

Saendenborch

Inloopbijeenkomst
wijziging omgevingsplan

ZNSTD



14 januari 2026



1. Introductie plan

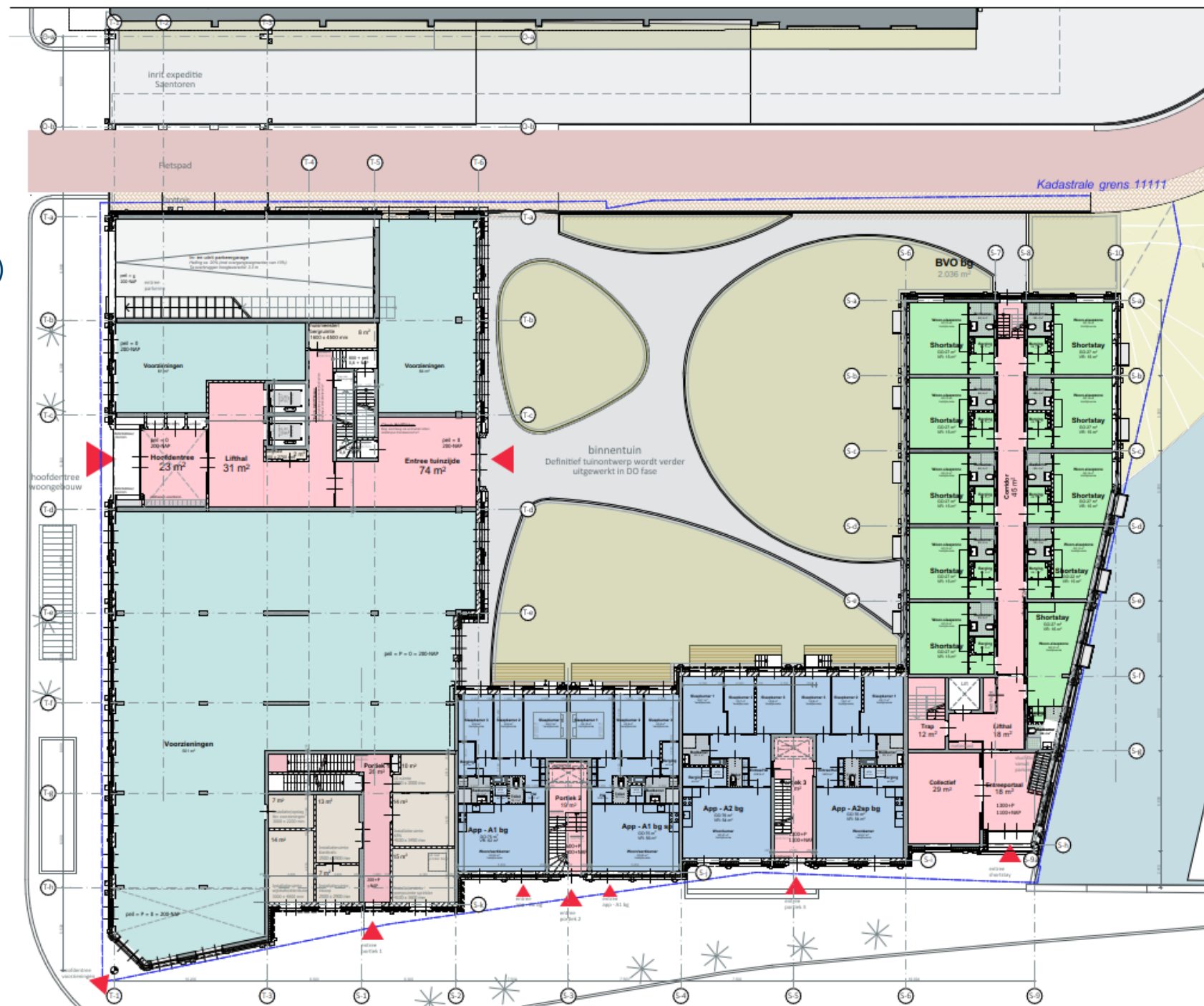
209 wooneenheden waarvan:
48 sociale huurappartementen (30%)
105 vrije sector huurappartementen (70%)
56 short stay units (gemeubileerd,
maximaal 6 maanden)

Ruim 600m² voorzieningen op begane
grond zijde Rustenburg

Verdiepte parkeergarage voor bewoners
en gebruikers met 86 parkeerplaatsen

Groene semi openbare binnentuin

Fietspad tussen Saentoren en
Saendenborch door





Zijde Stationsstraat vanaf de brug



Hoek Rustenburg - Stationsstraat



Hoek Rustenburg - Stationsstraat



Rustenburg gezien vanuit Zeemanstraat



Volgelvlucht vanaf hoek Stationsstraat / Rustenburg



Fietspad tussen Saendenborch en Saentoren door

1. Introductie plan

Woontoren maximaal 75 meter hoog (bijna gelijk aan Saentoren)

Hermitage

Bioscoop

Ankersmidplein

Saentoren

Saendenborch

Stationsstraat

70 m

25 m

15 m

12 m

0 m maaiveld

21 m

25 m

12 m

16 m

75 m

13 m

9 m

Bestaande situatie (oranje)

Nieuwe situatie (paars)

14 januari 2026

Figuur 3 – 3D-model (bouwplan in paars / bestaand in oranje)



Impressie binnentuin (ontwerp binnentuin concept)

2. Binnentuin

Overdag toegankelijk,
s' avonds afgesloten

Verbinding met de
vaart

Zitbanken

natuurlijke oever met
flauw talud



houten vlinder verbindt
de tuin met de oever



drijvend eiland met
inheemse planten



schaduwmuur met ruimte voor
planten en insecten



pergola begroeid met inheemse en
bloeiende klimplanten



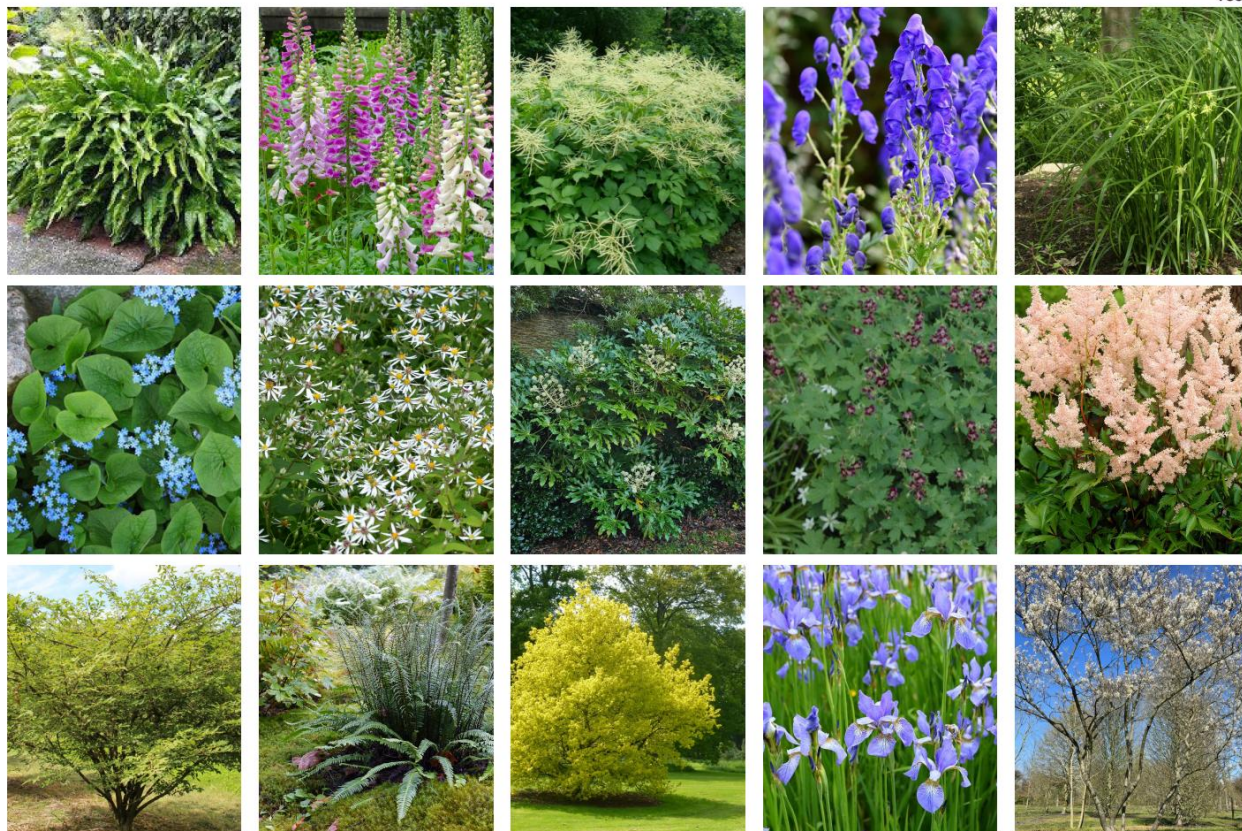
meerstammige heesters en veel
groen zorgen voor intieme zitplekken



zitbanken geïntegreerd in de
keerwanden van de plantvaken

2. Binnentuin

referentiebeelden beplanting
vaste planten



referentiebeelden oever
vlonder en drijvend eiland
natuurlijke oever met flauw talud



3. Ecologie & Duurzaamheid

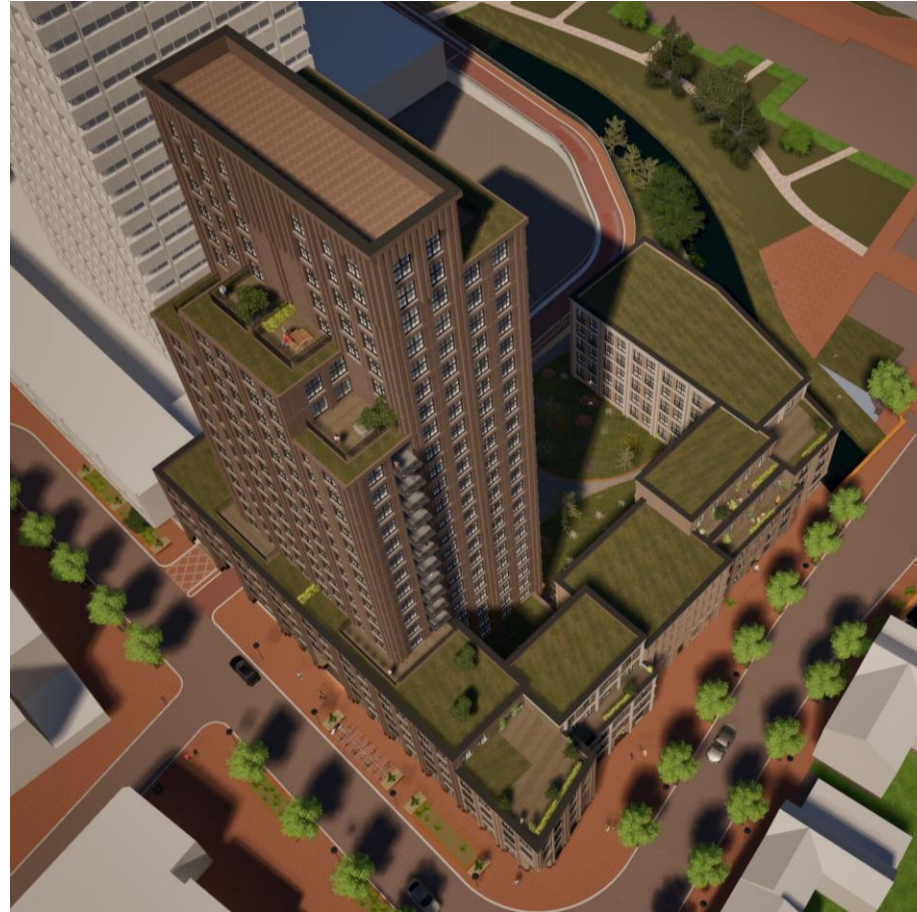
Sweco als duurzaamheidsadviseur betrokken

Duurzaamheidsthema's:

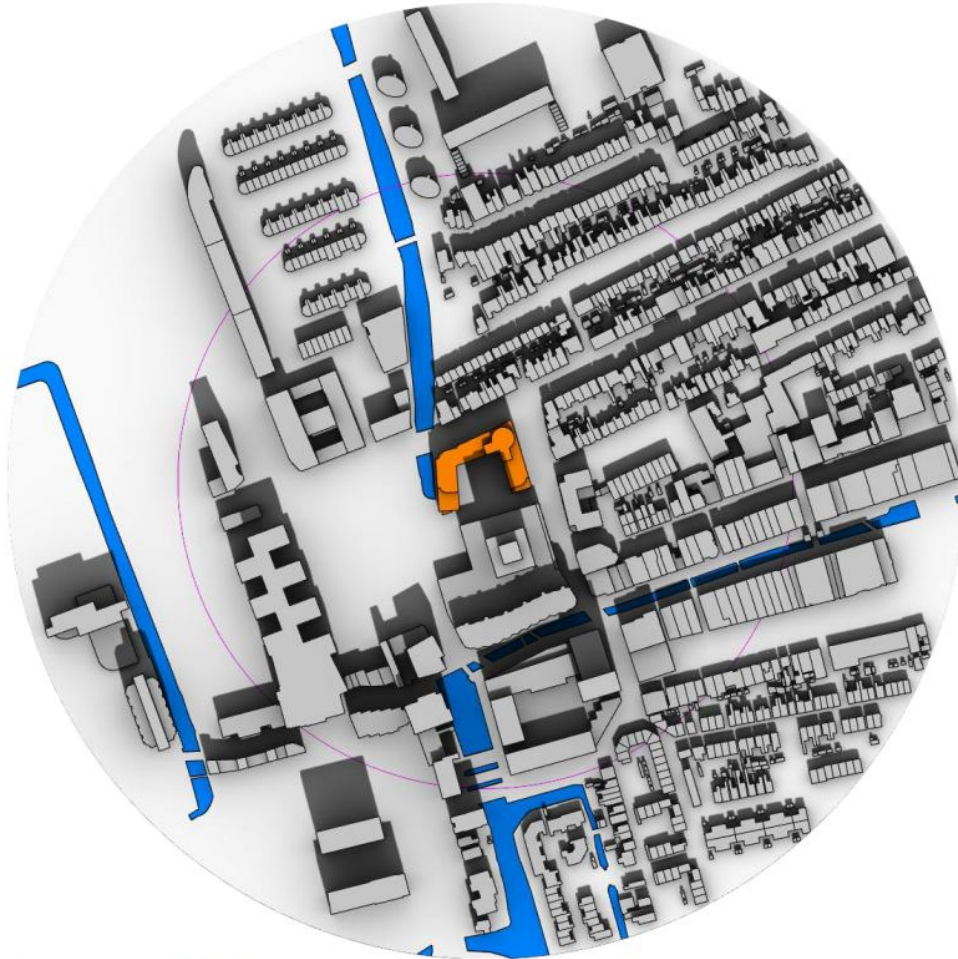
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusief bouwen
- Circulair bouwen

Binnen deze thema's zijn de ecologische voorzieningen van belang:

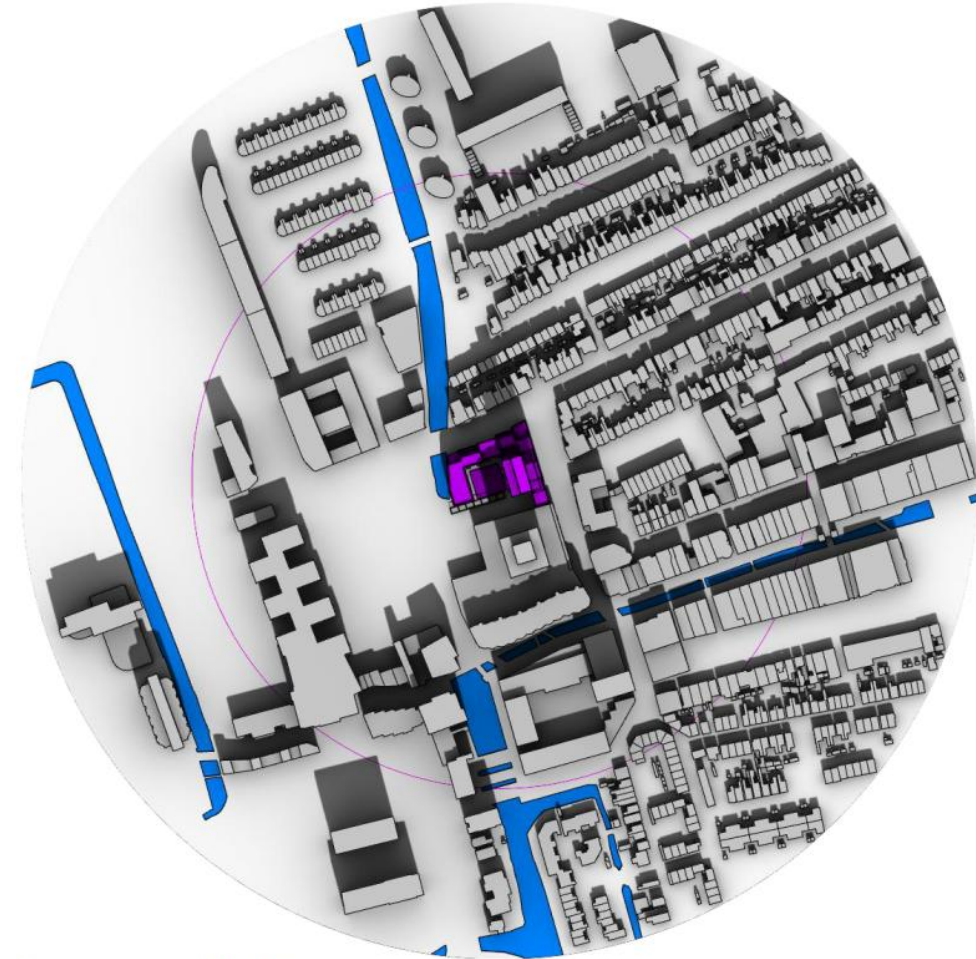
- Beplanting en biodiversiteitsplan voor binnentuin
- Nestkasten gierzwaluw
- Nestkasten pimpelmees
- Sedumdaken aanleggen
- Insectenhotel plaatsen



4. Bezonningstudie

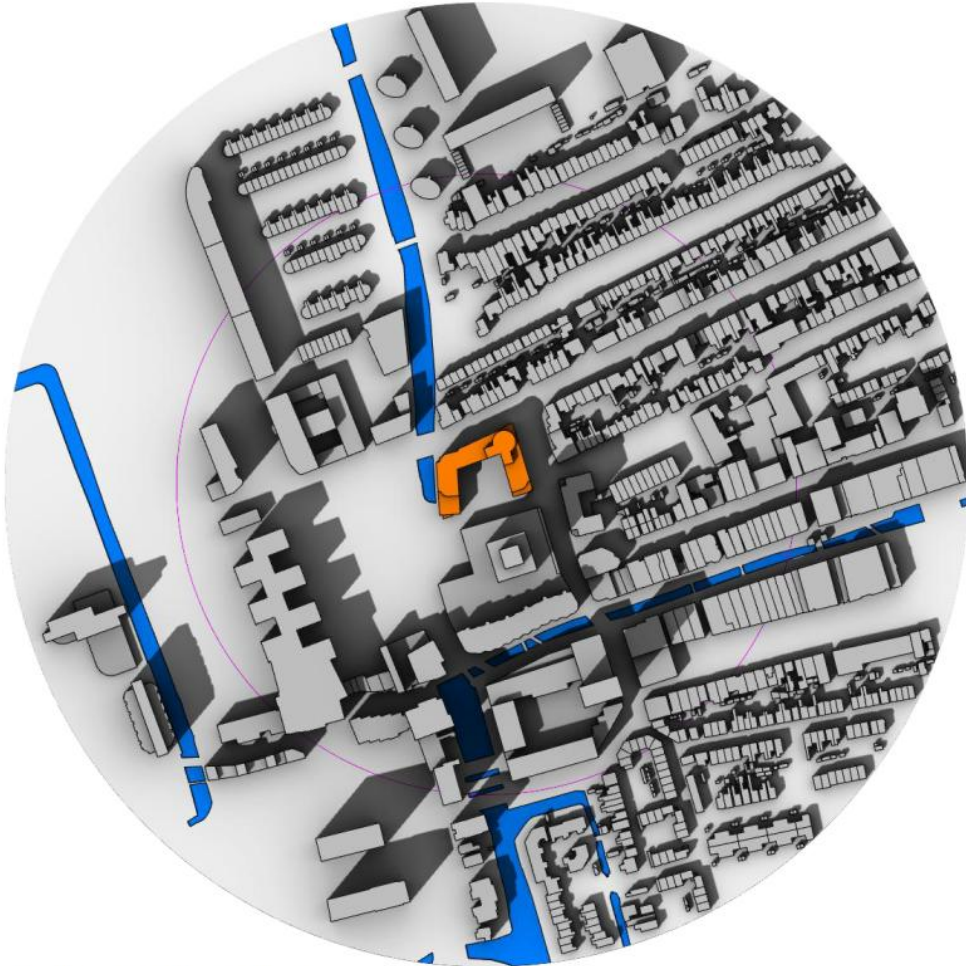


Situatie bestaand (21-3 / 12:00)

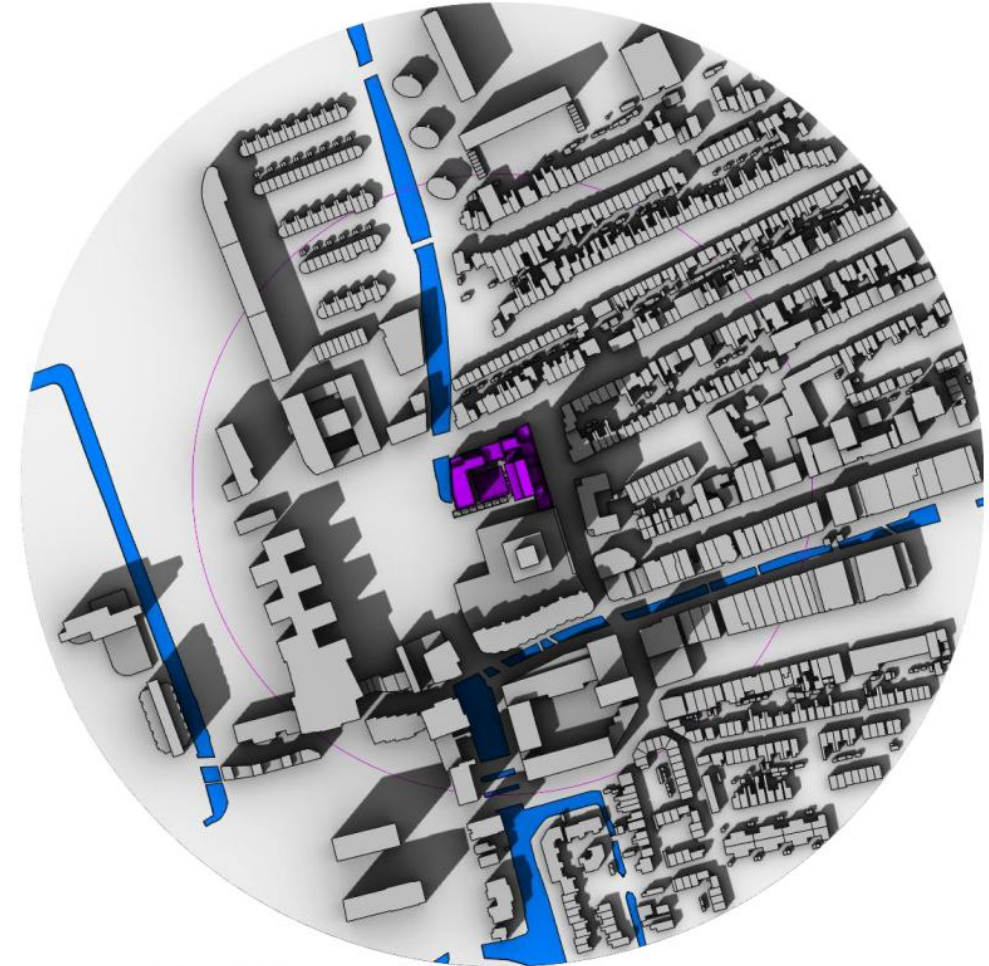


Situatie nieuw (21-3 / 12:00)

4. Bezonningsstudie

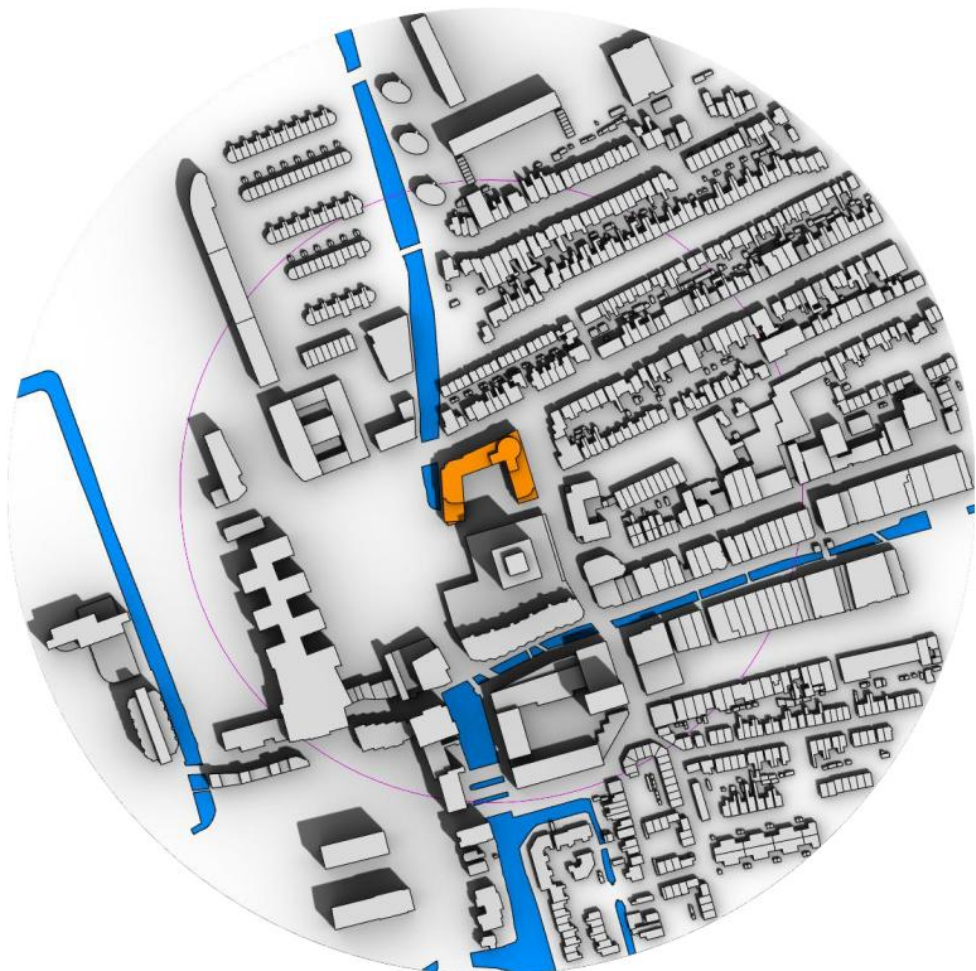


Situatie bestaand (21-3 / 15:00)

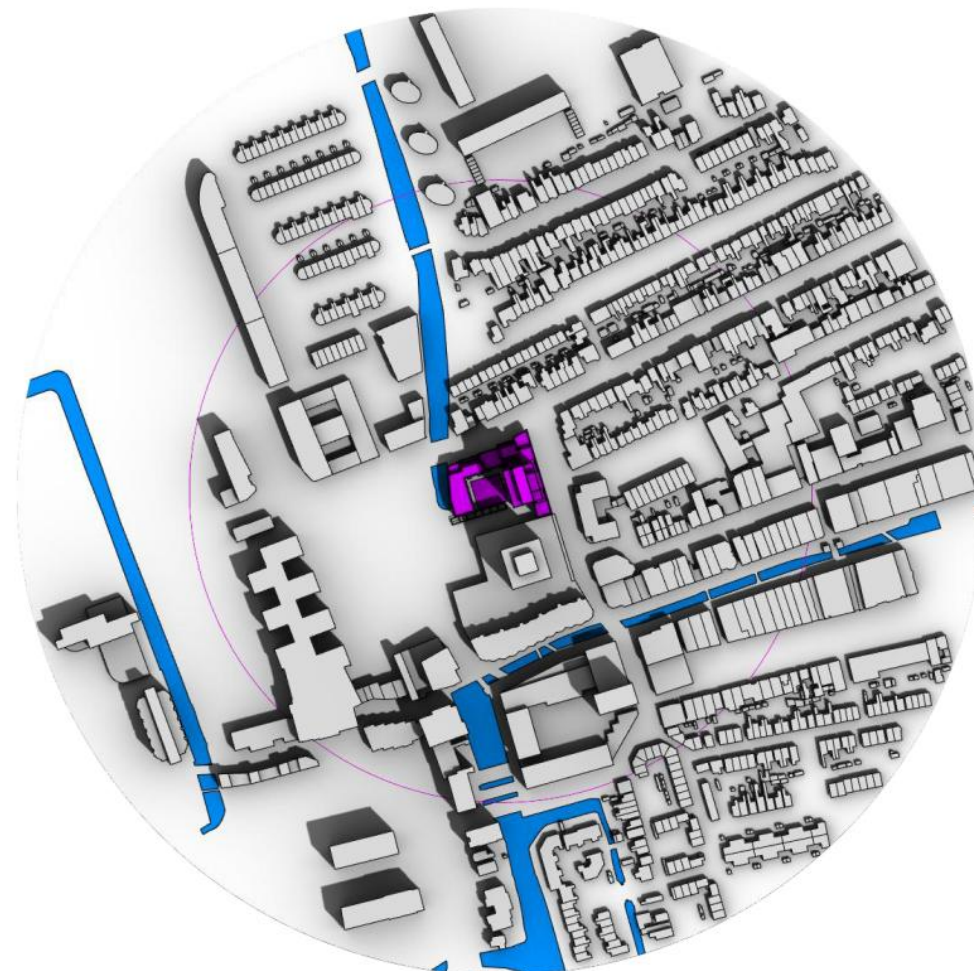


Situatie nieuw (21-3 / 15:00)

4. Bezonningstudie



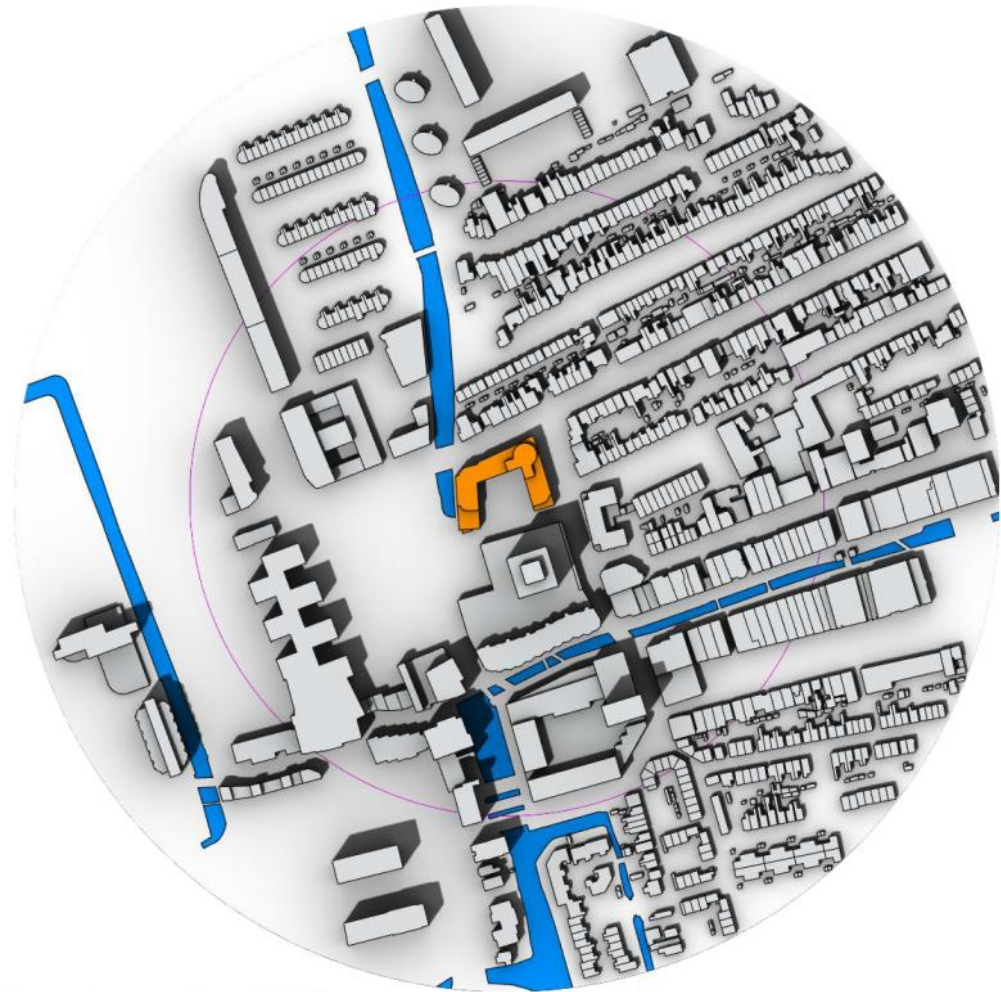
Situatie bestaand (21-6 / 12:00)



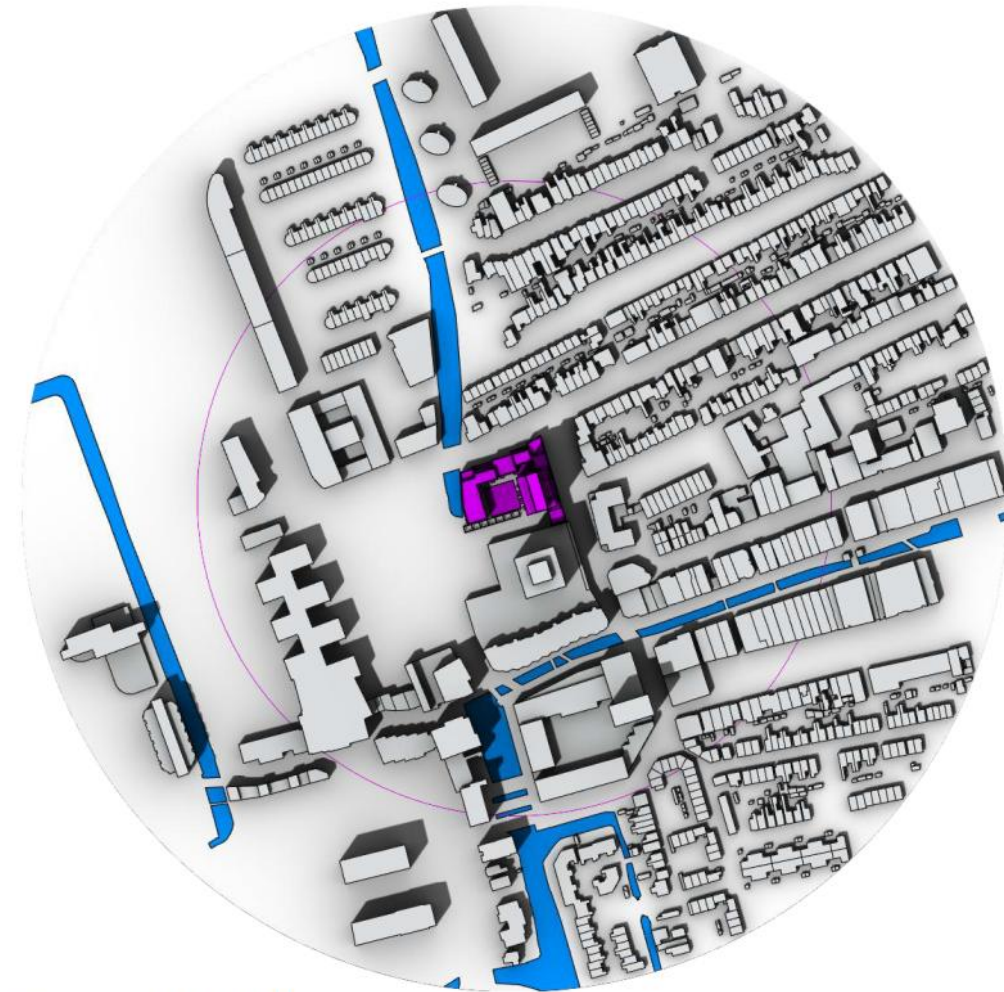
Situatie nieuw (21-6 / 12:00)

Simulatie in juni

4. Bezonningsstudie

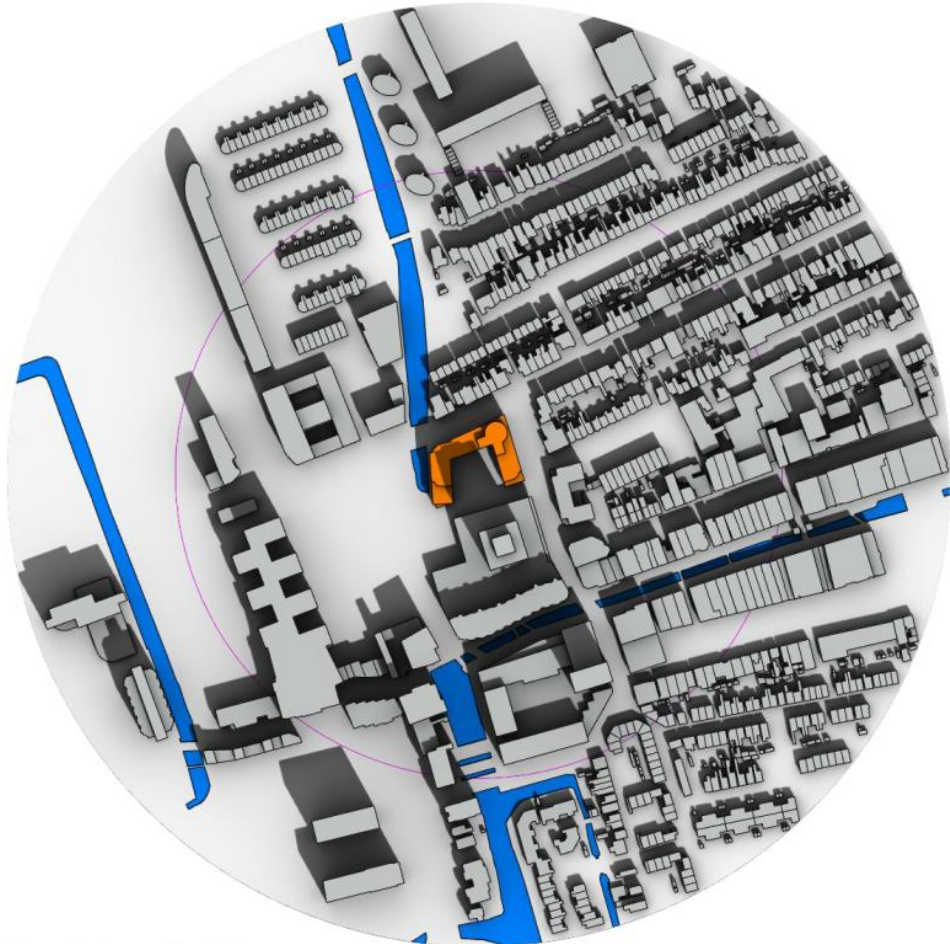


Situatie bestaand (21-6 / 15:00)

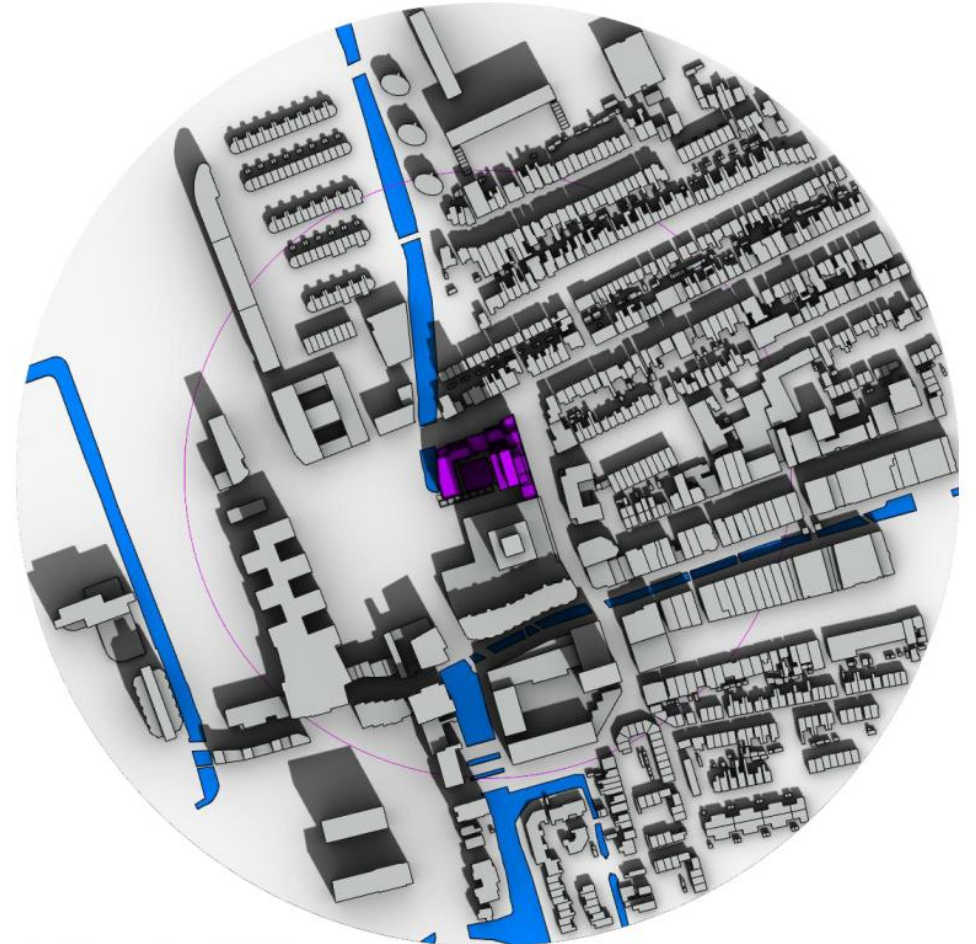


Situatie nieuw (21-6 / 15:00)

4. Bezonningsstudie



Situatie bestaand (21-9 / 12:00)

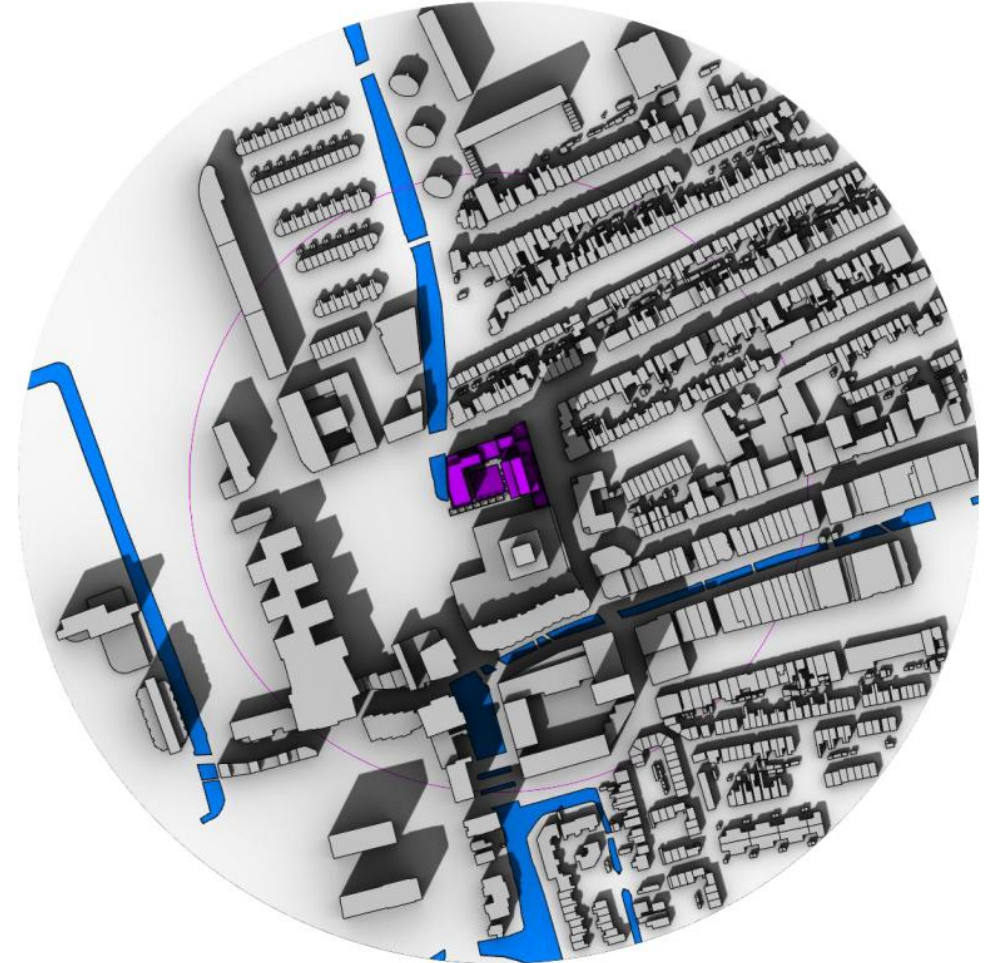


Situatie nieuw (21-9 / 12:00)

4. Bezonningstudie



Situatie bestand (21-9 / 15:00)



Situatie nieuw (21-9 / 15:00)

5. Verkeer & parkeren

Totaal 86 parkeerplaatsen in ondergrondse parkeergarage, dit voldoet aan gemeentelijke parkeernorm (2016)

Fietsparkeerplaatsen 568 stuks

Deelauto's beschikbaar

Bezoekers parkeren in Hermitage tegen gereduceerde tarieven

Geen parkeervergunning op straat voor bewoners

Verkeersbewegingen stijgen maar vallen binnen de geldende normen

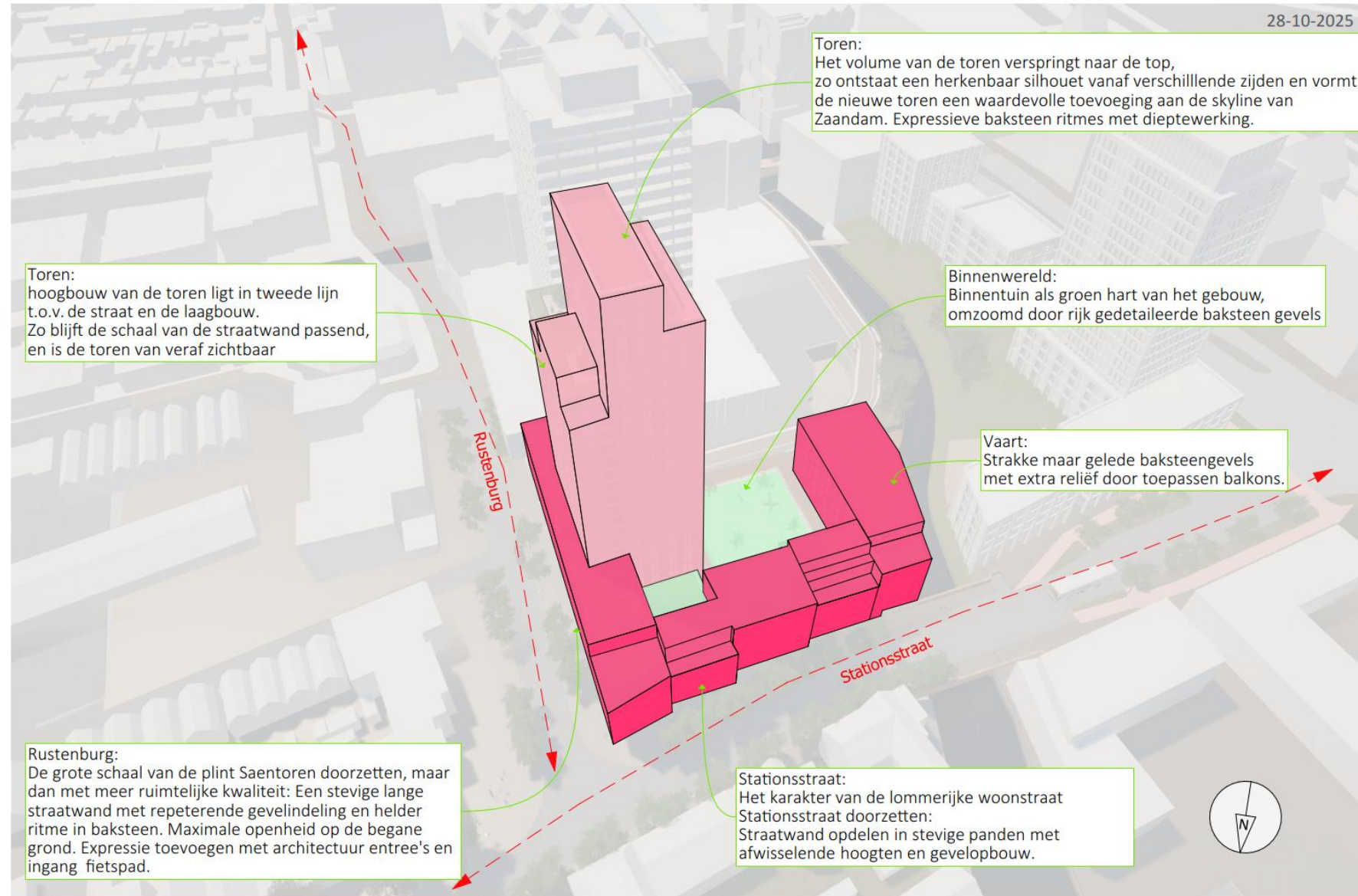
Koppeling met parkeergarage Saentoren



6. Beeldkwaliteitsplan

Referenties waar het ontwerp Saendenborch op gebaseerd is.

Stedenbouwkundig:



6. Beeldkwaliteitsplan

Referenties waar het ontwerp Saendenborch op gebaseerd is.

Rustenburg:



Repetitie verticale metselwerk penanten/Franse balkons
Excelsior Works- Tim Groom Architects- 2020



Rijk metselwerk, extra roeden raamindeling
The Downtown Club- Starrett & van Vleck- 1930



Verticaliteit en repetitie in baksteen, dieptewerking penanten
Mahler 900- INBO Architects- 2016



Uitgesproken architectuur entreepartijen.
Walker Tower New York- Ralph Thomas Walker- 1929



Aansluiting op straat: maximale openheid en verbijzonderen van de plint
Saxon Court- Maccleanor Lavington Architects- 2013



Een fraaie, uitnodigende onderdoorgang voor de fietser
Het Amsterdams Lyceum- architect H.A.J. Baanders en Jan Baanders 1920
BEELDKWALITEITSPLAN SAENDENBORCH
Rustenburg - Referentiebeelden - pag 10

6. Beeldkwaliteitsplan

Referenties waar het ontwerp Saendenborch op gebaseerd is.

Stationsstraat:



Variatie binnen het industriële thema in bouwhoogten, gevelritmes en baksteentinten
Little C Rotterdam - INBO Architects - 2020



Variatie in bouwhoogten, ritmes en baksteen
Project onbekend - Berlijn - ca 2020



Hoekontwerp; twee voorgevels, extra hoekaccent.
Hoek Staalstraat / Kloveniersburgwal Amsterdam



Stevige industriële pakhuizen in baksteen met onderlinge verschillen in daklijnen, hoogten en gevelritmen; eenheid in verscheidenheid.
Rijstpellerij Hollandia en de pakhuizen Bassein, Saigon en Batavia - Wormerveer - 18e en begin 19e eeuw

6. Beeldkwaliteitsplan

Referenties waar het ontwerp Saendenborch op gebaseerd is.

Toren:



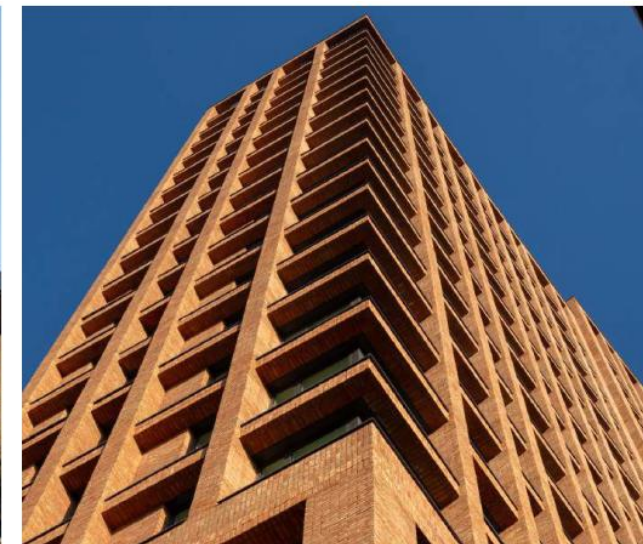
Verticaliteit en verjonging in baksteen
30 Rockefeller Plaza - Raymond Hood - 1933



Metselwerk rasters en dieptewerking
Kollhoff toren - Hans Kollhoff - 1999



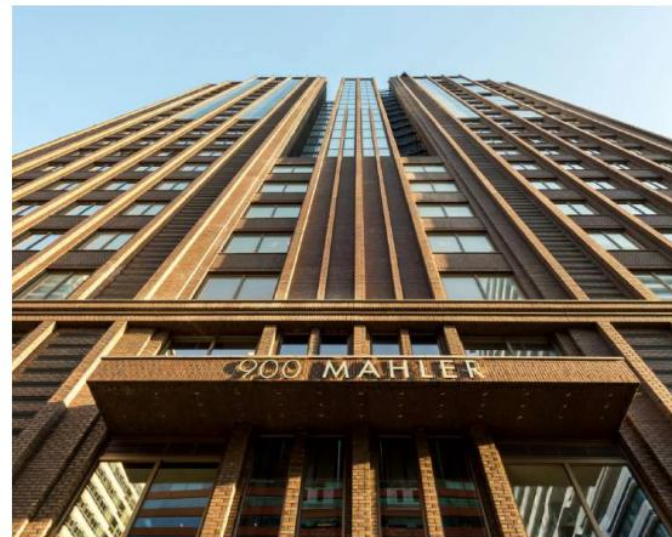
Accentueren hoeken en penanten
Beekman toren - John Mead Howells - 1927



Zorgvuldig gedetailleerde dieptewerking in metselwerk
Kindred House - Pitman Tozer Architects - 2023



Structuur in twee richtingen, voorrang verticaliteit.
Kindred House - Pitman Tozer Architects - 2023



Aandacht voor de dieptewerking van beneden af, accentueren plint
Mahler 900 - INBO Architects - 2016



Symmetrie versus asymmetrie in gevelopbouw vergroot sculpturaliteit
234 East 23rd Street - Hill West Architects - 2014



6. Beeldkwaliteitsplan

Referenties waar het ontwerp Saendenborch op gebaseerd is.

Shortstay aan de vaart:



'vlechtwerk' beton en baksteen
Honigfabriek - Hooyschuur architecten - 2024



Verfijning stalen hekwerken en kozijnen met roeden.
Little C Rotterdam - INBO - 2020



Het volume rijst op uit het water; aandacht metselwerk en contact met water.
Defensie-eiland en Woerden - Groosman Architecten - 2016



De combinatie van betonbelijning en baksteen
Funenpark - Frits van Dongen - 2007



Dieptewerking betonkaders met verticale puien
ORTUS Conferencing and Events Venue - Bennetts Associates - 2013



Opengewerkt metselwerk parkeergarage
South Gardens Elephant Park - Maccreanor Lavington - 2025

6. Beeldkwaliteitsplan

Referenties waar het ontwerp Saendenborch op gebaseerd is.

Groene details:



Een groene binnentuin als coulisse naar het fietspad
Little C Rotterdam - INBO Architects - 2020



Aandacht voor groene details, ook op microniveau!
Little C Rotterdam - INBO Architects - 2020

7. Wijziging omgevingsplan / bestemmingsplan

Publicatie vanaf 24 december 2025

Ter inzage voor 6 weken – mogelijkheid
zienswijzen indienen tot 3 februari 2026

14 januari 2026 van 17.00 – 19.30 uur
inloopbijeenkomst door Gemeente Zaanstad om
toelichting te geven op wijziging omgevingsplan

Plankaart – regels plus uitgevoerde onderzoeken:

1. Beeldkwaliteitplan
2. Archeologisch onderzoek
3. Verkeer en parkeren
4. Water
5. Duurzame verstedelijking
6. Klimaatadaptatie
7. Akoestiek
8. Bodemonderzoek
9. Flora en Fauna
10. Stikstof
11. Bezonningsonderzoek
12. Windhinder
13. Trillingenonderzoek
14. Participatie

Alle onderzoeken zijn digitaal beschikbaar en openbaar

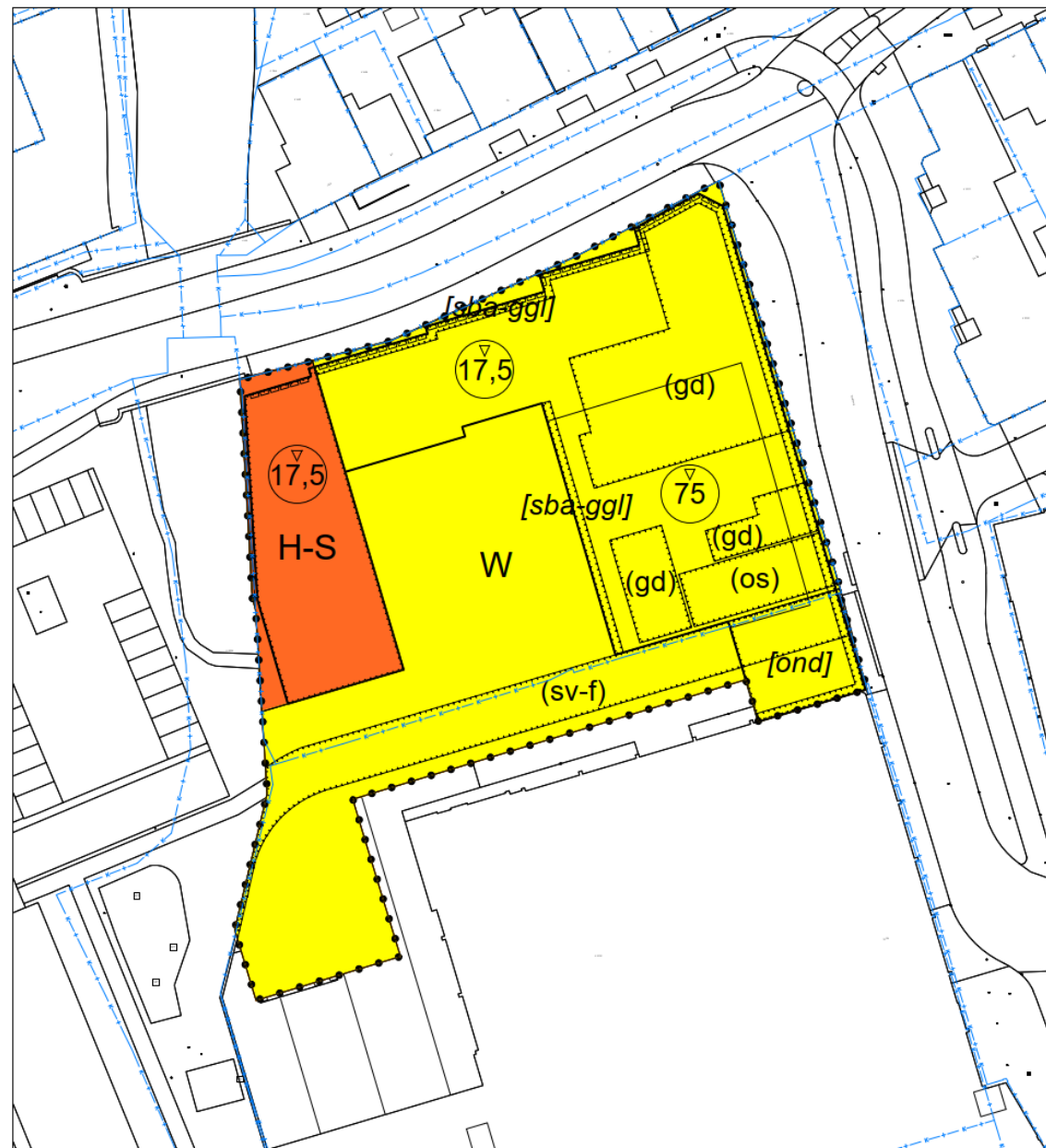
7. Wijziging omgevingsplan / bestemmingsplan

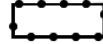
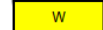
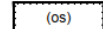
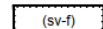
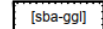
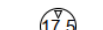
Plankaart met onder andere:

- Functie aanduiding
- Maximale bouwhoogtes

Noot:

In de regels is verduidelijkt dat onder de functie 'Horeca – short stay' **enkel** de functie **short stay** o.b.v. logies mogelijk is, dus **geen** horeca functie zoals men dat kent (bijvoorbeeld een restaurant of kroeg).



Legenda	
	Projectgebied
Functies	
	Horeca - short stay
	Wonen
Functieaanduidingen	
	Gemengd
	ontsluiting
	specifieke vorm van verkeer - fietspad
Bouwvlak	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	onderdoorgang
	specifieke bouwaanduiding - gevelijn gezamenlijk geluid
Maatvoering	
	maximum bouwhoogte (m)
Figuren	
	gevelijn

TAM-Omgevingsplan 22c Saendenborch Zaandam

schaal : 1 : 500
formaat : A3
projectnummer : 4162.01
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
identificatiecode : NL.IMRO.0479.TAM0003OP-0201

datum : 18-11-2025
datum ondergrond : december 2024
voortontwerp : -
ontwerp : -
vaststelling : -

gemeente Zaanstad

7. Globale planning

December 2025 Publicatie wijziging omgevingsplan

Zomer 2026 Vaststelling omgevingsplan

Najaar 2026 Indienen omgevingsvergunning

Eind 2026 Start sloop

Begin 2027 Start realisatie

An architectural rendering of a modern urban street scene. On the left, a multi-story brick building with large windows and a prominent arched glass entrance stands next to a much taller, modern skyscraper with a grid-like facade. The street is paved with reddish-brown bricks. A white van with the license plate 'KL-478-MS' is parked on the right side of the street. A large, leafy green tree is in the foreground on the right, casting shadows on the sidewalk. Several people are walking on the sidewalk. The sky is clear and blue.

Gelegenheid voor het
stellen van vragen