

Een groene nieuwe Peperstraat



VERNIEUWING
PEPERSTRAAT

Een groene nieuwe Peperstraat

De Peperstraat in het centrum van Zaandam wordt vernieuwd. De nieuwe Peperstraat wordt de oostelijke entree naar het centrum en krijgt een ondergrondse parkeergarage met daarboven een parkachtige ruimte. Er komen circa 540 - 560 nieuwe woningen in totaal in negen gebouwen. Het plan voor de nieuwe Peperstraat sluit aan bij de ambities van de gemeente Zaanstad en de plannen voor heel Centrum Oost. De Peperstraat maakt onderdeel uit van de ambities om dit deel van het centrum een kwaliteitsimpuls te geven.

Vernieuwing Peperstraat

De Peperstraat is nu vooral een drukke straat gedomineerd door auto's. De vernieuwde Peperstraat wordt een fijne plek om te zijn. Er komt een ovaalvormig groen park met daaromheen de nieuwe gebouwen. Er is straks veel ruimte voor fietsers en voetgangers. Auto's op weg naar het centrum rijden niet meer door de Peperstraat heen maar parkeren in de ondergrondse parkeergarage. De straat zelf fungeert nog als buurtontsluiting voor de omliggende wijken. Er komen nieuwe gebouwen met daarin een mix aan woningen (koop en huur), winkelruimte en horeca.

Architectuur

In het ontwerp is gekozen voor een zogenoemde 'ensemble architectuur'. Dit betekent dat de gebouwen familie van elkaar zijn en goed passen bij de gebouwen die nu al in de buurt staan. De relaties tussen de vier gebouwen die rondom het park staan, is het sterkst. Deze lijken echt op elkaar. De andere gebouwen horen ook bij deze familie maar dragen wel hun eigen identiteit uit. De architectuur van de nieuwe Peperstraat is geïnspireerd op de bouwgeschiedenis van begin vorige eeuw. Voorbeelden hiervan zie je in De Amsterdamse School en ook in de Talmabuurt. Kenmerkend hieraan is het gebruik van bakstenen en veel details in de gevels.



In de hoogte van de gebouwen is rekening gehouden met de nabijgelegen woningen. Zo is het nieuwe gebouw dat het dichtstbij de Bloemgracht staat een stuk lager. De effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de bestaande bebouwing, zijn bestudeerd en meegenomen in de ontwerpfase. Het dak van het gebouw naast de Bloemgracht is aangepast, zodat minder schaduw valt op de naastgelegen woningen. Het ontwerp voor de gebouwen rondom het park (fase 1) zijn gereed. Wat opvalt is dat de woonkamers van de nieuwe gebouwen allemaal richting het park georiënteerd zijn. De bewoners leven en wonen straks aan de zijde van nieuwe Peperstraat en slapen aan de kant van de omliggende buurten. Deze keuze is gemaakt om zo de privacy richting de woningen die rondom de Peperstraat staan te waarborgen. De bewoners van en rondom de Peperstraat maken straks samen gebruik van het park en de openbare ruimte.



Verkeer en parkeren

Het nieuwe park staat centraal in de plannen voor de vernieuwde Peperstraat. Als je straks de nieuwe straat inkomt, zal opvallen dat het groener en ruimer is ingericht. Auto's van de nieuwe bewoners en de bezoekers van het centrum staan in de nieuwe ondergrondse parkeergarage. Op straat hebben de voetganger en fietser voorrang en oogt het rustiger. De Peperstraat blijft als buurtontsluiting fungeren en nabijgelegen wijken blijven met de auto bereikbaar.

De parkeergarage onder de Peperstraat zorgt boven de grond voor rust en ruimte. De parkeergarage krijgt circa 340 plekken en biedt daarmee ook plek voor bezoekers van het centrum. De oostkant van Zaandam wordt zo benut als nieuwe entree voor het centrum.

Groen

Duurzaamheid is een belangrijk thema bij het ontwerpen van de nieuwe gebouwen. De nieuwbouw voldoet aan de meest recente duurzaamheidseisen. Op de galerijen van de gebouwen die rondom het park liggen, groeien straks klimplanten. Alle gebouwen krijgen groene daken. Met een krattensysteem wordt water vastgehouden op de daken, zodoende de riolering te ontlasten bij hevige regenbuien. Dit zorgt ook voor verkoeling van de huizen én bevordert de biodiversiteit. Daarnaast worden alle woningen gasvrij.



Proces

De gemeenteraad heeft eind 2021 ingestemd met de haalbaarheid van het plan. Dit najaar is de besluitvorming over de omgevingsvergunning (fase 1) en het bestemmingsplan (totale plan) in de gemeenteraad. Hiervoor worden deze zomervakantie de stukken ingediend ter toetsing. Dit project zal een zogenoemde coördinatieregeling doorlopen. De afgelopen maanden zijn we in diverse bewonerspanels in gesprek geweest met burens en huurders. Een samenvatting van alle participatiebijeenkomsten staat op onze website, www.vernieuwingpeperstraat.nl.

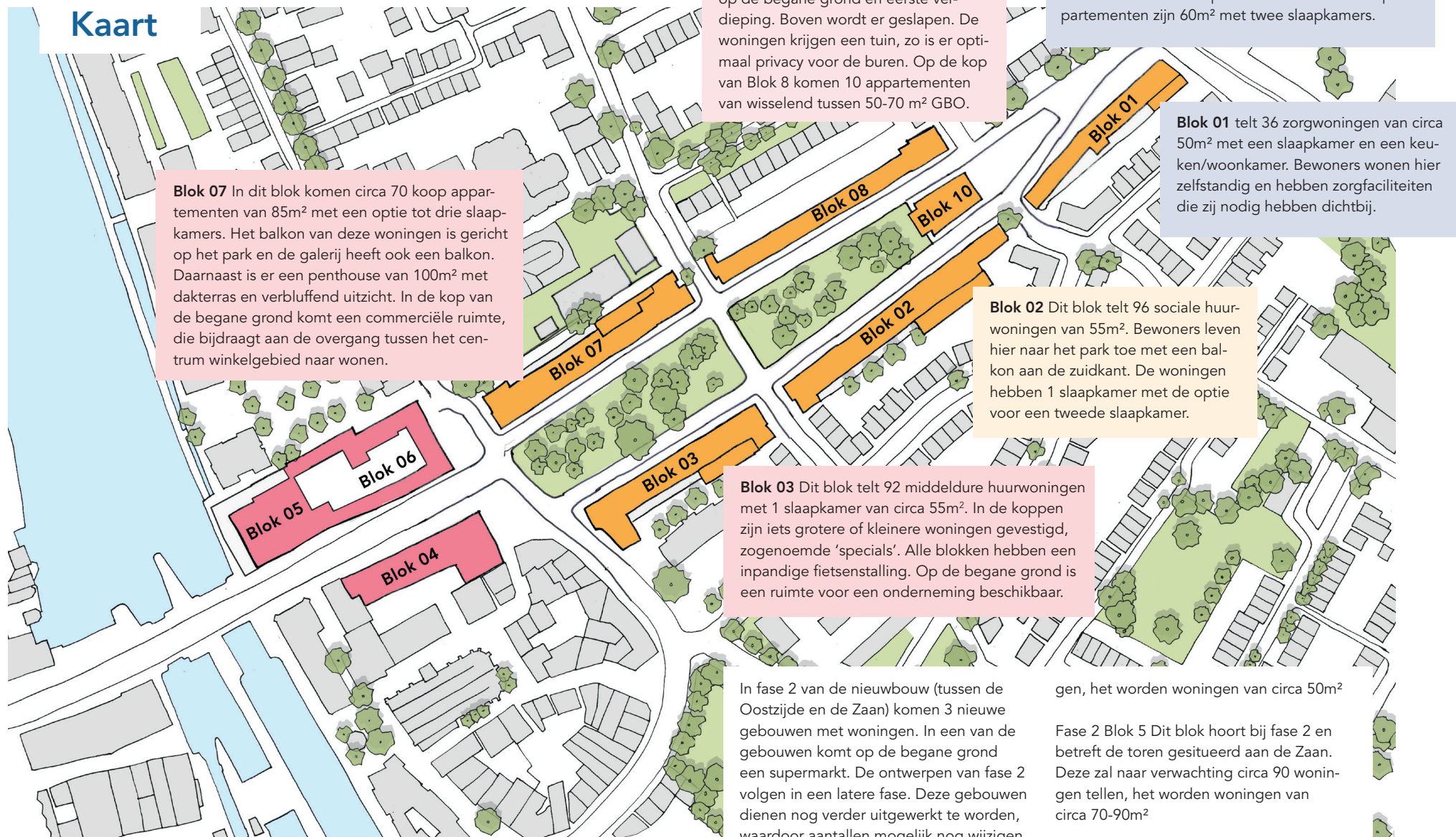


Herhuisvesting

De nieuwbouwplannen zijn ingrijpend voor onze huidige bewoners. Het betekent dat de woning waarin ze nu wonen, wordt gesloopt. We begeleiden alle huurders bij het vinden van een nieuwe woning. Hoe we dat doen, staat in het Sociaal Plan. Hierin staat hoe het zoeken van een nieuwe woning in zijn werk gaat, welke vergoedingen beschikbaar zijn en hoe onze huurders begeleid worden door de projectconsulenten. Waar nodig passen we maatwerk toe. Niemand komt op straat te staan. De bewoners die dat willen en voor wie het passend is, mogen met voorrang terugkeren in de nieuwbouw. Bewoners van fase 2 kunnen in één keer doorstromen naar de nieuwbouw.



Kaart



Blok 07 In dit blok komen circa 70 koop appartementen van 85m² met een optie tot drie slaapkamers. Het balkon van deze woningen is gericht op het park en de galerij heeft ook een balkon. Daarnaast is er een penthouse van 100m² met dakterras en verbluffend uitzicht. In de kop van de begane grond komt een commerciële ruimte, die bijdraagt aan de overgang tussen het centrum winkelgebied naar wonen.

Blok 08 In deze moderne stadswoningen van 4 verdiepingen leven de bewoners op de begane grond en eerste verdieping. Boven wordt er geslapen. De woningen krijgen een tuin, zo is er optimaal privacy voor de burens. Op de kop van Blok 8 komen 10 appartementen van wisselend tussen 50-70 m² GBO.

Blok 10 Op de begane grond komt ruimte voor een horeca functie direct aan het groene park. Aan de westzijde komen twee grote appartementen van 90 m² met 2 tot 3 slaapkamers. De andere 16 appartementen zijn 60m² met twee slaapkamers.

Blok 01 telt 36 zorgwoningen van circa 50m² met een slaapkamer en een keuken/woonkamer. Bewoners wonen hier zelfstandig en hebben zorgfaciliteiten die zij nodig hebben dichtbij.

Blok 02 Dit blok telt 96 sociale huurwoningen van 55m². Bewoners leven hier naar het park toe met een balkon aan de zuidkant. De woningen hebben 1 slaapkamer met de optie voor een tweede slaapkamer.

Blok 03 Dit blok telt 92 middeldure huurwoningen met 1 slaapkamer van circa 55m². In de koppen zijn iets grotere of kleinere woningen gevestigd, zogenoemde 'specials'. Alle blokken hebben een inpandige fietsenstalling. Op de begane grond is een ruimte voor een onderneming beschikbaar.

In fase 2 van de nieuwbouw (tussen de Oostzijde en de Zaan) komen 3 nieuwe gebouwen met woningen. In een van de gebouwen komt op de begane grond een supermarkt. De ontwerpen van fase 2 volgen in een latere fase. Deze gebouwen dienen nog verder uitgewerkt te worden, waardoor aantallen mogelijk nog wijzigen in de verdere uitwerking van het ontwerp.

Fase 2 Blok 4 Dit blok hoort bij fase 2, en telt naar verwachting ongeveer 55 wonin-

gen, het worden woningen van circa 50m²

Fase 2 Blok 5 Dit blok hoort bij fase 2 en betreft de toren gesitueerd aan de Zaan. Deze zal naar verwachting circa 90 woningen tellen, het worden woningen van circa 70-90m²

Fase 2 Blok 6 Dit blok vormt samen met blok 5 één gebouw en hoort ook bij fase 2. Dit blok telt ongeveer 60 woningen, het worden woningen van circa 60 m²

Voor meer informatie ga naar vernieuwingpeperstraat.nl



Website **www.vernieuwingpeperstraat.nl**

Email **contact@vernieuwingpeperstraat.nl**

Adres **Peperstraat 7, 1502 AA Zaandam**