



# Analyse Centrum Oost 2017

Balans tussen sterk stadscentrum en leefbare stedelijke woonbuurt

[www.maakcentrumoost.zaanstad.nl](http://www.maakcentrumoost.zaanstad.nl)

**ZNSTD**

# Inhoud

1	Met de analyse starten we de zoektocht naar de mogelijkheden om de stadsbrede opgaven te integreren met de buurtgerichte opgaven	4
2	Centrum Oost is een woongebied met diverse centrumgerelateerde functies	5
3	Bewoners zien kansen voor hun woonomgeving, ook als dat een aanvulling op het centrum wordt en blijven graag betrokken bij ontwikkelingen	7
3.1	Versterken van de cultuurhistorie en de architectonische kwaliteit moet uitgangspunt zijn bij ontwikkeling	8
3.2	Bewoners vinden diversiteit in winkelaanbod en een goede uitstraling van de gebouwen en de Burcht nodig om centrum Oost op de kaart te zetten	9
3.3	De ligging aan de Zaan wordt beter benut als de auto minder dominant is en er meer groen wordt toegevoegd	10
3.4	Om een aantrekkelijk woongebied te blijven is een divers woningaanbod nodig en moet overbewoning en overlast van hangjongeren en uitgaanspubliek worden aangepakt	11
3.5	Vergroten van betrokkenheid vraagt ook om zichtbare resultaten, jongeren zijn nog ondervertegenwoordigd	12
4	Centrum Oost bestaat uit 3 deelgebieden	13
4.1	De Burcht en omgeving: een multifunctioneel gebied waar de auto domineert en waar de ligging aan de Zaan nog onbenut blijft	13
4.2	Peperstraat: veel leegstand en een inrichting die niet meer past bij de huidige verkeerssituatie	15
4.3	Klauwershoek: de schakel tussen verleden en toekomst en tussen de oost- en de westkant van de Zaan	16
5	De opgaven gericht op een aantrekkelijke woonbuurt en de opgaven gericht op een aantrekkelijke stad vallen voor een deel samen	17
6	De analyse leidt tot acties voor de korte termijn en tot ontwerp- en onderzoeksopgaven voor de lange termijn	19
6.1	Korte termijn acties pakken we direct op om de betrokkenheid van de bewoners en het vertrouwen in de gemeente te vergroten	19
6.2	Lange termijn opgaven pakken we samen met belanghebbenden op in de perspectieffase	19
	Bronnen	21

# Analyse Centrum Oost 2017

## Balans tussen sterk stadscentrum en leefbare stedelijke woonbuurt.

Het Centrumgebied Zaandam is een van de focusgebieden in het programma MAAK. Zaanstad. Ook op de lange termijn wil Zaanstad een stad zijn waar mensen met plezier wonen, werken en leren. Daarom werken we onder de noemer MAAK.Zaanstad aan meer en betere woningen, verbindingen en voorzieningen. Voor de Zaankanters van vandaag én voor nieuwe inwoners.

In 2017 is de start gemaakt voor het opstellen van een gebiedsstrategie voor Centrum-Oost. De gebiedsstrategie bevat onder meer een analyse van wat er speelt in dit gebied, een schets van het eindperspectief (met de potenties) van het gebied en een strategie om daar te komen. Dit is de eerste stap van deze gebiedsstrategie, namelijk: de analyse.

De analyse geeft weer wat er speelt in dit gebied op zowel maatschappelijk als fysiek gebied.



# 1 Met de analyse starten we de zoektocht naar de mogelijkheden om de stadsbrede opgaven te integreren met de buurtgerichte opgaven

Voor de aantrekkelijkheid van een stad is een stedelijk centrum met goede winkel-, culturele en horeca-voorzieningen van groot belang. Met de voltooiing van Inverdan is het centrum van Zaandam beter gaan functioneren. Om het centrum verder te versterken en te verbreden is het binnen het MAAK-gebied Zaanstad Centrum de opgave om de kwaliteiten van direct aangrenzende gebieden te versterken.

Centrum Oost is een van deze gebieden. Dit gebied grenst aan de oostkant van Inverdan, direct ten oosten van de Zaan. Dit gebied heeft sterke kwaliteiten; ligging aan de Zaan, historische bebouwing en structuur en de ligging dicht bij de Gedempte Gracht. Door het verhogen en het verbinden van deze kwaliteiten kan dit deel van het centrum een boost krijgen. Zo kan bijvoorbeeld de Zuiddijk sterk aan betekenis toenemen en kan ook de uitstraling van onder andere de Burcht en de Peperstraat sterk verbeteren. Inwoners en onder-

nemers in het gebied, maar ook de rest van de gemeente hebben baat bij de gebiedsontwikkeling.

Het gebied kan een belangrijker onderdeel van het centrum van Zaandam gaan uitmaken. Door ontwikkelingen recht te laten doen aan de historische kwaliteiten in het gebied en in samenhang te realiseren wordt centrum Oost een plek waar de huidige en toekomstige inwoners, bezoekers en andere gebruikers met (nog meer) plezier wonen, winkelen, recreëren en werken.

Er is een analyse gemaakt van het gebied centrum Oost op basis van feiten en cijfers, maar vooral ook in gesprek met inwoners en ondernemers. Onder andere in de wijkbijeenkomst van 4 juli 2017. Tijdens deze bijeenkomst zijn ruim 200 aanwezigen met elkaar in gesprek gegaan om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van het gebied. Het voorliggend document is een (beeld-) verslag



van de analyse van het gebied met een doorkijk naar de opgaven voor het gebied. Het is de basis voor het maken van het toekomstbeeld, dat we samen met de input van inwoners en ondernemers willen maken. In de analyse zijn dan ook geen ideeën en suggesties opgenomen; het toekomstbeeld moet straks antwoord geven op hoe kansen verzilverd kunnen worden en bedreigingen afgewend. De analyse is bedoeld om de huidige stand van zaken van het gebied in beeld te brengen.

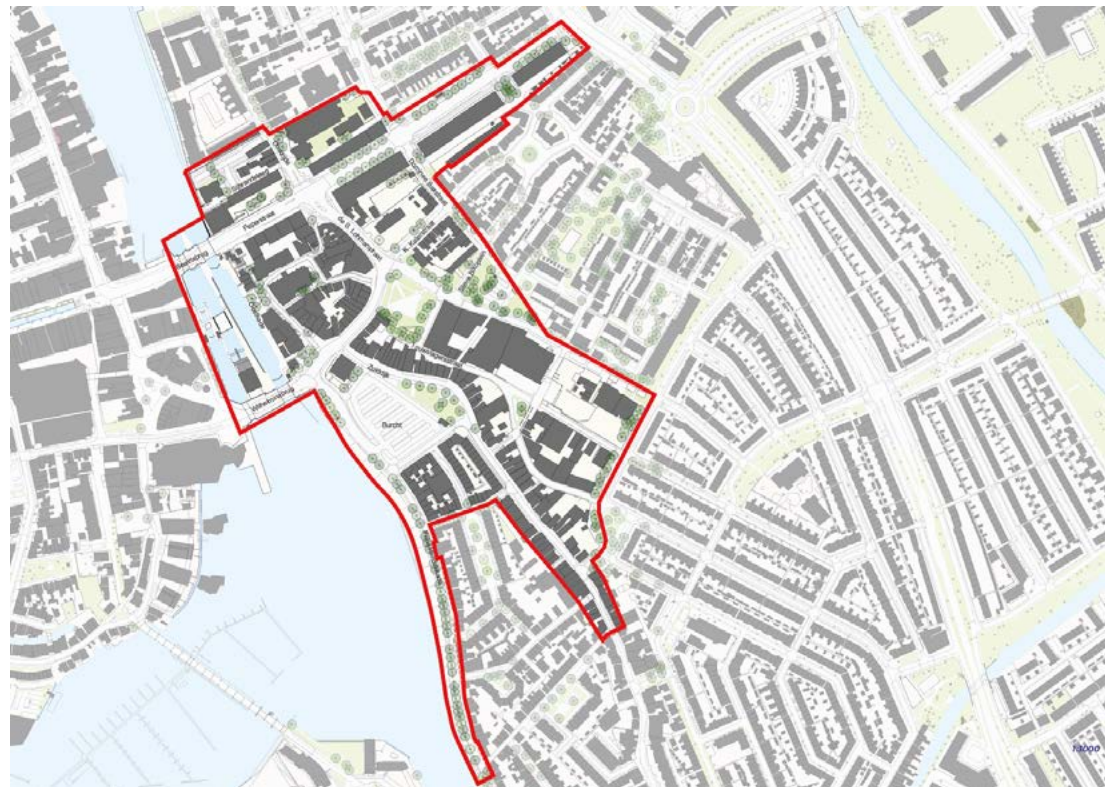
Niet iedereen heeft exact hetzelfde beeld van het gebied. Het is logisch dat een passant er anders tegenaan kijkt dan een bewoner of een ondernemer. Iedereen heeft zijn/haar eigen bril. Toch zijn er ook veel zaken waarover iedereen het eens is. Dat komt ook tot uiting in dit document en zal ook een rol gaan spelen als we samen het toekomstbeeld willen ontwikkelen.

## 2 Centrum Oost is een woongebied met diverse centrumgerelateerde functies

MAAK-gebied Centrum Oost beslaat het gebied tussen Wilhelminasluis, Burcht, Peperstraat, Oostkade, Jan Sijbrandsteeg, Zuiddijk, Prins Hendrikkade, Touwslagerstraat, A.F. Savorin Lohmanstraat en Dominee Baxstraat.

Centrum Oost heeft een gemengd en wisselend karakter. Het gebied is een combinatie van winkels, horeca en wonen. De diversiteit en de ligging van het gebied aan de Zaan en dichtbij het station Zaandam maken het gebied potentieel zeer aantrekkelijk om te wonen, winkelen en recreëren.

Het gebied heeft meerdere voorzieningen, zoals winkels, horeca, een supermarkt, een basisschool, parkeerterreinen, verslavingszorg, een evenemententerrein, een poppodium en een filmhuis. Het gebied heeft echter ook te kampen met leegstand, onverzorgde openbare ruimte en veel geparkeerde auto's.



## Centrum Oost

**Let op:** cijfers uit Centrum Oost zijn blauw en cijfers uit Zaanstad zijn groen.



**1.044**  
bewoners

**153.733**  
bewoners



Het gebied kent in vergelijking met het gemiddelde in Zaanstad een kleine groep 65+'ers; **7%** om gemiddeld **18%**. De groep 24 jarigen t/m 65 ligt **8,5% hoger** dan het Zaans gemiddelde (**63,5%** om **55%**);



Het percentage van mensen met een bijstandsuitkering ligt met **3% gelijk** aan het Zaans gemiddelde;



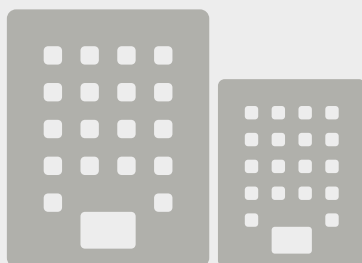
**46%** van de woningen zijn koopwoningen. **12%** van de woningen wordt verhuurd door een woningbouwcorporatie de overige **42%** wordt verhuurd door particulieren; De WOZ-waarde van de woningen is **gemiddeld circa € 151.000,-**. Dit is bijna **€20.000,- lager dan gemiddeld** in Zaanstad;



**3%** van de geregistreerde misdaden in Zaanstad gebeurt in dit gebied;

**721**  
panden

**30%**  
geen woning



**25**  
kantoorpanden

**35**  
horecagelegenheden

**93** van de **216**  
niet wonen panden  
zijn winkels



De Peperstraat heeft **11.000** voertuigbewegingen per dag, waarvan **14** bussen per uur. De A.F. Savorin Lohmanstraat **8.700**.



Aantal riviercruises (vanaf 50 meter) dat aanmeert aan de kades binnen het gebied:

- 2016: **243**
- 2017: **205** (t/m 23-08-2017).

■ Centrum Oost  
■ Zaanstad



# 3 Bewoners zien kansen voor hun woonomgeving, ook als dat een aanvulling op het centrum wordt en blijven graag betrokken bij ontwikkelingen

Samen met de inwoners en ondernemers hebben we een beeld proberen te krijgen van de wijk en hoe het is om er te wonen en te werken. Uit eigen ervaring weten zij wat waardevol is, wat goed functioneert en wat kan verbeteren.

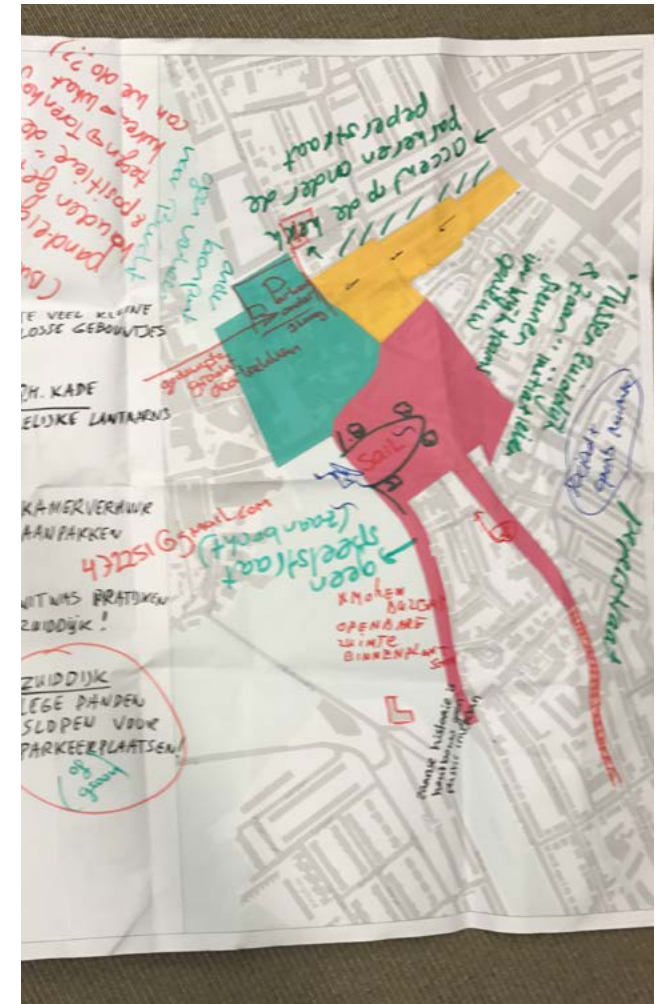
Het Centrum Oost is zeer divers, er wordt gewoond, gewerkt, gewinkeld, gerecreëerd en riviercruises meren aan. Opvallend is het grote parkeerterrein op de Burcht dat tevens een aantal keer per jaar dient als evenemententerrein. Ook valt op dat er in het gebied twee straten; Peperstraat en Zuiddijk zijn met veel



detailhandel en die ieder hun eigen uitstraling hebben. Daarnaast kent het gebied veel historische kwaliteiten. Mensen noemen de winkelstraat Zuiddijk als positief punt, maar geven ook aan dat er qua uitstraling, gemengd winkelaanbod (nu veel kappers) en met handhaving op illegale activiteiten nog veel valt te winnen. Ook is aangegeven dat de Touwslagerstraat qua uitstraling en de handhaving veel meer aandacht verdient.

De inwoners voelen zich geen onderdeel van het centrumgebied van Zaandam. Dit komt omdat de afgelopen jaren de aandacht vooral naar Inverdan is gegaan. En er in dit gebied weinig is geïnvesteerd en de kwaliteit daardoor sterk achterblijft bij de uitstraling van de o.a. de Gedempte Gracht.

De historische waarden worden gewaardeerd en men vindt dat deze behouden moeten blijven en beter tot zijn recht moeten komen. Ook de open ruimtes en het zicht op de Zaan worden gewaardeerd, al kan de kwaliteit van de openbare ruimte sterk verbeterd en 'vergroend' worden.





De inwoners ervaren met name in de woonstraten (gratis) een hoge parkeerdruk. Dit terwijl het parkeerterrein (betaald) op de Burcht bijna nooit volledig gevuld is met auto's. Daarnaast geven de mensen uit de buurt aan dat de verkeerscirculatie onduidelijk en soms onlogisch is en dat dat mede voor verkeersonveilige situaties zorgt.



### 3.1 Versterken van de cultuurhistorie en de architectonische kwaliteit moet uitgangspunt zijn bij ontwikkeling

- In de gesprekken met bewoners en ondernemers komt duidelijk naar voren dat de cultuurhistorie en het dorps karakter van het gebied heel erg worden gewaardeerd. Ze vinden dat deze behouden moeten blijven bij eventuele ontwikkelingen en waar mogelijk verbeterd moet worden;
- Zaandam kent zijn oorsprong in dit gebied. Aan het einde van de 13e eeuw werd een dam in de Zaan gelegd die de Hogendijk (aan de westkant) met de Zuiddijk (aan de oostkant) met elkaar verbond. Met de aanleg van deze Dam start de geschiedenis van het huidige Zaandam;
- De Klauwershoek en de Zuiddijk vinden hun oorsprong als bebouwde eenheid in de 16e eeuw. (Klauwers waren de ambachtlieden die de naden op het scheepsdek en in de wanden van het schip dichtten met henneptouw en pek);
- In de 17e en 18e eeuw wordt de Peperbuurt bebouwd en ontstaan er paden vanaf de dijken. Ook worden er buitendijks gronden betrokken;
- De contouren van de bebouwing en de percelen in het gebied komen nog voor een groot deel overeen met de bebouwing op de minuutplan van 1812. Dit kan betekenen dat bij deze panden nog middeleeuwse restanten aanwezig zijn of dat de panden mogelijk nog van 17e-eeuwse oorsprong zijn;

### Bewoners over de Zuiddijk:



**“Meer leuke horeca-plekjes en winkels (tot nu toe lijkt het als of bijna alle winkels kappers zijn)”**

- Een groot deel van de historische panden in het gebied is niet aangewezen als monument. Maar het gebied bezit een groot aantal panden met hoge cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde;



## Bewoner over ontwerp:

# “Cultuurhistorie moet basis zijn voor ontwikkeling, geen plastic geveltjes”

- De historische-as, die loopt over de Zuiddijk, door Klauwershoek en naar de Oostzijde, is op dit moment nauwelijks zichtbaar. Zo is vanaf de Burcht nauwelijks te zien dat de Zuiddijk een dijk is;
- De openbare ruimte rondom de historische en monumentale bebouwing (o.a. Burcht 10, Wilhelminasluis en Oostzijderkerk) heeft geen kwaliteit.

### 3.2 Bewoners vinden diversiteit in winkel-aanbod en een goede uitstraling van de gebouwen en de Burcht nodig om centrum Oost op de kaart te zetten

- De buurt ziet veel potentie in het gebied als onderdeel van het centrum van Zaandam. Meer diversiteit in winkels en horeca helpt dit gebied nadrukkelijker op de kaart te zetten. Dit in combinatie met meer kwaliteit in de openbare ruimte. Dit sluit aan binnen de ambitie zoals omschreven in het MAAK.Ambitiedocument om het centrum te verbreden en versterken;

- Sinds 1963 staat er in Peperstraat middelhoogbouw met op de begane grond ruimte voor winkels. Op dit moment is circa 70% van de beschikbare ruimte niet gevuld met detailhandel. Het percentage leegstand stijgt sinds 2013.
- De Zuiddijk is een gemengde straat met onder andere winkels, horeca en wonen. Op de (hele) Zuiddijk is de leegstand circa 15%. Dit percentage is de laatste 2 jaar niet gewijzigd. Op de Zuiddijk is een aantal winkels al decennia lang actief. In een aantal panden worden winkels omgevormd naar appartementen.
- In de Klauwershoek zitten voornamelijk horecagelegenheden en woningen. Door de historische uitstraling en daarmee smalle straatjes en de directe ligging aan de Zaan (en Wilhelminasluis) heeft dit gebied veel potentie.



- De Burcht wordt de laatste jaren circa acht keer per jaar gebruikt voor evenementen als: Dam tot Damloop Kermis, Circus, Snuffelmarkt, intocht Sinterklaas, etc. De rest van het jaar functioneert het terrein als parkeerterrein.
- Meer dan 200 riviercruises meren jaarlijks aan binnen het gebied aan de Prins Hendrikkade en aan de kade bij het Zaantheater.
- De uitstraling van (leegstaande) panden aan met name de Zuiddijk en de Peperstraat heeft een negatieve invloed op het gebied. Het tegengaan van de verloedering van de Zuiddijk door het verbeteren van de uitstraling, meer verschillende winkels en het bestrijden van illegale praktijken moet bijdragen om het aantrekkelijker te maken in dit gebied te winkelen en te recreëren;
- De buurt doet een oproep om de uitstraling en de bruikbaarheid van de Burcht te vergroten. Ook vraagt een aantal betrokkenen om meer differentiatie in het aanbod van evenementen op de Burcht. Welke evenementen hebben een (economische) spin-off voor de 'Burcht ondernemers'? Welke eisen stellen evenementen aan de inrichting van de Burcht? Hoe belangrijk de Burcht is voor evenementen en welke voorzieningen dat eventueel vraagt van de inrichting moet worden onderzocht;

## Bewoner over Prins Hendrikkade:

**“Veel meer groen, vooral bomen. Veel openbare kunst, o.a. galerieën. ‘Boulevard’ langs Zaan: terrassen. Zie Nijmegen”**

- De toeristen die in het gebied aankomen of overnachten komen met name voor een bezoek aan Amsterdam of de Zaanse Schans. Ook de Gedempte Gracht wordt regelmatig bezocht en gefotografeerd (foto's zijn regelmatig op sociale media te vinden). In de perspectieffase is het goed om te onderzoeken wat nodig is om bezoekers naar Centrum Oost te trekken.
- Een aantal bewoners, met name in Klauwershoek, ervaart overlast van de bestaande horeca. Daarnaast bestaat de zorg dat een toename van het aantal bezoekers en daarmee wellicht een toename van de horeca de leefbaarheid in het plangebied niet ten goede komt;

- Er ontbreken langzaamverkeersverbindingen van oost naar west in het gebied en met het achterliggende gebied. Hierdoor is er minder aanloop op de Zuiddijk.

### 3.3 De ligging aan de Zaan wordt beter benut als de auto minder dominant is en er meer groen wordt toegevoegd

- Veel complimenten over de openbare ruimte zijn niet uitgedeeld door de buurt. Het uitzicht op de Zaan wordt erg gewaardeerd. Maar de kwaliteit van de openbare ruimte kan wat betreft de bewoners binnen het hele gebied sterk verbeteren. Dat sluit aan bij de ambitie uit het MAAK. Ambitiedocument, waarin is opgenomen dat er wordt gestreefd naar een kwalitatieve openbare ruimte in dit centrumgebied;
- Vanaf de openbare ruimte aan de Oostkade is direct zicht op de pleziervaart en de Wilhelminasluis met haar historische wachtershuisjes;
- Het Verzetsplantsoen en het Steve Bikoplein zijn de groenere plekken binnen het gebied. Bij het Zaandamse verzetsbeeld op het Verzetsplantsoen worden jaarlijks de oorlogsslachtoffers herdacht;
- Het is een gebied met veel doorgaand verkeer, de enige twee oost-west en west-oostverbindingen door het centrum lopen via de Peperstraat en de A.F. Savorin Lohmanstraat. Sinds een aantal maanden is een poller op de Peperstraat geplaatst om de winkelstraat tussen 12.00 uur en 18.00 uur autoluw te maken.



- In de meeste straten ten oosten van de sluis kan gratis worden geparkeerd, met uitzondering van het parkeerpleintje ten noorden van de Peperstraat, A.F. Lohmanstraat, Zuiderkerstraat en de Burcht. Op de Zuiddijk is een blauwe zone van kracht.
- De Burcht heeft een maximale bezettingsgraad van 70%. In principe is hierdoor altijd voldoende (betaalde) parkeergelegenheid in het gebied aanwezig.
- Het toevoegen van groen in de openbare ruimte is een nadrukkelijke wens uit de buurt. Dit draagt ook bij aan het beperken van de toenemende hittestress. In de perspectieffase zal onderzocht worden op welke plekken de kwaliteit van het groen verbeterd en vergroot kan worden.
- De Peperstraat is geen mooie entree van het centrum. De openbare ruimte is ingericht voor de auto. De bewoners vinden het verschil tussen de fiets- en voetpaden lastig te zien.

- De Oostkade en de ruimtes rond de (deels leegstaande) kiosken richting de Peperstraat zijn onaantrekkelijke, verloederde ruimtes, die 's avonds ook als sociaal onveilig ervaren wordt ervaren.
- De Burcht is voor een grote groep geen plek die uitnodigt om even lekker te gaan zitten. Deze open plek aan de Zaan heeft veel meer potentie.
- De Prins Hendrikkade kan meer betekenis krijgen als entree over het water, en voor de wijk als plek waar je buiten kan zijn.
- Op koopavonden, zaterdagen en doordeweeks tijdens winkeluren, worden de straten op kleine loopafstand van de sluis veel gebruikt voor parkeren door winkelend publiek en werknemers in het stadshart.
- De parkeerdruk wordt in de woonstraten als hoog ervaren. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dit ook. Op de zaterdag hebben bijna alle straten een

bezettingsgraad boven de 85% en veel boven de 100%. Dit kan leiden tot foutparkeren, wat een negatief effect kan hebben op de veiligheid, de leefbaarheid en de uitstraling.

- De verkeerscirculatie in de wijk wordt niet als logisch ervaren. Over de rijrichting op de Zuiddijk zijn de meningen verdeeld.
- In Klauwershoek zijn nauwelijks parkeerplaatsen.

### **3.4 Om een aantrekkelijk woongebied te blijven is een divers woningaanbod nodig en moet overbewing en overlast van hangjongeren en uitgaanspubliek worden aangepakt**

- De huizen staan in dit gebied over het algemeen niet lang te koop en men geeft aan dat kopers lang in het gebied blijven wonen. Als reden wordt hiervoor gegeven de ligging dicht bij het centrum maar toch ook 'buiten' door het zicht op en ligging aan de Zaan.

- Er is een mix aan verschillende woningtypes zoals grondgebonden woningen in een rij, bovenwoningen en appartementen in laag- en middelhoogbouw.
- Het gebied ligt gunstig wat betreft de verschillende milieuaspecten. Met uitzondering van de bodemkwaliteit spelen deze er namelijk niet.
- Het gebied Centrum Oost maakt onderdeel uit van de Rosmolenwijk en Zaandam-Zuid. In deze wijken bestaat een groot deel van de woningvoorraad uit sociale huur. Een opgave vanuit MAAK.Zaanstad is om dit woningaanbod te verbreden en vooral in andere segmenten te bouwen. Daarnaast ligt er door de algemene vergrijzing een opgave om ook voor ouderen geschikte woningen te bouwen. In combinatie met het feit dat er aan de rand van dit gebied 2 verzorgingstehuizen staan zouden hier kansen kunnen liggen.





## Bewoner over zorgen:

# “Splitsen woningen zorgt voor verpaupering”

- Het splitsen van woningen en over-bewoning is iets waar men in de buurt last van heeft. Dit brengt geluidsoverlast en extra parkeerdruk met zich mee. Daarnaast hebben deze huurders over het algemeen minder binding met de buurt.
- De bewoners aan de Burcht en Prins Hendrikkade geven aan overlast te ervaren van hangjongeren en uitgaanspubliek.

De locatie van de voormalige drukkerij Huig en de panden aan de Peperstraat zijn regelmatig genoemd als ontwikkellocaties.

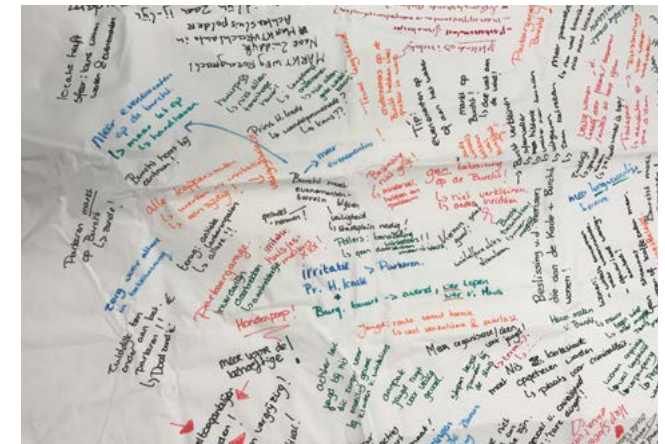
### 3.5 Vergroten van betrokkenheid vraagt ook om zichtbare resultaten, jongeren zijn nog ondervertegenwoordigd

- Binnen het gebied zijn verschillende bewonersgroepen actief. Zo heeft bewonersgroep Tussen Zuidelijk en Zaan onder andere het groen op de Burcht geadopteerd en maken ze zich hard om van

de Burcht en omgeving weer een (modern) ‘toevluchtsoord’ te maken.

- Op de Zuidijk is een winkelvereniging actief. De afgelopen jaren is het lastig gebleken om binnen de winkeliersvereniging een eenduidige visie te krijgen.
- De bewoners hebben de afgelopen jaren aan verschillende bijeenkomsten een bijdrage geleverd om de ontwikkeling van het gebied rondom de Burcht en Prins Hendrikkade gestart te krijgen.
- Voor de herinrichting van de Prins Hendrikkade en de Burcht is een klankbordgroep opgericht. Deze groep is betrokken bij het maken van het ontwerp voor de herinrichting van de Prins Hendrikkade.
- In het gebied zijn verschillende organisaties actief die ook graag betrokken willen worden bij de verdere ontwikkeling.

- De buurt heeft aangegeven resultaten te willen zien. Onder andere het placemaking traject heeft te weinig opgeleverd. Daarnaast wordt al jaren gesproken over de herinrichting van de Prins Hendrikkade, tot nu toe zonder zichtbaar resultaat.
- De buurt ziet kansen om de leefbaarheid in de wijk te vergroten door meer betrokkenheid van bewoners bij de wijk te creëren. Hiervoor dient de gemeente wel eerst meer vertrouwen te krijgen.
- Op de bijeenkomst van 4 juli jl. waren weinig jongeren aanwezig. Er is wel regelmatig over jongeren gesproken. Jongeren worden nadrukkelijker betrokken bij de ontwikkeling van het gebied. Dan kunnen ook gesprekken gevoerd worden over welke maatregelen effectief zijn om ruimte te bieden en overlast te beperken.



# 4 Centrum Oost bestaat uit 3 deelgebieden

## 4.1 De Burcht en omgeving: een multifunctioneel gebied waar de auto domineert en waar de ligging aan de Zaan nog onbenut blijft

### Zuiddijk

De eerste huizen van Zaandam werden langs de zeedijken zoals de Hogendijk en de Zuiddijk gebouwd. Veel van de bebouwing op de Zuiddijk is in tact gebleven. Dit maakt de Zuiddijk tot een straat met veel historie en potentie voor de toekomst. Door de buurt wordt dit gewaardeerd. Ook het buurtgevoel en de sociale controle zijn als positieve punten genoemd.

De afgelopen jaren ziet de buurt echter de kwaliteit van de Zuiddijk achteruit gaan. Zo zijn er panden die een slechte uitstraling hebben en mist de buurt diversiteit in het winkelaanbod. Op dit moment zijn er veel kappers gevestigd. Ook zijn er veel signalen afgegeven over kamerverhuur (splitsing van panden) en hennepsteelt. Dit komt de leefbaarheid niet ten goede. Van de gemeente wordt gevraagd hier en op de overlast op straat meer te handhaven. Over de verkeerscirculatie op de Zuiddijk zijn de meningen verdeeld. Aantrekkelijke verbindingen tussen de Zuiddijk en achterliggende straten voor fiets en voetganger ontbreken.

Over verkeersveiligheid is men het eens dat er wat valt te winnen, met name ten aanzien van de snelheid en de verkeerssituatie ter plaatse van de school. De inrichting van de openbare ruimte kan wat betreft de buurt, door onder andere het toevoegen van groen, meer sfeer en kwaliteit krijgen.

### Prins Hendrikkade

Sinds begin jaren '90 wordt de Prins Hendrikkade niet meer gebruikt voor het laden en lossen van schepen, maar als parkeerplaats. Er staan nog maar weinig bomen op de Prins Hendrikkade. Dit kwam tijdens de informatieavond van 4 juli en tijdens de gesprekken met bewoners van de Prins Hendrikkade regelmatig terug.

Een idee wat een aantal keer is genoemd is het realiseren van een boulevard/promenade op de kade. Het parkeren op de kade alleen mogelijk maken voor bewoners is een ander idee dat regelmatig naar voren komt. Beide met als doel om de kwaliteit van openbare ruimte te verbeteren. Daarmee kan een prettigere plek aan de Zaan worden gecreëerd en een mooiere aankomstplek voor de bezoekers uit de riviercruises.

## De Burcht en omgeving



### Burcht

De Burcht had vroeger een groene parkachtige uitstraling. In de loop der jaren verdween het groen steeds meer van de Burcht. Zo is een plek ontstaan waar braderieën, evenementen, het circus en de kermis een plek hebben gekregen. De rest van het jaar wordt de Burcht gebruikt als parkeerterrein. De open plek aan de Zaan wordt erg gewaardeerd door de buurt. Ook de ruimte die er is om evenementen te houden wordt als positief gezien, al kan de plek wat betreft de buurt meer betekenis krijgen door bijvoorbeeld een park of een insteekhaven. In het aanbod van evenementen mag meer diversiteit komen. Over het verplaatsen of behouden van de kermis zijn de meningen verdeeld. In het MAAK.Ambitiedocument is de ambitie in opgenomen om een alternatieve oplossing te zoeken voor het parkeren op de Burcht. Dit past binnen de ideeën en wensen die de buurt heeft om meer kwaliteit aan de Burcht te geven. Zij ziet graag een interessante groene openbare plek waar je kunt recreëren. Als alternatieve parkeeroplossing is een ondergrondse parkeergarage onder de Burcht en/of onder de Peperstraat een aantal keer geopperd. Naast overlast op de Zuiddijk en de Prins Hendrikkade wordt er ook overlast van hangjeugd en uitgaanspubliek op de Burcht ervaren. De handhaving van de gemeente en de politie kan hier wat betreft de buurt intensiever.

### Touwslagerstraat

Voor het gebied van de Touwslagerstraat, het Verzetsplantsoen en het parkeerterrein tegenover slijterij Vonk kan de kwaliteit van de openbare ruimte worden verbeterd door het te herinrichten. Het pand van de voormalige drukkerij Huig is een doorn in het oog van de buurt. Deze locatie moet herontwikkeld worden. Signalen over illegale activiteiten op de Touwslagerstraat zijn ook afgegeven.

#### Lopende projecten binnen dit gebied:

- De verbouw en nieuwbouw van De Kade en Fluxus
- De woningbouwontwikkeling aan de Zuiddijk 49-51
- Initiatief voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige drukkerij Huig
- De herinrichting van de Prins Hendrikkade

### SWOT De Burcht en omgeving

SWOT De Burcht en omgeving	
Sterktes	Zwaktes
Actieve bewonersgroepen	Onduidelijke en rommelige openbare ruimte; auto erg aanwezig
Historische structuur	Burcht; o.a. Kermis en hangjeugd
Voldoende parkeerruimte	Zuiddijk: Gebruik en uitstraling panden
Winkels Zuiddijk	Verkeerscirculatie
Kansen	Bedreigingen
Diversiteit evenementen	Veel verschillende eigenaren met verschillende belangen
Diversiteit winkels/horeca	Hoge parkeerdruk woonstraten
Handhaving verbeteren	Leegstand detailhandel
Uitstraling en gebruik openbare ruimte verbeteren	Spplitsing panden
Touwslagerstraat verbeteren	
Meer groen	



## 4.2 Peperstraat: veel leegstand en een inrichting die niet meer past bij de huidige verkeerssituatie

Om aan de nieuwe eisen van volkshuisvesting te voldoen zijn er tussen 1958 en 1965 zo'n 200 huizen en bedrijfspanden gesloopt aan de Peperstraat. Waarna de Peperstraat in 1969 is vormgegeven als verkeersader met 2 x 2 rijstroken, een brede stoep en woningen in de vorm van flats in stroken van drie of vier lagen met winkels in de plint.

De grote leegstand (circa 70%) in de plint geeft de bebouwing een armoedige uitstraling, vinden de omwonenden. In combinatie met de brede strook asfalt vormt dit geen mooie entree van de stad. In het MAAK.Ambitiedocument is beschreven dat de ambitie is om de kwaliteit van de Peperstraat van zowel de straat als de bebouwing te verbeteren. Dit sluit aan bij de opmerkingen uit de buurt. Parkeren zou bij een ontwikkeling wat betreft de aanwezigen op 4 juli onder de Peperstraat of op de begane grond van de bebouwing gerealiseerd kunnen worden.

Bij een herinrichting kan de inrichting van de openbare ruimte duidelijker naar mening van de bewoners. Op dit moment is het verschil tussen het voet- en fietspad nauwelijks te zien. Daarnaast is ter plaatse van het voormalige busstation en de inrit bij de bakker de verkeerssituatie niet veilig genoeg. Wat betreft de verkeercirculatie wordt opgemerkt dat de Peperstraat door de poller een belangrijk deel van de dag een doodlopende straat is.



## SWOT De Burcht en omgeving

### Sterktes

Buffer voor achterliggende buurten

Dichtbij centrum Inverdan

Bloemgracht is mooi opgeknapt

### Kansen

Uitstraling gebouwen en openbare ruimte verbeteren

Goede parkeeroplossing

Groen toevoegen

### Zwaktes

Openbare ruimte onduidelijk ingericht

Veel leegstand en daarmee onaantrekkelijke uitstraling

Parkeerterrein + bakker verkeersonveilig

### Bedreigingen

Verkeersdruk en toegankelijkheid

Leegstand panden

Staat van onderhoud van openbare ruimte

### 4.3 Klauwershoek: de schakel tussen verleden en toekomst en tussen de oost- en de westkant van de Zaan

De Klauwershoek is de plek waar Zaandam ongeveer is ontstaan. De bestaande waardevolle panden, de cultuurhistorie en de situering in het hart van het centrum aan de Zaan bieden veel potentie om hier een aantrekkelijke verblijfsplek aan de sluis te creëren.

Op dit moment wordt dit gebied nog niet zo ervaren. De bewoners typeren de kiosken, het muziekprieel en hun omliggende openbare ruimte als een achterbuurt. Dit terwijl dit gebied veel potentie heeft. Het muziekprieeltje zou vaker gebruikt kunnen worden en je kunt veel meer gebruik maken van de ligging aan de Zaan door horeca met terras toe te voegen. Wel zal er dan strakker gehandhaafd moeten worden op geluidsoverlast vindt de buurt.

Een bedreiging maar tevens kans, die wordt genoemd is de vernieuwing van de Wilhelminasluis. Op dit moment is onduidelijk wanneer de werkzaamheden hervat worden en wanneer de vernieuwing wordt afgerond.

Het dorpse karakter van dit gebied wordt als sterkte van het gebied omschreven. Wat wordt gemist is voldoende parkeergelegenheid.

*Lopende projecten binnen het gebied:*

- De ontwikkeling van de kiosken aan de Oostkade
- De vernieuwing van de Wilhelminasluis, Wilhelminabrug en Beatrixbrug



### SWOT Klauwershoek

#### Sterktes

Historische waarden

Ligging en zicht op de Zaan

Vernieuwing van de sluisen

Dorpskarakter

De Fabriek behouden

#### Kansen

Herinrichting openbare ruimte en gebruik. Met de nadruk op de omgeving van het muziekprieel

Horeca langs sluisen gezelliger maken

Parkeergelegenheid creëren

#### Zwaktes

Slechte kwaliteit omgeving kiosken

(Geluids)overlast van horeca

Weinig parkeergelegenheid

Verkeersveiligheid

#### Bedreigingen

Vernieuwing sluis ligt stil

Kamerverhuur

Achterstallig onderhoud openbare ruimte

Ontwikkelingen aan de Oostkade

# 5 De opgaven gericht op een aantrekkelijke woonbuurt en de opgaven gericht op een aantrekkelijke stad vallen voor een deel samen

Naast de opgave om voor bewoners een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving te creëren, zijn er voor dit gebied bredere opgaven voor de gehele stad. Om een aantrekkelijke stad te zijn, is bijvoorbeeld een stedelijk centrum nodig met bijbehorende voorzieningen en verbindingen met de rest van de stad. Daarnaast zijn er opgaven (klimaat) of zichtbare trends (beperkte sociale binding) in de wijk, die meegenomen worden in het perspectief, omdat we ook voor de toekomst een aantrekkelijke stad willen zijn.

MAAK.Zaanstad zet in op **versterking en verbreding van het centrum** naar de overkant van Zaan. Om bezoekers naar de overkant van de Zaan te trekken, is er programma nodig (bijvoorbeeld horeca en cultuur) en zijn er aantrekkelijke routes en openbare ruimtes nodig, met het centrum en met de aangrenzende woonbuurten.

MAAK.Zaanstad zet in op het toevoegen van woningen in het stedelijk gebied. De **woningvoorraad** in de wijk bestaat voor een groot deel uit sociale huur woningen. De opgave is om dit woningaanbod te

verbreden en vooral in andere segmenten te bouwen. Daarnaast ligt er door de algemene vergrijzing een opgave om ook voor ouderen geschikte woningen te bouwen.

Het plangebied ligt op een plek waar Zaandam is ontstaan en waar nog veel geschiedenis van de streek beleefbaar is. Door de **cultuurhistorische waarden** in het gebied te behouden en te versterken blijft de identiteit van het gebied afleesbaar en kunnen nieuwe ontwikkelingen ingepast worden zonder afbreuk te doen aan de identiteit van het gebied. Hiermee kan de belevingswaarde van het gebied worden versterkt en de kwaliteit van het gebied verhoogd. De leesbaarheid van de geschiedenis maakt het gebied ook aantrekkelijker voor bezoekers.

De wijk Zaandam zuid is een dichtbevolkte wijk. De bevolkingsopbouw is divers, qua leeftijd en qua nationaliteit. De sociale binding in de wijk is beperkt. Om de **sociale binding te vergroten**, zal bij de plannen moeten worden ingezet op de mogelijkheid voor de bewoners elkaar te ontmoeten en gezamenlijk dingen te kunnen doen. Een omgeving die

uitnodigt om te bewegen, te ontmoeten en een gezonde leefstijl faciliteert, helpt daarbij. Het feit dat de opbouw divers is en dus ook de behoeften die bij de verschillende groepen horen, is het de uitdaging te ontdekken waar bewoners elkaar kunnen vinden (letterlijk en figuurlijk).

In de woonstraten wordt een hoge **parkeerdruk** gemeten, bewoners en bezoekers van het centrum parkeren in de wijk. Auto's zijn beeldbepalend in de wijk. De opgave is om de auto een minder grote rol te laten spelen bij hoe de wijk wordt beleefd. Onderdeel van deze opgave is de verkeerscirculatie in de wijk.

De **werkgelegenheid** in de wijk is de laatste jaren afgenomen, **de leegstand** op Peperstraat en de Zuiddijk is toegenomen. Het gemeentelijk economische beleid zet in op **consolidering of vermindering van de detailhandel in dit gebied en op groei van het toerisme**. Dit laatste ook vooral vanwege de werkgelegenheid die dit oplevert. Dit biedt kansen voor horeca. Of en hoe groei van horeca een aanwinst kan zijn voor de werkgelegenheid en het tegengaan van leegstand moet worden onderzocht. Ook het



effect van toename van horeca op de leefbaarheid van de wijk en hoe deze toename zich verhoudt tot de wensen en initiatieven van de zittende ondernemers, zal moeten worden onderzocht.

Zaanstad wil zich met **evenementen** profileren als aantrekkelijke stad aan de Zaan. Daarnaast is het de bedoeling dat evenementen een economische spin-off creëren voor de Zaanse ondernemers. De Burcht is per jaar ca 8 keer het toneel van verschillende evenementen. De verschillende evenementen stellen verschillende eisen aan de inrichting van de Burcht. De Dam tot Damloop trekt bijvoorbeeld in één weekend 80.000 deelnemers en evenzoveel bezoekers. Hoe belangrijk de Burcht, en in het geval van de Dam tot Dam loop ook de directe omgeving, is voor evenementen en welke voorzieningen en

inrichting dat vraagt, moet worden onderzocht. Zaanstad heeft de ambitie om **klimaat neutraal te bouwen** een stap in die richting is het gasloos bouwen in nieuwbouwprojecten. Daarnaast ligt er bij gebiedsontwikkeling de ambitie om **klimaat adaptieve maatregelen** op te nemen in de plannen. Het toevoegen van groen, speelt hierin een belangrijke rol, ook omdat dit bijdraagt aan de gezondheid van de bewoners. Wat hierin meest effectieve maatregelen zijn, die ook passen bij de ontwikkeling van het gebied moet worden onderzocht.

De **kwaliteit van de openbare ruimte** is in het hele gebied onder de maat, zeker als dit deel van de stad moet functioneren als onderdeel van het centrum van Zaandam. De openbare ruimte in het hele

plangebied is vaak onduidelijk begrensd door gebouwen. Er is weinig samenhang tussen de verschillende openbare ruimtes (pleinen, straten en stegen). De inrichting en de staat van de openbare ruimte zijn schraal. Alle ontwikkelingen in het plangebied moeten bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

# 6 De analyse leidt tot acties voor de korte termijn en tot ontwerp- en onderzoekopgaven voor de lange termijn

Uit de gesprekken met inwoners, ondernemers en sociale partners hebben we veel informatie boven tafel gekregen. Over wat goed gaat in de wijk en waar kansen liggen voor verbetering. Ook de analyse van het gebied over hoe de wijk is ontstaan en ruimtelijk is geworden tot wat het nu is, levert aanknopingspunten op voor toekomstige ontwikkeling. Met een aantal genoemde verbeterpunten willen we samen met de inwoners direct aan de slag. Zoals het aanpakken van illegale activiteiten op en in de omgeving van de Zuiddijk en het dagelijks beheer en onderhoud onder het motto 'schoon, heel en veilig'.

Andere onderwerpen vragen nader onderzoek of kunnen pas op langere termijn worden aangepakt, omdat het bijvoorbeeld financieel ingrijpend is en afstemming vraagt met eigenaren, belanghebbenden en andere overheden. Voor zowel de korte als de lange termijn acties geldt, dat we samen blijven optrekken. We hopen dat inwoners, bedrijven, maatschappelijke partners en investeerders met ons mee blijven denken in het belang van het gebied en de ontwikkeling van de stad.

## 6.1 Korte termijn acties pakken we direct op om de betrokkenheid van de bewoners en het vertrouwen in de gemeente te vergroten

- Lopende bouwinitiatieven verder brengen in samenhang met de omgeving;
- Toezicht & handhaving op de Zuiddijk en omgeving intensiveren;
- Toezicht & handhaving in de openbare ruimte op de Burcht en Zuiddijk intensiveren;
- Onveilige verkeerssituaties verbeteren; met name de situatie bij het parkeerterrein aan de Peperstraat;
- Sociaal onveilige plekken aanpakken;
- Schouw in het gebied om achterstallig onderhoud in de openbare ruimte te verhelpen;

## 6.2 Lange termijn opgaven pakken we samen met belanghebbenden op in de perspectieffase

De ruimtelijke analyse heeft een kansenkaart opgeleverd (PPHP, zie hieronder). De kaart laat de potentiële dragers voor de ontwikkeling van dit deel van de stad zien (de verbinding met het centrum, het oppakken van cultuurhistorische kenmerken en het beter verbinden van de Zuiddijk met haar omgeving). De benoemde kansen op deze kaart zijn fysiek ruimtelijke middelen om de genoemde opgaven en de signalen uit de buurt, die hieronder benoemd zijn aan te pakken.

- Het verbeteren van de uitstraling en het functioneren van de Zuiddijk als ruggengraat van de wijk, hieronder valt het zoeken naar nieuwe oost-west verbindingen richting Zuiddijk en een manier om de panden op te knappen en er interessante functies in te krijgen;
- Verbeteren van de uitstraling verpauperde panden, met name op de Zuiddijk, Touwslagerstraat en Oostkade;
- Het verbeteren van uitstraling van de Peperstraat, A.F. Savorin Lohmanstraat en de Prins Hendrikkade door bijv. wijzigen van inrichting en profiel;
- Versterken van de verbinding met het winkelgebied aan de andere kant van de Zaan, zodat de oversteek makkelijker en vaker gemaakt wordt;
- Goed alternatief zoeken voor de parkeerplaatsen op de Burcht, en de Burcht meer gebruikskwaliteit geven;
- Parkeerproblematiek in de woonstraten in Klauwershoek en omgeving Prins Hendrikkade aanpakken;
- Gebruikskwaliteit openbare ruimte aan de Zaan verbeteren (zoals Oostkade, Prins Hendrikkade en de Burcht);
- Groen toevoegen en groen aantrekkelijker maken voor gebruik;
- Sociaal onveilige plekken aanpakken.



### Kansenkaart

De ruimtelijke analyse heeft een kansenkaart opgeleverd, die dragers benoemt voor de ontwikkeling van dit deel van de stad, zodanig dat het beter kan functioneren als onderdeel van het centrum, en tevens als woonbuurt voor haar huidige en toekomstige bewoners. De kansen zijn fysiek ruimtelijke middelen om de genoemde opgaven en de signalen uit de buurt aan te pakken. Op de kansenkaart is te zien welke opgaven en welke signalen aangepakt kunnen worden in een ruimtelijke ontwikkeling.

#### Gebiedsbrede opgaven:

- > Verkeer: Verbeteren van de verkeercirculatie, zowel voor langzaam als gemotoriseerd verkeer
- > Parkeren: Verbeteren van de openbare ruimte door middel van alternatieve parkeeroplossingen
- > Kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in het plangebied
- > Relatie van het plangebied met het centrum versterken

#### Specifieke opgaven:

- ① Fysiek ruimtelijke ontwikkelingen gebruiken om het cultuur historische netwerk van dijken, linten en paden te versterken
- ② Peperstraat: verbeteren entree van het centrum
- ③ Oostkade: een aantrekkelijke verblijfsruimte aan de sluis als hart van Zaandam
- ④ De Burcht: verbeteren gebruikswaarde en belevingswaarde van een belangrijke openbare ruimte aan de Zaan
- ⑤ De Zuiddijk: verbeteren uitstraling en functioneren van Zuiddijk als ruggengraad van de wijk
- ⑥ Prins Hendrikkade: meer betekenis geven als entree over water, meer betekenis geven voor de wijk als verblijfsruimte
- ⑦ Touwslagersstraat: programmatische en ruimtelijke kwaliteitsverbetering



# Bronnen

Voor de gebiedsanalyse is gebruik gemaakt van:

- MAAK.Zaanstad Ambitiedocument, waarin voor dit gebied de volgende ambities zijn opgenomen:
  - Waar mogelijk verdichten om woningen toe te voegen;
  - Kwalitatieve impuls voor Zuiddijk en de Burcht;
  - Verbinden van de Zuiddijk, via Noorderkerkstraat, Klauwershoek met de Oostzijde (en Jan Sijbrandssteeg "De Fabriek");
  - Kwalitatieve impuls van de Oostkade Wilhelminasluis;
  - De kwaliteit van de Peperstraat verbeteren door er een straat van te maken waar de auto te gast is (met goede inpassing voor het busverkeer);
- MAAK.Zaanstad, de Investerings- en Uitvoeringsagenda, waarin voor dit gebied de volgende ambities zijn opgenomen:
  - Kwaliteitsimpuls openbare ruimte van de Zuiddijk, de Burcht, de Peperstraat en de Oostkade van de Wilhelminasluis;
  - Het vinden en realiseren van een goede parkeeroplossing ter vervanging van het huidige terrein op de Burcht maakt hier in ieder geval onderdeel van uit.
- B&W-voorstel en besluitnota Participatie op maat d.d. 27 juni 2017
- Opbrengst bijeenkomst Oostzijderkerk d.d. 4 juli 2017
- Gesprekken met grondeigenaren
- Gesprekken met ondernemers
- Gesprekken met buurtbewoners en buurtverenigingen
- Feedback buurtbewoners op concept gebiedsanalyse
- Ruimtelijke analyse door PPHP
- Inventarisatieronde binnen de gemeentelijke vakdisciplines



**gemeente Zaanstad**

Afdeling Communicatie en Kabinet

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

T14 075  
[antwoord@zaanstad.nl](mailto:antwoord@zaanstad.nl)  
[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

