



## Toetsingskader Bruynzeelterrein

Cultuurhistorie, Monumenten, Stedebouw & Welstand

Toetsingskader bij de ontwikkeling van het ensemble aan monumentale objecten op het Bruynzeelterrein.

augustus 2011

Afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling en Monumenten (ROM) en Stedebouw & Verkeer (S&V).

## Inleiding

Het Bruynzeelterrein is gelegen in het noordelijke deel van Zuiderhout-Noord. Voor het gebied Zuiderhout-Noord zijn in 2006 de ruimtelijk kaders vastgelegd in Stedebouwkundige Randvoorwaarden en een Beeldkwaliteitplan. Inmiddels zijn binnen die kaders meerdere locaties aan de zuidkant van het gebied herontwikkeld. Voor het noordelijke deel van het gebied, het Bruynzeelterrein, werden in deze stukken de ruimtelijke kaders nog relatief globaal gesteld. Inmiddels zijn er met de huidige eigenaar van het terrein al meerdere overleggen met betrekking tot de nadere uitwerking van het gebied gevoerd. Dit heeft nog niet geleid tot een vastgesteld meer gedetailleerd kader.

De bestaande Bruynzeelhallen op het terrein zijn tot gemeentelijk monument aangewezen. Op dit moment spelen er voor het gebied meerdere initiatieven. Zowel kleinere als grotere projecten zijn in voorbereiding en/of procedure. Voor sommige hallen en wasfabrieken worden schetsplannen vervaardigd. De terreininrichting dient hiervoor te worden geactualiseerd. Om de ontwikkelingen te kunnen beoordelen is een gezamenlijk toetsingskader, vanuit cultuurhistorie en stedenbouw noodzakelijk

Recente object aanwijzingen en beschrijvingen van het gebied geven onomstotelijk de kwaliteiten van het gebied aan. Het terrein is behalve van cultuurhistorisch belang ook evident van betekenis voor de huidige aantrekkingskracht als vestigingslocatie voor (commerciële en niet-commerciële) industrie. Een samenhangend toetsingskader is noodzakelijk om de transformatie van het terrein op een duurzame wijze te begeleiden zodat het ook over vijf, tien of vijftig jaar nog over haar bijzondere kwaliteiten beschikt. Uitgangspunt voor dit toetsingskader is dat met begrip naar de essentie van het terrein gekeken wordt: het imponerende, niet door hoofdwegen doorkruiste pleinachtige karakter waaraan een aantal waardevolle industriële bouwwerken staan die elkaar stedenbouwkundig en architectonisch in evenwicht houden en versterken.

Het richting geven aan en het toetsen van het transformatieproces van een groot ensemble als het Bruynzeelterrein is complex omdat steeds de relatie tussen terrein en afzonderlijke gebouwen en de gebouwen ten opzichte van elkaar, maar ook ten opzichte van de omgeving/stad, bij de afweging betrokken moet worden. Het ensemble moet meer zijn dan een willekeurige staalkaart van herbestemde industriële hallen die niets méér met elkaar te maken hebben dan dat ze op hetzelfde terrein staan.

Voor de ontwikkeling van het terrein is het dan ook van belang de visie op de mogelijkheden van de monumentale gebouwen zorgvuldig te bewaken: Enerzijds is hier de cultuurhistorische waarde van het terrein uitgangspunt, anderzijds zijn de ruimtelijke mogelijkheden zoals omschreven in de Stedebouwkundige Randvoorwaarden Zuiderhout-Noord (2006) uitgangspunt

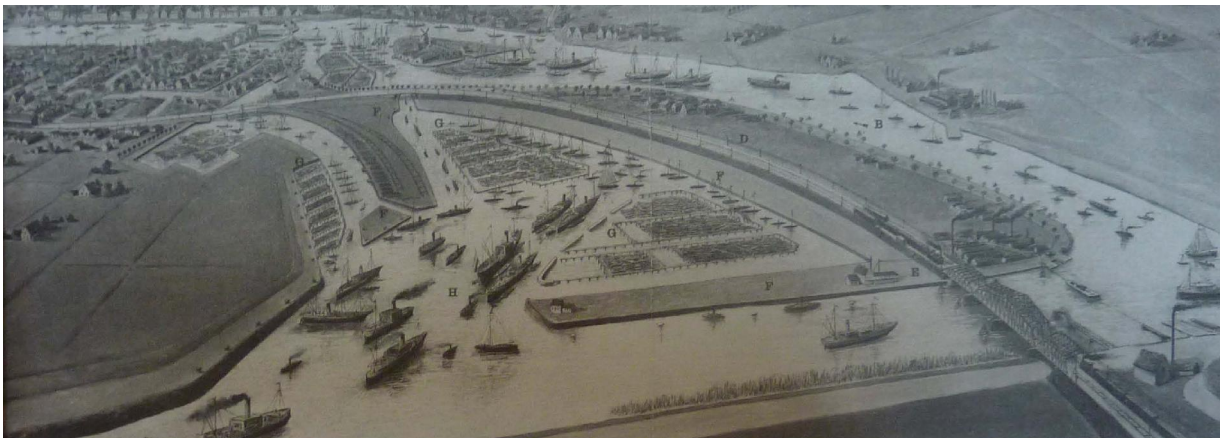
Het toetsingskader bestaat uit twee onderdelen. Deel A bestaat uit een beschrijving van de werkwijze van het toetsingskader en een korte toelichting op het gebied ingezoomd op de kwaliteiten. Deel B bestaat uit het praktische toetsingskader waarin de uitgangspunten ten aanzien van Monumenten (cultuurhistorie), Stedebouw en Welstand zijn uitgewerkt in richtlijnen.

## DEEL A: Toelichting en beschrijving

### Geschiedenis van het gebied

De Bruynzeelfabrieken vonden hun oorsprong in Rotterdam, waar in 1897 stoomtimmerfabriek De Arend door Cornelis Bruynzeel werd opgericht. Het bedrijf produceerde deuren, lijstwerk, kozijnen, vloeren en trappen. Na een grote brand in 1919 werd besloten om naast herbouw ter plekke een tweede fabriek speciaal voor de productie van binnendeuren te stichten. De keuze viel op Zaandam met zijn aan hout gerelateerde verleden, vanwege de ligging van het ruime terrein aan een zeehaven die geen getijdenverschil kende. Ook was er een goede spoorverbinding en een nabijgelegen station (Hembrug). Verder bood Zaandam voordelige elektriciteitsstarieven, niet onbelangrijk gezien de vele nieuwe in de USA aangeschafte machines.

In 1920 werd de NV Hollandische Deurenfabriek C. Bruynzeel & Zonen opgericht en een jaar later startte de nieuwe fabriek met de productie van paneeldeuren onder leiding van Kees Bruynzeel. In de loop van de jaren breidde dit bedrijf zich langs de Pieter Ghijsenlaan steeds verder uit. De tweede zoon, Willem, begon in 1923 een schaverij bij de deurenfabriek en na het verkrijgen van een stuk land bij Oud Saenden in 1926 werd een vloerenfabriek (nu gesloopt) en een eigen schaverij gestart. Een nieuwe, lange hal werd in 1928 gebouwd, die later nog een aantal malen werd verlengd. Andere hallen werden in hetzelfde complex bijgebouwd, evenals nog een nieuwe vloerenfabriek in 1957. In de nabije omgeving werden andere bedrijfstakken gesticht zoals de uit 1938 stammende Bruynzeel Fineerfabriek N.V. (fineer, multiplex, hechthout) en een wasfabriek. De panden hiervan zijn inmiddels vrijwel allemaal verdwenen, op de wasfabriek na.



*Schetsmatige voorstelling van de nieuwe balkenhaven aan het Noordzeekanaal, eerste kwart 20<sup>e</sup> eeuw. Tussen de spoorlijn en de nieuwe haven verzezen de Bruynzeel fabrieken. Bron: gemeente-archief Zaanstad*

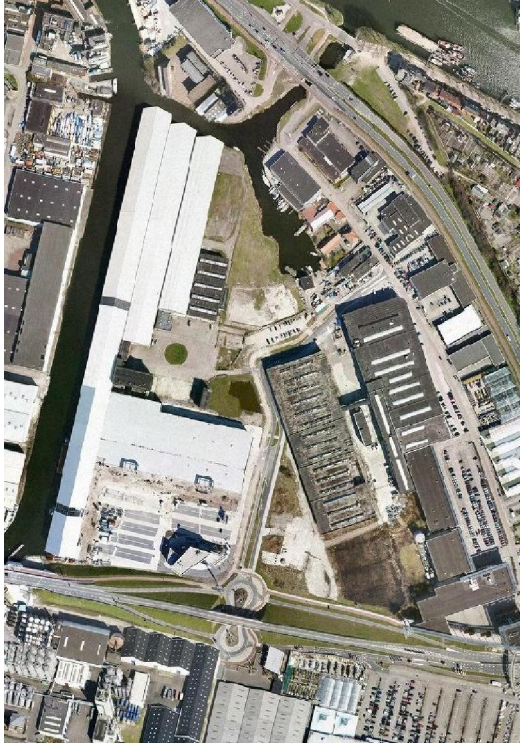


*De Bruynzeelfabrieken in 1920. Bron: gemeente-archief Zaanstad*

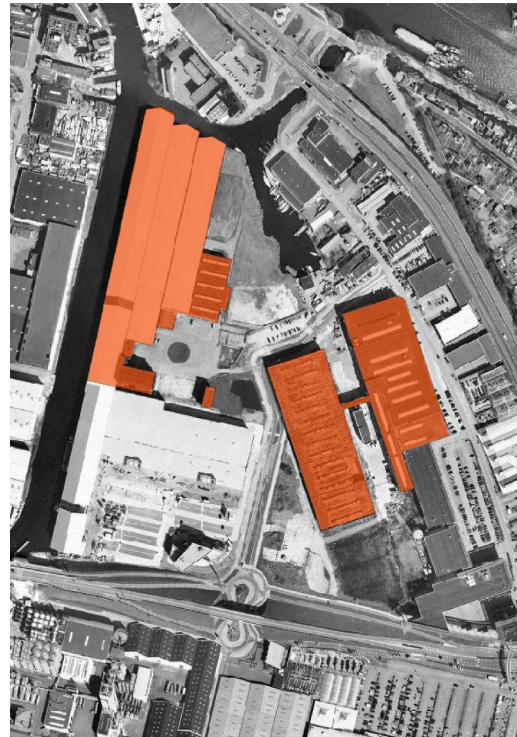
## Begrenzing plangebied

Het bedrijf Bruynzeel heeft een duidelijk stempel op het gebied Zuiderhout-Noord gedrukt. In het gebied zijn op meerdere plekken nog de karakteristieke industriële panden van Bruynzeel bewaard gebleven. Deels hebben deze een nieuwe invulling gekregen (zoals bijvoorbeeld Loods 5), deels staan de panden leeg (o.a. panden voormalige Bruynzeel Deuren fabriek en de Schaverij).

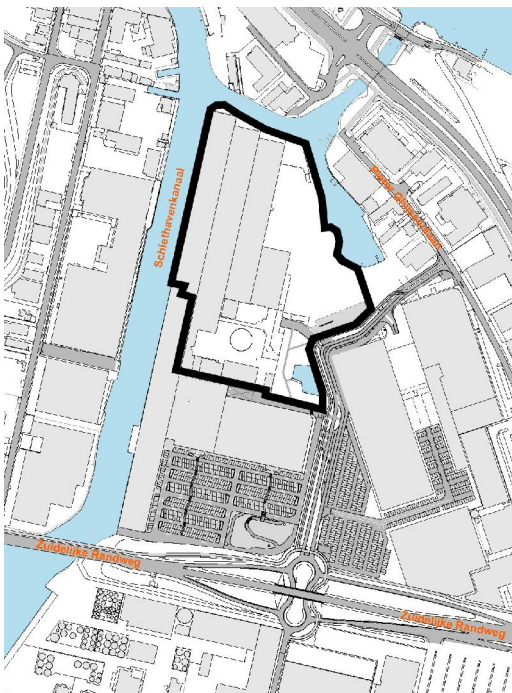
Voor het grootste deel van Zuiderhout-Noord zijn de ruimtelijke kaders in bestaand beleid reeds voldoende vastgelegd. Het voorliggende toetsingskader gaat nader in op de kaders voor het noordelijke deel van Zuiderhout-Noord, hierna aangeduid als het Bruynzeelterrein.



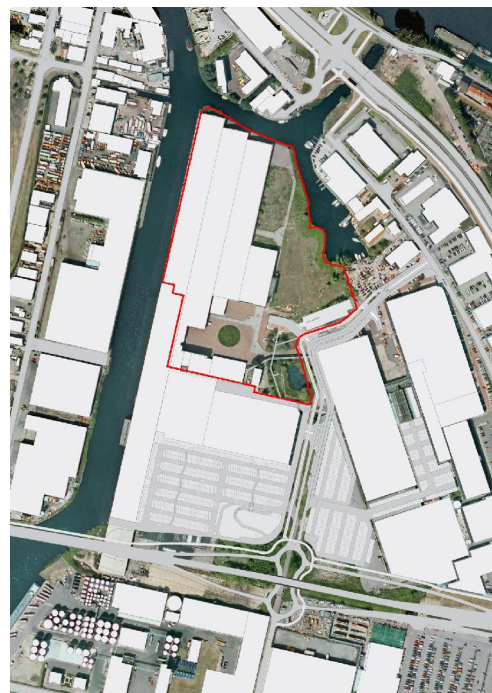
Luchtfoto Zuiderhout-Noord



Bruynzeel panden



Plangebied Bruynzeelterrein



## **Cultuurhistorische kwaliteit van het Bruynzeelgebied**

Het ensemble voormalige Bruynzeel's Schaverij N.V., dat bestaat uit hallen en een kantoorgebouw, is een van de twee laatst overgebleven bouwcomplexen van het omvangrijke Bruynzeel bedrijfsterrein. Dit deel van het complex geeft een beeld van de expansie van het bedrijf, waarvoor enorme opslagruimtes voor het aangevoerde hout en de diverse verwerking ervan noodzakelijk waren. De Bruynzeelfabrieken waren in de Zaanstreek gevestigd sinds 1920 en vormden hier de eerste grootschalige houtverwerkende industrie die producten vervaardigde voor de bouwnijverheid. Een groot deel van de arbeidersbevolking uit de Zaanstreek en de rest van Noord Holland was hier tot de sluiting in 2001 werkzaam.

Functionaliteit staat bij dit complex voorop. Daarvan getuigt de oorspronkelijke ligging op een schiereiland dat aanvankelijk aan drie kanten door water omsloten was - praktisch voor de aanvoer van het basisproduct: hout. Nog steeds zijn twee zijden van het complex aan het water gelegen en is bij de grootste hal nr. 31 direct het gebruik daarvan aan het gebouw af te lezen in de vorm van oorspronkelijk twee inpandige havens – waarvan nog een als zodanig aanwezig - zodat het hout droog vanuit dekschuiten gelost kon worden. De nog bestaande opslag- en productiehallen in dit ensemble en het kantoorgebouw zijn allen van het in de Zaanstreek bekende architectenbureau v/h J.&D. Eilmann, Zaandam, dat een grote naam had opgebouwd op het gebied van industriële architectuur (o.a. Boon, Mercurius en Polak & Schwarz).

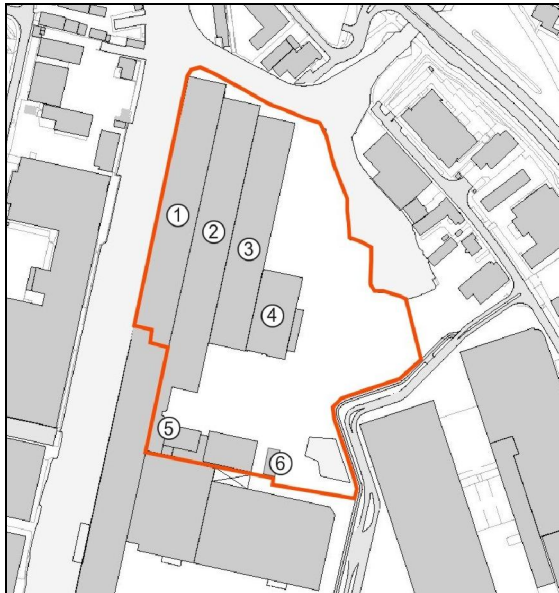
De Bruynzeelfabrieken waren aparte N.V.'s die volkomen zelfstandig opereerden, wel dienstverlenend ten opzichte van elkaar waren. Voor de productie waren grote opslagloodsen voor het aangevoerde hout noodzakelijk. Deze loodsen, gebouwd vanaf eind twintiger jaren hebben tot de sluiting van het bedrijf dienst gedaan, zonder al te grote veranderingen te ondergaan. (hal 31, 32, 33 en 51) De uitvoering ervan was uiterst functioneel, innovatief (zoals de inpandige havens) en boden mogelijkheden om met de tijd en de ontwikkeling van de Bruynzeelbedrijven mee te groeien. De houtloodsen werden steeds uitgebreid, eerst in de lengte, waardoor bij hal 31 een unieke lengte van 550 m. bereikt werd en later ook in de breedte door de aanbouw van nevenhallen. Bouwtechnisch zijn de constructies zo sterk dat een zware mechanisatie van transport en houtopslag mogelijk was. De loodsen waren en zijn sterk beeldbepalend en geven aan hoe bloeiend de Zaanse houtnijverheid was. Ze zijn als zodanig de laatst overgebleven voorbeelden van de grootschaligheid daarvan alleen al bij één bedrijf.

De gemeente Zaanstad acht het hierboven genoemde ensemble van loodsen, kantoren, waslokalen, waterwegen, rondom een pleinachtig terrein monumentwaardig. De gemeente heeft de visie dat elementen die de identiteit van het Bruynzeelcomplex bepalen zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Dit hoeft wijziging van functie, verbouwingen, herinrichting van het terrein en afbraak van gebouwen niet in de weg te staan. Kenmerken en kwaliteiten van het ensemble liggen in de homogeniteit en de gezamenlijke sociale en culturele betekenis voor de geschiedenis van het gebied. Als er ergens nog sprake is van cultuurhistorie in de zin van sociale en industriële geschiedenis; bedrijfs- en houtbewerkinghistorie; stedenbouwkundige, bouwtechnische en architectonische ontwikkelingen, dan is het in dit gebied in het zuiden van Zaandam.

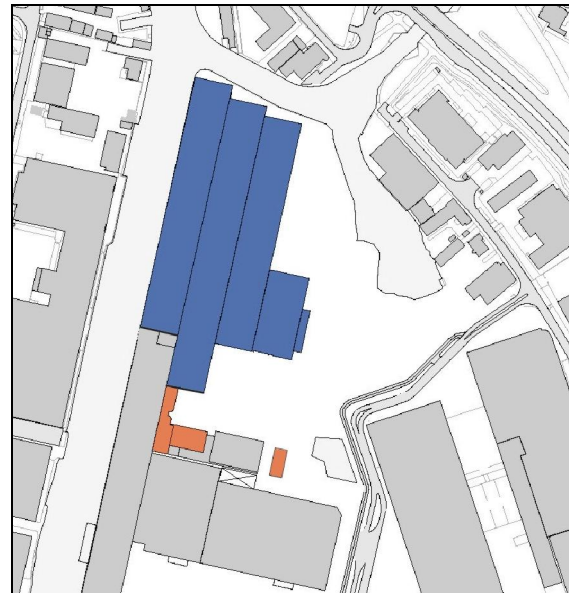
Dit tot dusver door vrijwel alle bij de planvorming betrokken partijen als uniek omschreven complex aan een zijstroom van de Zaan en het IJ wordt gezien als een waardevolle cultuurhistorische ankerpunt in de plannen voor de Zaan en IJ-oeveren. Door bij de transformatie van het gebied een wezenlijk deel van de bestaande bebouwing en (stedenbouwkundige) inrichting te behouden, wordt niet alleen de herinnering aan een roemruchte Nederlandse bedrijfstak levend gehouden, maar ontstaat ook de kansrijke mogelijkheid om in het licht van vergelijkbare internationale ontwikkelingen op het gebied van het herinrichten van oude haven- en/of industriegebieden, Zaanstad met ware allure haar *Strijp S* te geven.

Het Bruynzeelterrein is een cultuurhistorisch waardevol gebied in de plannen van de Zaan en IJ-oeveren, waarvan de waarden gelegen zijn in onder andere het grootschalig industriële karakter, de karakteristieke visuele relatie met de Zaan en de provinciale weg en de deels nog gave structuur. In dit gebied is een sterke samenhang aanwezig tussen historische ontwikkeling, stedenbouwkundige structuur en waardevolle bebouwing. Met de koppeling aan Zaan en IJ wordt de waarde van het

gebied voor de stad als onderdeel van het grotere geheel sterker. Het gebied heeft de potentie om een waardevol ankerpunt te worden tussen Inverdan en het Hembrugterrein.



*Bruynzeelhallen*



*Verskillende soort monumenten*

Korte omschrijving van de objecten; Voor de volledige omschrijvingen zie de redengevende omschrijvingen van de aanwijzing tot gemeentelijk monument.

**1,2 en 3: Hal 31, 32 en 33. De droog- en productiehallen van de voormalige Bruynzeel Schaverij N.V.**

Deze hallen zijn van algemeen belang wegens cultuur- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van zeer grootschalige en innovatieve houtopslag- en verwerking in de Zaanstreek. Het object is van lokaal belang als historisch-functioneel onderdeel van het complex Bruynzeelterrein gedurende de 70 jarige groei van het bedrijf. Beschermd op structuurniveau waarbij de lengterichting, de drie aaneengeschakelde zadeldaken, de individuele beëindiging van de Noordgevel, de constructie, de vlakinvulling tussen de constructieve staanders en de horizontale geleding met metselwerk en glas en de bijzondere elementen als inpandige havens en loopkraan van belang zijn.

**4:Hal 51. Voormalig vloerenfabriek.**

Beschermd op structuurniveau waarbij het tweelaagse volume met plat dak, de zichtbare constructie in de gevel, de horizontale geleding, de vlakinvulling met metselwerk en glas, het glazen trappenhuis, de lichtkap en de vierkante paddenstoelkolommen van belang zijn.

**5: Kantoor Schaverij en machinekamer.**

Het kantoor van de voormalige Bruynzeel Schaverij N.V. is van algemeen belang wegens cultuur- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een kantoorgebouw uit het einde van de dertiger jaren. Het object is van lokaal belang als historisch-functioneel onderdeel van het complex Bruynzeelterrein. Het kantoorgebouw is beschermd op detailniveau waarbij alle onderdelen van het pand met de bijzondere entreepartij en slanke geveldetaillering in het bijzonder, behouden dienen te blijven.

**6: Wasfabriek.**

Dit pand is geen gemeentelijk monument.

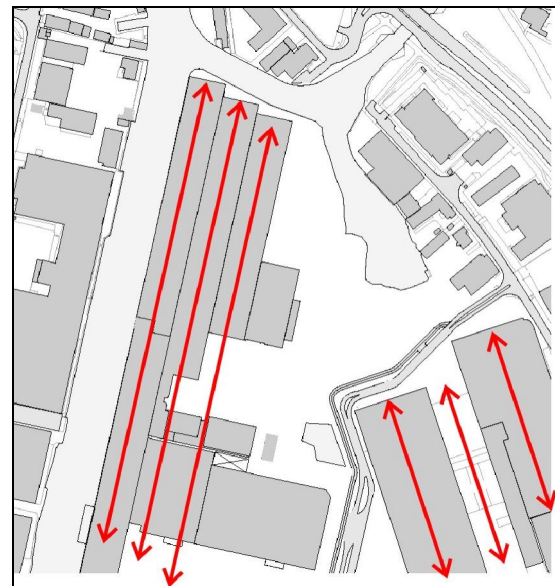
## Stedebouwkundige kwaliteit van het Bruynzeelgebied

De stedebouwkundige kwaliteit is in de voor Zuiderhout-Noord geldende ruimtelijke beleidskaders reeds in beeld gebracht. De actuele toekomstvisie voor het gebied blijft het behoud van haar industriële karakter en identiteit. Het op slot zetten van ontwikkelingen is hierbij niet aan de orde. Toevoegingen in de vorm van nieuwbouw in het gebied zullen echter in goede verhouding tot de bestaande monumentale gebouwen moeten staan waardoor het industriële karakter en de identiteit van het gebied behouden blijven. Met deze reeds eerder benoemde kwaliteiten als basis zijn voor het Bruynzeelterrein de volgende kwaliteiten te benoemen:

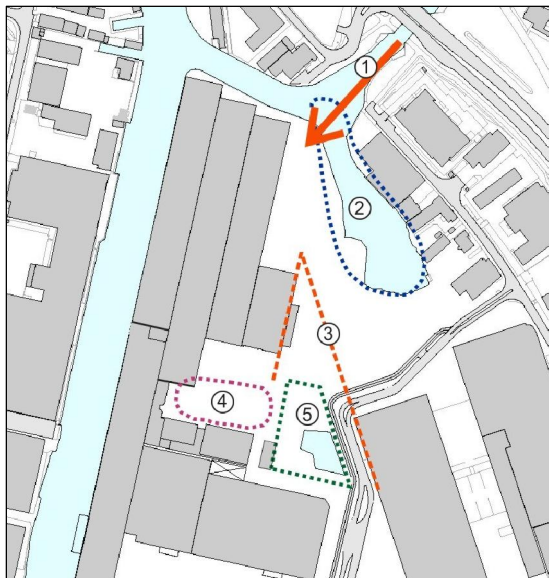
- Het in het gebied aanwezige industrieel erfgoed in de vorm van de monumentale Bruynzeelpanden;
- De specifieke identiteit van het gebied die sterk bepaald wordt door het industriële erfgoed;
- De 2 duidelijk herkenbare verschillende verkavelingsrichtingen in het gebied;
- Het groene karakter van het gebied rond de blusvijver;
- De herkenbaarheid van de specifieke identiteit van het gebied ook vanaf grotere afstand (zoals door zichtlijnen vanaf de Provinciale Weg);
- Het aanwezige water van de "Houtkom";
- De pleinvormige ruimte rond de voormalige kantoren van Bruynzeel die een plek biedt waar het ensemble van de daar aanwezige monumentale panden te ervaren is.



Aanwezige bouwvolumes erfgoed en later toegevoegd



Verkavelingsrichtingen



Kwaliteiten

- 1) Herkenbaarheid identiteit van het gebied ook vanaf grotere afstand
- 2) "Houtkom"
- 3) 2 herkenbare verkavelingsrichtingen
- 4) Pleinruimte
- 5) Groen rond de blusvijver

## **Bestaande beleidskaders**

### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

In het kader van diverse initiatieven in het gebied zijn in 2006 de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Zuiderhout-Noord en het Beeldkwaliteit Plan Zuiderhout-Noord vastgesteld. Hierin werd onder andere sterk ingezet op het behoud van het aanwezige industrieel erfgoed.

### *Welstandsnota 2008*

In de welstandsnota 2008 is een toetsingskader voor interventies in het gebied opgenomen.

### *Erfgoedverordening gemeente Zaanstad 2010*

In het gebied staan meerdere gemeentelijke monumenten. Aanvragen betreffende deze panden worden getoetst aan de Erfgoedverordening gemeente Zaanstad 2010.

### *Parels rijen*

In de beleidsnota Parels Rijgen wordt ingezet op behoud van het industriële karakter van de Zaanstreek.

## **Integrale aanpak bij toetsing interventies Bruynzeelterrein**

Voor de hergebruikontwerpen van de loodsen en de herinrichting van het Bruynzeelterrein zijn richtlijnen geformuleerd. Ze maken niet alleen toetsing van ingrepen in gevels van gebouwen mogelijk - in relatie tot programma, gebouw en omgeving-, ze geven ook de kwaliteiten van de relatie tussen de gebouwen en de relatie tussen gebouwen en Bruynzeelterrein weer.

Voor ontwikkelingen in het gehele gebied Zuiderhout – Noord blijven de genoemde gemeentelijke documenten hun sturing als beleidskader houden. Met het voorliggende toetsingskader wordt echter nader op het plangebied van het Bruynzeelterrein ingezoomd.

De richtlijnen maken onderscheid in ensemble enerzijds en gebouwen en objecten anderzijds. Vergelijkbare culturele herbestemmingen - Ceramiqueterrein, Maastricht / Westergasfabriekterrein, Amsterdam / Oude Rijkswerf Den Helder - leren ons dat de toegevoegde waarde van het plan en het op langere termijn vasthouden van verandering en dynamiek van levensbelang zijn voor de kans van slagen van een dergelijk project. Voor een succesvolle ontwikkeling blijkt voorts een uitgebalanceerde ruimtelijke invulling essentieel te zijn. Een terrein van deze omvang behoeft op een aantal punten een integrale aanpak. Behalve de dynamiek is het van belang de oorspronkelijke kwaliteiten en identiteit te waarborgen.

Voor de richtlijnen per gebouw wordt verwezen naar de redengevende omschrijvingen die ten tijde van de aanwijzing tot gemeentelijk monument zijn opgesteld en vastgesteld.

## **Status en praktijk Toetsingskader**

De richtlijnen voor toetsing hebben tot doel richting te geven aan de transformatie en geleidelijke verkleuring van het gebied. Ook wordt inzicht gegeven in de complexiteit van het ontwikkelingsproces. Richtlijnen maken het mogelijk het project operabel te maken.

Het toetsingskader wordt door de vakinhoudelijke afdelingen binnen de gemeente Zaanstad, door de commissie voor Welstand en de commissie voor Monumenten gebruikt als praktisch instrument van poadvies tot vergunning. Het toetsingskader moet na vaststelling door de commissies welstand en monumenten ook de status krijgen die het als instrument bruikbaar maakt. Dit kan mogelijk door het door het college vast te laten stellen als beleidsregel.



## DEEL B: Richtlijnen

**Integrale richtlijnen cultuurhistorie, stedenbouw, gebouwen en objecten en welstand.** 'Het Bruynzeelterrein als monumentaal industrieel erfgoed.'

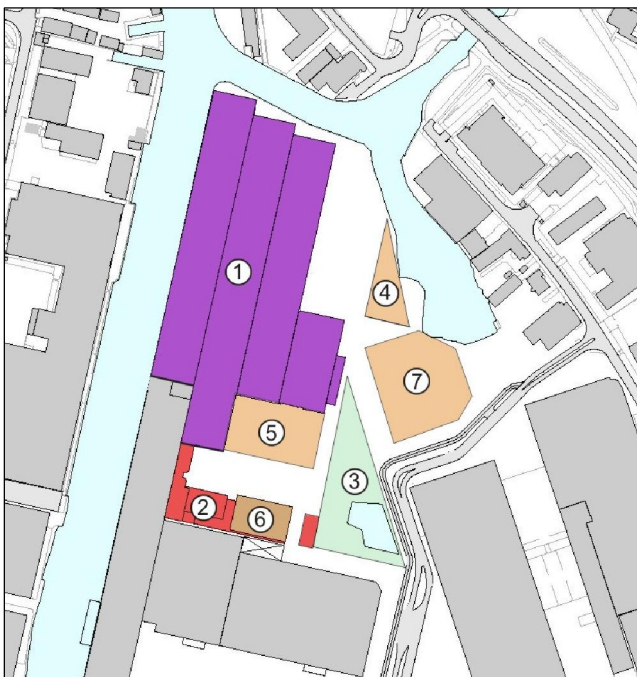
### Richtlijnen cultuurhistorie Bruynzeelterrein

Op grond van geformuleerde uitgangspunten en aandachtspunten richt de gemeente Zaanstad zich bij de beoordeling van plannen voor het ensemble van monumenten en het terrein voornamelijk op de volgende vijf punten:

1. Het ensemble is te zien als een gebied, meer dan als een verzameling van gebouwen.
2. De monumenten worden als ensemble beschermd. Plannen voor objecten en gebouwen van dit ensemble worden met name beoordeeld in relatie met het geheel.
3. Vernieuwing in het gebied niet als een 'nieuwe laag' over de oude structuur, maar als een inbreiding in de historische structuur.
4. Onlosmakelijk deel van het ensemble is het open terrein tussen de gebouwen.
5. Onlosmakelijk deel van het ensemble is het water tussen, achter en langs de gebouwen. De verbinding van het water met de gebouwen is kenmerkend en het behouden waard. Toe te voegen programma zal deze verbinding niet mogen verbreken.
6. Alle monumenten die deel zijn van het ensemble hebben een eigen functie, vorm en schaal. Gezamenlijk hebben ze een duidelijk herkenbaar karakter en vormen ze een heldere hoofdstructuur. Deze structuur sluit ook aan op de aangrenzende delen. De verschillende delen van het ensemble bezitten een zo eigen karakter, schaal en structuur, dat voor de herbestemming ingrepen primair moeten worden beoordeeld op het niveau van karakter en structuur.

### Richtlijnen stedenbouw

Op grond van geformuleerde uitgangspunten en aandachtspunten richt de gemeente Zaanstad zich bij de beoordeling van plannen voor de stedenbouw binnen het terrein voornamelijk op de volgende zeven punten:



- 1) Bestaande langgerekte monumentale hallen.
- 2) Bestaande monumentale kantoren en wasfabriek
- 3) Groengebied rond de blusvijver
- 4) Mogelijk toevoegen watergerelateerde kleinschalige bedrijvigheid
- 5) Mogelijk realiseren extra programma
- 6) Terugbouwen programma
- 7) Mogelijk realiseren programma

1. Van stedenbouwkundig belang is het behouden van het silhouet (langgerekte hallen met flauw zadeldak) en de structuur en het ritme van de constructie. Toevoegen van nieuwbouw is in principe ruimtelijk mogelijk. Hierbij zal echter een goede verhouding gevonden moeten

worden tussen bestaande monumentale hallen en toegevoegde nieuwbouw waarbij de karakteristieke identiteit van het gebied behouden blijft.

2. Uitgangspunt voor de monumentale delen van het complex die op grond van de gebouwen zelf en de architectuur daarvan als monument zijn aangewezen is het behouden van.
3. Het karakter van het groene gebied rond de blusvijver dient behouden en versterkt te worden. De specifieke uitwerking zal in samenhang met herontwikkeling van het gebied moeten worden uitgewerkt.
4. Langs de Houtkom is plaats voor het toevoegen van een beperkt programma aan (eventueel watergerelateerde) kleinschalige bedrijvigheid. Uitgangspunt is daarbij een beperkte hoogte (2 bouwlagen) en realiseren van transparantie tussen Houtkom en achtergelegen gebied.
5. Aan de noordzijde van het "monumentale" plein is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ruimte voor het toevoegen van programma. Van belang hierbij is dat het plein voldoende maat houdt. Tevens is het van belang dat het te realiseren programma een volume krijgt dat zorgt voor een goede, geleidelijke overgang van het kleinschaliger milieu van de relatief kleinschalige monumentale kantoren en fabrieken naar de grotere schaal van de noordelijk gelegen hallen. Een zorgvuldige uitwerking van het gebouw op het gebied van architectuur die aansluit op de bestaande monumenten is daarbij een vereiste.
6. Op deze locatie is terugbouwen van het eerder gesloopte volume mogelijk.
7. Op deze locatie is het realiseren van een volume (in eerdere studies aangeduid als Stormhoekgebouw) mogelijk dat aansluit op rooilijnen en hoogte van de ten zuidoosten van de locatie gelegen langgerekte hal van voormalig Bruynzeel Deuren. Maximale hoogte is daarbij 11m met plat dak.

#### Richtlijnen gebouwen en objecten

Op grond van bovengenoemde punten kunnen onderstaande richtlijnen voor gebouwen en objecten worden gehanteerd:

1. De loodsen maken deel uit van een groter ensemble; de samenhang van het ensemble wordt benadrukt door de uniforme architectuur van baksteen en horizontale belijning in samenhang met glas, lucht en licht.
2. De daken en dakvormen zijn beeldbepalend.
3. De ruimtelijkheid van de hallen en kantoren is overall ervaarbaar. Invullingen dienen de ruimtelijkheid te respecteren.
4. De herkenbaarheid van de hallen wordt bepaald door gevelvlakken binnen een zichtbare draagstructuur van staanders en liggers, terwijl de herkenbaarheid van de Schaverij wordt bepaald door de grote contrasten tussen metselwerk, houtwerk en raamvlakken. Deze en andere architectonische kwaliteiten zijn per gebouw beschreven in de redengevende omschrijvingen (zie bijlage) en kunnen als richtinggevend worden beschouwd.
5. Kantoorgebouw en hallen voormalige Schaverij: deze structuren zijn beschermd op detailniveau wat betreft de in de redengevende omschrijving en objectbeschrijving beschreven waarden, zowel exterieur als interieur.
6. Hallen 31, 32, 33 en 51: dit deel van het terrein is beschermd op structuurniveau, wat betreft het beeldbepalende karakter van de hallen en de ligging aan het water, de draagconstructies en de kenmerkende onderdelen zoals de inpandige havens en de loopkraan, beschreven in de redengevende omschrijving en objectbeschrijving.

#### Specifieke eisen vanuit de welstandsnota

In de welstandsnota 2008 gemeente Zaanstad is een aparte paragraaf voor het Bruynzeelgebied opgenomen. Onderstaand hieruit de richtlijnen.

Bij herontwikkeling is het streven de karakteristieken van het gebied zichtbaar te houden en waar mogelijk te versterken.

De gebouwen hebben voornamelijk een horizontale geleding, de lengtes worden in een aantal gevallen nog eens extra geaccentueerd door het toepassen van horizontaal doorlopende stalen raamkozijnen en betonnen banden. De gebouwen, en met name de lange loodsen, zijn overwegend in baksteen uitgevoerd. Opvallende details zijn de betonnen vakwerken met een invulling van baksteen, de open trappenhuizen van glas en staal.

## **Ligging**

- De gebouwen zijn op een zodanige wijze geplaatst dat ruimtes worden gevormd, wat betekent dat gebouwen niet 'los' in de ruimte worden geplaatst en rooilijnen waar mogelijk worden gerespecteerd door deze met bebouwing te volgen;
- Publieke en representatieve functies zijn gericht op de grote open (publieke) ruimtes waar parkeren is gesitueerd, De entrees liggen op een logische positie t.o.v. voetgangersroutes, parkeerplaatsen zijn zo veel mogelijk direct zichtbaar vanaf de hoofdontsluiting;
- Distributiefuncties (laden en lossen) worden geïntegreerd in de bouwplannen en zo mogelijk aan het zicht onttrokken; rommelige hoeken voorkomen en geen buitenopslag;
- Blinde straatwanden aan representatieve zijden vermijden en waar deze vanuit de gebouwfuncties niet te voorkomen zijn extra aandacht geven in de architectuur.

## **Massa**

- De bouwmassa dient in de materialisatie tot uitdrukking te komen, wat inhoudt dat de gebouwen als één geheel worden vormgegeven en niet door middel van diverse materialisatie en/of toevoeging van elementen in kleinere delen uiteen mogen vallen; de horizontale geleiding van de oorspronkelijke gebouwen is hierbij uitgangspunt;
- Accenten en verbijzonderingen als entreepartijen en trappenhuizen doen geen afbreuk aan de herkenbaarheid van de hoofdmassa en hebben een overwegend verticale geleiding.

## **Architectonische uitwerking**

- In de architectuur wordt gerefereerd aan het industriële verleden van het terrein met 'stoere' gebouwen bestaande uit grote eenduidige elementen die het karakter van het terrein bepalen met als referentie de oorspronkelijke situatie en bebouwing;
- Ondanks de verschillende gebouwen en gebouwgroottes is er sprake van één samenhangende architectuur, die bij renovatie en nieuwbouw van gebouwen dient te worden nagestreefd;
- De representatieve zijden van de bebouwing krijgen extra aandacht in detaillering en materiaalgebruik;
- Grote hallen en loodsen kennen een eenvoudige hoofdvorm en de maat van deze loodsen wordt geaccentueerd;
- Kleine elementen en gebouwen kennen een zorgvuldige detaillering, waarbij steeds de hoofdvorm wordt geaccentueerd.

## **Materiaal en kleur**

- Het materiaal- en kleurgebruik is zorgvuldig
- De bestaande loodsen langs het Schiethavenkanaal en de voormalige Bruynzeel Deuren loods geven met hun sterke baksteenarchitectuur een helder kader aan het gebied. De accenten worden gevormd door een combinatie van glas, staal en beton. De materialisatie van de nieuwe gebouwen sluit hierop aan;
- Het toe te passen materiaal is baksteen en beton in combinatie met glas en stalen/aluminium kozijnen;
- Waar dit vanuit de functies noodzakelijk is, zijn ook plaatmaterialen als aluminium sandwichpanelen toegestaan;
- De gebruikte baksteen heeft een donkere en terughoudende kleur (bruinrood, referentie: baksteen van de bestaande loodsen), de andere materialen (glas, staal/aluminium en beton) lichten op;
- Materialen worden in hun oorspronkelijke kleur uitgevoerd. Schreeuwende kleurvlakken zijn niet toegestaan;
- Waar plaatmaterialen worden toegepast zijn deze ingebed in een (betonnen of bakstenen) kader, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de oorspronkelijke architectuur op het terrein, waar deze kaders vaker zijn toegepast.

Het opnamevermogen van de verschillende monumentale gebouwen (programmatisch en in volume) is geen autonoom gegeven of resultante van het feitelijk aanwezig volume per gebouw, maar deels afhankelijk van het te respecteren beeldbepalende karakter per gebouw.