

# Gigant aan de Zaan

door Arie Grevers

Energieneutraal, toekomstbestendig en met respect voor de historische context.

Duurzame planontwikkeling betekent volgens 3Delta: iets moois achterlaten

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

veevoederfabriek in de noordelijke Zaanstreek. Plan en locatie deugen en

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

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

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

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

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

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

### Sloop geen optie

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

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

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

