

Bouwenvelop

(bijlage Aanbestedingsleidraad)

FIGARO

(invulling bouwlocatie Figaro)

Opdrachtgever/Aanbestedende dienst: Gemeente Zaanstad

Procesbegeleiding aanbesteding: Gemeente Zaanstad
Domein Bedrijfsvoering
Afdeling Inkoop & Subsidies
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Aanbestedingsplatform: <https://www.tenderned.nl>

Datum: 7 maart 2024



© Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van dit document, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING EN LEESWIJZER	4
2	PLANGEBIED	5
2.1	LIGGING	5
2.2	EIGENAAR EN GROOTTE	5
2.3	FYSIEKE GRENZEN EN AANSLUITINGEN	6
3	OPGAVE	7
3.1	DOELSTELLING	7
3.2	OPGAVE	7
3.3	ARCHITECTONISCHE UITSTRALING	8
3.4	AANSLUITING OMGEVING	9
3.5	RUIMTELIJKE VERKENNINGEN	9
4	KAVELREGELS	12
4.1	ALGEMENE KAVELINFORMATIE	12
4.2	PROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN	12
4.3	PLANOLOGISCH KADER	13
5	PROGRAMMA	14
5.1	STADHUISPLEIN	14
5.2	FIETSENSTALLING OV	16
5.3	FIETSENSTALLING AMBTENAREN	16
5.4	PUBLIEKE VOORZIENINGEN STADHUISPLEIN	17
5.5	WOONPROGRAMMA	17
5.6	OPENBARE RUIMTE MAAVELD	17
6	CO2-NEUTRAAL, KLIMAATADAPTIE EN DUURZAAMHEID	19
6.1	CO2-NEUTRAAL EN KLIMAATADAPTIEF GEBOUW	19
6.2	DUURZAAMHEIDSTHEMA'S	19
6.3	NATUURINCLUSIVITEIT	20
6.4	HOUTBOUW	20
7	OVERIGE EISEN	21
7.1	INPASSING GLAZEN PUI	21
7.2	DRAAGKRACHT LANGZAAMVERKEERSROUTE	21
7.3	ONTSLUITING NOOD- EN HULPDIENTEN	21
7.4	PAALFUNDERING	21
7.5	RIOLERING EN HEMELWATER	22
7.6	BODEMGESTELDHEID	22
7.7	BESTAANDE STROOK KABELS EN LEIDINGEN	22
8	BOUWEN IN EEN UITDAGENDE OMGEVING	23
8.1	BOUWTERREIN	23
8.2	BOUWEN LANGS SPOOR EN PROVINCIALEWEG	23
	BIJLAGEN	24

1 Inleiding en leeswijzer

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. In deze bouwvelop worden de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten beschreven ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Figaro.



Leeswijzer

Hoofdstuk 2	presenteert de context van het plangebied.
Hoofdstuk 3	beschrijft de opgave en de doelstelling.
Hoofdstuk 4	geeft een overzicht van de kavelregels en de planologische uitgangspunten.
Hoofdstuk 5	zoomt in op het gewenste programma.
Hoofdstuk 6	licht de gewenste CO2-neutraliteit, klimaatadaptie en duurzaamheid toe.
Hoofdstuk 7	geeft inzicht in de overige randwaarden.
Hoofdstuk 8	beschrijft het bouwterrein tussen het spoor en de Provincialeweg.

Waar van toepassing, wordt in de tekst of onderaan het betreffende hoofdstuk verwezen naar de bijlagen die horen bij het betreffende hoofdstuk van deze Bouwvelop. Deze bijlagen zijn apart bijgevoegd. Een overzicht met alle bijlagen bij deze bouwvelop is onderaan opgenomen.

Overigens wordt in de tekst op op meerdere momenten ook verwezen naar bijlagen bij het bestemmingsplan. Deze bijlagen zijn voor een ieder toegankelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl en niet toegevoegd bij deze bouwvelop en de aanbestedingsstukken.

2 Plangebied

2.1 Ligging

De ontwikkellocatie is centraal in Zaanstad en maakt onderdeel uit van de entree van Zaanstad voor aankomende bezoekers met het openbaar vervoer. Het bevindt zich direct naast station Zaanadam, grenzend aan het Stadhuisplein.

De bereikbaarheid van Figaro is optimaal. Door de nabijheid van het trein- en busstation is men in 12 minuten op Amsterdam Centraal, in 20 minuten op Schiphol of Alkmaar, in Purmerend met 13 minuten en in Hoorn met 27 minuten. 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.

De locatie Figaro ligt tussen de langzaamverkeersverbinding, de spooroverbouw met het stadhuis aan de noordkant, de Provincialeweg aan de oostkant, het spoor met het doorgaande fietspad aan de westkant en aan de zuidkant de fietstunnel, waar nu de Catharinatoren wordt gebouwd. De locatie is op de afbeelding hieronder rood omlijnd weergegeven.



2.2 Eigenaar en grootte

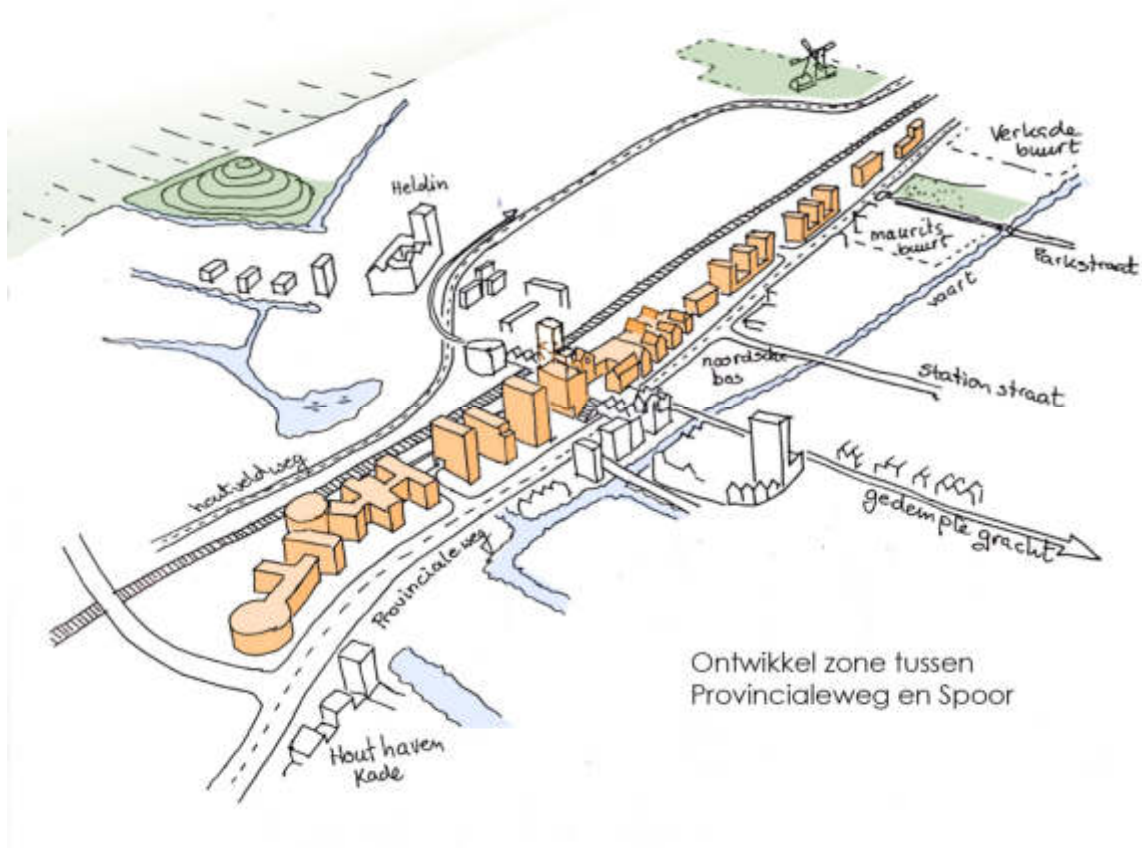
Op het moment van realisatie is de grond in eigendom van de gemeente Zaanstad.

Gericht op de gewenste ambities bedraagt het uitgangspunt voor het te realiseren volume minimaal 12.000 m² gbo.

De locatie Figaro valt binnen het programma- en exploitatiegebied Inverdan / MAAK.Centrum.

2.3 Fysieke grenzen en aansluitingen

De hele zone tussen het spoor en de Provincialeweg, vanaf de Albert Heijnweg tot aan het bedrijf Goglio aan de Provincialeweg 200, wordt gezien als een te verdichten ontwikkellocatie. Het streven is om een ritme van verticale gelede bebouwing te realiseren met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.



Bijlagen hoofdstuk 2:

1. Figaro

 Bijl 1a - Figaro Voetprint en massa opbouw- 20230117.pdf

 Bijl 1b - Figaro Voetprint en massa opbouw 20231106.dwg

3 Opgave



3.1 Doelstelling

De doelstelling van de opgave is als volgt:

- Realiseren van 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.
- Stadhuisplein afmaken en bijdragen aan ontmoeting en verbinding.
- Gebouwd fietsparkeren voor openbaarvervoerreizigers en separaat een fietsenstalling voor ambtenaren.
- Gemixt programma dat de levendigheid en sociale veiligheid vergroot, niet alleen tijdens de kantooruren.
- Duurzame ontwikkeling met minimale CO2-footprint, klimaatadaptief en circulair.

In september 2023 is de gemeenteraad van Zaanstad akkoord gegaan met de uitgangspunten voor de aanbesteding van de locatie Figaro, zie bijlage 2.

3.2 Opgave

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

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 of aan 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 in 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 het 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 openbaar vervoer en de fiets zal de toename van het autogebruik met deze toevoeging beperkt zijn. Tevens wordt voorzien in een fietsparkeerkelder voor ambtenaren van het stadhuis van circa 525 plekken in een ruimte onder het gebouw.

Het plan voorziet in een divers woningaanbod. Het aandeel sociaal is minimaal 30% en het aanbod middensegment is eveneens 30%; de overige 40% bestaat uit vrije sector. De locatie is nabij veel werkgelegenheid (centrum en Zuiderhout/ Westerspoor) en voorzieningen. Bij de woningen en de andere functies in het plan komen geen autoparkeerplaatsen.

Om een gezonde en prettige 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. Tevens groen dat verbonden is aan het gebouw, waarbij de voorkeur uitgaat naar een constructie met veel levend groen, bij voorkeur in een verticale vorm in combinatie met houtbouw.

Op weg naar klimaatneutraliteit wordt ingezet op een minimale uitstoot van CO₂ bij de bouw, als component vastgelegde (opgeslagen) CO₂ eq. én in het gebruik van het gebouw. Het gebruik van bio based materialen, waaronder hout, kan hierin een goede bijdrage leveren. Het beperken van de uitstraling van warmte van het gebouw naar de omgeving behoort eveneens tot de doelstellingen.

3.3 Architectonische uitstraling

De architectonische uitdaging is het realiseren van een gebouw met een eigen identiteit. Met voldoende zonuren op het Stadhuisplein en omgeving. Maar tevens een omgeving met voldoende schaduw zodat je in de zomer ook prettig kunt verplaatsen en verblijven. Het moet een markant alzijdig gebouw worden met bijzondere aandacht voor de aansluiting op maaiveld en visuele interactie tussen binnen en buiten. Dichte plinten zijn dan ook niet wenselijk.

De directe context van het locatie wordt gekenmerkt door het Zaanse Idioom van houtbouw-gevels en 'Zaans groen'. Met name in de onderbouw is op een eigentijdse wijze aansluiting nodig op deze context. De bovenbouw hoeft niet het Zaanse Idioom uit te stralen, mits het harmonieus voegt in de context. De spooroverbouw op maaiveld kent vele onaantrekkelijk kolommen. Het bekleden van de kolommen zodat een meer eenduidige uitstraling wordt bereikt is onderdeel van de opgave. Beplanting in de gevels en op dakterrassen en balkons kan in grote mate de iconische en groene uitstraling bepalen. Het biotisch materiaal in de gevel werkt daarbij krachtig samen met het abiotische materiaal. Installaties ten behoeve van duurzame energievoorziening, klimaatadaptatie en hemelwater benutten zijn onderdeel van de architectuur, evenals zonwering ter voorkoming van opwarming van binnenruimtes.

Voor de eerste bouwlagen is een zorgvuldige detaillering, onderhoudsvrij en vandalisme-bestendigheid van belang. De technische ruimten zijn bij voorkeur van binnenuit bereikbaar. De entrees die van buiten noodzakelijk zijn, zijn integraal meeontworpen met de gevels en zijn niet tot nauwelijks zichtbaar in het gevelbeeld. De architectonische uitdaging is het realiseren van een complex met een eigen identiteit, een zo aanvaardbaar mogelijke schaduwwerking en met 'zonspots', passend binnen de compositie van de omgeving.

3.4 Aansluiting omgeving

De openbare ruimte moet aansluiten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving, maar ook recht doen aan de bijzondere positie en betekenis van deze locatie. De invulling verhoogt de verblijfskwaliteit van het plein. De Figaro-bebouwing moet op een stedenbouwkundig en architectonische schaal goed aansluiten op het Stadhuisplein. Er dient rekening te worden gehouden met de verschillende hoogtepeilen van het Stadhuisplein.

Overbouwen van het bestaande winkelpand direct grenzend aan de westkant van het plangebied, aan de achter- en/of zijkant bouwen kan nodig zijn om tot een optimale inrichting te komen. De consequenties en gevolgen zullen binnen de haalbaarheidsfase, na de partnerselectie, in beeld gebracht moeten worden. De ruimte onder dit pand, niveau maaiveld en eerste etage, is onderdeel van de fietsenstalling voor openbaarvervoergebruikers. Het bekleden van de kolommen is een onderdeel van de ontwerp-opgave om te komen tot een architectonische fraai geheel.



Bijlage 3, Aansluiting op de context, wordt extra informatie gegeven die inzicht geven in de knelpunten en oplossingsrichtingen. Extra toelichtende en technische informatie staat in deze bijlage. Het betreft de onderwerpen aansluiting aan de spooroverbouw, aan de Provincialeweg en aan de onderbouw van het stadhuis, de beide kunstwerken en de boomgroep op het Stadhuisplein.

Bij de inrichting van de openbare ruimte geldt het 'materialenboek Inverdan' (zie **bijlage**) als leidraad voor de kwaliteit van de te gebruiken materialen voor de openbare ruimte. De technische vormgeving dient ook te voldoen aan het handboek *Werk In Openbare Ruimte Zaanstad*. Via de website <https://buitengewoon.zaanstad.nl/wiorz> zijn de documenten te downloaden.

3.5 Ruimtelijke verkenningen

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.

Hierna zijn drie impressies opgenomen als een mogelijke invulling. Ter indicatie wordt hiermee de reikwijdte van de mogelijkheden getoond. Met name het realiseren van een goed windklimaat en bezonningssituatie van de openbare ruimte blijft een belangrijke punt.





- Bijlage hoofdstuk 3:
2. Uitgangspunten aanbesteding locatie Figaro
 3. Aansluiting op de context
 4. Materialenboek Inverdan

4 Kavelregels

4.1 Algemene kavelinformatie

Locatie	Zaandam, Provincialeweg / Stadhuisplein
Kaveltype	Appartementengebouw met niet-woonfuncties in de plint
Kavelgrootte	4.012 m ²
Te realiseren volume	Minimaal 12.000 m ² gbo

4.2 Programma op hoofdlijnen

Stadhuisplein	Optimale toegankelijkheid en schakel in de verbinding voor langzaamverkeer (voetgangers, fietsers) tussen het NS-station en het centrum van Zaandam Ruimte voor ontmoeten en verblijven Entrees fietsenstalling, woningen, voorzieningen Waterkunstwerk Boomgroep met groeimogelijkheid tot 2^e grootte Aanlanding openbare trap Voldoende liften (publiek, goederen, brandweer)
Fietsenstalling OV	Bewaakte fietsenstalling met tenminste 2.400 plaatsen voor gebruikers openbaar vervoer conform richtlijnen OVS219
Fietsenstalling ambtenaren	402 reguliere stallingsplekken 123 stallingsplekken voor elektrische fietsen inclusief oplaadpunten 15 plekken voor speciale voertuigen
Voorzieningen	Circa 2.150 m² bruto vloeroppervlak / 1.500 m² netto vloeroppervlak publieksgericht programma + planologisch mogelijk meer m² kantoorruimte
Woonprogramma	maximaal 195 woningen Programmering 30% sociale huur, 30% middensegment huur en 40% vrije sector
Parkeren auto	Geen. Bezoekersparkeren in Hermitage
Parkeren fiets/brommer woonfunctie + bezoekers + commerciële functie	Inpandig oplossen, geen fietsparkeren in openbare ruimte
Openbare ruimte maaiveld	14 autoparkeerplekken/ K&R-ruimte (waarvan 2 voor mindervaliden)/ trouwauto 5 parkeerplekken voor taxi's gecombineerd met laad/losruimte Ondergrondse vuilcontainers (afhankelijk van programma) en ondergrondse infrastructuur Toegang tot OV-fietsenstalling Royale openbare trap naar Stadhuisplein van minimaal 4m breed Voldoende liften (publiek, goederen, brandweer) Inrichting Shared space principe Groen Materiaal: materialenboek Inverdan en WIORZ 2022 deel 1 en 2

Duurzaamheid en Klimaatadaptie	Ambitie CO2 neutraal gebouw in ontwerp, vastlegging van CO2 eq., en tijdens de gebruiksfase Ambitie energie neutraal gebouw Klimaatadaptief gebouw conform de MRA Basisveiligheidsniveaus MRA 3.0 Planuitwerking op basis van een klimaatstresstest conform Provinciale Omgevingsverordening NH2022 Duurzaam groen en gezond gebouw Circulair ontwerp: ten minste conform HNN 1.0 Gebouw of beter Hitteneutraal Sterke voorkeur voor houtbouw Waterberging min 188m3
Bezonning Stadhuisplein	Voldoende bezonning en minimaal 30% schaduw (MRA-eis)
Windklimaat Stadhuisplein en maaiveld	Ambitie goed windklimaat voor slenteren

4.3 Planologisch kader

De Figaro-locatie is in 2023 aangemeld in het kader van de 20e tranche van de Crisis- en herstelwet. Het ontwerpbestemmingsplan is in december 2023 ter inzage gelegd. Naar verwachting is de vaststelling van het bestemming voor de zomer van 2024.

Hoogte toren	Maximaal 75 meter
Woningaantal	Maximaal 195 woningen
Toegestaan publieksgericht	Maximaal 3.650 m ² bvo
Toegestaan niet publieksgericht	Tot maximaal 8.500 m ² bvo
Niet toegestaan publieksgericht programma	Ondersteunende horeca aan kantoren in plintlaag Kinderopvang Apotheek Detailhandel
Indeling gebouw vastgelegd in regels bestemmingsplan	1 ^e en 2 ^e bouwlaag: fietsparkeervoorziening (OV-fietsenstalling) 3 ^e en 4 ^e bouwlaag: publieksgerichte voorzieningen Vanaf 5 ^e bouwlaag: woningen en/of kantoren zonder baliefunctie
Ondergronds bouwen toegestaan	Voor parkeren van fietsen, inpandige bergingen en/of waterberging, tot max. 5 meter verticale diepte
Fietsparkeerplaatsen bewoners	Inpandig
Autoparkeerplaatsen bewoners/werknemers	Geen
Klimaatadaptieve eisen	Waterbergingsvoorziening verplicht Maaiveldhoogte vereist van min. 0,7m t.o.v. NAP
Langzaam verkeersverbinding verplicht	Verbindt Stadhuisplein met maaiveld (= ter hoogte van Provincialeweg)
Groen- en watervoorzieningen toegestaan	In hele bestemming Gemengd

Het ontwerpbestemmingsplan Figaro inclusief toelichting en bijlagen: www.ruimtelijkeplannen.nl

5 Programma

De ligging naast het NS intercitystation van Zaandam en het busstation, midden in het kernwinkelgebied van Zaanstad, de nabijheid van Amsterdam, huidige huizenprijzen en de afwezigheid van private parkeervoorziening vraagt om een bewuste keuze in doelgroepen en leefstijlen. Het betekent concreet:

- Er wordt een heldere visie op doelgroep en leefstijl gevraagd waarbij slim is nagedacht over deelvoorzieningen en collectieve ruimtes zowel binnen als buiten verspreid over het woongebouw
- De openbare ruimte op zowel maaiveld, trap en niveau Stadhuisplein geeft aanleiding tot sociale interactie en heeft verblijfskwaliteit.
- Het gebouw en de buitenruimte nodigen uit om elkaar te ontmoeten en te verblijven. Het woonconcept is krachtig en aanpasbaar binnen de gebouwstructuur op termijn. Er zijn collectieve voorzieningen en collectieve binnen- en buitenruimtes voor diverse groepsgroottes, waarbij beheer en sociale controle van deze ruimtes helder uitgelegd zijn.

Om het sociale veiligheidsgevoel in de openbare ruimte te verhogen is het belangrijk om vanuit het programma in het gebouw zicht te hebben op de openbare ruimte, met name op het Stadhuisplein. Op elke etage woningen met uitzicht op de openbare ruimte is een goed uitgangspunt.

5.1 Stadhuisplein

Het Stadhuisplein is een centrale en belangrijke plek in het centrumgebied. Ze vormt het welkom in onze stad. Uiteraard dient het ontwerp rekening te houden met optimale toegankelijkheid en is een schakel in de verbinding voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) tussen het NS en busstation en het centrum van Zaandam. De bebouwing moet dienend zijn aan de openbare ruimte met verblijfswaarde.

In de gevel van Figaro, grenzend aan het Stadhuisplein, zijn drie entrees goed zichtbaar:

- de entree naar de openbare bewaakte fietsenstalling voor openbaarvervoergebruikers;
- de hoofdentree naar de woningen;
- een of meerdere entrees naar de commerciële voorzieningen.

Deze entrees vormen samen een hoogwaardige gevel op het niveau Stadhuisplein, waar alle functies gelijkwaardig zijn aan elkaar en samen meerwaarde bieden aan de beleving aan het Stadhuisplein. De vindbaarheid, zichtbaarheid en sociale veiligheid van deze drie entrees zijn zowel vanuit de richting van het NS-station als vanuit de richting van het kernwinkelgebied 24 uur per dag van belang.

Boomgroep op Stadhuisplein

Ten gunste van een aangenaam verblijfsklimaat is het wenselijk het Stadhuisplein van meer groen te voorzien in de vorm van een boomgroep. Met de trap aan de kant van de Provincialeweg ligt deze indicatieve boomgroep op een aantrekkelijke zichtas en vormt het met het waterkunstwerk een ruimtelijke eenheid. De bomen moeten kwaliteit uitstralen en uit kunnen groeien tot tweede grootte. Zie ook Bijlage 3, Aansluiting op de context.

Waterkunstwerk

In het ontwerp voor Figaro moet ruimte worden gegeven aan een waterkunstwerk. Dit kunstwerk heeft als werktitel 'Bron der verdraagzaamheid'. De kunstenaar is Baukje Trenning. Het is een waterwand inclusief het watervalpompsysteem, welke moet aansluiten op het huidige waterbassin, de mogelijke extra draagconstructie en de verlichting. Een document over het ontwerp ten tijden van het Cultuurcluster¹ is als **Bijlage** toegevoegd. De inrichting van de openbare ruimte kan anders vormgegeven worden dan in het ontwerp van het Cultuurcluster. Zie ook Bijlage 3, Aansluiting op de context.

Openbare royale trap

Een royale luie trap met fietsgoten overspant een hoogteverschil over twee etages. Deze trap heeft een breedte van 4 meter en een vrije hoogte van 4 meter. Het geeft 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 Heijn en de woningen in de Catharinatoren. Het gaat om een kwalitatieve hoogwaardig gematerialiseerde trap op een logische looproute en zichtbaar vanuit de openbare ruimte en sociaal veilig. De trap in de openbare ruimte kan overbouwd worden en kan op een andere positie liggen dan voorgesteld. Een andere positie mag geen negatieve impact hebben op de inrichting van de fietsenstalling voor openbaarvervoerreizigers.

Bezonning

Het ontwerp dient rekening te houden met een zo haalbaar mogelijke bezonning van het Stadhuisplein. Dit om de aantrekkelijkheid van het Stadhuisplein te vergroten. Het huidige gebruik van de zitbanken tegen het stadhuis laat zien dat de aanwezigheid van zon gedurende de dag op het Stadhuisplein cruciaal is voor deze verblijfswaarde. Vanuit de MRA wordt voor schaduw de 30%-eis aangehouden. Dat betekent dat minimaal 30% van de routes en verblijfsplekken in de schaduw moeten liggen van bebouwing en/of beplanting. De schaduw wordt berekend tijdens de hoogste zonnestand op 21 juni 14:00 uur. Voor een indicatieve bezonningsstudie, zie Bijlage 3, aansluiting op de context.

Windklimaat

Voor een prettige verblijfskwaliteit van het Stadhuisplein is een goed windklimaat voor de categorie "doorlopen en slenteren" van belang. Hetzelfde geldt voor de openbare ruimte op maaiveld. Onderzoek moet aantonen dat dit zoveel mogelijk gehaald wordt. De inrichting van de openbare ruimte is geen sluitpost voor het realiseren van windreductie, de oplossing moet in de architectonische opzet van het gebouw worden gezocht. In het kader van de opgave voor de Figaro locatie hebben windonderzoeken met meerdere hoogtes tussen 40 en 95 meter plaatsgevonden (zie het ontwerpbestemmingsplan).

¹ De locatie Figaro was vanaf de start van het programma Inverdan in 2003 bedoeld 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.

5.2 Fietsenstalling OV

Op het niveau maaiveld, gezien vanaf de Provincialeweg, en het tweede niveau komt een goed toegankelijke en bewaakte fietsenstalling met 2.400 plaatsen voor openbaarvervoergebruikers. Door Movares is een schetsontwerp met uitgewerkte plattegronden gemaakt, zie Bijlagen. Het is een maatgevend ontwerp met zones voor onder andere de voetgangers- en de fietstrap. Bepaalde onderdelen liggen vast, zoals de entreezone (ingang, Fiets en Service, beheerdersruimte en bike lanes), de trap om met de fiets naar eerste etage te gaan en de centrale trappenkolom. Naast de eisen van de gemeente dient deze fietsenstalling te voldoen aan de eisen van ProRail en NS-stations, zoals vermeld in het OVS219.



Impressie interieur *1

Entrees fietsenstalling

De hoofdentree van de fietsenstalling voor openbaarvervoergebruikers komt op het niveau maaiveld in de zuidgevel. Op het Stadhuisplein is een extra entree, welke alleen toegankelijk is voor voetgangers. De in- en uitgang voor voetgangers van de fietsenstalling op het Stadhuisplein moet eenvoudig vindbaar en zichtbaar zijn vanuit de uitgang van het station. De hoofdentree moet voor fietsers zichtbaar en vindbaar zijn vanuit alle toeleidende fietsroutes. Tijdens de (maatgevende) ochtendspits heeft deze entree voldoende opstelruimte voor fietsers nodig, die niet conflicteert met 'de doorgaande fietsroute' over de 'shared space'. Vanaf het Stadhuisplein kunnen de fietsers omrijden langs het Smidspad of met de fiets aan de hand via de openbare buitentrapp, of met een lift naar de entree voor fietsers op het niveau begane grond.

5.3 Fietsenstalling ambtenaren

Voor de locatie van een fietsenstalling voor ambtenaren wordt als kansrijk gezien het toevoegen van een verdiept niveau onder de locatie Figaro. Deze locatie zorgt voor een goed bereikbare en permanente fietsenstalling voor medewerkers van de gemeente Zaanstad. Als **Bijlage** is het programma van eisen en een studierapport toegevoegd. Het totaal aantal gewenste stallingsplekken is 402 reguliere stallingsplekken, 123 stallingsplekken voor elektrische fietsen, inclusief oplaadpunten, en 15 plekken voor speciale voertuigen.

5.4 Publieke voorzieningen Stadhuisplein

Doel is de toevoeging van publiektoegankelijke voorzieningen of publieksgerichte functies met een uitnodigend en open karakter, voorzien van een lange openingstijd, waardoor levendigheid op/aan de straat ontstaat. Vanuit deze ruimte is zicht op zowel de Kiss&Ride, het Stadhuisplein als op de openbare trappen.

Op de derde en vierde bouwlaag zijn publieksgerichte functies voorzien. Binnen de publieksgerichte voorzieningen kan het gaan om een horecafunctie, hotel, sportschool/ fitness-studio, kantoren met baliefunctie, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen. Dit soort functies hebben positieve invloed op de levendigheid en daarmee de sociale veiligheid op het Stadhuisplein, maar ook op het lager gelegen Kiss&Ride op maaiveldniveau, waar het op uitkijkt. Een terras behorend bij de horecafunctie aan de noordzijde van het gebouw is toegestaan. Vanaf de vijfde bouwlaag zijn woningen en/of kantoren zonder baliefunctie toegestaan.

5.5 Woonprogramma

Afhankelijk van de hoogte kunnen maximaal 195 woningen worden gerealiseerd met de woonprogrammering 30% sociale huur, 30% midden segment huur en 40% vrije sector. Figaro bevindt zich nabij veel werkgelegenheid (centrum en Zuiderhout/ Westerspoor) en voorzieningen. Gelet op de behoefte is een divers woningaanbod mogelijk, gericht op studenten, starters, young urban professionals, friends-wonen. Gezamenlijke voorzieningen voor bewoners zoals dakterrassen en/of een sportfaciliteiten, voorzien in een behoefte, verhogen de woonkwaliteit en leiden tot een sociaal duurzamer woonklimaat.

Het college heeft in 2019 per MAAK-gebied een opgave vastgesteld voor wonen en zorg, waaronder voor jongeren en spoedzoekers. In de haalbaarheidsfase is het een onderzoeksvraag of Figaro voor deze doelgroep kansrijk is.

Geen parkeerplaats voor de auto

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. Voor de bewoners van Figaro komt geen parkeervergunning beschikbaar. Zie ook het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid.

Parkeren fietsen en brommers

In het ontwerp Figaro moet ook ruimte worden geboden aan fiets- en brommerparkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers, tevens buitenmodelfietsen (zoals bakfietsen etc.). De als resultaat van de aanbesteding te selecteren partner dient te onderzoeken waar deze het beste kunnen worden gehuisvest. Mogelijkheden kunnen bijvoorbeeld zijn het kelderniveau (niveau fietsenstalling ambtenaren), of in een gemeenschappelijke inpandige parkeervoorziening en/of in individuele bergingen.

5.6 Openbare ruimte maaiveld

Op het maaiveldniveau van de Provincialeweg is het vooral van belang dat alle vervoersstromen veilig, qua regelgeving maar zeker ook qua beleving, afgewikkeld kunnen worden. Het programma in de openbare ruimte is vooral gericht op een goede toegankelijkheid, aangename verblijfsruimte en sociale veiligheid. Aan de zijde van de Provincialeweg en bij het snelfietspad is een goede signalering/ herkenbaarheid van de ligging van het HOV-punt belangrijk.

Met een royale openbare luie trap van minimaal vier meter breed met een fietsgoot wordt de toegankelijkheid naar het Stadhuisplein gerealiseerd. Er komen voldoende publiek toegankelijke liften, rekening houdend met de sociale veiligheid, waarmee ook goederen en fietsen vervoerd kunnen worden. Voor het programma van het gebouw is een separate ontsluiting, zowel aan het Stadhuisplein als op het maaiveld. Het maaiveld is tevens de aanvalsroute van de brandweer. Het ontwerpen van de positie van deze entrees ten opzichte van elkaar is een onderdeel van de ontwerp-opgave.

Planologisch is het mogelijk de openbare ruimte op maaiveldniveau geheel of gedeeltelijk te overkragen. Een kwalitatieve ruimtelijke beleving moet geborgd blijven. Er mogen geen zichtbelemmerende kolommen worden geplaatst, ook om de fietsstromen van en naar de fietsstalling niet te belemmeren. De benodigde trafo's dienen inpandig te worden opgelost.

De openbare ruimte kan tevens gebruikt worden door fietsers die via het snelfietspad langs het spoor door de fietstunnel naar het westen van het spoor en omgekeerd willen rijden. De voetganger en fietsen begeven zich hier op een gebied met een inrichtingsprincipe 'shared space'.

Ten zuiden van Figaro is de parkeerzone voor het laden en lossen en Kiss&Ride. Deze ruimte is krap bemeten. Gemeentelijke beleid stuurt op het aantrekkelijker en beter oversteekbaar maken van de Provincialeweg. Daarbij ontstaan op termijn mogelijk kansen om de Provincialeweg te versmallen en ruimtelijk op te waarderen. Het niveau maaiveld krijgt dan meer leefkwaliteit. Het centrumgevoel wordt versterkt en krijgt een betere aansluiting op het A+ gebied, waarbij ingezet wordt op voetgangers- en fietsers.

In de huidige situatie is hoogteverschil tussen de uitgang van de fietstunnel aan de Provincialeweg en de toekomstige Kiss&Ride parkeerzone van de locatie Figaro. Dit hoogteverschil is een aandachtspunt en ontwerpogave. De uitgang van de tunnel ligt dieper dan de omgeving en de ruimte is beperkt.

In Bijlage 3, Aansluiting op de context, is nadere informatie en beeldmateriaal van de openbare ruimte toegevoegd.

Bijlagen hoofdstuk 5:

5. Ontwerptnotities Waterwand
6. Schetsontwerp en bijlagen - OV fietsparkeren bij station Zaandam in Figaro
7. Toets buitenruimte Figaro
- 8a/b Fietsenstalling ambtenaren

6 CO2-neutraal, klimaatadaptie en duurzaamheid

De ontwikkeling Figaro is een opgave die plaats vindt in een tijd waarin de wereld is geconfronteerd met grote klimatologische veranderingen. Het te realiseren gebouw zal een iconisch geheel van adaptatie moeten zijn. Ook is het van evident belang dat door de ontwikkeling van Figaro de invloed op de klimaatverandering tot een minimum beperkt blijft, of zelfs een positieve impact heeft. Gevraagd wordt een uitgebreide motivatie/ visie en uitwerking op de vier hoofdthema's klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, een klimaatneutraal gebouw en een circulair gebouw.

6.1 CO2-neutraal en klimaatadaptief gebouw

Ongewenste uitstoot in het heden en tijdens de verwachte gebruiksfase dient voorkomen te worden. Hiervoor dienen toepassingen als losmaakbaarheid, herbruikbaarheid, aanpasbaarheid en vastlegging van CO2 te worden meegenomen. De toegepaste materialen dienen in Madaster bekend te zijn voor de gehele verwachte levensduur van tenminste 100 jaar.

Een toekomstbestendig gebouw met een CO2 neutrale 'footprint' is de inzet van deze ontwikkeling. Hiervoor worden "Paris Proof" berekeningen gevraagd, waarbij wordt aangetoond met welke maatregelen de ontwikkelaar de CO2 doelstelling denkt te behalen. En in verschillende fases ter acceptatie bij de gemeente aan te tonen met verificatie/validatie mogelijkheden.

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 een combinatie van maatregelen op het gebied van duurzaamheid met als doel CO2 neutraal en klimaatadaptief te zijn.

Doelstelling is het aanpassen van het project aan het veranderende klimaat, waarbij aandacht is voor wateroverlast, hoogwaterbescherming, droogte, hittestress en biodiversiteit met als doel klimaatbestendigheid van het project. De exploitant zal een project specifieke stresstest klimaatadaptatie (laten) uitvoeren waarin de potentiële kwetsbaarheden voor de klimaatthema's wateroverlast, hitte, droogte, overstroming en biodiversiteit binnen een gebied geïdentificeerd worden en op basis daarvan inrichtings- en ontwerpmaatregelen nemen, waarbij de doelvoorschriften uit het Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige nieuwbouw MRA minimaal in acht genomen dienen te worden. Zie ook de link: [Basisveiligheidsniveau-Klimaatbestendige-nieuwbouw-3.0.pdf \(metropoolregioamsterdam.nl\)](https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2021/03/Basisveiligheidsniveau-Klimaatbestendige-nieuwbouw-3.0.pdf)

Binnen klimaatadaptatie staan op deze locatie twee opgaven centraal, te weten hittestress en waterberging. 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. Door het inzetten van beplanting en bomen aan en op het gebouw kan het koelend vermogen van groen verdamping maximaal ingezet worden. Zie de **bijlagen** ten aanzien van klimaat.

De ontwikkelende partij wordt gevraagd tijdens de gunningsfase hier een visie voor te maken, ondersteund met de meest recente rekenmethodiek om hitteneutraliteit aan te tonen.

6.2 Duurzaamheidsthema's

De duurzaamheidsthema's die bij de uitwerking van het Detail Ontwerp in ieder geval gekwantificeerd naar voren dienen te komen zijn (in willekeurige volgorde):

- Beperking operationeel energiegebruik (en tevens minimaliseren installaties en onderhoud- en vervangingkosten)
- Opwekking en inzetbare opslag van energie voor on-site gebruik.
- Tegengaan van hittestress: inwendig in het gebouw en in relatie tot de directe omgeving van het gebouw (absorptie en reflectie).
- Mate waarin het gebouw en de directe omgeving een koele verblijfplek bieden aan gebruikers in de directe omgeving.

- Biofysisch (biofilisch) ontwerp waarin opgenomen natuurinclusiviteit (koelend vermogen van groen).
- Mate van beperking broeikasgasemissies tijdens de bouw.
- Maximaal gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen, uitgesplitst naar constructieve toepassing en in gebouwschil en/of inbouwpakket.
- Sluiten van materiaalkringlopen, o.a. door Gebruik van hergebruikte bouwmaterialen en anderszins circulaire materialen: hierbij zal getoetst worden aan de R-ladder van hergebruik.
- Minimaal toepassen of uitsluiten van toxische en uitlogende materialen.
- Losmaakbaarheid en aanpasbaarheid van het gebouw aan veranderende omstandigheden of aan het einde van de levensduur.
- Beperking operationeel drinkwatergebruik.
- Grondwaterneutraal bouwen ten opzichte van de onbebouwde situatie ('groene weide').

Bovenstaande lijst is (mede) gebaseerd op HNN v.1.0 waarvoor Zaanstad het manifest op 7 december 2023 heeft ondertekend. Zie ook deze link: [Uitgangspunten · Gebouw | Het Nieuwe Normaal](#)

6.3 Natuurinclusiviteit

Door Zaanstad is een natuurinclusief puntensysteem ontwikkeld als hulpmiddel ter motivatie en inspiratie voor ontwikkelaars om de biodiversiteit te stimuleren en bij te dragen aan een gezond leefklimaat voor bewoners. Figaro moet minimaal voldoen aan dit puntensysteem. De te selecteren partner wordt uitgedaagd hier verder in te gaan dan de minimale eis. In de **Bijlage** is een toelichting op het puntensysteem opgenomen.

6.4 Houtbouw

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. Als een hybride constructievorm wordt gerealiseerd, dan kan het gebruik van herwonnen materiaal (bijvoorbeeld circulair beton) ook een bijdrage leveren aan de CO2-neutraliteit. Zie ook: [Houtbouw - metropoolregioamsterdam](#)

Bijlagen hoofdstuk 6 : 9. a/d Klimaat 10. Puntensysteem natuurinclusiviteit
--

7 Overige eisen

7.1 Inpassing glazen pui



In het voormalige gemeentehuis Bannehof te Zaandijk hing een kunstwerk van Hans van Norden. Dit werk ligt in de opslag en het is nadrukkelijk de wens deze in de dubbelhoge zuidzijde van de fietsenstalling te verwerken. Vanuit de buitenzijde moet via de glazen wand voldoende zicht zijn op de stalling ten behoeve van de sociale veiligheid. Het kunstwerk blijft eigendom van Zaanstad.

Het werk symboliseert de Zaan en de dorpskernen die samen werden gevoegd tot Zaanstad.

Het betreft een glazen pui van circa 5 bij 6 meter. Het werk is kwetsbaar en moet beschermd worden met gelaagd glas aan beide zijden en de draagconstructie moet integraal onderdeel zijn van de gevelarchitectuur.

Zie ook Bijlage 3, Aansluiting op de context. Voor informatie de achtergrond van het kunstwerk <https://www.youtube.com/watch?v=Liqf59Ef7D0>

7.2 Draagkracht langzaamverkeersroute

Vanaf de Gedempte Gracht is een doorgaande voet- en fietsroute over het spoor naar de westkant. Een naadloze aansluiting van het Stadhuisplein is noodzakelijk en in de constructieve opzet is hiermee rekening gehouden. De draagkracht van de langzaamverkeersroute is echter te beperkt om de belasting van gemotoriseerde voertuigen te dragen. Hier dient rekening mee gehouden te worden. Informatie over het afschot, de technische opbouw van het pakket en constructieve opzet is beschikbaar.

7.3 Ontsluiting nood- en hulpdiensten

De hoofdentree van de woontoren komt op de derde laag, op niveau Stadhuisplein. De route over de Buiging naar het Stadhuisplein is onvoldoende draagkrachtig om hulpdiensten te dragen.

De brandkraan bevindt zich onder het fietspad nabij de geprojecteerde containers. Tevens dient op het niveau maaiveld een aansluiting voor een droge blusleiding te komen. De opstelplaats voor brandweervoertuig kan op de laad- en lostrook plaatsvinden. De afstand tussen een blusvoertuig en een brandkraan bedraagt maximaal 15 meter en van blusvoertuig tot toegang vluchtweg maximaal 40 meter. Hiervoor lijkt een eigen entree voor het gebouw op niveau maaiveld noodzakelijk, separaat van de entree naar de fietsenstalling voor openbaarvervoergebruikers.

7.4 Paalfundering

De heipalen van voormalige bebouwing op de locatie zijn gesneld onder maaiveld en nog steeds aanwezig. Hiermee moet rekening gehouden worden bij bouw van de toren. De bestaande palen zijn ingemeten en deze gegevens zijn beschikbaar.

7.5 Riolering en hemelwater

Het systeem voor vuil water moet worden aangesloten op de persleiding in het fietspad middels een pompgemaal op eigen terrein en in eigen beheer. Voor het opvangen van het regenwater dient de locatie Figaro te voorzien in een waterbergingsbassin. Het waterbergingsbassin dient ook als watervoorziening voor de groene gevels, de boomgroep etc. Een inventieve oplossing voor het gebruik en afvoer van hemelwater is wenselijk.

Er dient een regenwaterriool aangelegd te worden om bij extreme neerslag zo veel mogelijk af te kunnen voeren. Dit riool dient aangesloten te worden op de geplande leiding nabij de fietstunnel.

7.6 Bodemgesteldheid

De te selecteren partner is, als tot realisatie wordt gekomen, verantwoordelijk voor het afvoeren van de grond. In 2021 is een verkennend bodemonderzoek door Antea Group B.V. uitgevoerd (bijlage bestemmingsplan). De belangrijkste conclusie is dat er geen belemmeringen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanwezig zijn. De bodem is geschikt voor de functies wonen, werken en recreëren. Op één bepaalde plek is een sterke verontreiniging aangetroffen (*rondom boring nummer 101, zie kaart op pagina 120 van het verkennend bodemonderzoek*). Ingeschat is dat de sterke verontreiniging een beperkte omvang heeft (kleiner dan 25 m³), waardoor geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Bij graven rondom deze plek moet de sterk verontreinigde grond worden afgevoerd en moet melding worden gedaan bij de gemeente. Als de heipalen buiten het sterk verontreinigde gebied liggen, dan is er geen meldingsplicht vanuit de Wet bodembescherming.

Bij de uitvoering van het project dient rekening te worden gehouden met:

- Het verwijderen van heipalen of graven in de sterk verontreinigde grond is alleen mogelijk nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de ingediende BUS-melding.
- Indien een kelder wordt gerealiseerd, zal in de diepere ondergrond aanvullend bodemonderzoek nodig zijn.
- Hergebruik van de grond buiten de locatie is niet zonder meer mogelijk. Vraag de acceptant van de grond of het bevoegd gezag van de nieuwe toepassingslocatie, naar de voorwaarden van de grondkwaliteit. Mogelijk dat de af te voeren grond nog aanvullend moet worden onderzocht.

7.7 Bestaande strook kabels en leidingen

De onderbouw van het stadhuis huisvest het gemeentelijke archief en technische ruimten, waaronder laagspanningsruimten van NS. Ook ligt er een kabelstracé, welke te kostbaar is om te verplaatsen. Ten zuiden daarvan ligt een leidingentracé die vanuit de gevel vrij moet blijven van bebouwing en toegankelijk voor inspectie/ vervanging. Uiteraard zal het ontwerp rekening moeten houden met richtlijnen en bepalingen om toekomstbestendig onderhoud te kunnen blijven uitvoeren aan deze infrastructuur.

De transformatoren van NS/ ProRail zijn gelegen aan het snelfietspad. In de hoek van de laagspanningsruimte is een toegang tot de hoofdverdeelkast en de MER-ruimte. Ook is er in de laagspanningsruimte een vetvanginstallatie van de winkels. Voor het legen van deze vetvanginstallatie en bij toekomstige vervangingen is het noodzakelijk dat deze zijde van het gebouw toegankelijk blijft. Hiervoor is een vrije strook van minimaal vijf meter nodig. Tevens is in de hoek een nooduitgang en zijn transformatoren van het stadhuis gesitueerd. De deuren naar enkele techniekrumten zijn op één meter boven maaiveld. Voor een goede ontsluiting dienen de gevels te worden voorzien van naar binnen draaiende poorten, waardoor een busje en/of hoogwerker drempelloos binnen kan rijden. Ook moet in de gevel een loopdeur komen.

8 Bouwen in een uitdagende omgeving

8.1 Bouwterrein

Het is een complexe hoogstedelijke bouwlocatie (bouwen op een postzegel). De functionaliteit van het Stadhuisplein, de bouwbaarheid, de bouwplaatsinrichting en de aanvoerlogistiek zijn integraal onderdeel van de opgave. Het vraagt het nodige van de te selecteren partner - als tot realisatie wordt gekomen - qua planning van aan- en afvoer ten behoeve van de bouw, BLVC (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie), etc. De naastgelegen locatie, de bouw van de Catharinatoren, is medio 2025 gereed. Daarna start de bouw van Figaro en is de omvang van de bouwplaats beperkt tot de locatie zelf.

Bovendien is het direct gelegen in/naast het openbaar vervoersknooppunt van Zaandam. Zichtbaarheid van het openbaar vervoer en een logische bereikbaarheid is een groot aandachtspunt in het ontwerp en gedurende de bouwperiode. Het doorgaande fietspad aan de westkant van de bouwlocatie, de Provincialeweg aan de oostkant van de bouwlocatie, de busbaan, en de fietstunnel aan de zuidzijde dienen tijdens de bouw zoveel mogelijk te blijven functioneren. De Korte Hogedijk is een tweerichtingenweg en kan zo de bereikbaarheid van de zuidelijk gelegen bebouwing verzorgen.

8.2 Bouwen langs spoor en Provincialeweg

De locatie Figaro bevindt zich tussen het spoor en de Provincialeweg. Dat betekent dat bij de omgevingsaanvraag en tijdens de bouw maximale aandacht moet zijn voor geldende geluidsnormen, route gevaarlijke stoffen, hoogbouw-eisen, milieu-eisen, etc. Ook zal met ProRail moeten worden afgestemd welke vergunningen nodig zijn en welke eisen die zij stellen aan het bouwen op korte afstand tot het spoor. Aandachtspunten rondom het bouwen aan het spoor zijn hierna kort omschreven.

Afstand tot spoor

De Figaro-locatie ligt nabij het spoor. De afstand tot het hart van spoor tot de rand van de bouwkaai is minder dan 9 meter, dat betekent dat er een vergunning bij ProRail moet worden aangevraagd.

Trillingen

Om inzicht te krijgen in de aanwezige trillingen is Antea Group een quickscan uitgevoerd en zijn trillingsmetingen in het veld uitgevoerd (bijlage bestemmingsplan). De quickscan geeft enkele aanbevelingen, waaronder het uitvoeren van nader onderzoek en het eventueel treffen van bouwkundige maatregelen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het uiteindelijke ontwerp moet voldoen aan de streefwaarden voor 'wonen nieuwe situatie' voor herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd uit de SBR-richtlijn deel B. Verder kan het zijn dat ProRail in het kader van de vergunningaanvraag voor het oprichten van bouwwerken of andere opstallen binnen 11 meter van het spoor aanvullende eisen zal stellen.

Geluid

In augustus 2023 is door Antea Group een geluidonderzoek uitgevoerd (bijlage bestemmingsplan), gericht op geluidbelasting van railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en industriellawaai. Geconcludeerd wordt dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Daar waar de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden wordt een besluit hogere waarden geluid vastgesteld. Deze procedure loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure.

Bijlagen

1.

 [Bijl 1a - Figaro Voetprint en massa opbouw- 20230117.pdf](#)

 [Bijl 1b - Figaro Voetprint en massa opbouw 20231106.dwg](#)

2. Uitgangspunten aanbesteding Figaro

3. Aansluiting op context

4. Materialenboek Inverdan

5. Ontwerpnoots Waterwand

6. Schetsontwerp en bijlagen - OV fietsparkeren bij station Zaandam in Figaro

7. Toets buitenruimte Figaro

8. a Studie fietsenstalling ambtenaren

b PvE personeelsfietsenstalling

9. Klimaat

 [Bijl 9a - Ecosysteemdiensten-2.mp4](#)

 [Bijl 9b - Klimaat Icoon.pdf](#)

 [Bijl 9c - Scan ecosysteem klimaaticoon.pdf](#)

 [Bijl 9d - Factsheet Duurzaam Bouwen in Zaanstad.pdf](#)

10. Puntensysteem natuurinclusiviteit



Wilt u op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen?

✉ maakcentrum@zaanstad.nl

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



gemeente Zaanstad

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

T 14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl