



Participatierapport (deel II)

Vernieuwing Peperstraat

Augustus 2022 – juli 2023

De

Wijde
Blik

Voorwoord

De nieuwe Peperstraat in Zaandam wordt een aantrekkelijke groene straat met nieuwe gebouwen, circa 560-570 woningen en een ondergrondse parkeergarage. Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls. Opportunity Vastgoed is eigenaar van een aantal panden op de Peperstraat. En heeft een nieuwbouwplan voor de Peperstraat ontwikkeld. De Wijde Blik was (in opdracht van Opportunity Vastgoed) procesbegeleider van het participatieproces en heeft vanuit deze rol dit rapport opgesteld.

In dit rapport staat het participatieproces omschreven in de periode van augustus 2022 t/m juli 2023. Het rapport wordt aangeboden aan de gemeente.

Over de periode hiervoor (jan / juli 2022) is eerder door ons een rapport opgesteld. Bij het schrijven van dat rapport, waren we nog in de veronderstelling dat de besluitvorming rond het bestemmingsplan voor het totale plan en de omgevingsvergunning voor fase 1, eerder zou plaatsvinden. Door onvoorziene omstandigheden (waaronder stikstof en een gasleiding) is de besluitvorming uitgesteld. De ter inzage legging van het bestemmingplan en de omgevingsvergunning fase 1 (in een gecoördineerde aanvraag) staat nu vanaf december 2023 gepland.

De vernieuwing van de Peperstraat is ingrijpend voor de zittende bewoners. Ons hele team is zich bewust van de impact van het plan op de huurders. Hoe het herhuisvestingstraject verloopt, staat niet in dit rapport beschreven. Wel benoemen we algemene momenten en bijeenkomsten die we met huurders hebben gehad. Net als de momenten met burens en met vertegenwoordigers.

De periode die we in dit rapport beschrijven, was qua participatie iets minder intensief dan de periode hiervoor. Wel is ook deze periode weer een flink aantal momenten georganiseerd, informatie gedeeld én opgehaald. We realiseren ons dat de impact van de plannen groot is. We hopen dat we door in gesprek te gaan en te blijven, vragen kunnen beantwoorden en zorgen kunnen wegnemen.

We vinden het mooi om te merken dat het enthousiasme in de omgeving voor het plan lijkt te groeien. We hebben op de slotbijeenkomst van 12 juli jl. bewoners uit de omgeving gesproken die positief waren over de plannen. Mensen die het ontwerp geslaagd vinden en blij zijn dat er iets met de straat gaat gebeuren.

Tegelijk weten we dat er ook weerstand is bij een aantal mensen uit de directe omgeving. De formele besluitvorming, met de ter inzage legging en de inspraakmogelijkheden die daarbij horen, is de plek waar belanghebbenden terecht kunnen met formele bezwaren.

Wij hebben de participatie over het ontwerp (ook van fase 2) nu afgerond. De vernieuwing van de Peperstraat is natuurlijk een langdurig project. Wij blijven in gesprek met bewoners, vertegenwoordigers en burens.

Wij danken alle mensen die ook afgelopen periode hebben meegedacht en op onze bijeenkomsten zijn geweest.

Aanleiding

Waar ligt de Peperstraat

De Peperstraat ligt in het centrum van Zaandam, in het verlengde van de Gedempte Gracht. De straat ligt in het gemeentelijke ontwikkelgebied Centrum Oost.

Wat vooraf ging: samenvatting van het proces

In het Perspectief Centrum Oost staat omschreven hoe de gemeente Zaanstad de ambities voor dit deel van de binnenstad wil verwezenlijken. De Peperstraat maakt onderdeel uit van Centrum Oost. Het Perspectief Centrum Oost is in 2019 vastgesteld. Na de zomer van 2019 heeft de eigenaar/ontwikkelaar de bewoners en de burens geïnformeerd en zijn partijen in overleg gegaan over de plannen voor de vernieuwing van de Peperstraat. De gemeenteraad van Zaanstad heeft in november 2021 een haalbaarheidsbesluit genomen. De raad heeft toen ingestemd met het Ruimtelijk Programma van Eisen voor de herontwikkeling van de Peperstraat. In de periode januari / juli 2022 is de participatie uitgevoerd rond het ontwerp en de omgevingsvergunning fase 1. Hoe dat proces is doorlopen, staat in het eerdere rapport beschreven.

Rolverdeling participatie

De ontwikkelaar was verantwoordelijk voor de organisatie van informatiebijeenkomsten, het Peperstraat Overleg en de diverse bewonerspanels over de nieuwbouw van fase 2. De gemeente was verantwoordelijk voor de informatie over de besluitvorming en voor bewonerspanels over de inrichting van de openbare ruimte. De Wijde Blik is door de ontwikkelaar aangesteld als procesbegeleider voor de participatie.

Waar staan we in het proces?

Het plan Vernieuwing Peperstraat is opgedeeld in twee fasen. De afgelopen periode is o.a. gebruikt om het ontwerpproces voor de gebouwen in fase 2 te doorlopen.

Participatietraject

Het proces van participatie heeft vorm gekregen in verschillende bijeenkomsten en overleggen. Doel was het informeren van de betrokkenen uit het gebied over de plannen, het ophalen van zorgen/wensen/vragen over het plan en deze waar mogelijk een plek geven in het plan of de verdere uitvoering.

Verderop staat een inhoudelijke omschrijving van alle bijeenkomsten en momenten. Samengevat zijn er 3 categorieën.

1. Het Peperstraat Overleg: gesprek met vertegenwoordigers uit de buurt die samenkomen om te spreken over planning en proces.
2. Bewonerspanels met huurders: hierin gaven we informatie over herhuisvesting, terugkeren in de nieuwbouw en spraken we over communicatie.
3. Bewonerspanels met burens: dit zijn de thematische besprekingen over het ontwerp/plan met de burens.

Participatieniveaus

Het niveau van participatie van de verschillende groepen was als volgt:

	Onderwerpen	Niveau
Peperstraat Overleg	Planning Proces Wat speelt er op hoofdlijnen	Raadplegen
Bewonerspanels huurders	Wisselen per keer, tot nu toe: <ul style="list-style-type: none"> - Terugkeren in nieuwbouw - Herhuisvesting algemeen - Communicatie 	Informereren & Raadplegen
Bewonerspanels burens fase 2	Wisselen per thema, voor nu; <ul style="list-style-type: none"> - Buren Noordzijde - Buren Zuidzijde 	Adviseren

Participatieproces op hoofdlijnen

In totaal zijn - in de periode tussen begin augustus 2022 en juli 2023 - 17 bijeenkomsten gehouden. Hieronder volgt een samenvatting van deze momenten. Alle presentaties, informatiepanelen, uitnodigingen en verslagen staan op de website en zijn als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Informatieavond procedures

Wanneer: 8 september 2022

Vorm: centrale informatieavond in het Informatiecentrum

Georganiseerd door: Gemeente Zaanstad

Uitgenodigd: *via nieuwsbrief Vernieuwing Peperstraat en brief huis aan huis (250 stuks)*

Deelnemers: *circa 23 aanwezigen.*

Deze avond is inhoudelijk voorbereid en georganiseerd door de gemeente en ging over de stappen in de besluitvormingsprocedure. De gemeente heeft een toelichting gegeven op de besluitvorming voor de plannen van de Peperstraat. Ze hebben op een rij gezet wie wanneer waarover besluit en hoe belanghebbenden straks kunnen reageren op het bestemmingsplan (voor het hele gebied) en de omgevingsvergunning voor fase 1. Er was tijd voor het stellen van vragen aan de bestemmingsplanjurist van de gemeente Zaanstad. Alle vragen (en antwoorden) zijn gebundeld in een verslag en dit verslag is huis aan huis verspreid in de directe omgeving.

Peperstraat Overleg (4 x)

Wanneer: 11 oktober, 8 december, 9 maart, 4 juli

Vorm: overleg in het informatiecentrum Peperstraat

Georganiseerd door: Opportunity Vastgoed

Uitgenodigd: *vertegenwoordigers uit de omgeving zijn persoonlijk uitgenodigd. Alle vertegenwoordigers zijn welkom, mits je een groep vertegenwoordigd (zoals Bewonerscommissie, VVE etc.).*

Deelnemers: *Bewonerscommissie Peperstraat, Bewonerscommissie PL Takbuurt, Bewonerscommissie Beatrixflat, Actiegroep Tegen de sloop, VVE De Boeg, VVE Cabo Verde, Eigenarencollectief Bloemgracht, Centrale Klankbordgroep Maak Centrum Oost, gemeente Zaanstad, Opportunity Vastgoed.*

Met de vertegenwoordigers uit de omgeving is het Peperstraat Overleg opgestart. In dit overleg zitten vertegenwoordigers van organisaties uit de omgeving. Minimaal elk kwartaal praten we hen bij over planning, proces en stand van zaken. Zij koppelen terug wat ze bij hun organisaties ophalen aan ideeën en/of zorgen. Er zijn vier bijeenkomsten geweest. Elke

bijeenkomst kregen de deelnemers een terugkoppeling van de stand van zaken in het project, de bijeenkomsten die zijn gehouden en gaven we inzicht in planning en proces. Het Peperstraat Overleg is niet bedoeld om inhoudelijk over onderwerpen (zoals het ontwerp) te spreken. Daarvoor zijn de bewonerspanels. Van elke bijeenkomst worden notulen gemaakt door een onafhankelijke notulist. Deze worden eerst rondgestuurd aan de deelnemers en na akkoord op de website geplaatst. Het Peperstraat Overleg is tot nu toe een goede manier gebleken om vertegenwoordigers bij te praten. Na de zomer van 2023 vervolgen we deze overleggen.

Spreekuur Funderingsloket

Wanneer: 25 oktober 2022

Vorm: Spreekuur in het Informatiecentrum

Uitgenodigd: Bewoners Bloemgracht via huis-aan-huis brief

Deelnemers: circa 3 bewoners

Voor de bewoners (eigenaren) van de woningen aan de Bloemgracht e.o. met vragen over hun bestaande fundering, organiseerde de gemeente Zaanstad een spreekuur op afspraak met een medewerker van het funderingsloket. Eigenaren die vragen hebben over het herstellen van hun fundering (technisch, procedureel, financieel) waren welkom. Er is een klein aantal bewoners van de Bloemgracht langsgekomen met vragen over het herstellen van hun fundering. Een van de zorgen is dat als je je fundering laat herstellen, je langere tijd uit je woning moet. Opportunity heeft aangeboden dat mensen die tegen dit probleem aanlopen, tijdelijk (tegen een bruikleenvergoeding) in een van de woningen in fase 1 of 2 kunnen wonen. Zodat ze in de buurt kunnen blijven, terwijl er in hun huis wordt gewerkt.

Bewonerspanels huurders (3 x)

Wanneer: 27 oktober 2022 en 24 & 25 mei 2023

Vorm: informatiebijeenkomsten in het informatiecentrum Peperstraat

Uitgenodigd: alle huurders van fase 1 en 2 met een vast contract ontvangen belangrijke berichten, zoals ook uitnodigingen voor deze bijeenkomsten, per post.

Deelnemers: Op deze bijeenkomsten komen gemiddeld circa 25 mensen.

Voor de huurders zijn in deze periode 3 bijeenkomsten gehouden. We hebben deze bijeenkomsten informatie gedeeld over terugkeren in de nieuwbouw en vragen beantwoord over de herhuisvesting. De projectconsulenten waren ook aanwezig. Ook deelden we informatie over het type woningen en de aantallen woningen in de nieuwbouw.

Bewonerspanels Openbare Ruimte (2 x)

Wanneer: 24 januari 2023 en 23 februari 2023

Vorm: inloopbijeenkomsten in het Informatiecentrum Peperstraat

Uitgenodigd: alle bewoners uit de omgeving zijn per brief uitgenodigd (circa 250 adressen)

Deelnemers: gemiddeld waren er ongeveer 8 mensen aanwezig.

De gemeente Zaanstad maakt een inrichtingsplan voor de openbare ruimte van de Peperstraat. Er is nog geen ontwerp maar er zijn wel dingen die nu al vastliggen, zoals veiligheidsnormen, de aanwezige leidingen en andere uitgangspunten waar een nieuw ontwerp straks aan moet voldoen. De gemeente Zaanstad heeft de eerste avond de eerste ideeën en de uitgangspunten gepresenteerd. En was vooral ook benieuwd naar wensen, ideeën of zorgen. Welke sfeer heeft de inrichting? En wat wilt u er wel en juist niet doen? De input van de eerste bijeenkomst neemt de ontwerper mee in de voorbereiding van de tweede

avond. De tweede bijeenkomst (donderdag 23 februari) koppelt de ontwerper van de gemeente terug op welke manier de ideeën en wensen zijn verwerkt en wat de volgende stappen zijn.

Informatieavond online

Wanneer: 5 april 2023

Vorm: digitale bijeenkomst MS Teams Live. Vragen via de chat. Terugkijken mogelijk.

Uitgenodigd: via nieuwsbrief Vernieuwing Peperstraat en brief huis aan huis (250 stuks)

Deelnemers: circa 15 kijkers.

Voor de start van de bewonerspanels over het ontwerp van fase 2 was er een (digitale) informatieavond over de stand van zaken van het plan, planning en proces. We hebben deze bijeenkomst digitaal georganiseerd, omdat dat een laagdrempelige manier is om informatie te delen. Kijkers konden via de chat hun vragen stellen. Er is een presentatie gegeven van de stand van zaken, de eerste ontwerp ideeën van fase 2 zijn getoond en er is een toelichting gegeven op de planning. De informatieavond is terug te kijken via de website.

Bewonerspanels Noordzijde fase 2 (2x)

Wanneer: 19 april en 11 mei 2023

Vorm: inloopbijeenkomsten in het Informatiecentrum Peperstraat

Uitgenodigd: alle bewoners grenzend aan de noordzijde zijn per brief uitgenodigd

Deelnemers: gemiddeld waren er ongeveer 5 a 10 bewoners aanwezig.

Op de bijeenkomsten met de burens van de noordzijde van de nieuwbouw van fase 2 is informatie gedeeld over het ontwerp, gezien vanaf de noordzijde. We hebben inzicht gegeven in uitzicht, nabijheid van de nieuwbouw en de afstand. Het waren rustige bijeenkomsten. We hebben een individuele zorg besproken en vragen gekregen over het effect van de nieuwbouw op de zonnepanelen die op het dak van de nabijgelegen VVE liggen. Zonnestudies wijzen uit dat het effect op de opbrengst van de panelen er niet is, deze informatie is de tweede bijeenkomst besproken.

Bewonerspanels Zuidzijde fase 2 (2x)

Wanneer: 18 april en 9 mei 2023

Vorm: inloopbijeenkomsten in het Informatiecentrum Peperstraat

Uitgenodigd: alle bewoners grenzend aan de zuidzijde zijn per brief uitgenodigd

Deelnemers: er kwamen 1 a 2 bewoners.

Op de bijeenkomsten voor de burens van de zuidzijde van de nieuwbouw van fase 2 is informatie gedeeld over het ontwerp, gezien vanaf de zuidzijde. We hebben inzicht gegeven in uitzicht, nabijheid van de nieuwbouw en de afstand. Het waren zeer rustige bijeenkomsten.

Slotbijeenkomst

Wanneer: 12 juli 2023

Vorm: inloopbijeenkomst in het Informatiecentrum Peperstraat

Uitgenodigd: burens en huurders zijn via een huis een huis brief uitgenodigd en de bijeenkomst is aangekondigd in de nieuwsbrief (500 brieven verstuurd)

Deelnemers: er waren ongeveer 50 mensen aanwezig

Op 12 juli 2023 sloten we de participatie van deze fase af met een slotbijeenkomst.

Tijdens deze slotbijeenkomst van het ontwerp voor de nieuwbouw presenteren we de uitkomsten van de eerdere bijeenkomsten over de nieuwbouwwoningen, van zowel fase 1 en 2. Kortom, het volledige plan. Er waren geen plenaire presentaties. De architect presenteerde aan de hand van panelen de definitieve schetsen en ideeën van het plan. De maquette was te bekijken en de procesmanager van de gemeente en vertegenwoordigers van de eigenaar zijn aanwezig. De huurders en direct omwonenden zijn huis-aan-huis uitgenodigd voor deze slotavond die we – net als alle andere bijeenkomsten – organiseren in het Informatiecentrum Peperstraat. Hier was ook de maquette te zien. De reacties op de het getoonde ontwerp waren over het algemeen positief. Er zijn ook zorgen over het de nabijheid van het plan voor een aantal burens en het feit dat de Peperstraat voor jaren in een bouwterrein verandert.

Resultaat

Heel concreet dan de vraag: wat hebben we aan input opgehaald al deze bijeenkomsten en wat hebben we er mee gedaan? Het totale resultaat van de vragen/zorgen/wensen/ideeën die zijn opgehaald, staan in de verslagen.

De bewonerspanels met de burens over het ontwerp van fase 2 waren niet druk bezocht. Er zijn dan ook geen onderwerpen of zorgen opgehaald, waarmee het plan is aangepast. De indruk die wij daaraan overhouden – gesteund door de vele positieve reacties op het ontwerp tijdens de slotbijeenkomst – is dat men over het algemeen gezien neutraal of positief tegenover de plannen staat.

Natuurlijk is de herhuisvesting ingrijpend en bestaan er zorgen bij de bewoners, ook van fase 2. Zij wachten al lang op een beslissing en sommige hebben de hoop dat de sloop niet doorgaat. We hebben in de meerdere bijeenkomsten die we hebben georganiseerd voor de huurders, gepoogd om hen van goede en actuele informatie te voorzien. We hebben duidelijk gemaakt welke woningen in de nieuwbouw komen en huurders die dat willen hebben nu al kunnen aangeven dat ze terug willen keren. Concreet hebben een (aantal) huidige huurders aangeven met voorrang te willen terugkeren in de nieuwbouw.

Communicatiemiddelen

Hier een overzicht van de communicatiemiddelen die we inzetten voor het project Vernieuwing Peperstraat.

Website	<p>De projectwebsite www.vernieuwingpeperstraat.nl is ingericht als bibliotheek, alle informatie (panelen/verslagen/brieven) staan erop. Onderverdeeld in ‘over het plan’ en ‘voor de huurders’ en ‘bijeenkomsten’.</p> <p>Door de site in te richten als bibliotheek zorgen we ervoor dat niet alleen de deelnemers van de participatie maar ook anderen (we noemen ze ook wel meekijkers) die geen tijd hebben/maken om naar de bijeenkomsten te komen, maar wel graag informatie ontvangen. Ook voor raadsleden is de site een nuttige informatiebron.</p>
---------	--

Digitale nieuwsbrief	Via de website meld je je aan voor een digitale nieuwsbrief. 349 ontvangers (huurders en omgeving). In de periode augustus 2022 t/m juli 2023 zijn er 9 nieuwsbrieven verstuurd.
Brief huis-aan-huis	De uitnodigingen voor de bewonerspanels zijn huis-aan-huis verspreid. We verzorgen zelf de verspreiding.
Brief per post	Belangrijke post (vooral naar de huurders) versturen we per post.
e-mailadres en mailbox	Er is een e-mailadres voor het project: contact@vernieuwingpeperstraat.nl . wordt dagelijks gelezen en mails persoonlijke beantwoord. Vragen die binnenkomen over bijeenkomsten, nemen we mee in de inhoudelijke voorbereiding. Voor huurders/herhuisvesting is een apart mailadres.
Informatiecentrum	Alle bijeenkomsten en overleggen houden we in het Informatiecentrum (Peperstraat 7). Dit is een ruimte speciaal ingericht als plek in de straat waar we bijeenkomsten houden en informatie geven. Hier staat ook de maquette en zijn informatiepanelen te zien.
Projectconsulenten	Alle contacten met de huurders in het herhuisvestingstraject verloopt via de projectconsulenten. Zij zijn per mail/telefoon en What's app bereikbaar. Er is een Bewonerspunt in de Peperstraat geopend, met spreekuren.

Vervolgproces

De gemeente beslist over het bestemmingsplan (voor het totale plan) en de omgevingsvergunning voor fase 1. In deze periode van de ter inzage legging volgen ook informatiebijeenkomsten georganiseerd door de gemeente over de procedures en inhoudelijk over het bestemmingsplan. Ook gaat het Peperstraat Overleg door. De informatie over het plan blijven we delen via de website, nieuwsbrieven, brieven in de bus en bijeenkomsten.

Reacties

De deelnemers van het Peperstraat Overleg zijn vertegenwoordigers van organisaties uit de omgeving. Elke vertegenwoordiger is gevraagd om een schriftelijke reactie te geven op het doorlopen participatieproces en een reactie te geven op het concept rapport. Het gaat hierbij om een reactie in algemene zin, hoe hebben zij het proces ervaren? En niet om inhoudelijke reacties op het plan of ontwerp. We hebben één reactie ontvangen, deze is integraal opgenomen als bijlage bij het rapport.

Bijlagen

1. Informatiebijeenkomst procedure (8 september 2022)
 - 1.1 Presentatie
 - 1.2 Verslag
 - 1.3 Stappen procedure
2. Peperstraat Overleg no. 3 (11 oktober 2022)
 - 2.1 Verslag
3. Spreekuur funderingsloket (25 oktober 2022)
 - 3.1 Uitnodiging
4. Informatieavond huurders (27 oktober 2022)
 - 4.1 Uitnodiging
 - 4.2 Boekje plattegronden
 - 4.3 Begeleidende brief bij boekje
5. Peperstraat Overleg no. 4 (8 december 2022)
 - 5.1 Verslag
6. Bewonerspanel openbare ruimte no. 1 (24 januari 2023)
 - 6.1 Uitnodiging
 - 6.2 Panelen
7. Bewonerspanel openbare ruimte no. 2 (23 februari 2023)
 - 7.1 Uitnodiging
 - 7.2 Verslag
8. Peperstraat Overleg no. 5 (9 maart 2023)
 - 8.1 Verslag
9. Algemene informatiebijeenkomst (5 april 2023)
 - 9.1 Uitnodiging
 - 9.2 Presentatie
10. Bewonerspanel burens fase 2 zuidzijde (18 april 2023)
 - 10.1 Uitnodiging
 - 10.2 Informatiepanelen
 - 10.3 Verslag
11. Bewonerspanel burens fase 2 noordzijde (19 april 2023)
 - 11.1 Uitnodiging

- 11.2 Informatiepanelen
- 11.3 Verslag
- 12. Bewonerspanel buren fase 2 zuidzijde (9 mei 2023)
 - 12.1 Uitnodiging
 - 12.2 Verslag
- 13. Bewonerspanel buren fase 2 noordzijde (11 mei 2023)
 - 13.1 Uitnodiging
 - 13.2 Ontwerp fase 2 gezien vanaf de Fabriek
 - 13.3 Verslag
- 14. Inloopbijeenkomsten huurders Peperstraat (24 en 25 mei 2023)
 - 14.1 Uitnodiging
- 15. Peperstraat Overleg no. 6 (4 juli 2023)
 - 15.1 Verslag
- 16. Algemene informatiebijeenkomst (12 juli 2023)
 - 16.1 Uitnodiging
 - 16.2 Verslag
- 17. Reactie Centrale Klankbordgroep Centrum Oost