

Perspectief voor Centrum Oost

in het kader van MAAK.Zaanstad

**Zicht op een bruisend centrum aan de Oostkant
van de Zaan in 2040**



Ambtelijk concept ten behoeve inloop momenten juli 2018, versie d.d. 16 juli 2018

Inhoudsopgave

	Pag:
Een impressie: Centrum-Oost in 2040	3
1. Inleiding	5
1.1 Het perspectief: een toekomstvisie voor 2040	5
1.2 Uitkomsten uit de analyse	6
1.3 Doelen voor Centrum Oost	6
1.4 Participatie	7
1.5 Vooruitblik naar de strategie-fase	8
1.6 Leeswijzer	11
2. Ruimtelijke uitgangspunten en perspectief per deelgebied	12
2.1. Het ruimtelijk raamwerk geeft aan hoe het gebied ruimtelijk is vormgegeven en verbonden is met de omliggende stad	12
2.1.1. Lange doorgaande lijnen verbinden het centrum met de stad	12
2.1.2. Het toevoegen van bebouwing is een middel om de openbare ruimte beter vorm te geven	14
2.1.3. De openbare ruimte is aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers, de klimaatbestendige inrichting voegt groen toe en nodigt uit tot bewegen	16
2.2. In het gebied zijn drie dragers benoemd en vier deelgebieden te onderscheiden	17
2.2.1. Het waterfront, de verleiding van het oosten	17
2.2.2. Zuiddijk, een herkenbare dijk en verbinding	19
2.2.3. Peperstraat, een stedelijke entree van het centrum	21
2.2.4. Klauwershoek, het historisch centrum van de stad	23
2.2.5. Burcht, het nieuwe hart	24
2.2.6. Prins Hendrikkade, lint-park	25
2.2.7. Touwslagerbuurt, wonen in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid	26
3 Thematische uitgangspunten	27
3.1 Vergroten verblijfskwaliteit voor bewoners en bezoekers	27
3.1.1 Aantrekkelijke verblijfsruimte is van belang voor het trekken van bezoekers en het creëren van leefbare woonomgeving	28
3.1.2 Minder auto's, meer fietsen en lopen, hoogwaardig openbaar vervoer	28
3.1.3 Meer groen in de wijk, en benutten van de kansen van de Zaan	32
3.1.4 Versterking cultuurhistorisch karakter	34
3.1.5 Mix van publiekstrekkende functies en woningen vergroot de levendigheid en verblijfskwaliteit	35
3.2 Kwaliteitsimpuls via toevoegen van mix aan woningen, in balans met de omliggende wijken	36
3.2.1 Er is ruimte voor ongeveer 800 woningen voor verschillende stadsgerichte doelgroepen	36
3.2.2 Gemengd bouwen, waaronder sociale huur, in balans met de omgeving	38
3.2.3 Levensloopbestendige woningen, geschikt voor jong en oud	39
3.3 Maatschappelijke voorzieningen	41
3.3.1 Voorzieningen vergroten de aantrekkelijkheid en verblijfskwaliteit, maar dragen ook bij aan de kansengelijkheid	41
3.3.2 De maatschappelijke voorzieningen vragen om flexibel in te vullen oppervlaktes binnen en buiten het plangebied	42
3.3.3 Onderwijs en ontmoeting	44
3.3.4 Gezondheid en zorg	45
3.3.5 Sport en cultuur	48
3.4 Duurzaamheid en milieu, in het bijzonder energie-opwekking	49
3.5 Economische ontwikkeling	50
3.6 Gezondheid	51
3.7 Veiligheid	52

Een impressie: Centrum-Oost in 2040

“Na twintig jaar sta ik opeens weer voor mijn oude winkel op de Zuiddijk. Dat is toch even slikken. Er kwamen zoveel herinneringen boven, toen ik daar begon leefde mijn vader nog. Het pandje is niet veel veranderd, er zit nou een jongen in die vegetarische worsten maakt. En goed ook, blijkbaar, want hij heeft aanloop genoeg.

De hele Zuiddijk is bijna niet te herkennen. Het is weer echt een dijk, zoals het ooit was voordat de Burcht werd opgehoogd. En wat mij het meest opvalt: het is er druk. Niet overdreven druk, maar gezellig druk. Veel mensen uit de buurt. Zoals het in de vorige eeuw was. Ik kom er al meteen onze buurman van vroeger tegen, uit de Pieter Pauwstraat. Een echte visser, net als ik. Zo’n Zaanse zoetwatervisser, dat type bestaat helemaal niet in Nieuw Zeeland. Hij mist mijn winkel nog elke dag, zei hij. Leuk om te horen dat mijn lokvoer voor de witvis nog steeds legendarisch is!

Er staan geen auto’s meer op de Burcht, het is een heel aardig plein geworden, een stuk kleiner, met bomen en een rozentuin in het midden. Nou ja rozentuin, het zijn geprinte rozen die stroom opwekken en toch niet van echt te onderscheiden. De laanbomen zitten ook al vol onzichtbare zonnecollectoren. Weer een van die merkwaardige ideeën van de firma Roosengarde en Compagnons, die tegenwoordig zijn hoofdkwartier heeft in het oude stadhuis. ’s Avonds projecteren ze de Zaanse schilderijen van Monet op de zijwand, bewegende beelden waarbij de golven klotsen en de boten varen. Daar staan hordes mensen naar te kijken.

De riviercruises liggen tegenwoordig aan de kade tegenover het Eiland. Die Prins Hendrikkade is een soort langgerekt stadspark geworden, met spectaculaire beplanting. Vroeger hadden we dat soort groen niet in de Zaanstreek, het lijkt wel een boulevard aan de Middellandse Zee. Maar ja, het klimaat schijnt hier ook behoorlijk veranderd te zijn. De toeristen die van de cruiseschepen komen staan in de rij om een hologram te maken van zichzelf met een van de beelden in het park, een walvis van zes meter hoog.

Ik moet zeggen, de buurt is er echt op vooruitgegaan de afgelopen jaren. Vlak voordat ik wegging was er veel discussie onder bewoners en ondernemers over de toekomst, georganiseerd door de gemeente. Ik had toen geen tijd om daaraan mee te doen, was al bezig met de verhuizing naar Nieuw Zeeland. Maar ik begin nu toch te denken dat daar rond 2018 iets in gang is gezet waar de stad nou van profiteert.

De Peperstraat is bijna onherkenbaar, allemaal nieuwe bebouwing met gevels vol planten, en nauwelijks een auto in zicht. Wel fietsers, en een klein elektrisch busje zonder bestuurder dat behoedzaam het langzaam verkeer voorrang geeft. De oude blokken langs de straat hebben allemaal nieuwe gevels en heel andere bedrijven in de plint. Een kinderopvang, een winkel met nostalgische Ikea-meubels. Niet één uitzendbureau. Ik zie een behoorlijk groot gezondheidscentrum – en dan te bedenken dat er vroeger nog niet eens een huisarts in onze buurt was. Dit is een centrum met ouderenzorg en fysiotherapeuten en allerlei activiteiten om mensen gezond te houden. Zoals een sportschool waar groepen jongeren bezig zijn met Hyper Fit-training. Ik hoor dat de jeugd uit de buurt daar met grote korting kan sporten – dat soort mogelijkheden had ik als kind ook wel willen hebben, dan had ik mijn energie een beetje kwijt gekund. De Peperstraat is weer een echte prettige stadsstraat geworden. Zou ik zo willen zitten als ik een nieuwe plek moest zoeken voor mijn winkel. Waar laten mensen hun auto, vroeg ik me opeens af. Dat was vroeger zo’n heikel punt. Het blijkt al te gaan om veel minder auto’s sinds iedereen auto deelt. De buurtwagentjes staan netjes in rijtjes in een geprint parkeergebouw aan het einde van de Peperstraat, het schijnt dat het bouwwerk meer energie oplevert dan nodig is om de wagens op te laden. Dus nu staan er bijna geen auto’s meer langs de straten, dat maakt een groot verschil voor de uitstraling van het geheel. Nu zie je pas hoe leuk de buurt eigenlijk is. Veel meer groen is er nu, met terrasjes en plekken waar je kunt gaan zitten kletsen met je burens.

Voor de toeristen en de bezoekers die naar het stadscentrum komen is de Oostkade langs de sluis een stuk aantrekkelijker geworden. *We trekken echt mensen de Zaan over*, zegt de jongen die in mijn oude winkel vegetarische cervelaat staat te maken.

Ik kan me dat voorstellen, ik ben zelf ook verbaasd nu ik naast het oude Havenkantoor naar de overkant sta te kijken. De promenade langs de Prins Hendrikkade loopt door tot voorbij de sluis, tot aan De Fabriek. Een hele nieuwe gevelwand vanaf de Peperstraat tot aan de kerk, stoer en

industrieel, met in de plint een winkel van een of ander jong modemerken dat blijkbaar uit Zaanstad komt, ze noemen zich Z-Brush. Een terras op het pleintje voor de Oostzijderkerk, waar vroeger het muziekpaviljoen was. *De kerk is een verhaal apart*, zegt de caissière van het Monet-museum vlak naast de kerk, *we hebben lang geprobeerd om dat gebouw een functie te geven voor de buurt, of om het te koppelen aan ons museum, maar dat kon niet uit. Nou zit er een brouwerij in, zoals de Jopenkerk in Haarlem, heeft u daar wel eens van gehoord? Het ziet er prachtig uit, die enorme koperen brouwketels in zo'n witte met blauwe ruimte. Trekt veel bezoek, dat geeft loop in de buurt, goed voor de winkels.*

Heel de oude Klauwershoek is opgeleefd. De auto's die het daar zo rommelig maakten zijn weg, de pandjes zijn opgeknapt. Naar mijn smaak zitten er wel heel veel oude ambachten, maar goed, je moet ook winkels hebben die zich op de toeristen richten.

Dat het er beter uitziet voor bezoekers van buiten is natuurlijk prima, dat brengt geld in het laatje. Het belangrijkste verschil met vroeger is naar mijn gevoel dat je veel logischer verbindingen hebt gekregen met de rest van de stad. Je loopt zo van de Gedempte Gracht of de Dam naar de andere kant van de sluis. Omgekeerd loop je van Klauwershoek zo de woonbuurten in. De huizen daar zijn een stuk meer waard geworden, denk ik. En het gaat stukken beter met de winkels op de Zuiddijk, ze waren eerst geconcentreerd op het begin van de dijk bij de Burcht, maar nu zie je alweer nieuwe winkels erbij komen aan de andere kant.

Alle straten en pleintjes zijn goed onderhouden ook, dat was vroeger wel anders. Je staat daar echt in het centrum van de stad, terwijl het heel rustig is, de lucht is schoon, al dat groen om je heen. Ik denk zelfs even: hier zou ik wel willen wonen. Maar laat ik nu maar snel een elektrische taxi nemen naar Schiphol.



Vogelvluchtperspectief: verbeelding van een mogelijke toekomst van Centrum Oost in 2040

1. Inleiding

1.1 Het perspectief: een toekomstvisie voor 2040

Voor u ligt het 'perspectief' voor Centrum Oost in het kader van MAAK.Zaanstad. Dit document schetst de toekomstvisie voor dit gebied richting 2040 en is tot stand gekomen mede in overleg met bewoners en andere betrokkenen in het gebied. Het perspectief is de middelste fase van de aanpak in het kader van MAAK.Zaanstad: Analyse, Perspectief, Strategie.



Ligging en grenzen Centrum Oost

De centrale opgave in dit perspectief voor Centrum Oost is:

Transformatie naar een duurzaam aantrekkelijk centrum als onderdeel van een gezonde woonomgeving, in balans met omliggende wijken.

De inzet van de ontwikkelingen in het kader van MAAK.Zaanstad is het maken van een kwaliteitssprong voor de gehele stad; het centrum-gebied leent zich daar bij uitstek voor. Tegelijkertijd moeten we daarbij oog hebben voor de balans met de bestaande stad, dus met de omliggende wijken. Dan gaat het in het bijzonder over Zaandam-Zuid en Rosmolenwijk, maar ook over de aansluiting met de Kleurenbuurt in Hoornseveld en met het centrum aan de westkant van de Zaan, het Inverdan-gebied.

Daarnaast is het ook van belang dat de ontwikkelingen en visies in de vier afzonderlijke MAAK-gebieden goed op elkaar zijn afgestemd. De ontwikkelingen in Centrum Oost staan namelijk niet op zichzelf, maar maken deel uit van de bredere verstedelijkingsopgave voor de stad als geheel. Bij het opstellen van dit perspectief voor Centrum Oost is daarom waar mogelijk al rekening gehouden met vragen als: wat zijn de gemeenschappelijke opgaven voor alle MAAK-gebieden en waarin onderscheidt dit gebied zich ten opzichte van de andere MAAK-gebieden, hoe houden we de stad bereikbaar als er zoveel woningen worden toegevoegd, en wat is de impact van de bevolkingstoename voor stedelijke voorzieningen zoals sport en voortgezet onderwijs. De verdere

afstemming tussen de MAAK-gebieden zal ook aan de orde komen in de strategiefase en bij het opstellen van de perspectieven voor de andere gebieden.

In de volgende paragraaf staan de uitkomsten uit de analyse. Daaruit volgen de doelen voor Centrum Oost, die zijn beschreven in paragraaf 1.3. In paragraaf 1.4 beschrijven we hoe de participatie rond het perspectief eruit heeft gezien en wat de belangrijkste punten waren die daarbij door bewoners, ondernemers en andere stakeholders naar voren zijn gebracht. In paragraaf 1.5 volgt een vooruitblik naar de strategiefase. Het hoofdstuk sluit in paragraaf 1.6 af met een leeswijzer voor de volgende hoofdstukken

1.2 Uitkomsten uit de analyse

In de zomermaanden van 2017 is voor Centrum Oost een analyse opgesteld, in overleg met de bewoners, ondernemers en andere stakeholders/partners in het gebied. Daaruit kwam samengevat het volgende naar voren voor dit gebied:

Kwaliteiten en kansen:

- Cultuurhistorische structuur
- Historische locatie aan de sluis
- Er is veel (openbare) ruimte
- Zuidelijk, potentiële ruggengraat van de buurt
- Ligging aan de Zaan
- Ligging nabij centrum met winkels, theater en filmhuis

Opgaven:

- Versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte (o.a. rond de Burcht)
- Auto minder dominant in het straatbeeld
- Groen toevoegen
- Klimaat-adaptief ontwerpen bouwen en klimaatneutraal bouwen
- Versterken en verbreden van het centrum, inzet op groei van bezoekers
- Verminderen van de leegstand
- Bevorderen werkgelegenheid
- Versterken cultuurhistorische waarden
- Verbreding van de woningvoorraad
- Vergroten van de sociale binding tussen bewoners in de wijk

Deze uitkomsten van de analyse hebben mede richting gegeven aan de inhoud van dit perspectief en de doelen voor dit gebied zoals beschreven in de volgende paragraaf.

1.3 Doelen voor Centrum Oost

Onder de centrale opgave voor Centrum Oost vallen verschillende doelen. Sommige doelen zijn specifiek voor dit gebied, andere gelden stadsbreed en dus ook voor alle vier de MAAK-gebieden. De verschillende doelen waar we vanuit dit perspectief aan werken zijn:

- het vergroten van de verblijfskwaliteit voor bewoners en bezoekers; daaronder valt zowel het aantrekken van meer bezoekers en het versterken van de centrumfunctie, als het bieden van een aantrekkelijke woonomgeving, en het zoeken van een balans tussen beide;
- verstedelijking, waarbij het gaat om het toevoegen van woningen, zodanig dat het niet alleen de kans op woonruimte vergroot maar ook dat we nieuwe bewoners naar de stad trekken waardoor de kwaliteit van de stad als geheel versterkt wordt;
- het vergroten van de kansengelijkheid, onder meer door het bieden van maatschappelijke voorzieningen; maar ook door gemengd te bouwen, waardoor we bevorderen dat verschillende typen mensen met elkaar samenleven en elkaar tegenkomen, en we voorkomen dat er een kloof ontstaat door een stapeling van huishoudtypen en/of problemen;
- het vergroten van de duurzaamheid; daarbij gaat het in ieder geval om het energieleverend maken van gebouwen, maar ook om vergroten van het klimaat-adaptatieve vermogen en om circulair bouwen en ondernemen;

- het bijdragen aan de economische ontwikkeling in het gebied met een mix van wonen en werken;
- het bevorderen van de gezondheid, onder meer door het toevoegen van groen en het zodanig inrichten van de openbare ruimte dat deze uitnodigt tot ontmoeten en bewegen;
- het zorgdragen voor veiligheid, in diverse opzichten, waaronder omgevingsveiligheid en sociale veiligheid;
- het zorgdragen voor bereikbaarheid van het gebied als geheel, met goede verbindingen naar de omliggende gebieden; waarbij fietsen en lopen een prominentere plek krijgen en het gebied op termijn autoluw wordt.

Je zou dit ook de 'sturingsprincipes' voor het gebied kunnen noemen.

Diverse middelen om de doelen te bereiken

Samen met de bewoners, ondernemers en andere stakeholders/partners in het gebied wil de gemeente Zaanstad werken aan de bovenstaande doelen. Daarvoor zijn er verschillende middelen die we kunnen inzetten:

- aanpak van de openbare ruimte, inclusief groen en water
- toevoegen van woningbouw voor diverse doelgroepen en leeftijden, inclusief energie-opwekking
- toevoegen van maatschappelijke voorzieningen
- wijze van organiseren van het verkeer en parkeren
- inzetten op economische ontwikkeling
- benutten van cultuurhistorie

Deze middelen zijn als het ware de knoppen waaraan we kunnen draaien om de opgaven te realiseren. Vaak dragen middelen bij aan meerdere doelen tegelijk. Daarom komen sommige onderwerpen op meerdere plekken terug in de tekst.

1.4 Participatie

Op verschillende momenten is met bewoners, ondernemers en andere stakeholders gesproken over het perspectief, zowel op een grotere bijeenkomst in de Oostzijderkerk op 22 mei 2018 als in een aantal afzonderlijke gesprekken. Over een aantal uitgangspunten zijn veel opmerkingen gemaakt, over andere minder. Hieronder worden de onderwerpen benoemd waarover de meningen uiteenlopen, niet alleen met de gemeente, maar ook onderling:

- In de verre toekomstbeeld ziet men het perspectief wel zitten maar er zijn vooral twijfels of het wel gaat lukken omdat de ontwikkelingen in het gebied op dit moment eerder de verkeerde kant op lijken te gaan, of althans dat er naar hun gevoel nog geen zichtbare verbetering is ingezet;
- Meer groen in het gebied is een breed gedragen wens. Over dat de geparkeerde auto hiervoor moet verhuizen naar parkeergebouwen wordt verschillend gedacht. Vragen en opmerkingen variërend van "kan ik nog met mijn auto voor de deur komen, wat kost parkeren straks, past mijn werkbusje in een parkeergebouw" tot "zijn jullie helemaal gek" zijn de revue gepasseerd. Duidelijk is dat dit een onderwerp is waar nog veel over zal worden gezegd;
- De Burcht is een ander onderwerp waar de meningen over uiteenlopen. Sommige mensen vinden het prima zoals het nu is, anderen zien veel potentie in de plek. De ideeën over de toekomstige invulling lopen dan ook sterk uiteen. Zo wordt er een pleidooi gehouden voor een scheepswerf op de Burcht. In de uitwerking van de plannen voor de Burcht zal bekeken worden wat meest passende invulling is naast de toevoeging van bebouwing, de uitbreiding van groen en de ambities om er een ontmoetingsplek en trekker voor bezoekers van te maken;
- Het doel en het functioneren van de pollers is regelmatig ter discussie gesteld. Vooral in het licht van de bereikbaarheid van de binnenstad. Dat het terugdringen van het autoverkeer zorgt voor een winkelgebied waar je fijner loopt en fietst is men het over eens. Bij sommigen is er wel zorg over de omzet, en daarmee de levensvatbaarheid van de ondernemers. Dit is ook de relatie met de meningen die er zijn over het verminderen van de autotoegankelijkheid in het

waterfront, en het levensbehoud van de detailhandel aan de Zuidoost. Anderen verwachten dat met de kwaliteitsslag en het fijnmazige netwerk voor langzaam verkeer de aanloop, en daarmee de klanten zullen toenemen.

- Van mogelijke overlast van het toenemende aantal bezoekers die kan ontstaan als Centrum Oost *booming* wordt zijn de mensen die wij hebben gesproken niet zo bang. Zij geven aan niet voor niks in het stadscentrum te wonen en wel van een beetje reuring te houden. Ook werd aangegeven dat dit wel een van de onderwerpen is waarover continue het gesprek gevoerd moet worden;

Naast bovenstaande onderwerpen is er nog een aantal punten meegegeven waar gevraagd wordt rekening mee te houden. Hieronder worden de meest voorkomende genoemd:

- Samenhang Kleurenbuurt; lees hierover meer op pagina 38
- Aantrekkelijk maken om de brug over te gaan; lees hierover meer op pagina's 18 en 31
- Beter en goedkoper OV; lees hierover meer op pagina 32
- Voldoende fietsparkeerplekken; lees hierover meer op pagina 31
- Greenwheels, auto buiten de stad; lees hierover meer op pagina 29
- Gezelligheid door middel van terrasjes en groen op de Burcht; hierover meer op pagina 24
- Burcht aantrekkelijk maken voor verschillende doelgroepen: lees hierover meer op pagina 50-51
- De Burcht verbinden met de Zaan, ligging benutten; lees hierover meer op pagina 17-18
- De historische kwaliteiten voor een groter publiek aantrekkelijk/bekend maken; lees hierover meer op pagina 34-35
- Maak duurzame energie betaalbaar; hierover meer op pagina's 49-50



In gesprek met leerlingen van groep 8 van basisschool Herman Gorter over de stad van de toekomst

1.5 Vooruitblik naar de strategie-fase

Het gebiedsperspectief schetst het toekomstbeeld. De gebiedsstrategie gaat over hoe dit toekomstbeeld gerealiseerd kan worden. Op basis van wat we weten van het gebied nu, en waar we met elkaar naar toe willen, gaan we de (eerste) kansen en doelen concreet uitwerken. Wat is de rol van de gemeente en wat kunnen/willen/gaan andere belanghebbenden in het gebied doen? Hoe kunnen we de kansen die we voor ons zien verzilveren, en wat is daar voor nodig? Het kan ook zijn dan we juist gaan besluiten wat we (nu) nog níet gaan doen.

De strategie is een (gefaseerde) uitwerking door de gemeente met de partners die al in beeld zijn voor concrete projecten. Dat kunnen maatschappelijke partners zijn, maar ook vastgoedontwikkelaars, ondernemers of betrokken buurtbewoners. Wie doet wat wanneer? En welke partijen zijn eerst aan zet? Welke partijen zijn financieel betrokken? Dit proces is niet richting één beslismoment te sturen, op verschillende momenten zal daarom besluitvorming nodig zijn. Waarbij de relatie met het grotere geheel niet uit het oog mag worden verloren.

Om de juiste strategie concreet vorm te bepalen is er voor bepaalde onderwerpen aanvullend onderzoek nodig en/of zijn afspraken met grondeigenaren nodig om inzicht te krijgen op welk moment het realistisch is de ambities uit het perspectief te realiseren en om beter in beeld te krijgen wat consequenties van bepaalde keuzes zijn. Dan kunnen we meer zeggen over welke randvoorwaarden ingevuld moeten worden om een haalbaar plan te krijgen. Hieronder is voor nader te onderzoeken onderwerpen en deelgebieden aangegeven welke informatie nodig is en welke partijen er in ieder geval bij betrokken zijn:

Korte termijn – tot en met 2020 –

- *Parkeren*
Om een gebied te creëren waar ontmoeten en verblijven in de openbare ruimte centraal staat, is een minder zichtbare aanwezigheid van de auto randvoorwaardelijk. Een groot deel van de parkeerplaatsen zal daarom plek krijgen in gebouwde parkeervoorzieningen.
Wat de centrale parkeervoorzieningen betekenen voor de totale verkeerscirculatie in het gebied zal nader worden onderzocht. Daarnaast zal op basis van de onderzoeken in 2019 meer inzicht worden gegeven welke mogelijkheden er zijn met betrekking tot de realisatie van gebouwde parkeervoorzieningen en daarmee de investerings- en exploitatiekosten.
- *Verkeer*
Om de verblijfskwaliteit te vergroten en de verbindingen tussen de oost en de westkant van het centrum voor fietsers en voetgangers te verbeteren, stellen we qua verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de korte c.q. middellange termijn één aanpassing voor: de verbinding van de Savorin Lohmanstraat langs de Burchtkade naar de Prins Hendrikkade komt te vervallen. Er wordt onderzoek gedaan naar de consequenties van dit voorstel voor de verkeerscirculatie in de wijk en welke maatregelen hiervoor nodig zijn.
- *Omgevingsvisie en het bestemmingsplan*
Het perspectief kan je zien als de omgevingsvisie voor het gebied. Het perspectief regelt niet dat gewenste ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor zal in 2019/2020 een bestemmingsplan worden opgesteld. Dat betekent dat er nog momenten volgen waarbij iemand zijn/haar bezwaar over een voorgenomen ontwikkeling kenbaar kan maken. Bijvoorbeeld over de voorgenomen bouwhoogte, een gebruik wat mogelijk wordt gemaakt of juist een gebruik dat onmogelijk wordt gemaakt.
- *Financieel*
Op het moment dat de gemeentelijke kosten en opbrengsten in beeld zijn zal een grondexploitatie worden opgesteld en ter besluitvorming worden voorgelegd.
- *Energie*
We zien graag dat de nieuwbouw energieleverend wordt en er een combinatie met de Zaan wordt gemaakt voor het verwarmen of koelen van de woningen. Hoe dat gerealiseerd kan worden weten we op dit moment nog niet, ontwikkelingen op dit gebied volgen elkaar snel op.

Op verschillende plekken in het land wordt hiermee steeds meer ervaring opgedaan. In 2019 wordt onderzoek gedaan naar welke manier het beste aansluit bij onze ambities en het meest kansrijk is in Centrum Oost. Doel is om het 'overschot' aan energie te gebruiken voor de bestaande, minder duurzame, woningen.

- *Handhaving*
Vanaf het moment dat met de APS van Centrum Oost is gestart worden signalen afgegeven dat er illegale activiteiten plaatsvinden, zowel in de openbare ruimte als achter de voordeur. Vanaf half 2018 is een projectteam vanuit de gemeente bezig met een aanpak hiervan. In de 2^e helft van 2018 en de jaren daarna moeten de resultaten ook voor de buurt zichtbaar worden.
- *Maatschappelijke functies (o.a. school, buurtcentrum, gezondheidsvoorzieningen)*
Met de toevoeging van 800 woningen in het gebied zal de vraag naar maatschappelijke functies ook toenemen. Door in een zo vroeg mogelijk stadium te bekijken welke combinaties gemaakt kunnen worden met deze functies – binnen of buiten het gebied – kan er direct rekening gehouden worden met deze vraag. Hierover gaat de gemeente in gesprek met schoolbesturen, zorgaanbieders, huisartsen, buurthuisbesturen, ontwikkelaars en andere betrokken partners.
- *Schouw openbare ruimte*
Door twee keer jaar met geïnteresseerden door de buurt te lopen en plekken aan te wijzen die op een eenvoudige manier verbeterd kunnen worden kan er met kleine ingrepen aan de kwaliteitsverbetering worden gewerkt.
- *Zuidelijk*
In overleg met de ondernemers wordt bekeken welke verbeteringen er aan de Zuidelijk aangebracht kunnen worden. Daarnaast lopen er al gesprekken met verschillende eigenaren aan de Zuidelijk om te kijken of door middel van herontwikkeling de kwaliteit en aantrekkelijkheid verbeterd kan worden.
- *Wilhelminasluis*
De verwachting is dat de werkzaamheden van de sluis in 2019 zullen worden hervat. Het afmaken van deze werkzaamheden kan als eerste aanjager werken voor de herontwikkeling van het gebied. De provincie is de opdrachtgever van deze werkzaamheden.
- *Peperstraat*
Samen met de eigenaren van de panden zal in 2018 en 2019 onderzocht worden op welke wijze de bebouwing aan de Peperstraat in combinatie met de openbare ruimte veel meer kwaliteit kan krijgen. Het nader onderzoek dat uitgevoerd zal worden naar verkeer en parkeren zal hiervoor ook randvoorwaarden meegeven. Naast de eigenaren zijn de huidige bewoners en andere huurders ook belangrijke partijen om vroeg in het proces te betrekken.
- *Klauwershoek:*
Binnen Klauwershoek is het contrast tussen de kwaliteit van plekken groot. De focus ligt in eerste instantie dan ook met name op het meer gebruikswaarde geven aan de verpauperde strook langs de sluis. De eigenaar van de kiosken is een belangrijke gesprekspartner in deze.

Middellange termijn: van 2021 tot en met 2025

- *De Burcht:*
Naast dat er voor de parkeerplaatsen een alternatief gevonden dient te worden wordt het terrein in de huidige situatie ook gebruikt voor o.a. de kermis, de Dam tot Damloop, marktwagens, etc. Na de vaststelling van het perspectief zullen de gesprekken met de relevante partijen over de toekomst van dit gebruik worden vervolgd. Tot de tijd dat de Burcht heringericht wordt kan geëxperimenteerd worden met alternatieven.

Voor de invulling van de 'nieuwe' Burcht zijn al veel ideeën. Nadat zicht is op wanneer de alternatieve parkeeroplossing gereed is zal onderzocht worden welke ideeën het beste matchen met de doelstellingen van de Burcht: ontmoetingsplek en trekker voor bezoekers. En welke te combineren vallen met kleinschalige evenementen.

- *Prins Hendrikkade:*
Het vinden van een alternatief voor een deel van de parkeerplaatsen is essentieel bij de toekomstige herinrichting van de Prins Hendrikkade. Dit is onderdeel van het onderzoek naar verkeer en parkeren.
Momenteel wordt gekeken of het stuk tussen de Burcht en de aanlegsteiger vooruitlopend op de volledige herinrichting al klantvriendelijker en aantrekkelijker ingericht kan worden.
- *Touwslagersstraat:*
In overleg met grondeigenaren zal besproken worden of en op welke termijn hun eigendom in aanmerking komt voor herontwikkeling en wat daarvoor nodig is. Waarbij op dit moment al duidelijk is dat een aantal eigenaren graag meewerken aan herontwikkeling van hun eigendom. Gedurende het hele proces zullen de bewoners, huurders en omwonenden direct betrokken worden.
- *Centrum Oost en omliggende wijken*
In 2018 worden de gesprekken met de woningcorporaties vervolgd om te bespreken hoe we een meer evenredige mix krijgen van woningbouwsegmenten in de omliggende wijken van Centrum Oost (Kleurenbuurt, Rosmolenwijk en Zaandam Zuid). De eerste zichtbare resultaten zullen op z'n vroegst vanaf 2021 zichtbaar worden.

Lange termijn: na 2025

- *Verkeer*
Voor de lange termijn, mogelijk pas na 2040, wordt in het perspectief voorgesteld om geen gemotoriseerd verkeer over de Zaan te laten rijden. Hiervoor is het randvoorwaardelijk dat er voldoende parkeergelegenheid aan de Oostkant van de Zaan is gerealiseerd en dat de bevoorrading en bereikbaarheid van het centrum gewaarborgd blijft. T.z.t. zal onderzocht worden wanneer dit haalbaar is.

De verwachting is dat er komende jaren vele ontwikkelingen, groot en klein, in Centrum Oost plaats zullen vinden. Vanaf 2019 zal daarom aandacht worden besteed aan de Bereikbaarheid, de Leefbaarheid, de Veiligheid en de Communicatie (BLVC). Het doel daarvan is om de werkzaamheden zonder al te veel overlast plaats te laten vinden.

Hiernaast zal gedurende de ontwikkeling van Centrum Oost gewerkt worden met een klankbordgroep. De leden van de klankbordgroep komen zoveel mogelijk uit verschillende deelgebieden en de omliggende wijken. Ook zullen naast bewoners ook ondernemers deelnemen. Dit om continue zo breed mogelijk de signalen vanuit de buurt op te halen, en waar nodig en mogelijk mee te nemen in ontwikkelingen of beheeractiviteiten.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgen er twee hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft het ruimtelijke raamwerk en de dragers voor een transformatie van Centrum Oost. Hoofdstuk 3 bevat de thematische uitgangspunten die richtinggevend zijn voor de ontwikkelingen tussen nu en 2040. Beide hoofdstukken hebben dus een andere invalshoek: hoofdstuk 2 meer ruimtelijk en per deelgebied, hoofdstuk 3 meer thematisch vanuit onderwerpen die voor het hele gebied spelen. Ze kennen onvermijdelijk enige overlap, maar het voordeel is dat de lezer zelf kan kiezen in welke volgorde hij/zij de hoofdstukken leest. Wie vooral benieuwd is naar het beeld per gebied begint met hoofdstuk 2, wie vooral per thema (bijvoorbeeld wonen, groen, gezondheid etc.) de uitgangspunten wil bekijken kan met hoofdstuk 3 beginnen.

2. Ruimtelijke uitgangspunten en perspectief per deelgebied

In 2040 is Centrum Oost een bruisend deel van de stad, bezoekers en bewoners komen hier graag. Er is er veel meer ruimte voor (goed onderhouden en functioneel) groen, fietsen en lopen, en om te zitten op een bankje aan de Zaan of op een terras, doordat de auto vrijwel geheel uit het straatbeeld is verdwenen. Door goede Openbaar Vervoer- (OV) en langzaamverkeersverbindingen (LV, fietsers en voetgangers) is het centrum op een snelle en aangename/gezonde manier bereikbaar voor de Zaankanters.

Welke ruimtelijke uitgangspunten belangrijk zijn om tot bovenstaande situatie te komen is in dit hoofdstuk beschreven; zowel voor heel Centrum-Oost als per deelgebied. Daarbij komt ook de relatie tot en verbinding met het omliggende deel van de stad aan de orde.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

In paragraaf 2.1 is het ruimtelijk raamwerk beschreven. Dit raamwerk geeft de ruimtelijke hoofdpunten aan waarmee rekening moet worden gehouden bij ontwikkelingen. Deze hoofdpunten zijn verdeeld in 3 onderwerpen.

Paragraaf 2.1.1 geeft aan welke verbindingen belangrijk zijn om in stand te houden of te versterken.

Paragraaf 2.2 stelt dat het toevoegen van bebouwing een middel is om de openbare ruimte beter vorm te geven en geeft daarvoor een aantal regels.

Paragraaf 2.1.3 geeft tenslotte een aantal uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte.

In paragraaf 2.2 wordt een aantal ruimtelijke dragers en deelgebieden besproken.

Er zijn 3 dragers benoemd. Dit zijn ruimtelijke structuren die belangrijk zijn in het gebied en die bij ontwikkeling verder worden versterkt.

Vervolgens zijn er 4 deelgebieden uitgewerkt. Per drager en deelgebied is ook beschreven aan welke functies en gebruik wordt gedacht.

2.1. Het ruimtelijk raamwerk geeft de verbindingen met de stad weer en belangrijke principes bij het toevoegen van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte

2.1.1. Lange doorgaande lijnen verbinden het centrum met de stad

Zie voor kaart ook paragraaf 3.1.2

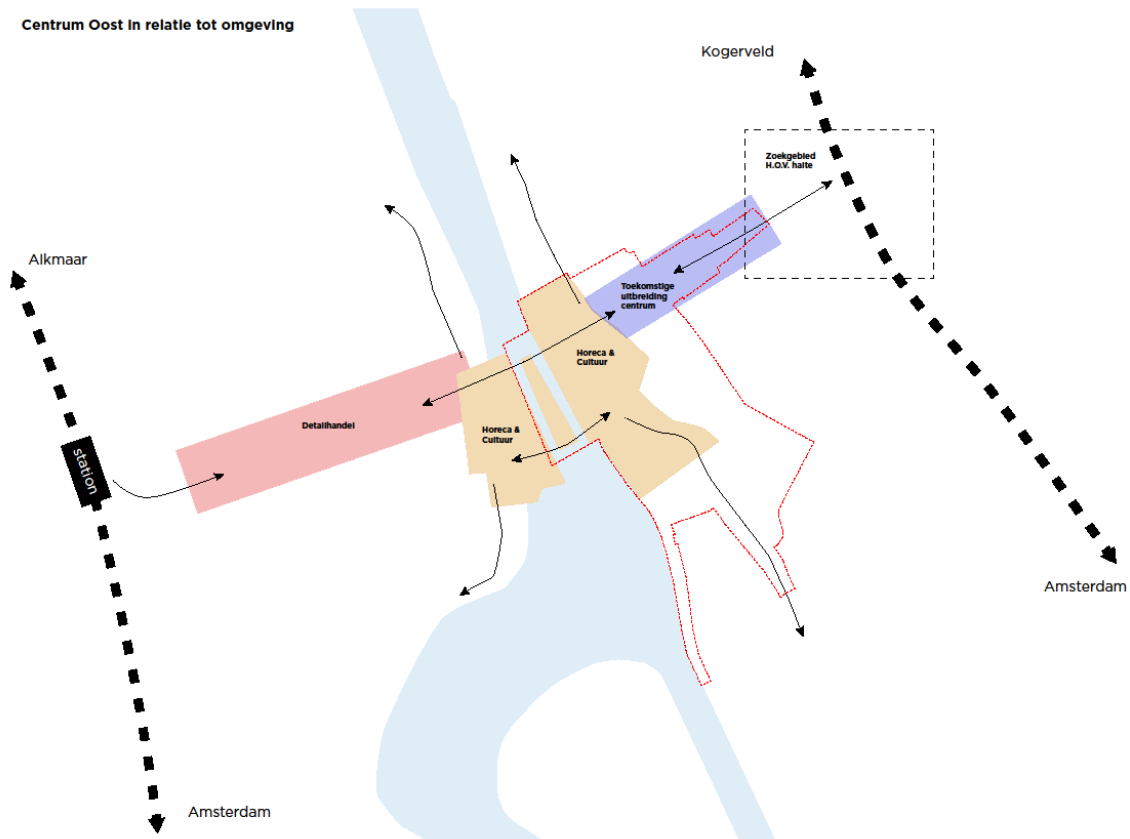
Het gebied is vanuit de hele stad goed bereikbaar.

Aan het einde van de Peperstraat, tussen de Gerhardstraat en de Kleurenbuurt is een halte van het nieuwe Hoogwaardig Openbaarvervoer (HOV) systeem gekomen. Bewoners uit Zaandam Zuid, Poelenburg, Achtersluispolder en Kogerveldwijk hebben via dit systeem een aangename en snelle verbinding met het centrum van de stad.

Aan de westkant van het centrum biedt de NS via het station Zaandam bewoners uit het noorden en westen van de stad eenzelfde aangename en snelle verbinding met het centrum van Zaandam.

Het centrum heeft nu aan de west- en aan de oostzijde een belangrijke openbaar vervoershalte, die bezoekers een toegang biedt. Een licht en kleinschalig vervoerssysteem zorgt voor de verbinding tussen deze twee punten.

Centrum Oost in relatie tot omgeving



Centrum Oost in relatie tot de omgeving

Doordat er nauwelijks meer gemotoriseerd verkeer over de bruggen gaat, zijn het oostelijk en westelijk deel van het centrum op een prettige manier met elkaar verbonden voor voetgangers en fietsers en kan het rondje van de Gedempte Gracht naar de Klauwershoek, via de sluis en weer terug naar de Dam, prima gemaakt worden.

Aangename en veilige fietsverbindingen van centrum Oost met de omliggende buurten gaan via de Westzijde naar de Vinkenstraat, via de Oostzijde naar de Rosmolenbuurt, via de Zuidoostzijde naar Zaandam Zuid en de Achtersluispolder en via de Lijnbaanstraat naar de Kleurenbuurt.

Bezoekers die het centrum vanaf de oostkant met de auto bezoeken komen via de Gerhardstraat op de Peperstraat, waar in een gebouwde voorziening kan worden geparkeerd. De beste positie moet daarvoor nog worden bepaald.

De hoeveelheid autobezit is in 2040 iets afgenomen in dit deel van de stad. Er wordt meer gebruik gemaakt van andere vervoersmiddelen en het aandeel elektrische deelauto's is toegenomen. De auto's van bewoners worden centraal in gebouwde voorzieningen geparkeerd.

NB bovenstaande schetst het lange termijn perspectief. In hoofdstuk 3 wordt meer ingegaan op de middellange termijn.

2.1.2. Het toevoegen van bebouwing is een middel om de openbare ruimte beter vorm te geven

In 2040 is er met behulp van het toevoegen en vernieuwen van bebouwing, of soms juist weghalen van bebouwing meer kwaliteit en structuur aangebracht in centrum Oost. Door toevoeging van bebouwing wordt de openbare ruimte kleiner gemaakt maar wel functioneler en gezelliger. Het kleiner maken van de openbare ruimte betekent dat er meer interactie tussen mensen mogelijk is en meer sociale controle.



Ruimtelijke hoofdstructuur

Om toe te lichten wat we bedoelen in de vorige alinea met het kleiner en gezelliger maken van de openbare ruimte maken we hier een klein uitstapje naar de literatuur. Colin Rowe heeft in het boek "Collage City" een vergelijking gemaakt tussen het Italiaanse Parma en een voorstel voor de wederopbouw van het Franse St. Dié. In de oude stad Parma zijn er straten en pleinen omsloten door bebouwing, in de moderne lay-out van St. Dié zijn de gebouwen omringd door ruimte. De gebouwen in Parma richten zich op de openbare ruimte: gevels met voordeuren, poorten en ramen verbinden en betrekken activiteiten binnen en buiten de gebouwen met elkaar waardoor sociale interactie ontstaat. In St Dié is er juist zoveel ruimte om de gebouwen heen en zo weinig gevellingte dat de interactie tussen binnen en buiten verwaarloosbaar klein is: één voordeur voor een groot gebouw en de volgende voordeur honderd meter verder. Terwijl op het gekrompen oppervlak van de kleinschalige openbare ruimte van de oude stad (Parma) er al snel een aangename dichtheid ontstaat met contact tussen mensen als gevolg, wordt het aantal mensen rond de grootschalige losstaande bebouwing in de "open stedenbouw" (St. Dié) zo sterk verdund dat er geen sprake is van openbaarheid, maar eerder van een unheimische leegte. Dat laatste is precies wat we nu bijvoorbeeld zien op De Burcht en wat we in de toekomst willen voorkomen. Daarom willen we de structuur van Centrum Oost vormgeven zoals in Parma en niet zoals in St. Dié.



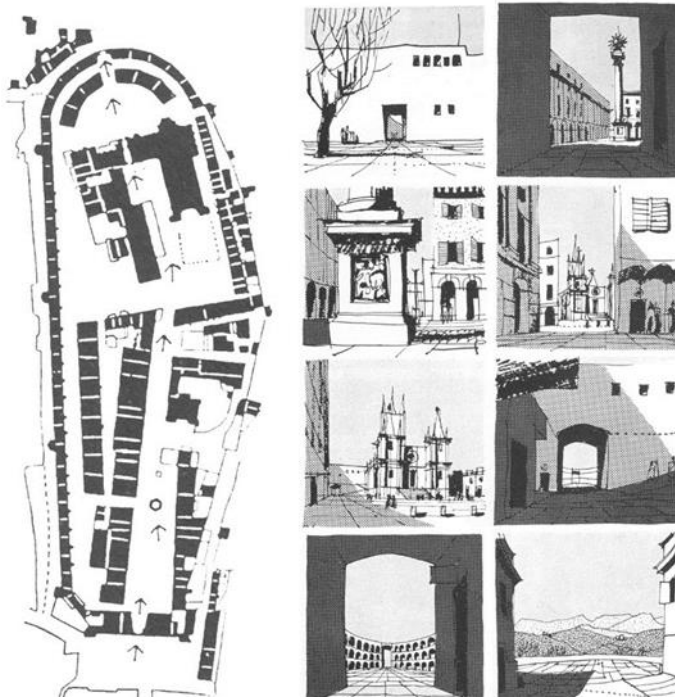
St. Die



Parma

Vergelijking dichtheid St Dié – St Dié, Collage City, Colin Rowe

Wat we in Centrum Oost ook willen toepassen is dat door knikken in de straatgevels en door versmallingen en verbredingen telkens nieuwe perspectieven worden gecreëerd. Bebouwing wordt zo gepositioneerd dat de ogen van de waarnemer telkens op iets anders gericht worden, zodat er meer te zien en te beleven valt (Peperstraat). Zo ontstaat wat Gordon Cullen een 'serial vision' noemt; een afwisseling van steeds wisselende maat, richting en karakter. Dit sluit mooi aan bij onze visie dat een plan ontworpen is vanuit de openbare ruimte en waar gebouwen zich schikken naar verblijfsplekken en de verbindingen in het plan.



Gordon Cullen, Serial Vision, steeds verandert je blik en gezichtsveld

Op andere plekken wordt bebouwing toegevoegd om de openbare ruimte meer de maat en beleving van een straat te geven (K. Kantstraat/Touwslagerstraat).

Het weglaten of weghalen van bebouwing geeft de mogelijkheid nieuwe verbindingen te maken, zodat het nog prettiger dwalen is door het nieuwe centrum (paden vanaf de Zuidoost).

De bebouwing past zich in maat en schaal aan aan de directe omgeving. Hoogte accenten worden ingezet als hulp voor oriëntatie en markering van belangrijke plekken. (bijv. koppen van de Peperstraat)

De vorm, richting en het volume van de toe te voegen gebouwen geven vorm aan de openbare ruimte. De gevels geven deze maat en kleur. Een levendige openbare ruimte ontstaat mede doordat op de begane grond functies zijn gesitueerd die een relatie met de aangrenzende openbare ruimte hebben. Entrees openen zich naar de straat en de gevels stralen een openheid uit die bezoekers zicht geven op de functie van het gebouw en gebruikers van de gebouwen zicht geven op de openbare ruimte, zodat er ook een mate van sociale controle is.

Veel gevels en daken laten zien dat er een opgave is om energie op te wekken en een opgave om klimaatbestendig te bouwen. Dat laatste uit zich vooral in gevels en daken met begroeiing en mogelijkheden om water te bergen. Dit maakt het vervolgens weer aantrekkelijk om sommige daken ook publiek toegankelijk te maken en zo een tweede maaiveld aan de stad toe te voegen. Op deze manier kunnen we de ruimte nog efficiënter gebruiken.



Voorbeeld van verdichting, die de ruimte beter vorm geeft, Rotterdam, Hoozdrift Rotterdam, voor en na toevoegen van bebouwing

2.1.3. De openbare ruimte is aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers, de klimaatbestendige inrichting voegt groen toe en nodigt uit tot bewegen

Behalve goede verbindingen, een aantrekkelijke maat en vorm van de openbare ruimte is ook een aantrekkelijke inrichting belangrijk. Deze inrichting moet zijn afgestemd op de functies in de aangrenzende bebouwing en de intensiteit van het gebruik.

In 2040 is Centrum Oost behoorlijk vergroend en is de hoeveelheid verharding afgenomen. Er zijn bomen toegevoegd en er zijn verschillende soorten begroeiing van het maaiveld. Er is niet alleen ruimte om lekker te zitten terwijl je geniet van het zicht op de Zaan, maar zeker ook om te spelen en te bewegen.

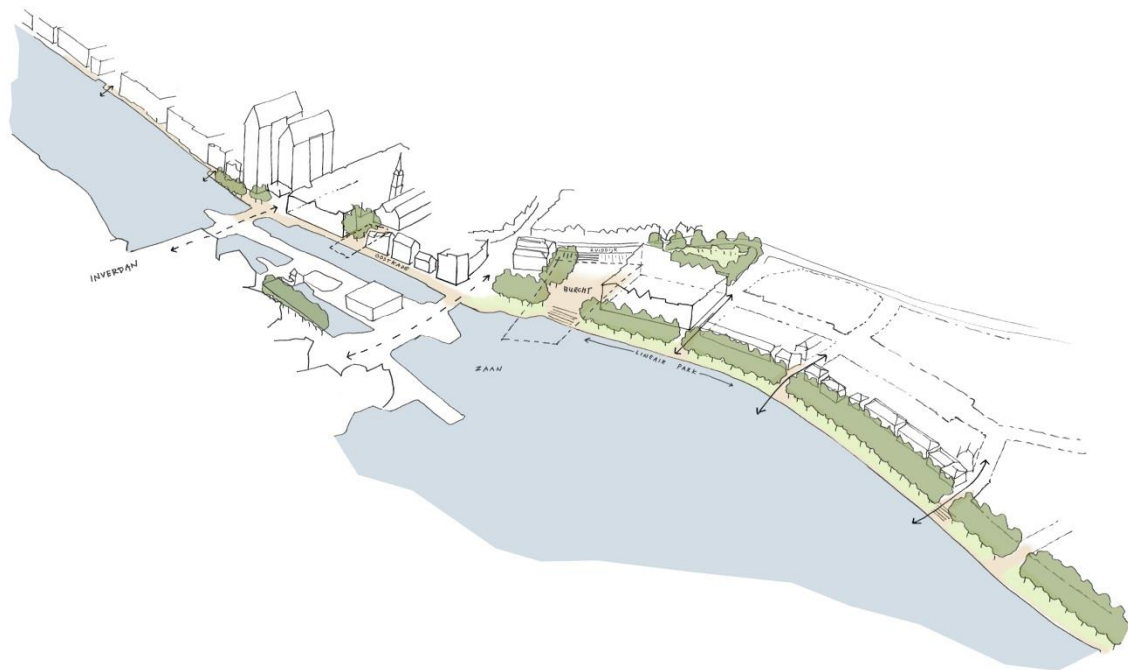
2.2. In het gebied zijn drie ruimtelijke dragers benoemd en zijn vier deelgebieden te onderscheiden

In Centrum Oost ligt een aantal straten en plekken die veel kunnen betekenen voor de transformatie van het gebied naar een levendig stadsdeel. Zij hebben veel potentie, die bij een juiste inzet benut kan worden, het zijn de ruimtelijke dragers voor de ontwikkeling. Hieronder is per drager beschreven wat de gewenste ontwikkelrichting is en hoe dat past in het geheel. Vervolgens zijn de vier deelgebieden beschreven.

2.2.1. Het waterfront, de verleiding van het oosten

In 2040 trekt een waterfront, dat zich uitstrekt van de Fabriek tot voorbij de Burcht, winkelende bezoekers naar het historische hart van de stad. Het autoverkeer over de beide bruggen is afgenomen en de oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers is daarmee verbeterd. Aantrekkelijke functies, gebouwen en openbare ruimte dragen hieraan bij. Door toevoeging van een markant hoog gebouw aan de kop van de Peperstraat zijn er veel mooie woningen met zicht op de Zaan bij gekomen.

Het hele waterfront van de Fabriek tot aan de Burcht heeft de potentie om mensen naar zich toe te trekken. De verschillende delen van het waterfront (de noordelijke promenade, Klauwershoek en de Burcht) moeten met een aantrekkelijke openbare ruimte met elkaar verbonden zijn. De bebouwingswand is het decor van de openbare ruimte. In de bebouwing zijn accenten op plekken waar een verbinding van de Zaan met de achterliggende stad is, dat kan door bijzondere architectuur, of door meer hoogte dan in de omgeving.



Schematische tekening met de belangrijke elementen in het waterfront: zichtlijnen en verbindingen naar de Zaan, een openbare oever en accenten in de bebouwing

Eén van de plekken waar een accent kan worden gelegd is de plek waar de Peperstraat aan de Zaan komt en de noordelijke promenade bij de brug. De plek waar in de jaren 60 de brugverbinding met het centrum werd gemaakt. Als beëindiging van de serie appartementencomplexen langs de Zaan en als beëindiging van de Peperstraat en niet direct grenzend aan de Klauwershoek, kan op deze plek meer hoogte gerealiseerd worden dan op andere plekken in het waterfront. Het feit dat dit een aantrekkelijke plek is om te wonen, en er een opgave ligt om woningen te realiseren, speelt mee in de overweging

om hier meer volume toe te staan. Wat de exacte hoogte kan zijn in relatie tot de omgeving, wordt in de planfase onderzocht.

Belangrijk is dat de openbaarheid aan de Zaanoever wordt gewaarborgd.

De volgende plek is de sluis aan de Klauwershoek. Er is geen betere plek om te verblijven in een historisch centrum dan nabij de sluis, waar je vanaf het terras zicht hebt op de kapiteins die hun schip in de sluis varen. De hier te realiseren nieuwbouw past in een historische binnenstad, heeft op de begane grond publieke functies met op verschillende plaatsen een terras in de openbare ruimte. De Oostzijderkerk neemt in dit deel van het front een belangrijke plek in. De nieuwbouw aan de sluis laat in ieder geval het zicht vrij op de Oostzijderkerk. Dit is ook de plek waar ooit de Hogedam heeft gelegen. Een publieke functie in de kerk komt de levendigheid en het historisch besef van de bezoeker ten goede.

Ook het iets naar achtergelegen oude stadhuis maakt deel uit van het waterfront en mag prominent in het zicht blijven, maar zich qua functie meer naar de Zaan en het nieuwe Burchtplein richten.

De verbindingen van de Oostkade naar de noordelijke promenade en naar de Burcht moeten logisch en aantrekkelijk vormgegeven zijn om ook bezoekersstromen naar die gebieden te faciliteren. Zo ontstaan routes die mensen ervaren als logisch, prettig en veilig.



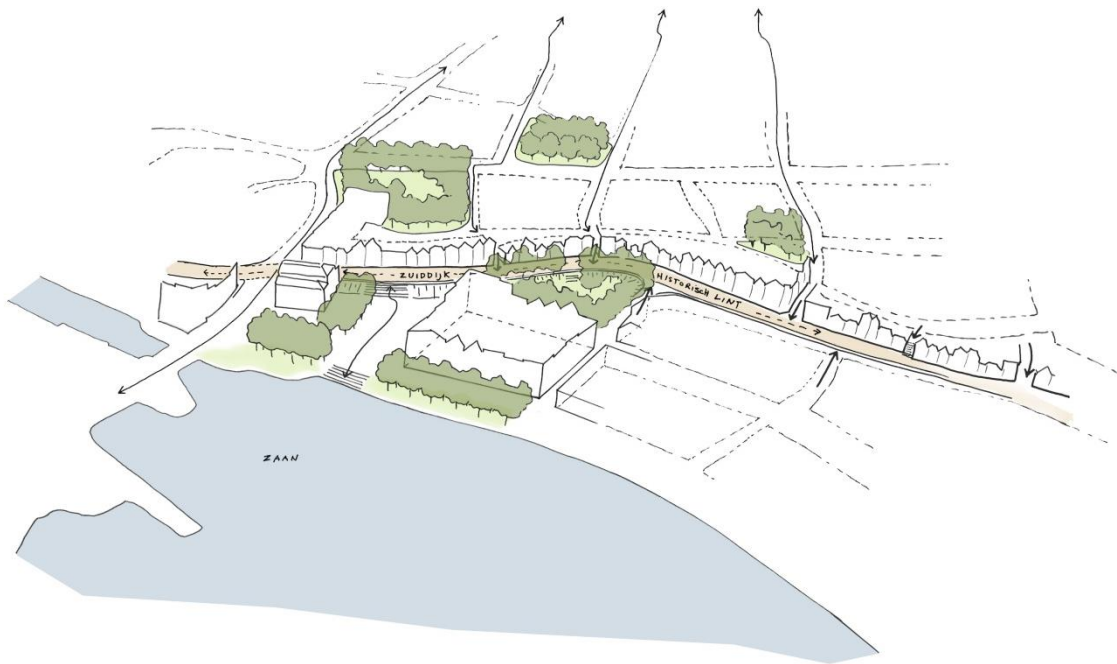
Sluis in Leidschendam, een waterfront met aantrekkelijke bebouwing en openbare ruimte en publiekstreckende functies

2.2.2 Zuiddijk, een herkenbare dijk en verbinding

In 2040 is weer te zien dat de Zuiddijk een dijk is en dat de Burcht een buitendijks stuk land is. Het hoogteverschil tussen beide delen, dat in de loop der tijden steeds minder waarneembaar is geworden, is weer zichtbaar gemaakt.

Dit maakt dat de Burcht en de Zuiddijk twee zelfstandige dragers zijn, die niet in elkaar overlopen, maar wel met elkaar verbonden zijn.

Toen in de tweede helft van de 17^e eeuw de dijken vol gebouwd waren en er gezocht werd naar meer bebouwingsmogelijkheden, werden de paden van af de dijk richting de achterliggende molens bebouwd. Deze structuur is nog gedeeltelijk aanwezig. Versterking van deze structuur door paden terug te brengen en de herkenbaarheid van de dijk te benadrukken maken de dijk weer tot een belangrijke verbinding vanuit Zaandam Zuid met het centrum, dit geldt vooral voor langzaam verkeer.



Schematische tekening met de belangrijke elementen in de Zuiddijk: waarneembaar hoogteverschil naar de dijk toe, uitbreiden van het langzaamverkeer netwerk naar de Zuiddijk toe.



Kaart uit 1812 met daarop de ligging van de Zuiddijk langs de Zaan

De bedoeling is dat de karakteristieke panden en het kleinschalige karakter van de bebouwing aan de dijk behouden blijft. Onderzocht wordt wat dat voor eventuele vervangende nieuwbouw betekent. Langs de Burcht tot aan de Schubertstraat heeft de Zuiddijk een functie voor bezoekers en bewoners. Op de begane grond wordt voornamelijk daghoreca afgewisseld met kleinschalige detailhandel, daarboven wordt gewoond. Verder naar het zuiden kan dit ook gemixt worden met woningen op de begane grond. Vanaf de Ganzenwerfstraat naar het zuiden wordt er vooral gewoond langs de Zuiddijk. Omdat de Zuiddijk een aantrekkelijke verbinding tussen de wijk en het centrum is, is dit ook een goede plek om maatschappelijke voorzieningen die gericht zijn op de wijk een plek te geven. Dit vergroot de levendigheid van de dijk.



Kleinschalige woonbebouwing op de dijk, Nieuwbouw Marina, Volendam



Kleinschalige Zaanse bebouwing op de dijk



Publiek functies in de plint in met name het noordelijk deel, vijfhoek Haarlem

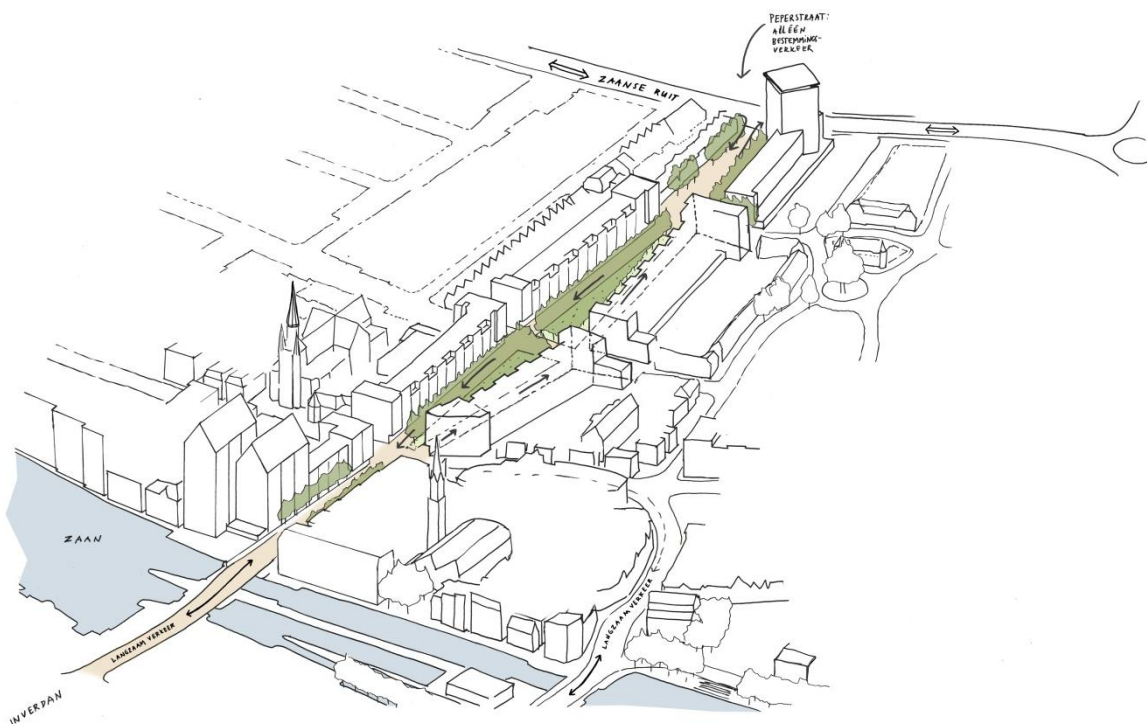


Kleinschalige woonbebouwing, Neo Deo, Haarlem

2.2.3 ·Peperstraat, een stedelijke entree van het centrum

De Peperstraat heeft een groene uitstraling gekregen door de toevoeging van bomen en beplanting in het straatprofiel en aan de gevels. Doordat er vrijwel geen auto meer is te zien, is deze ruimte voor groen ontstaan. In combinatie met de vervangen en toegevoegde bebouwing is hier een bijzondere levendige stadsstraat ontstaan. Het is de oostelijke entree van het centrum en vervult qua functies vooral een rol voor Zaankanters en iets minder voor andere bezoekers. Er wordt gewerkt, en gewoond en er zijn aanvullende bedrijfjes en ondersteunende horeca. Meer naar de Zaan toe neemt het aandeel toeristisch gerelateerde functies toe, zoals hotels, restaurants en culturele voorzieningen. In het gebied is veel bebouwing vervangen en nieuw teruggebouwd, in iets hogere dichtheid.

De Peperstraat kan worden gezien als de oostelijke ontvangstzaal van het centrum. Een aantrekkelijk omsloten openbare ruimte, waar door versmalling en verbreding steeds een ander perspectief wordt gecreëerd en steeds veel zicht op de gevels is. De koppen van de Peperstraat kunnen een stevig hoogte accent krijgen. Op de hoeken naar de zijstraten kan de bebouwing net iets markanter worden vormgegeven. Bij de inrichting spelen groen en/of een water een belangrijke rol.



Schematische tekening met de 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



Groene openbare ruimte die zich verbreedt, met aanleiding tot verblijven, Parijs, Place Dauphine



De holle bocht in de gevel geeft een omsloten gevoel en geeft terwijl je er langs loopt steeds een ander beeld, Sluseholmen

Doordat hier relatief veel nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd, geconcentreerd en in een redelijk dichtheid, levert dit kansen voor de opgave om gasloos en zo mogelijk energieleverend te bouwen. Bij nieuwbouw blijft het kleinschalige karakter van de Klauwershoek, grenzend aan de Peperstraat, behouden.



Markante kop van bouwblok, Blauwakenblok, Amsterdam



Gelede bebouwing met mix van functies en wonen in de plint, Holland Park Diemen



Groene openbare ruimte met aanleiding tot verblijven, bijvoorbeeld in de vorm van water, Roombeek, Enschede



Aanvullend kleinschalig openbaar vervoer

2.2.4 Klauwershoek, het historisch centrum van de stad

In 2040 is in de Klauwershoek nog veel beter zichtbaar geworden dat hier de wortels van Zaandam liggen. De kleinschaligheid in structuur en bebouwing is gebleven, maar alle bebouwing is weer gevuld met aantrekkelijke functies. Op de begane grond bevinden zich vooral horeca en kleinschalige detailhandel, waaronder ambachten. Op verschillende locaties wordt in functie of vorm weer een relatie gelegd met het schepenbouwers verleden van de Zaanstreek. Doordat de kerk weer een publieke functie heeft gekregen is het voor bewoners en bezoekers mogelijk naast de buitenkant nu ook de binnenkant te bewonderen. Door de kleinschaligheid en de reuring is het gebied ook zeer in trek als woongebied. Het wonen bevindt zich meestal op de verdieping.

Om te voorkomen dat de Klauwershoek solitair in zijn omgeving komt te liggen is het belangrijk de verschillende verbindingen goed vorm te geven en bij de ontwikkeling van de omgeving de schaal van de Klauwershoek mee te nemen.

De vernieuwing van het Sluiscomplex is een belangrijk onderdeel van de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Als de herinrichting van het sluiscomplex gereed is zal worden onderzocht of het complex (dat vanaf de westkant van de sluis bereikbaar is) op onderdelen meer betekenis kan krijgen als verblijfsruimte en publiekstrekker in het centrum van de stad.



Vijfhoek Haarlem, kleinschalige bebouwing en publiekstrekkende functies



Inpassing kleinschalige nieuwbouw



Zaandam, Klauwershoek Inpassing kleinschalige nieuwbouw



Ambachten, tassenmaker Milan Parma, Maastricht



Ambachten, kleinschalige bierbrouwerij, Jopenkerk Haarlem



Kleinschalige detailhandel

2.2.5 Burcht, het nieuwe hart

In 2040 is de Burcht het bruisende hart aan het oosten van de Zaan. Het is en ontmoetingsplek voor de buurt en omliggende wijken, en ook bezoekers van elders genieten van de ligging aan en het zicht op de Zaan. Vanwege deze ligging is het een perfecte plek om kleinschalige evenementen die het centrum verlevendigen te organiseren.

De auto's zijn van de Burcht verdwenen. Vanaf de Zuiddijk tot aan de Zaan is het gebied autovrij. Om een gezellig stadsplein te maken is de grote vlakte die het was, verkleind door bebouwing toe te voegen. Op de begane grond en in de openbare ruimte zijn publieke functies gesitueerd, die de bezoekers van bijv. de riviercruises een aangenaam welkom geven en de mogelijkheid om langer te blijven.

De inrichting van de openbare ruimte heeft een groene uitstraling, die versterkt kan worden door bij de nieuwbouw de mogelijkheden van groen aan gevels, buitenruimtes en daken te onderzoeken. Zeker op deze plek aan de Zaan is een publiek toegankelijke functie op het dak een mooie aanvulling op andere publieke trekkers.

Voor de kermis moet gezocht worden naar nieuwe mogelijkheden. De vorm en omvang die deze had in 2017 is niet meer mogelijk op deze plek in de stad. Hoewel sommige mensen de kermis op de burcht graag hadden willen behouden, begrijpen de meeste mensen wel dat we de kans van dit in potentie mooie plein niet goed benutten als het leeg moet blijven voor die ene week per jaar dat er kermis is.

Grenzend aan de bebouwing met een horeca invulling is ruimte voor terrassen. Direct aan de Zaan ligt de openbare en groene route die de Burcht met de Klauwershoek en de Prins Hendrikkade verbindt. Hier wordt gespeeld, geflaneerd, gepicknickt, gesport en naar de Zaan gekeken.



Spelen in combinatie met waterberging, Haarlemmerplein, Amsterdam



Nieuwe pleinwand met functies in de plint, Nieuw Zaailand, Leeuwarden



Groene invulling van plein, toevoegen van bebouwing met behoud van openbare ruimte, Bibliotheek, Delft



Een boulevard en trappen kunnen de relatie tussen de Burcht en de Zaan versterken, Tauranga, Nieuw Zeeland

2.2.6 Prins Hendrikkade, lintpark

Door de transformatie van centrum Oost naar een centrum stedelijk gebied in 2040 wordt het gebied intensiever gebruikt en wordt er in een hogere dichtheid gewoond dat voorheen. Al deze bewoners hebben ook (groene) ruimte nodig om te recreëren. Er is veel ruimte voor voetgangers, en de boulevard is in menig hardlooprondje of bootcamp opgenomen. De riviercruises hebben met de boulevard een groene entree in de stad gekregen en de bewoners een groen venster op de Zaan.

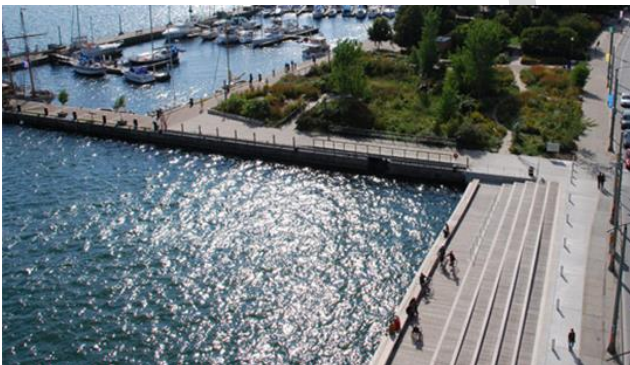
Een verkenning heeft uitgewezen dat de Burcht te klein is om een stadspark te kunnen zijn, bovendien zou het groen dan geconcentreerd zijn op een relatief kleine locatie. Om een groter deel van het gebied te bedienen met groen en daarmee ook met verkoeling is de Prins Hendrikkade om gevormd tot een lange groene boulevard in het verlengde van de Burcht.



Parkachtige inrichting langs de Zaan



Ruimte voor ontmoeten en bewegen



Referentie voor een verblijfsplek langs de Zaan, Waterfront in Georgetown



Schilderij Monet 1871, bomenrij langs de Zuidoost
aan de Zaan

2.2.7 Touwslagerbuurt, wonen in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid

In 2040 is de Touwslager buurt een aantrekkelijke woonbuurt direct tegen het centrum, gemengd met kleinschalige bedrijvigheid, die goed samen gaan met de woonfunctie.

In de huidige situatie wordt dit gebied tussen K. Kantstraat/Tuinierstraat en de Touwslagerstraat gedomineerd door geparkeerde auto's. De Touwslagerstraat bestaat vooral uit achterkanten, dat maakt het tot een straat waar je liever niet komt.

Om de auto minder dominant in het straatbeeld te laten zijn, wordt er in dit gebied gezocht naar een locatie om het huidige parkeren, gecombineerd met benodigd parkeren voor nieuwbouw in een gebouwde voorziening te concentreren. Onderzocht wordt of deze parkeervoorziening kan worden ontsloten via de A.G. Verbeekstraat.

Vooraf ook in dit gebied kan het toevoegen van bebouwing een middel zijn om de openbare ruimte beter vorm te geven. Aantrekkelijke, open gevels kunnen het gebied aangenamer maken om te verblijven en zodoende weer onderdeel te laten zijn van de stad. Duidelijk is waar bebouwing kan worden toegevoegd, welke maat deze bebouwing kan hebben, moet verder worden onderzocht.



Groene openbare ruimte met mogelijkheid voor ontmoeten, Rotterdam



Afzonderlijk herkenbare woningen, Schelpen hoek Alkmaar?



Een overgangszonen tussen prive en openbaar bevordert het contact tussen burens en voorbijgangers, Borneo Sporenburg, Amsterdam

3 Thematische uitgangspunten

In dit hoofdstuk staan de richtinggevende uitgangspunten per thema. Veel van deze punten zijn ook al aan de orde gekomen in hoofdstuk 2, maar daar zijn ze gerangschikt per geografisch deelgebied (zoals Burcht, Klauwershoek etc.), terwijl ze hier in hoofdstuk 3 gerangschikt zijn per inhoudelijk thema. Enige overlap is daardoor onvermijdelijk.

De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt.

Paragraaf 3.1 gaat over de uitgangspunten rond het vergroten van de **verblijfskwaliteit**, dus vooral de inrichting en gebruik van de openbare ruimte in het gebied. Daarbij komen de volgende sub paragrafen aan de orde:

- 3.1.1 Aantrekkelijke verblijfsruimte is van belang voor het trekken van bezoekers en het creëren van leefbare woonomgeving
- 3.1.2 Minder auto's, meer fietsen en lopen, hoogwaardig openbaar vervoer
- 3.1.3 Meer groen in de wijk, en benutten van de kansen van de Zaan
- 3.1.4 Versterking cultuurhistorisch karakter
- 3.1.5 Mix van publiekstrekkende functies en woningen vergroot de levendigheid en verblijfskwaliteit

Paragraaf 3.2 bevat de uitgangspunten rond **wonen**, en kent de volgende sub paragrafen:

- 3.2.1 Er is ruimte voor ongeveer 800 woningen voor verschillende stadsgerichte doelgroepen
- 3.2.2 Gemengd bouwen, waaronder sociale huur, in balans met de omgeving
- 3.2.3 Levensloopbestendige woningen, geschikt voor jong en oud

Paragraaf 3.3 gaat over de **maatschappelijke voorzieningen** in het gebied. Eerst komen er twee sub paragrafen met uitgangspunten die we in het algemeen aan de maatschappelijke voorzieningen stellen, en daarna drie sub paragrafen met uitgangspunten per soort voorziening:

- 3.3.1 Voorzieningen die de aantrekkelijkheid en verblijfskwaliteit vergroten, maar ook bijdragen aan de kansengelijkheid
- 3.3.2 De maatschappelijke voorzieningen vragen om flexibel in te vullen oppervlaktes binnen en buiten het plangebied
- 3.3.3 Onderwijs en ontmoeting
- 3.3.4 Gezondheid en zorg
- 3.3.5 Sport en cultuur

Tot slot komen er vier paragrafen met de uitgangspunten rond de volgende thema's:

3.4 Duurzaamheid en milieu, in het bijzonder energie-opwekking

3.5 Economische ontwikkeling

3.6 Gezondheid

3.7 Veiligheid

3.1 Vergroten verblijfskwaliteit voor bewoners en bezoekers

Voor de aantrekkelijkheid van een stad is een stedelijk centrum met goede winkel-, culturele en horeca- voorzieningen van groot belang. Met de transformatie 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 Zuidijk sterk aan betekenis toenemen en kan ook de uitstraling van onder andere de Burcht en de Peperstraat sterk verbeteren. Inwoners en ondernemers in het gebied, maar ook de rest van de gemeente hebben dan ook baat bij de gebiedsontwikkeling van Centrum Oost.

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.

3.1.1 Aantrekkelijke verblijfsruimte is van belang voor het trekken van bezoekers en het creëren van leefbare woonomgeving

Een van de belangrijkste middelen om meer bezoekers te trekken en een leefbare woonomgeving te creëren is het maken van een aantrekkelijke verblijfsruimte. Dit is in verschillende bijeenkomsten door bewoners en ondernemers aangegeven.

De positie die de auto heeft in het gebied is erg bepalend voor de mogelijkheden met betrekking tot de verblijfskwaliteit. Het overal in de openbare ruimte de auto kunnen parkeren en het overal garanderen van autotoegankelijkheid gaat niet samen met aangenaam verblijven in de openbare ruimte en goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer.

De keuze om het gebied aangenamer te maken en te verstedelijken zal dan ook samengaan met een beperktere autotoegankelijkheid. Dit kan afsluiting van straten of het opheffen van verbindingen zijn, maar ook het doorvoeren van éénrichtingverkeer. Deze keuze zal op meerdere plekken in de stad waar verstedelijking plaatsvindt gemaakt moeten worden. Dit betekent een omslag in het denken en gebruiken van de auto wat voor veel mensen een moeilijke omslag is en die niet van vandaag op morgen is gedaan.

Om de bereikbaarheid van het centrum in de toekomst te garanderen is het nu nodig toe te werken naar een aanvullend Hoogwaardig Openbaarvervoerssysteem en goede langzaam-verkeersverbindingen.

Uiteraard is de inrichting van de openbare ruimte van belang voor het vergroten van de verblijfskwaliteit. Onderdelen die daarbij helpen zijn het toevoegen van functioneel en goed onderhouden groen en het versterken van cultuurhistorische elementen in de omgeving. Ook uitstraling van de bebouwing en de functies daarin dragen bij aan de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.

Hierna worden deze elementen verder toegelicht.

3.1.2 Minder auto's, meer fietsen en lopen en hoogwaardig openbaar vervoer

In 2040 is de verblijfskwaliteit van het gebied aanzienlijk verbeterd, doordat de geparkeerde auto minder beeldbepalend is in de openbare ruimte. De stilstaande geparkeerde auto domineert anno 2018 op veel plekken in het plangebied de openbare ruimte. De Burcht wordt vooral gebruikt voor parkeren en door de parkeerdruk wordt het beeld van de straten in de omgeving voor een groot deel bepaald door de stilstaande auto. Om een aantrekkelijker openbare ruimte te maken die op een andere manier gebruikt kan worden dan voor parkeren is het nodig dat we een andere oplossing vinden voor het parkeren van auto's. Als dat lukt, kan de Burcht anders ingericht worden, zodat het een fijne plek wordt om te zitten of te lopen. In de omliggende straten kan de inrichting afgestemd worden op de fietser en de voetganger en kan op een aantal locaties een plek om te zitten of te spelen worden gemaakt.



Voorbeeld van impact van het vervangen van een parkeerplaats door groen voor het beeld en gebruik



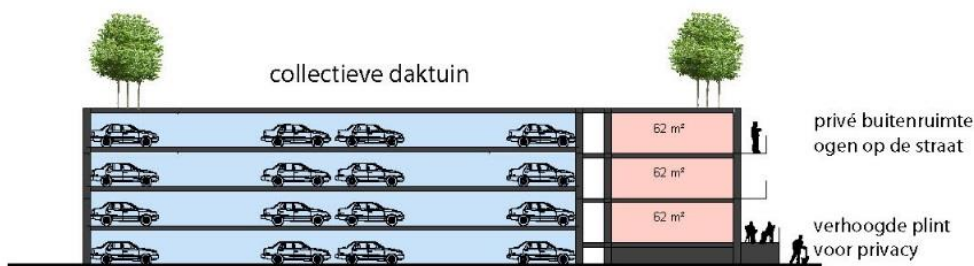
Impact herprofilering en groen toevoegen op beleving van de ruimte

Gebouwde parkeervoorzieningen halen de auto uit de straat

De kans bestaat dat we in de toekomst minder autobezit hebben, door nog beter OV en door aantrekkelijkere fiets en loopvoorzieningen. Ook het meer gebruiken van deelauto's helpt hierin. Het stimuleren van de inzet en het gebruik van deelauto's, door het bijvoorbeeld het gemak van het gebruik te vergroten, is dan ook een belangrijk middel in het beperken van het autobezit. Het verminderen van het aantal auto's draagt natuurlijk bij aan zowel de duurzaamheid als de gezondheid. Hier zetten we dan ook op in maar dan nog blijft er een grote opgave om de auto meer uit de openbare ruimte te krijgen.

Voor nu kiezen we om het parkeren van de bestaande woningen en het bezoekers-parkeren op de Burcht op te nemen in te bouwen centrale parkeervoorzieningen. Dat wil zeggen dat op verschillende plekken in het plangebied in ontwikkelplannen een gebouwde parkeervoorziening moet worden opgenomen, voor de nieuwe functies, maar ook voor het bestaande parkeren.

Om te voorkomen dat kale parkeergaragewanden de openbare ruimte ontsieren, wordt dit parkeren gecombineerd met andere functies, zodat aantrekkelijke gevels kunnen worden gebouwd. Ideaal zou zijn als de garage op lange termijn ook voor een andere functie inzetbaar is, bijvoorbeeld woningen. Het dak van de garage kan worden benut voor bijvoorbeeld een collectieve daktuin en/of voor zonnepanelen.



Principe doorsnede parkeergebouw ingepakt met andere functies



Voorbeeld parkeergebouw met aantrekkelijke gevels en functies op de begane grond, ontwerp ZECC architecten, Leidsche Rijn

Geconcentreerd parkeren levert andere vervoersstromen en andere concentratie van verkeer op. Wat dit betekent voor de directe omgeving wordt mee genomen in de afweging voor goede locaties. Op dit moment zijn er 2 zoekgebieden in beeld voor geconcentreerd parkeren in een gebouwde voorziening, de Peperstraat en Touwslagerstraat en omgeving.



Kaart voor verkeer en parkeren: voorstellen om geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit de openbare ruimte te krijgen en om het fietsen en lopen aantrekkelijker te maken

Om er voor te zorgen dat de auto's straks ook echt in de parkeergarages staan en niet op straat in de omgeving is het nodig om in het plan gebied en de omgeving een parkeerregiem in te voeren. Dat wil zeggen een systeem dat betaald parkeren en vergunning parkeren regelt. Wat een geschikt regiem is en hoe groot het gebied moet zijn, dat moet worden onderzocht.

Inzet is om het aantal verkeersbewegingen van auto en bus op en nabij de bruggen te verminderen, de mogelijkheden hiervoor moeten worden onderzocht

Door het aantal verkeersbewegingen op de bruggen, de Peperstraat en de Burcht te verminderen ontstaat meer ruimte voor verblijven en kan de relatie met het centrum beter gelegd worden. Om het voor bewoners en bezoekers aantrekkelijker te maken is het nodig de verblijfsruimte te verbeteren en een betere relatie te leggen met het centrum. Op dit moment staat het aantal vervoersbewegingen van auto's en bussen in een deel van het plangebied deze verbetering nog in de weg. Aan de ene kant doordat de auto's hinder opleveren qua geluid en een veilige overstekbaarheid in de weg zitten, aan de andere kant doordat ze veel ruimte vragen in het wegprofiel. Dit laatste gaat nu ten koste van de ruimte voor verblijven en langzaam verkeer.

Het is daarom de bedoeling in deze gebieden het auto- en busverkeer te verminderen, zodat er meer ruimte en een prettiger omgeving gemaakt kan worden. Bij het busverkeer gaat het om een optimum te vinden tussen een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en hinder door vooral grote en zware bussen.

Om het aantal vervoersbewegingen op de aangegeven plekken te verkleinen zijn verschillende ingrepen mogelijk, bijvoorbeeld het knippen van bepaalde verbindingen

Al eerder is aangegeven dat om de verblijfskwaliteit in het gebied te vergroten de Burcht voor een ander gebruik moet worden ingezet dan parkeren. Voor het parkeren op de Burcht wordt een andere locatie in de omgeving gezocht. Tegelijk met het zoeken naar een andere meer geschikte locatie wordt onderzoek gedaan naar de gevolgen van het doorknippen van de autoverbinding tussen de Burcht en de Savornin Lohmanstraat. Deze knip zorgt voor betere fiets- en voetpaden en een sterkere verbinding van de Burcht met Klauwershoek en de Dam.

Het knippen van verbindingen kan met behulp van een poller ook voor één of meerdere dagdelen gelden. Het meest westelijke deel van de Peperstraat is door het in gebruik nemen van de poller inmiddels 6 uur per dag autovrij. Het gebruik van een poller maakt het voor bepaalde doelgroepen of tijden wel mogelijk de verbinding te gebruiken. Het tijdelijk afsluiten van de Beatrixbrug maakt de weg vrij voor het verbeteren van de verbinding van de Oostkade in Klauwershoek met de Fabriek.

Ook wordt onderzocht of en hoe het autoverkeer over de Wilhelminabrug verminderd kan worden. Complicerende factoren hierin zijn de bereikbaarheid van de parkeergarages bij de Vomar en in het Zaantheater vanuit oostelijke richting en de bevoorrading van het centrum. Omdat er aan de oostkant van de Zaan nog niet voldoende parkeerplaatsen zijn is het nodig dat de parkeergarage bij de Vomar bereikbaar blijft vanaf de oostkant en dus over de Wilhelminabrug. De bevoorrading van het centrum moet gegarandeerd blijven. Op dit moment maakt de Wilhelminabrug onderdeel uit van de bevoorradersroute en blijft deze dus nodig.

Het verplaatsen of concentreren van parkeren heeft invloed op de verkeersbewegingen. De invloed van een het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening in de buurt van de Touwslagerstraat op verkeersbewegingen in het plangebied moet worden onderzocht.

De precieze locatie van een parkeergarage op de Peperstraat heeft veel invloed op het aantal vervoersbewegingen op deze straat. Om dit zoveel mogelijk te laten afnemen zal een locatie zo ver mogelijk in oostelijke richting gevonden moeten worden. De auto's rijden dan niet ver het de Peperstraat in. De bereikbaarheid van het centrum vraagt echter om een locatie die zo dicht mogelijk bij het centrum ligt. Hier moet een optimum in gevonden worden.

Andere ingrepen die onderzocht worden zijn het afwaarderen van de Peperstraat als wijkontsluiting en de daarbij behorende verdeling van het verkeer over de wijk. Ook het invoeren van eenrichtingsverkeer in bepaalde straten kan een positieve invloed hebben op de hoeveelheid verkeer in een wijk en wordt als één van de mogelijkheden onderzocht

De inzet is om het aantal verkeersbewegingen op de bruggen, de Peperstraat en de Burcht te verminderen, ten gunste van de verbinding voor fietsers en voetgangers met de overkant van het centrum en de verbinding tussen de Burcht, Klauwershoek en de noordelijke wandelpromenade langs de Zaan. In hoeverre dat betekent dat dit deel van de stad autoluw wordt, hangt voor een groot deel af van het vinden van alternatieven voor het parkeren in de Rozenhofgarage en het vinden van alternatieve manieren/routes van laden en lossen. Daarnaast is het met name afhankelijk van de hoeveelheid autobezit van de bewoners.

Aantrekkelijke verbindingen voor fietsers en voetgangers

Het meest directe effect op de verkeersbewegingen in dit gebied heeft het autogebruik van de bewoners in het centrum en directe omgeving. Het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen, door het maken van snelle en aantrekkelijke fiets- en voetverbindingen is daarbij ook cruciaal. Het bevorderen van lopen en fietsen draagt ook bij aan de gezondheid. In dit perspectief is een aantal nieuwe verbindingen voorgesteld en wordt een aantal verbindingen opgewaardeerd; zie paragraaf 2.1.1. Voorkomen moet worden dat gestalde fietsen een obstakel vormen in de openbare ruimte of afbreuk doen aan de aantrekkelijkheid daarvan. Naast de verbindingen wordt daarom ook ingezet op het voorzien in aantrekkelijke fietsenstalling op logische locaties. Wat een logische locatie is hangt af van concrete ontwikkelingen in het gebied.

Goede openbaarvervoersverbindingen kunnen het gebruik en het bezit van de auto ook beïnvloeden. Voor een toekomst waarin we kijken naar het toevoegen van ca. 20.000 woningen in Zaanstad is ook een nieuw Hoogwaardig Openbaarvervoerssysteem nodig. Met name in de Achtersluispolder en Kogerveldwijk is slechts een grote verdichting mogelijk als dit gecombineerd wordt met een goede en snelle openbaarvervoersverbinding met Zaandam centrum en Amsterdam. Deze nieuwe lijn zal een plek krijgen aan de oostkant van het centrum tussen de Gerhardstraat en de Gouw en een halte krijgen ter hoogte van de Peperstraat. Dit is verre toekomst, maar nodig als een van de middelen om het aantal vervoersbewegingen van auto's en bussen in dit gebied te verminderen.

3.1.3 Meer groen in de wijk, en benutten van de kansen van de Zaan

Door het toevoegen van groen vergroten van de verblijfskwaliteit voor bezoekers en bewoners

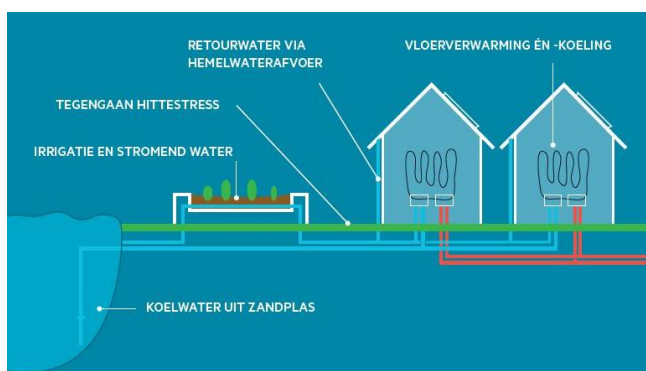
Het toevoegen van groen in het gebied is een belangrijk middel om de verblijfskwaliteit van het gebied te vergroten voor bewoners en bezoekers. Richting 2040 moet er in Centrum Oost ten opzichte van de huidige situatie duidelijk meer groen zijn toegevoegd en daar moeten we zo snel mogelijk mee beginnen. Het toevoegen van groen kwam ook als wens uit de analyse en het participatie-traject. Juist als het aantal woningen in dit gebied groter wordt is het extra belangrijk dat er ook groene plekken bij komen om het gebied leefbaar te houden. Plekken waar het fijn is om te wandelen, te spelen en tot rust te komen. Waar je kunt recreëren en elkaar kunt ontmoeten, en waar je de schaduw kunt opzoeken op warme dagen. Dat geldt zowel voor bewoners als bezoekers. Speeltuintjes en groene speelplekken in de wijk hebben ook een sociale functie, omdat mensen elkaar daar ontmoeten wat kan bijdragen aan het versterken van de sociale binding in de wijk. Wellicht kan ook groen-adoptie plaatsvinden, of is er ruimte voor openbare kruiden- of moestuintjes. Overigens draagt meer groen in de wijk ook bij aan de opgaven rond gezondheid (en daarmee indirect ook aan de kansengelijkheid); zie daarvoor paragraaf 3.3.4. Daarbij gaat het niet alleen over openbaar groen, maar ook om bijvoorbeeld geveltuintjes, groene gevels en daken. Het "Zaans groen" krijgt zo een nieuwe betekenis en kan de aantrekkelijkheid van het gebied helpen vergroten.

Waar komt het groen dan vooral in dit gebied? Voor het toevoegen van groen op het maaiveld denken we nu vooral aan de Peperstraat, uitbreiding van het plantsoen op de Burcht en een lineair park langs de Prins Hendrikkade. Daarnaast moet onderzocht worden hoe het groen van het Verzetsplantsoen en het Steve Bikoplein aantrekkelijker en meer bruikbaar gemaakt kan worden.

Een wijk nu is de Burcht, maar ook daar zou dan eigenlijk meer sprake zijn van een groot plantsoen dan een echt park. Daarom zetten we niet in op een park in traditionele zin, maar kiezen we voor een groene promenade langs de Zaan, dat wordt dan als het ware een lint-park. Natuurlijk is er ook in de omgeving van het plangebied het nodige groen, denk met name aan het In 't Veldpark.

Overigens gaat het niet alleen om 'groen' maar ook om 'blauw': water in de wijk kan voor een deel dezelfde functies vervullen als groen. Wat dat betreft moeten we ook de kansen die de nabijheid van de Zaan biedt, ten volle benutten.

Wellicht biedt de Zaan mogelijkheden voor een integraal watersysteem waarbij huizen worden gekoeld (grote nieuwe energievraag komend decennia) via koelwater uit de Zaan. Dit water kan vervolgens via een smalle goot + wadi door het openbaar gebied geloodst en komt tenslotte bijvoorbeeld uit in een waterplein waar gespeeld kan worden. Een combinatie met de afvoer van regenwater kan wellicht ook gemaakt worden.



Voorbeeld van koelprincipe voor een plan in Nijmegen



Doorsnede van water in de openbare ruimte, ontwerp van Laplab

Klimaatadaptatie en vergroten biodiversiteit

In 2040 moet de openbare ruimte klimaatadaptief zijn ingericht. Dat betekent dat er voldoende bomen, gras en onverharde inrichting zijn om ervoor te zorgen dat de stedelijke omgeving bij warme dagen koel blijft en dat bij hevige regenval het water makkelijker in de grond kan worden opgenomen. De ruimte die nodig is voor het groen en de onverharde inrichting wordt vooral gevonden door de aanzienlijke vermindering van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

Het groen in de openbare ruimte moet ook bijdragen aan de biodiversiteit. Dat vergt groen van een bepaalde samenstelling en met het juiste beheer.

De klimaatadaptatie raakt niet alleen de openbare ruimte maar stelt ook eisen aan particuliere tuinen, aan daken en aan gevels en aan gedrag. In Centrum Oost zijn anno 2040 alle nieuwe gebouwen goed bestand tegen hitte, dragen ze bij aan een koelere omgeving en hebben ze de mogelijkheid om regenwater te bergen. Waar mogelijk is dit ook bij bestaande bebouwing gerealiseerd. Op de daken liggen zonnepanelen, liefst in combinatie met grasdaken. Bewoners en ondernemers zijn zich bewust van het belang van klimaatadaptatie en de biodiversiteit, en dragen daar via de inrichting van hun grond en tuin ook aan bij.



Locaties voor groen op het maaiveld en potentie voor de toename van groen bij inzet op groene daken en binnenterreinen. Hier is alleen groen op nieuwbouw daken ingetekend, ook op bestaande daken is nog veel winst te behalen.



Combinatie van mos sedumdak en zonnepanelen



Combinatie van mos sedumdaken en zonnepanelen, De buitenkans, Almere

3.1.4 Versterking cultuurhistorisch karakter

Versterken van de cultuurhistorie vergroot de identiteit en de herkenbaarheid van het gebied. Dit maakt het interessanter en aantrekkelijker voor de bewoners en de bezoekers.

Zaandam kent zijn oorsprong in dit gebied; dit kwam in de analyse ook duidelijk naar voren. Er zijn nog veel elementen in het plangebied en omgeving aanwezig die verwijzen naar het verleden, maar op dit moment weinig herkenbaar zijn. Door de cultuurhistorische waarden in een gebied te behouden of 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 vergroot (Cultuurhistorische verkenning Het historische hart van Zaandam).

In de analyse is al aangegeven dat bewoners en andere belanghebbenden het versterken van de cultuurhistorie op deze plek belangrijk vinden.

Dit betekent dat we inzetten op het behouden en versterken van monumenten en beeldbepalende panden. Onderdelen van het historisch centrum van Zaandam zijn slim opgeknapt door gebruik te maken van bestaande, historische panden die verdwenen waren achter opgeplakte gevels uit de late twintigste en vroege eenentwintigste eeuw. Net als op de Gedempte Gracht (zie foto) zijn ook in centrum Oost achter verschillende lelijke gevouwen staalplaten voorzetgevels mooi negentiende en vroeg twintigste -eeuwse gevels tevoorschijn gekomen die nu tot de mooiste van het centrum behoren.



Herstel historische gevel op de Gedempte Gracht

Bij toevoegen van bebouwing, met name in de Klauwershoek, moet deze passen in en bijdragen aan het versterken van het middeleeuwse stratenpatroon en de kleinschaligheid van de bebouwing.

De hogedijk (Zuiddijk) en de lagedijk (richting Oostzijde) moeten worden herkenbaar worden, net als de plek waar ooit de hogedam Oost- en Westzaandam verbond. Dit kan door inrichting van de openbare ruimte (bijvoorbeeld hoogteverschil accentueren) en door de positie en oriëntatie van bebouwing.

Ook wordt onderzocht of het netwerk van linten, paden, dijken en eventueel dijksloten hersteld kan worden. Door meer verbindingen te maken kan de Zuiddijk weer meer de spil van de wijk worden. Het terugbrengen van oude waterlopen kan helpen bij de opgave voor klimaatadaptatie.

Monumentale en prominente gebouwen als de Oostzijderkerk en het voormalig stadhuis krijgen bij voorkeur een publieke functie en een hierop ingerichte openbare ruimte.

3.1.5 Mix van publiekstrekkende functies en woningen vergroot de levendigheid en verblijfskwaliteit

Een van de doelen van MAAK.centrum is het versterken van het centrum aan de Oostkant van de Zaan, met als inzet het versterken van de cultuurhistorie en daarmee de identiteit van het gebied. Het hoofdwinkelgebied is aan de westkant van de Zaan gesitueerd en de verwachting is dat er de komende 20 jaar geen draagvlak is om dit gebied te vergroten. Om bezoekers over de Zaan te trekken wordt daarom gezocht naar trekkers in de culturele sector en horeca, kleinschalige detailhandel (bijv. ambachten) is daaraan ondersteunend.

Publiekstrekkende functies

We willen bezoekers graag verleiden de oversteek naar de oostkant van de Zaan te maken. Dat vraagt om een goede, korte routing en aantrekkelijke functies. De historische Klauwershoek, de sluis en de ruime Burcht maken dat deze oeverzone de meeste potentie heeft om bezoekers te ontvangen en te binden. Inzet is dan ook om de publiekstrekkende functies vooral hier te concentreren.

Er wordt gezocht naar een echte trekker in dit gebied, zoals bijv. een museum of het uitwerken van een cultuurhistorisch concept gerelateerd aan de vroegere scheepswerven. Ook een iconoproject voor circulaire economie behoort tot de ambities voor dit gebied. Een dergelijk voorbeeldproject van circulair bouwen en ondernemen zal ook bijdragen aan het trekken van bezoekers en het vertellen van het verhaal van Zaanstad. Daarnaast kan het een stimulans zijn voor duurzamer ondernemen, wat ook weer bij kan dragen aan werkgelegenheid in de toekomst.

Voor alle toe te voegen functies geldt een beperkte toegankelijkheid voor de auto. Dit vraagt wat van de alternatieven voor bereikbaarheid, zoals het OV, de fiets en vervoer over water. Het aantal riviercruises dat aanlegt aan de Burcht en aan de overzijde bij het Zaantheater groeit. We willen optimaal profiteren van deze groeiende stroom bezoekers door een aantrekkelijke ontvangst en verblijf te creëren. Nu biedt de Burcht ruimte als opstelplek voor bussen voor de riviercruises. Als we de Burcht aantrekkelijker willen inrichten betekent dat, dat er voor de bussen een andere opstelplek gevonden moet worden.

Mix tussen publiekstrekkende functies en woningen

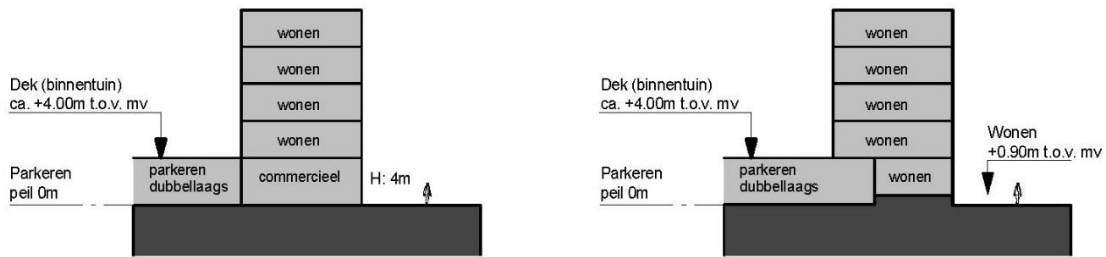
Voor een levendig centrum zijn ook bewoners nodig. Het versterken van dit deel van het centrum is niet alleen voor bezoekers. Het is daarom belangrijk dat hier ook woningen blijven en bijkomen en dat de publiekstrekkers niet alleen toeristische bezoekers maar ook Zaanse bewoners trekken. Dit maakt dat dit stadsdeel op alle tijden in het jaar levendig is.

Dit vraagt uiteraard ook iets van de bewoners. Op dit moment wonen er al veel mensen die bewust gekozen hebben voor een meer stedelijk woonmilieu. Ook nieuw te bouwen woningen moeten zich richten op centrum georiënteerde bewoners. Zie verder paragraaf 3.2.1

Aantrekkelijke functies in de plinten

Voor een goede verblijfskwaliteit is het belangrijk dat de plinten een aantrekkelijke functie hebben, als er geen woningen op de begane grond zijn. Levendige plinten zijn met name ook belangrijk in de avonduren, uit oogpunt van sociale veiligheid. Verder kunnen voorzieningen in de plint bijdragen aan het langer thuiswonen van ouderen, en zo de levensloopbestendigheid van de wijk vergroten. In het historische Klauwershoek, rond de sluis en op de Burcht zullen woningen zich zo weinig mogelijk op de begane grond bevinden. Op deze manier wordt de levendigheid grenzend aan de openbare ruimte gestimuleerd en blijft eventuele hinder voor bewoners beperkt. Op de Peperstraat naar het oosten toe en op de Zuiddijk naar het zuiden is de invulling van functies in op de begane grond meer flexibel en is ook wonen mogelijk.

Doorsnede met potentie hogere plint: wonen verhoogd t.o.v. maaiveld of commercieel gebruik



Doorsnede met mogelijkheden van een hogere plint: commercieel gebruik of wonen met hoge verdiepingshoogte

3.2 Kwaliteitsimpuls via toevoegen van mix aan woningen, in balans met de omliggende wijken

3.2.1 Er is ruimte voor ongeveer 800 woningen voor verschillende stadsgerichte doelgroepen

Vragen om te beantwoorden in de samenstelling van het woningprogramma

Bij het bepalen van het woningbouwprogramma zijn met name de volgende punten van belang:

- Voor wie is het gebied (in potentie) aantrekkelijk?
- Welke dichtheid is mogelijk in het gebied, dus met andere woorden hoeveel woningen kunnen er worden toegevoegd waarbij het gebied nog wel aantrekkelijk en leefbaar blijft?
- Dat hangt ook samen met de vraag: welk deel van de woningen is straks grondgebonden (lees: eengezinswoningen) en welk deel bestaat uit appartementen? Ook gelet op de behoefte en het aanbod in de regio
- Hoe zorgen we voor een kwaliteitssprong in het gebied terwijl we ook tegemoetkomen aan de noodzaak van voldoende betaalbare huisvesting (lees: sociale huur) in de stad?
- Hoe zorgen we dat de ontwikkelingen in Centrum Oost in balans zijn met de omliggende wijken, en dat de bewoners van die wijken meeprofiten van die ontwikkelingen?

Aantrekkelijk voor stadsgerichte doelgroepen, mits onderscheidende woonomgeving binnen regio

De ligging en potentiële kwaliteit van Centrum Oost passen vooral bij de woonwensen van zogenaamde “stedelijke professionals” en “stadsgerichte empty nesters”. Daarnaast kunnen ook andere doelgroepen zich aangetrokken voelen tot dit gebied: lokale starters op de woningmarkt, jonge stedelijke gezinnen en stadsgerichte vitale senioren. Al deze doelgroepen ervaren meestal weinig last van stedelijkheid en menging van functies, en leveren extra draagvlak bij het versterken van deze stedelijke functies.

Om ook voldoende mensen uit de regio te trekken is een onderscheidende woonomgeving noodzakelijk. Dit is realiseerbaar met eigenzinnige woonconcepten met gedeelde voorzieningen, state of the art openbare ruimte en doel(groep)gerichte detailhandel en horeca. De groep stadsgerichte vitale senioren zal overigens waarschijnlijk meer van binnen Zaanstad komen dan vanuit de regio.

Toevoeging circa 800 woningen in Centrum Oost; vooral appartementen, ook voor gezinnen

De ambitie is om de komende jaren in totaal ongeveer 20.000 woningen toe te voegen verspreid over heel Zaanstad. Daardoor kunnen we meer mensen huisvesten dan nu het geval is, gelet op de schaarste aan woningen in de hele regio en ook in onze stad. Met het toevoegen van woningen zetten we ook in op een kwaliteitssprong voor Zaanstad. Een belangrijk deel daarvan gebeurt vanuit het traject MAAK.Zaanstad, waarbij Centrum Oost een van de vier MAAK-gebieden is.

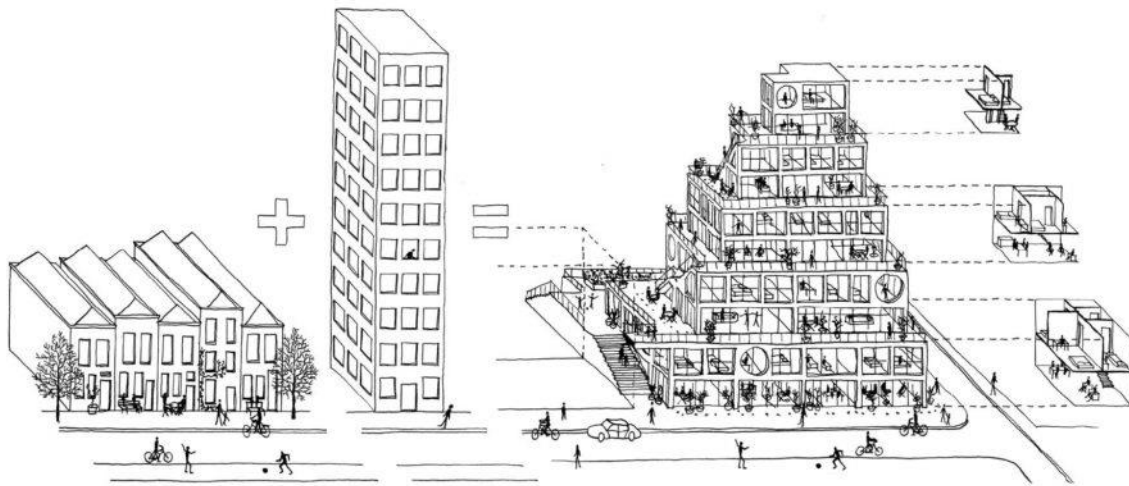
Omdat in het centrum naast woningbouw ook andere grote opgave liggen, waaronder het trekken en vasthouden van bezoekers en vergroenen van het gebied, wordt in Centrum Oost niet ingezet op maximale verdichting met woningbouw. Wel is het belangrijk dat er ook in het centrum gewoond wordt. Maar hoeveel woningen kunnen daar dan het beste worden toegevoegd?

In beginsel zijn twee scenario's of uitersten denkbaar:

1. Gemengd hoog stedelijk woonmilieu: Hoge dichtheid (tegen de maximaal mogelijke dichtheid van ca 1.000 woningen aan), focus op appartementen (ca 90%), aansluiting op stadscentrum.
2. Stedelijke woonwijk: Lagere dichtheid, meer mix tussen grondgebonden woningen (zeg maar: de traditionele eengezinswoning met een tuin) en appartementen, aansluiting op woonbuurten ten zuiden van Burcht en Rosmolenbuurt.

Het eerste scenario is hoog stedelijk van karakter en heeft een hogere dichtheid en daarmee meer focus op appartementen. Scenario twee vindt meer aansluiting op de woonwijk ten zuiden van de Burcht en de Rosmolenbuurt en speelt hiermee in op de vraag naar eengezinswoningen. De dichtheid zal dan ook lager liggen dan in het eerste scenario. Afstemming van bouwtempo en woningproduct met Inverdan is in beide scenario's gewenst.

De insteek die in dit perspectief wordt gekozen is een middenweg tussen beide uitersten. Het toevoegen van 1.000 woningen, het eerste scenario, levert een te hoge dichtheid op die ten koste gaat van de leefbaarheid. Bovendien dreigt in dat geval een overcapaciteit aan appartementen te ontstaan. Het toevoegen van grondgebonden woningen, in het tweede scenario, speelt weliswaar in op de vraag, maar kost erg veel ruimte in een centrumgebied waar het toch al woekeren met de beschikbare ruimte is. Het tweede scenario betekent ook dat veel minder woningen kunnen worden toegevoegd terwijl woonruimte in Zaanstad schaars is. Daarom zoeken we naar een manier om toch tot een behoorlijk aantal woningen te komen, met behoud van de leefbaarheid, waarbij we ook tegemoetkomen aan de behoefte van met name gezinnen. Dat kan door een mix te maken van appartementen in traditionele zin en 'gezinsappartementen': een nieuwe woonvorm die in enkele andere steden al is gerealiseerd en goed aansluit bij de behoefte van gezinnen. Deze gezinsappartementen bieden namelijk voldoende slaapkamers, een tuin en eventueel dakterras voor collectief gebruik, voldoende opbergruimte, mogelijk een collectieve logeerkamer en dergelijke. In totaal worden dan in Centrum Oost netto ongeveer 800 woningen toegevoegd. Daarbij is een hoogwaardige openbare ruimte noodzakelijk om doelgroepen voldoende leefkwaliteit te bieden en een woonomgeving te realiseren die voldoende onderscheidend is binnen de regio.



Concept Babel: winnaar open oproep gezinsappartementen



Artist impression van Babel

3.2.2 Gemengd bouwen, waaronder sociale huur, in balans met de omgeving

Gemengd bouwen, waaronder 20-30% sociale huur

Gelet op de gewenste kwaliteitssprong voor Zaanstad en de potentie die juist ook Centrum Oost daarvoor biedt ligt het voor de hand dat een aanzienlijk deel van de woningen die worden toegevoegd in dit gebied, vrije sector-huur of koop wordt. Dat lijkt ook logisch, omdat zich in de wijken rondom Centrum Oost al relatief veel sociale huur bevindt. En als de kwaliteit in Centrum Oost omhooggaat, kunnen ook de bewoners uit de omliggende wijken daarvan meeprofiteren.

Echter, we moeten voorkomen dat er een kloof ontstaat tussen een 'dure enclave' in Centrum Oost en de bewoners in de omliggende wijken. Daarom is het uitgangspunt dat de toe te voegen woningen in Centrum Oost plek bieden voor alle inkomensgroepen: dit betekent een mix van sociale, middeldure en dure woningbouw. Dit betekent dat mensen uit verschillende groepen elkaar ontmoeten, en voorkomt een stapeling van huishoudtypen of problemen in bepaalde buurten. Ook voor werk en ondernemerschap moet ruimte zijn in de wijk. Die mengeling draagt bij aan de levendigheid en zorgt er ook voor dat kansen ontstaan.

Voor heel Zaanstad is het uitgangspunt dat de sociale huursector moet meebewegen met de verstedelijkingsgroei. Zo komt er meer woonruimte beschikbaar voor iedereen, ook in de sociale huur. Er is daarbij geen percentage voor de hele stad vastgelegd, om maatwerk te kunnen realiseren op gebieds- en op projectniveau.

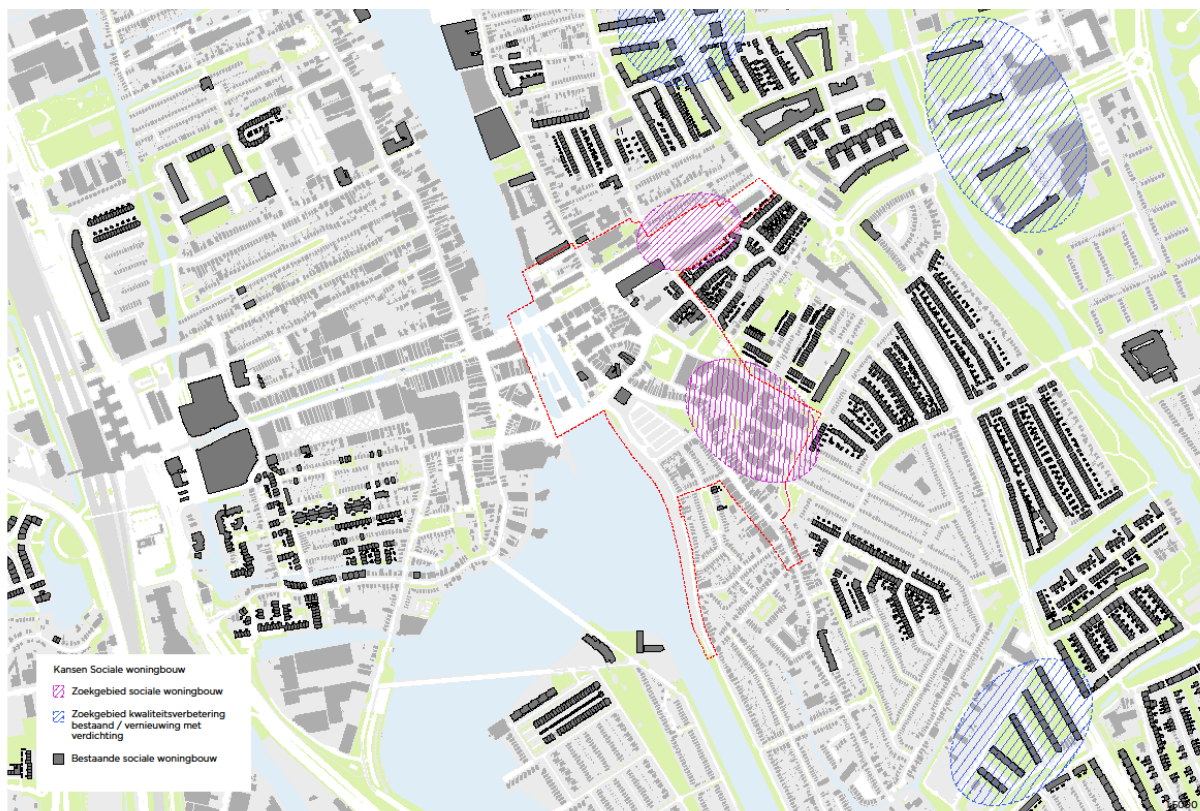
Welk percentage sociale huur is dan verstandig voor Centrum Oost, ook gelet op het omliggende gebied? In het plangebied zelf zijn er op dit moment ongeveer 30 sociale huurwoningen; dat is een klein aantal, maar in Zaandam Zuid en de andere omliggende wijken is het percentage sociale huur juist behoorlijk hoog. In totaal komen er in Centrum Oost ongeveer 800 woningen bij de komende jaren. Het is niet verstandig als daarvan minder dan 20% sociale huur zou zijn, want dan wordt het risico op een 'kloof' met de omliggende wijken te groot. Meer dan 30% sociale huur is niet realistisch, omdat dit de exploitatie van het gebied onder druk zet; dat betekent dat er onvoldoende geld beschikbaar komt om de gewenste voorzieningen te realiseren (die ook ten goede komen aan de bewoners van sociale huurwoningen in de omliggende wijken) en ook het gewenste kwaliteitsniveau van de openbare ruimte kan niet worden bereikt. Daarom is de insteek die in dit perspectief wordt gekozen om 20% - 30% sociale huurwoningen te realiseren (binnen het totaal van de 800 netto toe te voegen woningen). Dan stijgt in het plangebied het aantal sociale huurwoningen van ongeveer 30 naar ongeveer 190 tot 270; er kunnen dan dus meer mensen met een laag inkomen in het centrumgebied komen wonen dan nu het geval is. Daarbij is een belangrijk toetsingscriterium dat de sociale huurwoningen van goede kwaliteit zijn en dezelfde uitstraling hebben als de overige woningen in het gebied.

Om een kloof met het omliggende gebied te voorkomen en om de kansengelijkheid tussen inwoners en wijken te vergroten is het wel cruciaal dat ook in de omliggende wijken (buiten het plangebied van Centrum Oost) herontwikkeling plaatsvindt. Die randvoorwaarde wordt hierna beschreven.

Randvoorwaardelijk: herontwikkeling in Zaandam Zuid en Rosmolenwijk; en let op goede afstemming met Kleurenbuurt

Om te zorgen voor een goede balans tussen Centrum Oost en de omliggende wijken is het niet alleen belangrijk dat er deels sociale huur in Centrum Oost komt, maar ook dat het eenzijdige karakter van de omliggende wijken wordt verminderd door in die wijken juist vrije sector huur en koop toe te voegen. Herontwikkeling in met name Zaandam Zuid en de Rosmolenwijk is randvoorwaardelijk om de ambities in Centrum Oost te kunnen realiseren. Gebeurt dat niet, dan heeft dat een negatief effect op de kansengelijkheid. Ook bestaat anders het risico dat op termijn de omliggende wijken achteruit gaan qua leefbaarheid en dan komt ook de aantrekkelijkheid van Centrum Oost onder druk te staan. Daarnaast biedt herontwikkeling in Zaandam Zuid en de Rosmolenwijk ook kansen: daar zijn diverse geschikte locaties voor het toevoegen van woningen wat bijdraagt aan de bouwopgave van de stad als geheel, en als daar duurdere woningen worden toegevoegd versterkt dat het draagvlak voor het voorzieningenniveau in Centrum Oost. Ook in de Kleurenbuurt doen zich kansen voor die niet onbenut mogen blijven, en moet het woningbouwprogramma worden gezien in het licht van het hele gebied.

In de strategiefase zal een belangrijk aandachtspunt zijn hoe de gemeente samen met de woningcorporaties en andere stakeholders in de omliggende wijken stuurt op de gewenste herontwikkeling. De insteek is om in te zoomen op een aantal concrete locaties die kansrijk zijn voor herontwikkeling. Waarbij herontwikkeling bestaat uit twee dingen: zowel het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande sociale huurwoningen, als het toevoegen van vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen. Daardoor wordt de betreffende buurt gemengder qua samenstelling en stijgt de draagkracht voor het voorzieningenniveau. Ook komen meer woningen beschikbaar doordat verdichting plaatsvindt. Elders zijn hiervan goede voorbeelden te vinden



Zoeklocaties voor sociale woningbouw in het plangebied en zoeklocaties voor herontwikkeling buiten het plangebied

3.2.3 Levensloopbestendige woningen, geschikt voor jong en oud

Woningprogramma dat inspeelt op vergrijzing en bijdraagt aan levensloopbestendige wijk

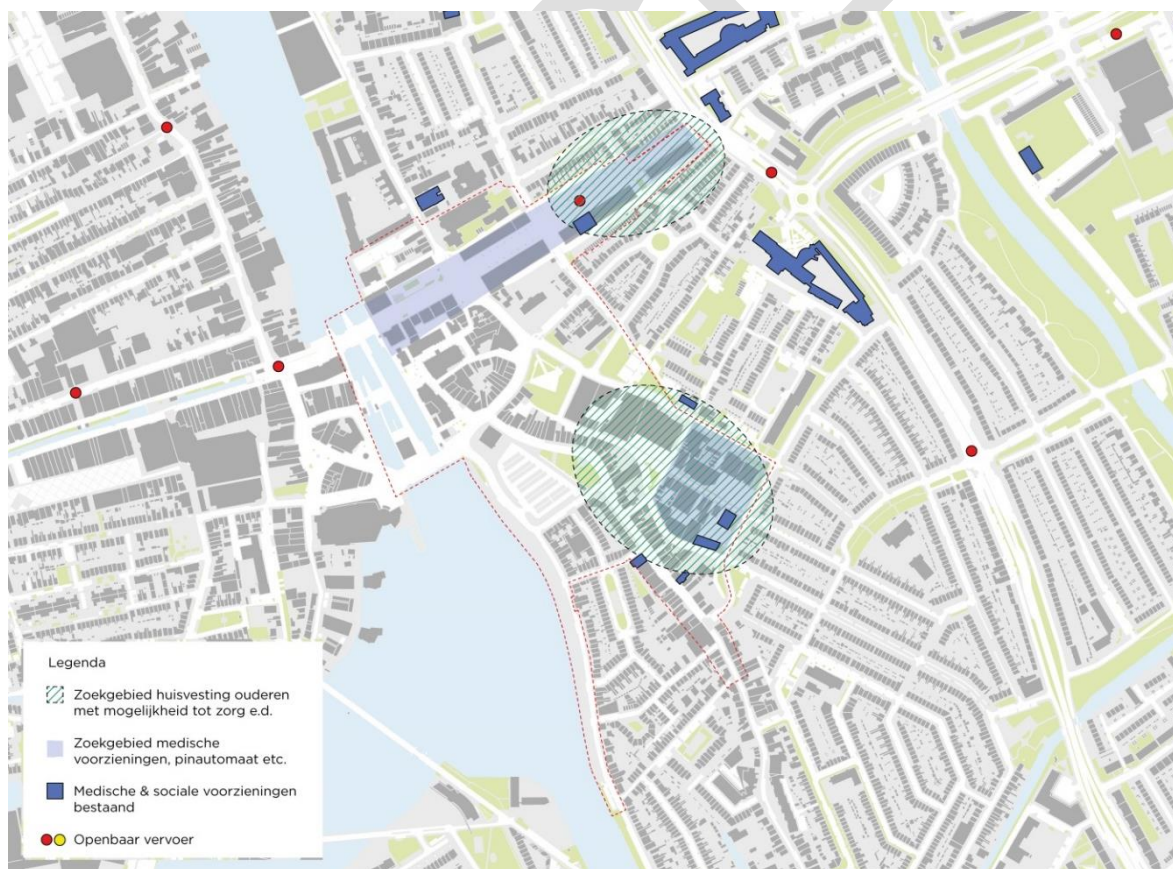
De komende decennia neemt het aantal ouderen in de stad behoorlijk toe. Het aandeel 65-plussers in Zaanstad groeit tot 2030 van 26% naar 34% van de bevolking. Het aantal 75-plussers verdubbelt waarschijnlijk tot 2030. Steeds meer ouderen wonen tot op hoge leeftijd zelfstandig in de wijk. Sommigen redden zich uitstekend en stellen dezelfde eisen aan hun woning en woonomgeving als in eerdere levensfasen. Als zich senioren vestigen in de nieuwbouw in Centrum Oost zullen dat in eerste instantie vooral senioren zijn die nog erg actief, zelfstandig en mobiel zijn. Maar er zullen ook ouderen zijn die op enig moment meer behoefte krijgen aan veiligheid en geborgenheid, aan zorg en ondersteuning dichtbij; vaak is dan ook iets nodig om dreigende eenzaamheid tegen te gaan. Het is belangrijk dat een wijk zodanig is vormgegeven dat tegemoet wordt gekomen aan deze behoeften, ook voor andere kwetsbare groepen in de wijk. Dit stelt eisen aan de inrichting van de wijk, maar ook aan de woningen.

Het is daarom belangrijk dat nieuwe woningen levensloopbestendig worden gebouwd. Dat betekent dat mensen er in kunnen blijven wonen, ook als zij meer zorg nodig hebben. Dit stelt eisen aan de woning, zoals het vermijden van drempels, de aanwezigheid van een lift, maar ook bijvoorbeeld een slimme plattegrond waar ruimte is voor de draaicirkel van een rolstoel bij toilet en douche. Dat is niet

alleen prettig bij het ouder worden, maar ook bijvoorbeeld gezinnen met kinderen hebben baat bij deze manier van bouwen. In de huidige situatie zijn lang niet alle woningen op die manier levensloopbestendig; dat moet in elk geval voorkomen worden bij nieuwe woningen.

Daarnaast moet er ook in Centrum Oost ruimte zijn voor kleinschalige communities/wooncomplexen met ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals een binnentuin, atrium of gezamenlijke huiskamer. Daar kunnen mensen bij elkaar wonen, zich veilig voelen en naar elkaar omzien. Deze complexen zijn dichtbij voorzieningen gesitueerd, met wandelroutes die geschikt zijn voor ouderen en minder validen, zodat mensen er tot op hoge leeftijd actief op uit kunnen en onderdeel blijven van de samenleving. Een mix met jongeren/studenten kan interessant zijn, mits zij actief betrokken zijn bij de woongemeenschap. Niet alleen onder ouderen, ook bij andere groepen kwetsbare bewoners is er behoefte aan wonen in een kleinschalig complex met gemeenschappelijke voorzieningen. Denk aan jonge starters op de woningmarkt, of jongeren die willen doorstromen vanuit beschermd/begeleid wonen, of psychisch kwetsbare mensen. Ook voor hen moeten er kleine woonunits in kleinschalige complexen zijn in de stad, met ondersteuning vanuit een centrale uitvalslocatie. Een dergelijke centrale uitvalsplek, in Centrum Oost of in het omliggende gebied, kan ook functies bieden op het gebied van ontmoeting en gezondheid voor de hele wijk. Vrijwilligerswerk in de wijk kan ook worden ondersteund vanuit deze locatie. Overigens is niet alleen het juiste type woningen en woonomgeving belangrijk bij het ouder worden, maar ook andere zaken zoals het voorzieningenaanbod; zie daarover paragraaf 3.3.

Concreet worden er twee gebieden in Centrum Oost aangewezen als zoeklocatie voor een kleinschalige woonvorm van circa 40 woningen, met ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen: zie onderstaande kaart. Voor welke groepen bewoners deze worden bestemd, ouderen en/of jongeren en/of psychisch kwetsbare mensen, zal in de strategiefase worden uitgewerkt; dit hangt ook mede af van de initiatieven van bijvoorbeeld zorgaanbieders, corporaties en ontwikkelaars.



Zoeklocaties voor geclusterd wonen voor ouderen met gemeenschappelijke voorzieningen. De locatie in de Touwslagerbuurt kan ook ingevuld worden met een gemengde woonvorm (denk aan bijvoorbeeld starters, jongeren, uitstroomkandidaten uit opvang en beschermd wonen) al dan niet in combinatie met bijvoorbeeld startende ondernemers,

3.3 Maatschappelijke voorzieningen

3.3.1 Voorzieningen vergroten de aantrekkelijkheid en verblijfskwaliteit, maar dragen ook bij aan de kansengelijkheid

Vergroten van de aantrekkelijkheid en verblijfskwaliteit

Niet alleen de woningen en de openbare ruimte, maar ook de maatschappelijke voorzieningen bepalen de aantrekkelijkheid en de verblijfskwaliteit van een gebied. De voorzieningen in Centrum Oost moeten daar dan ook een bijdrage aan leveren. Daarnaast moeten de voorzieningen ook bijdragen aan de kansengelijkheid, zie hierna.

Kansengelijkheid: tussen wijken en tussen individuen

In Zaanstad moet iedereen mee kunnen doen en gelijke kansen hebben. Ongeacht leeftijd, geslacht, gezondheid, en sociaal-economische en culturele achtergrond. Anders gezegd: we willen een inclusieve stad zijn. Waar ieder individu over gelijke kansen beschikt om de plek in de samenleving in te nemen die bij hem of haar past. Dat vraagt om een zodanige ruimtelijke inrichting van de wijk dat allerlei verschillende mensen door elkaar heen wonen en elkaar ontmoeten: in de wijk, bij de slager, op school, in het openbaar vervoer, in participatie en op het werk, en met gelijke toegang tot voorzieningen. Zo bouwen we aan een stad waar geen kloof is tussen 'arme' en 'rijke' wijken, en waar we voorkomen dat de problemen zich in bepaalde wijken of buurten opstapelen. Kinderen uit de wijk moeten samen naar school gaan; daar begint de inclusieve samenleving. Voor jouw kansen in het leven moet het niet uitmaken in welke wijk je woont. In ieder gebied moeten de ontwikkelingen dus bijdragen aan het vergroten van de kansengelijkheid: zowel tussen mensen als tussen wijken.

Er zijn verschillende manieren om dat te bevorderen. Ten eerste gaat het dan om de samenstelling van de woningen: er moet een mengeling zijn van duurdere en goedkopere woningen, van jongere en oudere bewoners, et cetera. Dat voorkomt stapeling van eenzijdige typen woningen/bewoners en daarmee ook stapeling van problemen in bepaalde buurten. Ook voor werk en ondernemerschap moet ruimte zijn in de wijk. Die mengeling draagt bij aan de levendigheid en zorgt er ook voor dat kansen ontstaan. Daarnaast moeten er maatschappelijke voorzieningen zijn die bijdragen aan het versterken van de kansen: goede scholen, buurtcentra of andere ontmoetingslocaties, gezondheidsvoorzieningen en dergelijke. Bij de ontwikkelingen in de MAAK-gebieden zullen we toetsen of die bijdragen aan deze doelen, en of het gebied als geheel in balans is – ook in relatie tot de wijken rondom het plangebied en tot de stad als geheel.

De noodzaak om de kansengelijkheid te vergroten en het plangebied goed te laten aansluiten op de omliggende wijken geldt zeker ook voor Centrum Oost. Dit gebied ligt in Zaandam Zuid, een wijk met relatief veel sociale huurwoningen, lage inkomens, werkloosheid en armoede. Er zijn veel verhuisbewegingen en met meer dan 90 nationaliteiten is de wijk rijk aan diversiteit. Twee andere aangrenzende wijken, namelijk Rosmolenwijk en Hoornseveld (met name de Kleurenbuurt), hebben een vergelijkbaar profiel. Uit de analyse kwam naar voren dat het wenselijk is om de sociale binding te vergroten, en dat dit mede gelet op de diversiteit van de bevolkingssamenstelling niet eenvoudig is. De uitdaging is dan ook hoe we de mensen in deze wijken kunnen laten meeprofiteren van de ontwikkelingen in Centrum Oost, en hoe we een kloof tussen dat gebied en de omliggende gebieden kunnen voorkomen. De consequenties voor het woningbouwprogramma zijn beschreven in paragraaf 3.2. voor de maatschappelijke voorzieningen vanaf paragraaf 3.3.2.

Overigens kunnen, naast woningen en voorzieningen, ook bepaalde programma's bijdragen aan kansengelijkheid. Bijvoorbeeld een programma Gezondheid, een programma gericht op ondernemerschap of wijk economie, een programma gezamenlijke inrichting openbare ruimte enz. Dit kan verder worden uitgewerkt in de strategiefase – na de vaststelling van het perspectief – en past goed in de participatie-aanpak. In de planfase kan op die manier ook co-creatie ontstaan.

Voorzieningen moeten passen bij bescheiden groei inwoners in het gebied, maar ook bijdragen aan balans met de omliggende wijken

In Centrum Oost worden ongeveer 800 woningen toegevoegd. Binnen de totale opgave van MAAK.Zaanstad is dat een relatief klein aantal. De dichtheid van Centrum Oost neemt hierdoor wel toe, en dat vraagt ook om meer voorzieningen in het gebied. Daarbij is het belangrijk om niet alleen naar het eigenlijke plangebied te kijken, maar ook naar de omliggende wijken: hoe verhouden de ontwikkelingen in deze gebieden zich, en hoe maak je een samenhangend gebied dat als geheel in balans is? Maatschappelijke voorzieningen zijn ook een belangrijk middel, net als het woningbouwprogramma, om de kansengelijkheid te vergroten: zowel tussen individuen als tussen wijken.

3.3.2 De maatschappelijke voorzieningen vragen om flexibel in te vullen oppervlaktes binnen en buiten het plangebied

Gekeken is welke en hoeveel maatschappelijke voorzieningen er nodig zijn gelet op de groei van het aantal inwoners in Centrum Oost en het centrum-stedelijke karakter van het gebied. Daaruit komt het volgende beeld naar voren:

Categorie	Voorziening	Aantal m2 BVO (bebouwing)	Aantal m2 terrein
Primair onderwijs	Basisschool Gymzaal Kinderdagverblijf Buitenschoolse opvang Subtotaal	2.070 (incl. 525 piekopvang)	960 (incl. 200 piekopvang)
Voortgezet onderwijs	Middelbare school Gymzaal Subtotaal	1.040	230
Jeugd	Jeugdteam locatie Praktijkruimte jeugdhulpverlening Behandel/woonlocatie Subtotaal	110	
Zorg en ondersteuning	Buurthuis, maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg / Sociaal Wijkteam 1 ^e lijns gezondheidszorg voorzieningen Apotheek (commercieel) Opvanglocatie/dagbesteding Subtotaal	815	
Kunst en cultuur	Op wijkniveau Op stedelijk niveau Subtotaal	360	
Sport	Binnensport (plus op gymzalen VO) Zwembad Velden georganiseerde buitensport Subtotaal	205	4.000
Sport en spelen in de openbare ruimte	Speelplek Speelveld Sport in de openbare ruimte Subtotaal		2.000
Totaal		5.126	7.392

Tabel: inschatting aantal m2 maatschappelijke voorzieningen benodigd bij het toevoegen van ca 800 woningen in een centrum stedelijk gebied.

Uitgangspunt is dan ook dat er in totaal ongeveer 12.500 m2 ruimte beschikbaar moet zijn voor maatschappelijke voorzieningen behorend bij een toename in het plangebied van 800 woningen.

Dit perspectief richt zich op de toekomst, rond het jaar 2040. Niemand weet of tegen die tijd nog ongeveer dezelfde maatschappelijke voorzieningen nodig en relevant zijn als nu, of dat er dan hele andere vormen van voorzieningen zijn ontstaan. Ter illustratie: vroeger waren er overal telefooncellen, brievenbussen en bankfilialen; in het digitale tijdperk van nu zijn die veel minder nodig. Zo kunnen ook de maatschappelijke voorzieningen in 2040 er heel anders uitzien. Het beste wat we nu kunnen doen is in elk geval voldoende vierkante meters voor maatschappelijke voorzieningen in het gebied reserveren. Bij de invulling in de komende jaren nemen we de voorzieningen uit bovenstaande tabel als richtsnoer, maar houden we de inrichting zo flexibel mogelijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.



Tijden veranderen: van postbode naar pick-up point

Daarbij is het voor de strategiefase nodig om te kijken naar de sturingsmogelijkheden op dergelijke ontwikkelingen. Sommige maatschappelijke voorzieningen kunnen door de gemeente wel wenselijk worden geacht, zoals de komst van een huisartsenpraktijk of een apotheek, maar zijn uiteindelijk afhankelijk van de vraag of diegenen zelf als ondernemer besluiten om zich ergens te vestigen. Bij andere maatschappelijke voorzieningen kan de gemeente een grotere rol spelen in de sturing, al zal dat natuurlijk ook altijd in samenspraak met de betrokken partners gaan: denk aan onderwijshuisvesting samen met schoolbesturen, en aan buurthuizen samen met bewoners en vrijwilligers. Het is daarom belangrijk om vast te houden aan voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, maar flexibel om te gaan met de invulling daarvan. Ook is creativiteit nodig om soms functies te kunnen mengen of stapelen, zodat zo efficiënt mogelijk wordt omgegaan met de schaarse ruimte in het gebied.

Daarnaast is het belangrijk om goed aan te sluiten bij de situatie in het omliggende gebied. Voor sommige voorzieningen ligt het meer voor de hand om de bestaande voorziening op te plussen, ook al ligt die buiten het eigenlijke plangebied van Centrum Oost, dan om een (te) kleine aparte nieuwe voorziening binnen het plangebied te realiseren. Dat geldt in elk geval voor het onderwijs en voor de welzijns/ontmoetingsvoorziening in de vorm van een buurthuis.

Tot slot is het belangrijk om onderscheid te maken tussen voorzieningen op wijkniveau en voorzieningen op stedelijk niveau. Sommige voorzieningen zoals voortgezet onderwijs of sportvelden hoeven niet binnen Centrum Oost gerealiseerd te worden omdat de schaal daarvoor te gering is; maar dan moet er wel op stedelijk niveau voldoende ruimte elders beschikbaar komen. Dat vraagt ook om goede vervoersverbindingen. Afstemming tussen de vier MAAK-gebieden, plus de consequenties van de woningbouw op andere plekken, is daarom essentieel.

Een aantal voorzieningen wordt in de volgende sub paragrafen nader toegelicht.

3.3.3 Onderwijs en ontmoeting

Mogelijk nieuwe basisschool in het plangebied Centrum Oost noodzakelijk

Een van de elementaire voorzieningen in een stad of wijk is onderwijs. Goede scholen zijn essentieel in het vergroten van de kansengelijkheid (zie ook paragraaf 3.3.1). Voor potentiële nieuwe bewoners van Centrum Oost kan het ook een belangrijke vestigingsfactor zijn of er goede basisscholen in de nabijheid zijn. Binnen het huidige plangebied Centrum Oost bevindt zich in de huidige situatie geen school.

Als er in het plangebied circa 800 woningen worden bijgebouwd dan geeft dat aantal op zich wel aanleiding tot het toevoegen van een nieuwe school. Bij 800 woningen dient rekening gehouden te worden met naar verwachting 200 nieuwe leerlingen na stabilisatie. Omdat er geen school in het plangebied gesitueerd is, is het de vraag of deze aanwas van leerlingen opgevangen zou kunnen worden in scholen nabij het plangebied Centrum Oost. Gekeken is naar de reeds aanwezige scholen (in een brede cirkel rondom Centrum Oost) en de planvorming vanuit het Integraal Huisvestingsplan (IHP)). Daaruit komt het volgende beeld naar voren: gekeken naar de ligging van Centrum Oost t.o.v. de omgeving dan vormen de beide Herman Gorterscholen en de scholen IKC Rosmolen Zuid en Noord de meest logische keuzes. IKC Rosmolen Noord heeft de meeste potentie om te voorzien in extra capaciteit, maar ligt hierbij wel weer op ruimere afstand van het plangebied. Alles afwegende wordt in dit perspectief de volgende insteek gekozen: mocht er daadwerkelijk een nieuwe basisschool nodig zijn dan dient er nieuwe locatie gevonden te worden of kan met de extra benodigde onderwijshuisvesting aangesloten worden bij de 2^e locatie voor IKC Overtuinen. Maar dit is ook afhankelijk van de keuze van de locatie en de capaciteit aldaar.

Hierbij dient aangetekend te worden dat ouders keuzevrijheid hebben in het kiezen van een school voor hun kind(eren). Ruimtecapaciteit binnen een school biedt daarmee alleen een uitkomst wanneer ouders ook daadwerkelijk voor die betreffende school kiezen. Uiteindelijk maakt ieder gezin zelf de afweging waar de kinderen naar school gaan. Wel kan het helpen om de scholen in de buurt en de routes daarnaar toe zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Als in het kader van MAAK.Zaanstad wordt geïnvesteerd in het uitbreiden en waar nodig verbeteren van de huidige basisscholen dan zullen nieuwe gezinnen hun kinderen in de buurt naar school laten gaan. Dit heeft een positieve spin off voor de kinderen uit de Rosmolenbuurt en Zaandam Zuid en draagt bij aan de kansengelijkheid. Omgekeerd bestaat het risico, als die investeringen niet plaatsvinden, dat nieuwe bewoners van Centrum Oost hun kinderen verderop naar een school brengen. Dat zou een gemiste kans zijn voor de buurt en de kloof tussen Centrum Oost en de omliggende wijken kunnen vergroten.

Naast de keuzevrijheid van ouders speelt de fasering van de plannen een rol. De horizon voor Centrum Oost is 2040 voor de extra 800 woningen. Naar verwachting worden de 800 woningen niet tegelijk opgeleverd maar worden deze over een langere periode gerealiseerd. In dat geval ontstaan minder snel (acute) knelpunten. De fasering is vooral van belang voor de eerste opvang en de eventuele planvorming voor een nieuwe school. Als de ambitie die de gemeente heeft in het realiseren van woningen in tempo sneller gaat dan de realisatie van nieuwe onderwijs capaciteit wanneer dit nodig blijkt, dan zal er ook aan tijdelijke oplossingen moeten worden gedacht. Omdat de bouwfasering op dit moment nog niet concreet is ingevuld en betrekking heeft op een vrij lange periode, is het op dit moment nog niet met zekerheid aan te geven of er daadwerkelijk een extra basisschool nodig is. De optie moet daarom in ieder geval opengehouden worden. Met het concreter worden van de plannen zal hierin de komende jaren meer duidelijkheid komen. De jaarlijks op te stellen leerlingenprognoses spelen hierbij een belangrijke rol.

De extra woningen in het plangebied Centrum Oost zorgen ook voor meer leerlingen in het voortgezet onderwijs. Niet elke wijk heeft een eigen school in het voortgezet onderwijs nodig. Voor het voortgezet onderwijs geldt dan ook dat voor de scholen stadsbreed rekening gehouden moet worden met extra leerlingen als gevolg van de uitbreiding van het inwonertal in Zaanstad.

Welzijns/ontmoetingsfunctie; buurthuis in Zaandam Zuid versterken is randvoorwaardelijk

Uit de berekening in voornoemde tabel blijkt dat de toename van het aantal bewoners in Centrum Oost ook extra ruimte vergt voor een welzijns/ontmoetingsfunctie. Dan gaat het niet om een 'volledig' buurthuis, maar wel om een gedeelte daarvan. De beste locatie voor toevoeging van deze vierkante meters is in Zaandam Zuid; daar heeft de buurthuisfunctie dringend versterking nodig. Dat is weliswaar buiten het eigenlijke plangebied van Centrum Oost, maar wel (net als bij het woningbouwprogramma in paragraaf 3.2.2) randvoorwaardelijk uit oogpunt van het vergroten van kansengelijkheid en het voorkomen van een kloof tussen beide gebieden. Dit past ook bij de uitkomsten van de analyse, waarbij bleek dat het versterken van de binding tussen de bewoners in Zaandam Zuid belangrijk is. Ook wijksteunpunt Dirk Prins, eveneens net buiten het plangebied, vervult daarin een goede functie.

3.3.4 Gezondheid en zorg

Gezondheidsvoorzieningen wenselijk; twee zoekgebieden voor mogelijke bundeling

In het plangebied Centrum Oost bevindt zich op dit moment geen huisartsenpraktijk. Wel zit er een huisartsenpraktijk en apotheek net achter de Peperstraat, in de Rosmolenwijk. Uit de analyse kwam naar voren dat er in heel Zaandam Zuid geen huisarts zit en dat dit als een gemis wordt ervaren. Zeker met het oog op de toenemende vergrijzing maar ook gelet op de relatie tussen kansengelijkheid en gezondheid is het wenselijk dat er een huisartsenpraktijk in Zaandam Zuid komt. Waarbij moet worden bedacht dat huisartsen daarin als zelfstandig ondernemer een eigen afweging maken. Maar het zou kunnen zijn dat bestaande huisartsenpraktijken best zouden willen uitbreiden of verhuizen naar een mooie nieuwe locatie, of dat zich nieuwe huisartsen in het gebied willen vestigen. Zeker als een huisartsenpraktijk gecombineerd zou kunnen worden met een of meer andere voorzieningen of ondernemingen op het gebied van zorg en gezondheid – denk aan een apotheek, fysiotherapeut, fitnessruimte/sportschool en dergelijke – kan dit uitgroeien tot een soort gezondheidscentrum. Dat draagt bij aan het voorzieningenniveau in de buurt en kan ook de levendigheid rond de plint bevorderen. De komst van dergelijke voorzieningen zal daarom in ruimtelijk opzicht mogelijk worden gemaakt en via gesprekken met potentiële huisartsen en andere gezondheids-ondernemers worden bevorderd. Het plangebied Centrum Oost biedt daarvoor goede kansen, in het bijzonder de Peperstraat en in de Touwslagerbuurt; daarom wijzen we hiervoor twee zoeklocaties aan, zie onderstaande kaart. Natuurlijk kunnen individuele huisartsenpraktijken zich ook op andere plekken in het plangebied vestigen, maar daar is dan minder ruimte voor een bundeling van functies in een soort gezondheidscentrum.



Bestaande medisch sociale voorzieningen en zoeklocaties voor een concentratie van medisch sociale voorzieningen

Een levensloopbestendige wijk creëren, waarin je goed kunt opgroeien en ook waardig ouder kunt worden

Het aantal oudere inwoners in Zaanstad zal de komende jaren toenemen, net als in andere gemeenten. Stadsbreed moet goed op deze ontwikkeling worden ingespeeld, en natuurlijk ook in Centrum Oost. Daarbij is het goed om te bedenken dat de vergrijzing weliswaar de komende decennia een forse uitdaging is, maar dat het uiteindelijk om een tijdelijke ontwikkeling gaat; daarna treedt weer verjonging op. De uitdaging is dan ook om een levensloopbestendige wijk te creëren: een wijk die flexibel genoeg is om mee te bewegen met de verschillende ontwikkelingen en waar je als je dat wilt kunt blijven wonen ongeacht je leeftijd. Daarbij sluiten we aan bij de leefwereld van mensen, en dus bij de behoeften van ouderen zelf. Die zijn uiteraard divers, maar in de Strategische Agenda ouder worden in Zaanstad zijn vijf universele ambities vastgelegd:

- a. dat mensen zoveel mogelijk in de eigen wijk kunnen blijven als zij ouder worden;
- b. dat er passende woningen en woonvormen zijn voor de ouderen van nu en van de toekomst;
- c. dat ouderen blijven meedoen en onderdeel zijn van vitale netwerken;
- d. dat mensen ouder kunnen worden in een veilige en toegankelijke omgeving met goede voorzieningen in de buurt;
- e. dat er een gevarieerd zorg- en dienstenaanbod voor ouderen in de wijk is en een goede spreiding van gecombineerde woonzorgvormen in Zaanstad.

Wat betekent dit concreet voor Centrum Oost? In deze paragraaf gaat het vooral over de openbare ruimte en de voorzieningen (voor het woningprogramma zie paragraaf 3.2):

- de openbare ruimte moet veilig en toegankelijk zijn, en gelegenheid bieden tot ontmoeting. Zeker voor ouderen, maar natuurlijk ook voor anderen, zijn voldoende bankjes en groen belangrijk;
- er moeten voldoende voorzieningen in de wijk zijn waaronder in elk geval een supermarkt, een pinautomaat op een veilige plek, en openbaar vervoer. Ook moeten aanvullende diensten beschikbaar zijn zoals boodschappendienst, maaltijdservice, was- en strijkservice; dat kan ook vanuit de particuliere markt;
- ook locaties waar men elkaar kan ontmoeten zijn belangrijk, waar gelegenheid is voor gezamenlijke activiteiten of gewoon samen een kop koffie drinken. Dit vraagt zowel om

aantrekkelijke horeca als om een buurthuis-functie, waarbij het buurthuis zich niet in Centrum Oost hoeft te bevinden mits de huidige buurthuisfunctie in Zaandam Zuid wordt bestendig en verbeterd (zie ook eerder in deze paragraaf);

- het langer zelfstandig wonen vraagt dat er zorg en ondersteuning in de wijk aanwezig is die flexibel inzetbaar is. Zie verder hierna bij 'zorg en ondersteuning';
- het voorkomen van eenzaamheid is een van de grootste opgaven bij het langer zelfstandig wonen. De wijze waarop de wijk wordt ingericht qua woningprogramma en openbare ruimte kan eraan bijdragen dat ouderen blijven meedoen en onderdeel zijn van vitale netwerken. Daarbij gaat het vooral om menging van verschillende leeftijden, zodat mensen elkaar ook onderling kunnen helpen, en de gelegenheid voor ontmoeting.

Naast bovenstaande eisen die we aan een levensloopbestendige wijk stellen waarin je ouder kunt worden, is het ook belangrijk dat het een wijk is waarin kinderen veilig en gezond kunnen opgroeien. Dat betekent dat de openbare ruimte uitnodigt tot spelen en bewegen, dat er voldoende speelplekken zijn voor jongeren kinderen maar ook plekken waar jongeren zich kunnen vermaken. Zie daarover in paragraaf 3.5 over sport.

Zorg en ondersteuning

In en rond het plangebied moet ook voldoende zorg en ondersteuning zijn, voor alle leeftijdsgroepen. Dan gaat het bijvoorbeeld om voldoende ruimte voor een Sociaal Wijkteam en Jeugdteam; dat vergt niet een aparte locatie binnen het plangebied, mits de benodigde extra ruimte wordt toegevoegd aan de bestaande functies in het omliggende gebied (met name Zaandam Zuid). Voor ouderen in het gebied is het belangrijk dat er ergens centrale 'uitvalsbasis' is voor zorg en ondersteuning zoals wijkverpleging. Vaak is dat een plek waar ook intensieve zorg geleverd kan worden in 24-uurszorg plekken in het gebouw zelf (voor dementerenden, of voor respijtzorg) en in zorgwoningen dichtbij de uitvalslocatie. Als er circa 800 woningen worden toegevoegd in Centrum Oost is dat op zichzelf te weinig om een verpleeghuis (dat wil zeggen een voorziening waar intramuraal 24 uren zware zorg wordt geboden) in het gebied te realiseren, zeker gelet op het feit dat dergelijke voorzieningen zich al in de nabijheid van het plangebied bevinden (zoals Pennemes en Mennistenerf). Echter, stadsbreed neemt het aantal ouderen wel behoorlijk toe. Als zorgaanbieders nog een goede locatie zoeken om deze uitbreiding deels op te vangen dan kan Centrum Oost daar wel een aantrekkelijk gebied voor zijn; het streven is om een dergelijke voorziening dan ruimtelijk mogelijk te maken.

Zoals hiervoor aangegeven kan de inrichting van het woningprogramma en de openbare ruimte bijdragen aan het tegengaan van eenzaamheid, onder alle leeftijdsgroepen maar zeker ook onder ouderen. Naast deze ruimtelijke aspecten dient er ook een maatschappelijk programma te zijn, waarover de gemeente onder meer contracten sluit met het Sociaal Wijkteam, het Jeugdteam en zorgaanbieders.

3.3.5 Sport en cultuur

Sport: openbare ruimte nodig uit tot bewegen en spelen, sportvelden/accommodaties buiten plangebied

Sport is een middel voor mensen om zich te ontplooiën en uit te leven, om gezond te blijven en om mensen met elkaar te verbinden. Het is belangrijk dat ook een stedelijk gebied als Centrum Oost daar mogelijkheden voor biedt. Het ligt niet voor de hand om in dit gebied sportvelden of sportaccommodaties toe te voegen; de groei van het aantal inwoners vanuit Centrum Oost moet worden opgevangen bij de velden en accommodaties elders in de stad dus daar moet voldoende ruimte voor beschikbaar komen. Wel is het belangrijk dat de openbare ruimte in Centrum Oost zodanig is ingericht dat deze uitnodigt tot bewegen. Hoe we dat het beste kunnen doen is nog een hele uitdaging, die wordt opgepakt in de strategiefase hierna. Er moeten aantrekkelijke routes zijn om te wandelen, te sporten, te fietsen. De oever van de Zaan is bij uitstek geschikt om hoogwaardige openbare ruimte met gebruikerswaarde toe te voegen die inspeelt op de trend van healthy urban living: in de vorm van een park, urban gym, wandelboulevard en dergelijke. In Centrum Oost moeten er ook voldoende speelplekken zijn voor kinderen; niet alleen voor de kleintjes maar ook voor de grotere. In totaal is ongeveer 2.000 m² nodig, voor verschillende leeftijden. Op onderstaande kaart staan hiervoor de zoeklocaties aangegeven. Ook commerciële voorzieningen zijn gewenst die een bijdrage leveren aan de gezondheid, zoals een fitnessruimte of sportschool.



Bestaande speellocaties en zoeklocaties voor spelen

Culturele voorzieningen: een museum kan de aantrekkingskracht van het gebied voor bezoekers vergroten; verder vooral kleinschalige voorzieningen mogelijk maken

Centrum Oost ligt aan de rand van het stadscentrum. Daar zijn al diverse culturele voorzieningen en functies beschikbaar met een (boven)stedelijke functie, zoals het Zaantheater en mogelijk het Cultuurcluster. Een museum zou echter nog een belangrijke toegevoegde waarde aan het gebied kunnen leveren, en de aantrekkingskracht van het gebied voor bezoekers kunnen vergroten. Verder gaat het in Centrum Oost qua culturele voorzieningen niet om een groot ruimtebeslag. Wel moeten

kleinschalige initiatieven en voorzieningen worden mogelijk gemaakt; creatieve, artistieke en culturele activiteiten dragen bij aan de levendigheid van een gebied en de onderlinge binding in de wijk.



3.4 Duurzaamheid en milieu, in het bijzonder energie-opwekking

Uitgangspunten rond energie

De ambitie is dat Zaanstad – en dus ook Centrum Oost – voor 2050 volledig energieneutraal wordt. Dat betekent dat het energiegebruik in het hele gebied per saldo ook geen CO₂-uitstoot meer oplevert. Belangrijk is dat we dit eindplaatje gaan bereiken door een consequent veranderende werkwijze - want de oplossing verandert door de tijd heen: wat nu werkt, hoeft over 10 jaar niet meer te werken. Wat we nu wél weten is dat de technische oplossing en fasering voor een belangrijk deel wordt gevoed door de planning en aanpak van de bestaande bouw. Daarom hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. Bestaande gebouwen (voornamelijk woningen) worden steeds energiezuiniger bijvoorbeeld door huizen beter te isoleren en steeds meer voorzien van duurzame energie.
2. De benodigde duurzame energie in Centrum-Oost, wordt zoveel mogelijk in het gebied zelf opgewekt
3. De nieuwbouw wordt zoveel mogelijk energieléverend; dan hoeft een minder groot gedeelte van de bestaande bouw in het gebied en de omliggende wijken volledig en ingrijpend te worden verbouwd
4. Voor wat betreft de ondergrondse infrastructuur komt er een onderzoek naar aansluiting op een warmtenet en eventueel aanvullende infrastructuur, in combinatie met voor oude woningen verwarming middels hernieuwbaar gas via het bestaande gasleidingnet
5. Ook de mobiliteit wordt duurzamer: meer fiets en openbaar vervoer. We zullen ten opzichte van de huidige situatie in de komende decennia anders omgaan met auto's: minder autobezit, richting 2040 auto's elektrisch en/of op hernieuwbaar gas, centraal parkeren gekoppeld aan centraal beschikbare snel laad capaciteit.

Dat de nieuwbouw zoveel mogelijk energieléverend wordt draagt ook bij aan de kansengelijkheid. In de wijken rondom Centrum Oost wonen nu namelijk best veel mensen met een laag inkomen in slecht geïsoleerde woningen. Als hun situatie de komende jaren niet verandert en de energieprijzen in Nederland gaan verder stijgen, zullen zij steeds meer moeite hebben om rond te komen; en hun mogelijkheden om energie te besparen zijn gelet op de staat van hun woning vaak relatief beperkt. Dan helpt het als er energie in de nieuwbouw wordt opgewekt en geleverd aan de omliggende woningen; in die zin vergroot het de kansengelijkheid.

Een aandachtspunt is het gebruik van daken in het gebied. De ambitie is dat alle daken worden benut, ofwel voor energie-opwekking (zonnepanelen) ofwel voor groen (vanwege de klimaatadaptatie en gezondheid) en zo mogelijk voor beide.

Ook aandacht voor circulair (ver)bouwen en ondernemen, en het terugdringen van milieuhinder

Uit oogpunt van duurzaamheid is niet alleen anders omgaan met energie belangrijk, maar ook circulair (ver)bouwen en ondernemen. Dat betekent dat geen gebruik wordt gemaakt van eindige voorraden grondstoffen en dat alle materialen worden hergebruikt. De ambitie is dat dit in 2040 veel meer het geval is dan nu. Om te laten zien dat het kan en het bewustzijn hierover te vergroten zetten we in op een icoon- of voorbeeldproject in Centrum Oost op het gebied van circulair (ver)bouwen en/of ondernemen.

Verder dienen de ontwikkelingen in Centrum Oost ook een bijdrage te leveren aan het terugdringen van milieuhinder. Het plangebied wordt zodanig ingericht en ingevuld dat er zo min mogelijk sprake is van geluidsoverlast, schadelijke uitstoot, en geuroverlast; zowel van bedrijven als van het autoverkeer. Daarmee wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de gezondheid.

3.5 Economische ontwikkeling

Bevordering van de levendigheid en kwaliteit van het centrum aan de oostkant van de Zaan trekt bezoekers en levert een bijdrage aan de werkgelegenheid en het tegengaan van leegstand.

Centrum Oost moet aantrekkelijker. In 2040 trekken we meer bezoekers en deze blijven langer. Met meer bezoekers ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen ook voor bewoners. Met meer voorzieningen wordt ook meer werkgelegenheid gecreëerd, wat bijdraagt aan de kansengelijkheid. Zeker de horeca biedt kansen voor jongeren en lager-opgeleiden uit de omgeving. Voor versterking aan de oostkant wordt niet ingezet op uitbreiding van het aantal vierkante meters voor detailhandel. Het hoofdwinkelcentrum ligt aan de westkant van de Zaan, aan de Oostkant is detailhandel slechts een aanvulling.

Het versterken van de cultuurhistorie is in Oost een sterk middel om de identiteit van het gebied te vergroten. In het gebied zijn veel aanknopingspunten die het verhaal van de Zaanstreek, van de scheepsbouw, de houtbouw en de molens kunnen vertellen.

De cultuurhistorie is dan ook bij uitstek een middel dat tot trekker in het gebied kan uitgroeien. Een museum dat aan een breed publiek de historie van de Zaanstreek in Holland uit de doeken doet, kan hier een mooie invulling van zijn. Overigens loopt er een onderzoek naar een goede locatie voor dit museum in het centrum van Zaandam. Daarin worden verschillende locaties meegenomen.

In de gesprekken met de stad over de toekomst van Centrum Oost is door een aantal mensen het realiseren van een scheepswerf op de Burcht geopperd. Hoewel dit idee op zichzelf past in het versterken van de cultuur historie en het vertellen van het Zaanse verhaal is het de vraag of de Burcht de juiste plek is voor deze functie. Vragen die opkomen zijn of een werf nog wel past in huidig stadsbeeld op deze plek, of er met een werf wel een aangenaam verblijfsklimaat gemaakt kan worden en of een werf voldoende bijdraagt aan het doel om bezoekers naar deze plek te trekken. In de strategiefase zal onderzocht worden wat de beste invulling van de Burcht is.

Het aantal riviercruises dat aanmeert aan de Prins Hendrikkade neemt toe. De bezoekers worden ontvangen in een aantrekkelijke passende openbare ruimte, waar genoten kan worden van de Zaan en haar historie. Om de burcht aantrekkelijk te houden zal er geen ruimte op de Burcht geboden worden voor het opstellen van bussen. Voor aanvullend transport van reizigers met de riviercruises moet onderzocht worden waar bussen eventueel wel kunnen opstellen en wat andere beter passende vervoersmogelijkheden zijn.

Bezoekers die het centrum vanaf de westkant bezoeken, moeten verleid worden om ook de oversteek naar de overkant te maken. Naast een trekkende functie hoort daar ook een aantrekkelijke openbare ruimte bij. Het hele waterfront van de Fabriek, via het sluiscomplex tot en met de Burcht is gericht op het ontvangen van bezoekers met aantrekkelijke gebouwen, functies en verbijfsruimte. Het kunnen lopen van een rondje over de beide bruggen is hiervoor belangrijk.

Om bezoekers langer te laten verblijven in het gebied is goede kwaliteit en diversiteit aan horeca belangrijk. Aan de westkant van het centrum is een groot aantal hotelkamers gerealiseerd rondom het station. Hotels in de omgeving van de Klauwershoek zijn minder grootschalig en bedoeld om de bezoeker meer van Zaandam te laten zien dan het station. Aantrekkelijke restaurants zijn een goede aanvulling op deze hotels. De nachthoreca zal geconcentreerd blijven rondom de Dam. Rondom de Klauwershoek en de Burcht is vooral dag- en avondhoreca gewenst.

In Centrum Oost willen we een mix van wonen en werken maken, omdat dit bijdraagt aan de levendigheid en werkgelegenheid die we nastreven in dit gebied. Dit biedt ook ruimte voor ZZP-ers en start-ups, bijvoorbeeld in de Touwslagerstraat.

Iconisch project rond circulaire economie

Circulaire economie is een belangrijk onderdeel in de economische ontwikkeling in de Zaanstreek, waar de industrie van oudsher een belangrijke rol heeft gespeeld. Dit gebied leent zich bij uitstek voor een iconisch project dat laat zien wat er allemaal kan en gebeurt op het vlak van de circulaire economie. Het gaat daarbij om een circulair gebouw met ondernemers die circulair werken en denken. Het gebouw en de ondernemers in het gebouw vertellen daarmee het nieuwe verhaal van Zaanstad. Daarmee is het vernieuwende gebouw en de nieuwe manier van werken een belangrijke aanvulling in de trekkersfunctie die dit gebied heeft. Onderzocht moet worden welke combinatie van partijen op welke locatie het meest kansrijk is om deze functie te kunnen vervullen.

3.6 Gezondheid

Bevorderen van de gezondheid via onder meer de kwaliteit en inrichting van de leefomgeving

De ontwikkelingen in Centrum Oost moeten bijdragen aan de gezondheid van de mensen in het gebied. Daarbij gaan we uit van het begrip 'positieve gezondheid'. Dat wil zeggen het optimaliseren van het vermogen van mensen om met fysieke, emotionele en sociale levensuitdagingen om te gaan en daarbij zoveel mogelijk eigen regie te voeren. Gezondheid bestaat daarmee uit zes dimensies: lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, maatschappelijke participatie en dagelijks functioneren. De nadruk ligt hiermee niet langer op 'ziek zijn', maar op het vermogen om gezond te zijn of blijven. Dit geeft mensen handelingsperspectief en de mogelijkheid van regie op het eigen leven.

Uitgangspunt is dat we in Centrum Oost de gezondheid bevorderen door:

- het zodanig verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in ruimtelijk-fysiek en sociaal-maatschappelijk opzicht dat dit bijdraagt aan de verhoging van de gezondheid en leefbaarheid, zowel voor de individuele bewoner als voor de wijk als geheel
- het gebied zo inrichten dat mensen worden gestimuleerd tot gezond gedrag en dat de omgeving uitnodigt tot contact en ontmoeting
- een integrale aanpak van gezondheid, in samenwerking met partners en inwoners en met een preventieve inzet op jeugd & hun omgeving

Ook via onderwijs en werkgelegenheid bijdragen aan gezondheid

Veel van de bovenstaande aspecten zijn al aan de orde gekomen in eerdere paragrafen, onder meer over de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte, over het toevoegen van groen en het autoluw maken van het gebied, en over de maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn. Specifieke aandacht vergt nog de relatie met onderwijs, inkomen en werk. Gezien de relatie tussen lage sociaal-economische status en (on)gezondheid is opleiding en inkomen een belangrijk punt van aandacht voor Zaandam Zuid - waar Centrum Oost in ligt. Dit maakt toegankelijk, kwalitatief goed onderwijs van groot belang; dit betreft zowel talentontwikkeling qua niveau als ook het soort onderwijs (bijvoorbeeld zorg & techniek). Ook het woningbouwprogramma kan daaraan bijdragen. Het toevoegen van duurdere woningen betekent doorgaans dat er meer hoger opgeleiden in het gebied komen wonen; en als het gemiddelde opleidingsniveau toeneemt, kan daar ook een stimulans van uitgaan voor (de kwaliteit van) het onderwijs. Daarnaast kan ook het versterken van nabije werkgelegenheid indirect bijdragen aan de gezondheid omdat het de kansen van mensen op werk vergroot. Dat betekent onder meer dat kleinschalige wijk economie moet worden mogelijk gemaakt en bevorderd.

Inzetten op huisartsenpraktijk of gezondheidscentrum

Het streven is om ruimte te bieden in het gebied aan een huisartsenpraktijk, zo mogelijk in combinatie met andere functies in een gezondheidscentrum; dit is reeds beschreven in paragraaf 3.3.4.

3.7 Veiligheid

Zaanstad wil een veilige stad worden en blijven

De opgave voor Zaanstad in het algemeen zijn:

- criminaliteit in toom te houden
- het stimuleren van omgevingsveiligheid
- brandveiligheid in kwetsbare gebouwen en situaties garanderen en stimuleren
- het verkleinen van overstromingsgevaar en het beperken van de risico's

Centrum Oost is een stedelijk centrum-gebied; een dergelijk gebied zal qua veiligheid en overlast altijd een iets ander karakter hebben dan bijvoorbeeld een dorpse omgeving. Maar anno 2018 speelt er een aantal aspecten dat invloed heeft op het gevoel van veiligheid, op met name de Zuidzijde, en dat in 2040 (en al veel eerder) echt opgelost moet zijn. Er is hier nu veel leegstand, verloedering van panden, kamerverhuur, bedrijven die het niet nauw nemen met regels, drugshandel, beperkte differentiatie in horeca en veel kappers. Alle deze zaken vragen om een specialistische aanpak, die projectmatig opgepakt dienen te worden. De Gemeente Zaanstad trekt de "kar", om samen met haar partners in deze te komen tot betere leefbaarheid en een hoger veiligheidsgevoel in de buurt, voor zowel de burgers als de ondernemers. Mensen gaven tijdens de bijeenkomsten in het kader van de participatie ook aan dat het belangrijk is om daar snel zichtbare stappen in te zetten, omdat ze op dit moment in het gebied eerder verslechtering dan verbetering zien en dan ook betwijfelen of de 'mooie plannen' richting 2040 wel van de grond gaan komen.

In de wijk Zaandam Zuid is ook rondom jongeren de veiligheid een belangrijk thema; zowel waar het gaat om jongerenoverlast als om het gevaar dat jongeren afglijden richting de criminaliteit. Dit bleek onder meer bij het jongerendebat in Zaandam Zuid en het vervolgesprek rond veiligheid. De kern van de veiligheidsopgave rond jongeren lijkt zich vooral buiten het directe plangebied van Centrum Oost af te spelen maar het is de komende tijd belangrijk dat er goede afstemming plaatsvindt tussen de ontwikkelingen rond Centrum Oost en de bredere aanpak van de veiligheid rond jongeren in Zaandam Zuid. De kinderen en jongeren zelf en ook de buurtbewoners hebben ook ideeën over hoe de problemen aangepakt zouden kunnen worden en die worden momenteel verder uitgewerkt. Zo werken jeugdigen, buurtbewoners, gemeente en andere partijen samen in de aanpak.

Ook bij de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwde omgeving zijn we ons ervan bewust dat hiervan een positieve invloed uitgaat op het gevoel van veiligheid. Dan gaat het bijvoorbeeld over een levendige en aantrekkelijke begane grond verdieping waar het ook 's avonds prettig is om langs te lopen of fietsen; en over het zodanig inrichten van het groen dat je zicht houdt op de omgeving.

Er bevinden zich geen externe veiligheidsbedrijven binnen het gebied. Het vervoer over de Zaan vormt volgens het landelijke Basisnet geen beperking voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het perspectief voor 2040 is dat er ca 800 woningen toegevoegd zijn en dat het gebied veel meer bezoekers trekt dan nu. Dat betekent minder ruimte en meer mensen in het gebied, wat positief is voor de beleving van veiligheid.

Daarnaast is het waarschijnlijk dat het gebruik van de Zaan als vervoersader wordt geïntensiveerd door verschillende gebruikers. Deze ontwikkelingen hoeven elkaar niet te bijten. Wel is het goed om bij concrete invullingen te bekijken wat het effect is op de omgevingsveiligheid en deze effecten mee te nemen in de afwegingen.

Met betrekking tot brandveiligheid zijn bereikbaarheid en vluchtwegen van belang. Op het eerste gezicht wordt de structuur in het plangebied niet veranderd en heeft geen of beperkte invloed hierop. Bij het minder auto-toegankelijk maken van verschillende gebieden zal ook steeds het effect op de brandveiligheid beoordeeld moeten worden.

De ontwikkelingen in Centrum Oost houden rekening met cruciale infrastructuur voor de toegankelijkheid van installaties en voor evacuatie bij een mogelijke overstroming.

Verkeersveiligheid wordt meegenomen in de gebiedsontwikkeling. Het is een belangrijk thema, maar in dit gebied spelen er wat dat betreft geen specifieke kwesties die anders zijn dan elders in de stad.

Veiligheid is een onderwerp dat ook in de tijdelijkheid en op de korte termijn aandacht vraagt. Het moet nu al zichtbaar worden dat het veiliger wordt en ook tijdens de bouw en herinrichting moet het veilig zijn. In de strategie zal dan ook aandacht gegeven worden aan Beheer, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens het transformatie proces.