

NIEUWBOUW Plan eerste fase nu gereed na aanpassingen op verzoek van omwonenden

Sloop Peperstraat op zijn vroegst in april 2023

Om aan de zorgen van omwonenden aan de Bloemgracht tegemoet te komen, is de geplande nieuwbouw aan de Peperstraat aangepast. Ook de inrit naar de parkeergarage is verschoven en de rest van de bouwblokken is nader uitgewerkt.



Frans van den Berg
 frans.van.den.berg@mediahuis.nl

Zaandam ■ Nadat de gemeenteraad eind vorig jaar akkoord was gegaan met de sloop en nieuwbouw van de flats in de Peperstraat, is de ontwikkelaar verder gegaan met het uitwerken van de plannen. Daarbij zijn op thema ook bijeenkomsten gehouden met omwonenden en huurders. In totaal vijftien sessies.

Daarbij is gekeken hoe de zorgen konden worden weggenomen. Bij de bewoners van de Bloemgracht waren die groot. Zij zijn bang voor schade aan hun woningen bij het heien en maakten zich zorgen over de bezonning en privacy. Dat is niet zo vreemd, want achter hun woningen ligt nu het parkeerterreintje van de Peperstraat en daar staan straks huizen van twaalf meter hoog.

Tekeningen

„In het oorspronkelijke plan zouden bij die woningen eigen parkeerplaatsen komen en dan een balkon op de eerste etage”, legt projectontwikkelaar Judith Wintraecken uit aan de hand van de definitieve tekeningen, die woensdagavond ook buurtbewoners konden bekijken in het informatiecentrum in de Beatrixflat. „We hebben het plan nu zo aangepast dat het balkon en daarmee de inkijk is geschrapt. Achter die woningen komen nu tuinen en de nieuwe bewoners zullen hun auto in de parkeergarage onder de Peperstraat parkeren. Tussen de tuinen van de Peperstraat en de Bloemgracht komt dan een steeg.”

Parkeergarage

Een andere zorg was de bezonning. Het dak van de nieuwbouw is daarop nog schuiner gemaakt. „Bij elkaar een flinke aanpassing”, licht ze toe. Een andere grote aanpassing betreft de ingang van de parkeergarage. Die garage komt in het midden van de huidige Peperstraat te liggen, met de inrit aan de oostzijde. Bovenop de parkeergarage komt nog een dertig meter hoge flat en een park. Die ingang van de parkeergarage zou eerst onder die flat doorlopen, maar de gemeente vond dat er dan een te groot gat in de openbare ruimte zou ontstaan. De ingang is nu oostelijker gemaakt, zodat er nog een brede entree overblijft.

Het lijken kleine details, maar het heeft wel tot gevolg dat in de parkeergarage niet plek is voor 370



De woontoren bij het park met op de voorgrond de inrit naar de parkeergarage.

“**We hebben het plan nu zo aangepast dat het balkon en daarmee de inkijk is geschrapt**”

maar voor 330 tot 350 auto's. „We voldoen nog steeds aan de basisnormen. We gaan uit van dubbelgebruik, dus geen gereserveerde plekken voor de bewoners. Zoveel parkeerplaatsen komen er niet eens”, doelt ze op het totale aantal van 560 nieuwe woningen in de Peperstraat. Bovendien is de parkeergarage ook ter vervanging van het parkeerter-

rein aan de Burcht. „In de mobiliteitsplannen van de gemeente hebben niet meer alle bewoners van het centrum een auto. In de parkeergarage kan je als bewoner ook geen plek kopen, maar een abonnement nemen. En mocht er betaald parkeren in de omliggende wijken komen, dan krijgen de nieuwe bewoners van de Peperstraat geen parkeervergunning voor die wijken. Mocht de parkeergarage wel vol zijn, dan kunnen mensen altijd nog uitwijken naar de garage bij het Zaantheater.”

Woontoren

Terug naar de definitieve tekeningen voor de eerste fase van de Peperstraat. Bovenop de parkeergarage komt dus een woontoren en een park. In de toren komen 32 appartementen, waarbij die aan de oostzijde kleiner worden dan aan de parkzijde. Op de begane grond de voetgangersingang naar de garage, een fietsstalling en horeca (parkzijde). De nadere invulling van het park willen de ontwikkelaar en de gemeente samen maken met omwonenden en de nieuwe bewoners. Een jeu-de-boulesbaan, wikip, bankjes of iets anders. Er staat nog niets vast.

Talmabuurt

Wel staat de invulling van de bouwblokken vast, waarbij de bewoners van de achterliggende Talmabuurt ook zijn betrokken. Net als in de

Alternatieve ruimte

Met de huidige huurders wordt gezocht naar alternatieve woonruimte. Van de 27 bewoners uit fase 1 hebben er al 14 een andere woning gekregen. „Ook de zogeheten scheefhuurders begeleiden we. Niemand komt op straat te gaan”, bezweert projectontwikkelaar Wintraecken. „Als zij zelf geen andere woning kunnen vinden, kunnen zij tijdelijk in een vrijgekomen woning in fase 2 wonen om daarna terug te keren wanneer de woningen uit fase 1 klaar zijn. Dat geldt ook voor de huidige huurders in fase 2. We gaan die woningen immers pas slopen zodat fase 1 klaar is.”

Talmabuurt, is voor de nieuwbouw in de Peperstraat de Amsterdamse School het uitgangspunt voor de architecten. In een blok komen 36 zorgwoningen, een ander bestaat uit 96 sociale huurwoningen, nog een met 92 middeldure huur, een blok met 70 koopappartementen en 19 woningen met tuintjes. In de tweede fase gaan de flats tegen de

Beatrixbrug plat en worden vervangen door woonflats en een supermarkt.

Bestemmingsplan

Voor de eerste bouwfase wordt binnenkort de omgevingsvergunning aangevraagd en komt er een bestemmingsplan voor de hele Peperstraat (dus ook de tweede fase). Na de zomer worden de plannen gezamenlijk ter inzage gelegd, zodat de gemeenteraad nog dit jaar akkoord kan gaan. Nu al staat vast dat enkele bewoners bezwaar aantekenen en naar de Raad van State stappen. Of en hoeveel vertraging dat gaat opleveren, weet de ontwikkelaar niet zeggen. Maar op zijn vroegst zou in april volgend jaar met de sloop kunnen worden begonnen. Na de sloop worden eerst de parkeergarage gebouwd en de gebouwen aan de zuidzijde, zodat het verkeer aan de noordzijde door de straat kan. Met de gemeente moet dat nog verder worden uitgewerkt.

Overlast

Met omwonenden wil de ontwikkelaar een covenant sluiten om de zorgen over de sloop en nieuwbouw weg te nemen. Daarin staan dan afspraken over bereikbaarheid van de woningen, een vast aanspreekpunt, geen bouwverkeer door de wijk, het afhandelen van eventuele schade, dat er niet wordt geheid en geen sloopkogels worden gebruikt.