

# Verslag

## Online informatiebijeenkomst ondernemers over de herontwikkeling van Meneba

5 oktober 2020



Impressie herontwikkeling Meneba-terrein

Op maandag 5 oktober organiseerde het projectteam herontwikkeling Meneba een informatieavond voor ondernemers in de nabije omgeving van het Meneba-terrein. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via videobelplatform Zoom. Circa 20 ondernemers in directe omgeving zijn per brief en mail uitgenodigd. Daarnaast zijn ondernemers die de recente enquête over het Meneba-terrein hebben ingevuld uitgenodigd per mail. Tot slot is ondernemersvereniging BVNM en haar achterban uitgenodigd om deel te nemen.

Er waren in totaal circa 30 ondernemers aanwezig.

### Opening en welkom

Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle ondernemers en vertelt dat hij vanavond het gesprek zal leiden. Vervolgens loopt hij kort het programma door en stelt een aantal de projectteamleden voor. Allereerst Feike van Reesema (De Vlijt), Marleen van den Broek (De Vlijt), Arne Lijbers (Architect Mecanoo), Kees Rottenveel (Vervoerskundige Gemeente Zaanstad), Robert Boshouwers (Rebel Group) en Frances Rasker (De Wijde Blik). Tot slot vertelt Theo dat ondernemers na afloop van elke presentatie vragen kunnen stellen via de chatfunctie in Zoom.

### Introductie – Feike van Reesema

De avond start met een korte introductie door Feike van Reesema (de Vlijt) over het initiatief van de herontwikkeling. Coöperatie de Vlijt is verantwoordelijk voor de herontwikkeling van Meneba en

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



# Verslag

sinds mei/juni 2020 eigenaar van het Meneba-terrein en al ruim twee jaar bezig om de gebiedstransformatie vorm te geven.

Dit doet De Vlijt in nauwe samenwerking met de gemeente Zaanstad. Feike is zich ervan bewust dat het verkeer en de impact van zoveel woningen op deze locatie onderwerpen zijn waar men graag meer over wil weten. Daarbij benadrukt hij dat het transformatieproces nog lang niet klaar is; samen met woningbouwontwikkelaar Van Wijnen wordt nu gekeken naar het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan.

Feike licht toe dat de voorlopige planning is om te starten met de bouw van de eerste fase in het eerste kwartaal van 2022. De eerste fase start vanaf de Clausbrug.

Als nieuwe eigenaar van Meneba zorgt De Vlijt ook voor het in stand houden van de cultuur historisch waardevolle gebouwen en het beveiligen van het gebouw. Door COVID-19 is het helaas niet mogelijk om het terrein in de tussentijd voor andere doeleinden te gebruiken (festival, kunstenaars etc.). Slechts een klein deel van de fabriek is verhuurd aan tijdelijke ondernemers.

Er is veel interesse o.a. van oud werknemers en bewoners om nog een keer een rondleiding te krijgen in de oude fabriek. Er zijn inmiddels al 480 aanmeldingen voor een rondleiding. Dit zal zodra het weer mogelijk is, gezien de COVID-19 maatregelen, worden georganiseerd.

## **Enquête onder bewoners en ondernemers – Frances Rasker (De Wijde Blik)**

Frances licht toe dat er afgelopen zomer een enquête is opgesteld voor ondernemers en bewoners, deze heeft 2 maanden open gestaan. Circa 3.500 bewoners en ondernemers zijn uitgenodigd via een ansichtkaart die huis aan huis is verspreid om deze in te vullen. De enquête is ook rondgestuurd door de ondernemersvereniging BVNM. Er hebben in totaal 34 ondernemers deelgenomen aan de enquête. De ondernemers staan positief tegenover de vernieuwing, maar maken zich wel zorgen om het verkeer. Goede verkeersdoorstroming, voldoende parkeergelegenheid en bereikbaarheid worden belangrijk bevonden. De gewenste voorzieningen moeten meer levendigheid brengen in het gebied; ook een plek om te wandelen en een groene waterkant zijn gewenst. De resultaten van deze enquête zullen evenals de resultaten van de enquête die gehouden is onder de bewoners op de website [www.meelfabriek.info](http://www.meelfabriek.info) worden geplaatst. Overigens zijn bewoners die deelgenomen hebben aan de enquête (538 deelnemers) ook positief, zij zijn blij dat er een transformatie komt.

## **Presentatie ontwerpplan – Arne Lijbers (Mecanoo)**

Vervolgens licht Arne van architectenbureau Mecanoo het ontwerpplan toe. Hij licht het ontwerpplan toe met impressies en ontwerpschetsen.

# Verlag



*Impressie Noordijk*

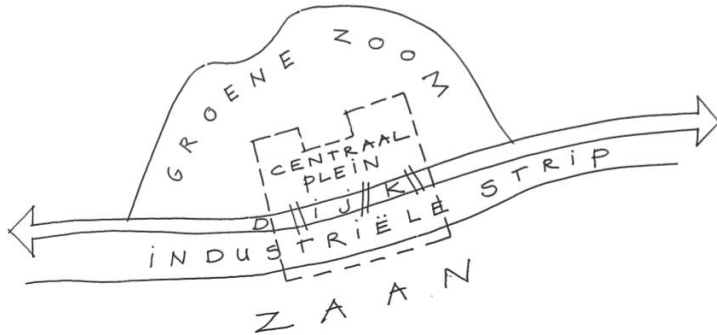
## *Kernkwaliteiten*

Samen met de gemeente is de afgelopen twee jaar gekeken naar de cultuurhistorie, de herkomst en de opbouw van het gebied. Meneba heeft in de afgelopen jaren een karaktervolle identiteit gekregen. Er zijn een aantal kernkwaliteiten aangeduid: het industriële ensemble, de zichtbare tijdslagen (waarbij met dit project een nieuwe tijds laag wordt toegevoegd), de verankering in de openbare ruimte, en het ontwikkelen vanuit duurzaamheid, circulariteit en hergebruik.

## *DNA van Meneba*

Het is de bedoeling om de bestaande elementen van de fabriek en het DNA van Meneba te behouden. Er wordt gekeken of het constructief mogelijk is om de bestaande gebouwen her te gebruiken. Een aantal monumentale panden zal gerestaureerd en behouden worden, andere gebouwen zullen herbouwd worden in hetzelfde silhouet. In de gebouwen moet veel diversiteit en contrast naar voren komen; hoog en laagbouw, groot en klein volume. De loopbruggen worden gebruikt om de gebouwen met elkaar te verbinden. Aan de kant van de Zaan wordt een open gebied gevormd met goed uitzicht naar het natuurgebied. Via de doorzichten tussen de gebouwen moet de sfeer van de oude industrie nog zichtbaar zijn.

# Verslag



*De verschillende zones in het plan*

## *Programma*

Er zal plek komen voor sociale huisvesting, betaalbare koop, midden huur, en vrije sector met een aanvulling van verschillende voorzieningen zoals kantoren, commerciële voorzieningen en mogelijk een supermarkt. Er is overleg over de mogelijkheid van een hotel.

Op deze manier wordt het een wijk op zich, met een gemêleerd programma qua wonen en voorzieningen.

Arne geeft een voorbeeld van de voorgestelde industriële stadsblokken, met grondgebonden woningen met eigen voortuinen.

## *Openbare ruimte*

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 kader geactiveerd kan worden, door middel van steigers zou deze bruikbaar gemaakt kunnen worden voor bewoners.

## **Toelichting verkeerssituatie – Kees Rotteveel (gemeente Zaanstad)**

Aan de hand van een kaart van de omgeving licht Kees Rottenveel, verkeerskundige bij de Gemeente Zaanstad de huidige en toekomstige verkeerssituatie toe.

De gemeente is zich ervan bewust dat ondernemers zich zorgen maken om de bereikbaarheid van het gebied wanneer er 700 woningen gerealiseerd worden, naast de andere woningbouwplannen.

## *Kruispunt Ned Benedictweg en Vlasblomweg*

Het kruispunt bij het straatje (officieel de Witte Bijlweg) van 90 meter tussen de Ned Benedictweg en de Vlasbomweg zal worden



# Verslag

heringericht, waarbij één logische hoofdstroom van verkeer ontstaat. Naar verwachting zal dit in noordelijke richting zijn omdat het merendeel van het verkeer in de noordelijke richting op de Vlasblomweg zal gaan rijden. Het gaat dan om het verkeer van het bedrijventerrein, het noordelijke deel van Meneba en Brokking. Het oostelijke deel van de Vlasblomweg richting de Noorddijk, zal als het ware de zijstraat worden. Het is nog onduidelijk of er verkeerslichten moeten komen op de Vlasblomweg. Op de Ned Benedictweg komen wel verkeerslichten, omdat het nu al op drukke momenten moeilijk is om de weg op te komen om richting Wormer te rijden.

## *Drukke Ned Benedictweg*

Veel ondernemers maken zich zorgen om de drukte op de Ned Benedictweg, met name het westelijke gedeelte bij het kruising met de Samsonweg en de Provincialeweg N246.

Dit is een lastig probleem, omdat de noord-zuid verbinding vanuit Alkmaar en de Ned Benedictweg in beheer is van de Provincie en als belangrijke doorstroomroute wordt gezien. Dit heeft een hogere prioriteit dan het verkeer op de Ned Benedictweg. Er wordt gekeken of het beheer van de Ned Benedictweg overgenomen kan worden van de Provincie, maar dat zal de situatie bij het kruispunt niet veranderen. De gemeente zal met de provincie in overleg treden om te kijken of een aanpassing mogelijk is.

Als je kijkt naar de verkeerstromen, dan zal er een uitgaande verkeerstroom zijn van bewoners die bij Meneba en Brokking wonen. En er is een tegenstroom van mensen die naar hun werk gaan in Noorderveld. In de middag krijg je het omgekeerde effect. Naar verwachting zal de doorstroom dan ook niet slechter worden door de woningen bij Meneba. Uiteraard zal dit via verkeersberekeningen nader worden geanalyseerd en onderbouwd. Daarbij komt dat een mogelijk effect van de corona-crisis betekent dat mensen meer thuis zullen blijven werken.

## *Verkeer Meneba-terrein*

Het Meneba-terrein wordt een autoluw gebied, zodat het een fijn en veilig verblijfsgebied wordt voor de +/- 1500 bewoners. In de toekomstige situatie komt er geen doorgaand verkeer voor auto's meer op het Meneba-terrein via de Noorddijk. Alleen fietsers en voetgangers krijgen doorgang. Automobilisten moeten omrijden via de Vlasblomweg. Bezorgdiensten of verhuishagens kunnen het gebied nog wel op, maar zullen aan het eind moeten keren om dezelfde weg terug te rijden. Hulpdiensten kunnen hoogstwaarschijnlijk wel doorrijden, hier wordt nog naar gekeken.

## *Parkeren*

Voor alle woningen en voorzieningen worden parkeerplaatsen gebouwd conform de parkeernorm van de gemeente. Er wordt ook gekeken of het aantal parkeerplaatsen verminderd kan worden door het aanbieden van deelauto's en het fietsen naar het station van Wormerveer aantrekkelijk te maken.

# Verlag

## Mobiliteitsconcept – Robert Boshouwers (Rebel Group)

Robert Boshouwers van Rebel Groep ondersteunt De Vlijt bij het uitwerken van het mobiliteitsconcept.

Op het gebied van mobiliteit binnen gebiedsontwikkeling is het belangrijk om te kijken naar de korte verplaatsingen en de nabijheid van voorzieningen:

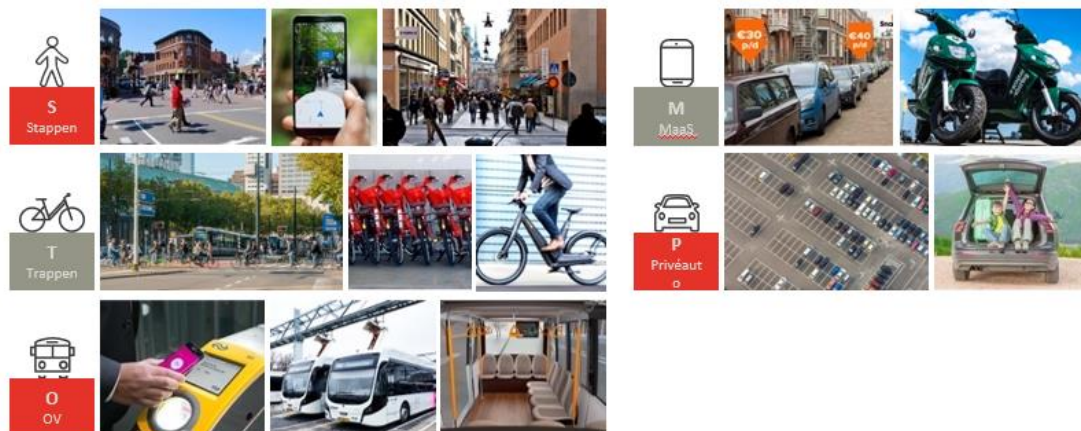
1. Ten eerste de voorzieningen die op loop- of fietsafstand te bereiken zijn. Naast een woonmilieu moet het gebied ook een plek zijn waar gegeten en gerecreëerd kan worden, en waar een school te bereiken valt.
2. Ten tweede wordt er gericht op gezonde verplaatsingen (lopen en fietsen)
3. Ten derde op schone verplaatsingen (waarbij focus zal worden gelegd op elektrisering van fietsen en auto's).

### STOMP-principe

Het STOMP-principe (**s**tappen (lopen), **t**rappen (fietsen), **o**penbaar vervoer, **m**obiliteit als een service en de **p**articuliere auto) wordt in het mobiliteitsconcept gehanteerd, aan de hand hiervan wordt gekeken naar de beste samenhang tussen deze verschillende mobiliteiten.

Het is de bedoeling dat het gebied autoluw wordt. Lopen en fietsen zullen centraal staan, en er zullen goede loop- en fietsroutes ontworpen worden. Het openbaar vervoer zal nog verder ontwikkeld worden in samenwerking met de OV-autoriteiten. Wat betreft de auto is het de bedoeling dat de deelauto gestimuleerd wordt, waardoor er hopelijk minder overlast van de hoeveelheid auto's zal zijn.

Het mobiliteitsconcept wordt de komende tijd nader uitgewerkt in overleg met de gemeente.



### Het STOMP-principe

## Vraag en antwoord

Vragen konden via de chat worden gesteld en werden - via gespreksleider Theo - door de betrokken projectteamleden



# Verslag

beantwoord. In totaal zijn er 32 vragen en opmerkingen binnengekomen tijdens de avond.

De meeste vragen en opmerkingen gingen over de verkeersdrukte en ontsluiting. Ondernemers maken zich zorgen over de toenemende verkeersstroom, toenemende auto's van bewoners die in dit gebied gaan wonen, en zijn bang dat de opstoppingen alleen maar erger worden. Een aantal mensen gaf aan ontevreden te zijn over de manier waarop de verkeerssituatie wordt aangepakt, en is van mening dat het ontwerp gebaseerd is op verkeerde aannames en veronderstellingen.

Enkele vragen werden gesteld aan Arne over zijn ontwikkelingsplan. Men is benieuwd in hoeverre het feiten zijn in plaats van plannen, wil meer weten over de verhouding van de soorten woningen en of het plan al is goedgekeurd.

Er werd een enkele vraag gesteld over de enquête en over een samenwerking met regionale ondernemers in de bouw.

Ten slotte werden ook enkele complimenten gegeven over de presentatie.

## Planning en vervolgproces

Tot slot licht Theo de planning toe. Eind oktober vindt de eerste Denktank bijeenkomst plaats, bestaande uit bewoners, ondernemers en lokale organisaties in de omgeving van het Meneba-terrein. Indien de corona-maatregelen het toelaten wordt er dit najaar nog een rondleiding in Meneba georganiseerd.

De komende tijd gaat het projectteam aan de slag met de uitwerking van de plannen. Naar verwachting is het bestemmingplan eind 2021 gereed, zodat er begin 2022 gestart kan worden met de eerste fase.

Tot slot geeft Theo aan dat vragen en opmerkingen naar aanleiding van de gemaakte presentatie kunnen worden gestuurd naar [info@meelfabriek.info](mailto:info@meelfabriek.info). Een video-opname en een getypt verslag zullen te vinden zijn op [www.meelfabriek.info](http://www.meelfabriek.info).

## Alle vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst zijn zoveel mogelijk vragen beantwoord. Alle vragen en antwoorden zijn hieronder terug te vinden

<b>Enquête</b>
<b>Er zijn 38 ondernemers en ruim 500 bewoners ondervraagd; welke woongebieden zijn gevraagd?</b>
Circa 3.500 bewoners en ondernemers rondom Meneba hebben een uitnodiging gekregen via een ansichtkaart voor de enquête; deze is verspreid in een grote cirkel rondom Meneba, ten zuiden,



# Verslag

ten noorden, en ook aan de andere kant van het water. Verder zijn alle bedrijfsterreinen in de buurt van Meneba uitgenodigd.
<b>Het plan</b>
<b>Het klinkt alsof het (het plan) feiten zijn in plaats van plannen qua bouw. Hoe zit dat? Is er nog veel invloed mogelijk om mee te denken over de plannen?</b>
Dit is nog een schets, het is nog niet gezegd wat er precies gaat komen, maar het is de bedoeling om transparant/open ontwerpen. In het schetsontwerp worden nu de kaders zoals duurzaamheid en verkeer gedefinieerd. Het programma moet verder nog helemaal ontwikkeld worden; wat betreft de inrichting, groenvoorziening en de architectuur zijn de plannen nog niet helemaal concreet, en het is lastig om hier uitsluitel over te geven. Een deel zal betaalbare koop (grondgebonden, lofts etc.) worden en een deel huur, waarmee wordt ingesprongen op de woningvoorrading. Bewoners en ondernemers kunnen hun ideeën nog toevoegen.
<b>Is het plan reeds stedenbouwkundig beoordeeld? Zijn de volumes akkoord bij de gemeente?</b>
De verwachting is dat het bestemmingsplan eind 2020 beoordeeld wordt en ter inzage komt te liggen. Het plan en de volumes worden tijdens dit proces beoordeeld. Er is wel al een Masterplan opgesteld waarin globale volumes zijn weergegeven, dit dient als basis voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.
<b>De ontwikkeling van de bedrijventerreinen staat op de agenda bij de Gemeente Zaanstad. Het lijkt mij dat wij (ondernemersvereniging BVNM) hierin hand in hand met elkaar in moeten optrekken. Is het mogelijk om een aanvullende afspraak te maken met BV Wormerland en BNVM? Wie neemt hierin het initiatief en op welke termijn?</b>
De gemeente geeft aan open te staan om samen te werken met BVNM en BV Wormerland.
<b>Kun je iets zeggen over de verhouding tussen koop- en huurwoningen?</b>
Er komen ca. 45% koopwoningen (incl. Betaalbare Koopwoningen Zaanstad) en ca. 55% sociale en midden dure huurwoningen.
<b>Overig</b>
<b>Op welke manier kunnen regionale ondernemers worden betrokken bij de realisatie van dit project? Ik denk aan M&amp;O Techniek, Floris Bouwcentrum, Van Braam Minnesma, Van der Gragt etc. Door regionale bedrijven te verbinden aan de realisatie van dit project, verminderen de mobiliteitsdruk tijdens de bouw van dit werkelijk geweldige project.</b>
Er zijn heel veel mensen nodig bij de realisatie van deze hernieuwing. 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. Het overgrote deel zal benaderd worden om hun steentje bij te dragen. Dit zal ook zorgen voor sociale cohesie, lokale regionale inzet, en heeft een logistiek voordeel door de beperkte reistijd.
<b>Verkeer en Vervoer</b>
<b>Ik mis de verkeersstroom van de woningen nu op het Brokkingterrein. Daar staan ook veel huizen.</b>
Bij Brokking komen 175 woningen. Het verkeer daarvan is meegenomen in alle berekeningen.





# Verslag

<p><b>Wat is het verwachte tijdspad dat het beheer van de Ned Benedictweg kan worden overgenomen?</b></p>
<p>Eerst wordt hier nog met de gemeente over in gesprek gegaan. Er kunnen nu dan ook nog geen uitspraken worden gedaan over het tijdsverloop.</p>
<p><b>Kan de gemeente de leden van de BVNM en BV Wormerland meenemen aan de hand van jouw onderliggend onderzoek, aanvullend informeren?</b></p>
<p>De gemeente geeft aan hier open voor te staan.</p>
<p><b>Verkeersstroom is niet alleen in de spits: de gehele dag zijn er verkeersbewegingen. De basisveronderstelling is dus onjuist.</b></p>
<p>Er zijn nog niet zulke gedetailleerde gegevens beschikbaar. Kees geeft aan dat hij niet op de hoogte is van de verdeling van de verkeersdrukke door de dag heen. Overal in de Randstad is het op meerdere momenten op de dag druk, deze drukke momenten zullen in de toekomst niet veranderen. Overigens valt op dat er met name rond de avonduren grote drukke is, maar overdag is het nauwelijks filevorming. Het projectteam staat open voor aanvullende informatie en extra check van de verkeersgegevens.</p>
<p><b>Noorddijk is nu al afgesloten voor autoverkeer, er staan nu obstakels.</b></p>
<p>Het gedeelte ten noorden van Brokking is al fietspad geworden en wordt nooit meer toegankelijk voor auto's. Er zit nu een knip aan de hoogte van de Witte Paardweg, die gaat eruit anders kunnen bewoners niet bij hun parkeergarage komen.</p>
<p><b>Blijft de Noorddijk op de noordelijke kant aansluiten op de provinciale weg of wordt dit afgesloten cq fietspad? Dit laatste betekent dat er andere ontsluitingsweg is. Mag dat met de huidige veiligheidseisen?</b></p>
<p>De Noorddijk tussen Brokking en de Piet Kuiperlaan in Westknollendam is en blijft fietspad. Al het verkeer van Brokking gaat dus over de Noorddijk in zuidelijke richting. Dat is geen veiligheidsprobleem.</p>
<p><b>Wanneer er geen doorgaand verkeer meer mogelijk is door Meneba heen; wordt dan de Noorddijk van fietspad naar autoweg geüpgrade? Richting West-Knollendam?</b></p>
<p>Nee, dit is niet het geval. Zie het antwoord op de vorige vraag.</p>
<p><b>Is er een mogelijkheid dat er op de N246 op de hoogte van de Soldaatweg een rotonde gerealiseerd wordt, waardoor de kruising Samsonweg en Ned. Benedictweg ontlast zou kunnen worden?</b></p>
<p>De kans is niet groot, maar er kan navraag worden gedaan bij de gemeente. Aangezien de N246 een belangrijke stroomfunctie heeft, wil de provincie het aantal aansluitingen op zo'n drukke weg beperken; dit maakt de kans klein.</p>
<p><b>Ik werk aan de Witte Paardweg en wij hebben dagelijkse grote vrachtwagens staan- dat past niet met al dat verkeer van Brokking en Meneba. Is er aan een oplossing gedacht?</b></p>
<p>Hier zou een eind aan moeten komen, bedrijven moeten hun vervoer op eigen terrein plaatsen en niet op de openbare weg. Dit zal nu nog wel veel gebeuren aangezien de ruimte er is, maar dit is in de toekomst echt niet meer mogelijk. Wel blijft de weg toegankelijk voor vrachtwagens om Meneba en de bedrijven op de Witte Paardweg te bereiken.</p>
<p><b>Welke aanvullende maatregelen worden er genomen, indien ook de Zaanbrug vervangen gaat worden? Dan wel de vervanging van de brug bij Forbo over de Nauernaarsche Vaart?</b></p>
<p>De provincie heeft besloten tijdens de vervanging van de Zaanbrug geen maatregelen op de Ned Benedictweg te nemen. Van de brug bij Forbo is mij niets bekend.</p>



# Verslag