



RONDVRAAG ‘DE ONDERGANG VAN DE PIJL’

Op 25 juli 2024 stond er op de site van Zaanstad een verslagje¹ van een bewonersbijeenkomst op 8 juli, 17 dagen eerder, aangaande ontwikkelingen op het terrein van de voormalige fabriek Brokking in Wormerveer. Daarbij stond ook een impressie van de beoogde nieuwbouw op het terrein van het iconische fabriekspand De Pijl:



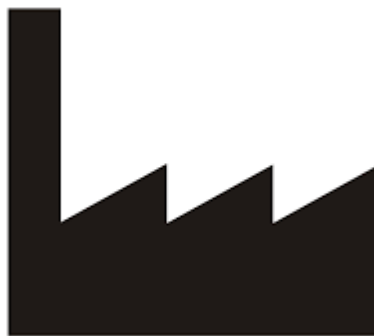
¹ <https://www.zaanstad.nl/actueel/bijeenkomst-nieuwbouw-de-pijl-brokking-goed-bezocht/>

Dat was, om het voorzichtig uit te drukken, behoorlijk schrikken.

En niet alleen voor ons, ook de bezoekers van de informatieavond keken ervan op, zoals in het verslag² op de site van de ontwikkelaar te lezen valt:

- *Lijkt totaal niet op het originele plan zoals voorgespiegeld bij verkoop De Tuinen. Wel erg hoog!*
- *Menselijke maat ontbreekt! Ik vind de presentatie van het ontwerp weinig respectvol naar de huidige bewoners en de impact die het op hen heeft.*
- *10-hoog is echt onacceptabel. Wijkt enorm af van het originele plan waarin 6-hoog de max zou zijn.*
- *Ik vind de silo ontzettend hoog.*
- *Dit wijkt erg af van het originele plan.*

Aan deze, wat ons betreft zeer terechte, punten van kritiek zouden wij nog willen toevoegen dat de vormgeving van de zogenaamde atelierwoning, door de architecten ongetwijfeld bedoeld als 'geinige' verwijzing naar het industriële verleden van de plek, voor de liefhebbers van het Zaans industrieel erfgoed als een belediging kan worden beschouwd, of in het beste geval als een uiterst misplaatst grapje.



² <https://brokkingaandezaan.nl/wp-content/uploads/Verslag-inloopbijeenkomst-De-Pijl.pdf>

Tot onze verbazing meldde het bericht ook nog eens expliciet dat de plannen waren ontwikkeld 'in samenspraak met de gemeente Zaanstad'. Dat kan, gezien de eerder gemaakte afspraken met en dure beloftes aan de raad, alleen maar een vergissing zijn.

Hieronder, voorafgaand aan de vragen die ROSA graag aan het college wil stellen, een korte geïllustreerde samenvatting van de ontwikkelingen tot nu toe.



Het fabriekscomplex dat nu bekend staat als 'Brokking' stamt uit 1930 en is sinds 2000 verlaten. Vanaf 2014 zijn er plannen gemaakt voor herontwikkeling. In eerste instantie wordt uitgegaan van het realiseren van zo'n 60 woningen.

Wethouder Straat stuurt de raad op 24 november 2015 een RIB³ over de ontwikkelplannen. De kop luidt: *Zaans icoon krijgt tweede leven*. Er is nu al sprake van 145 'hoogwaardige' woningen, en er is een aantal heldere uitgangspunten, waaronder:

- *De kern van het Brokking-complex, de voormalige veekoekenfabriek De Pijl uit 1930, blijft grotendeels behouden. Daardoor wordt het (...) interessante fabrieksgebouw De Pijl weer in zijn volle glorie zichtbaar gemaakt.*
- *Uitgangspunt voor de polder ten noorden van het fabriekscomplex Brokking is om deze open te houden bij ontwikkeling. Extra bebouwingsruimte (ten behoeve van de haalbaarheid van de ontwikkeling) moet in de eerste instantie gezocht worden aan de zuidzijde van het complex Brokking. Pas als blijkt dat dit onvoldoende mogelijkheden biedt om een haalbaar plan te realiseren, komt het poldertje ten noorden van Brokking weer in beeld.*

Het poldertje is overigens wel al meteen in beeld, want de begroting van de ontwikkelaar laat op dat moment al een gat van rond de 2 miljoen zien. Maar van belang is, dat de bebouwing van het buitendijks land vanaf het allereerst begin één op één gekoppeld is aan de herontwikkeling van De Pijl.

Positief is de aanleg van een nieuwe ecologische verbindingszone om het verlies aan groen wat te compenseren. Een sluisje naar de Zaan zou helemaal mooi zijn geweest, maar die plannen sneuvelen al vroeg in het proces vanwege de hoge kosten.

De impressies die dit plan zijn verbeelden zijn, zeker in vergelijking met wat nu voorligt, adembenemend:

³ <https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/ae8ae8c3-48ec-42d2-85b3-8f19df91376d?documentId=2eb402bd-a6a4-4913-83c3-6e0a1edbee7c>



Er word dus vanaf het begin naar buiten toe vol ingezet op behoud van de cultuurhistorische waarden. Die vormen ook de argumenten om meer kritische partijen, waaronder ROSA, te overtuigen van het feit dat er écht moet worden gebouwd op een deel van de hem, het buitendijkse land ten noorden van De Pijl. Bijna tien jaar later echter, gezien in het licht van de meest recente ontwikkelingen, moeten we ons afvragen hoezeer de plannen en de mooie schetsen een rookgordijn zijn geweest.

Want waar de gemeente nog tot begin 2022 uitging van behoud van De Pijl, zoals we zullen zien, schreef de toenmalige ontwikkelaar al in 2016 een prijsvraag uit voor volledige nieuwbouw op de locatie.

Architectenbureau Atelier Pro in Den Haag komt met een inzending⁴ die al aardig lijkt op het ontwerp van SeARCH dat acht jaar later aan de verbouwereerde buurtbewoners wordt gepresenteerd:

⁴ <https://www.atelierpro.nl/nl/projects/214/de-nieuwe-pijl>



Ondertussen gaat de gemeentelijke besluitvorming rond de ontwikkeling door. In 2016 ligt het stedenbouwkundig plan voor aan de raad. Wethouder Straat wijdt daar op 11 juli een memo⁵ aan, waarin zonder omhaal wordt gesteld:

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het project is altijd geweest een hergebruik van de bestaande fabriek. (...) (Noodzakelijke bouwkundige maatregelen) kunnen ertoe leiden dat er delen van het gebouw opnieuw zullen moeten worden opgetrokken. De verschijningsvorm van De Pijl zal daarbij steeds als uitgangspunt dienen. Er zullen geen concessies worden gedaan aan de verschijningsvorm en daarmee de uitstraling van de fabriek.

⁵ <https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1ac917f9-e944-4fee-9604-476b175c86e9?documentId=109f35b6-e36c-4f1a-a6a2-fde4a5d11df7&agendaltemId=a2341d91-f13e-4edb-ba59-621313a29fd6>

Als de raad in de vergadering van 14 juli 2016 het stedenbouwkundig plan voor Brokking goedkeurt⁶, is dat wel in gewijzigde vorm. Amendement 63a⁷ van ROSA wordt unaniem door de raad aangenomen. Daarin worden garanties gevraagd rond de bebouwing van het buitendijkse land, en in de toelichting staat klip en klaar dat als De Pijl inderdaad zo slecht is dat er sloop- nieuwbouw moet plaatsvinden, dit moet gebeuren op een manier dat vorm en uitstraling van De Pijl terugkeren in het ontwerp:

... dat bij sloop/nieuwbouw van het gebouw De Pijl herbouw technisch mogelijk en uitvoerbaar is op een zodanige wijze dat het gebouw zijn iconische waarde vanuit cultuur-historisch perspectief aan de Zaan behoudt

Het amendement draagt het college ook op om bij elke wijziging van de plannen terug te keren naar de raad. Dat zullen de opeenvolgende colleges ook doen, meestentijds via raadsinformatiebrieven. Die laten zich lezen als het verslag van een ondergang.

Maar eerst, in 2017, komt bureau SRO met een ontwerpbestemmingsplan⁸ voor *Zaans Pijl*, zoals het plangebied na een prijsvraag is komen te heten. In dat stuk wordt de cultuurhistorie van het Brokkingcomplex mooi en diepgaand uitgewerkt. Ondermeer wordt geconcludeerd:

Gehele sloop van de fabrieken wordt (...) sterk afgeraden. En iets verderop stelt het plan, in het geval dat sloop toch onvermijdelijk zal

⁶ <https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1ac917f9-e944-4fee-9604-476b175c86e9?documentId=eedc5d9d-890a-4006-ac5b-1f86e877aac7&agendaItemId=a2341d91-f13e-4edb-ba59-621313a29fd6>

⁷ <https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1ac917f9-e944-4fee-9604-476b175c86e9?documentId=eb22f37f-ea40-47e1-ab89-7593c8217074&agendaItemId=a2341d91-f13e-4edb-ba59-621313a29fd6>

⁸ https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0479.STED3839BP-0201/t_NL.IMRO.0479.STED3839BP-0201.html

blijken: *In ieder geval dient de verschijningsvorm van De Pijl zoals deze in 1930 is gebouwd, te worden behouden.*

Er komt een nieuwe projectontwikkelaar en die gaat voortvarend van start. Op hun website⁹ is dan al sprake van 180 woningen. Bij het bouwrijp maken van het buitendijkse land in het najaar van 2018 komt een mooie verrassing aan het licht: de resten van oliemolen De Vrijheid¹⁰. Eens te meer een bevestiging van de grote cultuurhistorische waarde van het plangebied.¹¹

Deelgebied Het Arsenaal, ten zuiden van De Pijl, wordt in 2020 het eerst opgeleverd, al snel gevolgd door de woningen op het buitendijkse landje aan de noordkant; De Tuinen. Let wel, dat zijn dus de woningen die werden gerealiseerd om het renoveren van De Pijl te kunnen financieren.



⁹ <https://www.denijs.nl/projecten/broking-aan-de-zaan/>

¹⁰ <https://www.deorkaan.nl/fundering-olienmolen-de-vrijheid-wormerveer-blootgelegd/>

¹¹ Wel jammer dat het college in deze periode niet meegaat in het voorstel van de straatnamencommissie om die historie terug te laten keren in de naamgeving. Liever wordt, misschien geïnspireerd door Sail, gekozen voor het vernoemen van dure, niet eens per se Zaanse zeiljachten; dat wordt passender geacht bij de relatief dure woningen.

Maar met het iconische fabriekspand zelf gebeurt helemaal niets. Dat staat leeg sinds 2000, de gebouwen eromheen worden sinds die tijd gebruikt voor opslag en wat kleine bedrijvigheid. Toen Ruud Pauw en ondergetekende het complex bezochten, ergens in 2015, was dat min of meer met gevaar voor eigen leven; op de trappen en de verdiepingsvloeren konden we al niet meer veilig lopen. Dat het gebouw slecht is, en al slecht was toen de ontwikkelingen nog moesten beginnen, staat dus onomstotelijk vast. Vandaar ook dat extra geld, vandaar het bebouwen van het buitendijkse land – de laatste onbebouwde hem van de Zaanstreek.

Op 29 mei 2019 zet een historische uitspraak van de bestuursrechter over de PAS-regeling een streep door veel nieuwbouwplannen. De grondgebonden woningen rond De Pijl zijn dan al in uitvoering, maar het fabrieksgebouw zelf kan vooralsnog niet ontwikkeld worden, is de opvatting. Er moet althans opnieuw naar worden gekeken. En dat kost uiteraard tijd.

In november 2020 staat De Pijl 20 jaar leeg en het stormt¹². Dat levert schade op. Het dak van De Pijl wordt verwijderd en er moeten twee verdiepingen worden gesloopt. De raad wordt op 15 december 2020 door wethouder Breunessse per RIB¹³ geïnformeerd.

¹² Liever gezegd, op zondag 16 november trekt er, net na de middag, een koufront over de Zaanstreek, met windstoten tot 75 kilometer per uur. Dat is natuurlijk geen storm. Een normaal onderhouden fabrieksgebouw uit de stoere jaren 30 merkt daar helemaal niks van. Sterker nog, op 9 februari van dat jaar was Ciara al overgetrokken, met windstoten tot 130 km per uur, en dat geweld had De Pijl moeiteloos doorstaan.

¹³ <https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/f14ab58a-69de-463f-89b9-4484eedf852a?documentId=8c3ded9c-d7bf-493a-83a9-6b9f1cbf810f>



De wethouder schrijft ondermeer:

Beeldbepalend is het gebouw Zaans Pijl (sic). Planontwikkeling Zaans Pijl van het voormalig veevoedercomplex start begin volgend jaar. Medio november is door storm aanzienlijke schade ontstaan aan dit complex.’ En iets verderop: ‘(...) in de afspraken met de ontwikkelaar is behoud van Zaans Pijl (sic) altijd uitgangspunt geweest.

Na het vlot verwijderen van dak, twee verdiepingvloeren en de muren tot op de vijfde verdieping blijft De Pijl vier jaar lang onbeschermd staan, in weer en wind. Terwijl toch het herstellen van stormschade, of het in ieder geval wind- en waterdicht maken van een bestaand gebouw, door geen enkele stikstofregeling onmogelijk gemaakt wordt.

De conclusie kan niet anders luiden dan dat het gebouw bewust aan zijn lot is overgelaten. Misschien is behoud in de gesprekken inderdaad altijd uitgangspunt geweest, en was dat vanuit Zaanstad ook nadrukkelijk de bedoeling – de daden (en vooral het uitblijven daarvan) van de opeenvolgende ontwikkelaars vertellen helaas een ander verhaal.

De vooralsnog laatste RIB¹⁴ over het project Brokking, of Zaans Pijl, volgt op 1 maart 2022, vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen. Hij wordt gestuurd door de wethouders Krieger en Breunese gezamenlijk. Er wordt een overzicht gegeven van de verschillende ontwikkelingen sinds de vaststelling van het stedenbouwkundig plan in 2016. Daarnaast wordt aangegeven dat uit recent onderzoek blijkt dat De Pijl niet te behouden is, ook niet deels:

Het college heeft zich tot het uiterste ingespannen om De Pijl te behouden. (...) Cultuurhistorie blijft ook in de herbouw leidend.

Een trieste, maar gezien het voorgaande niet onverwachte conclusie.

Er staat ook een aantal plaatjes van de beoogde nieuwbouw in de RIB. Die zijn ontleend aan een beeldkwaliteitsplan uit 2017:



¹⁴ <https://zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/06362a00-fe25-44a5-9dbc-974caff4ffd4?documentId=1be5bb39-ad19-40bb-8a06-5cfbe2377a5f>

Wat opvalt is dat het gebouw in de détails wat versoberd is ten opzichte van de schetsen uit 2015. En toegevoegd zijn de vér-uitstekende balkons die op dat moment mode zijn bij ‘stoer-industrieel bouwen’. Maar de hoofdvorm is nog steeds trouw aan het imposante silhouet van De Pijl en er is ook geen sprake van een bouwhoogte van tien verdiepingen.

Des te verrassender dat de ontwikkelaar nog maar twee jaar later, op 8 juli 2024, de omwonenden van de ruïne van De Pijl een geheel nieuw ontwerp presenteert.

Een ontwerp waarin het iconisch uiterlijk van de fabriek uit 1930 als uitgangspunt bijna volledig is losgelaten en slechts terugkeert als, we zeiden het al, misplaatst grapje – een náár grapje zelfs.

En daar bovenop een ontwerp dat, zo schrijft de site van Zaanstad tenminste, in samenwerking met de gemeente Zaanstad is gemaakt.

De fractie van ROSA heeft veel vragen bij deze gang van zaken. Op de volgende pagina hebben wij er een aantal geformuleerd die wij graag willen stellen aan het college.

- 1) Herkent u zich in het geschetste historische relaas rond de ontwikkeling van Brokking/Zaans Pijl?
- 2) Bent u met ons van mening dat er in de afgelopen tien jaar meermalen beloftes aan de raad zijn gedaan, alsmede harde verzekeringen zijn gegeven, dat de cultuurhistorische waarden van in ieder geval gebouw De Pijl behouden zouden blijven bij nieuwe ontwikkelingen op het terrein?
- 3) Is de mededeling in het Zaanstad Journaal van 25 juli jongstleden, behelzende dat het ontwerp dat op 8 juli 2024 werd gepresenteerd aan de omwonenden is opgesteld in samenspraak met de gemeente Zaanstad, inderdaad correct?
 - a. Zo ja: Vindt u dat Zaanstad door aan dit ontwerp medewerking te verlenen, en daarmee impliciet ook goedkeuring te geven, de beloftes en verzekeringen van vraag 2 gestand doet?
 - b. Zo nee: Bent u bereid om met de ontwikkelaar in overleg te gaan en af te dwingen dat de beloftes en verzekeringen van vraag 2 alsnog gestand gedaan worden?
- 4) Bent u hoe dan ook bereid om de ontwikkeling van Brokking/Zaans Pijl grondig te heroverwegen, in het licht van de historische afspraken en toezeggingen, en (opnieuw) met de ontwikkelaar in overleg te om ervoor zorg te dragen dat de cultuurhistorische waarden van gebouw De Pijl op

een respectvolle wijze kunnen terugkeren - in een volledig aangepast ontwerp?

- 5) Hoe gaat u ons van de toekomstige ontwikkelingen in deze kwestie op de hoogte houden?
- 6) Welke conclusies trekt u uit het proces rond De Pijl, en welke lessen voor de toekomst zijn eruit te leren volgens u?
- 7) De oorspronkelijke ontwikkelaar van Brokking/Zaans Pijl is nu betrokken bij het project *Zaankwartier*, het voormalige Meneba. Ondertussen liggen de werkzaamheden daar alweer geruime tijd stil. Kan het college de garantie geven dat hier niet hetzelfde gaat gebeuren als wat zich aan De Pijl voltrokken heeft? Zullen de op dit terrein aanwezige iconische fabriekspanden niet ook aan, al dan niet moedwillige, verwaarlozing te gronde gaan?
- 8) Kunt u toezeggen dat het gemeentelijk toezicht op de ontwikkelingen in het Zaankwartier wordt geïntensiveerd om het scenario, geschetst in vraag 7, af te wenden?

22 augustus 2024,
namens de fractie van ROSA,
Hans Kuyper



Oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Brokking/Zaans Pijl, 2015.



Als definitief gepresenteerd ontwerp, 2024. De eigen site van het architectenbureau <https://www.search.nl/> maakt overigens tot op heden geen melding van het project.