

## Verlag bijeenkomst over werkzaamheden en planning

27 november 2024

Op donderdag 18 juli jl. stemde de gemeenteraad van Zaanstad in met het bestemmingsplan voor de Peperstraat. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 571 woningen, een ondergrondse parkeergarage met daarboven een groot groen plantsoen en een volledige herinrichting van de straat mogelijk. Na dit besluit is de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw in fase 1 verleend. Fase 1 is het deel van de straat tussen de H.Gerhardstraat en het kruispunt van de Peperstraat met de Oostzijde en A.F. Savornin Lohmanstraat. Voor het project Vernieuwing Peperstraat zijn deze besluiten een belangrijke stap, het zorgt ervoor dat de volgende fase kan beginnen. We informeerden huurders en burens op woensdag 27 november over de stand van zaken.

Bezoekers waren tussen 17.00 en 21.00 uur van harte welkom in het informatiecentrum (Peperstraat 7). De gemeente Zaanstad en Opportunity Vastgoed gaven tijdens deze bijeenkomst informatie over de werkzaamheden, de planning en de voorzorgsmaatregelen.

### Over de werkzaamheden

In januari 2025 gaan we echt van start en zal de omgeving gaan merken dat er gewerkt wordt in de Peperstraat. Deze werkzaamheden vinden plaats in de vier gebouwen gelegen in fase 1. Opportunity Vastgoed begint als eigenaar van de gebouwen met de sloopwerkzaamheden, daarna begint de gemeente Zaanstad met de werkzaamheden, die nodig zijn om de bouw van de ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken. Dit is vooral het verleggen van ondergrondse kabels en leidingen, zoals kabels voor elektriciteit, water en het riool.

### Afspraken met de omgeving

We beginnen niet bij nul. We hebben - zeker met de burens van de Bloemgracht - veel gesprekken gevoerd over de bouwperiode. De vernieuwing van de Peperstraat wordt een groot bouwproject dat meerdere jaren gaat duren. Wij realiseren ons dat dit invloed heeft op uw woon- en werkomgeving. Wij hebben een convenant opgesteld - in overleg met burens - waarin afspraken staan over wat we gaan doen om de overlast te beperken en de communicatie goed te laten verlopen. De aannemers zullen zich ook aan deze afspraken houden.

### Inloopbijeenkomst

De bijeenkomst werd overwegend positief ervaren, hoewel er ook kritische punten en aandachtspunten naar voren kwamen.

### Positieve ervaringen

Veel bewoners uitten hun blijdschap dat het project nu eindelijk van start gaat na een lange periode van voorbereiding. Er was lof voor de geplande nieuwbouw en het ontwerp van het project. De sfeer werd als gematigd positief ervaren, met een goede opkomst.

### Kritische geluiden en zorgen

Er is ongenoegen over de lange wachttijd en de vraag of het project nu daadwerkelijk zal beginnen. Er waren zorgen over het gebrek aan concrete informatie over de bouwwerkzaamheden, die in 2026 van start gaan. Om drukte te spreiden, zodat aan iedereen voldoende aandacht gegeven kon worden, waren de bewoners van de straat en de mensen uit de omgeving voor aparte tijden uitgenodigd. Sommige bewoners waren het hier niet mee eens. Enkele huurders van Ad Hoc en ZVH (blok 3), die nu tijdelijk in de te slopen gebouwen wonen, waren ook aanwezig, en vroegen om duidelijkheid over hoe lang zij nog in hun woningen konden blijven.

Bewoners van de Talmabuurt uitten zorgen over de bereikbaarheid tijdens de bouw, vooral als de Dominee Baxstraat tijdelijk afgesloten wordt. Dit, gecombineerd met de bestaande verkeerssituatie (veel eenrichtingsverkeer), vraagt om aandacht bij de aanvang van de werkzaamheden.

Parkeerproblematiek kwam meerdere keren ter sprake, waaronder vragen over betaald parkeren, het vinden van parkeerplekken en de parkeergelegenheid voor bouwvakkers.

### **Actiepunten**

Het waarborgen van bereikbaarheid voor de Talmabuurt tijdens de bouwfase.  
Duidelijkheid geven over de plannen voor gereguleerd parkeren (Gemeente Zaanstad).

### **Vervolg**

Als u dat nog niet heeft gedaan, kunt u zich aanmelden voor de BouwApp. [Download de gratis app](#) of ga naar de [projectpagina op de bouwapp.nl](#) en volg het proces op de voet. De BouwApp meldt belangrijke gebeurtenissen, geeft projectinformatie en iedereen kan vragen en opmerkingen plaatsen. . Heeft u vragen, stel ze dus gerust in de de BouwApp op de projectpagina.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief: stel ze gerust op [contact@vernieuwingpeperstraat.nl](mailto:contact@vernieuwingpeperstraat.nl).

### **Vragen vanuit de huurders en burens en antwoorden:**

#### *Wat gaat er gebeuren in de Peperstraat?*

In de Peperstraat worden 571 nieuwe woningen gebouwd, samen met een grote ondergrondse parkeergarage en een nieuw ontworpen openbare ruimte met een groen plantsoen in het midden van de straat. Voor deze ontwikkeling worden de bestaande gebouwen gesloopt.

#### *Wanneer starten de werkzaamheden?*

De werkzaamheden starten in januari 2025 met voorbereidende sloopactiviteiten.

#### *Hoe blijf ik op de hoogte van het project Vernieuwing Peperstraat?*

U kunt actuele informatie ontvangen via de BouwApp. Deze is gratis te downloaden en bevat updates van de ontwikkelaar, gemeente en aannemers.

#### *Wat is de planning voor 2025?*

Januari - April 2025: Voorbereidende sloopwerkzaamheden.

Mei - Juli 2025: Daadwerkelijke sloop van de gebouwen.

September 2025: Start bouwrijp maken van het terrein.

Wanneer begint de bouw van de nieuwe woningen?

De start bouw van fase 1, inclusief de ondergrondse parkeergarage, staat gepland in 2026.

#### *Wat zijn de werktijden?*

De standaard werktijden zijn van 07:00 tot 17:00 uur op werkdagen. Wettelijk mogen werkzaamheden plaatsvinden van 07:00 tot 19:00 uur (uitgezonderd zondagen). Eventuele afwijkingen worden vooraf aangekondigd via de BouwApp.

#### *Wat houden de voorbereidende sloopwerkzaamheden in?*

Tijdens de voorbereidende fase worden hekken geplaatst, gas- en waterleidingen afgesloten, en asbestonderzoek uitgevoerd. Vervolgens worden binnenwanden, keukens en badkamers verwijderd. Deze fase duurt ongeveer 4 maanden.

#### *Hoe wordt er gesloopt?*

Er wordt gebruik gemaakt van methodes die geschikt zijn voor stedelijk gebied. Er wordt niet geheid of met een sloopkogel gewerkt; gebouwen worden stukje bij beetje gesloopt.

#### *Hoe wordt schade aan omliggende panden voorkomen?*

Voorafgaand aan de sloop vindt een nulmeting plaats. Hierbij wordt de huidige staat van omliggende gebouwen vastgelegd door een onafhankelijke partij. Voor eventuele schade door werkzaamheden is de aannemer verzekerd.

#### *Wordt er ook een grondwaterstandmeting gedaan?*

Ja, ook de grondwaterstand wordt gemeten. Niet tijdens de sloopwerkzaamheden, want dat is

alleen bovengronds , maar wel zodra wordt gestart met de bouw van de ondergrondse parkeergarage.

*Blijft de Peperstraat bereikbaar tijdens de werkzaamheden?*

Zoals eerder beloofd, blijft de Peperstraat open en bereikbaar, ook tijdens de bouw. Als de transportroute verandert of straten tijdelijk afgesloten worden, laten we dat op tijd aan de buurt weten via de BouwApp (zie contact).

*Waar kan ik straks mijn auto parkeren?*

*Tijdens de sloopwerkzaamheden zal het parkeerterrein in de Peperstraat (t.p.v. nieuwbouw blok 8) nog in gebruik blijven voor de omgeving. Maar tijdens het bouwrijp maken en de realisatie van de nieuwbouw zal deze mogelijkheid komen te vervallen en moeten bewoners op andere openbare parkeerplaatsen te parkeren.*

*Waar parkeren de bouwvakkers hun auto's?*

*Tijdens de sloopwerkzaamheden kunnen de bouwvakkers op het eigen terrein parkeren, achter de bouwblokken. Dit geeft voldoende parkeergelegenheid voor deze fase.*

*Wanneer krijgen we meer informatie over het betaald parkeren plan?*

Zoals bij veel bewoners al bekend, wil de gemeente in de Peperstraat en omgeving gereguleerd parkeren invoeren. Als dat is ingevoerd, kunnen de meeste bewoners een parkeervergunning krijgen om in de buurt te parkeren. Mensen, die niet in de buurt wonen, zullen dan moeten betalen om te kunnen parkeren. Wanneer het zo ver is voor deze buurt, is nu nog niet duidelijk. Het zal in ieder geval nog wel een aantal jaren duren.

*Welke maatregelen worden genomen voor transport?*

Tijdens onze werkzaamheden vindt er regelmatig transport plaats voor de aan- en afvoer van materieel. Afhankelijk van de fase waarin we werken, leggen we een transportroute vast. Dit doen we samen met de gemeente om ervoor te zorgen dat de buurt goed bereikbaar blijft en dat het veilig is voor iedereen. Het bouwverkeer zal niet door omliggende woonwijken rijden.

*Wat als ik schade vermoed?*

Neem contact op met de omgevingsmanager. Door de nulmeting kan snel worden vastgesteld of de schade door de werkzaamheden komt.

*Hoe wordt de buurt geïnformeerd?*

Regelmatige updates via de BouwApp.

Informatiebijeenkomsten voorafgaand aan belangrijke fasen, zoals de start van de sloop en bouwrijp maken. Belangrijke updates worden per brief verspreid.

*Is er een vast aanspreekpunt voor vragen of klachten?*

Ja, er is een omgevingsmanager aangesteld door de ontwikkelaar die bereikbaar is via telefoon en/of e-mail. Ook de gemeente heeft een vast aanspreekpunt om toezicht te houden op de naleving van afspraken.

Vanaf 6 januari zullen we starten met wekelijkse spreekuren voor de uitvoeringsfase, waar u terecht kunt met uw vragen. De ontwikkelaar heeft een omgevingsmanager aangesteld: Leonie Offereins. Zij houdt elke maandag van 10.00 uur tot 12.00 uur in het Informatiecentrum op Peperstraat 7 spreekuur. Bij vragen of opmerkingen kunt u haar bereiken via [contact@vernieuwingpeperstraat.nl](mailto:contact@vernieuwingpeperstraat.nl).

*Waar kan ik terecht als ik vragen heb voor de gemeente?*

Informatie over het project vanuit de gemeente Zaanstad kunt u terugvinden op de website van de gemeente: [www.zaanstad.nl/projecten/peperstraat](http://www.zaanstad.nl/projecten/peperstraat). De gemeente heeft ook een omgevingsmanager aangesteld: Nathalie van Hofwegen. Zij heeft elke dinsdag van 16.00 tot 18.00 uur spreekuur in het informatiecentrum (Peperstraat 7).

Het gemeentelijke projectteam is ook via [MAAKCentrumOost@zaanstad.nl](mailto:MAAKCentrumOost@zaanstad.nl) bereikbaar voor vragen en opmerkingen.

### **Afronding**