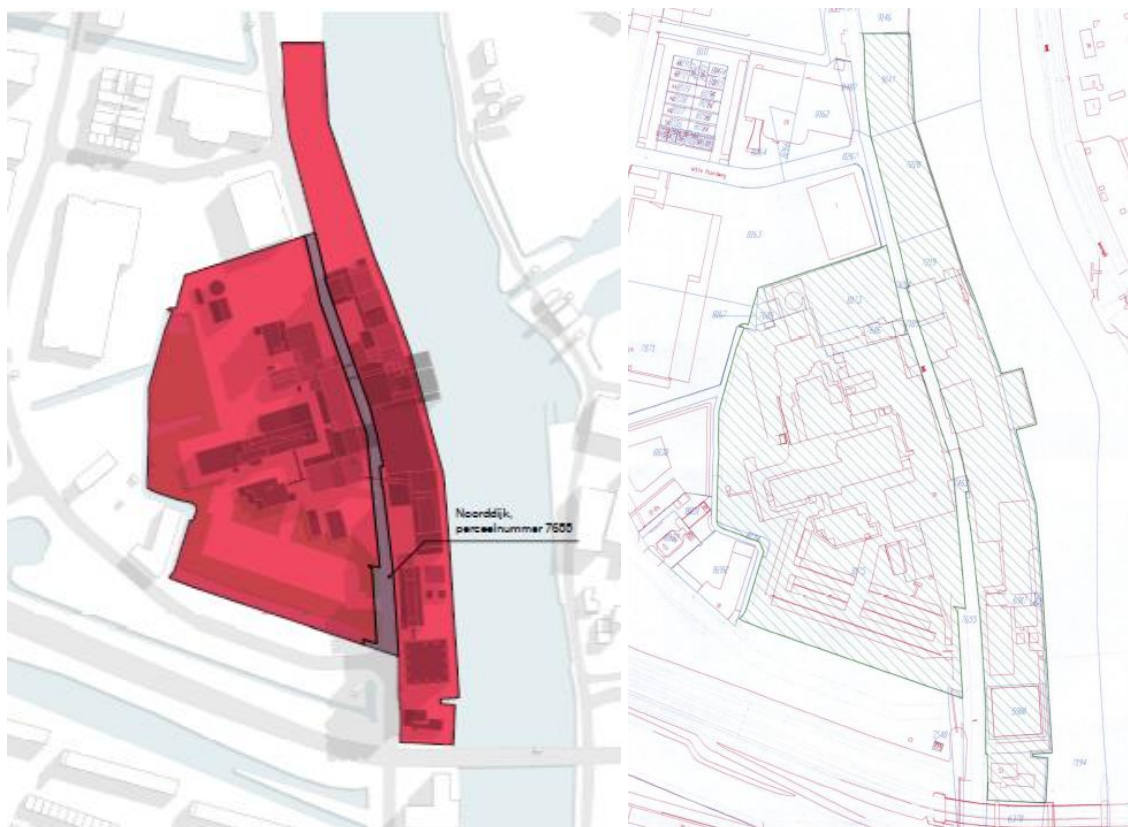
Dit wordt niet alleen gedaan omdat dit is afgesproken met de ontwikkelaar, maar ook omdat dit zowel wettelijk verplicht is als onderdeel is van het gemeentelijk beleid. Als het in verband met de nieuwbouwplannen nodig is om het bestemmingplan te wijzigen dan is het verplicht om cultuurhistorie mee te wegen in het kader van goede ruimtelijke ordening. Ook daarom is het nuttig om op dit moment de cultuurhistorische waarden van de locatie in kaart te brengen.

In de Erfgoedstrategie 2019-2023 van de gemeente Zaanstad is aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en haar identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is. Erfgoed wordt als basis genomen bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden en cultuurhistorische waarden worden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkeling opgenomen.

## 1.2 Begrenzing

Meneba is gelegen ten noorden van Wormerveer in het gebied dat in het Ruimteplan Zaan en IJ uit 2010 de "Noordzaan" wordt genoemd.

Dit plangebied heeft aan de oostzijde de Zaan als begrenzing en in het zuiden en oosten is de bestaande watergang de grens van het te ontwikkelen gebied. Concreet gaat het om de percelen perceelnummers: 5900,6916,6917,7219,7189, 7220,7605, 7606, 8167, 8173, 8175, 9147, zoals vastgelegd in het Masterplan Meneba van september 2019.



Plangebied volgens het Masterplan Meneba, september 2019

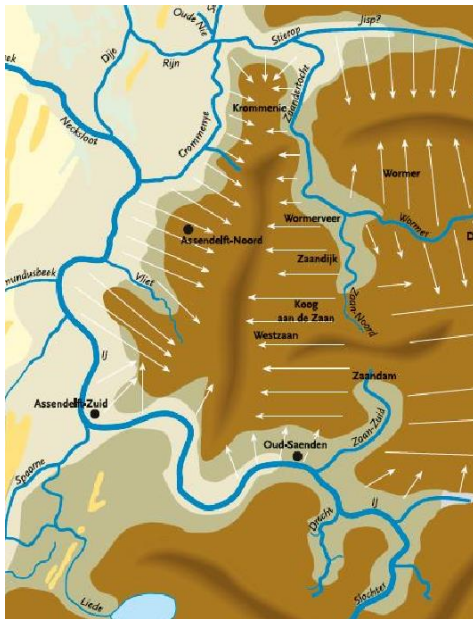
### 1.3 Leeswijzer

Als eerste wordt de ontwikkelingsgeschiedenis van Zaanstad en Wormerveer geschetst om vervolgens over te gaan tot de ontwikkelingsgeschiedenis van de voormalige fabriek Wessanen & Laan, later bekend als Meneba. De beschrijvingen zullen beknopt zijn, omdat al een uitgebreide cultuurhistorische verkenning Noordzaan bestaat en een bouwhistorische beschrijving is gemaakt van het complex. Daarbij is dit rapport gericht op het doel om te komen tot aanbevelingen vanuit de cultuurhistorie voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitsplan. Daarom ligt het zwaartepunt van het rapport op het formuleren van de cultuurhistorische waarden van het gebied en het advies bij herontwikkeling.

## 2 Ontwikkelingsgeschiedenis

### 2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis van Zaanstreek en Wormerveer

Het plangebied ligt aan de Zaan; de belangrijkste waterloop in de Zaanstreek. De Zaan is waarschijnlijk ontstaan als veenstroom. Ver voor onze jaartelling zorgde de Zaan al voor afwatering van het gebied. Toch was het gebied te nat en te ruig om permanent te wonen. Waarschijnlijk is pas tussen 1000 en 1100 gestart met de ontginning van dit deel van de Zaanstreek.



De Zaanstreek omstreeks het jaar 1000 met de Zaan en de ontginningsrichtingen  
(Geschiedenis van de Zaanstreek H1, Piet Kleij en Chris de Bont)

De vroege bewoners ontwaterde de grond door het graven van sloten vanaf de drassige Zaanoever naar de top van het veen. Zo ontstond het 'waterrijke slagenlandschap'. Hierdoor werd het geschikt voor bewoning en kon het land worden bewerkt. Door ontwatering van het land trad echter, door inklinking en oxidatie, bodemdaling op. Om het land te beschermen tegen het Zaanwater wierpen boeren in de twaalfde, begin dertiende eeuw de dijk ten noorden van Wormerveer op, wat nu de Noorddijk is. In deze tijd werd bijna langs de hele Zaan een dijksysteem aangelegd, zowel aan de westkant als deels aan de oostkant. Deze dijken dienden niet alleen als waterkering, maar vormden ook de doorgaande verbindingen naar het noorden.



Overzichtskaart met reconstructie van Noord-Holland anno 1288 met de dijken o.a. langs de Zaan  
(GAZ 92.00150)

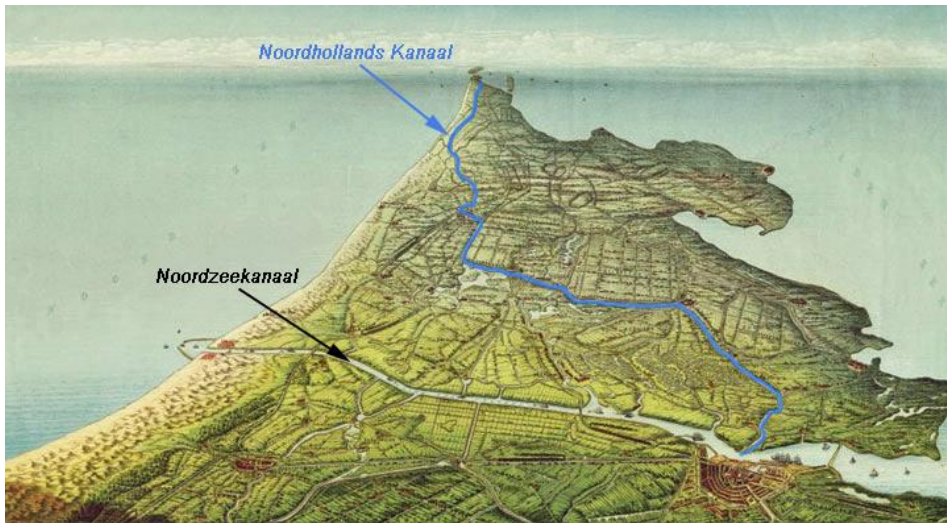


In de late Middeleeuwen boden de Zaan en de omliggende meren een gunstige gelegenheid voor de visserij. Dat werd dan ook één van de belangrijkste bronnen van bestaan voor de streek rondom de Zaan. De grote bloeiperiode van de Zaanse in de 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw was ook mede te danken aan de aanwezigheid van de Zaan. Molens speelden hier een grote rol in. Het succes van de 17<sup>e</sup> eeuwse Zaanse molenindustrie was afhankelijk van twee geografische factoren: het vlakke open land en het gunstige waterverkeersnet (de Zaan en het slotenstelsel in het veld). Zo ontstond langs de oever van de Zaan aan het einde van de zestiende eeuw het oudste industriegebied van Europa. Olieslagerij en de productie van papier en stijfsel werden de belangrijke bestaansbronnen in Wormerveer. Dat de olieslagerij juist langs het noordelijk deel van de Zaan (Wormer, Wormerveer) een grote vlucht nam, komt door de aanwezigheid van een belangrijke grondstof direct ten noorden van de Zaanstreek: koolzaad. Dit werd vanaf begin 1600 op het nieuwe land van de grootschalige droogleggingen, de Beemster en de Schermer, verbouwd. Een reden voor de verbouw van koolzaad was dat koolzaad zeer geschikt is om de pas drooggemaakte bodem bewerkbaar te maken voor verdere landbouw na de inpoldering. Uit dat koolzaad kon olie “geslagen” worden door de molens. Door deze welvaart groeide het dorp langs de Zaan vanaf de Zaanbocht richting het zuiden en het noorden en langs de paden. De molens stonden voornamelijk ten noorden en zuiden van het dorp, tegenover de Zaanbocht in Wormer en verder op in het veld, te bereiken via molenpaden.



Wormerveer rond 1700 met de vele molens langs de Zaan, aquarel van G. Mol (GAZ 41.06586)

Door verschillende oorzaken liep aan het einde van de achttiende eeuw de Zaanse handel en nijverheid terug. Toch bleef Wormerveer een welvend dorp, mede vanwege de aanwezigheid van de olieslagerij. De aanleg van het Noord-Hollandsch Kanaal (begonnen in 1819) en het graven van het Kogerpolderkanaal speelde hierbij een rol. Het zorgde voor een betere waterverbinding met Wormerveer. Hierdoor bloeide de economie van Wormerveer in het laatste kwart van de negentiende eeuw weer op.



Noordhollands Kanaal aangegeven op een kaart van 1860 (website Middelpunten)

De voedingsindustrie en de daarbij behorende veredelingsindustrie ging in deze tijd een grote rol spelen met producten zoals rijst, mais, thee, koffie en cacao. De Zaanstreek werd daardoor ook wel bekend als de “provisiekast” van Nederland. Een groot deel van de Zaanoever van Wormer werd bezet met Wormerveerse bedrijven, maar ook in het noorden en zuiden van Wormerveer ontstonden fabrieken. Aan de Zaanbocht in Wormerveer woonden de fabrikanten. De fabrikanten waren vooruitstrevend. In de Zaanstreek liepen zij bijvoorbeeld voorop bij de toepassing van stoomkracht. Zij breidden hun fabrieken in de tweede helft van de negentiende eeuw spectaculair uit en Wormerveer werd één van de belangrijkste Zaanse industriegemeenten. Ook stapten ze al vrij vroeg over van wind op stoom. Daarmee werden molens vervangen door stoomfabrieken.



Fabrieken langs de Zaan 1946 Wormerveer met in het noorden en zuiden van Wormerveer fabrieken en met de fabrieken in Wormer tegenover de Zaanbocht. (GAZ 50.1082)

## 2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie Meneba

Het plangebied van de locatie Meneba is een gebied waar, voor zover we weten, de activiteiten altijd gericht waren op de industrie. Mogelijk hebben zich hier vóór de 17<sup>e</sup> eeuw boeren gevestigd, hier is echter verder niets over bekend. Vanaf de zeventiende eeuw begon dit gebied zicht te ontwikkelen. Dit kwam door de opkomst van de olieslagerij als belangrijke bestaansbron in Wormerveer. Vooral hier in het noorden van Wormerveer, nabij De Schermer en De Beemster waar het koolzaad vandaan kwam, stonden veel oliemolens. De molens stonden allemaal buitendijk, dus tussen de Noorddijk en de Zaan, vanwege de goede bereikbaarheid via het water en de goede windvang langs de Zaan.



*De molens die in 1812 op het minuutplan stonden. Rechts: de molens waarvan bekend is dat ze in het plangebied gestaan hebben (Zaanstad 1812 GEO kaart)*

In 1765 richtte Adriaan Wessanen samen met Dirk Laan een handelsonderneming in mosterd-, canary- en andere zaden op. In 1789 slaagde Dirk Laan er in zijn compagnon uit te kopen, maar de naam Wessanen bleef bestaan. Dit was het begin van het generaties lange leiderschap van de familie Laan binnen dit bedrijf. Aan het einde van de 18<sup>e</sup> eeuw kocht de onderneming mosterd- en poedermolen De Tuinman in het veld van Wormerveer en ging zich daarmee ook richten op het verwerken van de zaden. Rond 1825 kwam handel in tarwe, gort en haver daarbij vanaf 1839 ook rijst uit Java.



Vanaf 1839 kocht het bedrijf meerdere molens in diverse dorpen, waaronder meerdere oliemolens in het noorden van Wormerveer. In het plangebied kochten ze vijf molens:

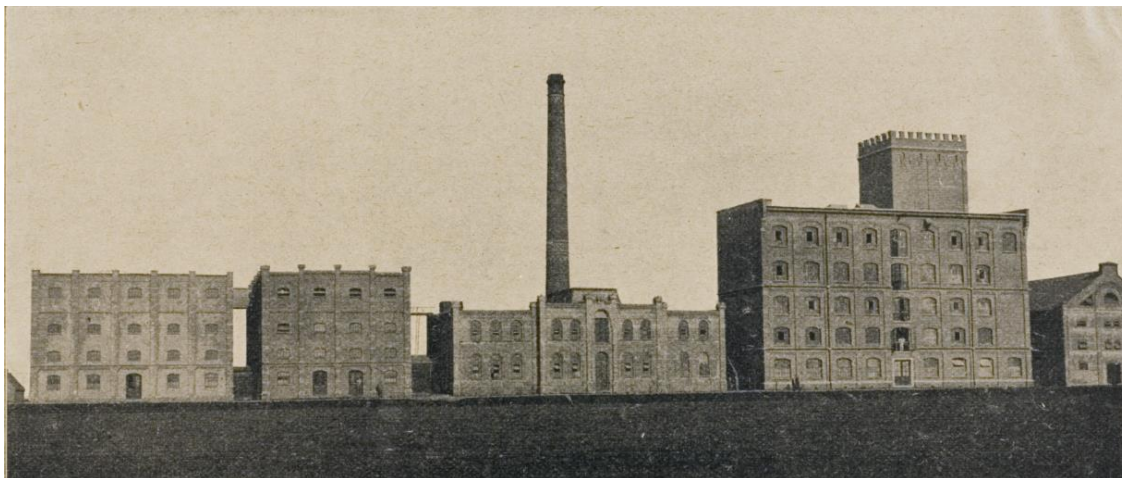
- De Groene Boer, 1842
- De Bonte Kraai, 1843
- De Bezem, 1843
- De Witte bijl, 1944
- De Boerin, 1845

Andere molens huurde het bedrijf.

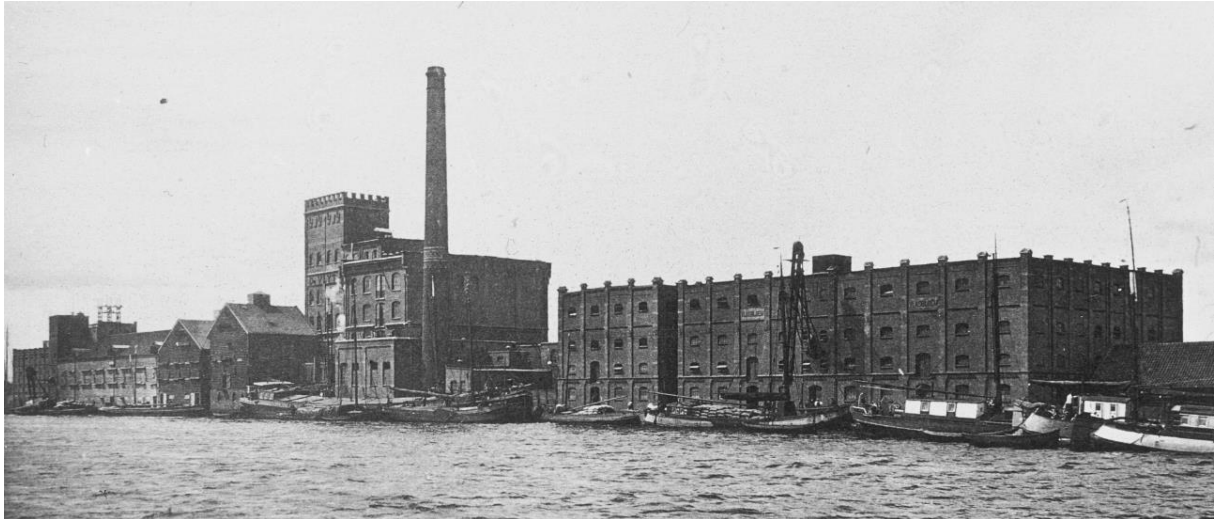
In 1857 wordt het besluit genomen om stoomkracht te gaan toepassen. Voor Zaanse begrippen was dit een vroege overstap van wind naar stoom. Op de plaats van de molen 'De Witte Bijl' aan de Noorddijk werd stoomoliefabriek 'De Tijd' gebouwd. Bij de fabriek waren ook pakhuizen noodzakelijk. Daarom kwamen in 1858 pakhuizen De Vlasbloem en De Voorzichtigheid erbij. In 1861 volgde stoommeelfabriek 'De Vlijt' met pakhuys Magazijn. In de beginperiode van de stoomkracht, werden deze fabrieken samen met de molens gebruikt. Het definitieve einde van het gebruik van windkracht vond pas in 1904 plaats. In 1898 verbrandde het complex en werd het geheel herbouwd door Gebroeders Gorter naar ontwerp van de architecten Van Rossem & Vuyk. Tot 1910 breidde de fabriek zich verder uit tussen de Noorddijk en de Zaan.



v.l.n.r. Pakhuys De Voorzichtigheid, fabrieken De Tijd en De Vlijt en pakhuys Magazijn gezien vanaf de landzijde, voor de brand, 1868 (GAZ 2102603)



v.l.n.r. Pakhuys De Voorzichtigheid, fabrieken De Tijd en De Vlijt en pakhuys De Korenaar gezien vanaf de landzijde, na de brand, rond 1900(GAZ 31.01169)



Het uitgebreide fabriekscaplex gezien vanaf de Zaanzijde v.l.n.r. Odessa, Polen, De Koreenaar, Magazijn, De Vlijt, De Tijd, De Voorzichtigheid en De Vlasbloem rond 1910 (GAZ 92.00260)



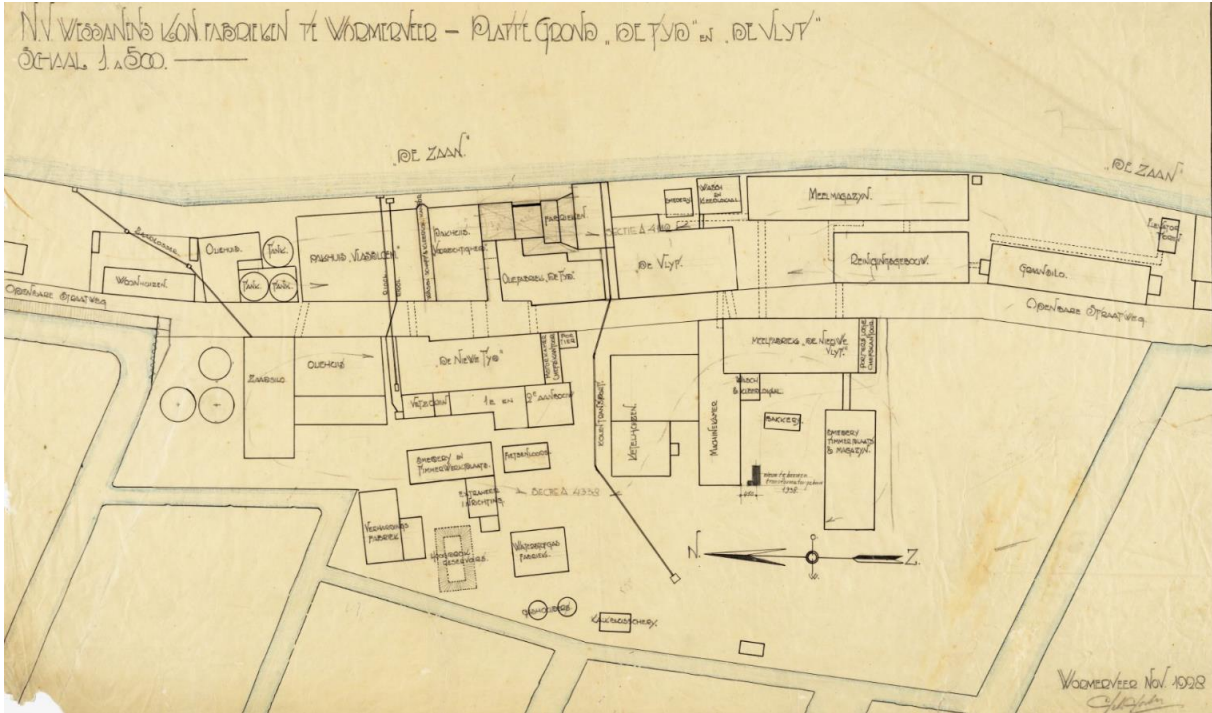
Plattegrond van het fabriekscaplex De Tijd en De Vlijt met pakhuizen, 1910 (Bron: Het pakhuiscapboek van de Zaanstreek /Amsterdam: Vereniging van ter Amsterdamsche Beurze vertegenwoordigde Brand-Assuradeuren, 1910, bijlage, kaart nummer 9)

In 1910 werd voor het eerst aan de landzijde van de Noorddijk gebouwd, hier kwam een uitbreiding van fabriek De Tijd: De Nieuwe Tijd. Deze krijgt nog in 1915 en 1919 uitbreidingen. De Vlijt kreeg in 1911 aan de landzijde van de dijk een uitbreiding met de verassende naam: De Nieuwe Vlijt. Ook hier kwamen verschillende uitbreidingen tussen 1916 en 1948. De oude en nieuwe fabrieken werden met elkaar verbonden door luchtbruggen. Ondertussen waren een aantal panden aan de Zaan, Odessa, Polen, Koreenaar en Magazijn, bij een brand in 1912 verloren gegaan. Daarvoor in de plaats kwam in 1914 silo Rusland aan de Zaan te staan. In het noorden komen in 1915 Zaa dsilo en in 1921 de waterstofgasfabriek bij het. Vervolgens komt ten zuiden van Rusland in 1937 de Koreenaar en in 1965 wordt de rij in het zuiden gesloten door silo Amerika. Ondertussen ontving de fabriek in 1913 het predicaat "Koninklijke" en werd de naam Wessanen Koninklijke Fabrieken. Gedurende het begin van de 20ste eeuw breidde het fabriekscaplex dus flink uit, niet alleen in plattegrond, maar ook in opstand.





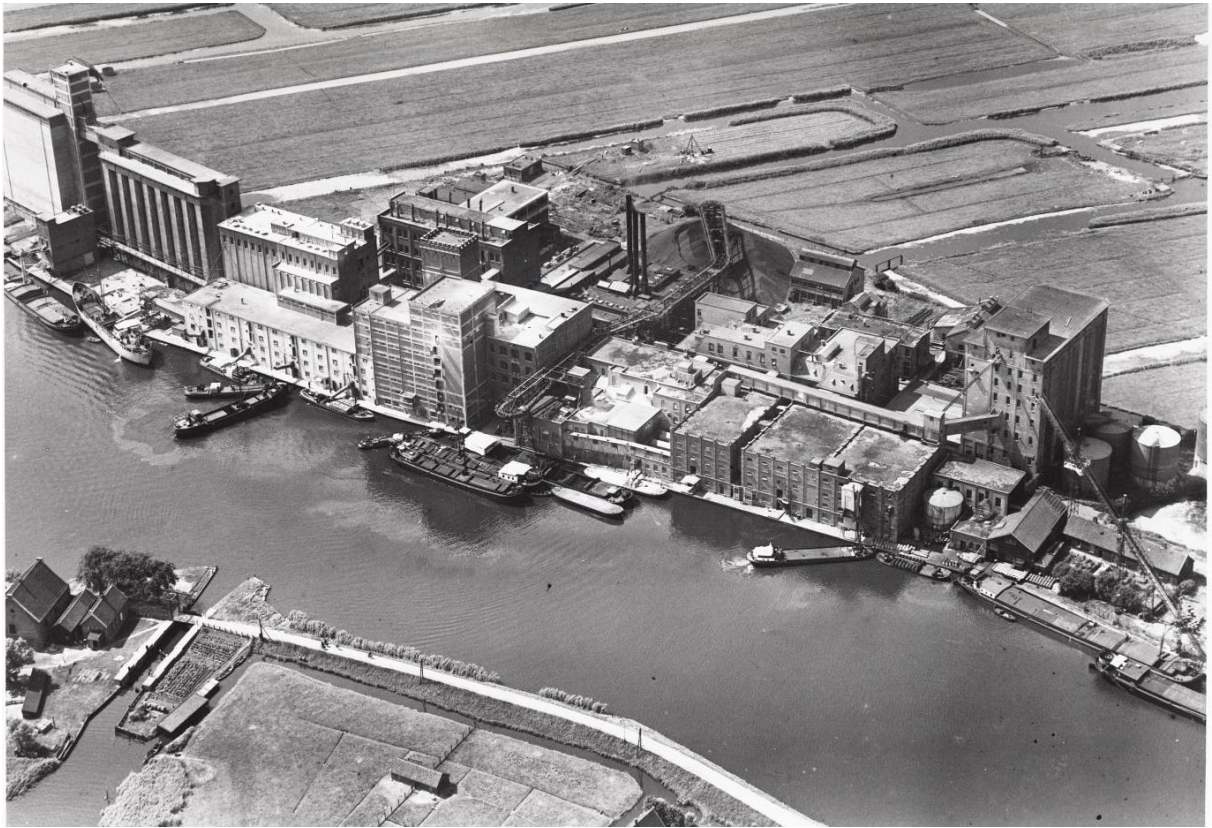
Fabriek met uitbreiding de Nieuwe Tijd (inclusief luchtbrug) aan de landzijde, circa 1920 21.16124



Plattegrond fabriek, 1928 (bouwdossier)

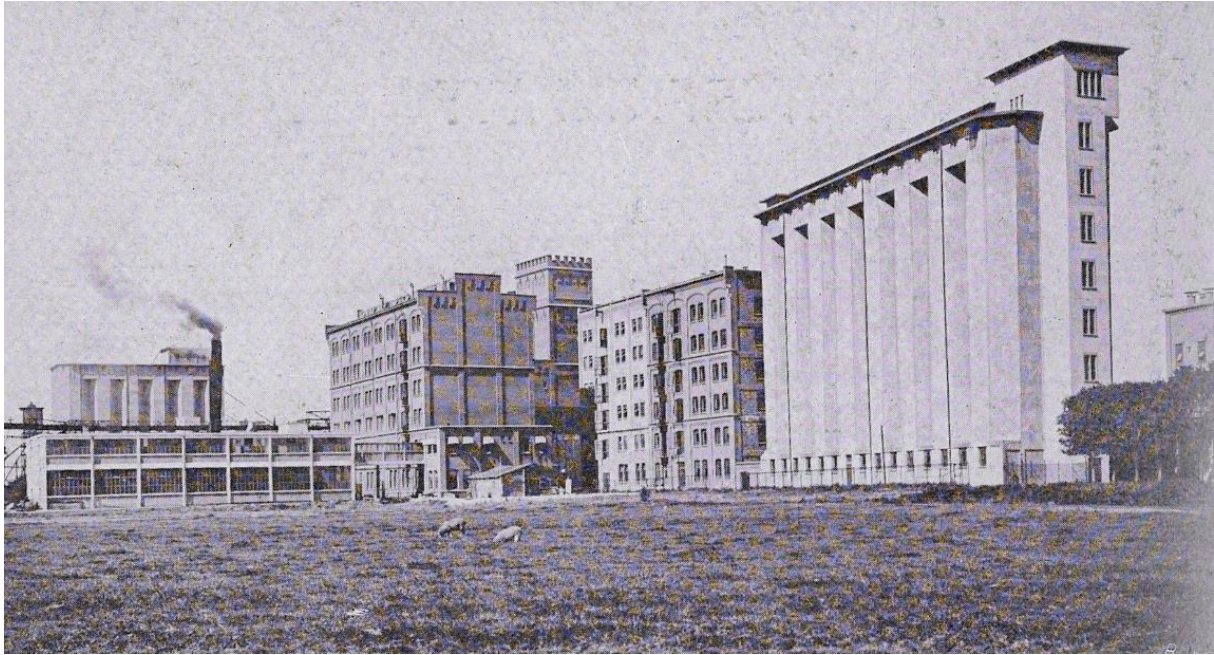


Fabriek 1935 22.22551



Fabriek 1938 luchtfoto van KLM; hier is het gegroeide ensemble van verschillende volumes goed op te zien en ook hoe het silhouet dominerend in de omgeving is





Fabriek vanaf landzijde circa 1936 41.09040



Fabriek rond 1957 22.22382





Fabriek circa 1966 wanneer silo Amerika is toegevoegd, 22.19272

Door de terugloop van aanvoer van palmpitten en copra waaruit men olie vervaardigde ging eind 1975 de vetperserij van oliefabriek De Tijd dicht. De fabriek de Tijd is inmiddels helemaal verdwenen. In de jaren '80 van de 20<sup>ste</sup> eeuw zijn Rusland en Polen vervangen door nieuwbouw. In 1992 is de graandivisie van Wessanen aan Meneba toegevoegd en werden de meelfabrieken ook aan Meneba verkocht. In diezelfde periode is de Ned. Benedictweg (N246) aangelegd en is de Prins Clausbrug gebouwd om Wormer beter te ontsluiten. De weg kwam pal naast de fabriek te liggen en sneed de fabriek af van het dorp. Nu is de fabriek verkocht en gaat het gebied herontwikkeld worden.



Overzicht van bouwjaren van het huidige complex. Het complex wordt gekenmerkt door een 'lappendeken' van verschillende bouwvolumes uit veel verschillende perioden. Deze gelaagdheid is zeer karakteristiek voor het terrein.

### 3 Cultuurhistorische waarden

De gebouwen zijn al gewaardeerd in het eerder opgestelde rapport “Concept Redengevende omschrijving meelfabriek Meneba, Zaanstad, 2018”. Daarin zijn de verschillende panden afzonderlijk gewaardeerd en verdeeld in orde 1, 2 en 3; waarbij orde 1 staat voor hoge waarde, orde 2 voor positieve waarde en orde 3 voor indifferente waarde.

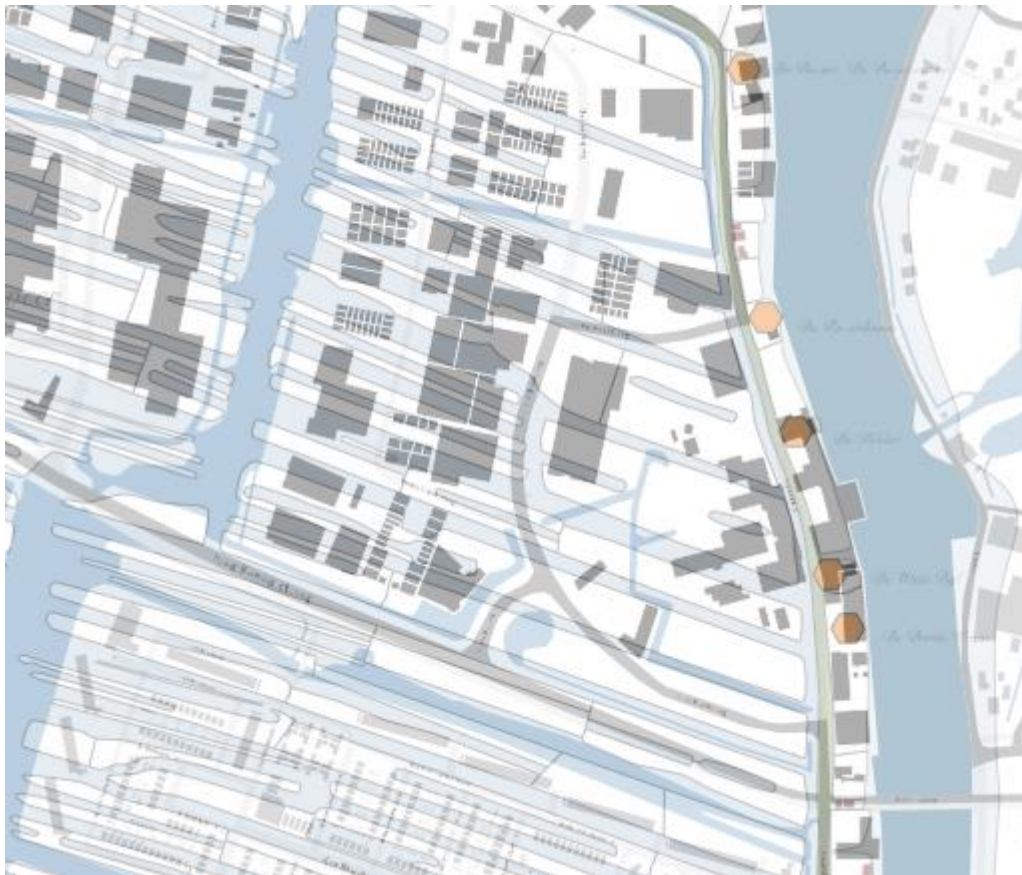
De orde 1 panden zullen aangewezen worden als gemeentelijk monument, waarbij de waarden via wettelijke instrumenten geborgd zijn. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het ook vooral het complex, het ensemble van gebouwen als geheel, hoge cultuurhistorische waarden heeft. Wat die waarden zijn wordt hieronder beschreven. Dit is verdeeld in archeologische waarden, historische geografische/ landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden.

#### Archeologische waarden

Wanneer er sprake is van sloop-nieuwbouw moet onderzocht worden of en zo ja welke archeologische waarden in het geding zijn.

#### Historisch geografische/ landschappelijke waarden

- De middeleeuwse dijk, Noorddijk.
- De nog herkenbare oorspronkelijke middeleeuwse verkavelingsstructuur die tot uiting komt in de richting van de plaatsing van de gebouwen in het landschap.



Kaart met de huidige bebouwing over de kaart met de middeleeuwse verkaveling. De fabriek langs de dijk houdt geen rekening met die verkavelingsstructuur, maar de overige bebouwing volgt wel de historische verkavelingsstructuur. (GIZ)

- Het nog overgebleven middeleeuwse slotenpatroon inclusief water en groen.





Fabriek Meneba met in het geel de middeleeuwse Noorddijk en in het donkerblauw nog een klein deel van het historische slotenpatroon



Fabriek in het waterrijk slagenlandschap waarvan nog een klein deel van het oorspronkelijke landschap over is, 1930 (GAZ 22.09875)





Het nog overgebleven open stukgroen en sloot achter Meneba

- Ligging aan en relatie met de Zaan.
- De Zaan die van oorsprong een veenstroom was en uitgroeide tot verkeersader en een belangrijke factor speelde bij de ontwikkeling van de Zaanstreek als eerste industriegebied van Europa en de tweede industriële bloei in de 19<sup>e</sup> eeuw.
- Zichtlijnen van de Zaan naar de fabriek.
- Fabriek als landmark in de weide omgeving.





Fabriek als landmark met nog een deel van het middeleeuwse slotenpatroon

- Doorkijkjes van het complex richting de Zaan.
- Verschil tussen binnendijks en buitendijksgebied zichtbaar door de tweedeling binnen het complex gescheiden door de Noorddijk.
- Verbinding van de fabriek met Wormerveer d.m.v. de Noorddijk.



Relatie fabriek Wormerveer 1900-1910 21.02551



Relatie fabriek Wormerveer via Noorddijk 1900-1920 41.06264

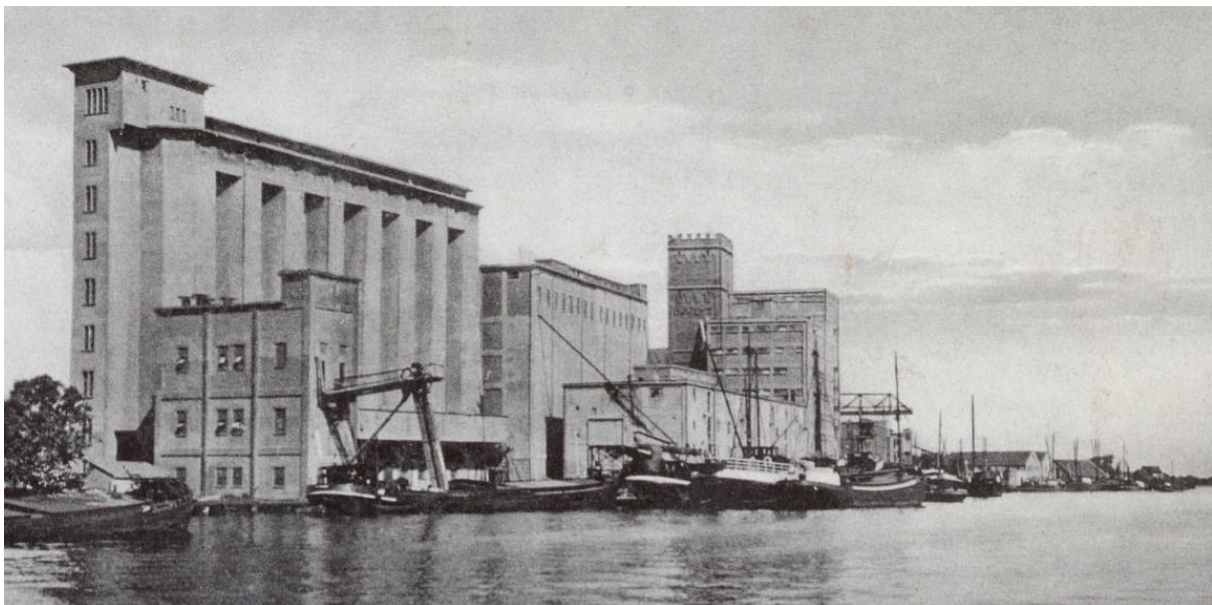
- Relatie met de voormalige fabriek Brokking ten noorden via de Noorddijk.

### Cultuurhistorische waarden

- Het complex vertelt het verhaal van de industriële ontwikkeling van Zaanstad en Wormerveer in het bijzonder, de ontwikkeling van wind naar stoom en verder, waarbij de Zaan een belangrijke functie speelt.
- Het complex vertelt het verhaal van de fabrikantenfamilie Wessanen en Laan als industriëlen in de Zaanstreek.



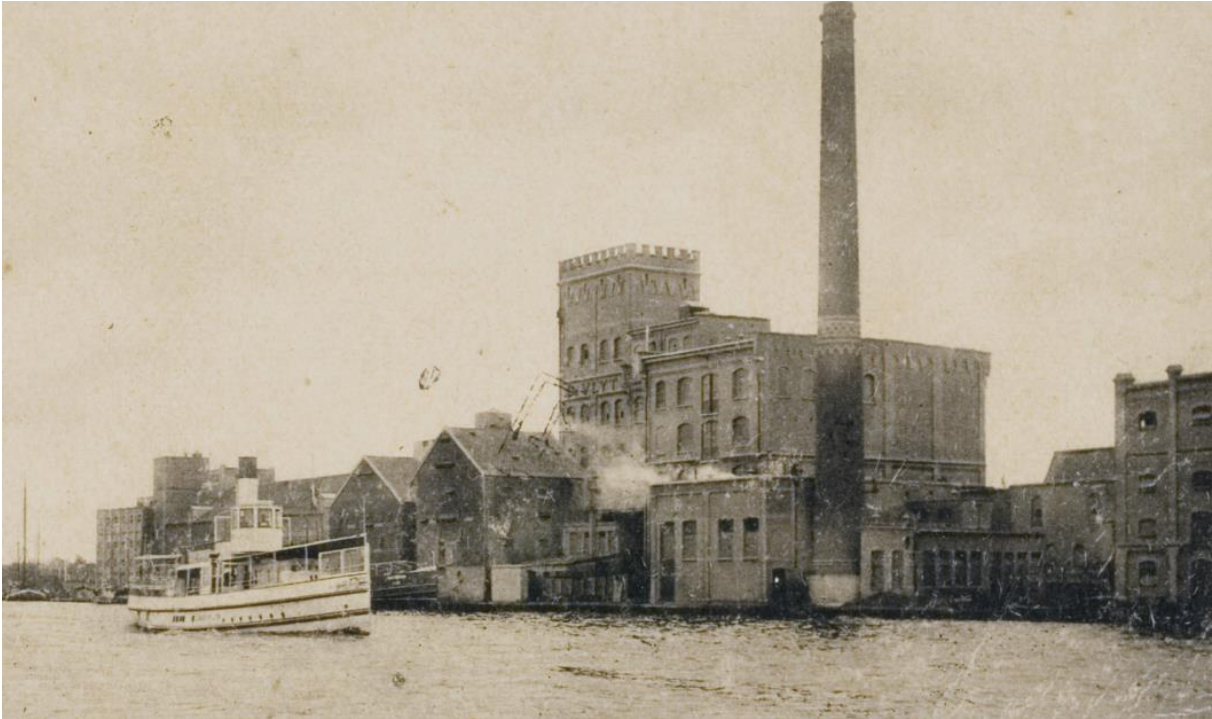
- Het complex vertelt het verhaal van de geschiedenis van de Noordzaan als industriegebied.
- Functionele en zichtrelatie van de fabriek met de Zaan.



Fabriek in circa 1920 met duidelijke relatie met de Zaan 41.07188

- Verschillende tijdslagen; gelaagdheid van diverse bouwperioden binnen het industriële complex.
- Organisch gegroeid geheel; zonder ontworpen plan, bouw wanneer behoefte aan uitbreiding en/of vernieuwing.





Fabriek als organisch gegroeid geheel 1900-1920 (GAZ 41.06261)



Fabriekscomplex rond 1920 met Zaadsilo op de voorgrond. Een organisch gegroeid geheel met gelaagdheid in geschiedenis en duidelijke functionele verbinding met de Zaan 1920-1940 (GAZ 82.01515)

- De verschillen in schaal en hoogte van bebouwing binnen het complex.
- Verschillende volumes en verscheidenheid in plaatsing van volumes ten opzichte van elkaar.
- Grotere bouwvolumes zijn opgebouwd uit kleinere organisch gegroeide bouwvolumes (historische gelaagdheid van individuele panden).
- Afwisseling van hoge en lage bouwvolumes vormen een zeer markant silhouet binnen het complex.



- Afwisseling horizontaal en verticaal geplaatste bouwvolumes (hoogte en breedte accenten).



Van oorsprong afwisseling in schaal en hoogte van bouwvolumes en in plaatsing en verscheidenheid van de bouwvolumes en voornamelijk platte daken met her en der een zadeldak, foto 1931 21.04972

- Grote schaal van de fabriek ten opzichte van de historische zeer kleinschalige dijkbebouwing; belangrijke tegenstelling.



Kleinschalige dijkbebouwing ten zuiden van het fabriekscomplex circa 1960 91.003301

- Het dakenlandschap bestaat overwegend uit platte daken, eventueel met lichtstraten of lichtkoepels. Sporadisch een zadeldak.
- Functionele en doelgerichte architectuur en openbare ruimte met toch ook oog voor detail en ontwerp.
- Diverse typologieën van bebouwing, fabrieken, pakhuizen, silo's.

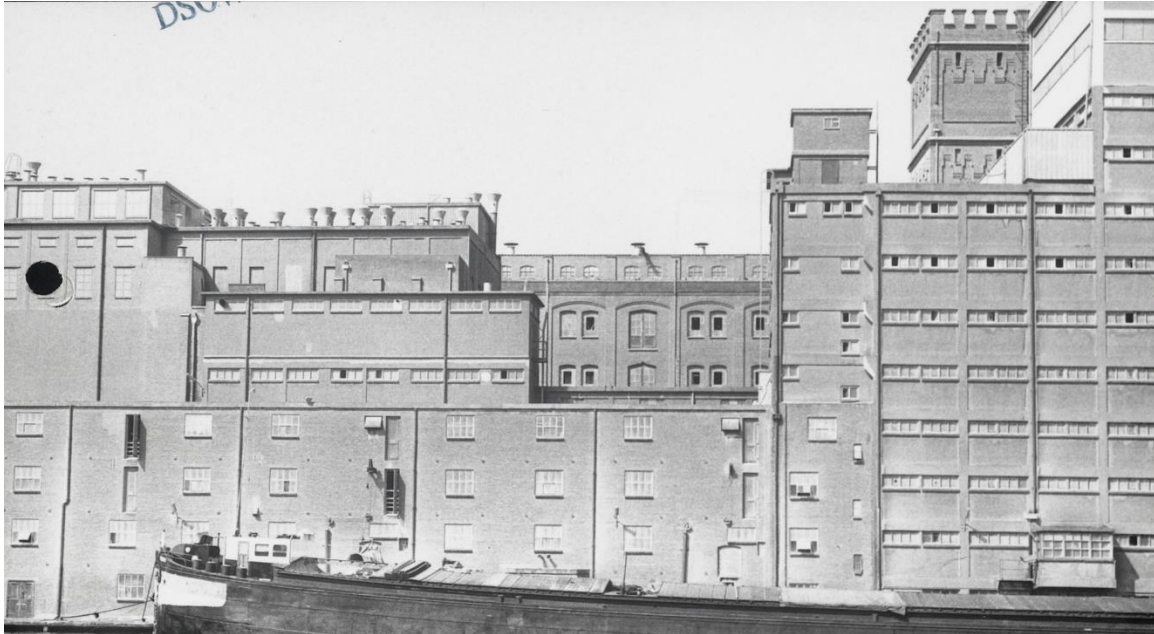
- Iedere typologie heeft eigen architectuur/ uitstraling, maar er is toch een eenheid binnen de verscheidenheid van het complex.
- De esthetische waarde van de architectuur met gevels met goede verhoudingen, balans in geleding verticaal en horizontaal (spaarvelden, waterlijsten, lisenen of d.m.v. plaatsing van gevelopeningen etc) en aandacht voor ornamentiek en detaillering.
- Latere architectuur wordt gekenmerkt door eenvoud: minder geleding en detaillering en de afwezigheid van ornamentiek.
- Afwisseling geslotenheid vs openheid van gevels van gebouwen; afhankelijk van de functie van het gebouw binnen het fabriekscomplex.



Afwisseling openheid en geslotenheid van de bouwvolumes

- Diverse gevel indelingen, openingen vs geslotenheid en diverse vormen van gevelopeningen gerelateerd aan tijdspannen. Bijvoorbeeld losse vensters binnen gesloten gevels of vensterstroken.





Diverse vormen gevelopeningen Meneba 1983

- De diversiteit in bouwstijlen zoals invloeden van neostijlen, eclectische bouwstijl, overgangsstijl met invloeden van het rationalisme, de strakkere jaren 30 stijl en de overgang naar het modernisme.
- Diversiteit in aanwezigheid van bouwmaterialen die het verhaal vertellen van de van de uitvinding en technische ontwikkeling van materialen, zowel binnen het complex als binnen gebouwen; hout, baksteen, staal, beton, plaatmateriaal.



Nieuwe betonnen zaadsilo in 1920 naast de bakstenen oudere panden

- Verschil in materiaal in plint vs opbouw.



Vershil in materiaal plint vs opbouw

- De kleurstelling binnen het complex is gerelateerd aan de gebruikte materialen (weer gerelateerd aan de diverse bouwperiodes) en daarom rood/bruin (baksteen) en wit/grijs met her en der wat accentkleuren zoals grijs, geel, groen of blauw.
- De openbare inrichting van de ruimte tussen de fabrieken is functioneel, praktisch, doelgericht ingericht en afhankelijk van de functie van de buitenruimte.



## 4 Advies bij herontwikkeling

### Transformatieruimte

Uit bovengenoemde waarden kunnen uitgangspunten worden afgeleid die een zorgvuldige omgang met het complex bij transformatie waarborgen. Bij elke bebouwing is sprake van een bepaalde ruimte voor wijzigingen die gedaan kunnen worden zonder dat de karakteristiek van die bebouwing onaanvaardbaar aangetast worden. Bij sommige objecten is die ruimte heel klein; er is dan geen of nauwelijks transformatieruimte. Soms is die ruimte groter. Hieronder is op hoofdlijnen omschreven waar de ruimte voor sloop-nieuwbouw is en hoe met het ontwerp voor nieuwbouw moet worden omgegaan.

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

#### Categorie 1:

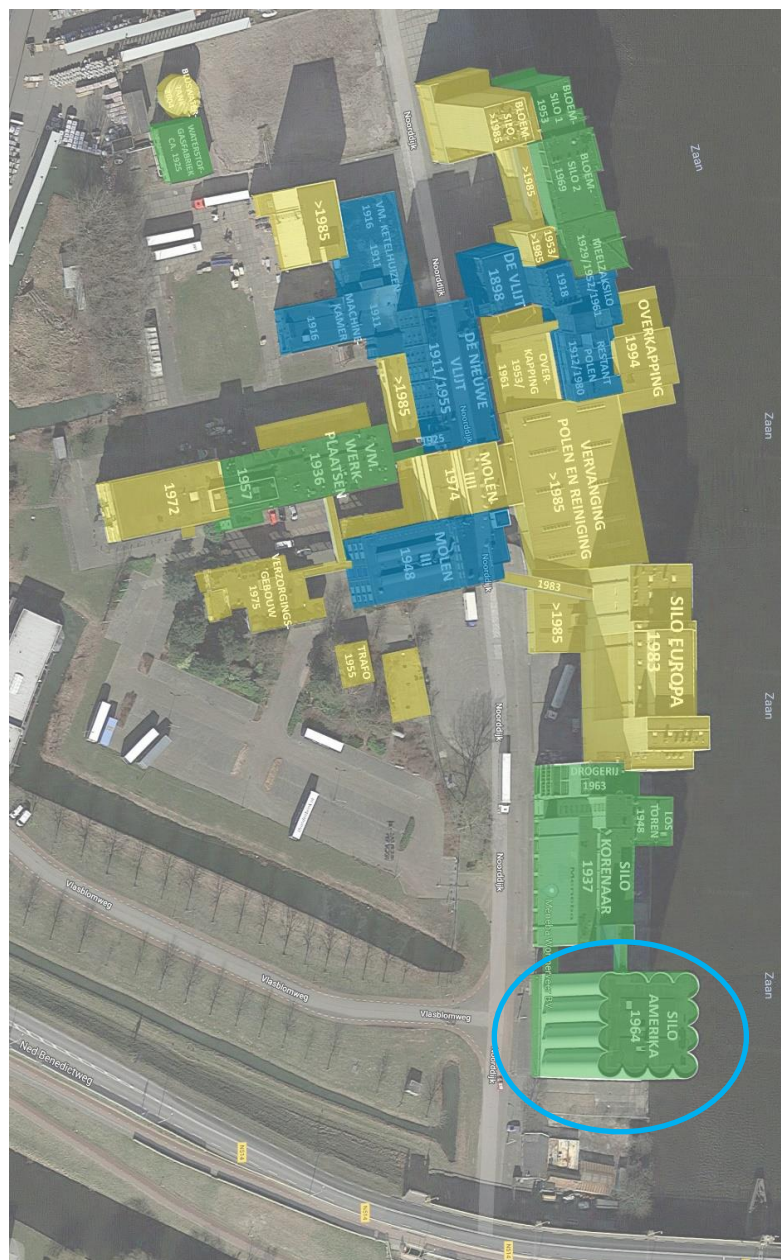
- 'Oude Vlijt', molen 1 (1898)
- 'Nieuwe Vlijt', molen 2 (1911)
- ketelhuizen en machinekamer aan 'Nieuwe Vlijt' (1911 en 1916)
- restant 'Nieuwe Polen' (1912)
- Molen 3 (1948)

#### Categorie 2:

- Waterstofgasfabriek (1921)
- Meelzaksilo (1929)
- 'Roggemolen' (1940)
- Bloemsilo 1 (1953)
- Bloemsilo 2 (1969)
- Werkplaatsen (1919, 1936 en 1957)
- Silo 'Korenaar' (1937)
- Lostoren (1948)
- Drogerij (1963)
- 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



Kaart met in het blauw aangegeven de panden die aangewezen zullen worden als gemeentelijk monument. Blauw omcirkeld silo Amerika die eveneens behouden zal blijven.

Voor de categorie 1 panden die aangewezen zullen worden als monument worden geldt de wetgeving m.b.t. gemeentelijke monumenten. Wijzigingen zijn vergunningplichtig en volgende 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 vervolgproces per pand een bouwhistorisch onderzoek nodig is, een bouwtechnisch onderzoek en een transformatie advies. Aan de hand daarvan kunnen keuzen voor herontwikkeling gemaakt worden per pand. Dit staat aan de basis voor het vergunningverleningsproces voor het onderdeel monumenten.

Voor de categorie 2 panden is in de Anterieure Overeenkomst inclusief Masterplan vastgelegd dat silo America zoveel mogelijk behouden zal blijven, maar de overige 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 de categorie 3 panden is er ruimte voor sloop-nieuwbouw.

De ontwerpogave voor het complex in zijn geheel is groot. Daarom is het belangrijk om scherp te sturen op beeldkwaliteit bij sloop/ nieuwbouw en bij herbestemming van de bestaande panden . Dit om de industriële uitstraling en de gelaagdheid van het historische complex herkenbaar te houden. Nieuwbouw vormt een groot risico om die uitstraling kwijt te raken, zeker (zoals in het verleden al is gebleken) wanneer gekozen wordt voor “ rechthoekige/vierkante dozen” of andere weinigzeggende architectuur, die de identiteit van de plek geen recht doen en overal in Nederland zouden kunnen staan. Een voorbeeld hiervan zijn de woningen aan de Oostzijde, dit moeten verwijzingen zijn naar fabrieken aan de Zaan maar vergelijkbare architectuur staat ook elders in het land bijvoorbeeld Amsterdam Nieuw-West.

Bij het toevoegen van een nieuwe tijdslaag is het belangrijk dat heldere keuzes gemaakt worden. Het moet daadwerkelijk iets toevoegen aan het verhaal en daarbij hoeft een contrasterende vorm niet geschuwd te worden.

Tijdens het ontmantelen van de te slopen onderdelen is documentatie van hetgeen verloren gaat wenselijk. Op deze manier krijgt het verhaal van Meneba een laatste hoofdstuk.

Wellicht dat via het Zaans gemeentearchief een fotoreportage opgesteld kan worden, of kunnen erfgoedpartijen als Zaans erfgoed een uitgebreide publicatie maken (klein boekje) over de bewogen geschiedenis van Meneba. Ook iets digitaal dat op toeristische wijze (opnemen in een fiets- en of wandelroute) gebruikt kan worden is een aanbeveling

## Uitgangspunten bij herontwikkeling

Hieronder uitgangspunten vanuit de cultuurhistorie bij de herontwikkeling van het complex en omringende gebied die als basis dienen voor steenbouwkundige randvoorwaarden en de gewenste beeldkwaliteit.

### Archeologisch

- Contact opnemen met gemeentelijk archeoloog.
- Mogelijk archeologische ontdekkingen als inspiratiebron gebruiken en verwerken in ontwerpplannen.

### Historisch geografisch

- Behoud/ versterken herkenbaarheid middeleeuwse Noorddijk.
- Noorddijk als duidelijke scheiding houden tussen het binnendijkse gebied en het buitendijkse gebied.





Noorddijk als scheiding tussen fabrieken binnendijs en buitendijs, fabrieksstraat dus sobere en functionele inrichting van de openbare ruimte.

- Behoud/ versterken middeleeuws slotenpatroon.
- Behoud, bij eventueel toekomstige ontwikkelingen, het gegeven dat de bebouwing achter de fabriek de historische verkavelingsstructuur volgt (zie kaartje pagina 15) waardoor deze afleesbaar blijft in het landschap.
- Behouden open stroken groen en water i.v.m. zichtlijnen en klimaatadaptatie.
- Behoud het zicht vanaf de Zaan op de fabriek.
- Behoud/ versterk doorzichten naar de Zaan.
- Versterk de verbinding met het historische lint van Wormerveer.
- Behoud/ versterk de relatie met de noordelijk gelegen locatie van de voormalige fabriek Brokking.
- Hou de fabriek (het gehele silhouet) en met name de hoge silo als landmark voor de omgeving.

#### Cultuurhistorisch

- Behoud het organisch gegroeide geheel; horizontale en verticale geleding van de individuele panden, maar ook die van het ensemble als geheel.
- Behoud zoveel mogelijk de hoofvorm van de panden inclusief kapvorm vanwege de diversiteit.
- Laat de rooilijnen zoals bestaand verspringen en de bouwvolumes opgebouwd zijn uit weer diverse kleinere volumes zodat het complex een organisch gegroeide uitstraling houdt.
- Zoek balans tussen horizontaal en verticaal geplaatste bouwdelen binnen het complex.



Spel van horizontaal en verticaal binnen het complex

- Behoud de afwisseling tussen lage en hoge bouwdelen binnen het complex.



Diversiteit in bouwhoogten





Diversiteit in verticaal of horizontaalgeplaatste bouwblokken

- Behoud kleinschaligheid van het pandje geheel ten zuiden van het complex en de waterstofgasfabriek ten noorden van het complex om het verschil tussen de kleinschaligheid en grootschaligheid goed tot uiting te laten komen.



Behoud kleinschalige vorm van de waterstofgasfabriek in verband met het contrast met de fabriek



Behoud kleinschalige vorm van het huis naast silo Amerika in verband met het contrast

- Eenheid van complex, verbinding tussen het binnendijkse en buitendijkse gedeelte van de fabriek, tot uiting laten komen door middel van het behoud van de verbindingen tussen de gebouwen; de luchtbruggen. De Noorddijk vormt een scheiding tussen beiden gedeelten, maar de luchtbruggen zorgen weer voor de verbinding tussen beide delen. Hierdoor is ter hoogte van de luchtbruggen een soort binnenruimte ontstaan op het terrein.
- Het optoppen van panden, bv silo Amerika, is mogelijk vanuit erfgoed na gedegen onderzoek; zowel bouwtechnisch al cultuurhistorisch
- Zicht vanaf de Zaan op de nog aan te wijzen monumenten behouden.



Zicht vanaf de Zaan op fabriek De Vlijt

- Behoud de functionele relatie tussen de bebouwing van het complex en de Zaan.



Directe relatie tussen de fabriek en de Zaan wordt duidelijk door steigers en aanlegplaatsen voor schepen.



- Behoud van de industriële uitstraling/ karakter om zo de relatie van industrie met de Zaan tot uiting te laten komen.
- Behoud en hergebruik waar mogelijk de oorspronkelijke materialisatie en kleurstellingen; zowel om esthetische als duurzaamheidsredenen.
- Behoud zoveel mogelijk het 'patina' van het complex; met andere woorden niet te schoon, netjes of luxe.
- Behoud gelaagdheid van het complex/ de uitstraling van de diverse tijdslagen.
- Hou de architectuur en openbare ruimte functioneel, doelgericht en praktisch.
- Behandel de architectuur wel zorgvuldig met oog voor geleding en detaillering.



Architectuur met oog voor detail en ornamentiek

- Zoek balans tussen horizontale en verticale geleding binnen de architectuur van het complex en binnen de architectuur per pand.
- Speel in de nieuwbouw met verwijzing naar diverse typologieën van gebouwen, ook verdwenen typologieën kan, zoals houten pakhuizen.



Diverse type gebouwen, zowel nog bestaand als verdwenen, fabriekscapex rond 1920-1940

- Varieer in gebruik van materialen, zoals hout, baksteen, beton en plaatmateriaal, zowel binnen het complex als binnen individuele panden.



Variatie in materialen

- Verschil in materiaal in plint vs. Opbouw; laat het verschil in plint vs. opbouw zien.
- Gebruik variatie in bouwstijlen.
- Hou afwisseling geslotenheid vs. openheid van gebouwen/ gevels, die vaak aan de hand van functie ontstaan is, bijvoorbeeld geslotenheid silo en pakhuizen, openheid van kantoren, kantine etc.
- Behoud de diversiteit van de gevelopeningen (losse venster in een gesloten geveloppervlak, vensterstroken, laaddeuren etc) zoals die ontstaan zijn aan de hand van de bouwstijl en functie.



Diversiteit gevelopeningen

- Behoud bij de te behouden panden de historische kleurstellingen van de panden of laat er onderzoek naar doen en breng een historische kleur terug.
- Kies bij toevoeging van nieuwe bebouwing kleuren die passen bij de bestaande kleuren van het fabriekscomplex.
- Behoud het karakteristiek van de buitenruimte: o.a. geen onderscheid maken in hoogte tussen trottoir en rijweg of gebruikmaking van bv stoepbanden, één doorlopende vloer, diversiteit in materiaaltoepassing afhankelijk van de functie (bv. stelconplaten in de flanken van de Noorddijk, klinkers in de rijloper, op de kade betonplaten)
- Creëer eenheid bij het inrichten van de openbare ruimte door het aan te laten sluiten bij de te handhaven onderdelen van het complex.
- Tekst " Meneba " op de fabriek is in weide omtrek te zien en is bijna een icoon; gebruik dit beeldmerk als eyecatcher ( zoek uit hoe het met beeldrechten zit) of als inspratiebron om het nieuwe complex straks te voorzien van een eigen (beeld)identiteit.



- Leg logische verbanden tussen cultuurhistorie en overige opgaven zoals milieu, duurzaamheid, energietransitie en waterberging. De bestaande silo's kunnen wellicht als waterberging dienen, nieuw groen voor klimaatadaptatie en platte daken voor zonnepanelen.



## 5 Beleidskader

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) uit 2010, waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied, dienen de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden op voorhand in kaart te worden gebracht. Zodoende is het sinds 1 januari 2012 geregeld in de omgevingswet dat cultuurhistorische waarden verankerd zijn in het proces van ruimtelijke ordening en moet bij het opstellen of wijzigen van een bestemmingsplan daarmee rekening worden gehouden.

In de Erfgoedstrategie (2019-2023) staat aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is en dat erfgoed als basis genomen wordt bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden. Ook worden cultuurhistorische waarden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkeling opgenomen.

In het binnenkort vast te stellen beleid "Identiteit van Zaanstad" staat dat we karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden koesteren, behoud en herstel van de historische bebouwing stimuleren.

Vanuit Inverdan is het blootleggen en vervolgens versterken van de verborgen kwaliteiten is uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden worden ingezet om deze verborgen kwaliteiten inzichtelijk te maken en om als vertrekpunt te dienen voor nieuwe ontwikkelingen. De Zaanse Kwaliteit, de Zaanse identiteit is belangrijk. MAAK.Zaanstad wil het goede versterken, en het minder goede verbeteren.

## 6 Bronnen

Concept Redengevende omschrijving meelfabriek Meneba, Zaanstad, 2018

Cultuurhistorische verkenning Noordzaan, Gemeente Zaanstad, maart 2012, Ilse van Toorenborg

250 jaar Wessanen & Laan Wormerveer , De Orkaan, 24 October 2015  
Koninklijke Wessanen nv, zaanwiki.nl

<http://archieff.zaanstad.nl/beeldbank/>

<https://zaanatlas.nl>

<https://bagviewer.kadaster.nl/>