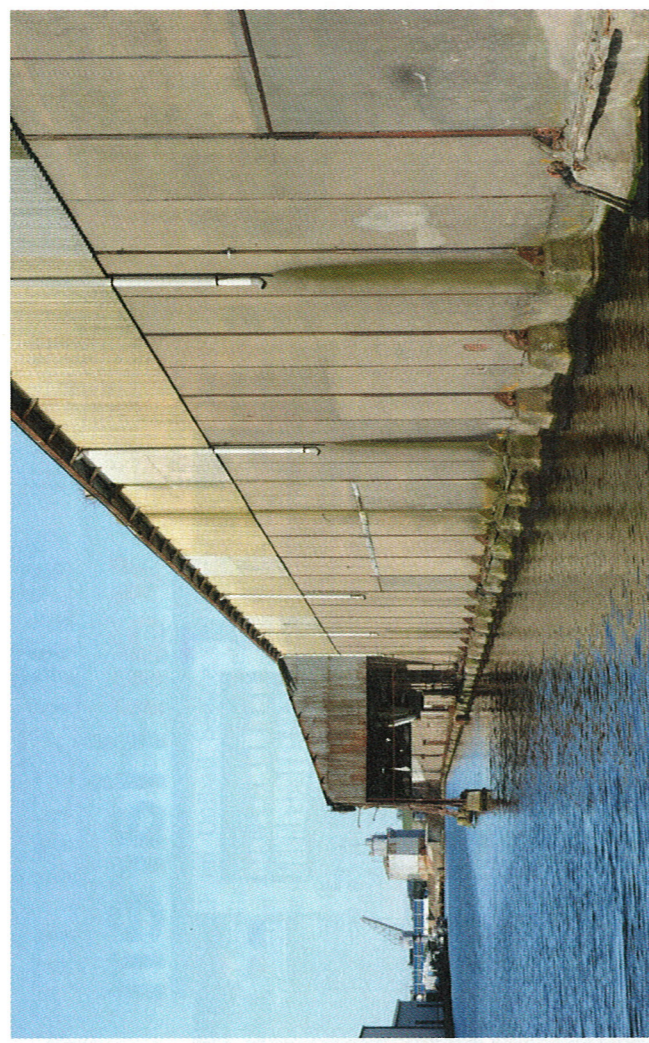




Van het Bruynzeelcomplex spreken de gigantische hallen die haaks op het hoofdkantoor staan, het meest tot de verbeelding. Foto: fotopersbureau Dijkstra



Het Bruynzeelcomplex ligt op een schiereiland en op een steenworpafstand van het stadscentrum en het station van Zaandam en op 10 minuten rijden van het NDSM-terrein in Amsterdam-Noord. Foto: Fotopersbureau Dijkstra

Ontwikkeling nieuw stadje met oude en nieuwe gebouwen op droomlocatie

‘Bruynzeelcomplex is een van laatste mooie industriële terreinen in Randstad’

Na een diepe winterslaap komen de Bruynzeelfabrieken in Zaandam weer tot leven. Nu de hippe woonwink Loods5 een doorslaand succes blijkt te zijn, wil conceptontwikkelaar Converse DC het hart van het Bruynzeelcomplex aanpakken. Koert Hans Smit wil een stadje creëren waar robuust industrieel erfgoed kunstig is verweven met nieuwe elementen. Het programma biedt ruimte aan 50.000 m² grootschalige detailhandel, nautische bedrijvigheid, leisure en werk-woningen. Er komt een prijsvraag voor architecten om een woon/werkconcept te ontwikkelen. Er is een enorme vraag naar aantrekkelijke woon/werkwoningen voor starters. ‘Creatieve ondernemers kunnen in Amsterdam geen betaalbaar pand met een eigen smool meer krijgen.’

Niets doet het industriële karakter van het oude Bruynzeelcomplex beter uitkomen dan een gure maartdag. Een door onkruid overwoekerd terrein, de wind die donkere wolken opjaagt en door de ingegooide ruiten van een pand van de fabriekshallen loeit. De kolossale, grotendeels leegstaande fabrieken zijn de laatste getuigen van een verleden dat Zaandam destijds met trots vervulde. Want van de jaren vijftig tot eind jaren zestig bood het complex op het hoogtepunt aan 20.000 mensen werk. Daarmee was Bruynzeel, waar vloeren, deuren en keukens werden geproduceerd, de grootste werkgever in de regio. Twintig jaar geleden kwam daar definitief een einde aan, nadat Bruynzeel zijn hoofdkantoor en de fabriekshallen afstootte. Tien jaar lang restte er niets dan vergane glorie.

Maar al snel dienden zich nieuwe pioniers aan die de potentie van het ijzersterke industriële erfgoed zagen. Ze kochten de dichtst bij de weg liggende fabriek en openden er rond 2000 de hippe lifestylewink Loods5. Op 16.000 m² bieden importeur, fabrikant of groothandelaar sindsdien de allernieuwste trends op woongebied aan. Inmiddels komt er jaarlijks ruim een half miljoen mensen op af uit heel Nederland. In de belendende productiehallen vestigden zich bouwmarkten, tuincentra en automobielbedrijven.

BPF Bouwinvest

Op Endemol na, die enkele jaren een tv-studio had in het voormalige hoofdkantoor, waagde niemand zich in het hart van het Bruynzeelcomplex. Tot vorig jaar, toen BPF Bouwinvest de tweede grote Bruynzeelfabriek kocht. De belegger heeft plannen om er 22.000 m² grootschalige detailhandel te ontwikkelen. BPF heeft het complex als De Fabriek in de markt gezet en acht het geschikt voor woning-inrichters, outdoor sports, groothandelsactiviteiten en horeca.

Begin deze maand werd bekend wie zich ontfermt over het grootste deel van het Zaanse industriële erfgoed. Dat werd een combinatie van ontwikkelaar Converse Development Corporation en de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied (RON). De regionale Ontwikkelingsmaatschappij met daarin tien partijen als de provincie Noord-

veen pijn doet, maar juist aanvult. Daarom gaan we ook praten met Dick van Hal van BPF Bouwinvest. We moeten elkaar versterken en niet beconcurreren.’

Plannen voor gebouwen

Het Bruynzeelcomplex ligt op bedrijventerrein Zuiderhout. Na de eerste voormalige Bruynzeelfabriek waar nu Loods5 zit, passeer je de fabriek met de ingegooide ruiten, gekocht door BPF Bouwinvest. Dieper het terrein op, over een bruggetje, bereik je het kunstmatige schiereiland dat nu in bezit is van de RON en Converse DC. Het eerste pand op dit terrein is de voormalige wasfabriek, een robuuste kubus met veel glas en gietijzer. Smit wil dit gebouw van 700 m² herontwikkelen tot kantoorruimte met mogelijk een extra verdieping erbovenop. ‘Er hoeft weinig te gebeuren, het heeft al de perfecte industriële uitstraling. Op de gevel laat ik de oude marketing terugkomen met de originele naam Wasfabriek. Dat geldt ook voor het hoofdkantoor dat Van den Ende netjes heeft achtergelaten: hooguit een likje verf en een nieuwe gietvloer. Aan de brede luxe trap van mahoniehout moet je al helemaal niets veranderen. Het gebouw tussen de Wasfabriek en het hoofdkantoor spreekt weinig tot de verbeelding. Dat willen we slopen en vervangen door nieuwbouw. In de tegenovergelegen Loods51 van ruim 4.000 m² zitten nu nog kunstenaars. Ook dit gebouw staat nog als een huis met zijn enorme kolommen.’

Een droomlocatie voor elke gebruiker

Het meest tot de verbeelding spreken de lange hallen die haaks op het hoofdkantoor staan. De buitenste hal, de voormalige houtopslagplaats, is een kilometer lang, een meter of twintig hoog en zeker 25 meter breed. In de hal bevindt zich nog het originele binnenhaventje waar het hout werd aangevoerd. De hal biedt mogelijkheden, vertelt Smit. ‘Dit is voor elke gebruiker een droomlocatie. Het enige wat we moeten doen is het water en het licht optimaal laten terugkomen. Het meest spectaculair is ook de lengte van het gebouw intact houden. Dan ligt grootschalige detailhandel met horeca voor de hand. Maar de hal opdelen en etages aanbrengen is ook een optie. In elk geval blijft de basisstructuur overeind.’ Conceptontwikkelaar Smit is ervan overtuigd dat hij niet voor de leegstand ontwikkelt. ‘We

ontwikkelen in fases en dat doen we pas als we voldoende gebruikers hebben. Van huis uit ben ik een risico-averse registeraccountant, dus ik bereken op de komma nauwkeurig wat de te verwachten kosten en opbrengsten zijn. Het zou mooi zijn als we volgend jaar de eerste spade in de grond kunnen zetten. Als de eerste ontwikkeling klaar is, kan de huidige crisis alweer voorbij zijn. Vanuit de gebruikers blijft er vraag, zelfs nu.’

Trek naar het Noorden

Ik zie een verschuiving van creatieve ondernemers uit Amsterdam. In gesprekken met ondernemers en met makelaars word ik daarin bevestigd. Creatieve ondernemers die eerst naar Amsterdam-Noord gingen, trekken nu verder noordwaarts. Ze vinden het in Amsterdam te duur. Ik spreek veel ondernemers die een eigen pand met een eigen smool zoeken maar dat in Amsterdam niet meer kunnen krijgen. Dan is dit voormalige fabrieksterrein een aantrekkelijke locatie: de kostprijs ligt hier lager, je zit aan het water en in een historisch pand. De bereikbaarheid is hier ook veel beter, zelfs als je in Amsterdam-Noord woont. Het is slechts 10 minuten rijden van het NDSM-terrein.’

Toch wil hij het project niet alleen ophangen aan de creatieve sector. ‘We brengen dit niet als de zoveelste creatieve broedplaats; die term is enorm overhyped. Tegenwoordig zegt elke gemeente zijn eigen creatieve stad te hebben. Ik heb veel meer potentiële doelgroepen in het vizier. Een trend die volop mijn aandacht heeft, draait om starters op de woning- en arbeidsmarkt. De meeste woningen zijn voor starters niet meer te betalen, laat staan dat ze ook nog eens apart kantoorruimte kunnen huren. Ik zie een enorme vraag naar aantrekkelijke starterswoningen van waaruit je tegelijk een bedrijfje kan beginnen. Starters (in 2008 meer dan 100.000) kunnen dan hun bedrijf en woning tegelijk financieren. Dat is een vraag die de komende tien jaar aanhoudt. Bij dit project denk ik aan een strip woningen langs het water. Ik ga een prijsvraag opzetten voor architecten om een dergelijk woon/werkconcept te ontwikkelen.’

Smit is al benaderd door enkele partijen met een eigen retailformule die interesse hebben in de locatie. ‘Daarvoor staan we open. Zolang het maar past in het totaalconcept en zowel wij als de RON erachter staan. We hoeven niet alles in eigendom te houden, dus gaan we ook partieel verkopen. Ik zie weer een oud stadje ontstaan, dat is aangesloten op de rest van Zaanstad. Waar de oude sfeer in ere is hersteld maar waar niet alleen wordt gewerkt, maar ook gewinkeld, gerecreëerd en gewoond.’

MARTIJN VAN LEEUWEN