

STEDENBOUWKUNDIGE WAARDESTELLING PEPERSTRAAT EN BEATRIXTOREN

INHOUDSOPGAVE

- 1. Opgave/aanleiding/voorgeschiedenis**
 - Voorgeschiedenis, aanleiding
 - Vraagstelling
 - Leeswijzer
 - Opstellers
- 2. Gebiedsperspectief Centrum Oost**
 - Recapitulatie gemeentelijke doelstellingen
- 3. Cultuurhistorische waarde**
 - Cultuurhistorische analyse in 3 stappen
 - Recapitulatie aanbevelingen
- 4. Stedenbouwkundige waarde**
 - Functionaliteit/gebruikswaarde
 - Belevingswaarde/stadsbeeld
- 5. Toekomstwaarde**
 - Gewenste aanpassingen van de bestaande situatie
- 6. Het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat**
 - Hoe beantwoordt het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat aan bovenstaande waardestelling?

Hoofdstuk 1 – Opgave, aanleiding, voorgeschiedenis

Deze notitie is een extra stap in het plan- en ontwerpproces omtrent de Peperstraat. De volgende stappen zijn hieraan vooraf gegaan:

- In 2018 is in het kader van MAAK.Zaanstad het Gebiedsperspectief Centrum Oost opgesteld voor de herontwikkeling en intensivering van het gebied rondom de Peperstraat. Daarin is ook het aspect cultuurhistorie ten volle meegewogen.
- In 2019 is dit Gebiedsperspectief vastgesteld door de Gemeenteraad.
- Op die basis is in 2020 de uitwerking van het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat ter hand genomen.
- Naar aanleiding van een motie die mogelijk in de raad zou worden aangenomen is de raad toegezegd een nadere cultuurhistorische verkenning te doen naar de Beatrixtoren.
- Dit is uitgemond in de Cultuurhistorische Verkenning Peperstraat Zaandam, concept januari 2020. De aanbevelingen uit deze Verkenning liggen gedeeltelijk in lijn met de planontwikkeling tot nu toe, maar lijken er gedeeltelijk ook mee op gespannen voet te staan.

Deze notitie behandelt de vraag hoe de verschillende cultuurhistorische aanbevelingen af te wegen en (al of niet) mee te nemen in vervolgproces.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de gemeentelijke ambities voor het gebied gerecapituleerd, zoals vastgelegd in het GBP Centrum-Oost. Deze ambities vormen het uiteindelijke criterium voor de afwegingen en het advies in deze notitie.

Daartoe worden in deze notitie naast de cultuurhistorische waarde (hoofdstuk 3) ook de stedenbouwkundige waarde (hoofdstuk 4) en de toekomstwaarde (hoofdstuk 5) van het gebied in beeld gebracht.

In hoofdstuk 6 wordt beschreven hoe al deze drie waarden in het stedenbouwkundig ontwerp Peperstraat (SO PS) zijn meegenomen, afgewogen, gecombineerd en waar nodig keuzes worden gemaakt.

In hoofdstuk 7 worden de verschillende cultuurhistorische aanbevelingen tegen bovenstaande achtergrond gewogen.

Opstellers

Dit aanvullende advies is gemaakt door de afdeling Stedenbouw. Vanwege het stedelijke belang van dit gebied en van een integrale benadering is daarbij Maak.meester Frits Palmboom als raadgever/mede-auteur ingeschakeld.

Hoofdstuk 2 - Gebiedsperspectief Centrum Oost

De gemeente heeft in het kader van MAAK.Zaanstad een aantal doelstellingen en ambities geformuleerd voor de toekomst van het gebied Centrum-Oost, waar de Peperstraat een belangrijk onderdeel van vormt. Deze zijn mede uitdrukking van het gemeentebrede beleid t.a.v. de 6 strategische opgaven benoemd in de Omgevingsvisie.

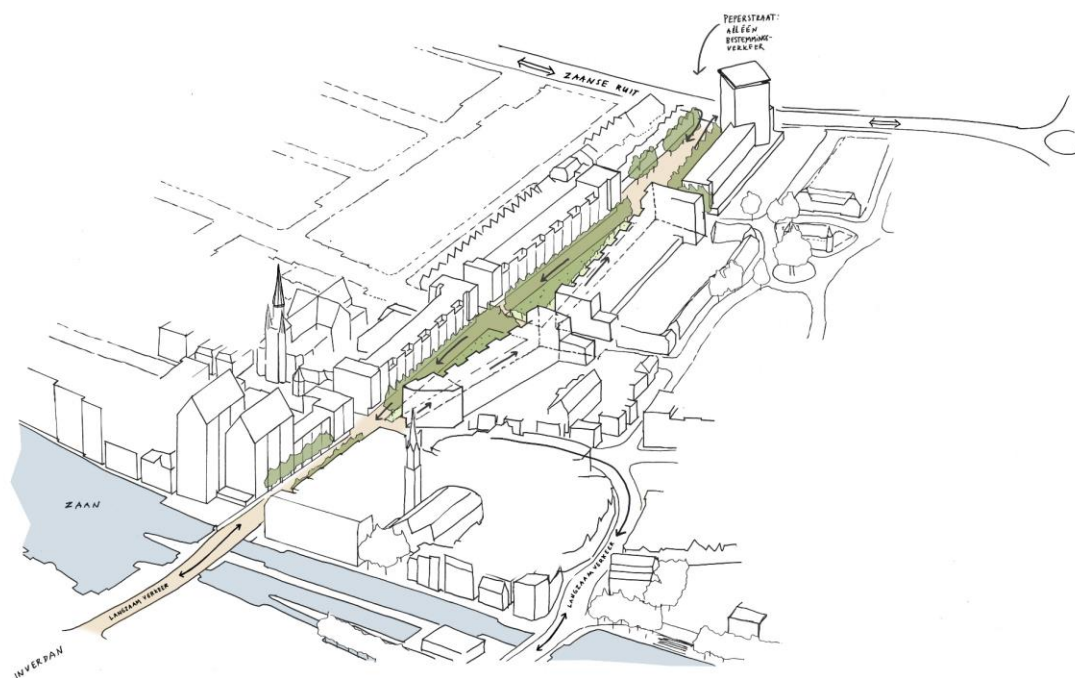
Voor Centrum-Oost zijn die vertaald in een Gebiedsperspectief. De ambitie voor 2040 is dat Centrum Oost is getransformeerd naar een duurzaam aantrekkelijk onderdeel van het centrum voor bewoners en bezoekers van Zaanstad. Het motto voor deze transformatie is Ontmoeten, Verblijven en Verbinden (sociaal en ruimtelijk). Belangrijke uitgangspunten om dit te bereiken zijn:

- Het vergroten van de verblijfskwaliteit en de toegankelijkheid, onder andere door vergroening en het beter benutten van de Zaan;
- Kwaliteitsimpuls via toevoegen van een mix aan woningen, in balans met de omgeving;
- Maatschappelijke voorzieningen zijn een onlosmakelijk deel van deze gebiedsontwikkeling;
- Een klimaatbestendige en CO2 neutrale wijk met inzet op lokale energieopwekking;
- Een bruisende eigen toevoeging aan het centrum, die de aantrekkingskracht op bezoekers en bewoners van Zaanstad vergroot, onder andere door inzet op versterken van de cultuurhistorie.

Bovenstaande thema's zijn vertaald in een ruimtelijk raamwerk, dat de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling weergeeft, en in een aantal deelgebieden, waar de Peperstraat ook toe behoort.

De thema's en het ruimtelijk raamwerk vormen samen het toetsingscriterium voor de afwegingen die in de loop van deze notitie gemaakt worden.





Schematische tekening met belangrijke elementen voor de Peperstraat: versmalling en verbreding van de openbare ruimte, accenten op de koppen van de Peperstraat en op de hoeken naar de zijstraten, en veel groen en/of water in de openbare ruimte (bron: Perspectief Centrum Oost)

Hoofdstuk 3 - Cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarde is ten behoeve van de planvorming voor Centrum-Oost en de Peperstraat in 2 stappen in kaart gebracht:

1. *Cultuurhistorische verkenning "Het historische hart van Zaandam", juli 2016*

In deze notitie wordt een groot deel van de bebouwing rondom dam/sluis, Klauwershoek en Zuiddijk hoog gewaardeerd. De bebouwing aan de Peperstraat wordt niet hoog gewaardeerd, maar als gemiddeld, variërend van karakteristiek, via basisorde tot indifferent. De Beatrixtoren wordt tot de basisorde gerekend. Deze verkenning heeft het Gebiedsperspectief Centrum Oost geïnspireerd om de nadruk te leggen op de samenhang van de Klauwershoek en aansluitingen op de omgeving.



Waarderingskaart totaal.

Rood: monumenten

Oranje: Panden met hoge of middelhoge kwaliteit

Geel: Karakteristieke bebouwing

Lichtgeel: Basisorde

Grijs: Indifferent

Rode lijn: Hogedijk en Zuiddijk

Gele lijn: Logedijk

De onderstaande kaart met aanbevelingen uit de Cultuurhistorische Verkenning “Het historische hart van Zaandam” is ook opgenomen in het uiteindelijke Gebiedsperspectief Centrum Oost.

Hierin wordt de nadruk gelegd op de samenhang van de Klauwershoek en op het herstel van de relatie met de Oostzijde. Daarnaast wordt voorgesteld de Peperstraat gedeeltelijk te versmallen en aan te sluiten op de recente ontwikkeling van de Gedempte Gracht.

In het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat zijn deze cultuurhistorische verlangens gehonoreerd.



Aanbevelingskaart

Stippellijn: voetgangersgebied

*Rode lijn: herkenbaar maken Hogedijk/
Zuiddijk.*

Gele lijn: herkenbaar maken Lagedijk

Rode gebouwen: Monumenten

*Blauwe gebouwen: Toevoegingen
tbv structuur.*

Ster: Bouwhistorisch onderzoek

*Geel vlak: Pleinfunctie, verkeerstromen
duidelijk scheiden.*

Kruis: Objecten slopen tbv structuur.

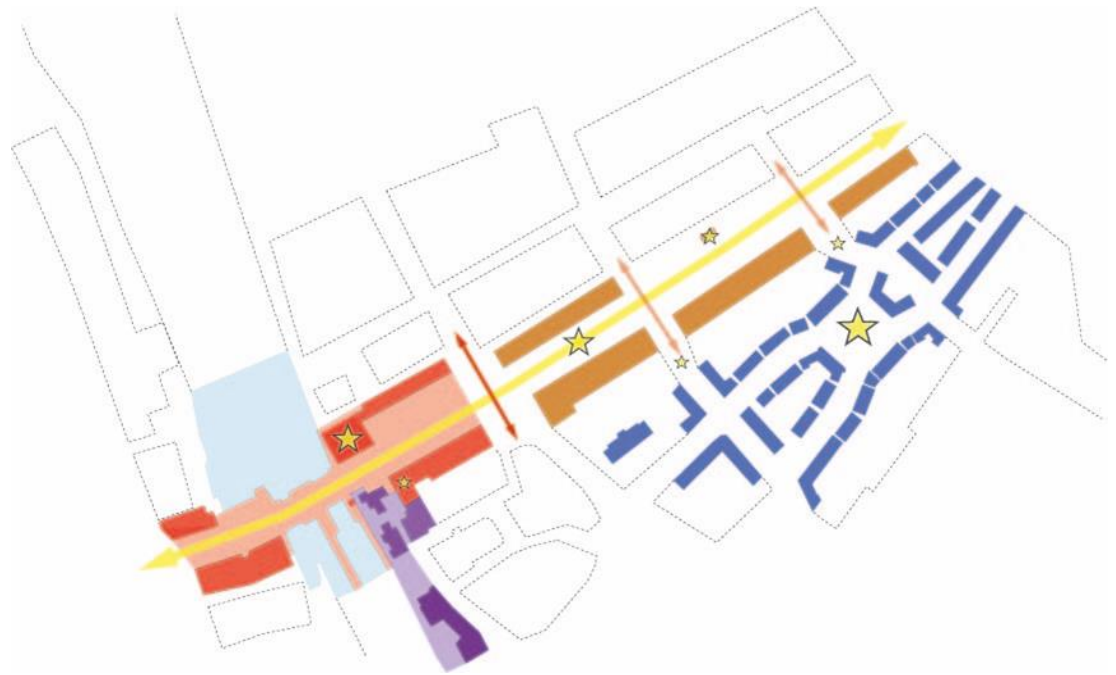
3. Concept Cultuurhistorische Verkenning Peperstraat jan. 2020

Na het vaststellen van het Gebiedsperspectief Centrum Oost (mei 2019) is een extra cultuurhistorische verkenning verricht, n.a.v. discussie over m.n. de toekomst van de Beatrixtoren. De studie richt zich op de Beatrixtoren in de context van de wederopbouwplannen voor de hele Peperstraat. De Peperstraat was onderdeel van een grote infrastructurele aanpassing dwars op de Zaan, in het kader van de wederopbouwperiode. Deze wordt van cultuurhistorische betekenis geacht. Hij 'vertelt het verhaal' van de groei van Zaanstad en de verbeterde aantakking op de regio.

Het leidt tot de aanbeveling om de Peperstraat als een "open as" en als verlenging van het stadscentrum te behouden.

De architectonische waarde van de bebouwing wordt per blok wisselend ingeschat. De architectonische waarde van de Beatrixtoren wordt als hoog aangemerkt. Aanbevolen wordt de Beatrixtoren te behouden.

Verder worden in deze cultuurhistorische analyse de aanbevelingen t.a.v. de Klauwershoek, en de aansluitingen bij de Talmabuurt, de Bloemgracht en het sluizencomplex, nogmaals herhaald en bevestigd.



Uit: Concept Cultuurhistorische Verkenning Peperstraat Zaandam, januari 2020

Conclusie uit deze serie cultuurhistorische studies luidt dat het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat consistent is met de eerste studie, maar op gespannen voet lijkt te staan met de laatste.

Het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat sluit aan bij het verlangen om de oost-westlijn *als principe* te handhaven – en zelfs te verbeteren –, maar loopt uiteen op het vlak van *de vormgeving* daarvan. Het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat beoogt qua vormgeving juist de "grootschaligheid" en het "infrastructurele" karakter, waar in de cultuurhistorische aanbevelingen nog een lans voor wordt gebroken, te doorbreken.

Hoofdstuk 4 - Stedenbouwkundige waarde

Terwijl de cultuurhistorische waardestelling zich uitspreekt over welk erfgoed van waarde is in het gebied en 'welk verhaal het vertelt', heeft de stedenbouwkundige waarde betrekking op hoe het gebied nu functioneert (gebruikswaarde), hoe het eruit ziet en welke bijdrage het levert aan het stadsbeeld (belevingswaarde).

a. Functionaliteit/gebruikswaarde

- De Peperstraat is destijds ontworpen als grote oost-west verkeersdoorbraak, van Wibaut-as, via de Gedempte Gracht, tot aan de Provinciale Weg. Daarmee werd de ruimtelijke samenhang tussen de beide Zaanoevers sterk verbeterd; voorheen was dat een zoekplaatje. Samen met de Wibaut-as en de groene toegangen tot de nieuwe woonbuurten zorgde hij voor de broodnodige aansluiting van Zaandam-oost bij de rest van de stad. Dit is van blijvende waarde voor de structuur van de stad.
- Inmiddels is de Gedempte Gracht weer aan het autoverkeer onttrokken. De overgebleven wegen zijn daardoor nu relatief overgedimensioneerd. De Peperstraat is een 'verkeersstraat zonder doel' geworden.
- De bebouwing langs de straat is discontinu. De looproutes worden herhaaldelijk onderbroken. Bij het voormalige busstation ontbreekt een straatwand; er ligt een onbestemde restruimte (nu parkeerterrein), de achterkanten van de huizen langs de Bloemgracht liggen in het zicht. Naast de Beatrixtoren ligt de bebouwing in een 'kuil', op afstand van de straat. De ruim bemeten kruispunten, met aparte afslagstroken, verkeerslichten en zebrapaden, zijn weinig aantrekkelijk voor de voetganger.
- Het aantal adressen en publieksfuncties in de plinten is beperkt. Samen met de discontinue straatwanden ondergraaft dit de oorspronkelijk beoogde centrumfunctie, en de bijbehorende levendigheid. Er is eerder sprake van een overaanbod aan winkelruimtes, dat daardoor slecht benut wordt en een uitstraling van leegstand en achteruitgang kent.
- De monofunctionele opzet van de bebouwing draagt daartoe bij. Alle plinten zijn nadrukkelijk als winkel bedoeld, en met doorgaande luifels visueel gescheiden van de verdiepingen erboven. Daardoor is er weinig sociale controle. Voor andere functies, bijvoorbeeld wonen, zijn de plinten niet geschikt.
- In de Peperstraat is daardoor de doorgangsfunctie zwaar dominant over de verblijfsfunctie.

b. Belevingswaarde/stadsbeeld

- In de vormgeving is destijds het infrastructurele karakter van de Peperstraat benadrukt: een lange obstakelvrije ruimte met lange zichten, ingericht op snelverkeer. De lengte en het doorgaande karakter zijn versterkt door de horizontale geleding van de architectuur (lange luifels, doorgaande raampartijen). Door de grote breedte van de straat en de beperkte hoogte van de bebouwing wordt de openheid van het straatbeeld nog versterkt.
- Hierdoor kent de ruimte weinig beschutting en intimiteit. Hij biedt weinig afwisseling voor de niet-gemotoriseerde weggebruiker: wandelaar of fietser.

Daardoor komt de ruimte 'tochtig' over. Ook de vormgeving benadrukt de doorgangsfunctie boven de verblijfsfunctie.

- Voor de aanliggende buurten vormt de Peperstraat meer een barrière dan een verbinding. Hij ontbeert het groene karakter die de andere aftakkingen vanaf de Wibaut-as hebben (zoals de Morgensterstraat, Burgemeester Smitstraat, A.G Verbeekstraat). Deze zijn destijds bewust, geïnspireerd door de stedenbouwkundige P. Verhagen, vormgegeven als groene 'vestibules' naar de aanliggende woonbuurten. De Peperstraat daarentegen passeert de aanliggende woonbuurten voordat je er erg in hebt.
- De Beatrixtoren is in dit geheel bedoeld als een dynamisch accent aan een stedelijke doorgaande weg, die echter inmiddels zijn doorgaande functie verloren heeft. De plek van de toren aan de Zaan en de sluis is nog steeds betekenisvol, om de ontmoeting van het centrum met de Zaan te markeren. De hoogte van de Beatrixtoren is in de loop van de tijd door het toenemende aandeel hoogbouw elders in het centrum minder iconisch geworden.

De beoordeling van de huidige stedenbouwkundige waarde (qua functionaliteit en uitstraling) leidt tot een kritisch oordeel. De Peperstraat vertelt het verhaal hoe *toentertijd* de gebouwde omgeving werd aangepast aan de noden van een nieuwe tijd. Het gebeurde in een combinatie van technocratie en optimisme – heel begrijpelijk tegen de historische achtergrond van oorlog, armoede, en het streven naar welvaart.

Maar ook de grofheid van de wederopbouw-ingreep moet onder ogen worden gezien: men ging destijds bepaald niet respectvol om met de toenmalige cultuurhistorie. Dat heeft een desintegrerend effect op de stad gehad, met als gevolg de moeizame relaties tussen Klauwershoek, Oostzijde, Talmabuurt en Bloemgracht die nu moeten worden 'gerepareerd'.

In de huidige context past de dominante verkeersfunctie niet meer goed in de omgeving. Het optimistische karakter van de vormgeving (architectuur) heeft veel van zijn glans verloren. De monofunctionele opzet is niet goed bestand gebleken tegen de tand des tijds. De vorm verwijst naar een functie die niet meer klopt. Juist de grootschaligheid en het infrastructurele karakter zijn problematisch geworden.

Hoofdstuk 5 – Toekomstwaarde

Terugblikkend valt te constateren dat de cultuurhistorisch zo kenmerkende ingreep uit de wederopbouwperiode een problematische erfenis heeft nagelaten, waar positieve (m.n. cultuurhistorische) en kritische tot negatieve (m.n. stedenbouwkundige) oordelen met elkaar om de voorrang strijden. Wat is de waarde van dit gebied voor de toekomst, mede in het kader van het gemeentelijke beleid?

De ambities voor de toekomst zijn vastgelegd in het Gebiedsperspectief Centrum Oost. De doelstellingen daarvan zijn omschreven in hoofdstuk 2 van deze notitie.

- Net als in 1954 staat het gebied voor grote veranderingen, wederom vanwege de verdere groei van de stad – nu echter niet door uitbreiding maar door verdichting, samen met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voor bewoners, bezoekers en bedrijven. De nadruk ligt daarbij op de *verbindende* functie van de openbare ruimte, en minder op de doorgangsfunctie. En niet in de eerste plaats voor het snelverkeer maar juist ook voor bewoners, te voet, te fiets en per openbaar vervoer.
- Het toevoegen van volume met onder andere nieuwe woningen moet leiden tot meer leven op straat, meer sociale controle en samenhang, en ondersteuning van het voorzieningenniveau (winkels, met name lokaal, maar ook maatschappelijke voorzieningen).
- Het toevoegen van groen is nodig voor de ontmoetingsfunctie, voor de gezondheid, voor natuurwaarden en klimaatadaptatie.
- Een betere aansluiting bij het sterk opgeleefde centrumgebied van Inverdan staat ook voor de toekomst fier op de agenda. De hoeveelheid gewenste centrumvoorzieningen is echter door veel onzekerheid omgeven. Wellicht is er enige groei denkbaar vanwege het toenemend inwoneraantal, maar er moet zeker ook rekening worden gehouden met een tendens tot krimp, ten gevolge van internet-winkelen etc. Het verdient daarom aanbeveling centrumvoorzieningen te concentreren in het westelijk deel van de Peperstraat ter hoogte van Klauwershoek, en niet over de volle lengte voort te zetten tot aan de Wibaut-as. Daar is eerder flexibiliteit gewenst, waarbij verschillende functies (wonen, werken, werk-aan-huis, winkels) kunnen mengen en de nadruk in de loop van de tijd kan veranderen: een schakel tussen 'stad' en 'buurt'.
- De vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte dient dit te ondersteunen: intiemer, afwisselender, groener en toegankelijker. Een subtielere en fijnmaziger vormgeving maakt het ook mogelijk om beter in te spelen op de andere cultuurhistorische episodes dan de wederopbouw periode alleen. Daardoor kan ook de gewenste sterkere samenhang binnen de Klauwershoek, een betere aansluiting bij de Oostzijde, en een soepeler relatie met de aanliggende buurten zoals de Talmabuurt en de Bloemgracht tot stand worden gebracht.

Dit alles vraagt om een forse aanpassing van het huidige gebied,

- qua functie (meer gemengd, flexibel, duurzaam, etc.)
- qua structuur (openbare ruimte, bebouwing, groen, verkeer, etc.)

– qua bebouwing (toevoegen van bebouwing om tbv meer wonen, meer afwisseling).

Respect voor de cultuurhistorie is daarvan een vast onderdeel, echter ook met een kritische blik met het oog op de toekomst.

In het Gebiedsperspectief zijn de ambities voor de toekomst weergegeven. In het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat worden die voor de Peperstraat en aanliggende bebouwing ruimtelijk vertaald.

Hoofdstuk 6 - Het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat

Hoe beantwoordt het Stedenbouwkundig Ontwerp Peperstraat aan bovenstaande drieboudige waardestelling?

In dit hoofdstuk wordt de opzet van het Stedenbouwkundig Ontwerp kort gerecapituleerd.

- De doorgaande oost-westlijn van de Peperstraat, dwars op de Zaan en in het verlengde van de Gedempte Gracht, is uitgangspunt voor het ontwerp. Het is de drager van het centrumgebied van Zaanstad.
- De Peperstraat wordt geritmeerd in drie delen. Een westelijk deel ter hoogte van Klauwershoek, een midden deel en een oostelijk deel met de aansluiting op de Wibaut-as.
- Het westdeel is functioneel de voortzetting van het centrum, met aan weerszijden publieksfuncties, en een smal en intiem straatprofiel (als een 'vizier': wel doorzicht, maar geknepen)
- Het midden deel is juist breder gemaakt dan nu en ingericht als een langwerpig bomenplein: een groene 'vestibule' verwant aan de andere groene buurtentree's vanaf de Wibautas.
- En het oostelijk deel is de toegangsruimte tot de ondergrondse parkeergarage vanaf de Wibaut-as.
- Hiermee wordt het oorspronkelijke cultuurhistorische onderscheid tussen het verdichte Klauwershoek en het meer open achterland voorbij de Oostzijde weer beter herkenbaar gemaakt.
- Ook wordt de aansluiting tussen Oostzijde en Klauwershoek/Savornin Lohmanlaan weer vloeiender gemaakt
- De vormgeving met wisselende kapgroottes en –richtingen en hoogte accenten bouwt voort op het silhouet van de Klauwershoek, inclusief de beide kerken (maar gedeeltelijk wel hoger).
- De locatie van de Beatrixtoren blijft een markant punt met iconische waarde om de ligging van het centrum aan de sluis en de Zaan te markeren. Zoektocht naar juiste positie toren zal nog plaatsvinden om zowel een toren aan de Zaan te hebben als een aantrekkelijke wand langs de sluisen waarbij de Fabriek als monument optimaal tot zijn recht komt.
- Hiermee wordt vormgegeven aan het merendeel van de cultuurhistorische aanbevelingen uit de twee cultuurhistorische rapporten uit hoofdstuk 2. Zij betreffen m.n. het weer duidelijker articuleren van de Klauwershoek als een ruimtelijk-historische kern.

De oost-westlijn van de oorspronkelijke Peperstraat is nog steeds uitgangspunt, echter niet meer als grootschalige "open as", maar als een geritmeerde reeks van voetgangersvriendelijke ruimtes, aaneengeregen als kralen aan een ketting. Het sluit daarmee aan bij de stedenbouwkundige benadering ("serial vision") die ook is toegepast bij het Inverdan-project ten westen van de sluis en is overgenomen in het Gebiedsperspectief Centrum-Oost.

Door het plan worden de zwakke stedenbouwkundige waarden verbeterd en wordt de toekomstwaarde beter geborgd.

