



Peperstraat

Stedenbouwkundig kader

3 september 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Inleiding
- 1.2 Verrleiding van het oosten
- 1.3 Buitenruimte
- 1.4 Toren aan de Zaan
- 1.5 Bouwhoogtes

2. Stedenbouwkundige basis principes

- 2.1. Inleiding
- 2.2. De stad is van mensen
- 2.3. Een stad beleef je vanuit beweging
- 2.4. Encroachment zone
- 2.5 Binnenstedelijke verdichting
- 2.6 Place Making

3. Ruimtelijk kader Peperstraat

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Aanleiding transformatie
- 3.3 Zaans Idioom
- 3.4 Architectuur in dienst van de stedelijke ruimte
- 3.5 Sterk verdichte deel mt arcades (I)
- 3.6 Langgerekt bomenplein (II)
- 3.7 Voorruimte (III)

4 Beeldkwaliteit Peperstraat

- 4.1 Beeldkwaliteit bebouwing en openbare ruimte
- 4.2 Beeldkwaliteit terrassen

5 Slotwoord

1. Inleiding

1.1 Perspectief

Dit stedenbouwkundig kader voor de Peperstraat is een ruimtelijke vertaling van de thematische uitgangspunten en een verdere uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten uit het Gebiedsperspectief Centrum Oost uit 2019.

Het doel van dit kader is om de massa opbouw in haar omgeving te tonen op basis waarvan de haalbaarheid bepaald kan worden. Bij aangetoonde haalbaarheid gaat dit kader onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan voor het gehele Maak.Centrum Oost gebied.

1.2 Verleiding van het oosten

Het centrum concentreert zich nu hoofdzakelijk aan de Westzijde van de Zaan. De transformatie van het Waterfront wordt ingezet om mensen over de Zaan naar de oostkant te trekken.

Een aantrekkelijke en toegankelijke openbare ruimte langs de Zaan zijn hierin belangrijk. Vooral langs de sluis en op de Burcht is ruimte voor terrassen. Om het Waterfront te verbinden met de structuur van de stad is het ook nodig fijnmazige verbindingen te maken vanaf de Zaan naar de aangrenzende buurten.

De Peperstraat, de Prins Hendrikkade, de Burcht en het verouderde bedrijventerrein zijn de belangrijkste transformatie gebieden.

Blikvanger is de nieuwe woontoren bij de Beatrixbrug, als vervanging van de Beatrix toren en een woontoren aan de oostzijde van de Peperstraat.

Een langgerekt bomenplein in het hart van de Peperstraat vergroot de verblijfskwaliteit en leidt tot een fraai uitzicht vanuit de omliggende hoogstedelijke woongebouwen. Er is ruimte voor ontmoeten, verblijven en verbinden zoals omschreven in het Gebiedsperspectief.

1.3 Buitenruimte

De Peperstraat wordt tevens een bronpunt voor een bezoek aan het centrum. Een ondergrondse parkeerplaats vangt zo vroeg mogelijk de auto af. Een toekomstige HOV halte aan de Oostelijke Stamweg nabij de Peperstraat is daarbij een kans.

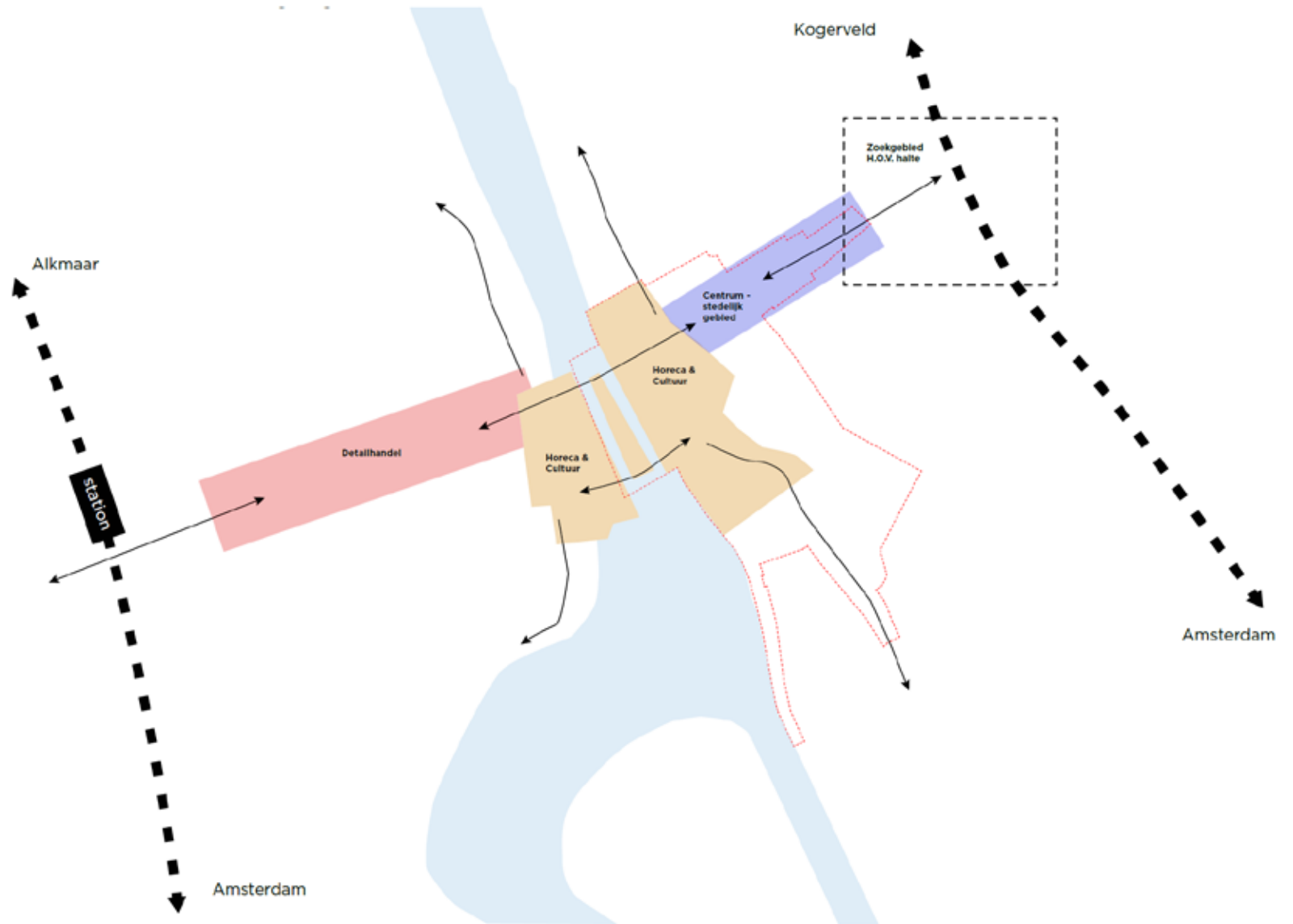
De getoonde buitenruimte en staat profielen in dit kader zijn indicatief en zullen verder uitgewerkt worden. Daarbij is het streven om vooral ruimte te geven aan de voetganger en de fietser zoals ook verwoord in het Gebiedsperspectief en het Zaans Mobiliteit en Vervoerplan. De afdeling verkeer is hier momenteel mee bezig.

1.4 Toren aan de Zaan

Het sterk verdichte volume aan de Zaan zal in fase twee gerealiseerd worden. Met een gelijk blijvend programma zal onderzocht worden of de hoge toren een set back kan krijgen ten opzichte van de Zaan. Daarmee ontstaan wellicht nog meer een meer eenduidige wand aan de Zaan met een prettige menselijke schaal en komt de toren meer aan het pleintje te liggen achter de monumentale fabriek. Dit vervolgonderzoek staat de haalbaarheid van de ontwikkeling niet in de weg.

1.5 Bouwhoogtes

De Peperstraat wordt een sterk stedelijk gebied. Om de nieuwe massa naadloos te laten aansluiten op de omgeving zijn de nok en goothoogtes en in schaal aftrappen naar de omgeving in dit document vastgelegd. Om bij de verdere uitwerking voldoende ontwikkelruimte te hebben mogen de aangegeven hoogtes met maximaal 1 meter overschreden worden.



2 Stedenbouwkundige basis principes

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geven wij de lezer inzicht in een aantal basis principes en theorieën waarop het stedenbouwkundig kader is gebaseerd. Hierdoor ontstaat een beeld van de motivatie en achtergrondgedachten van ontwerp beslissingen die genomen zijn in het stedenbouwkundig kader.

2.2 De straat is van mensen

Jane Jacobs heeft zich als journalist in New York hard gemaakt om de straat terug te geven aan spelende kinderen en de bewoners. Dit in een tijd (jaren 60) waarin de auto de heilige koe was. Waarin hele wijken moesten wijken voor de bereikbaarheid met de auto. Haar boek; "Genius of common sense, the death and life of great american cities," was toen weinig geaccepteerd maar nu volop geprezen. Het stokje is inmiddels overgenomen door Jan Gehl met zijn boek "Cities for People" en zijn pleidooi voor voetgangersvriendelijke steden. Met dit gedachtengoed is het stedenbouwkundig kader opgezet.

De auto is in dit stedenbouwkundig plan zo veel mogelijk uit de openbare ruimtes geweerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor de fiets en de voetganger en kunnen eenvoudiger sociale interacties aan gegaan worden. De stad wordt weer van mensen. De auto mag nog wel komen, maar is te gast en past zich aan.



Peperstraat 1969 (GAZ 22.02261)



2.3 Een stad beleef je vanuit beweging

Cordon Cullin cullen, "Serial vision" heeft middeleeuwse steden bekeken en kwam tot de conclusie dat in prettig stedelijke gebieden altijd sprake is van een hier en een daar. Dat wil zeggen dat je vanuit waar je staat een oriëntatie punt hebt op waar je naar toe getrokken wordt. En dat onderweg een afwisseling zit in de wanden van de straat. Genoeg afwisseling om het niet saai te maken en eenvormig genoeg om het niet chaotisch te laten zijn. Het lopen door een middeleeuwse stad bestaat uit een opeen schakeling van ruimtelijke belevingen van open en gesloten van ver weg en dichtbij. Van doorkijkjes en doorzichten. Het stedenbouwkundig kader is op deze principes gegrond. Een ontwerp dat vanuit ooghoogte ontworpen is op de beleving van de voetganger en de fietser.

2.4 Encroachment zone

Een encroachment zone is een zone die voor woning de overgang verzorgt tussen privaat en publieke ruimte. Het is een deel van de stoep die voor de bewoners is. Deze zone kan door de bewoners ingericht worden met een bankje, planten bakken. Het geeft net wat meer privacy voor de bewoners en verhoogd het gevoel van sociale veiligheid. De encroachment zone geeft iets van de identiteit van de bewoners bloot en bevordert de sociale interactie en maakt de stad zachter en vriendelijker.



2.5 Binnenstedelijke verdichting

Het verdichten van een stad draagt bij aan draagvlak voor voorzieningen en OV. Met stedelijke inbreidingen wordt voorkomen dat we het buitengebied verder vol moeten bouwen. Een verdichte stad zorgt voor levendigheid op straat niveau en intensiever gebruik van de openbare ruimte. Dit vraagt tevens om meer kwaliteit van de openbare ruimte en een inrichting voor diverse gebruikersgroepen. De stad is van iedereen, een decor voor het stedelijke leven. Het vormt een verzameling van herinneringen en verrassende diversiteit.

2.6 Place Making

Binnen Maak.Centrum Oost wordt ingezet op Place Making. Het gaat daarbij niet enkel om toeristen en dagjes mensen te trekken naar de stad. Het gaat om het realiseren van een inclusieve stad. Waarbij bewoners en ondernemers eigenaarschap voelen van het gebied en mede vormgeven aan de beleving en het gebruik van de ruimte. Er moet een balans ontstaan tussen bezoekers en toeristen en de lokale bevolking. Mensen maken de stad.

The Place Making Wheel is een methodiek waarmee op verschillende parameters beoordeeld kan worden wat de kwaliteit van de plek is. De methodiek is gebaseerd op Alexander Gravin, What makes a great city en Wiliam Whyte, the social live of small urban places.



3 Ruimtelijk kader Peperstraat

3.1 Inleiding

De bebouwing aan de Peperstraat is sterk verouderd en kent veel leegstand. De gebouwen stammen uit de wederopbouw periode en kennen een horizontale geleding. De lange gerektheid wordt nog een keer versterkt door de uitkragende doorlopende luifels aan de gebouwen. Dit samen met het brede wegprofiel leidt niet tot een aantrekkelijke winkelstraat en woonstraat.

Bij de sluis loopt de Peperstraat omhoog. De bebouwing aan de noordzijde ligt ver van de weg en vormt een voorplein die weinig gebruikt wordt. Winkels liggen hierdoor niet aan de straat en niet in de loop.

De aansluiting tussen de Peperstraat en de in het verlengde gelegen winkelstraat de Gedempte Gracht is niet kwalitatief ingericht voor voetgangers. De weg met een grote intensiteit aan bussen domineert het straat beeld.

Er bevindt zich een parkeerplaats halverwege de Peperstraat aan de noordzijde grenzend aan achterkanten van kleinschalige woningen aan de bloemgracht wat de beeldkwaliteit niet ten goede komt.

Aan de oostzijde is een asymmetrisch profiel met kleinschalige woningen aan de noord kant met een kleine korrel en grote platanen en aan de zuidkant wederom een langgerekte horizontaal geleded gebouw met luifels.



3.2 Aanleiding transformatie

De bestaande Peperstraat stamt uit de wederopbouwperiode waarin een goede bereikbaarheid van de binnenstad door de auto uitgangspunt was. De naoorlogse stedenbouwkundige principes werden gerealiseerd in losstaande gebouwen met sterke horizontale geleding aan brede straatprofielen ten behoeve van doorstroming van vooral gemotoriseerd verkeer.

De huidige kijk op de stad is een andere dan die van na de oorlog. Er is meer aandacht gekomen voor de menselijke maat en het uitgangspunt van functie scheiding heeft plaatsgemaakt voor de doelstelling om juist functies maximaal met elkaar te mengen. Voor de openbare ruimte is de mogelijkheid tot verblijven en het daartoe reduceren van de ruimte voor autoverkeer uitgangspunt. Klimaatveranderingen hebben het bewustzijn van het belang van groen en schaduw en natuurinclusiviteit verhoogd. Dit heeft consequenties voor de eisen die aan de kwaliteit van de openbare ruimte worden gesteld. Met het koersdocument Mobiliteit wordt ingezet op hoogwaardige openbare ruimte in een verdichte stad waarin niet de auto maar de voetganger en de fietser prioriteit hebben, in combinatie met hoogwaardig openbaar vervoer.



Bestaande situatie Peperstraat



3.3 Zaanse Idioom

Met de vernieuwing van het centrum van Zaandam (Inverdan) is indertijd een beeldkwaliteitsplan geschreven waarin de “genius loci” van de Zaanstreek als uitgangspunt werd genomen. Behalve het belang van water in het landschap en het feit dat gebouwen bijna op het water gebouwd lijken te zijn, werd een reeks kenmerkende gebouwsoorten en bouwstijlen in de successievelijke perioden in beeld gebracht met het doel daaruit een reeks van voor de Zaanstreek kenmerkende referenties te verzamelen, die zouden kunnen helpen om de essentie van Zaanse identiteit tot uitdrukking te brengen in de aanstaande ontwikkelingen.

Vergeleken met gemetselde fabrieken en pakhuizen, mansardegekapte arbeiderswoningen, neoclassicistische patriciërs woningen etc. die allemaal ook overal elders in de Nederlanden voorkomen, leek het schijnbaar onaanzienlijke “groene zaanse huisje”, naast de Zaanse molen, het meest bijzondere, expressieve en bovendien “wereldberoemde” bebouwingstype, dat geschikt was om Zaanstad sterker op de kaart te zetten. Uiteindelijk heeft dat geleid tot het inzetten van dit specifieke vocabulaire voor het Stadhuis, Intell en voor tal van andere grote projecten. Ook voor de nieuwe woonhuizen op de eilanden en voor kleinschalige bebouwingen aan oost en westzijde is het groene zaanse huis vaak als referentie gebruikt.

Voor grotere projecten waarin lange gevelwanden worden gerealiseerd is het hanteren van het “groene huis” als basisvocabulaire problematisch; het leidt al gemakkelijk tot het eindeloos repeteren en variëren van voor de horizontale structuur geplaatste gevelelementen. In de architectuur van de nieuwe Peperstraat is er behoefte aan een architectuur die de grote ruimte als geheel omvat, anderzijds aan referenties naar Zaanse vernaculair op een vernieuwende manier.



Referenties uit omgeving



Burcht / Zuidijk / Klauwershoek

Talmar buurt

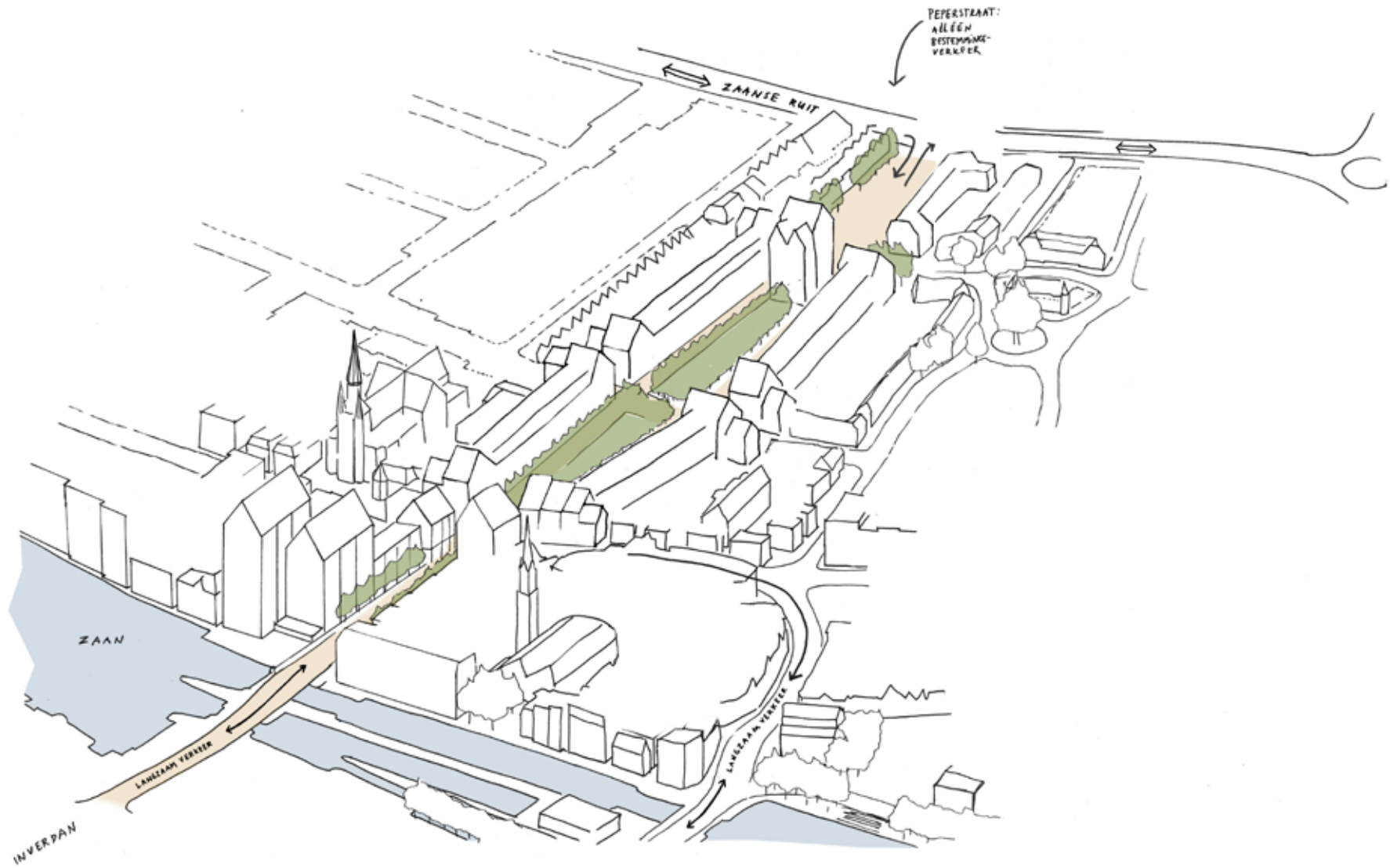
Talmar buurt

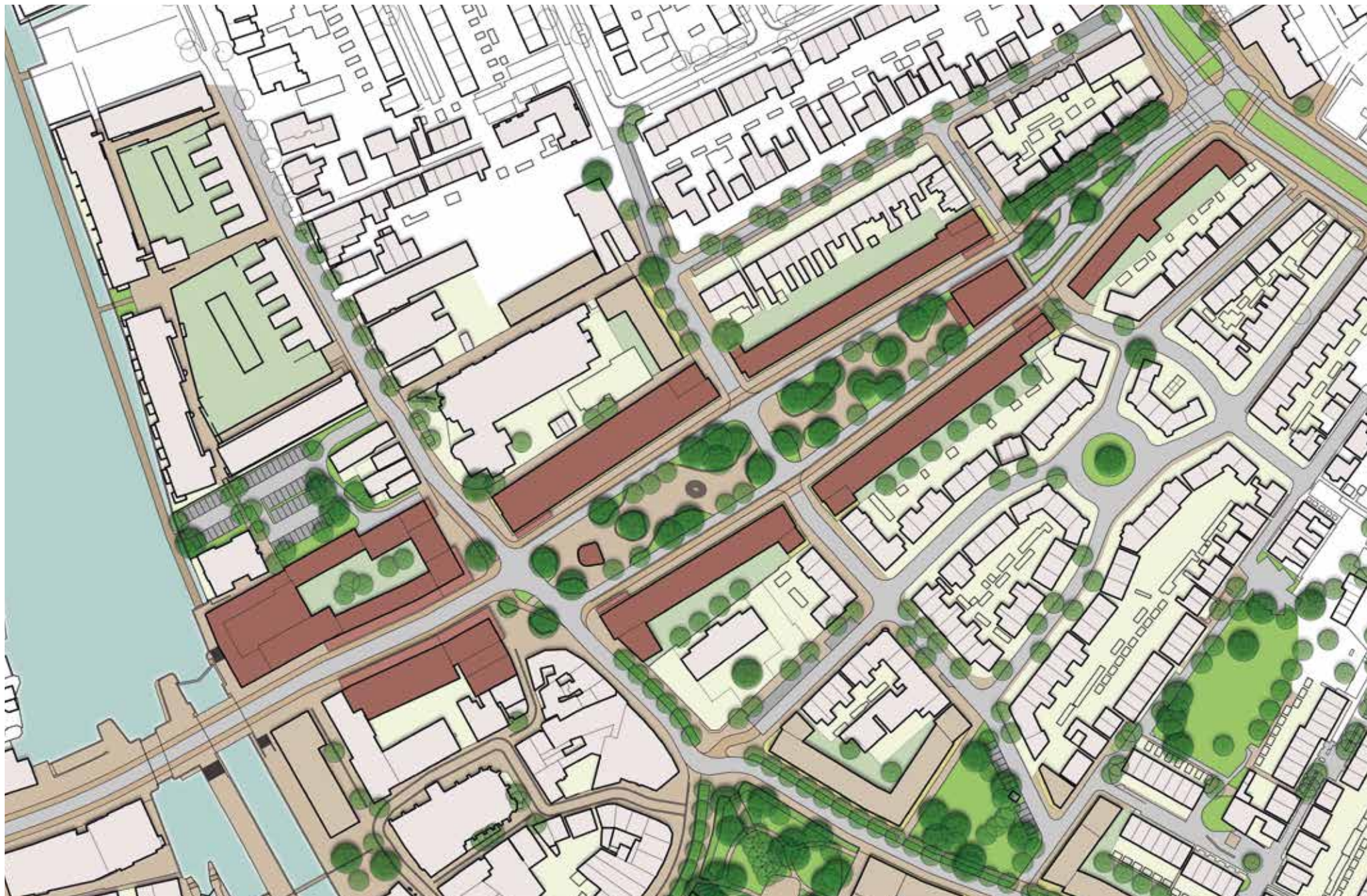
Referentie baksteen architectuur toekomstige Peperstraat



H.P. Berlage plan Amsterdam Zuid,
Lange dakvalken met grote dakaoverstekken, ritmische erkers en verbijzonderde hoek oplossingen.

Verbeelding stedenbouwkundig kader





3.4 Architectuur in dienst van de stedelijke ruimte.

De stedenbouwkundige opzet en architectuur van de vernieuwde Peperstraat refereert aan de periode in de Nederlandse stedenbouw en architectuur geschiedenis waarin, door ondermeer Berlage, stadsuitbreidingen werden ontworpen als een stelsel van hiërarchisch geordende verschillende ruimtevormen. Deze bestonden uit hoofdstructuren van brede bomenlanen, pleinen, zijstraten en buurtpleintjes. De architectuur werd ingezet om de verschillende stedelijke ruimten van goed geproportioneerde wanden te voorzien die in relatie stonden tot de openbare ruimte. Om de harmonische relatie tussen stedelijke ruimtevormen en eromheen staande bebouwing te bereiken werden de randvoorwaarden voor de architectuur sterk gedicteerd door de stedenbouwkundige opzet: eerst de stedenbouw, daarna de architectuur.

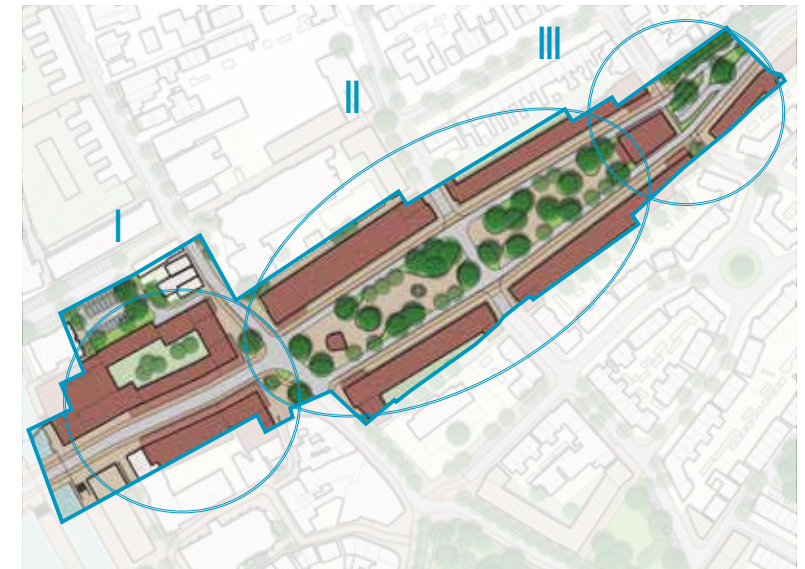
De Talmar-buurt, aan de zuidkant van de Peperstraat, is een kleinschalig voorbeeld van deze opvatting.

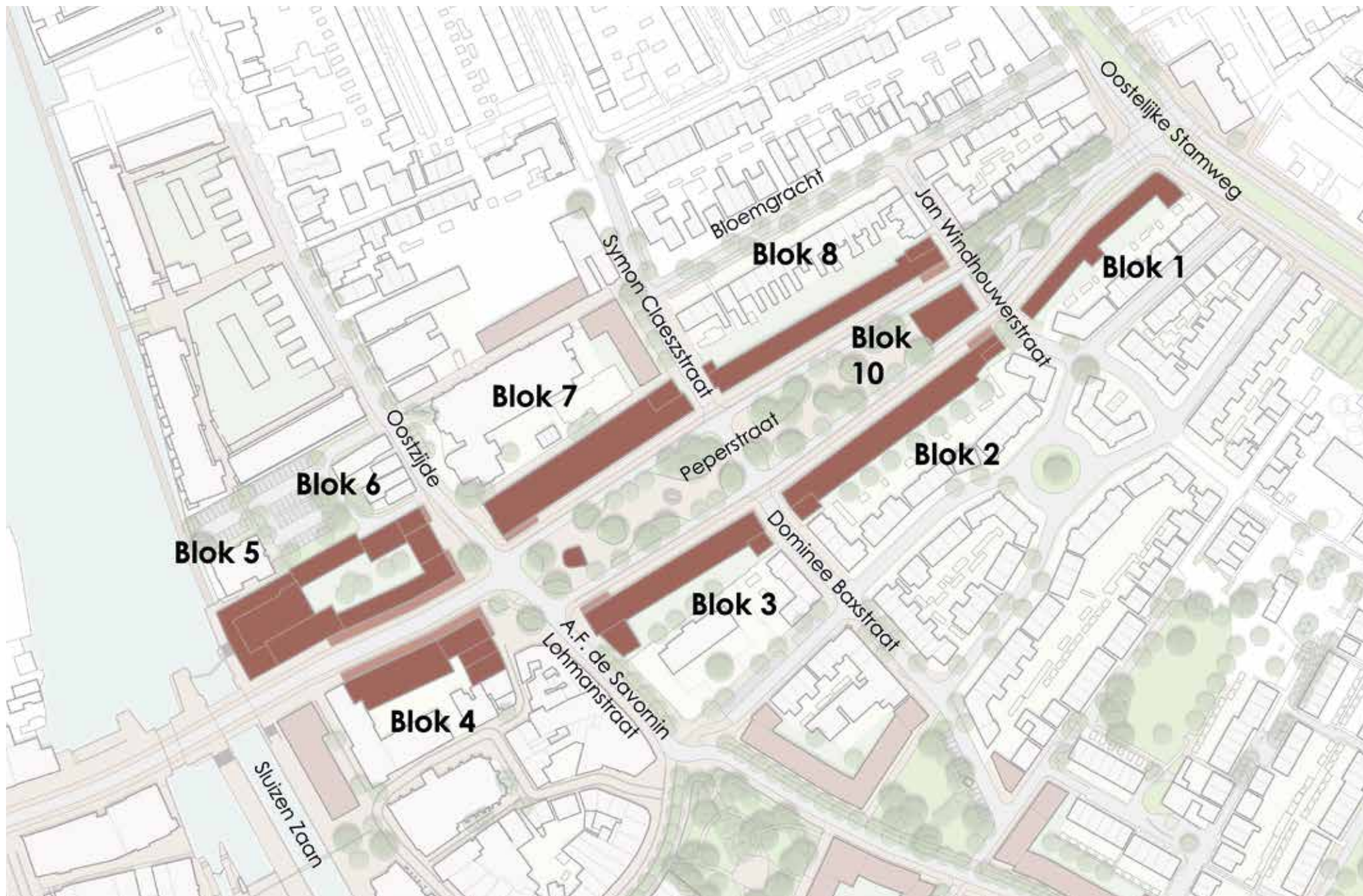
De nieuwe Peperstraat ligt zoals gebruikelijk in het verlengde van de Gedempte Gracht en is nog steeds van belang als oostelijke toegang tot het centrum van Zaanstad, maar dan wel op een andere manier. De metamorfose die in de plannen wordt voorzien zal de huidige verkeersgoot voor auto's omvormen tot een fors langgerekt bomenplein. Onder dit bomenplein komt een parkeergarage in een laag. Deze zal als oostelijk bronpunt voor het commerciële centrum dienen en voor de nieuwe bewoners. Het autoverkeer wordt daarbij direct aan het begin van de straat opgevangen. De parkeergarage ligt op een logische entree en route naar de stad. Het realiseren van

een parkeergarage speelt de Burcht en de Prins Hendrikkade vrij van parkeren zodat ook daar een hoog waardige openbare ruimte gerealiseerd kan worden.

De Peperstraat komt ca 60 cm hoger te liggen dan de omgeving. Hierdoor wordt de helling naar de brug minder stijl en de helling van de parkeergarage minder lang en ontstaat er een hoogteplek bij water overlast. Buitenruimte ontwerpers onderzoeken momenteel de hoogte ligging in relatie tot de omgeving.

De Peperstraat is daarbij onder te verdelen in drie gebieden. Komend vanaf de Gedempte Gracht en de sluis: een sterk verdichte deel met arcades ter weerszijden (I); een langgerekt bomenplein in het midden (II), en een voorruimte vanaf het oosten (III).



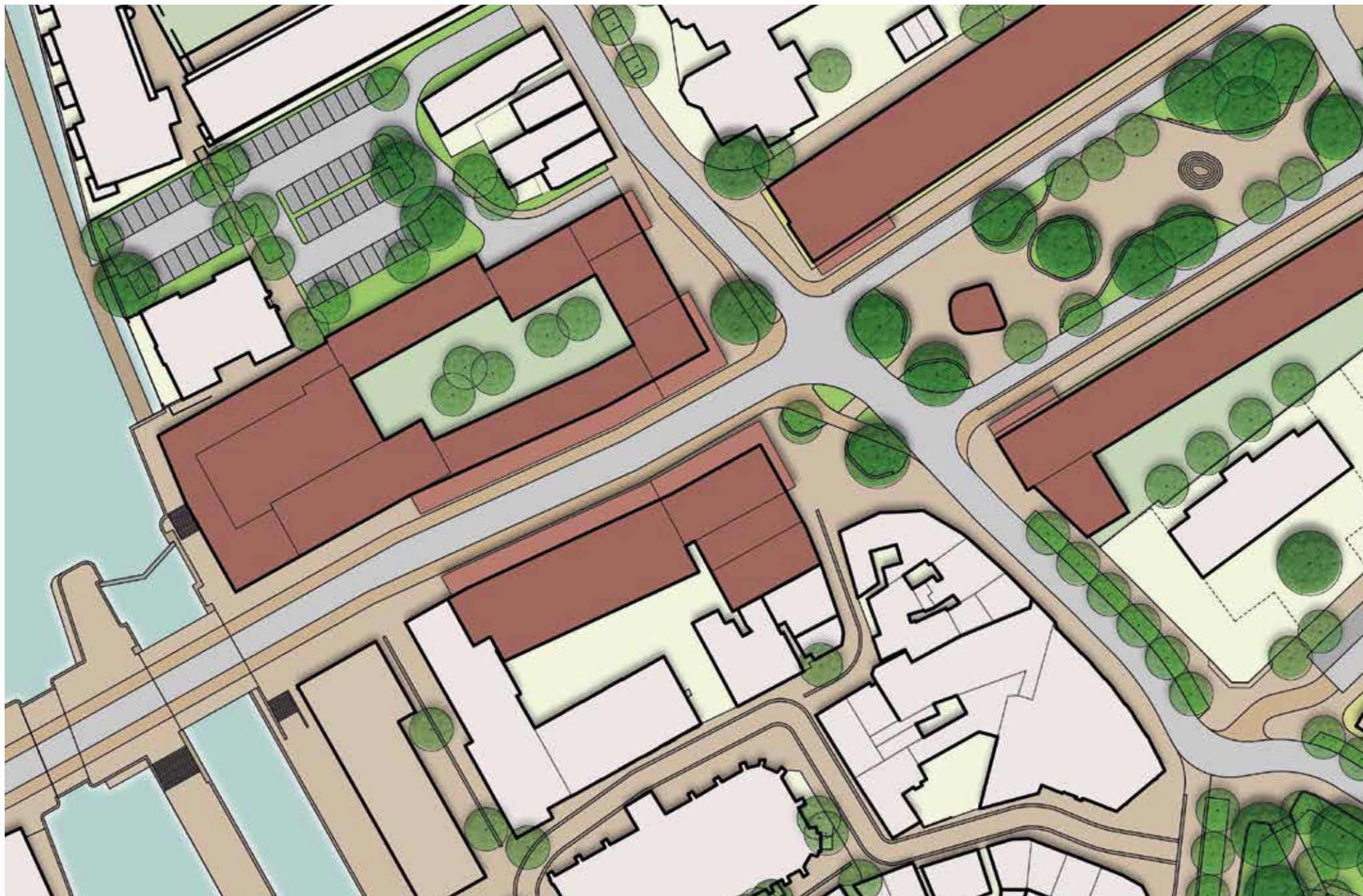


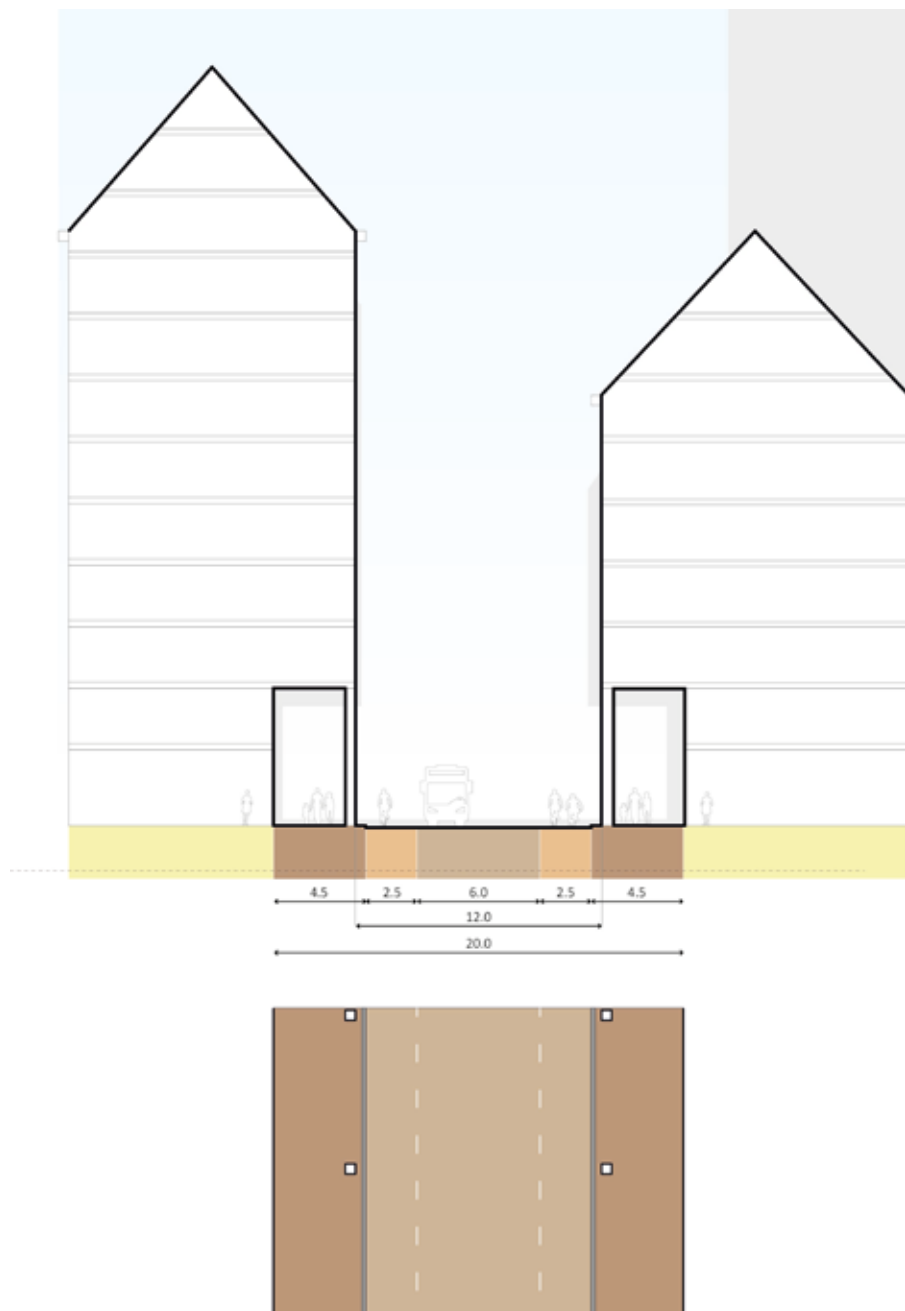
3.5 Sterk verdichte deel met arcades (I)

Dit deel kent meervoudige volumes met een hoogte accent als markering van het ensemble. De dubbele toren staat nabij de positie van de Beatrix toren en zal reeds vanaf het stationsplein zichtbaar zijn op de as van de Gedempte Gracht. De preciese positie van de toren aan de Zaan zal nog onderzocht worden.

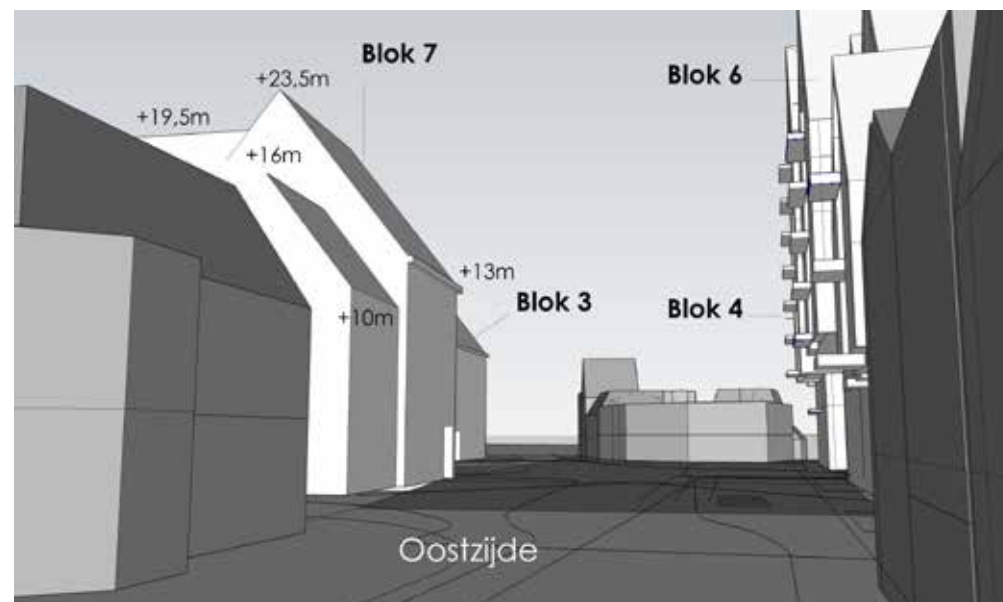
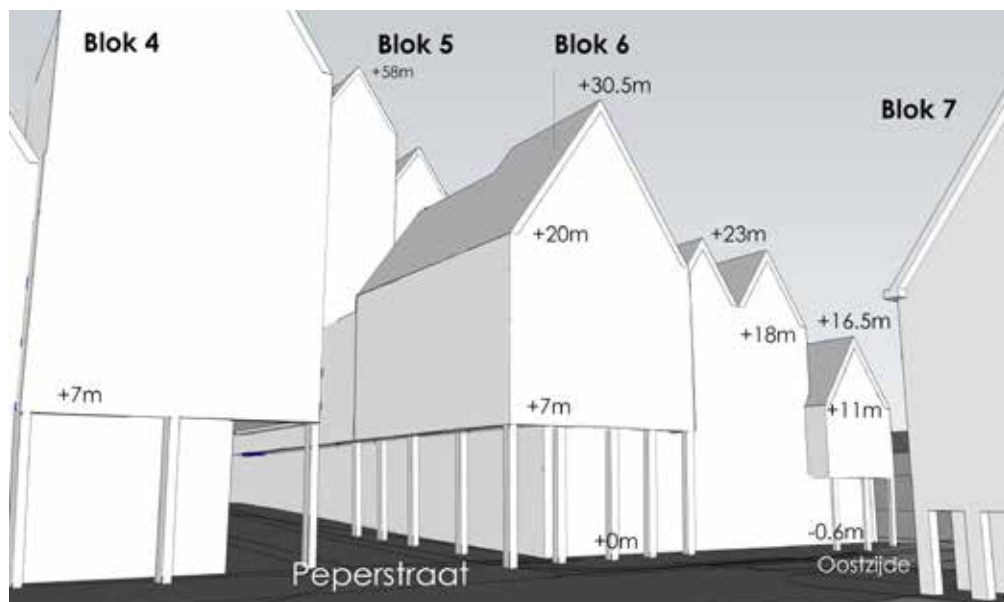
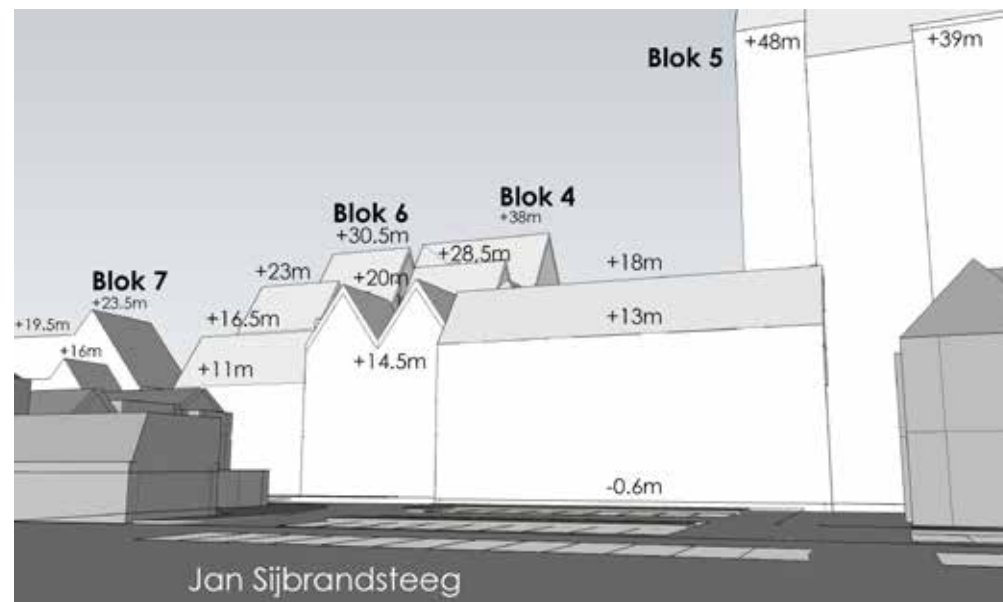
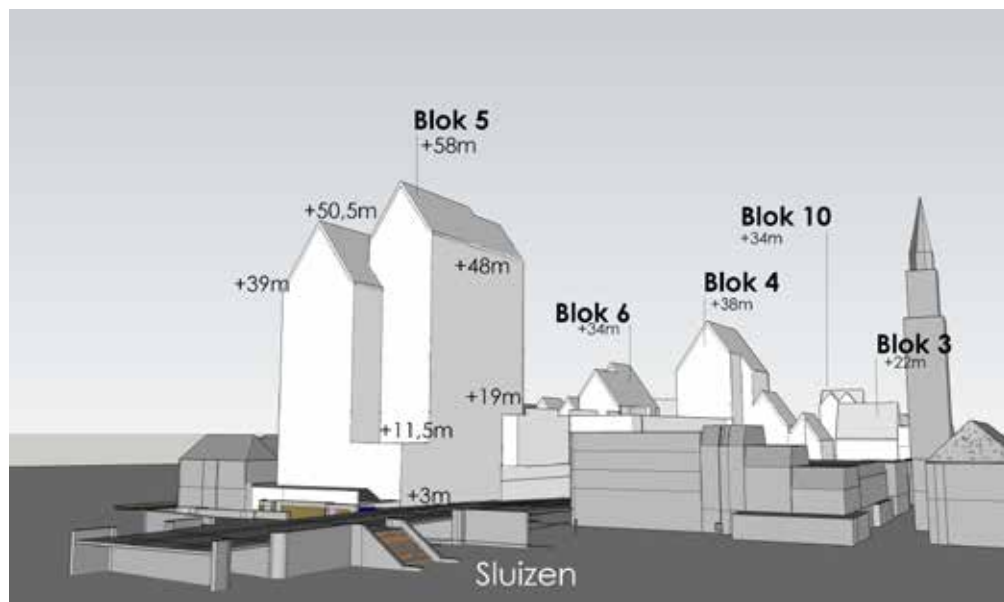
Aan de Oost kant van dit deelgebied ontstaat een wand van hogere fronten die de rooilijn van de Oostzijde continueert en doorloopt richting Klauwershoek. Dit vormde vroeger ook de hoofd route. Op de kop van het bomenplein ligt een lager hoogte accept die de voornameruimte van het bomenplein begrenst en de doorgang naar de Sluizen accentueert. Zijdelings in de richting van de Oostzijde en Klauwershoek trapt de bebouwing af om in schaal aan te sluiten op de historische bebouwing. De Peperstraat wordt over dit deel sterk versmald om nog sterker de weidsheid van de Zaan enerzijds en het bomenplein anderzijds te kunnen ervaren. Arcades aan beide zijden van de weg vormen een overbouwing van het trottoir. De plint is gevuld met commerciële functies die de verbinding maken met het kernwinkelgebied aan de andere kant van de brug. Tussen de Gedempte gracht en dit deel wordt de openbare ruimte op termijn







Doorsnede sterk verdichte deel (I)



Om een goede aansluiting te realiseren op de bestaande dwarstraten is er bijzondere aandacht gegaan naar het aftrappen van de massa. Hierdoor ontstaan kwalitatieve schaalprongen die de geleidelijke overgang verzorgen naar de lagere bebouwing uit de omgeving. De nok en goot hoogtes en kap vormen worden hiermee begrenst. Er is een overscheiding van 1 meter mogelijk bij verdere doorontwikkeling.

3.6 Langgerekt bomenplein (II)

Dit is de door zijn grootte de belangrijkste openbare ruimte van het Peperstraat. In dit deel worden hoofdzakelijk woningen gerealiseerd. Op de westelijke koppen van blok 3 en 7 en in de toren 10 komt op de begane grond en commerciële invulling. De begane grond kent een hogere plafond hoogte zodat in de toekomst het nog mogelijk is om deze te transformeren tot andere functie. Bij de woningen ligt de vloer wat verhoogd om het gevoel van privacy te versterken. Op de beide koppen van dit langgerekt plein zijn hoge volumes gedacht, met topgevels in de lengtes van het plein. Deze topgevels beëindigen de ruimte. De langsijden van het plein zijn enigszins hol geknikt waardoor de pleinruimte in het midden iets breder is en de ruimtelijke werking heeft van een gestrekt ovale vergader- of eettafel: iedereen die zich eromheen bevindt, kan naar het centrum kijken en ook elkaar zien.

De architectuur van de bebouwing zorgt door de gestrekte samenghangende wanden voor een krachtige omsluiting van het bomenplein, nog versterkt door op de uiteinden naar voren stekende huizen op een colonnade over het trottoir. Halverwege de lengte van de grote centrale ruimte zijn aansluitingen van dwarsstraten ter weerszijden. De bebouwingsskopen voorzien van kappen die het mogelijk maken af te trappen en in maat te bemiddelen naar de woonbebouwing aan deze zijstraten.



De vier bebouwingsblokken die het bomenplein omsluiten zullen, hoewel ze verschillend soortige woonprogramma's bevatten, in het ontwerp worden opgevat, gematerialiseerd en gedetailleerd als één ensemble. Kenmerkend zijn de al genoemde beëindigingen op de uiteinden. Tussen deze topgevelgebouwen is een lang gevelvlak opgespannen, aan de bovenzijde afgezoomd met een fors overstekende dakrand. Ritmering in het gevelvlak wordt aangebracht door de verticalen van erkers onder de dakrand en ook erbovenuit als dakkapellen of balkons. Tussen de erkers de reeksen ramen met elkaar verbonden door een decoratief lijnenspel van contrasterende horizontalen. Het dakvlak blijft ten alle tijde afleesbaar als ruimtelijke eenheid.

Relatie tussen de woonprogrammering op de onderste verdiepingen en de openbare ruimte is voorwaarde voor betrokkenheid van bewoners bij de woonplek en een levendige en veilige openbare ruimte. Koppen en hoeken zijn aanleiding voor bijzonderheden. Ze geven enerzijds aanleiding voor in schaal verlaagde aansluitingen naar woongebieden ter weerszijden van de Peperstraat, anderzijds bieden ze in het beeld van de Peperstraat geprononceerde expressies van de achterliggende woongebieden.

Aan de beide uiteinden van de twee blokken lange openbare ruimte bevinden zich meer verticaal geordende en hogere gebouwen om de ruimte te beëindigen. Het oostelijke torentje maakt aan de oostzijde deel uit van de wand van de dwarsstraten ter weerszijden en richt zich aan de westzijde, compleet met horeca op de begane grond, op de ruimte van het bomenplein.

Er wordt voorzien in een gedifferentieerde woningbouwprogramma waaronder appartementen voor starters en senioren.

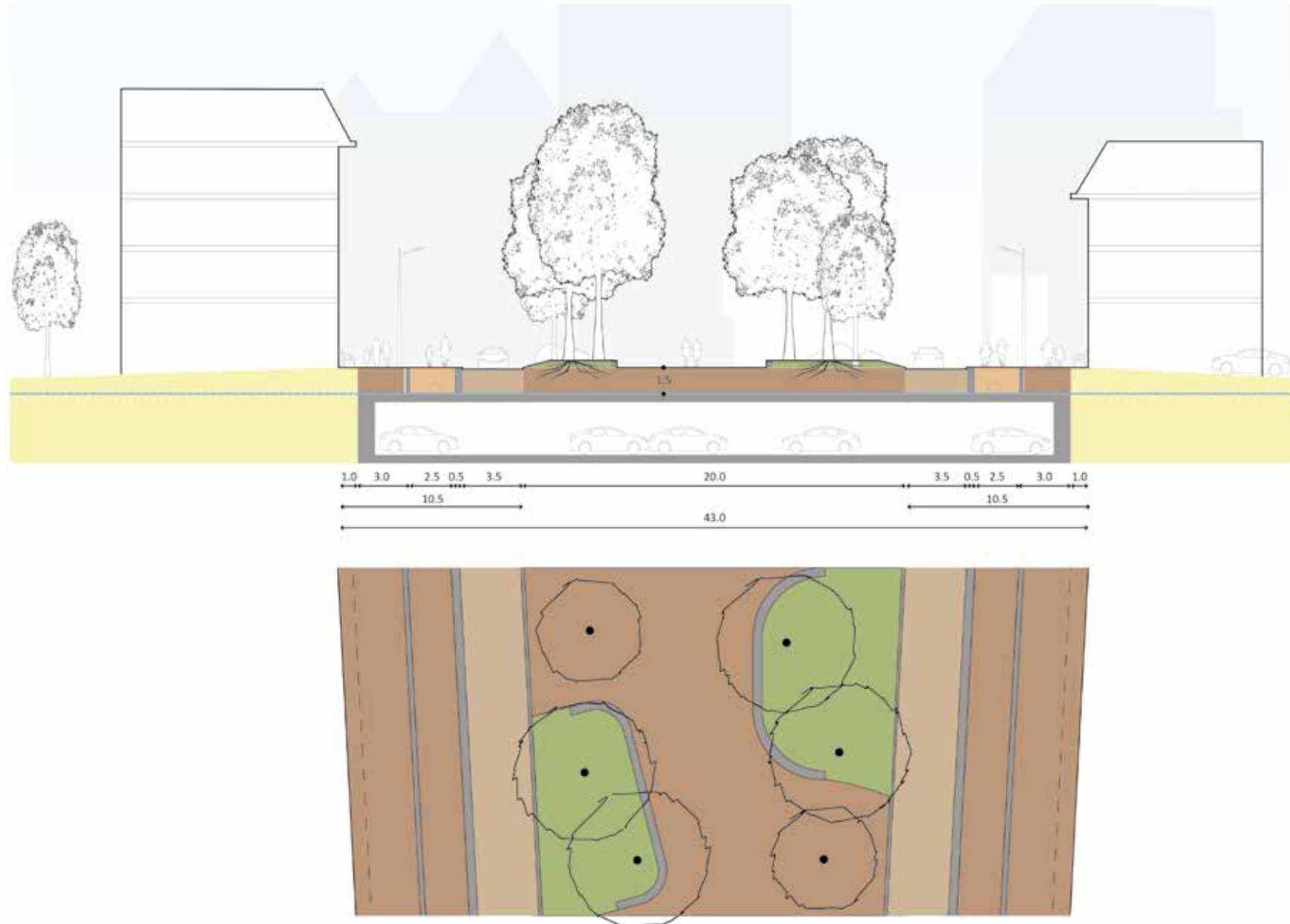
Het bomenplein is een plek die ruimte biedt voor zowel bewoners van de Peperstraat en de omgeving als de bezoekers aan de stad. Er zullen bankjes zijn en speel toestellen en ruimte voor een kleinschalig evenement.

Bij de inrichting van het bomen plein wordt gewerkt met half verharding. De bomen zullen bewateringsinstallatie krijgen en keuze voor bomen die tegen een stootje kunnen. Bomen zullen wellicht in verhoogde perken geplaatst worden om nog meer groeilaag te creëren zodat ze kunnen uitgroeien tot bomen van 2e grootte.

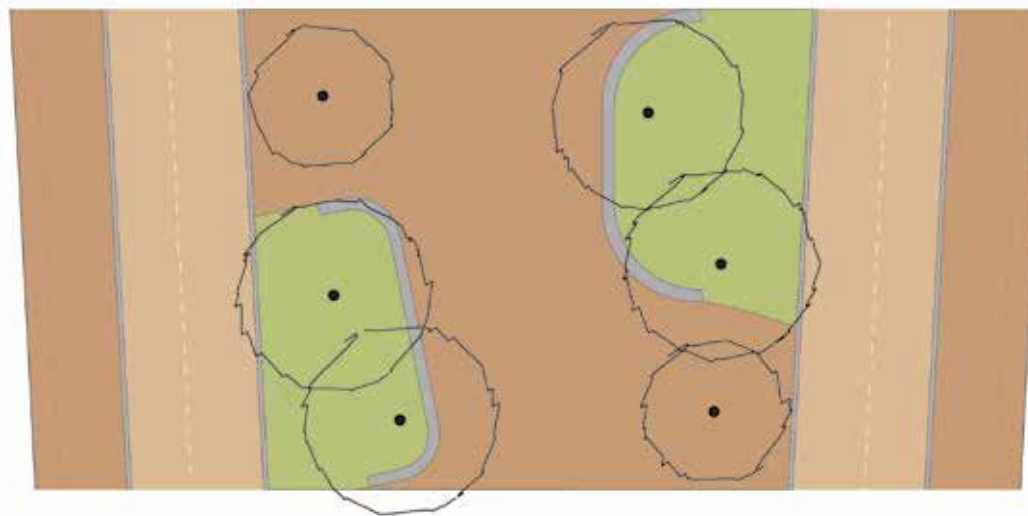
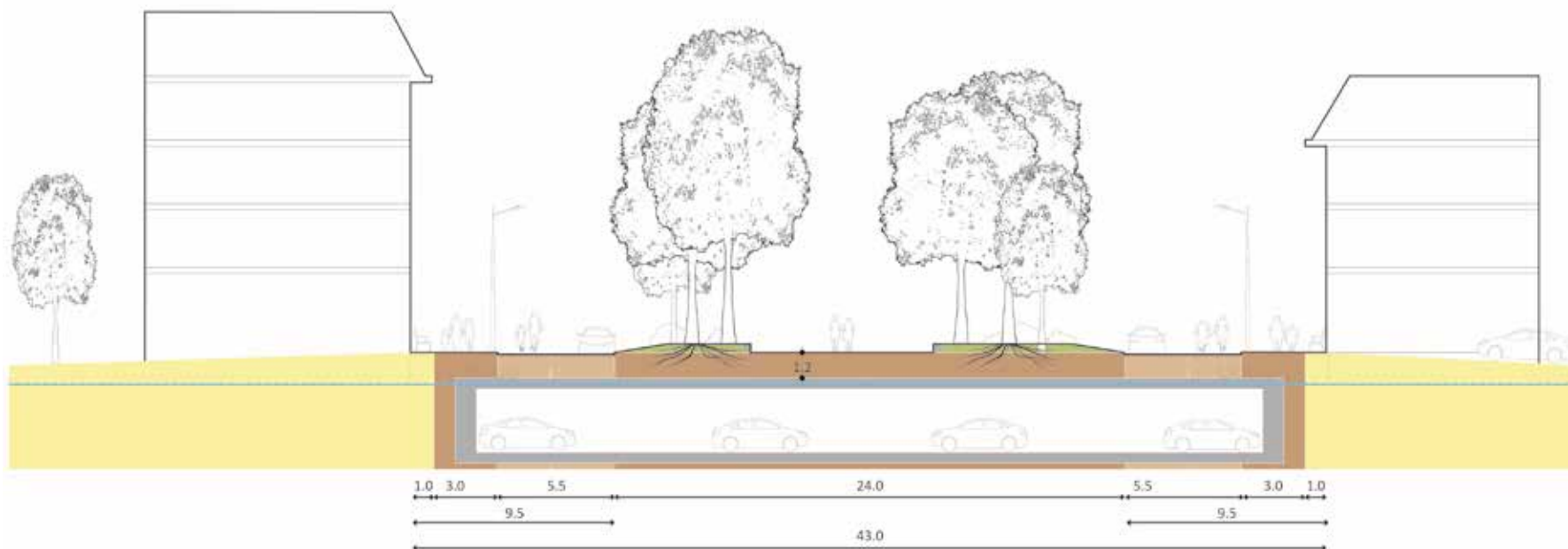
De Peperstraat komt wat hoger te liggen dan de omgeving om de bestaande helling naar de sluizen minder stijl te maken.

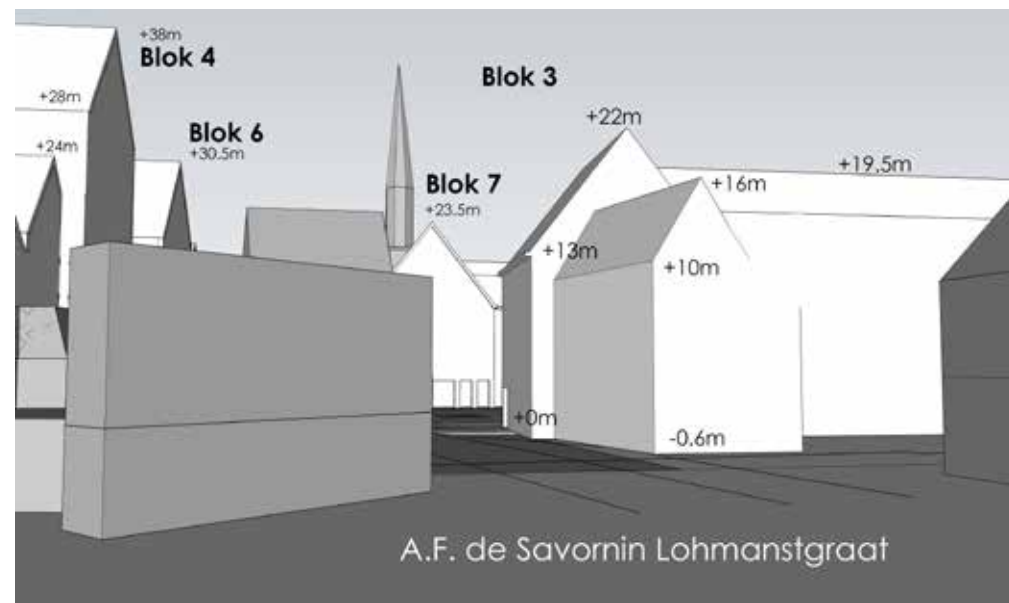
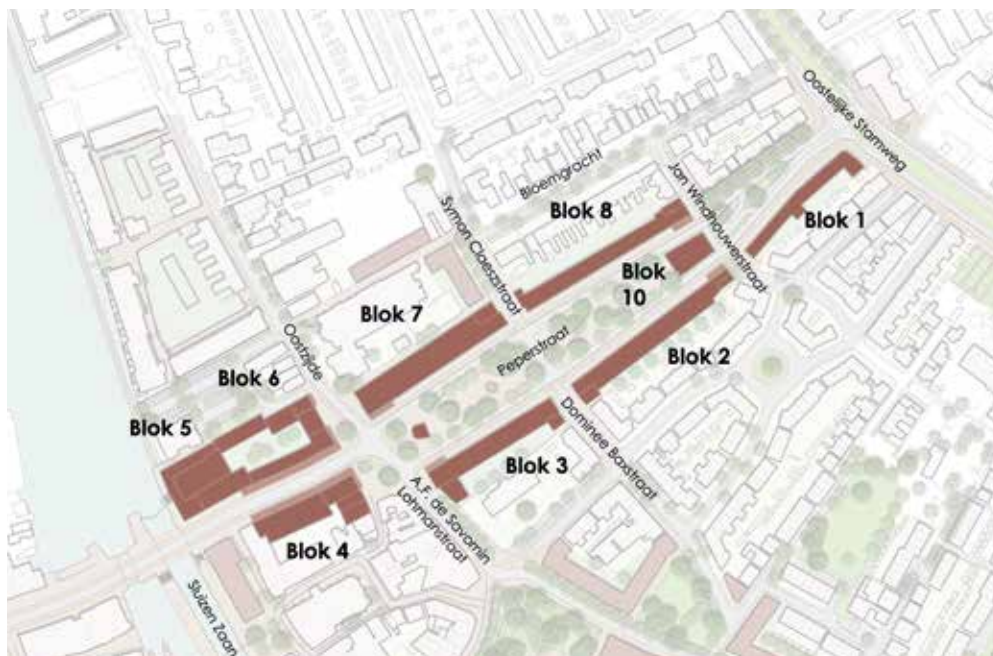
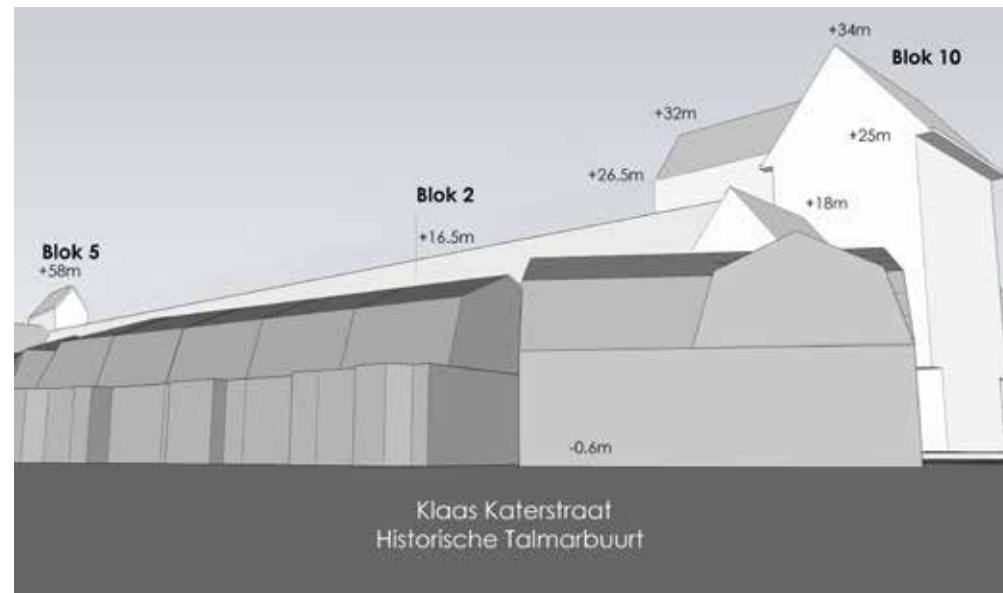
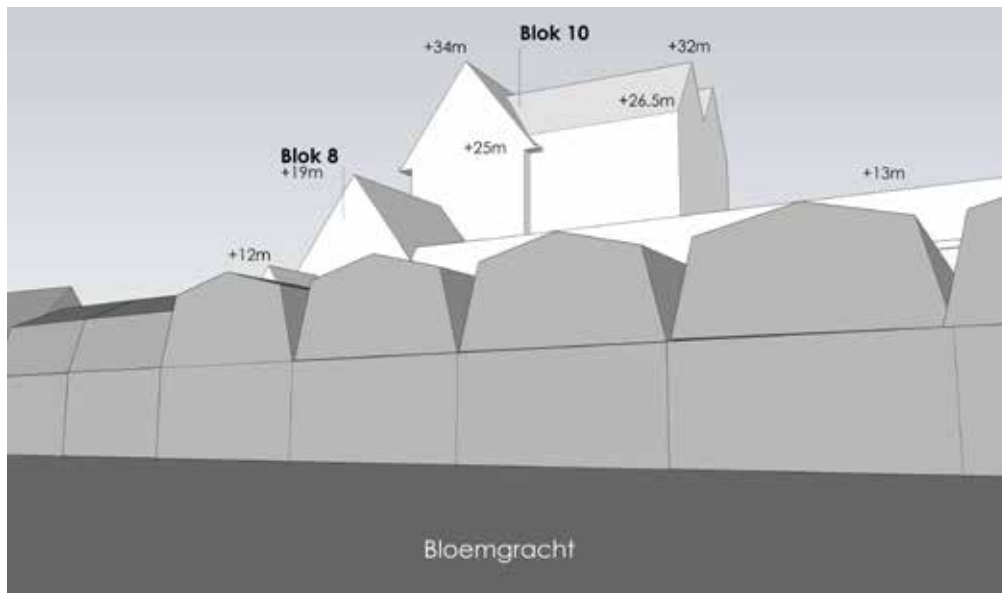


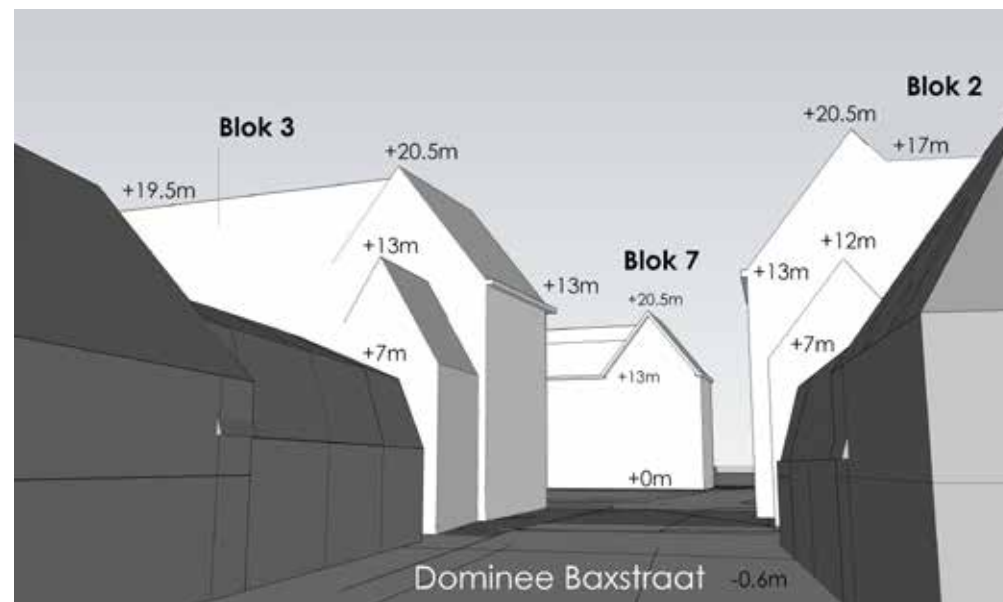
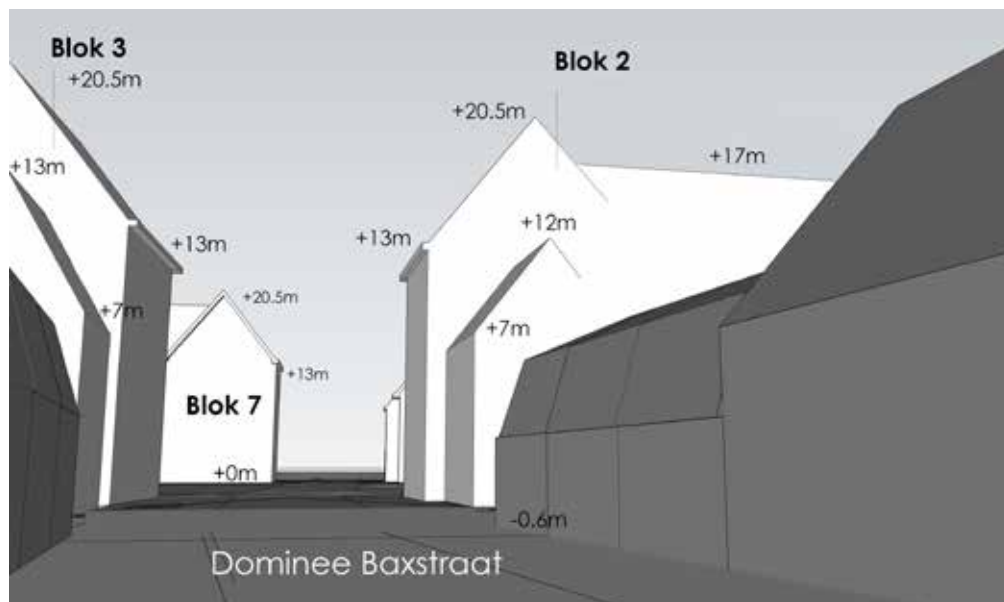
Opzet op basis van huidig gemeente beleid



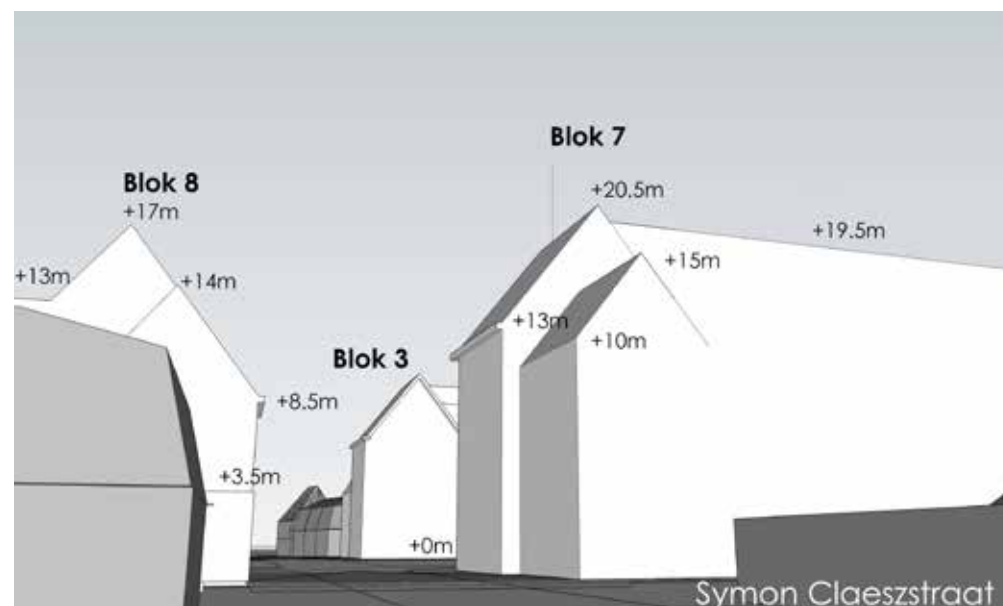
De hoogte ligging van de peperstraat en het grond pakket boven de parkeergarage worden nog nader onderzocht. Een dikker pakket betekend een langere helling voor de parkeergarage maar meer ruimte voor bomen.

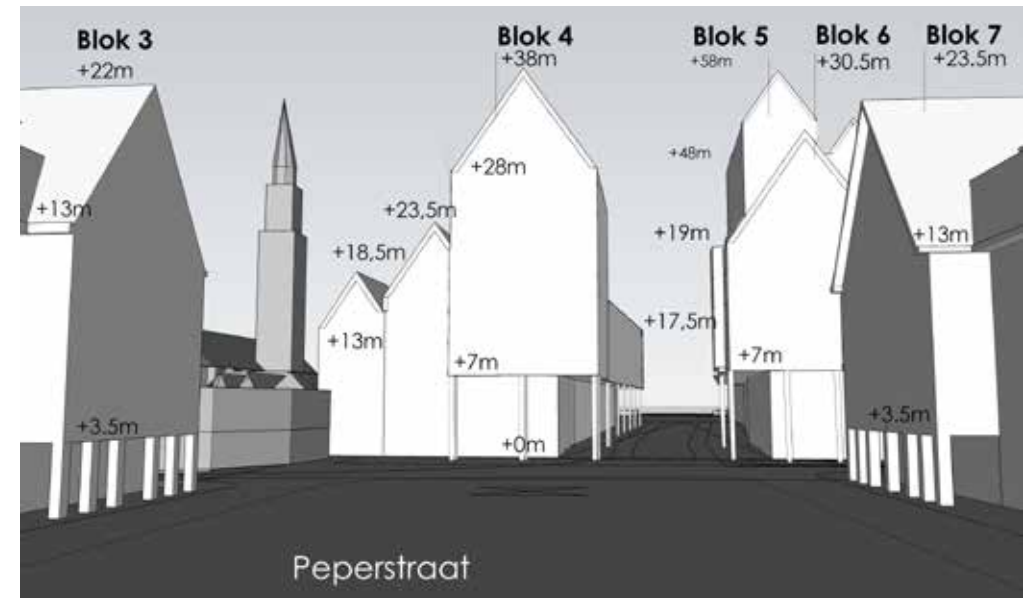
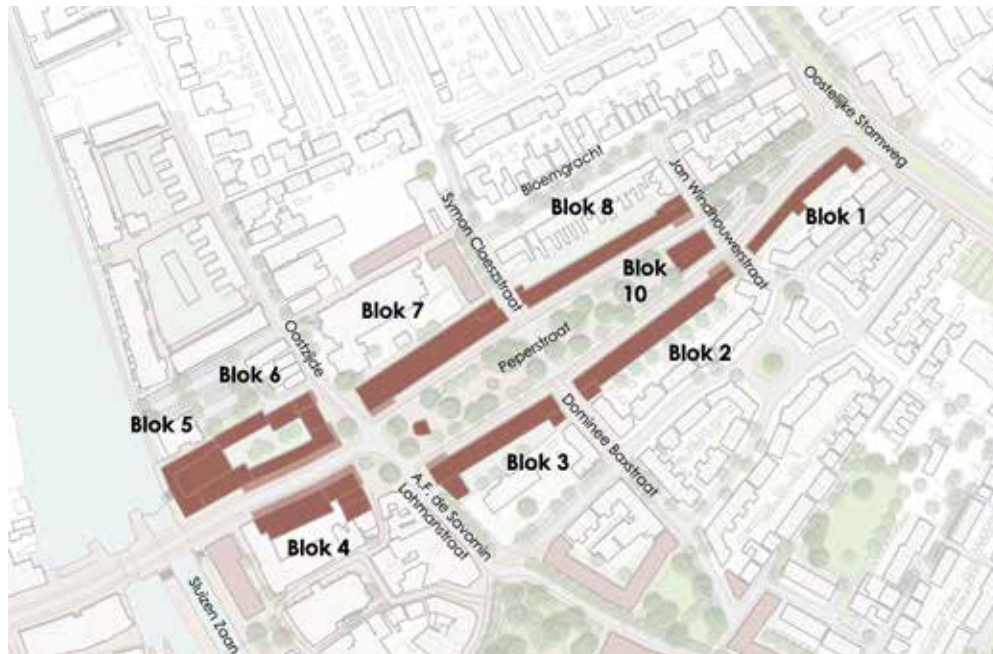
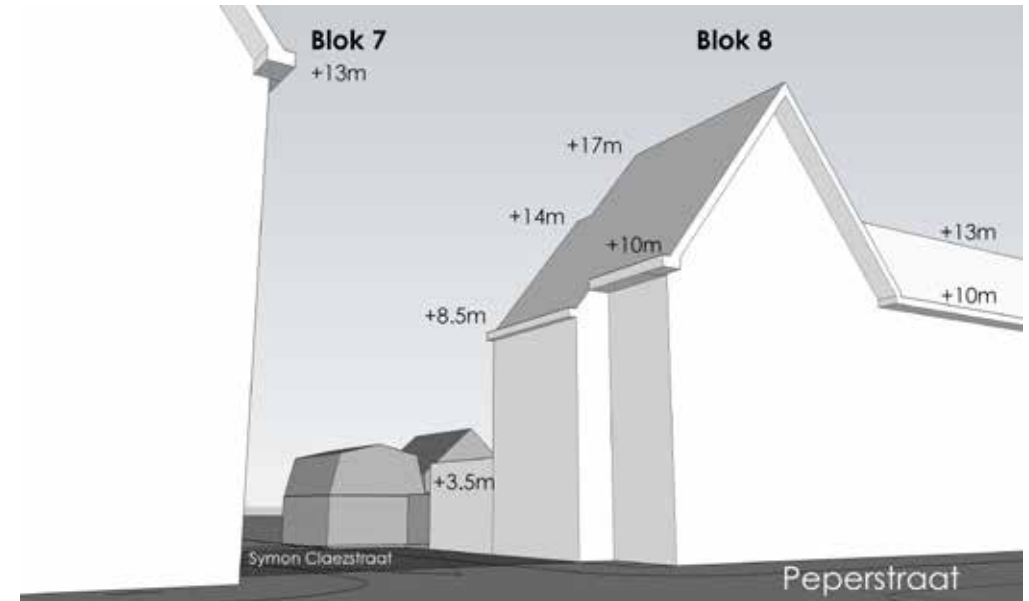
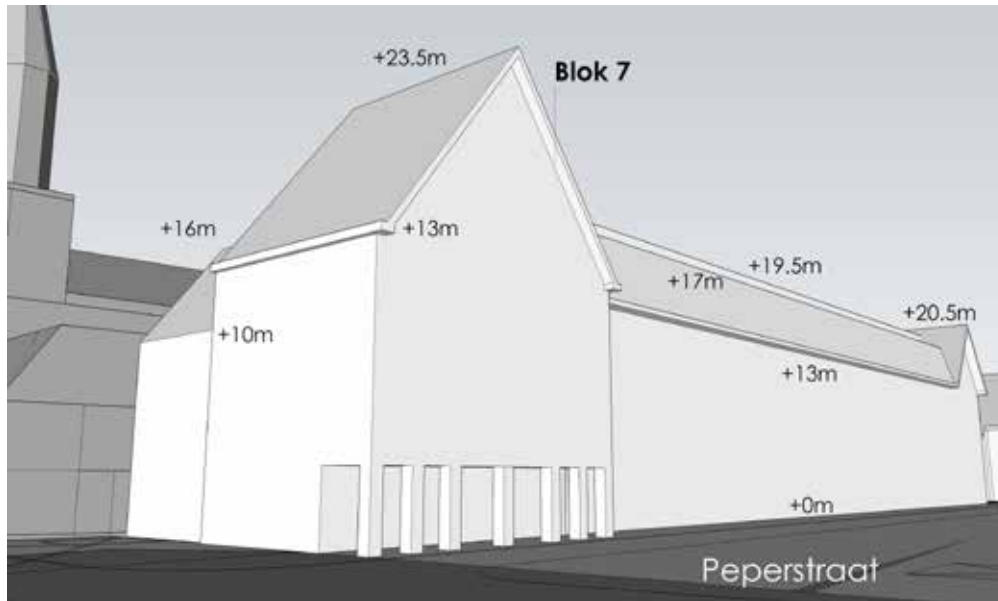






Om een goede aansluiting te realiseren op de bestaande dwarstraten is er bijzondere aandacht gegaan naar het aftrappen van de massa. Hierdoor ontstaan kwalitatieve schaalessprongen die de geleidelijke overgang verzorgen naar de lagere bebouwing uit de omgeving. De nok en goot hoogtes en kap vormen worden hiermee begrenst. Er is een overscheiding van 1 meter mogelijk bij verdere doorontwikkeling.





Om een goede aansluiting te realiseren op de bestaande dwarstraten is er bijzondere aandacht gegaan naar het aftrappen van de massa. Hierdoor ontstaan kwalitatieve schalsprongen die de geleidelijke overgang verzorgen naar de lagere bebouwing uit de omgeving. De nok en goot hoogtes en kap vormen worden hiermee begrenst. Er is een overscheiding van 1 meter mogelijk bij verdere doorontwikkeling.

3.7 Voorruimte (III)

Deze korte ruimte vormt aansluiting op de Oostelijke Stamweg en de oostelijke entree van het Centrum. Het verzorgt de toegang tot de parkeergarage. De bestaande bomen voor de bestaande bebouwing blijven behouden en vormen een tweede begrenzing. De nieuwe bebouwing aan de zuidzijde begeleidt de entree en vormt een herkenbare kop komend vanuit het noorden over de Oostelijke Stamweg. In dit deel dicht bij de openbaar vervoer halte komen naar verwachting zorg woningen. De toren (blok 10) op de as sluit de ruimte af. De hellingsbanen liggen in de openbare ruimte en worden met groene hagen omzoomd. Afdeling verkeer en buitenruimte is deze ruimte verkeerskundige aan het beoordelen en aan het uitwerken.

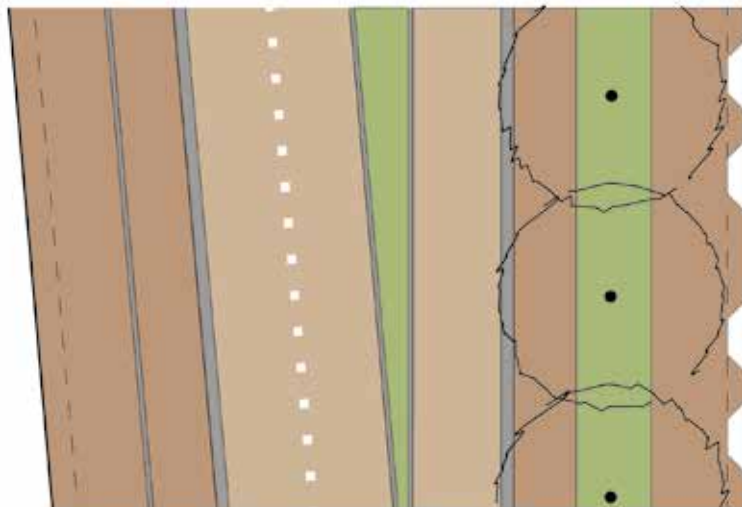


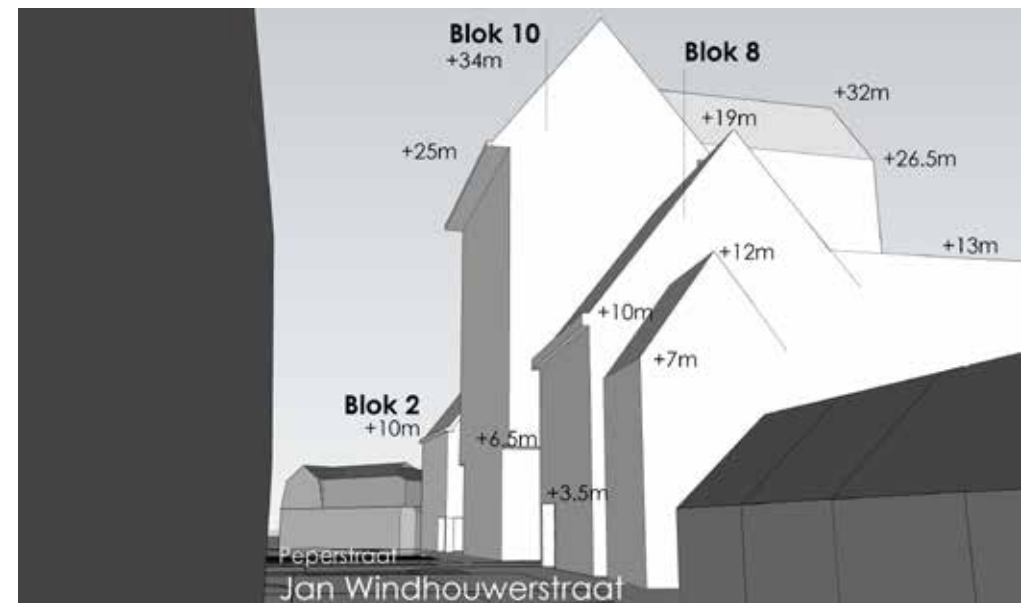
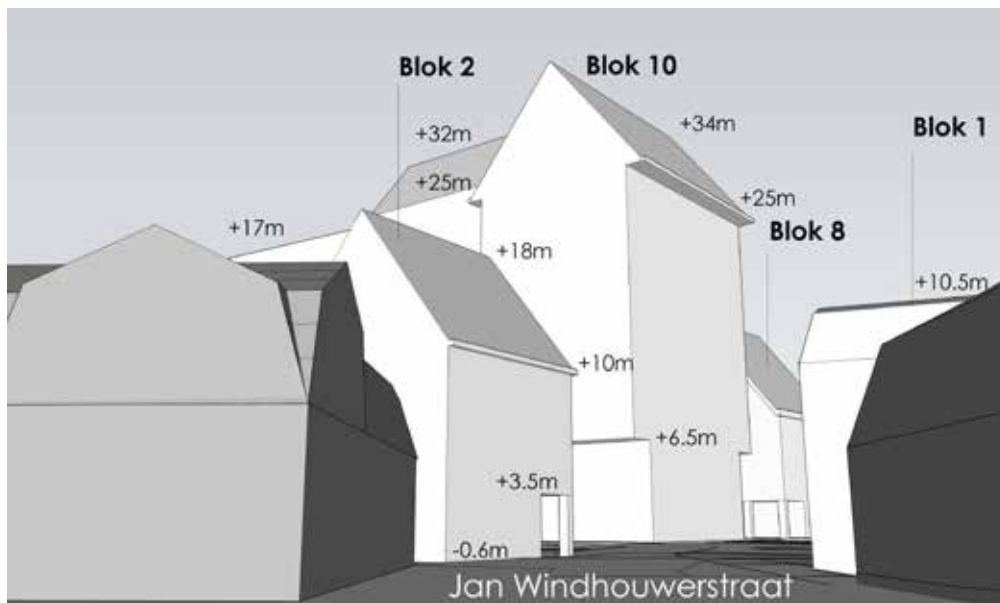
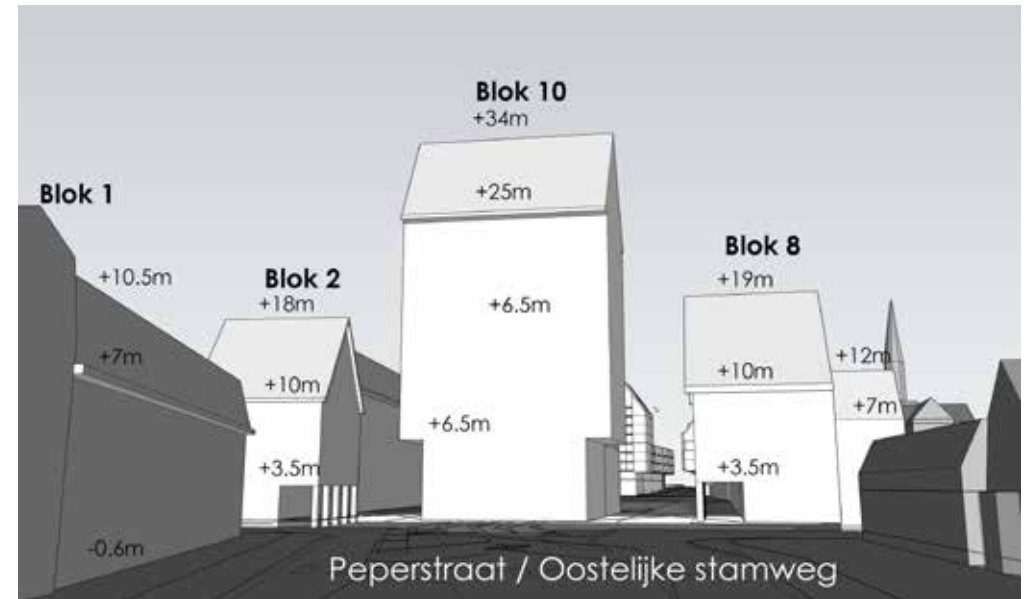
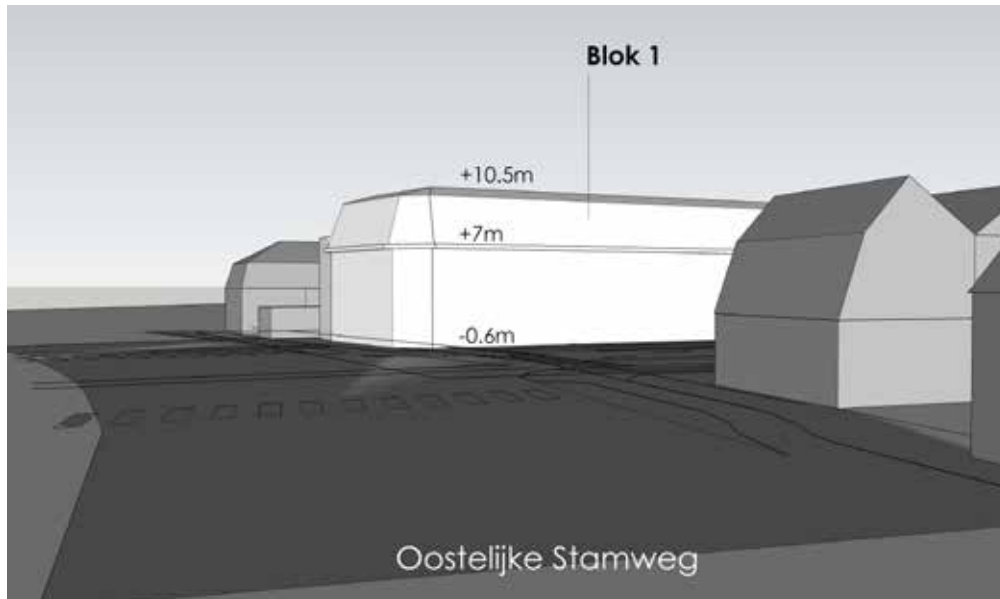




Doorsnede voorruimte (III)

Dit profiel is opgezet op basis van het huidige gemeentelijk beleid. Het streven is om ook hier meer aan te sluiten op de ambitie uit het Zaans Mobiliteit en Vervoerplan. Dit nadere onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De behoefte aan een encroachment zone wordt tevens nog nader bepaald.





Om een goede aansluiting te realiseren op de bestaande dwarstraten is er bijzondere aandacht gegaan naar het aftrappen van de massa. Hierdoor ontstaan kwalitatieve schaa sprongen die de geleidelijke overgang verzorgen naar de lagere bebouwing uit de omgeving. De nok en goot hoogtes en kap vormen worden hiermee begrenst.

4 Beeldkwaliteit Peperstraat

4.1 Beeldkwaliteit bebouwing en openbareruimte

De onderstaande beeldkwaliteitseisen worden gebruikt als richtlijn voor verdere uitwerking en als toetsing document voor bouwplannen.

Beeldkwaliteit gevels

1. Gevels dienen de "korrel" te bevestigen door per korrel een aantal herkenbare karakteristieken te realiseren. Het gaat daarbij per korrel om onderscheidende indeling in raamopeningen, type en proportie van kozijnen, kleur en materiaal van gevel materiaal en kozijnen.
2. Verschil in diepte van de kantelaaf is een extra middel om de korrel te articuleren. Grote volumes hebben grotere diepte nodig om niet te vlak te worden. Kleinere gebouwen kunnen met minder diepte toe. In de traditionele Zaanse houtbouw zijn bijna vlak gedetailleerde kozijnen niet ongevoen.
3. In de gewenste variatie van kozijntypen is een zekere profilering gewenst om via schaduwwerking verfijning te bereiken. Brede vlakke kunststof kozijnen zijn niet passend.
4. Er is articulatie en opdeling in de gevel waarneembaar zonder dat de gevel als eenheid verloren gaat.
5. Er is een onderscheid tussen basement, middenstuk en top door middel van materiaal, diepte, ritmering of kleur.
6. Verschil in diepte in gevelvlakken, bij overgangen tussen materialen, lijsten en randen zijn niet alleen nuttig om water van de gevel af te werpen, maar genereren ook werking van schaduw en licht. Detailleringen werken op grote afstand anders dan van nabij; de maatvoering dient hiermee rekening te houden.
7. Een gebouwgevel moet voldoen aan twee compleetverschillende esthetische eisen: de gevel vormt het decor van de openbare ruimte en de gevel past op de programmatische indeling van het gebouw en kan daar eventueel de expressie van zijn. In de periode van het functionalisme had de laatste eis de overhand. Wanneer gebruiksflexibiliteit belangrijker is leidt dat tot meer neutrale gevelpatronen, waarin van buitenaf er minder verschil is tussen bijvoorbeeld een slaapkamerraam en een woonkamerraam. Dat de ordening van raamopeningen de expressie van het gebouw als korrel moet versterken, is een blijvende eis.
8. Baksteen is een belangrijk gevelmateriaal; decoratie met plastische of grafische middelen van de baksteengevels kan helpen om te neutrale grote vlakken meer expressie te geven of om kozijnen en erkers met elkaar te verbinden.
9. Kleur en materiaal van naast elkaar staande "korrels" dienen op elkaar te zijn afgestemd. Sterke contrasten zijn ongewenst tenzij ze voor een heel bijzondere plek juist wel de beste oplossing zijn.
10. Hemelwaterafvoeren zijn technische elementen die als onderdeel van de architectonisch compositie moeten worden opgelost. Vlak in de gevel of ervoor: in beide gevallen als verticale lijn tussen herkenbare traveeën, percelen, individuele huizen of "korrels".
11. Dakgootoplossingen verschillen, afhankelijk van hun positie ten opzichte van de openbare ruimte en hun bijdrage aan de expressie van de architectuur. Geprononceerde bakgoten voeren niet alleen het dakwater af, maar beschermen door hun uitstekende positie ook onderliggende geveldelen tegen water. Grote verticale of horizontale aftimmeringen van gootbakken vragen om verfijning en profilering. Voor ondergeschikte daken zijn mastgoten gebruikelijk.
12. Verstophoekjes, diepe nissen etc. in gevels aan de openbare ruimte dienen vermeden te worden om de sociale veiligheid te

- vergroten.
13. Gevel beëindigingen zijn de expressie van het gebouw aan de bovenzijde, de overgang naar de lucht. Bij lange gebouwen is een zekere ritmering gewenst, bij hoge bouwdelen een gearticuleerde top. Een beëindiging in de vorm van een overhuiving van de openbare ruimte, een overstek is ook mogelijk. De boven contour van de bebouwing zou per korrel moeten "springen" op een eigen hoogte en eigen vorm.
 14. Te grote schaa sprongen moeten worden vermeden. Inzet van intermediaire volumes om de schaa sprong te verkleinen is gewenst.
 15. Delen van achtergevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte worden vormgegeven als ware het voorgevels en zijn onderdeel van algehele beeldkwaliteit.
 16. Elke gevel richt zich op de ruimte voor, naast of achter het gebouw en verdient zowel van binnen naar buiten, als van buiten naar binnen, een indeling en ordening, raamopeningen, expressie passen bij de korrel als de gehele gevel wand.
 17. Hiërarchie in gevels kan bijdragen in de het aflezen de stedelijke structuur.
 18. Hoekpanden geven aanleiding tot verbijzondering.
 19. Vanuit iedere woning is er zicht op de openbare ruimte of semi openbare ruimte van voldoende kwaliteit.
 20. Trappenhuizen in appartementencomplexen zijn in eenheid met het pand ontworpen en tekent zich niet storend af in de architectuur bij dag en nacht.
 21. Buiten de gevel stekende balkons dienen geminimaliseerd te worden en mogen geen repeterend karakter hebben. Uitstekende betonnen balkons zijn maximaal 1 meter diep en onderdeel van de gevel compositie. Betonnen balkon randen zijn onderdeel van de gevel belijning of worden afgedekt door het doorlopen van de balustrades.
 22. Hellende daken zijn niet te stijl om daarmee te zorgen dat ze nog als kap herkenbaar blijven.
 23. Het koppelen van dwarskappen om meer volume te realiseren moet afhankelijke van de situatie minimaal 3 meter uit de voorgevel liggen om daarmee de zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte te beperken.
 24. Galerijen worden behandeld als voorgevel en dienen voldoende beeldkwaliteit te krijgen in relatie tot het uitzicht van bestaande woningen. Hierbij is bijzondere aandacht voor de borging van privacy naar aanliggende achtererven.



Gallerijen dienen afgeschermd te worden om privacy naar de omgeving te borgen. Klimplanten kunnen ingezet worden om de hardheid van de gevel te verzachten en bij te dragen aan klimaat adaptatie door schaduw werking en natuur inclusief bouwen.



Galerij afscherming

Beeldkwaliteit openbare ruimte

1. Waar mogelijk worden bomen gepland die uit kunnen groeien tot de tweede grootte. Verhoogde perken kunnen bijdragen om voldoende gronddekking te realiseren.
2. **Fietspaden worden bij voorkeur uitgevoerd in het zelfde materiaal als de rijbaan om daarmee de eenheid te vergroten.**
3. De materialisering van de openbareruimte dient te voldoen aan de richtlijnen van de gemeente Zaanstad. De materialisering is van hoge kwaliteit gelijk aan het kern winkelgebied.

Beeldkwaliteit parkeergarage

1. De keerwanden van de entree hellingsbaan worden vorgegeven als gevels en staan in harmonie met de omliggende bebouwing.
2. De uitgangen voor voetgangers zijn zorgvuldig vorm gegeven met een hoog detail niveau.
3. Bebording doorrijhoogte beveiligingen zijn integraal onderdeel van de buitenruimte ontwerp en hoogwaardig vormgegeven.
4. Bij toegangen van parkeergarages zijn paaltjes, verkeerslichten, kruizen in het wegdek en gevaren stickers en balken niet gewenst.

Beeldkwaliteit parkeren (indien aanwezig)

1. Gebouwde parkeervoorziening op maaiveldniveau wordt ingepakt met woningen met een voldoende diepte (min 5 meter) om verblijfsruimten op maaiveldniveau te realiseren die de sociale veiligheid op straat vergroten.
2. Bewonersfietsparkeren en bezoekersfietsparkeren wordt bijvoorkeur in pandig opgelost en ligt nabij de entree en op een logische route naar de woningen. (Hierover is echter nog geen besluit genomen. dit punt is nog in onderzoek)
3. Parkeerdekken worden hoofdzakelijk groen ingericht en zijn op een aantal plekken dusdanig voorbereid dat bomen geplant kunnen worden die uitgroeien tot ca 6 meter hoogte en een kroondiameter van ca 5 m (3e grootte).

4. Entree van parkeervoorzieningen zijn integraal onderdeel van gevel compositie met een materialiseren en kleurstelling afgestemd op de architectonische expressie van de gevel.

Beeldkwaliteit aansluiting bebouwing op straatniveau

1. Dichte plinten zijn niet toegestaan omdat deze de levendigheid van het gebied negatief beïnvloeden.
2. Opgetilde beganegrondvloeren ten opzicht van het openbare gebied kunnen bijdragen aan privacy borging waar vele passanten zijn (Peperstraat) maar zijn bij voorkeur niet hoger dan 0.7 m. In de overige plekken worden opgetilde beganegrond vloeren zo veel mogelijk voorkomen om de woning een directe relatie met de straat te kunnen geven.
3. De woningen op de eerste woonlaag worden zoveel mogelijk direct ontsloten vanuit de openbare ruimte om daarmee de sociale binding met de straat te versterken. Dit geldt ook voor de onderste woonlagen van appartementen complexen. Dit hoeft echter niet de primaire entree te zijn.
4. Alle ruimten aan de openbare ruimte hebben zo veel mogelijk verblijfsfuncties. Bergingen en fietsenstallingen aan de openbare zijde zijn ongewenst omdat dit leidt tot dichte plinten.
5. De ingang van appartementengebouwen en van individuele woningen dient herkenbaar te zijn vormgegeven. Een iets terugliggende positie van de voordeur kan gewenst zijn om meer de openbare ruimte rond het entree gebied te vergroten. Onveilige nissen dienen voorkomen te worden.
6. Het aanbrengen van privacy schermen grenzend aan de openbare ruimte is niet mogelijk of het moet integraal onderdeel zijn van de architectuur.
7. Woonprogramma op maaiveld niveau geven waar mogelijk aanleiding tot woon/werkruimten (productieve wijken).

Beeldkwaliteit installaties en nuts voorzieningen

1. Installaties en technische voorzieningen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Hierdoor blijft de beeldkwaliteit hoog.
2. Trafo en andere centrale techniekruimten worden in de bouw-massa opgenomen en maken onderdeel uit van de architectoni-sche compositie en gevel uitwerking
3. Zonnecellen/collectoren zijn geïntegreerd in het gevelbeeld of dakvlak. Binnen hellende dakvlakken liggen ze vlak met de dakbedekking en zijn bij voorkeur vlak vullend.
4. Het bergen van rolcontainers gebeurt op eigen terrein en is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Beeldkwaliteit voorzieningen (winkels)

1. Gevels van voorzieningen (winkels) zijn in grote mate transparant zodat een sterke binnenbuiten relatie ontstaat. De vensters zijn onderdeel van de hele gevel compositie.
2. Reclameuitingen aan gevels en in de openbare ruimte dient te voldoen aan de richtlijnen van de gemeente Zaanstad.
3. Winkelwagentjes worden binnen de bouwmassa gestalt en niet in de buitenruimte.

Openbare ruimte bomenplein

1. Op het bomenplein is waterdoorlatende half verharding aanwezig.
2. Er komen groene borders die het plein deel afschermen van de rijbaan.
3. Er komen zo veel mogelijk bomen die uit kunnen groeien tot tweede grootte. In het ontwerp wordt voldoende aandacht besteed aan wortelruimte.
4. Trapelementen, hellingbanen en keerwanden en hekwerken zijn integraal onderdeel van de architectuur en molest bestendig en onderhoudsarm vormgegeven zonder aan beeldkwaliteit in te boeten.
5. De openbare ruimte wordt ingericht met goen, bankjes, en speel aanleidingen.



Beeldkwaliteit Buitenruimtes

1. Voor de gevels bevindt zich een smalle zone die de overgang verzacht tussen openbaar en prive (encroachment zones). Bewoners kunnen deze zone naar eigen smaak inrichten met losse objecten zoals planten in potten, bankjes. Deze zone blijft eigendom van de gemeente.
2. Vaste overgangszones zoals trappen en smalle geveltuinen met gemetselde muurtjes verzachten tevens de overgang tussen openbaar en prive een zijn zeer gewenst. Deze zones zijn eigendom van de bewoners/verhuurders.
3. Dakterrassen zijn niet waarneembaar vanuit de openbare ruimte of integraal mee ontworpen in het gevel beeld.
4. Collectieve buitenruimten worden hoofdzakelijk groen ingericht in het kader van belevingswaarde, natuurinclusief en klimaatadaptatie. Er is daarbij voldoende aandacht voor de privacy naar individuele woningen.

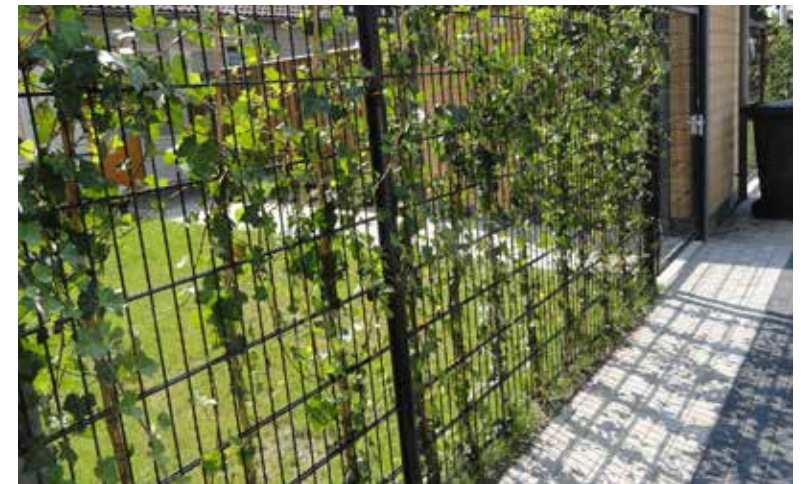


Onbebouwde overgangzone met losse objecten (eigendom gemeente)

Bebouwde overgangzone (eigendom wordt nader onderzocht)

Beeldkwaliteit klimaatadaptatie

1. In de architectuur van de gevel is rekening gehouden met het aanbrengen van zonnewerking aan de zon geprojecteerde zijden. De gevel heeft architectonische kwaliteit met en zonder de zonwering.
2. Binnentuinen zijn minimaal 20% beschaduwd om voldoende koelte plekken te realiseren en de gebruikswaarde in de zomer te vergroten.
3. Waterberging is gewenst om druk op het riool te verminderen en het groen te bevoeien in tijden van droogte. De waterberging wordt bijvoorbeeld zichtbaar gemaakt in de gevel op het dak of in de semi openbare ruimte en kan bijdragen aan de beeldkwaliteit en verblijfswaarde.



Beeldkwaliteit natuurinclusief

1. Begroeide groene gevels dienen waar mogelijk ingezet te worden om daarmee zowel de beeldkwaliteit als de bio diversiteit te bevorderen en hitte te voorkomen.
2. Nestkasten dienen onderdeel te zijn van de gevel compositie.
3. Daktuinen zijn ontworpen op een gronddekking van 50 cm en zijn voorzien van een onderhoudsplan zodat ook bij droge perioden een groen karakter geborgd kan worden.
4. Waar mogelijk wordt er gewerkt met groen erf afscheidingen (klimplanten) op het achtererfgebied.
5. Platte daken bestaan indien mogelijk uit een combinatie van vegetatiedak met zonnepanelen.
6. Vegetatie daken dienen gericht te zijn op de verkoeling van hoger gelegen gevels en de vergroting van de bio diversiteit en verhogen van de beeldkwaliteit.





Levendig plein

4.2 Beeldkwaliteit Terrassen

Rond de sluis en de Burcht en op het bomenplein kunnen terrassen komen. De terrassen moeten de ambiance versterken. Vanuit de terrassen moet het stedelijke leven te aanschouwen zijn. Om een hoge beeldkwaliteit te borgen wordt een streng beeldregie gehanteerd. Indien algemeen terrassen beleid wordt vastgesteld, prefeleerd dat beleid.

Terrassen algemeen

1. Terrassen zijn onderdeel van de openbare ruimte en zijn uitnodigend voor het publiek en nadrukkelijk geen afgeschermd semi openbare ruimtes.
1. Er mogen geen wijzigingen aan de terrasgrond worden aangebracht. Gebruik van vloerbedekking en dergelijke is niet toegestaan.
2. Serres en vaste terrasoverkappingen zijn niet toegestaan.
3. Regels locatie en formaat: Bij de vergunningverlening wordt door de gemeente een situatietekening opgesteld waarop vermeld staat waar het terras gelegen is.
4. Veiligheid, vluchtroutes en nooddiensten: Hierbij gelden de bepaling in de APV.
5. Regelgeving rondom evenementen en ontruiming terras: Hierbij gelden de bepaling in de APV.

Terras meubilair

1. Onderstaande regels gelden voor stoelen (zitjes), banken en (sta) tafels:
2. Het terrasmeubilair dient een transparante uitstraling te bieden. Dit betekent dat zoveel mogelijk open zitvlakken, rugleuningen en dergelijke moeten worden gebruikt. Een open karakter benadrukt de toegankelijkheid van terrassen voor bezoekers Zaanstad. De meubelen mogen niet een gesloten ontwerp hebben.
3. Het meubilair moet een eenheid vormen. In de uitstraling is het vereist dat het meubilair van een terras bij elkaar hoort en een eenheid in uitstraling vormt. Het is niet toegestaan om diverse stijlen met elkaar te combineren of verschillende zones of sferen te creëren met het meubilair.
4. Het gebruik van reflecterende en/of fluorescerende kleuren is niet toegestaan.
5. Het gebruik van banken is toegestaan onder de volgende voorwaarden: Banken met rugleuning zijn enkel langs de gevel toegestaan en in dat geval zijn dichte banken toegestaan. Indien banken niet aan de gevel zijn geplaatst, dienen ze een transparante uitstraling te hebben. Banken mogen niet dieper zijn dan 0,8 meter. Het gebruik van banken op de terrasgrenzen of als afscherming is niet toegestaan, zodat het terras een open uitstraling blijft houden.
6. Het opslaan van meubilair na gebruik en buiten openingstijden van terras: Na openingstijden is het niet toegestaan meubilair uitgesteld op het terras te laten staan.
7. Het meubilair dient in pandig opgeslagen te worden na sluitingstijd.

5 Slotwoord

De transformatie van de Peperstraat is de belangrijke schakel in de gehele transformatie van het ontwikkel gebied MAAK.Centrum Oost.

Het vormt voor de toekomst de nieuwe kwalitatieve entree van het Centrum van Zaanstad. Met de transformatie van de Peperstraat krijgt de ruimte nieuwe betekenis voor de voetganger en fietser en wordt de visuele impact van de auto sterk gereduceerd.

Het gewenste programma leidt tot een hoogstedelijk sterk verdicht gebied maar is kwalitatief inpasbaar door de zorgvuldig vormgegeven overgangen naar de zijstraten met lagere bestaande bebouwing.

Bij verdere doorontwikkeling zal op basis van de beeldkwaliteitseisen in dit document gestuurd worden op een zachte kwalitatieve overgang van de bebouwing op het maaiveld op lagere schaal niveau.

Peperstraat

Stedenbouwkundig kader

Product door: Stedenbouw
Datum: 3 september 2021