

Analyse Categorie 2 gebouwen Meneba.

Datum: 04.06.2021

Bijlagen:

1. Matrix categorie 2 gebouwen.
2. Analyse Pieters Bouwtechniek.

Het terrein in en om de voormalige Meneba meelfabriek wordt herontwikkeld tot een plek voor wonen, horeca, kantoren en voorzieningen. Ten behoeve van de herontwikkeling is op 8 oktober 2019 een anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Zaanstad en ontwikkelaar Waterland Real Estate gesloten. Beide partijen hechten belang aan het historisch erfgoed op deze locatie en als onderdeel van de overeenkomst bevat het masterplan een classificatie met historische waarden van de individuele gebouwen (figuur 1):

Categorie 1, objecten met een hoge monumentwaarde en dienen behouden te worden. Voor deze objecten zal een gepast transformatie ontwerp opgesteld worden met behoudt van de monumentwaarde. De ontwerpen zullen besproken en getoetst worden door de supervisors en Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ).

Categorie 2, objecten met een positieve monumentwaarde waarvan behoud vanuit historisch erfgoed wenselijk is. Dit document omschrijft een motivatie voor het wel/niet behouden van deze objecten.

Categorie 3, objecten van indifferente monumentwaarde waarvan gepaste vervanging mogelijk is. Aangezien er geen historisch belang is voor behoud van deze objecten en de bruikbaarheid voor herbestemming zeer beperkt is wordt gekozen voor hoogwaardige herontwikkeling. Wel zal nog nader bekeken worden of specifieke onderdelen behouden kunnen worden, zo is het denkbaar om bijvoorbeeld (nieuwe) stalen bruggen toe te passen en de stalen overkapping naast de vlijt als structuur te handhaven ter aankleding van de openbare ruimte.

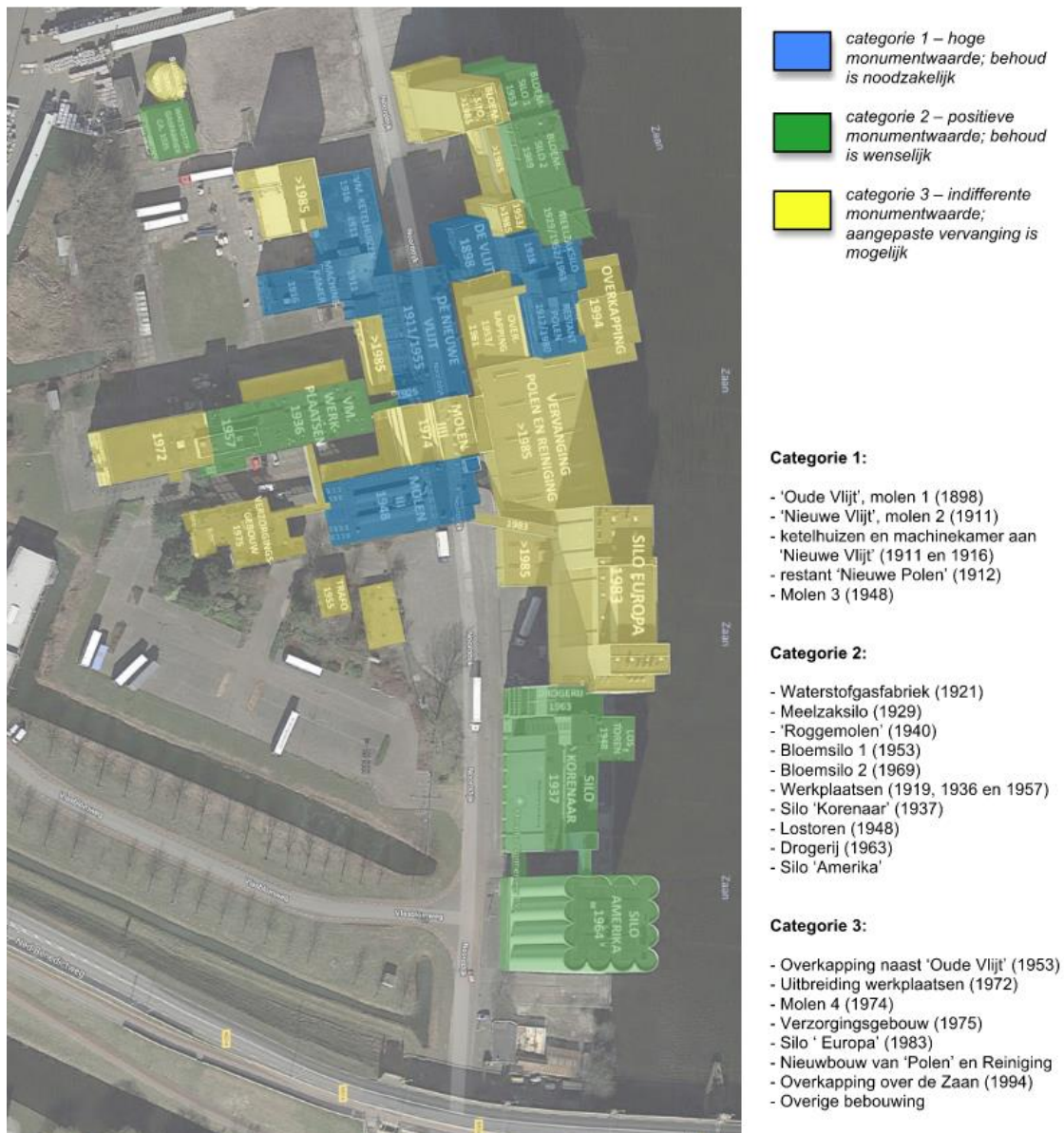
In bijlage 1. volgt een analyse per object om de afweging te motiveren voor de sloop of transformatie van de objecten. Hierbij is gekeken naar

- programmatische herbruikbaarheid. Is het kwantitatief mogelijk om het beoogde woonprogramma op te realiseren;
- stedenbouwkundige waarde;
- architectonische waarde, uitstraling en bruikbaarheid van de ruimte en bouwkundige elementen;
- constructieve herbruikbaarheid. Is de constructieve opzet bruikbaar voor herbestemming;

Op basis van de samenvattende matrix analyse (bijlage 1) kan geconstateerd worden dat voor de objecten, meelzaksilo, waterstof-gasfabriek, lostoren en silo America voldoende vertrouwen is om een transformatie mogelijk te maken.

Voor de gebouwen Bloemsilo 1 en 2, VM. Werkplaatsen en Silo korenaar zijn de aanpassingen of dermate groot dat een transformatie niet wenselijk of onhaalbaar wordt getracht. Deze objecten zullen gesloopt worden en plaats maken voor hoogwaardige woongebouwen en leefomgeving.

Figuur 1.



Bijlage 1. Matrix categorie 2 gebouwen.

Analyse Categorie 2 gebouwen Meneba terrein					
datum:		04/06/2021			
gebouw cat 2	bouwjaar	programma (masterplan)/haalbaar programma	stedenbouwkundig	architectonisch	constructie
Bloemsilo 1	1953	wenselijk: 7.200m² BVO [F vrije sector koop], appartementen, [deels G (BKZ)] haalbaar: 2.016m² BVO (224m² p.v). Appartementen + 3500m2 bloemsilo 2	Beeldbepalende elementen in de skyline, maar samen met de oude vlijt en restant polen zorgen deze silo's dat de Zaan afgeschermd is van de dijk en het achtergebied. Het is wenselijk dit meer te verbinden.	Opzet van de draagstructuur, vloerhoogtes en dichte gevels zeer moeilijk te herbestemmen voor woonprogramma. Het gebouw heeft op dit moment geen eigen kern en een kleine footprint. Oost gevel bevat nauwelijks openingen icm buitenruimtes zal het moeilijk zijn deze gevel te behouden en is vervangen hoogstwaarschijnlijk.	Veel constructieve aanpassingen noodzakelijk om geschikt te maken voor woningbouw (voor toelichting zie bijlage 2).
Bloemsilo 2	1969				
meelzaksilo (niet monumentale deel) (sloop niet van toepassing, wordt behouden)	1929/1952/1961	wenselijk & haalbaar: 5.100m², appartementen	Belangrijk element in de skyline van Meneba terrein. Geweldig uitzicht over de zaan en natuurgebied.	consistente vloerhoogtes en opzet van de betonnen draagstructuur is herbruikbaar en indrukwekkend om in het zicht te houden. Gevels bevatten ramen, maar zitten te hoog, Naar waarschijnlijkheid dient gevel vervangen te worden.	met beperkte aanpassingen is transformatie naar woonprogramma mogelijk (voor toelichting zie bijlage 2)
waterstof-gasfabriek	1925	te kleinschalig voor woonprogramma, functie ntb	kleinschaligheid heeft een toegevoegde waarde op het Meneba terrein	nader te bepalen	te kleinschalig voor woonprogramma
VM. Werkplaatsen	1936	wenselijk: 2.200m² BVO [R, deels overlappend], Het binnendijs gebied is bestemd voor de GGW/stadsblokken iom supervisie. Gebouw is niet geschikt voor GGW programma en het appartementen programma is voorzien in de industriële strip. Haalbaar: 2.343m² BVO (781m² p.v). Appartementen	stedenbouwkundig splitst dit kavel de groene zoom in 2-en. Dit is niet wenselijk. Deel van het volume erg dicht op Molen III	Gevels zijn niet van bijzondere kwaliteit.	beperkte vloermassa zorgt voor geluidsproblemen, prefab gevels niet eenvoudig aan te passen.
Lostoren	1948	sloop niet van toepassing, wordt behouden			
Silo Korenaar en Drogerij	1937 - 1963	wenselijk: 7.854m² BVO [B] haalbaar: 6.526m² BVO + 810m² (90m²) p.v.	belangrijk element in de skyline, maar verbreekt ook de verbinding met de zaan. Gebouwen staan erg dicht aan de noorddijk	Korenaar heeft zware constructie en onlogische vloerhoogtes zorgen voor een moeilijk invulling van het programma. Gevels bevatten geen ramen en zal volledige vervangen moeten worden. Drogerij op op zichzelf een interessant object, maar niet in te vullen met programma, koppeling met Korenaar is moeilijk doordat vloeren niet gelijk zijn.	PB, Drogerij construcief niet op zichzelf staand, leunt nu op Silo Korenaar
Silo America	1964	sloop niet van toepassing, wordt behouden			

beoordeling:

negatief

matig

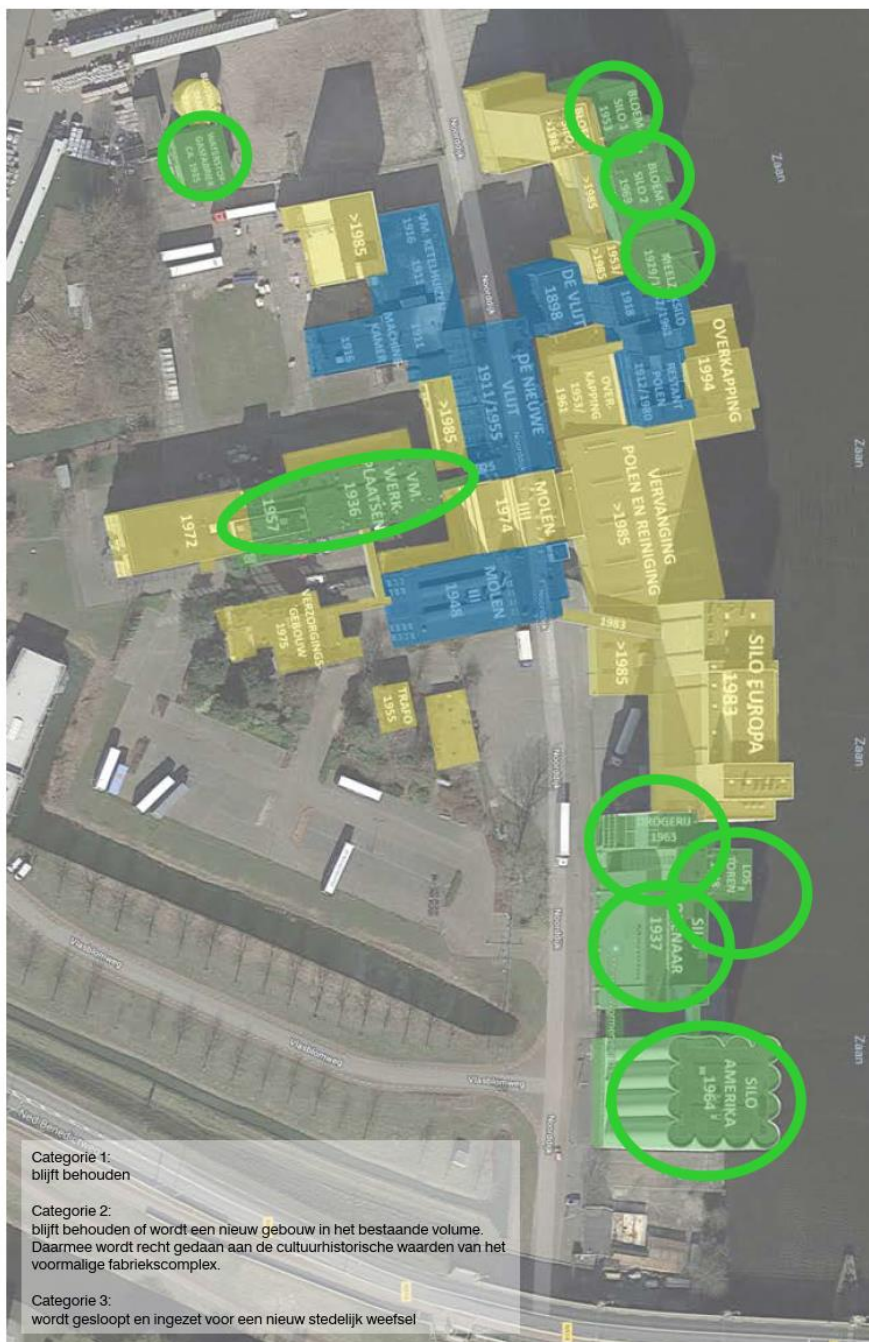
positief

Bijlage 2. Analyse Pieters Bouwtechniek.

120216 Transformatie Menebafabriek Wormerveer

Vraagstelling:

Zijn de Categorie 2 gebouwen wel/niet/redelijk eenvoudig/complex constructief aan te passen voor een transformatie naar woningbouw?



Luchtfoto met fasering en waardering, bewerking auteur
Bron: RO Noordijk 70 meelfabriek Meneba 18-04-2019

Naar aanleiding van de gevonden archiefstukken kunnen we de volgende conclusies trekken:

Waterstofgasfabriek



Te kleinschalig te veel constructieve aanpassingen noodzakelijk om geschikt te maken voor woningbouw.

Meelzaksilo:

(zie R-120216-VO-001_haalbaarheidsstudie 08-10-2020)

Betonscasco in combinatie met staal en betonvloeren;

Beperkte vrije hoogte onder de constructie (2,58m), hierdoor is de ruimte voor het plaatsen van installaties onder constructie nihil

Indien casco gehandhaafd blijft, kunnen woningen met beperkte vrije hoogte gerealiseerd worden;

Plaatselijk sparingen in vloeren en wanden zijn mogelijk, wel hulpconstructie toevoegen;

Eventueel extra stabiliteitsvoorzieningen zijn mogelijk;

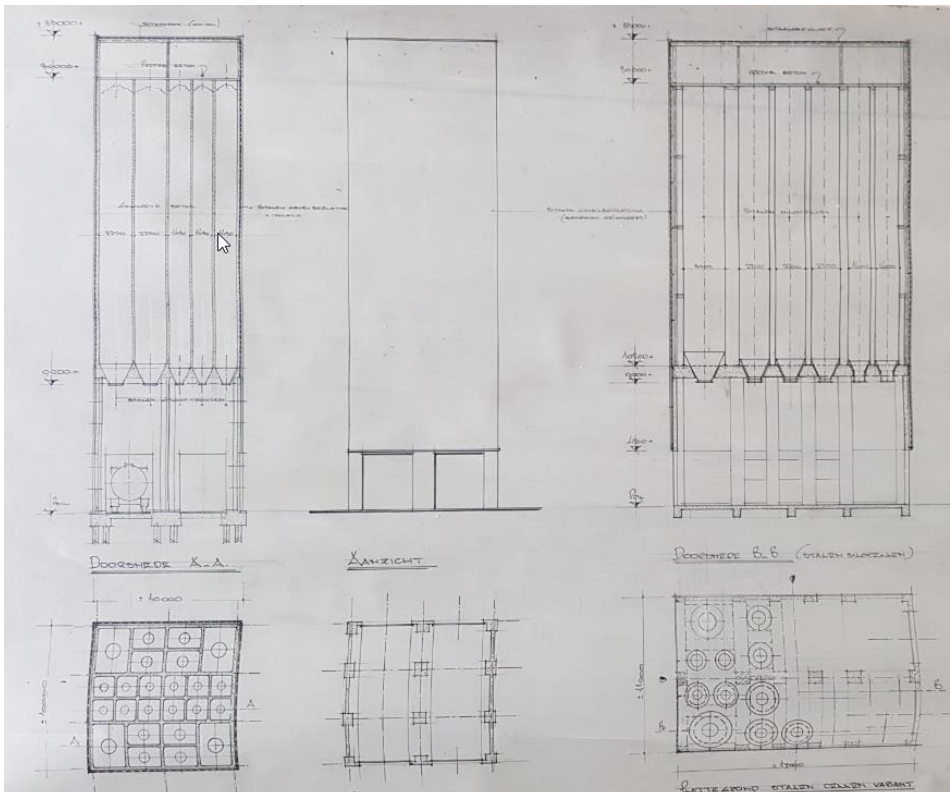
Dichtleggen van vloeren mogelijk, mogelijk wel hulpconstructie toevoegen;

Op locatie was zichtbaar dat een nuttige belasting van 400kg/m^2 mogelijk is, conform berekeningen $250 - 300\text{kg/m}^2$

Roggemolensilo

Geen info en locatie voorhanden.

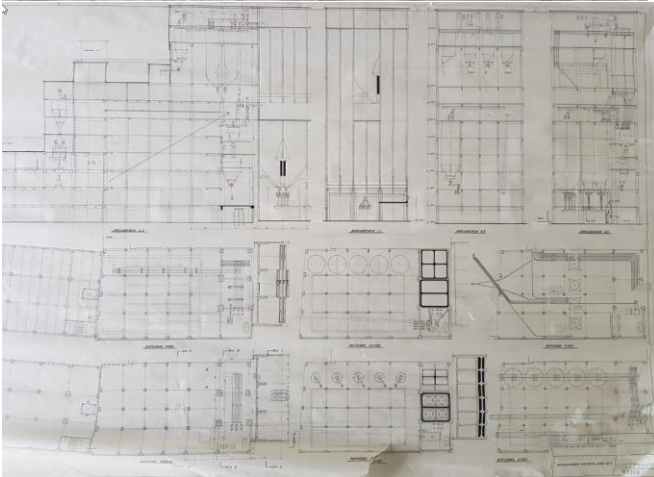
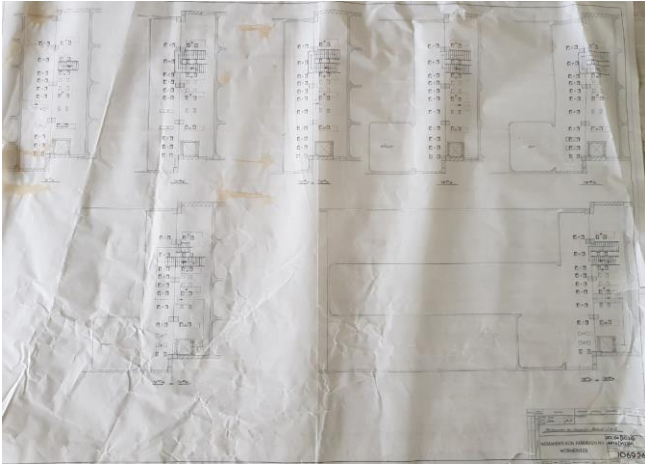
Bloemsilo 1



Betonnen casco van wanden en silo's, (samenwerking verzorgt schijfwerking en stabiliteit)

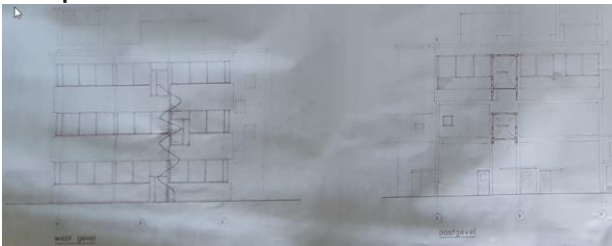
Te kleinschalig en te veel constructieve aanpassingen noodzakelijk om geschikt te maken voor woningbouw.

Bloemsilo 2

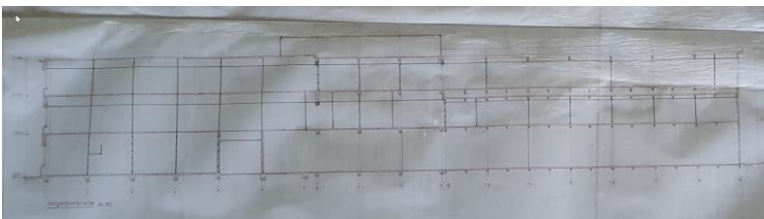


Casco Betonbalken en liggers, gevelvlakken deels in metselwerk. Stabiliteit door gevel
Dunne, relatief lichte betonvloeren, met voorzieningen tbv bestaande installaties.
Niet geschikt voor woningen zonder voorzieningen ivm geluid (massa)
Veel constructieve aanpassingen noodzakelijk om geschikt te maken voor woningbouw.

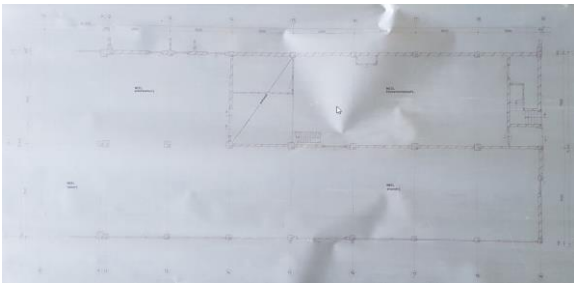
Werkplaatsen



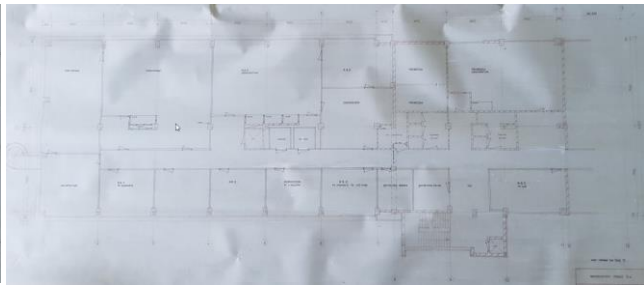
Gevels



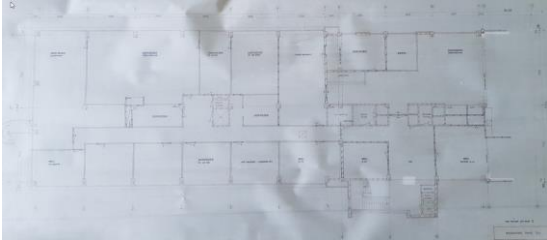
doorsnede



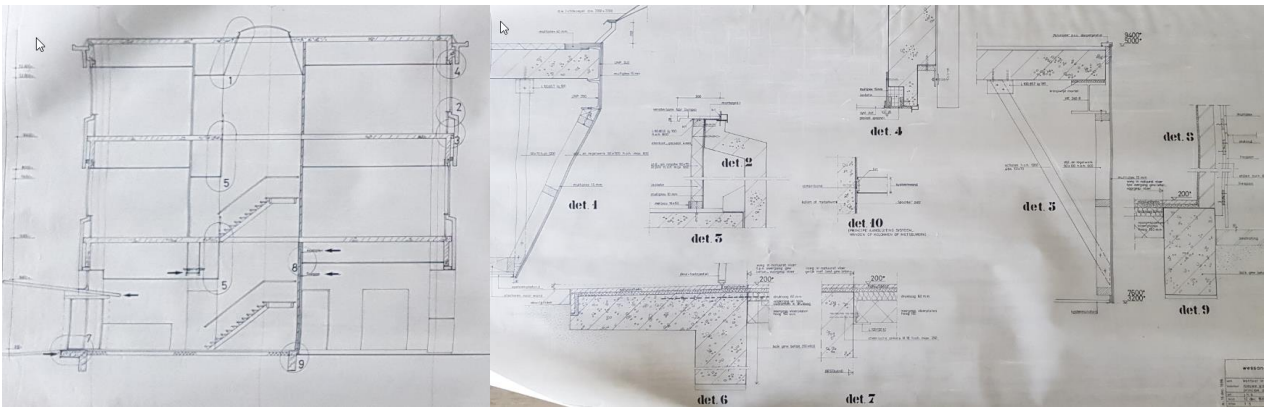
Deel Begane grond



Deel 1^e verdieping



Deel 2^e verdieping



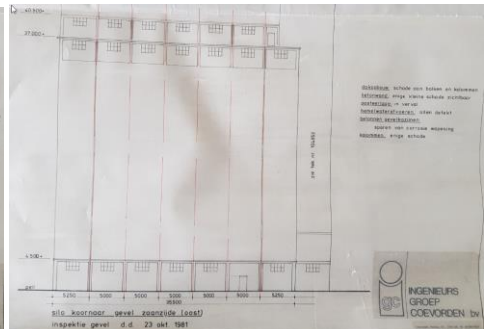
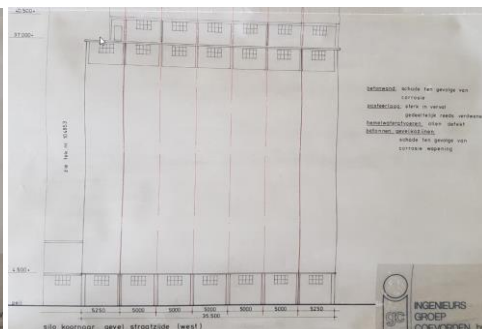
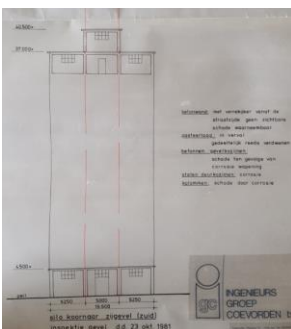
Doorsnede en details

Casco Betonbalken en liggers, gevelvlakken in metselwerk. Stabiliteit door gevelmetselwerk en stramien vullende gemetselde binnenwanden.

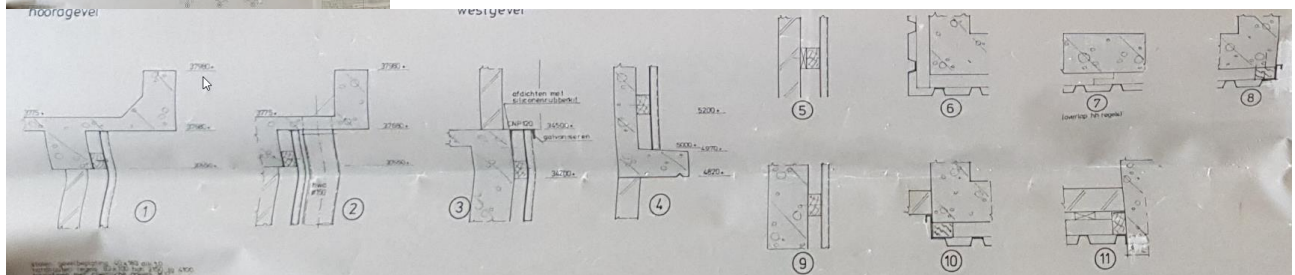
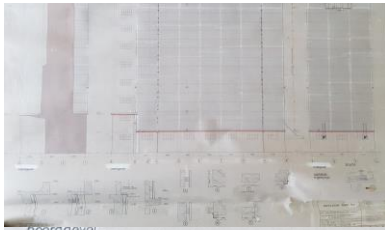
Dunne, relatief lichte betonvloeren, niet geschikt voor woningen zonder voorzieningen ivm geluid (massa)..

Prefab gevelelementen niet eenvoudig aan te passen aan nieuwe gevelsparingen tbv woningen.

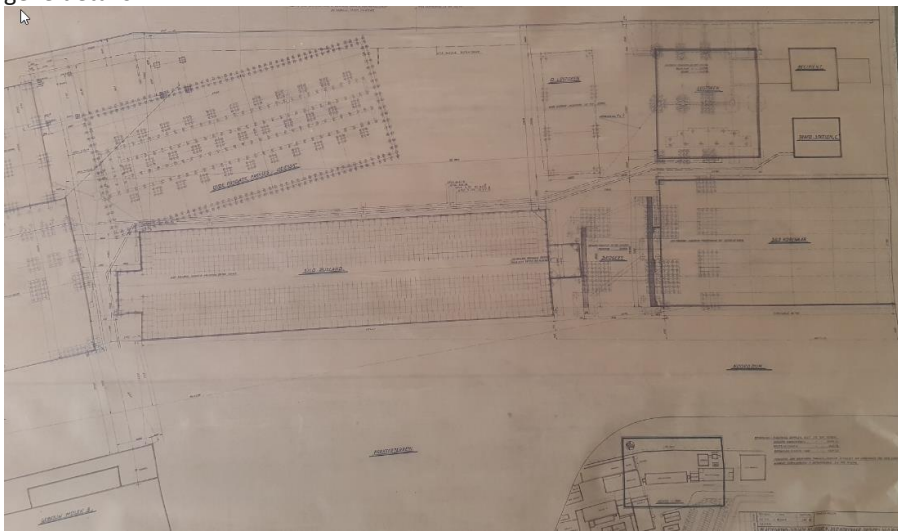
Silo "Korenaar"



gevels



geveldetails



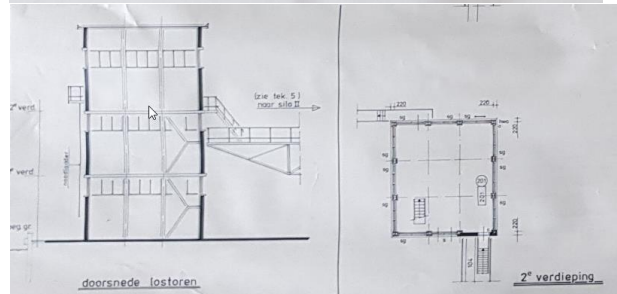
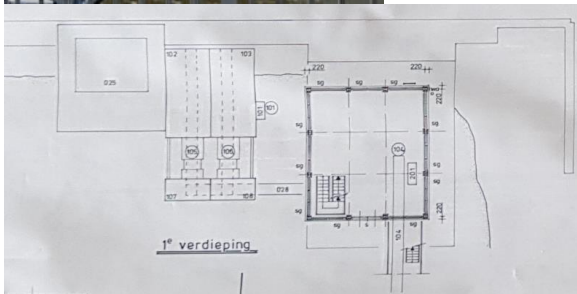
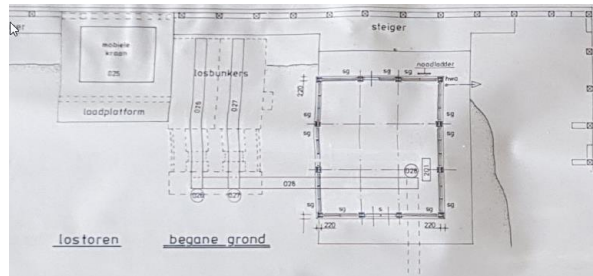
palenplan

Betonscaso van wanden en vloeren?

Betonwanden in de gevels verzorgen stabiliteit

Aanbrengen (gevel)sparingen ivm schijfwerking en stabiliteit en aanbrengen tussenvloeren vragen forse constructieve voorzieningen.

Lostoren



Casco mogelijk in staalconstructie met mogelijk steenachtige tussenvloeren met diverse sparingen tbv installaties. Gevelvulling van metselwerk. Grote verdiepingshoogte.

Indien er (grote) gevel openingen gemaakt moeten worden tbv de woningen en vloersparingen tbv toegang/trappen en liften in de bestaande vloeren is de toren niet eenvoudig stabiel (sterk en stijf) te maken.

Te kleinschalig en te veel constructieve aanpassingen noodzakelijk om geschikt te maken voor woningbouw.

Drogerij



Grote slanke toren, met rondom dichte gevels

Betonscasco met metselwerk gevelvulling

Indien er (grote) gevel openingen gemaakt moeten worden tbv de woningen en vloersparingen tbv toegang/trappen en liften in de bestaande vloeren is de toren niet eenvoudig stabiel (sterk en stijf) te maken.

Te kleinschalig en te veel constructieve aanpassingen noodzakelijk om geschikt te maken voor woningbouw.

Silo Amerika:

(zie R-120216-VO-001_haalbaarheidsstudie 08-10-2020)

Betonscasco met betonvloeren;

Indien casco gehandhaafd blijft, kunnen commerciële ruimtes en hotel gerealiseerd worden;

Plaatselijk sparingen in vloeren en wanden zijn mogelijk, wel hulpconstructie toevoegen en verspringend aanbrengen;

Eventueel extra stabiliteitsvoorzieningen zijn mogelijk;

Dichtleggen van vloeren mogelijk, mogelijk wel hulpconstructie toevoegen;

Optopping tot vijf bouwlagen mogelijk, wel ballast in toren toevoegen (betonnen vloeren aanbrengen of deels volstoren met betonpuin sloop oude gebouwen);

Ten behoeve van optopping extra voorzieningen fundering noodzakelijk.