

Vernieuwing Peperstraat in 't kort



Binnenkort staat het bestemmingsplan van de vernieuwing Peperstraat in Zaandam op de agenda van de gemeenteraad. Het bestemmingsplan maakt meer woningen mogelijk. Om hoeveel woningen gaat het nu exact? Wat komt in welk blok? Een aantal feiten en cijfers over de woningen in de vernieuwde Peperstraat staan in deze factsheet op een rij.

Bestaande situatie

In de Peperstraat staan nu 7 verschillende bouwblokken, die zijn voorzien van een commerciële plint met winkels en met daarboven woningen. In de bouwblokken in fase 1 zijn de eerste verdiepingen voorzien van kantoorruimte. Bij aanvang van het project werden met name de commerciële plint en de kantoorverdiepingen gekenmerkt door veel leegstand.

Nieuwe situatie

De nieuwe Peperstraat wordt een groene, fijne straat waar de auto niet langer domineert. En bovenal wordt het een straat waar 571 nieuwe woningen komen. Deze zijn verdeeld over 9 verschillende bouwblokken. Met een mix van sociale huur, senioren woningen, middeldure en vrije sector huur en koopwoningen.

Ook is er ruimte voor winkels en (dagelijkse) voorzieningen voor de nieuwe bewoners en de bewoners van de omliggende wijken. Deze commerciële ruimtes zijn gesitueerd in de plint van met name van fase 2 (ter hoogte van de Beatrixbrug) als verbinding met het centrum, aan de overkant van de Zaan. De parkeergarage heeft plek voor 334 auto's op basis van dubbel gebruik. Op de ondergrondse parkeergarage komt een groen plantsoen van ca. 5.000 m².

De Peperstraat nu

13.000 m² BVO commercieel

122 huurwoningen

- 10 huurwoningen ZVH (woningbouwcorporatie)
- 112 huurwoningen Opportunity Vastgoed (particuliere belegger)

Opp. woningen ca. 70 m² GBO.
Huurprijs < € 879,66 (in 2024)

Woonprogramma

571 nieuwe woningen

171 sociale huurwoningen (30%)

- Huurprijs < € 879,66 (in 2024)

114 middeldure huur/koop (20%)

- Huurprijs < € 1157,95 (in 2024)
- Koopprijs < € 296.000,- (in 2022)

286 vrije sector huur/koop (50%)

Commercieel programma

4.500 m² BVO commercieel

- 850 m² horeca (blok 5 en 10)
- Max. 2.000 m² supermarkt
- Overig oppervlakte invulling met o.a. dienstverlening, kantoor(ruimte), praktijkruimte en detailhandel.

Woningaanbod

Er komt een mix aan nieuwe woningen, van stadswoningen tot appartementen. In de nieuwbouw wonen straks gezinnen, senioren, jongeren en starters. Mensen die houden van de stad en graag in het centrum wonen. Alle nieuwe woningen boven de 50 m² (ook de sociale huurwoningen) krijgen een balkon.

De **171 sociale huurwoningen (30%)** worden gerealiseerd in de blokken 1, 2 en 4. Blok 1 is bedoeld voor een specifieke doelgroep: senioren. Deze woningen worden door een zorgpartij afgenomen. In blok 2 worden de woningen straks verhuurd door ZVH. Dit zijn standaard appartementen groter dan 55 m². Er komt een aantal studio's (17 in totaal) van 40 m² in dit blok. En daarnaast worden in blok 4 kleinere eenpersoonshuishoudens appartementen gerealiseerd, wel met een eigen slaapkamer. De woningbouwcorporatie heeft om dit type woningen gevraagd met als doelgroep jongeren.

De **114 middeldure huur of koopwoningen (20%)** worden gerealiseerd in de blokken 3 en 4. Blok 3 zullen middeldure huurwoningen betreffen, waarbij in dit blok één woning kleiner is dan 40 m². Deze woning heeft een oppervlakte van 34 m², maar deze is voorzien van een entresol in de kap – die helaas niet mag worden meegerekend in het gebruiksoppervlakte van de woning. In blok 4 komen ook middeldure woningen, die beoogd zijn voor de huur of koop variant (afhankelijk van de marktsituatie bij oplevering).

De **286 vrije sector woningen (50%)** worden gerealiseerd in de overige bouwblokken. Onder andere ter plaatse van het bestaande parkeerterrein (blok 8) komen 19 gezinswoningen van 140 m². Met aansluitend op de kop 10 appartementen van 50 m². In blok 7 komen standaard 75-85 m² appartementen, met twee slaapkamers met optie tot 3. De toren boven de inrit van de parkeergarage (blok 10) voorziet in 2 type woningen, een woning van 60 m² en een van circa 90 m² met uitzicht op het groene park.

Ter plaatse van de huidige Beatrixtoren (blok 5) komen 68 appartementen met voor de helft een oppervlakte groter dan 100 m², en is de standaard op de andere verdiepingen een woning van 70-85 m². Aangrenzend in blok 6 hebben de 72 appartementen een oppervlakte van 60-70 m², met hier een afwijkende typologie: 7 stadswoningen van 120 m².

Op de volgende pagina een overzicht van het plan met bloknummers, aantallen en standaard oppervlakte.

* Alle vierkante meters betreft het gebruiksoppervlak (GBO) van de woning.



Kaart



171 sociale huurwoningen (30%)

Blok	Aantal woningen	Aantal m ² GBO
1	36	49 m ²
2	96	56-58 m ²
4	39	42 m ²

114 middeldure huur of koopwoningen (20%)

Blok	Aantal woningen	Aantal m ² GBO
3	92	55 m ²
4	22	60 m ²

286 vrije sector woningen (50%)

Blok	Aantal woningen	Aantal m ² GBO
4	15	60-70 m ²
5	68	70-85 en 100 m ²
6	72	60-70 m ²
7	70	70-85 m ²
8	29	50 en 140 m ²
10	32	60 en 90 m ²

- Fase 1
- Fase 2

* Oppervlakte heeft betrekking op de standaard woning en betreft het merendeel van de woningen van elk blok.