

Figaro

Uitgangspuntennotitie

Inhoudsopgave

Inleiding	<i>pagina 2</i>
Locatie grenst aan het Stadhuisplein	<i>pagina 3</i>
Figaro en de zes strategische opgaven	<i>pagina 4</i>
Doelstellingen gewenst programma	<i>pagina 5</i>
Uitgangspunten gewenst programma	<i>pagina 6</i>
Ruimtelijke verkenningen	<i>pagina 10</i>
Proces: Aanbesteding en Planologisch juridisch	<i>pagina 12</i>
Financiën en planning	<i>pagina 13</i>
Participatie, communicatie, planning	<i>pagina 14</i>

Inleiding

Zaanstad werkt aan een aantrekkelijke, gezonde, veilige en duurzame fysieke leefomgeving. Een omgeving waarin je goed kunt wonen, werken en recreëren, en waar iedereen gelijke kansen heeft. De bouwlocatie Figaro is een van de locaties waar binnenstedelijk kwaliteit aan de stad kan worden toegevoegd.



Het masterplan Inverdan is in 2003 door de gemeenteraad van Zaanstad vastgesteld. Figaro werd gezien als een locatie voor de realisatie van kantoren, woningen en bibliotheek. Later is gestuurd op een culturele invulling middels het Cultuurcluster. Op 25 juni 2018 heeft de gemeenteraad besloten het Cultuurcluster niet te ontwikkelen. Het betekende dat voor de locatie Figaro een nieuw plan ontwikkeld moest worden. De doelstellingen van het masterplan Inverdan gelden onverminderd en worden bevestigd door de strategische opgaven van de stad.

De gemeente Zaanstad is als eigenaar van de grond de initiatiefnemer voor deze ontwikkeling.

Het ontwikkelplan voor de locatie Figaro voorziet in een openbare en bewaakte fietsstalling voor gebruikers van het openbaar vervoer, een commerciële voorziening, appartementen.

Ter voorbereiding van de Europese aanbesteding is deze uitgangspuntennotitie gemaakt. Hiermee wordt bestuurlijk vastgelegd wat de uitgangspunten en voorwaarden zijn waarbinnen de locatie kan worden ontwikkeld. Deze notitie vormt de basis voor de benodigde stukken ten behoeve van de Europese aanbesteding en het bestemmingsplan. Op basis van gunning en het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens door de partij die de opdracht gegund heeft gekregen het ontwerp gemaakt.

Locatie grenst aan het Stadhuisplein

Zaanstad wil bezoekers welkom heten en op natuurlijke wijze begeleiden naar de verschillende bestemmingen. Belangrijke loopstromen zijn van en naar het NS station, de fietsenstalling, het busstation, kiss&ride, taxiplaatsen, het kernwinkelgebied en gemeentehuis, kantoren (AH) en de onderwijsinstellingen aan de westkant van het spoor. Figaro maakt, vanuit het NS station gezien, onderdeel uit van de entree van Zaanstad.

De locatie Figaro grenst aan het Stadhuisplein:

- Aan de noordkant de spooroverbouw met het stadhuis.
- Aan de oostkant de Provincialeweg.
- Aan de westkant het spoor met het doorgaande fietspad.
- Aan de zuidkant de fietstunnel.

De bereikbaarheid van Figaro is optimaal. Door de nabijheid van het trein- en busstation is men in 12 minuten op Amsterdam Centraal en in 20 minuten op Schiphol. Met de bus is de hele Zaanstreek goed bereikbaar.

Figaro ligt op een knooppunt van twee belangrijke fietsroutes, een noordzuid snelfietspad en een oostwest verbinding tussen landelijk gebied en de Zaan. De oostwest verbinding over het spoor is de verbinding voor het langzaamverkeer, de tunnel ten zuiden van Figaro is de verbinding voor langzaamverkeer en gemotoriseerd langzaam verkeer, zoals brommers.

Tussen de Provincialeweg en het spoor, direct naast de Houtveldwegtunnel, is de bouw gestart van de Catharinatoren/ Icoon III, waarin 100 appartementen worden gerealiseerd.



Figaro en de zes strategische opgaven

Met de bebouwing van de locatie aan het Stadhuisplein wordt bijgedragen aan de zes strategische opgaven die Zaanstad heeft vastgesteld. De opgaven zijn verstedelijking, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid, economie en duurzaamheid.

Dit gebied is het welkom van Zaanstad, dagelijks gaan hier duizenden mensen de stad in en uit. Ze vormt de entree tot onze binnenstad en is daarbij een belangrijk HOV knooppunt.

De realisatie van een aantrekkelijke ontvangst en overstapruimte van het HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) knooppunt Zaandam staat bovenaan. Een plek waar de overstap tussen langzaamverkeer, bus en trein goed geregeld is, zodat dit bijdraagt aan het gebruik van het openbaar vervoer. Waar een ieder zich veilig voelt, doordat 's avonds nog steeds mensen op straat zijn en vanuit de gebouwen goed zicht is op de openbare ruimte. Ook een plek waar je op het niveau van het Stadhuisplein kunt afspreken in de openbare ruimte, waar je bij tijd en wijle in het zonnetje kunt zitten, of juist in de aangrenzende werkruimten, met bij behorende horeca of andere publieke voorzieningen verblijft.

Op het maaiveldniveau van de Provincialeweg is het vooral van belang dat alle vervoersstromen veilig afgewikkeld kunnen worden. Hier komt de bewaakte NS-stalling voor 2.400 fietsen. Door de goede ligging aan het noord zuid en oost-west snelfietspad langs de Provincialeweg wordt dit een optimale overstapplaats van fiets naar HOV. HOV knooppunten lenen zich bij uitstek voor verstedelijking. Woningen en werkplekken zijn een logische en gewenste aanvulling op de functies van deze locatie. De functies versterken elkaar en door de optimale bereikbaarheid met OV en fiets zal de toename van het autogebruik met deze toevoeging beperkt zijn.

Het plan voorziet in een divers woningaanbod. Het aandeel sociaal is minimaal 30% en het aanbod midden segment is eveneens 30%. De ligging is nabij veel werkgelegenheid (centrum en Zuiderhout/Westerspoor) en voorzieningen. Bij de woningen komen geen autoparkeerplaatsen.

Om een gezonde en prettig verblijfsplek te maken is op deze stenige plek grote behoefte aan levend groen. De ruimte is echter beperkt en de groeicondities zijn ingewikkeld daarom wordt ingezet op een beperkt aantal grote bomen in goed geconditioneerde groeiomstandigheden in de openbare ruimte en groen dat verbonden is aan het gebouw. Te denken valt aan terrassen met beplanting en constructies waar groen in kan groeien. Voldoende substraat en een duurzame waterhuishouding zijn daarbij onontbeerlijk.

Op weg naar klimaatneutraliteit wordt ingezet op een minimale uitstoot van CO₂ bij de bouw en in het gebruik van het gebouw. Het terugbrengen van de warmte uitstraling van het gebouw behoort eveneens tot de doelstellingen. Het gebruik van bio based materialen, waaronder hout, kan hierin een goede bijdrage leveren. Bij de bouw wordt ingezet op een minimale uitstoot van CO₂. Voor de gebruiksfase wordt ingezet op een Energie Neutraal Gebouw. De huidige norm is BENG (Bijna energie neutraal gebouw).

Doelstellingen gewenst programma

In navolging van de strategische opgaven is onderzocht welke invulling voor de locatie Figaro het meest wenselijk en realiseerbaar is. De volgende doelstellingen zijn daarbij gehanteerd:

- *Kwalitatieve openbare ruimte.*
- *Ontbrekende schakels in de Inverdan ontwikkeling; dat wil zeggen de fysieke verbinding tussen de noord-zuid en de oost-west verbinding en de schakel tussen de fietsverbindingen en de HOV stations.*
- *Begeleiden verkeerstromen zowel noord-zuid als oost-west.*
- *Stadhuisplein afmaken en bijdragen aan ontmoeting en verbinding.*
- *Levendigheid op straat en sociale veiligheid.*



Uitgangspunten gewenst programma

Stadhuisplein

Het Stadhuisplein is een centrale en belangrijke plek in het centrumgebied. Ze vormt het welkom in onze stad. De openbare ruimte van het Stadhuisplein is een levendige plek, gericht op een goede toegankelijkheid, aangename verblijfsruimte en sociale veiligheid voor forensen en andere reizigers.

Woonprogramma

Zaanstad kent een grote woningbouwopgave. De stationsomgeving met in de nabijheid voorzieningen biedt een kansrijke omgeving om een divers woningbouwprogramma te realiseren.

Afhankelijk van het ontwerp en de hoogte worden 105 en maximaal 195 woningen gerealiseerd.

De verdeling van het woonprogramma is 30% sociale huur, 30% midden segment huur en 40% vrije sector. Voor de bewoners van de woningen wordt voor het parkeren van fietsen en brommers deels individuele bergingen en deels collectieve bergingsmogelijkheden gerealiseerd.

Voor bakfietsen etc. komt onder de openbare trap een afgesloten ruimte met oplaadmogelijkheden.

In Figaro wordt niet voorzien in autoparkeerplaatsen voor bewoners vanwege de centrale stedelijke locatie en de beoogde doelgroep. Bezoekers kunnen parkeren in de parkeergarage Hermitage.

Toekomstige bewoners krijgen geen parkeervergunning.

Publieke en/of commerciële functies

Doel is een aantrekkelijke publieke voorziening met een uitnodigend en open karakter, voorzien van een lange openingstijd, waardoor levendigheid gedurende de hele dag op/aan de straat ontstaat.

Op het niveau vanaf het Stadhuisplein en het niveau daarboven is circa 1.500 m² vloeroppervlak beschikbaar voor publieke en/of commerciële functies. Als kansrijk wordt gezien een invulling met horeca, sport en kantoren. Planologisch wordt circa 1.000 m² extra kantoorruimte mogelijk gemaakt.

Bewaakte fietsenstalling voor gebruikers openbaar vervoer

Op niveau maaiveld, gezien vanaf de Provincialeweg, en het tweede niveau komt een goed toegankelijke en bewaakte fietsenstalling met 2.400 plaatsen voor openbaar vervoer gebruikers. De hoofdentree is gelegen aan het snelfietspad parallel aan de Provincialeweg. Op de derde bouwlaag komt een in- en uitgang voor voetgangers naar en van het Stadhuisplein. Naast de eisen van de gemeente dient deze fietsenstalling te voldoen aan de eisen van ProRail en NS Stations. Hiervoor is samen met ProRail en NS Stations een schetsontwerp opgesteld.



Impressies fietsenstalling



Openbare ruimte maaiveld

Het programma op het maaiveldniveau van de Provincialeweg bestaat uit toegang tot de fietsenstalling voor openbaar vervoer gebruikers, rijwegen, taxistandplaatsen, 'kiss & ride', laad- en losplaatsen, mindervalideparkeerplaatsen, parkeren trouwauto, ondergrondse afvalcontainers en twee openbare liften. Een royale luie trap overbruggt het hoogteverschil naar het maaiveldniveau ter hoogte van het stadhuis. Het zorgt voor een logische route vanaf het NS-station naar de 'kiss & ride' ten behoeve van het station en de looproute naar de kantoren van onder anderen het hoofdkantoor van Albert Hein en de woningen in de Catharinatoren.



CO2 neutraal en klimaatadaptief gebouw/ duurzaam groen en gezond gebouw

Een toekomstbestendig gebouw met een CO2 neutrale 'footprint' is de inzet van deze ontwikkeling. Voor de CO2 ambitie geldt het uitgangspunt CO2 neutraal te zijn. Hiervoor worden "Paris Proof" berekeningen gevraagd, waarbij wordt aangetoond met welke maatregelen de ontwikkelaar de CO2 doelstelling denkt te behalen.

Daarnaast is het de ambitie om een groen icoon te realiseren dat de locatie bij het NS station en het centrum markeert. De iconische waarde wordt bepaald door de een combinatie van maatregelen op het gebied van duurzaamheid met als doel CO2 neutraal en klimaatadaptief te zijn. Binnen klimaatadaptatie staan drie opgaven centraal namelijk hitte, wateroverlast en droogte.

Daarnaast is het de ambitie is om een groen icoon te realiseren dat de locatie bij het NS station en het centrum markeert. De iconische waarde wordt bepaald door de een combinatie van maatregelen op het gebied van duurzaamheid met als doel CO2 neutraal en klimaatadaptief te zijn. Binnen klimaatadaptie staan drie opgaven centraal namelijk hitte, wateroverlast en droogte.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Figaro is dat er geen hittetoevoeging is in de omgeving door het gebouw en dat regenwater zoveel mogelijk wordt benut. De ontwikkelende partij wordt gevraagd hier een visie voor te maken, ondersteunt met de meest recente rekenmethodiek om hitteneutraliteit aan te tonen.

De ontwikkelende partij dient invulling te geven aan het thema natuurinclusiviteit en dient ondersteunende maatregelen voor biodiversiteit in het ontwerp mee te nemen. De gemeente Zaanstad, van oudsher een stad van de houtbouw, ziet ook kansen voor een CO2 neutrale bouw in een eigentijdse toepassing van houtbouw in de draagstructuur van het gebouw. Bij de ontwikkeling van Figaro wordt ingezet op houtbouw.



Impressie mogelijke invulling 1



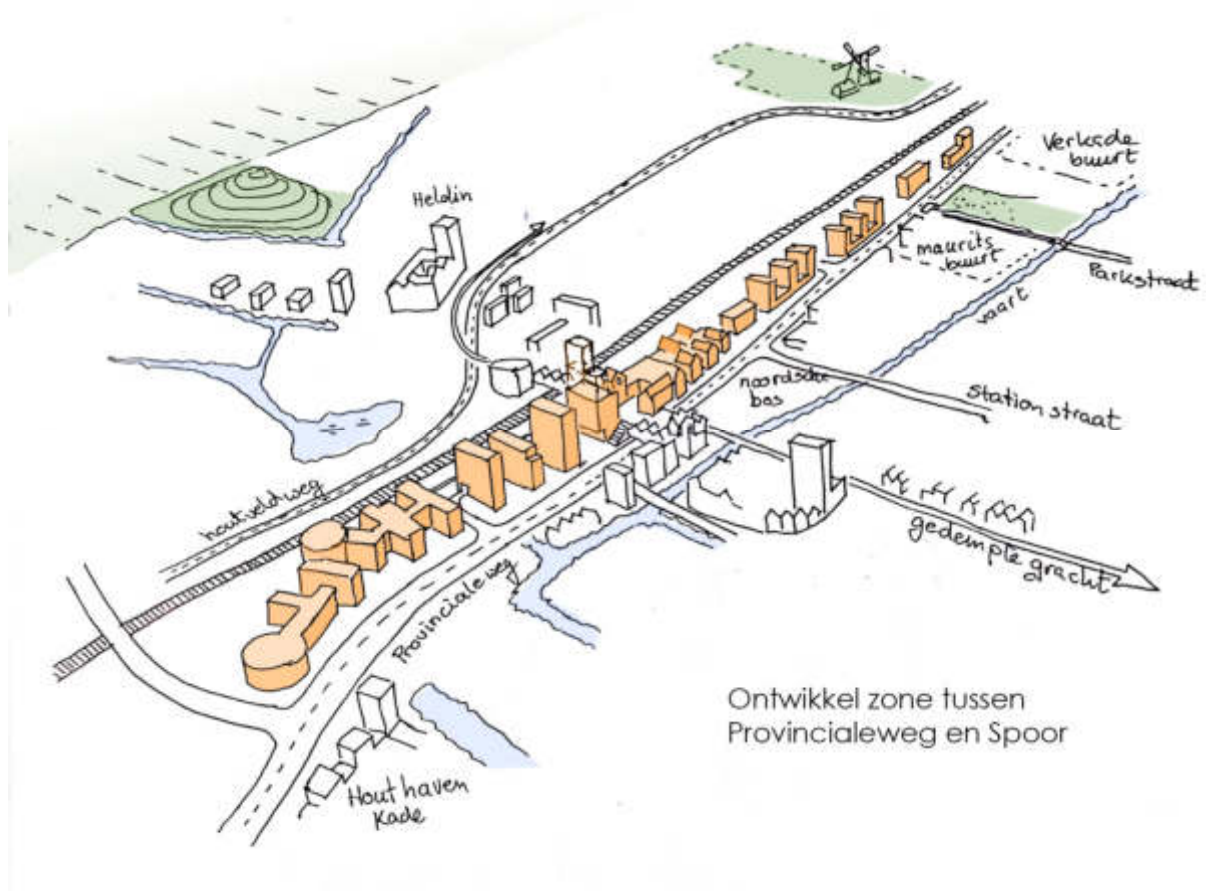
Impressie mogelijke invulling 2



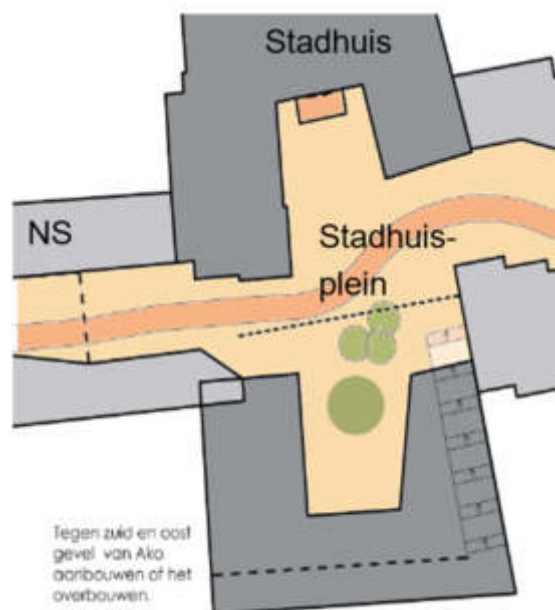
Impressie mogelijke invulling 3

Ruimtelijke verkenningen

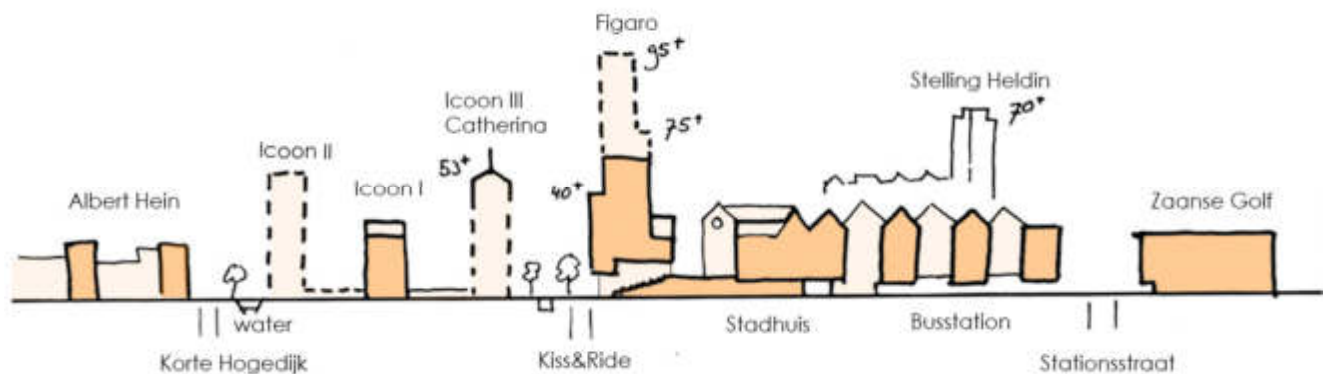
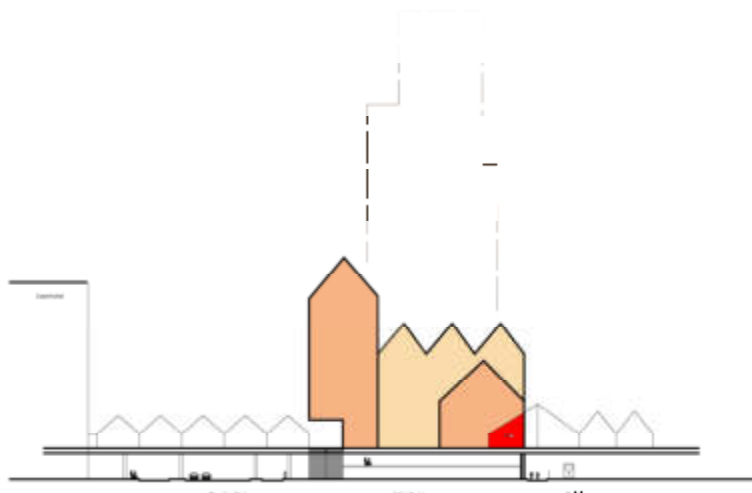
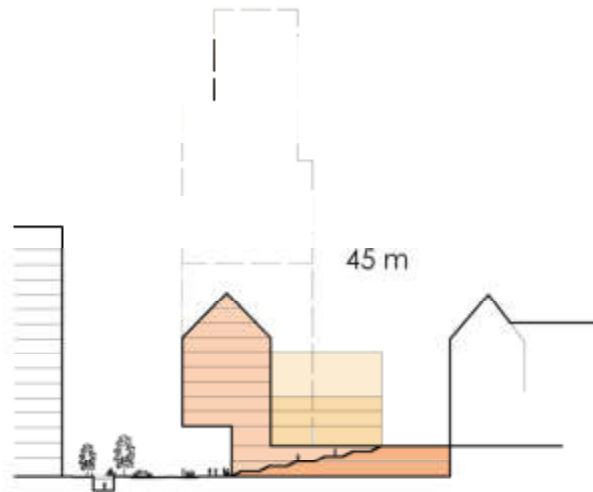
Het bouwlocatie ligt nabij het station Zaandam, het stadhuis Zaanstad en het winkelgebied.



Op basis van verkennende studies is onderzocht welk programma en welke functies inpasbaar zijn. Diverse modellen, zoals een brede bebouwing, een spitse toren met lage bebouwing, een u-vormige bebouwing etc., allen met diverse bouwhoogtes, zijn getoetst. Bekeken is welke hoogte wenselijk is vanuit verschillende perspectieven en wat de mogelijkheden zijn voor de openbare ruimte aan het Stadhuisplein en op maaiveld.



De ontwikkeling van de Figaro locatie heeft primair als doel om de verblijfskwaliteit in het gebied te verhogen. Het huidige gebruik van de zitbanken tegen het stadhuis laten zien dat de aanwezigheid van zon gedurende de dag op het Stadhuisplein cruciaal is voor deze verblijfswaarde. En als mensen er graag zitten wordt het ook een plek waar je fijn doorheen wandelt. Met behulp van diverse ruimtelijke modellen waarbij is gevarieerd in de bouwhoogte en de vormgeving is verkend wat het effect van de ontwikkeling is op het Stadhuisplein. De studies worden gedeeld tijdens de aanbesteding, zodat de marktpartijen zicht hebben op de mogelijkheden en onmogelijkheden op deze bouwka­vel. Het is aan de marktpartij die het ontwerp maakt om, binnen de gestelde regels, met een visie en een passend ontwerp te komen. Deze wordt door de gemeente getoetst aan de diverse ambities, waarna een integrale keuze kan worden gemaakt.



Proces: Aanbesteding en Planologisch juridisch

Aanbestedingsproces

De aanbestedingsprocedure is gericht op het behalen van de gestelde doelen en ambities. Er wordt geen volledig uitgewerkt plan op de markt gebracht. Op deze manier wordt de markt uitgedaagd een innovatieve ontwikkeling te realiseren. Randvoorwaarden en doelstelling worden middels een bouwenvelop meegegeven aan de ontwikkelaar.

Het is verplicht deze opdracht Europees aan te besteden. Gekozen is voor een zogenaamde niet-openbare aanbestedingsprocedure, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een selectie- en een gunningsfase. Bij het tenderproces wordt een financieel kader meegegeven en de focus van de aanbesteding ligt op kwaliteit en niet op prijs.

Bij de aanbesteding wordt de inschrijvers gevraagd een schetsontwerp te maken, welke wordt beoordeeld door het ambtelijke toetsteam (bestaande uit onder andere vakspecialisten klimaat, verkeer, stedenbouw). Na gunning werkt de opdrachtnemer het voorlopig- en definitief ontwerp uit.

Planologisch juridisch proces

Het geldende planologisch kader is de beheersverordening Inverdan. Op basis daarvan is 40 meter hoogte nu planologisch de maximaal toegestane hoogte op de locatie Figaro.

Om de beoogde vrijheid voor de markt ook in het bestemmingsplan te kunnen verwerken, wordt gewerkt aan een zogenaamde 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met een dergelijk bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet worden in het bestemmingsplan uitgangspunten vastgelegd, waaraan bij de uitwerking van het ontwerp rekening mee moet worden gehouden. Zo kunnen de uitgangspunten over bijvoorbeeld bezonning, windklimaat en klimaat vastgelegd worden in de regels van het bestemmingsplan. Beoogd is het ontwerpbestemmingsplan na de zomer van 2023 ter inzage te leggen.

Financiën en planning

Financiën

De ontwikkeling van Figaro kent een financieel tekort. De gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van Figaro worden deels gedekt binnen de bestaande grondexploitatie Inverdan. Voor een nadere toelichting is **bijlage 2 (geheim)** toegevoegd.

Voor de realisatie van de fietsenstalling en openbare ruimte worden bijdragen gevraagd aan de VRA en ProRail/I&W en NS. Voor de bijdragen van ProRail/I&W en de VRA worden nog nadere overeenkomsten gesloten. Aangezien betreffende subsidies pas bij het definitief ontwerp (na de aanbesteding) kunnen worden toegekend loopt de gemeente hier een risico in de volgordeelijkheid. Met alle partijen is hierover goed overleg om voldoende zekerheid ten aanzien van deze subsidiebijdragen te kunnen borgen.

De exploitatie van de te realiseren fietsenstalling kent tevens nog een structureel tekort vanaf 2025. Hiervoor loopt een budgetaanvraag in de begroting 2024. Een dekkende exploitatie is tevens voorwaardelijk voor het kunnen starten van de aanbesteding.

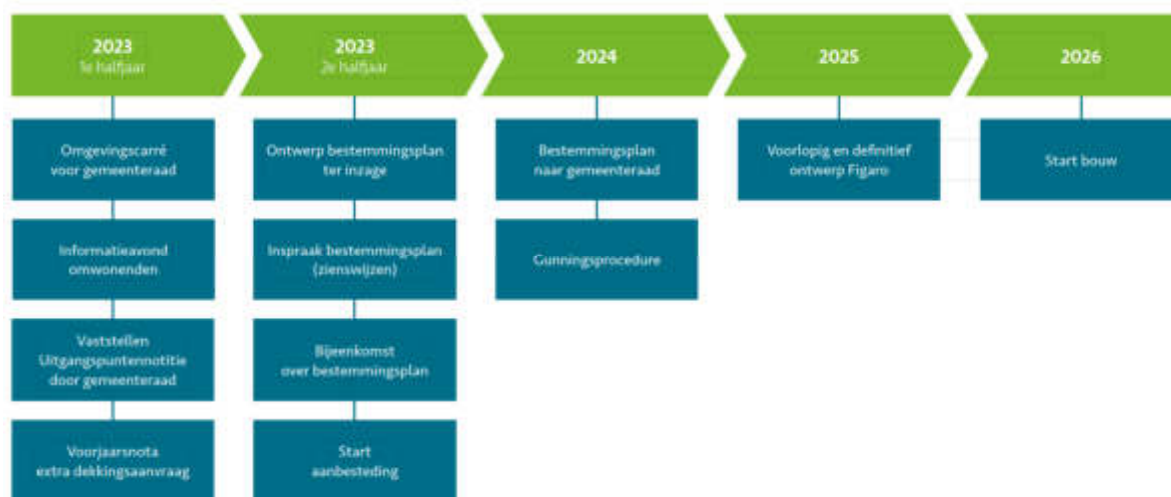
In de voorjaarsnota 2023-2027 is de benodigde reservering in het investeringsfonds opgehoogd, waarbij ook is aangekondigd dat een aanvullende aanvraag op het transformatiefonds wordt voorbereid. De beschikbare budgetten zijn namelijk niet toereikend.

In het najaar van 2023 worden de benodigde kredietbesluiten inzake het Investeringsfonds en Transformatiefonds aan de raad voorgelegd. Bij een positieve besluitvorming zal de aanbesteding in het najaar van 2023 in de markt worden gezet.

Na de tender wordt de opdracht gegund. Met de ontwikkelaar wordt vervolgens een erfpacht-overeenkomst gesloten. De gunning is inclusief het realiseren van de fietsenstalling en openbare ruimte.

Planning

Het bestemmingsplan wordt in november 2023 voorgelegd. Het streven is in oktober aan het college akkoord te vragen op de start van de aanbesteding en akkoord aan de raad te vragen op de kredietbesluiten. Daarmee kan de aanbesteding starten.



Participatie, communicatie, planning

Participatie en communicatie

In voorbereiding naar de vaststelling van de uitgangspuntennotitie zijn zowel de gemeenteraad als de buurt geïnformeerd over wat er precies speelt en hoe het proces dat doorlopen wordt eruit gaat zien. Voor de gemeenteraad is begin februari een omgevingscarré georganiseerd. Voor alle belanghebbenden (omwonenden en bedrijven) is op 22 maart 2023 een informatiebijeenkomst gehouden. Ongeveer 500 belanghebbenden waren uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst over Figaro als ontwikkellocatie. Doel was alle betrokkenen juist en volledig te informeren, over proces en wat er tot nu toe bekend is over ontwikkeling van deze locatie. Aan de hand van panelen is uitgelegd wat zeker is over wat op deze plek moet komen, wat de ambities zijn, de stedenbouwkundige mogelijkheden en onmogelijkheden, en hoe het vervolgproces eruit gaat zien. Circa 25 mensen hebben de informatieavond bezocht en allen waren voornamelijk blij als er een invulling voor deze plek gaat komen. Veel van de vragen betroffen het proces, en daarop kon antwoord gegeven worden. Ook stelden verschillende mensen vragen over zaken als veiligheid voor fietsers, hoe groot de woningen worden en parkeren. Zij vinden het belangrijk dat hier goed over nagedacht wordt bij de verdere planvorming. Een samenvatting van de avond, de getoonde panelen en een overzicht van vragen en antwoorden zijn ook op de website geplaatst:



Wilt u op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen?

✉ maakcentrum@zaanstad.nl

🖱 maakcentrum.zaanstad.nl/in-voorbereiding/figaro

Deze uitgangspuntennotitie wordt via het college voorgelegd aan de gemeenteraad, waarbij de normale inspreekmomenten gelden. Na de zomer van 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit proces van het bestemmingsplan is het mogelijk om via de formele weg bezwaar/ zienswijzen in te dienen. Dan volgt ook weer in een informatiebijeenkomst.

Op het moment dat de grond wordt uitgegeven aan een ontwikkelaar, die voldoet aan de gestelde kaders en op die basis een ontwerp gaat maken, zal deze nieuwe eigenaar de buurt betrekken bij alle te ondernemen stappen en het verdere proces. Hoe dat er precies uit gaat zien, wordt later bekend.

gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T 14 075
www.zaanstad.nl