

## Verlag bewonerspanels ontwerp fase 2, zijde noordzijde (Rosmolenwijk)

19 april, 11 mei 2023

In het voorjaar van 2023 worden verschillende informatiemomenten georganiseerd vanuit het project Vernieuwing Peperstraat. Zo zijn er bewonerspanels voor fase 2 rond specifieke thema's of deelgebieden. Ook voor de bewoners van de naastgelegen Rosmolenwijk, direct naast de Peperstraat. Directe burenen van de Peperstraat uit de Rosmolenwijk zijn per brief huis aan huis uitgenodigd voor deze bewonerspanels.

De bewonerspanels zijn georganiseerd en inhoudelijk voorbereid door Opportunity Vastgoed in nauw overleg met de gemeente Zaanstad. Het ontwerp van fase 2 staat deze avonden centraal. We organiseren deze bijeenkomsten om de naaste burenen te laten zien hoe de nieuwe woongebouwen eruit komen te zien, wat de burenen zien vanaf hun eigen woningen, etc.

Aan de noordzijde van de Peperstraat in fase 2 komen twee gebouwen: Blok 5 en Blok 6. Blok 6 wordt circa 20 meter (met 4 woonlagen en een commerciële plint) hoog en telt naar verwachting ongeveer 70 woningen. Blok 6 lijkt qua ontwerp op het tegenovergelegen Blok 4. Beide gebouwen hebben een hoogteaccent aan de zijde van het nieuwe park (bestaande Oostzijde). Blok 5 is het hoogste gebouw in het plan. Dit gebouw komt op de plek van de bestaande Beatrixtoren en vormt een krachtig accent aan de Zaan. Met een hoogte van circa 63 meter bestaat deze woontoren uit 17 verdiepingen, en telt ook ongeveer 70 woningen. De architectuur van blok 5 sluit aan op het ontwerp van de andere gebouwen in de Peperstraat en is geïnspireerd op de Amsterdamse school. Aan de noordzijde is rekening gehouden met de architectuur van de fabriek die in het nieuwe ontwerp een belangrijke positie heeft gekregen. In de peperstraat staat het gebouw op poten en kunnen voetgangers onder de arcade door naar het park lopen. Duurzaamheid is een belangrijk thema bij het ontwerpen van de nieuwe gebouwen. De nieuwbouw voldoet aan de meest recente duurzaamheidseisen. Alle gebouwen krijgen ter plaatse van de platte daken een groendak, met waterberging. Zo ook het binnenterrein van blok 6 waar alle woningen aan gesitueerd zijn bovenop de supermarkt, die voorzien is op de begane grond.

Hieronder volgt een samenvatting van deze twee bewonerspanels. Het is geen woordelijk verslag, maar een samenvatting van de bevindingen/ervaringen/vragen/zorgen die in de panels naar voren kwamen.

### **Ter voorbereiding: in gesprek met bewoners van de Rosmolenwijk**

Vragen die we vanuit de Rosmolenwijk hebben ontvangen zijn meegenomen in de voorbereiding en hebben waar mogelijk een plek gekregen op de informatiepanelen. In dit verslag worden de vragen met antwoorden beschreven.

### **19 april 2023: eerste bewonerspanel**

Het eerste bewonerspanel met de bewoners stond in het teken van informatie geven over het ontwerp en de stand van zaken in het project. Er waren zo'n 6 bewoners aanwezig.

Het is een inloopavond en de ruimte is ingericht met informatiepanelen en de maquette. De bewoners lopen langs informatiepanelen met uitgewerkte thema's als:

- Bezonnig, welke impact heeft de nieuwbouw op de zonnepanelen van vve de Boeg?
- Ontwerp: hoe zien de nieuwe gebouwen eruit?
- Planning en proces: welke stappen in de besluitvorming volgen.
- Uitvoering: welke werkafspraken zijn er al gemaakt met de omgeving?

Er is geen plenaire presentatie. Bij de panelen staan leden van het projectteam.

### **Vragen vanuit de Rosmolenwijk:**

- *Wat worden de bouwhoogtes van de nieuwe gebouwen?*

De bouwhoogte van de nieuwbouw is ..., dat is (zoveel hoger/lager) dan de gebouwen die er nu staan.

- *Het pleintje is nu een klankkast, wordt dat met de nieuwbouw straks beter?*  
Door het schuine dak in het ontwerp van de nieuwbouw en ook door het toepassen van groene gevels wordt geprobeerd hier rekening mee te houden. Een groene inrichting van het plein zelf zal hier ook een belangrijke bijdrage aan kunnen leveren.
- *Parkeren: wie parkeren er straks in de garage?*  
Bewoners van de nieuwbouw en bezoekers van de buurt en de binnenstad.
- *Blijft het pleintje voor parkeren of wordt dit ook vergroend?*  
Daar is nog geen besluit over genomen. Tijdens de bewonerspanels over verkeer en parkeren wordt hier aandacht aan besteed.

#### Afronding

Er zijn op deze avond een paar burens van het nabij gelegen gebouw De Boeg op de bijeenkomst geweest. Zij waren vooral benieuwd naar hoe de nieuwbouw eruit komt te zien en welke impact de nieuwbouw heeft op de zonnepanelen die bij hen op het dak liggen. Er is op informatiepanelen een zonnestudie gedeeld. Omdat deze niet voor elk tijdstip en elk moment in het jaar de nieuwe situatie laat zien, heeft de ontwikkelaar in overleg met vve de Boeg besproken dat de architect een animatie maakt waarop de impact van de nieuwbouw op de zonnepanelen is ten opzichte van de huidige situatie.

#### **11 mei 2023: tweede bewonerspanel**

Op donderdag 11 mei was het tweede bewonerspanel voor de Rosmolenwijk. Deze tweede avond is ingericht als inloopavond rond dezelfde thema's. Er was 1 bewoner aanwezig vanuit vve de Boeg. Hij heeft de animatie over de bezonning met interesse gevolgd en komt, net als de architect, tot de conclusie dat de impact van de nieuwbouw op de zonnepanelen (die op het dak van De Boeg liggen) minimaal is. Wat de zonnestudie ook laat zien is dat in de zes maanden van herfst tot lente de hoekappartementen van de Boeg meer schaduwwerking hebben dan nu het geval is.