



Participatieverslag

Meneba-terrein, Wormerveer

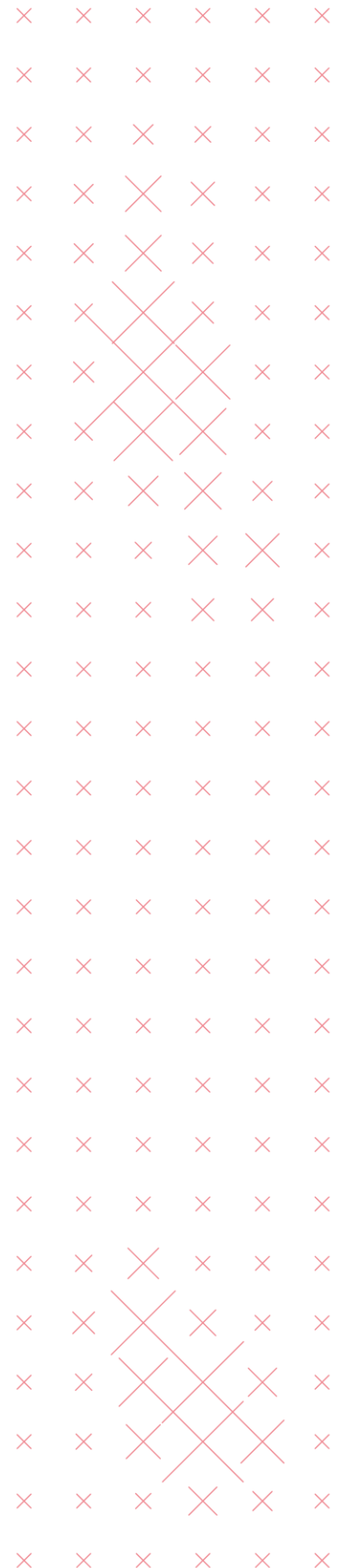
Juni 2021

De

Wijde
Blik

De Wjde Blik

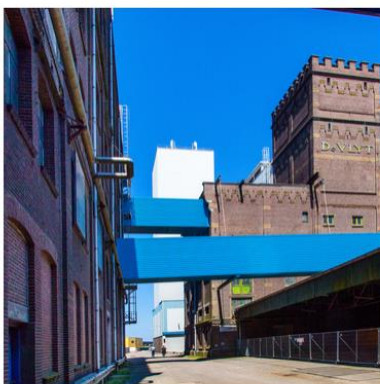
1.	Aanleiding	3
2.	Participatietraject	4
3.	Communicatiemiddelen	5
4.	Resultaat	8
5.	Vervolgproces	12
6.	Bijlagen	12



1. Aanleiding

De voormalige meelfabriek in Wormerveer is een kenmerkende historische plek met monumentale waarde aan de Zaan. Het is een sluitstuk van toonaangevende en beeldbepalende fabrieken aan de Zaan (zoals de pakhuizen van Lassie en Mercurius) die de skyline van de Zaanstreek bepalen. Het heeft een bijzondere ligging aan het water, bij natuurgebieden met weids uitzicht en heeft zowel een landelijk dorps- als industriële stadse als maritieme sfeer.

Dit ontwikkelgebied is onderdeel van de visie van MAAK.Zaanstad en sluit aan bij de nieuwbouwprojecten in de omgeving. Coöperatie De Vlijt (een samenwerking tussen Van Wijnen, Waterland Real Estate en DFI) - sinds februari 2020 eigenaar van de fabriek - is verantwoordelijk voor de herontwikkeling van dit terrein.



De eerste bebouwing dateert uit 1856 en in de loop der jaren is de fabriek uitgegroeid tot een kenmerkend industrieel complex met een mix van monumentale panden en nieuwere gebouwen. Dit complex zal worden herontwikkeld naar een dynamisch woongebied met ongeveer 675 woningen, ruimte voor ondernemers en voorzieningen voor de buurt. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit een mix van sociale huurappartementen, middeldure huurappartementen, BKZ (Betaalbare Koop Zaandam) woningen, grondgebonden koopwoningen, en koopappartementen in de monumentale panden. Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat de belangrijkste monumentale gebouwen behouden blijven. Voor de panden die gesloopt worden, geldt dat de oorspronkelijke volumes zoveel mogelijk zullen worden terug gebouwd. Zo blijft het complex herkenbaar maar krijgt het wel een eigentijdse invulling.

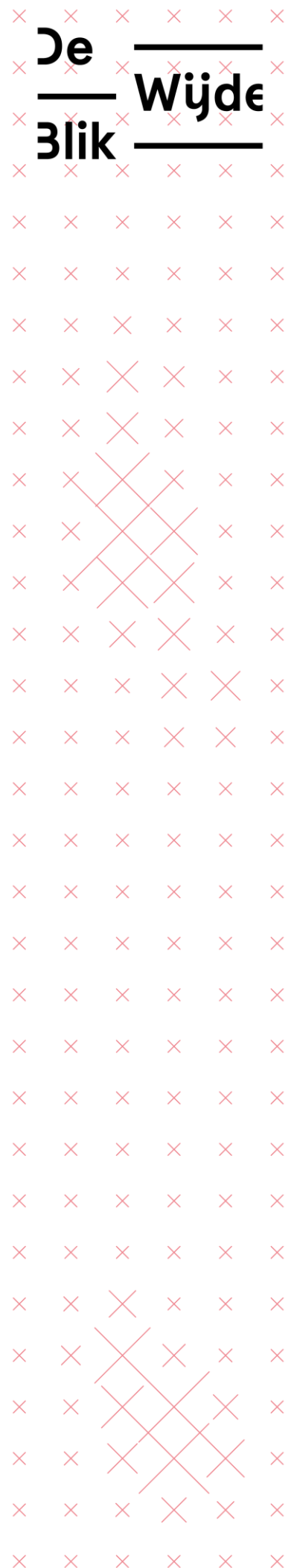
Ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp is communicatiebureau de Wijde Blik gevraagd om een participatietraject op te zetten en uit te voeren met de omliggende omgeving. In dit participatieverslag schetsen we kort hoe het proces er in grote lijnen uitzag. Daarna koppelen we terug wat de omgeving inhoudelijk heeft meegegeven en hoe hiermee rekening wordt gehouden in het plan.

2. Participatietraject

Het participatietraject liep van circa maart 2020 tot maart 2021. Via een website, een enquête en verschillende (online) bijeenkomsten is de brede omgeving rondom het Meneba-terrein geïnformeerd over de ontwikkelingen en zijn er ideeën, wensen en aandachtspunten opgehaald voor het projectteam.

Doel

Doel van de participatie voor het Meneba-terrein was een inventarisatie van de aandachtspunten, wensen en ideeën van omwonenden en ondernemers en andere stakeholders. Deze input is, waar haalbaar en mogelijk, gebruikt om het stedenbouwkundig ontwerp aan te vullen en aan te scherpen.



Doelgroep

Het participatietraject richtte zich op omwonenden en belanghebbenden in Wormerveer Noord en een deel van de omwonenden in invloedsgebied MAAK.Noord – Wormer aan de andere kant van de Zaan.

Daarnaast zijn de ondernemers in het naastgelegen bedrijventerrein Noorderveld-Molletjesveer-Zuid tot de Ned Benedictweg en de ondernemers tegenover de Meneba fabriek aan de Zaan betrokken in het participatietraject.

Participatieniveau

De participatie vond plaats op de niveaus *informer* en *consulteren*. Deelnemers aan het participatieproces konden gevraagd en ongevraagd wensen en aandachtspunten inbrengen over de thema's: woningen en bijzondere woonvormen, maatschappelijk en commerciële voorzieningen, openbare ruimte en groen, de historie van de plek, en verkeer en mobiliteit. Wensen en aandachtspunten die op een breder draagvlak konden rekenen, heeft het projectteam geprobeerd te verwerken in de planvorming.



3. Communicatiemiddelen

Stakeholdergesprekken

Samen met het projectteam van Coöperatie de Vliet en het team van de Gemeente Zaanstad zijn in de beginfase van het traject de stakeholders in de omgeving in kaart gebracht. Samen is bepaald welke stakeholders actief geïnformeerd moesten worden en/of betrokken moesten worden.

Op basis van deze analyse zijn verschillende individuele gesprekken gevoerd door De Wijde Blik en Coöperatie de Vliet met o.a. de Bedrijvenvereniging BVNM, Historische Vereniging Wormerveer, de aangrenzende bedrijven Bouwcenter Floris, Steigerstad, autobedrijf Veenings, Tango, Your Carwash en de nautische bedrijven Bijdam en Van Leeuwen Watersport.

Informatiewebsite, digitale mailinglist en emailadres

Vanwege de coronamaatregelen waren fysieke bijeenkomsten of activiteiten niet mogelijk. Om de omgeving op de hoogte te houden is er een website opgezet met informatie over de plannen, een link naar de enquête (resultaten), de planning en een inschrijfformulier voor de digitale mailinglijst. Ook konden vragen worden gesteld via het e-mailadres info@meelfabriek.info.



Kaartje in de bus + belronde

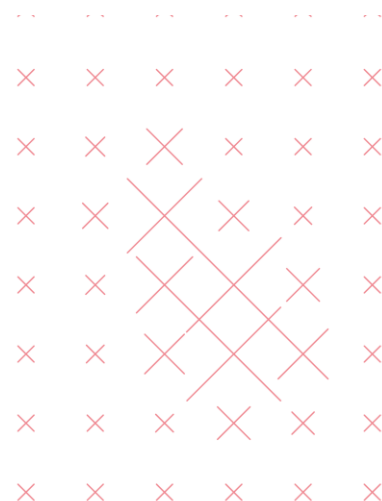
Om de omgeving te informeren over de herontwikkeling van het terrein en te wijzen op de informatiewebsite zijn er ca. 3500 kaartjes huis aan huis verspreid in de omgeving. Ook zijn de omliggende ondernemers gebeld om te informeren of de informatiekaart goed is aangekomen en hen op hoogte te stellen van de ontwikkelingen.

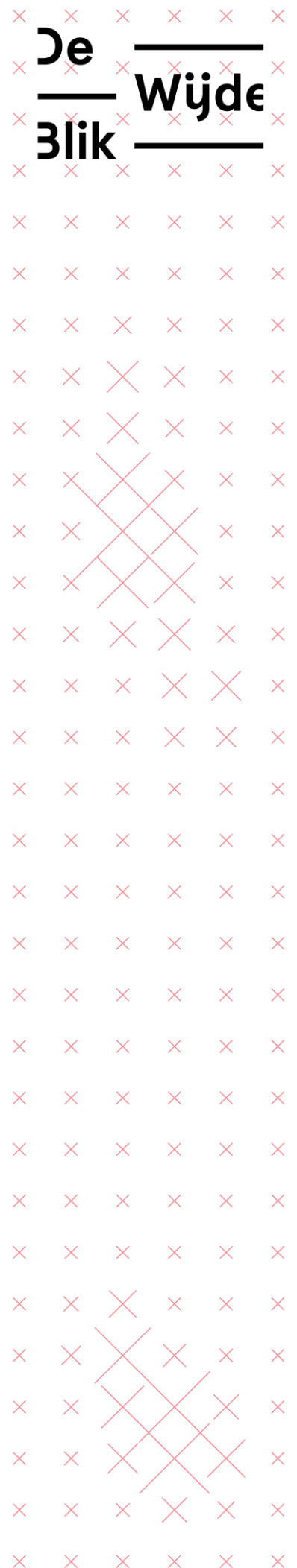
Enquête

Gedurende twee maanden (half juli - half september 2020) is aan de hand van de enquête gepeild hoe bewoners en ondernemers kijken naar de herontwikkeling van het Meneba-terrein in Wormerveer. Ook is gepeild welke aandachtspunten zij de projectontwikkelaar mee willen geven op het gebied van wonen, voorzieningen, verkeer en vervoer, openbare ruimte, historie en tijdelijke invulling.

Middels het kaartje in de bus zijn bewoners en ondernemers op de hoogte gesteld van de enquête. Daarnaast is de enquête via ondernemersvereniging BNVM onder de aandacht gebracht van de ondernemers.

In totaal hebben 538 bewoners en 34 ondernemers de enquête ingevuld. De resultaten van de enquête zijn te vinden op www.meelfabriek.info. In de volgende paragraaf zijn de belangrijkste resultaten van de enquête omschreven.





Denktank

Voor een extra verdiepingsslag is er een denktank opgesteld met zowel ondernemers, bewoners als vertegenwoordigers uit de omgeving. Samen met de lokale wijkmanager en op basis van de inzendingen van de enquête is een groep van 15 deelnemers samengesteld.

De eerste bijeenkomst vond plaats op 27 oktober 2020. Er waren 13 deelnemers aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst heeft de architect de plannen toegelicht en zijn er ideeën en aandachtspunten opgehaald van de denktank.

Tijdens de tweede bijeenkomst op 23 maart 2021 waren zeven deelnemers aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst heeft de architect toegelicht hoe er rekening wordt gehouden met de opgehaalde ideeën en aandachtspunten uit de eerste bijeenkomst. De vervoerskundige van de Gemeente Zaanstad was ook aanwezig om een toelichting te geven op de verkeersontsluiting van het gebied.

In de volgende paragraaf zijn de belangrijkste resultaten van deze bijeenkomsten omschreven.

Bijeenkomsten Ondernemers

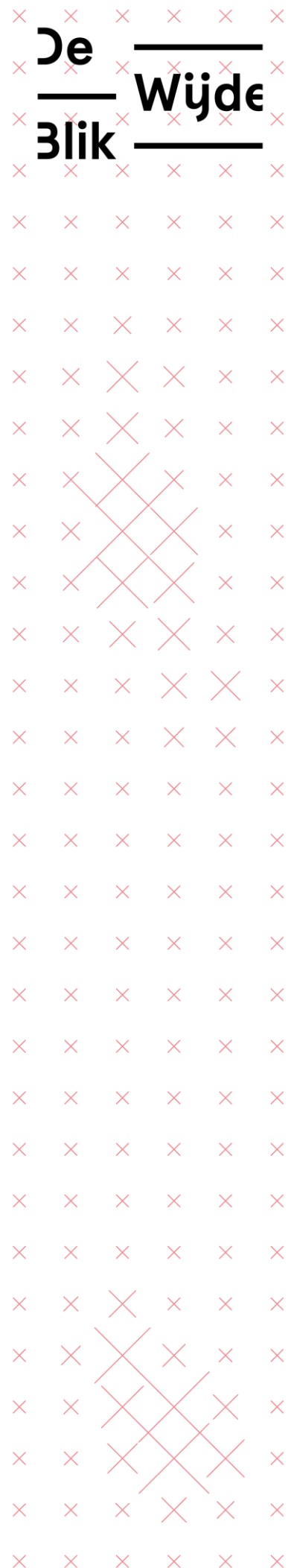
Naar aanleiding van het gesprek met Bedrijvenvereniging BVNM bleek dat veel ondernemers zich zorgen maken om de verkeersdrukte en -ontsluiting van het gebied. Op 5 oktober 2020 vond daarom een extra bijeenkomst plaats om de ondernemers te informeren over de plannen en aandachtspunten op te halen. Zowel het projectteam van Coöperatie de Vliet als de projectmanager en vervoerskundige van de Gemeente Zaanstad waren aanwezig om een toelichting te geven. Circa 30 ondernemers waren aanwezig tijdens deze avond.

In het voorjaar van 2021 vond een tweede bijeenkomst plaats om de laatste ontwikkelingen vanuit de gemeente op het gebied van de verkeersontsluiting te presenteren.

In de volgende paragraaf zijn de belangrijkste resultaten van deze bijeenkomsten omschreven.

Slottour

Gezien de aanhoudende corona-maatregelen was het organiseren van een rondleiding in de oude fabriek om de plannen te tonen aan de omgeving niet mogelijk. Om de geïnteresseerden toch een klein inkijkje te geven in het gebouw en te informeren over de plannen is er een filmpje gemaakt met interviews van de betrokken teamleden in en rond het Meneba-terrein. Het filmpje is te zien op participatiewebsite www.meelfabriek.info en marketingwebsite www.zaankwartier.nl.



4. Resultaat

Hieronder is een beknopte samenvatting van de belangrijkste bevindingen uit het doorlopen proces te vinden. De informatie is gebaseerd op de input verkregen uit:

- Stakeholdergesprekken
- Enquête
- Bijeenkomsten met ondernemers
- Bijeenkomsten met de Denktank

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat zowel de bewoners als de ondernemers in de omgeving positief zijn over de ontwikkelingen op het Meneba-terrein. Op dit moment is het een verlaten terrein en de herontwikkeling biedt veel kansen om het een aantrekkelijk woon-werk en recreatiegebied te maken voor de gehele omgeving.

Wel zijn er zorgen en aandachtspunten vanuit zowel de ondernemers als de bewoners. Hieronder is samengevat wat wij gehoord hebben en hoe er rekening mee wordt gehouden door het projectteam.

Aandachtspunten Ondernemers en Bewoners

Verkeer en vervoer

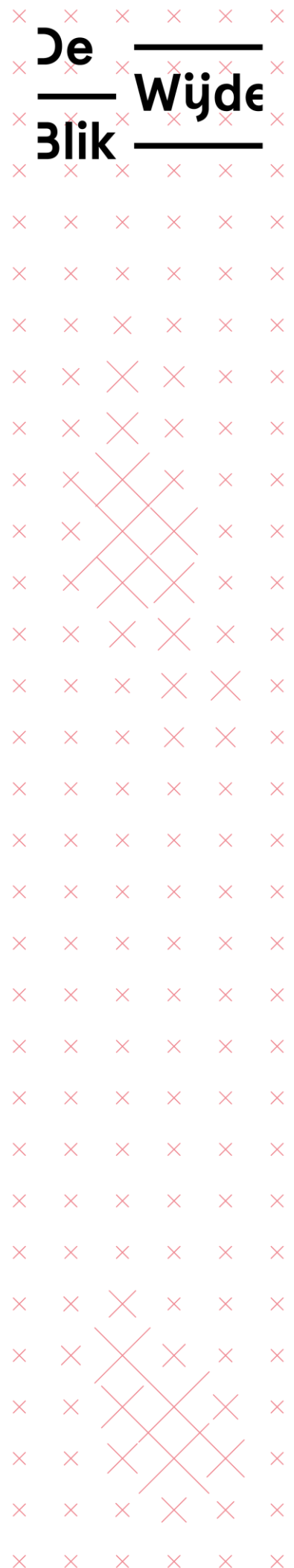
Ondernemers en bewoners maken zich zorgen over de toekomstige verkeersstroom, met name de toenemende auto's van bewoners die in dit gebied gaan wonen. Er wordt gevreesd dat de (huidige) opstoppingen zullen toenemen, voornamelijk op de Ned Benedictweg.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Er is een verkeersstudie uitgevoerd om te zien hoe het verkeer zich om en rond het Zaankwartier zal gedragen en hoe dit zich zal ontwikkelen in de toekomst rekening houdend met de verschillende ontwikkelingen in Zaanstreek. De gemeente is voornemens om bij de Evertsestraat op het Noordeinde een knip te leggen zodat het verkeer niet over de dijk naar het naar het centrum Wormerveer kan. Andere verkeersmaatregelen op het omliggende wegennet zijn het aanpassen van de kruising Ned Benedictweg – Witte Bijlweg met een verkeerslicht en het herinrichten van de Vlasblomweg en Witte Paardweg. Een aandachtspunt waar rekening mee wordt gehouden is het conflict tussen fiets en grote voertuigen. Ook zal er extra aandacht uitgaan naar de vormgeving van de fietsvoorzieningen.

Geluidsoverlast

Meerdere ondernemers op het bedrijventerrein als aan de Zaan maken zich zorgen dat toekomstige bewoners gaan klagen over geluidsoverlast over hun bedrijfswerkzaamheden.



Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

In opdracht van De Vlijt is er uitgebreid onderzoek gedaan naar geluid vanuit de omliggende bedrijven. Hieruit blijkt dat de geplande ontwikkeling inpasbaar is i.r.t. de omliggende bedrijven waarbij voor sommige bedrijven maatregelen genomen moeten worden en/of er geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden aan de te ontwikkelen gebouwen. De Vlijt is in gesprek met de desbetreffende bedrijven over de te nemen maatregelen.

Betrokkenheid tijdens bouw

Er wordt gevraagd om zoveel mogelijk samen te werken met regionale bedrijven aan de realisatie van het project. Dit zorgt ook voor een verminderen van de mobiliteitsdruk tijdens de bouw.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Er zijn veel mensen nodig bij de realisatie van de herontwikkeling. Er wordt samengewerkt met bouwbedrijf Van Wijnen. Samen met Van Wijnen wordt in kaart gebracht welke bedrijven gelieerd zijn aan bouw en ontwikkeling in de omgeving. Er zal gekeken worden of en op welke manier deze bedrijven een bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling en realisatie van het Zaankwartier. Dit zal ook zorgen voor sociale cohesie, lokale regionale inzet, en heeft een logistiek voordeel door de beperkte reistijd.

Betaalbare woningen

Een van de belangrijkste punten die naar voren is gekomen uit de enquête onder bewoners is de behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

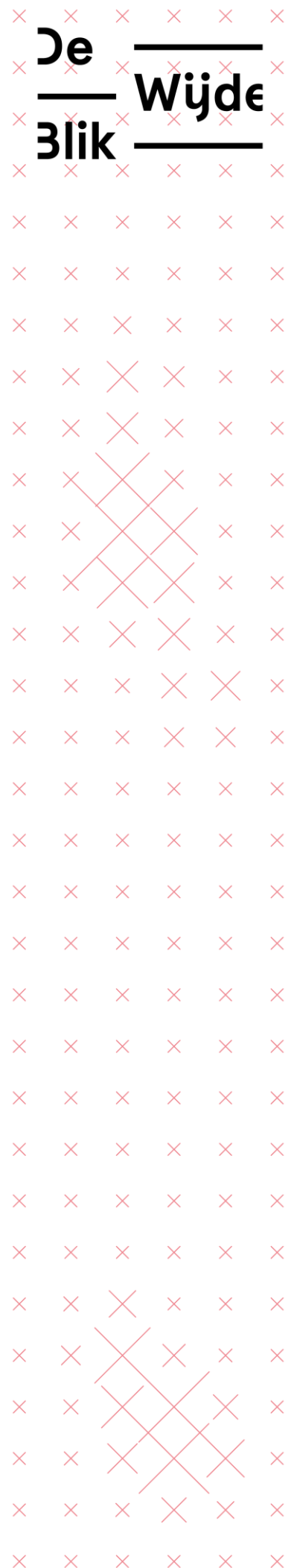
De gemeente heeft ook een duidelijke visie op betaalbare woningen, in het plan zit daarom 70% betaalbare huur en koop (sociale huur, middendure huur en BKZ woningen). In het gebied worden verschillende typen bewoners gefaciliteerd. Er worden allerlei soorten woningen aangeboden. Sociale huurwoningen, middensegment, koopwoningen, lofts en transformatiewoningen. Hierdoor zal er een gemêleerd palet aan bewoners ontstaan.

Zorgwoningen

Vanuit de denktank is naar voren gekomen dat er in de Zaanstreek behoefte is aan bijzonder woonvormen, bijv. wooncomplexen voor mensen die wel op zichzelf kunnen wonen, maar niet geheel zelfstandig, of zorgwoningen.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Er is gekeken welke typen bijzondere woonvormen gerealiseerd kunnen worden in het gebied. Op dit moment wordt het idee van zorgwoningen voor mensen met dementie verder uitgewerkt, mede in overleg met de corporatie die de sociale huurwoningen zal afnemen. Er wordt ook



gekeken naar de ontwikkeling van een medische/-zorg voorzieningen cluster zoals bijvoorbeeld een fysiotherapeut en huisarts.

Veel groen in alle vormen

Uit zowel de enquête als de denktank leeft een sterke behoefte om zoveel mogelijk groen terug te laten komen in het gebied in allerlei vormen, zoals: buurtpluktuin, groene daken, gras, bomen, groene waterkant.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

In het plan wordt op verschillende manieren en op veel verschillende plekken groen teruggebracht. Dit draagt ook bij aan de waterberging en het creëren van biodiversiteit. In de 'groene zoom' aan de westkant komen eengezinswoningen die omringd worden door groen.

Hier komen ook speelplekken voor kinderen. Maar ook tussen de hogere gebouwen aan de kant van de Zaan komt veel groen om de hardheid van het gebied te doorbreken bijvoorbeeld in de vorm van pocketparks. Om de gebouwen komt daarnaast een 'encroachment zone' die bewoners zich toe kunnen eigenen. Aan de Zaan komen er steigers om te recreëren en plekken om te zitten. Groene bekleding van gebouwen zal ook een rol spelen.

Voorzieningen

Bewoners in de omgeving geven aan dat er veel behoefte is aan verschillende voorzieningen zoals horeca, kunst en cultuur, een supermarkt, en een uitkijkpunt in Silo America.

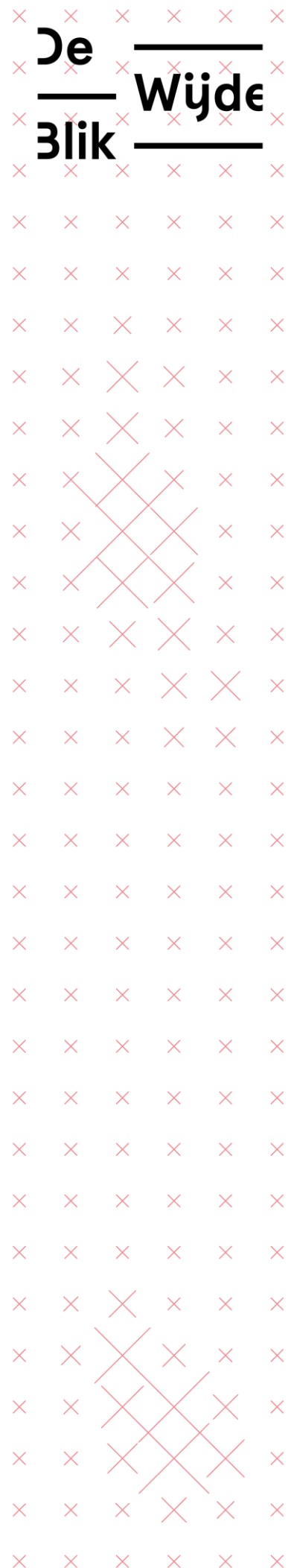
Ook wordt benadrukt dat het Meneba-terrein niet de functie van Wormerveer centrum moet overnemen.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Er komen ca. 675 woningen in het Zaankwartier en gezien de ontwikkelingen t.a.v. het Brokkingterrein en bij Noordeinde aan de andere kant van de brug, is een supermarkt heel wenselijk. De gesprekken met verschillende ketens lopen momenteel.

Het Zaankwartier moet echt een verblijfsplek worden. Er komen voorzieningen, zoals horeca aan het water om er een fijne plek van de maken. Een deel van de plint wordt ingericht voor zorgvoorzieningen en/of commerciële voorzieningen. Er wordt ook ingespeeld op de toename aan thuiswerkers door daar in de plint iets voor te creëren.

In Silo America wordt onderzocht of hier een hotel van kan worden gemaakt, met een actieve plint aan de Zaan. De Machinekamer is een ideale plek voor een horecafunctie zoals een restaurant.



Historie: Gebouwen en historische naamgeving gebouwen en straten

De Historische Vereniging Wormerveer en vanuit de Denktank zijn verschillende historische namen doorgegeven, zoals

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

En beroepen of producten van de meelfabrieken zoals:

- De Sjouwer De Zakkennaai (of zelfs Zakkenwasser want dat moest tenslotte ook gebeuren)
- Kalvermelk
- De Stoker
- Meelmolen
- Molenaar Boekweit
- Rogge
- Tarwe
- Gladoor

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

De geschiedenis van deze fabriek is heel interessant. Er zijn door de tijd heen allerlei gebouwen zijn toegevoegd, die een rol hebben gespeeld in de vorming van de identiteit van de locatie.

Zoveel mogelijke historische gebouwen blijven behouden waaronder de Silo America, de Machinekamer en Molen III.

Wat de naamgeving betreft worden de suggesties doorgegeven aan de straatnamencommissie van de gemeente die hier uiteindelijk over gaat.

Ook krijgt de Molensteen een plek bij de toegang van het gebied.

Daarnaast zal worden gekeken of de naamsuggesties meegenomen kunnen worden in de verkoop van de verschillende blokken.

Historische Vereniging Wormerveer

de historische vereniging kan meedenken in namen voor straten, pleinen en gebouwen. Ook zijn zij welkom om kopieën van historische prenten en platen op te hangen in bijvoorbeeld de gemeenschappelijke ruimten en/of op wanden van de gebouwen.

Ideeën tijdelijke invulling

Via de enquête zijn veel ideeën ingediend voor de tijdelijk invulling van het fabrieksgebouwen. Helaas was er door de corona situatie minder mogelijk dan in eerste instantie gedacht.

5. Vervolgproces

Het participatietraject heeft de belangrijkste aandachtspunten van zowel de ondernemers als de omwonenden in kaart gebracht. Ook heeft het gezorgd voor een goede kennismaking van het projectteam in de buurt. Ondernemers weten het projectteam goed te vinden en er is een samenwerking ontstaan.

De bestemmingplanprocedure wordt naar verwachting in Q3 2021 opgestart, waarna de eerste werkzaamheden (aanpak Noorddijk, sloop gebouwen) naar verwachting in Q2 2022 kunnen starten.

Voor de verdere communicatie richting woningzoekers is website www.zaankwartier.nl opgesteld.

Bewoners en ondernemers kunnen vragen en aandachtspunten blijven mailen naar info@zaankwartier.nl.

6. Bijlagen

- Resultaten enquête bewoners en ondernemers
- Verslag en presentatie Denktankbijeenkomst #1
- Verslag en presentatie Denktankbijeenkomst #2
- Verslag en presentatie bijeenkomst ondernemers