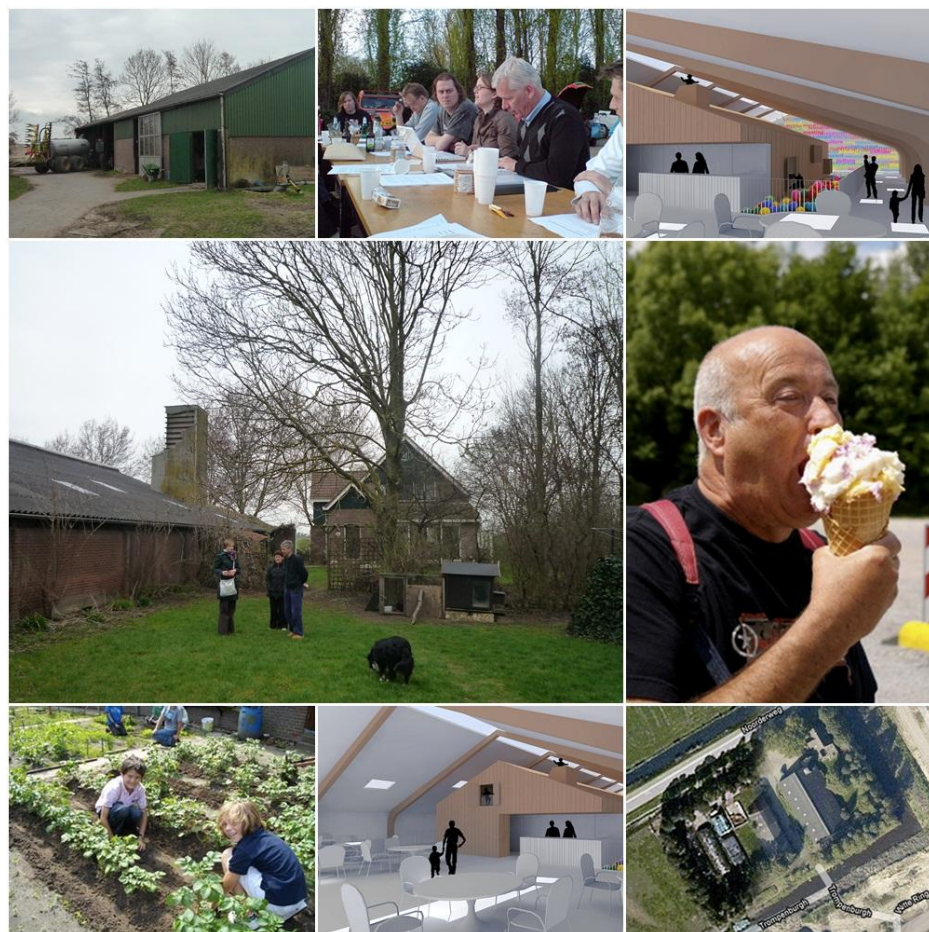


Bijzonder knooppunt op vele fronten

Statusnotitie Conceptontwikkeling Boerderij Saendelft



Inhoudsopgave

Betrokkenen conceptontwikkeling Boerderij Saendelft	2
1. Wat vooraf ging	3
2. Het proces.....	4
Inhoudelijke conceptontwikkeling	4
Verkennen randvoorwaarden.....	4
Gesprekken met mogelijke partners	3
3. De kernkoers.....	5
Streefbeeld Assendelft Noord uit de sociale wijkvisie	5
Streefbeeld Boerderij Saendelft 2025	5
4. Vier varianten.....	7
Concept A: kinderen/zorgjongeren als basis.....	7
Concept B: horeca als basis	7
Concept C: agrarisch/groen/milieueducatie als basis	8
Nulvariant.....	9
Bijlage 1: Varianten voor parkeren (20 plaatsen).....	10
Bijlage 2: Gebruikte bronnen	11



Betrokkenen conceptontwikkeling Boerderij Saendelft

Projectteam Boerderij Saendelft

- Jeannine Hendriks - accounthouder Sociaal Zaanstad Noord, gemeente Zaanstad
- Maria Santman - procesmanager De Omzoom, gemeente Zaanstad
- Nina van der Louw - participatie en wijkbeheer, woningcorporatie Eigen Haard
- Elmy Everaert - projectleider wonen zorg en service, woningcorporatie Eigen Haard
- Kees Jansen en Saskia ten Kate - Stipo. Team voor stedelijke ontwikkeling

Gesprekspartners

- Familie Kramer, huidige bewoners boerderij
- Marijke Zaal en Silvano Rentenaar, Stichting MIES
- Tom Kisjes, Stichting Natuur een Milieu Educatie
- Jasmijn Pronk, Regiocollege
- Lex Hendrikse, Freekids/Kindzorg
- Leander Affourtit, ondernemer (Van de Kook)
- Jac van den Berg, Prinsenstichting
- Marjan Ooms, clustermanager stichting Odion
- Martin ten Brinke, ondernemer (Business on Stage)

Gemeente Zaanstad

- Marcel Groenendaal, wijkmanager Assendelft
- Jan Fris, beleidsmedewerker cultuur, monumenten en toerisme

Experts

- Chris van den Berk, Mulders Van den Berk architecten
- Marian Berg, archeologische boerderij Het Middeleeuws erf, Amersfoort
- Peter Coenen, kinderboerderij de Vosheuvel, Amersfoort

1. Wat vooraf ging

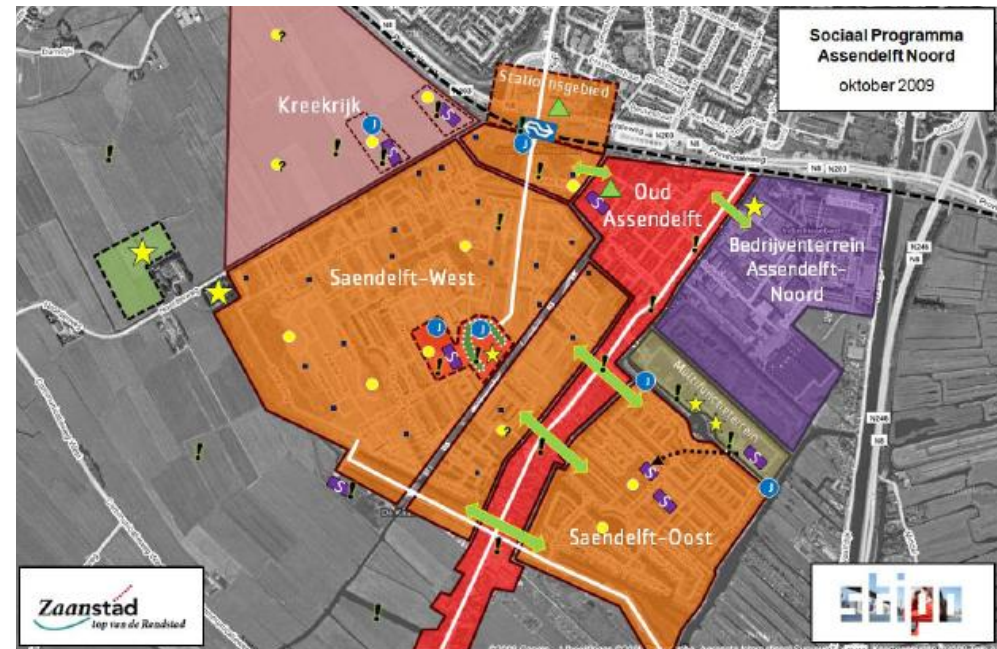
In Assendelft Noord ligt aan de Noorderweg 6 een voormalige boerderij, direct naast VINEX-wijk Saendelft-West. De boerderij inclusief bijbehorend perceel is op dit moment in eigendom van het GEM, de ontwikkelmaatschappij van Saendelft. Naar verwachting komt de boerderij eind 2010 leeg. De boerderij ligt in het groene gebied De Omzoom, een zone die bedoeld is als recreatiegebied.

De ambitie is om De Omzoom te transformeren van 'kijkgroen' naar 'doegroen'. Je moet er beter dan nu door heen kunnen wandelen, fietsen en recreëren. Voor de boerderijlocatie liggen er dus kansen voor ontmoeting en vrije tijd, voor verschillende doelgroepen.

In de periode december 2009 tot en met juni 2010 heeft Stipo samen met de gemeente Zaanstad en woningcorporatie Eigen Haard actief de mogelijkheden verkend of deze boerderij is om te zetten naar een maatschappelijke functie met uitstraling voor de wijk. Is een concept voor deze locatie als multifunctionele accommodatie haalbaar? Hierbij is voortgebouwd op het verkennend onderzoek wat Manja Ellenbroek in 2009 heeft uitgevoerd namens de gemeente.

Het Sociaal Programma Assendelft Noord (oktober 2009) noemt de boerderij een kansrijke locatie voor ontmoetingsmogelijkheden. Alle acties uit dit programma zijn samengevat in bijgaande kaart.

Een van de uitvoeringsacties van het sociaal programma is te zoeken naar aanvullende voorzieningen voor Assendelft. Deze verkenning is een directe actie uit het sociaal programma.



Toelichting bij de kaart

De gele ster direct naast de westgrens van Saendelft, direct ten zuiden van Kreekrijk is de locatie van de boerderij.

De naast liggende gele ster in het groene vlak is de beoogde locatie voor de sportvelden van de wijk.

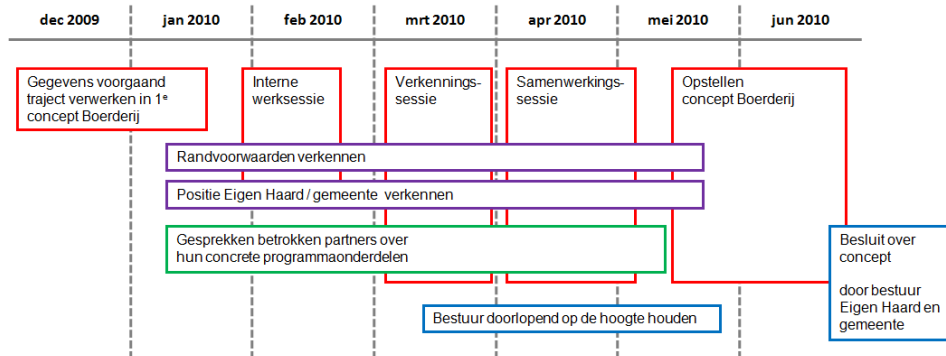
De uitroeptekens staan voor De Omzoom en de transformatie van 'kijkgroen' naar 'doegroen'.

	Winkelcentrum
	Verbinding
	Basisschool
	Speelplek
	Kansrijke locatie
	Jongerenplek
	Voortgezet onderwijs
	Aandachtspunt

2. Het proces

In de afgelopen periode zijn meerdere trajecten parallel aan elkaar verkend. In het onderstaande schema zijn deze trajecten schematisch in de tijd weergegeven:

- Inhoudelijke conceptontwikkeling (rood)
- Verkennen randvoorwaarden en positie Eigen Haard en gemeente (paars)
- Gesprekken met mogelijke partners (groen)
- Bestuurlijk traject en besluit (blauw)



Inhoudelijke conceptontwikkeling

De ervaring leert dat dit soort processen voor maatschappelijk vastgoed een uitdagende wisselwerking is tussen enthousiasme en terughoudendheid. Hiervoor is een inspirerend en enthousiasmerend concept noodzakelijk. Een concept dat tot de verbeelding spreekt en tegelijkertijd niet los staat van de (fysieke en financiële) werkelijkheid en van de mogelijkheden in exploitatie door betrokken partijen.

Om de uitgangspunten scherp te krijgen en gesprekken met geïnteresseerde partijen goed aan te kunnen gaan is een kernkoers opgesteld. Hiervoor heeft het Stipo-team in februari een interne sessie georganiseerd met de gemeente, Eigen Haard en betrokken architecten Mulders en Van den Berk. In deze kernkoers staan de uitgangspunten verwoord en is een streefbeeld opgesteld voor hoe de boerderij er in 2025 uit zou kunnen zien. Meer over de kernkoers is te lezen in [hoofdstuk 3](#).

Visualisering van dit soort concepten spreekt sterk tot de verbeelding en draagt positief bij in het denken over mogelijkheden en onmogelijkheden. Voor de visualisatie zijn architecten Mulders en Van den Berk ingeschakeld. Gaandeweg het proces is gebleken dat het concept voor deze locatie vanuit verschillende varianten te visualiseren is. In [hoofdstuk 4](#) komen deze varianten aan de orde plus een 0-variant. Deze varianten zijn voorzien van een sterkte, zwakte-analyse (SWOT).

Verkennen randvoorwaarden

Naast de inhoudelijke verkenning is belangrijk in beeld te hebben welke mogelijkheden en onmogelijkheden er zijn voor deze locatie. Belangrijke punten zijn:

- de fysiek-ruimtelijke situatie van het perceel vanuit aspecten als:
 - de (nog te bepalen) variant van de ontsluitingsweg voor Kreekrijk
 - de aanwezigheid van asbest in de grond
 - de ligging van de Kreekrug
 - de Schipholcontour die geldt voor deze locatie
 - de mogelijkheden vanuit de oppervlakte voor het houden van dieren en het voorzien in de vraag naar schooltuinen in Zaanstad-Noord.
- de fysiek-ruimtelijke situatie van de gebouwen vanuit aspecten als:
 - de grootte, hoogte, oppervlaktes en indeling van de gebouwen
 - de mogelijkheden van wonen in de woning
 - de staat van de gebouwen

- de beleidskaders vanuit de gemeente, zoals:
 - toekomstige inrichting De Omzoom (waaronder fiets- en wandelpaden)
 - de relatie met de toekomstige sportvelden aan de andere zijde van de Noorderweg en
 - de omliggende (toekomstige) woonbuurten van Assendelft-Noord
 - de opzet van het (nieuwe, nog vast te stellen) bestemmingsplan
- de positie van Eigen Haard en de gemeente bij deze ontwikkeling
- en de financiële kaders (vanuit eigendomssituatie en exploitatiemogelijkheden).

Hierover had het projectteam van gemeente, Eigen Haard en Stipo 3-wekelijks afstemming. Daarnaast heeft de gemeente Zaanstad op 10 februari 2010 over de randvoorwaarden een vakoverleg gehad. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de SWOT-analyse per variant (hoofdstuk 4).



Situatie Boerderij Noorderweg 6 (bron: Google Earth)



Brede verkenningssessie - maart 2010

Gesprekken met mogelijke partners

Voor dit soort maatschappelijk vastgoed is het belangrijk om een kleine groep met kernpartners te vormen, die het concept willen en kunnen dragen. De praktijk leert dat dit hooguit 2 tot 3 partners zijn.

Met daaromheen een aantal geïnteresseerde participanten die vooral gebruik (kunnen) maken van de diverse ruimten op de locatie. Deze groep geïnteresseerde participanten kan gaandeweg variëren. Hierdoor hangt het concept niet van deze groep af in exploitatie en beheer. Het concept wordt hiermee duurzamer, maar ook in de planvorming beter te beheren.

Het projectteam heeft in het voorjaar van 2010 met diverse geïnteresseerde partijen gesproken en verkend welke kernpartner willen zijn voor deze locatie en welke partijen graag gebruik willen maken als het concept is gerealiseerd.

Marktanalyse tijdens het proces

Tijdens het proces is het projectteam vanuit het volgende schema de verkenning met geïnteresseerde partijen aangegaan. De nadruk (en voorkeur) vanuit 'maatschappelijk-commercieel' (linksonder in de tabel) om de haalbaarheid van het concept voorop te stellen. Met uitlopers naar de lichter gekleurde cellen.

Rechtsboven (niet-maatschappelijk – niet commercieel) is geen optie voor deze locatie.

	Commercieel	Semi commercieel	Niet-commercieel
Niet-maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> - Gemaksdiensten - Trainingsbureau - Vergaderzaaltjes 		
Semi-maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> - Combi-horeca - Toerisme / Recreatie - Kinderopvang - Kinderopvang - Natuurwinkel 		
Maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> - Particuliere thuiszorg-organisatie - Zelfstandig reïntegratiebureau 	<ul style="list-style-type: none"> - Leerwerkplekken - Werkvoorziening/reïntegratie UWV - Speciaal basisonderwijs - GGZ & andere zorg - Dierenopvang 	<ul style="list-style-type: none"> - Schooltuinen - Natuur en Milieueducatie - Vrijwilligers

In juni 2010 meldde zich nog een nieuwe geïnteresseerde partij, de heer Martin ten Brinke. Deze optie is ook in deze notitie opgenomen, voor een volledig beeld van de mogelijkheden. Er zijn geen visuele uitwerkingen bij deze variant.

Er is gesproken met Stichting MIES, de Stichting Natuur- en Milieu Educatie, Leander Affourtit (Van de Kook), Odion, Prinsenchting, huidige bewoners boerderij, Free Kids, het Regiocollege.

Daarna zijn er twee sessies geweest: een brede verkenningssessie op 23 maart 2010 met alle geïnteresseerde partijen. En een verkennende samenwerkingssessie op 20 april 2010 met kleiner comité (het projectteam, Marian Berg, stichting MIES, Van de Kook, en Mulders van den Berk Architecten).



Brede verkenningssessie - maart 2010

3. De kernkoers



Sfeerimpressie van mogelijke functies

Als basis voor deze locatie is het streefbeeld uit de sociale wijkvisie leidend:

Streefbeeld Assendelft Noord uit de sociale wijkvisie

In 2025 kenmerkt Assendelft Noord zich door:

- leefbaar voor alle leeftijden (voor elk wat wils)
- voldoende basisvoorzieningen, bereikbaar voor iedereen (ook bereikbaar voor minder mobiele mensen)
- het oude dorpslint functioneert als verbindende zone
- de openbare ruimte nodigt uit tot verblijven en ontmoeten
- bewoners zijn betrokken bij en actief in de wijk
- de activiteiten zijn ook 's avonds en in het weekend.

Streefbeeld Boerderij Saendelft 2025

Om de boerderij exploitabel te maken is een goed concept nodig, waarin de plek een echt knooppunt wordt vanuit drie vlakken:

- Boerderij als huiskamer voor de buurt (sociale functie). Mensen uit het woongebied komen hier voor hun ontspanning heen. Denk hierbij aan functies als een kinderboerderij / natuurlijk spelen gecombineerd met daghoreca, zoals een theehuis. Als ouder/grootouder kan je hier makkelijk terecht voor een onbezorgde paar uren met de kinderen, onder het genot van een kop thee/koffie.

Ook de (basis)scholen, de BSO en kinderopvang uit Assendelft Noord maken gebruik van de boerderij voor diverse vormen van onderwijs. Het is een plek die het spanningsveld tussen de *game*generatie en het tijdperk van duurzaamheid combineert op de boerderij. Kinderen en jongeren kunnen zelf (helpen) producten te maken die in het weekend kunnen worden verkocht of tentoongesteld.

In 2025 biedt de boerderij ook ruimte om rustig te werken en vergaderen voor ZZP'ers en andere professionals die zich even willen terugtrekken voor brainstorm en heisessies. Ook denken we aan een (of meerdere) zorgpartij(en) die in een programma het beheer van de plek ondersteunen.



Nadenken over slim dubbelgebruik van de ruimtes

- Boerderij als schakel tussen heden en verleden (cultuurhistorische functie). De boerderij maakt deel uit van de recreatieve fiets- en wandelroutes in de Omzoom (het direct omliggende groengebied).

Hierin functioneert de boerderij als entree naar de omgeving. Een informatiepunt, waar je iets kan leren over de oorsprong van dit gebied (cultuur en milieueducatie) en je kan er ook lekker lunchen.

Een plek waar duurzaamheid centraal staat. Duurzaam zit in natuur & milieu, maar vooral ook in gebruik van levenservaring. Het uitwisselen van kennis en ervaringen tussen generaties.

Er is een goede koppeling met Assendelft, het langste lintdorp van Nederland en nabijgelegen cultuurpunten zoals de Watertoren van Assendelft en Fort aan den Ham (onderdeel van de Stelling van Amsterdam).

- Boerderij als schakel woongebied en ommeland (educatieve functie). De boerderij ligt op de grens van de nieuwe woonwijken Saendelft-West en Kreekrijk en het recreatiegebied 'De Omzoom'. Organisaties op het gebied van landschap, groen en recreatie gebruiken de boerderij als ruimte voor voorlichtings- en educatieve bijeenkomsten. Denk hierbij aan Landschap Noord-Holland, Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer (RAUM), de Stichting Natuur en Milieu Educatie (NME) of Staatsbosbeheer. De (basis)scholen sluiten regelmatig met hun les-programma's aan op deze bijeenkomsten. Hierdoor is de boerderij een natuurlijke overgang tussen stad en land.



Combinatie zoeken met identiteitsdragers en activiteiten in De Omzoom

De boerderij verbindt heel specifiek de nieuwe buurten van Saendelft en Kreekrijk met de sportvelden die daar in 2012 zijn aangelegd. Voor de nieuwe verkeersontsluiting van Kreekrijk is een slimme oplossing gevonden, waardoor autoverkeer en fiets/voetverkeer elkaar goed verdragen.

Het beheer moet professioneel worden geregeld. Het mengen van (semi-)commercieel en maatschappelijk kan elkaar aanvullen en versterken. Een gezonde mix is nodig voor een haalbare exploitatie.



Impressie huidige situatie (foto's Chris van den Berk)

4. Vier varianten

In dit hoofdstuk zijn 3 conceptvarianten uitgewerkt. Niet als definitief eindbeeld, maar als richtinggevend concepten. Deze varianten zijn gebaseerd op mogelijke exploitanten en op de resultaten uit de ontwerpessie van 20 april 2010. Ook is een nulvariant opgenomen. Bij elke variant staat een SWOT-analyse (sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen) vanuit de kernkoers (actieve relatie met het streefbeeld) en de fysieke randvoorwaarden.

- Concept A: kinderen/zorgjongeren als basis
- Concept B: horeca als basis
- Concept C: agrarisch/groen/milieueducatie als basis
- Nulvariant (slopen van alle bedrijfsgebouwen)

Concept A: kinderen/zorgjongeren als basis

In dit concept staat de invulling van het perceel en de gebouwen voor kinderen centraal. Hiervoor zijn relatief weinig aanpassingen aan de gebouwen nodig.

- woning: slaap/woonplek voor 4 opvangjongeren met een begeleider
- grote schuur: invulling voor indoor speelmogelijkheden
- kleine schuur: ruimte voor kleinvee / opslag materiaal
- rest perceel: invulling voor openlucht speelmogelijkheden / moestuin



Impressie concept A: kinderen / zorgjongeren als basis

Sterke kanten	Zwakke kanten
<ul style="list-style-type: none"> - maatschappelijke functie (zorg gerelateerd) - relatief weinig aanpassingen nodig aan de gebouwen - kleinschalige karakter - financiering vanuit persoonsgebonden budgetten (PGB's) - exploitant/ondernemers uit Assendelft - kinderboerderij past binnen dit concept 	<ul style="list-style-type: none"> - het houden van dieren is lastig gezien de restricties voor de locatie - dominantie van regels vanuit zorg en kinder(veiligheid) en daardoor dominantie op de invulling - agrarische functie is lastig vanuit regelgeving
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - samenwerking met agrariërs in de directe omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> - kans dat wijk er minder gebruik van maakt (door imago "zorgboederij") - financiering zorg en welzijn is onzeker (nieuw kabinet en bezuinigingen) - geen ruimte voor ontsluitingsweg op het perceel - mogelijke saneringskosten asbest

Concept B: horeca als basis

In dit concept staat een horecafunctie centraal in de grote schuur. De rest van het perceel en de gebouwen wordt in deze variant ingericht om deze horecafunctie te versterken. Aantrekkingskracht voor de naastliggende woonwijk en voor recreanten in De Omzoom.

- grote schuur: deel omzetten naar horecafunctie (centraal bij entree van de locatie), andere delen omzetten naar vergader- en trainingsruimten
- woning: beheerderswoning / kleine schuur: weinig tot geen aanpassingen
- rest perceel: voldoende parkeergelegenheid en recreatiefunctie in open lucht

Sterke kanten	Zwakke kanten
<ul style="list-style-type: none"> - horeca gecombineerd met een recreatieve omgeving is een sterke functie voor de wijk - passend bij karakter van Saendelft - ruimte voor vergader- en trainingsfaciliteiten - relatie met recreatieve routes / relatie omzoom - commerciële exploitant 	<ul style="list-style-type: none"> - grote investeringen in gebouwen is noodzakelijk - mix van aanvullende / aantrekkende functies is noodzakelijk voor exploitatie - verkeersaantrekkende werking
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - actieve link met de sportvelden is mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> - weinig ruimte voor ontsluitingsweg Kreekrijck - mogelijke saneringskosten asbest



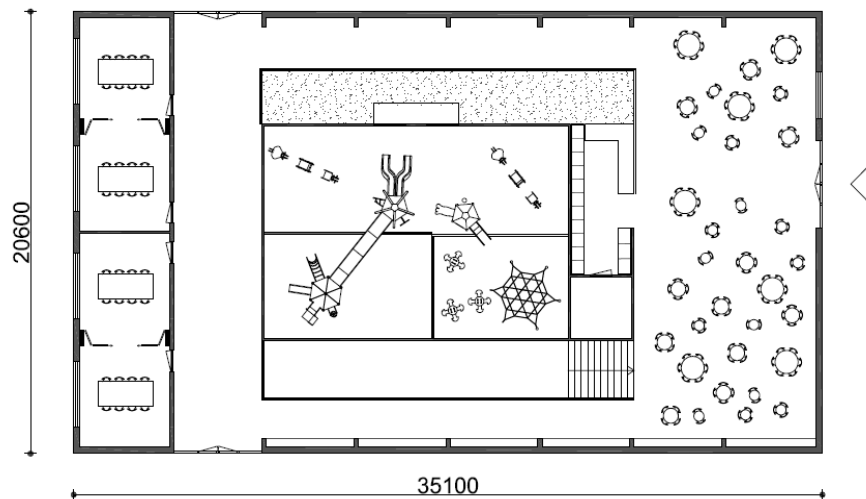
Impressie van horecaconcept (Mulders van den Berk architecten)

Concept C: agrarisch/groen/milieueducatie als basis

In dit concept staat groen- en milieueducatie in een (voormalig) agrarische setting centraal. Het perceel en de gebouwen worden in deze variant ingericht voor de educatieve functie, eventueel aangevuld met horeca en verkoop streekproducten.

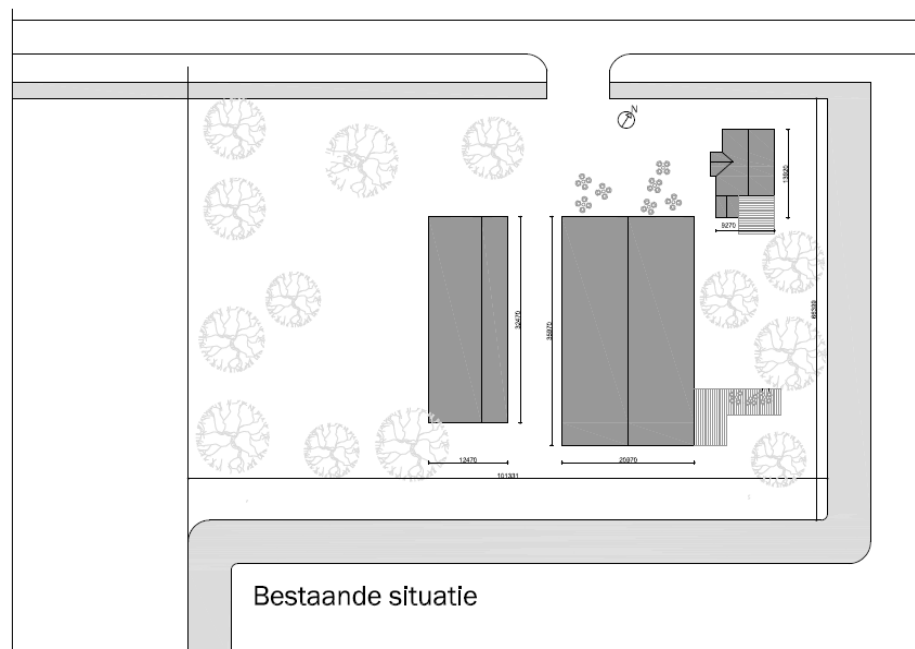
Dit concept is niet besproken in de ontwerpessies, aangezien de initiatiefnemer voor deze variant zich na die tijd aanmeldde. Voor de volledigheid richting het bestuur, is hier wel een sterkte-zwakte-analyse opgenomen

Sterke kanten	Zwakke kanten
<ul style="list-style-type: none"> - maatschappelijke functie (educatie) - relatief weinig aanpassingen nodig aan de gebouwen - passend bij het verleden van de plek - commerciële exploitant 	<ul style="list-style-type: none"> - indien aanvullende horecafunctie: grote aanpassingen zijn nodig - mix van aanvullende / aantrekkende functies is noodzakelijk voor exploitatie



Mogelijke inrichting concept B – van links naar rechts: vergaderruimten, spelen, horeca (met keuken)

Sterke kanten	Zwakke kanten
<ul style="list-style-type: none"> - ruimte voor vergader- en trainingsfaciliteiten (combinatie met Stichting Natuur en Milieueducatie) 	<ul style="list-style-type: none"> - verkeersaantrekkende werking
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - actieve link met de sportvelden is mogelijk - mogelijk wel ruimte voor ontsluitingsweg Kreekrijck 	<ul style="list-style-type: none"> - dit concept vraagt om nadere uitwerking voor een goede exploitatie - mogelijke saneringskosten asbest



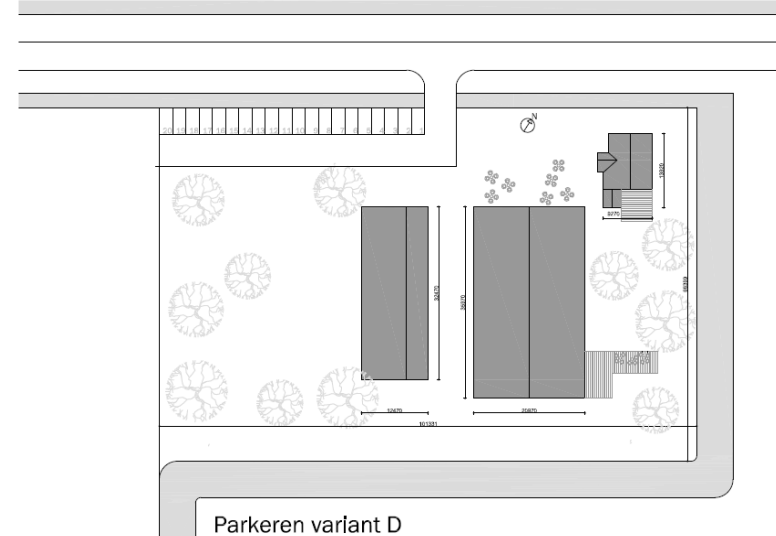
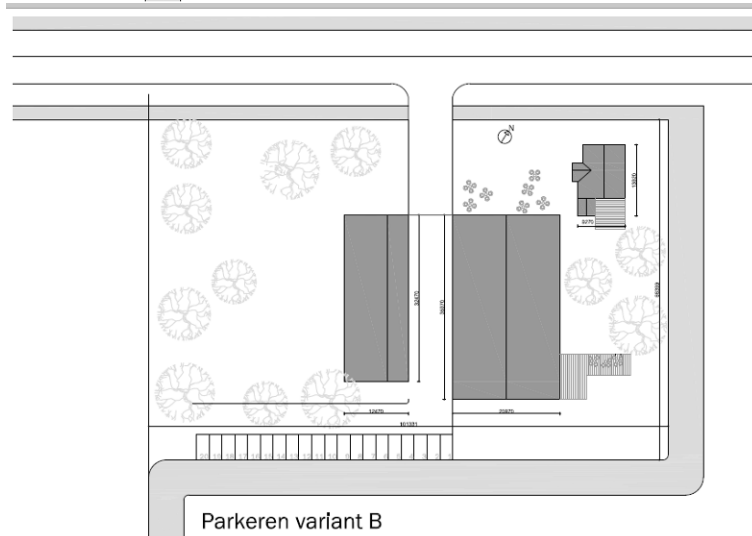
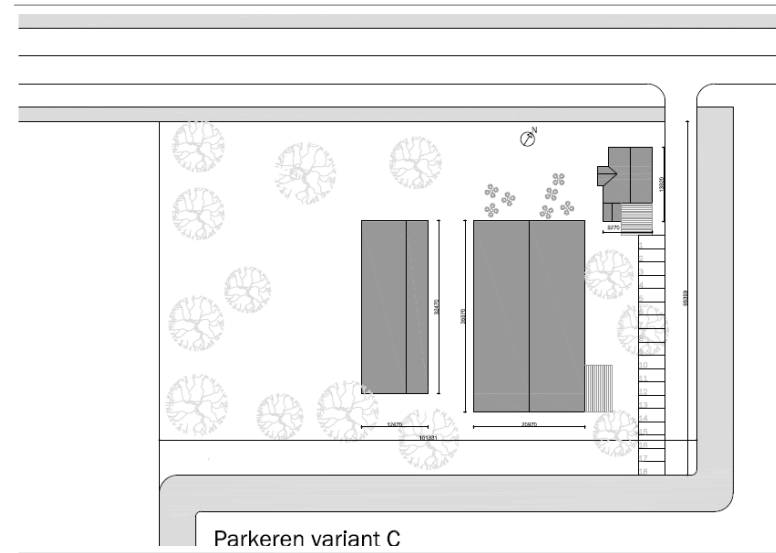
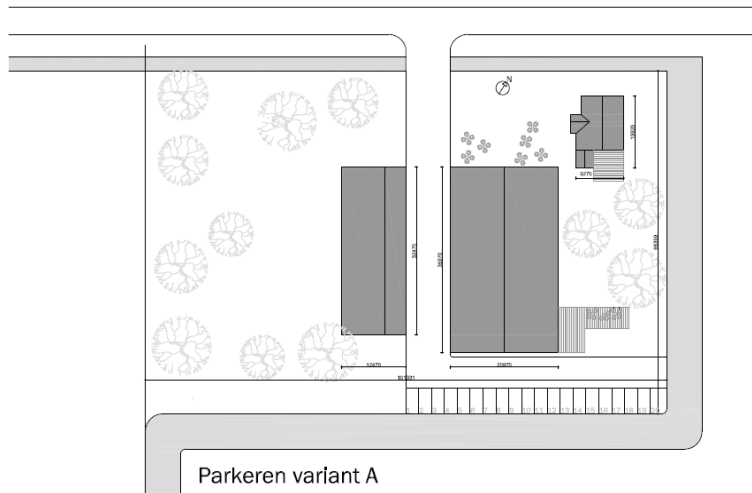
Nulvariant

Deze variant komt concreet in beeld als de keuze voor de nieuwe ontsluitingsweg voor Kreekrijck dusdanige beperkingen meebrengt, dat exploitatie van de gebouwen niet haalbaar is.

Op dat moment worden de bedrijfsgebouwen gesloopt, mogelijk ook de woning. Het perceel wordt gehalveerd. Hier is dan enigszins ruimte voor (kleinschalige) activiteiten in de open lucht voor jongeren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kleinschalige festivals en openlucht films / theater in de zomermaanden.

Sterke kanten	Zwakke kanten
<ul style="list-style-type: none"> - meeste mogelijkheden voor de ontsluitingsweg Kreekrijck - weinig tot geen investeringskosten - geen sloopkosten en saneringskosten 	<ul style="list-style-type: none"> - kans verloren laten gaan om een toevoeging voor de wijk realiseren op deze locatie - alternatieve locaties voor de initiatieven niet direct voor handen - er is geen gemeentelijk beleid voor tijdelijke varianten/locatiegebruik
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - (tijdelijke) plek voor jongeren 	<ul style="list-style-type: none"> - verloedering bij (langdurige) leegstand - nieuwe eigenaar perceel kan bezwaar maken tegen ontsluitingsweg Kreekrijck

Bijlage 1: Varianten voor parkeren (20 plaatsen)





Bijlage 2: Gebruikte bronnen

- Kernkoers Boerderij Saendelft (maart 2010)
- Verslag Verkenningssessie 23 maart 2010
- Kaarten 3 varianten ontsluitingsweg Kreekrijk (versie april 2010)
- Kaart Schiphol contour
- Kaart met de kreekrug
- Plattegronden en profieltekeningen woonhuis en gebouwen perceel Noorderweg 6
- Interviews Amerfoort Interview experts 13 april 2010
 - o Marian Berg, archeologische boerderij Het Middeleeuws erf
 - o Peter Coenen, kinderboerderij de Vosheuvel