



Participatierapport Vernieuwing Peperstraat

Januari - juli 2022

De

Wijde
Blik

Voorwoord

De Peperstraat in Zaanstad wordt vernieuwd. De gemeente Zaanstad heeft ambities om dit deel van het centrum een kwaliteitsimpuls te geven. In het Perspectief Centrum Oost staat omschreven hoe de gemeente Zaanstad dit wil doen. 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) de procesbegeleider van het participatieproces. De Wijde Blik heeft vanuit deze rol dit rapport opgesteld. In dit rapport staat het participatieproces omschreven dat vanaf januari 2022 t/m juni 2022 is doorlopen. We beschrijven de periode ná het haalbaarheidsbesluit (eind 2021). Het rapport wordt aangeboden aan de gemeente.

Er is de afgelopen maanden een intensief proces doorlopen. We begonnen niet bij nul. De gemeenteraad heeft eind 2021 ingestemd met de kaders van deze ontwikkeling, waaronder het voornemen tot sloop van bestaande panden. Ook ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn de kaders meegegeven. We hebben bij de behandelingen eind 2021 in de gemeenteraad geluisterd naar alle insprekers. En we hebben geprobeerd om zo goed mogelijk de punten en zorgen die daar zijn aangedragen en genoemd, een plek te geven in de participatie. Er zijn veel gesprekken, bewonerspanelen en informatiebijeenkomsten gehouden, 15 bijeenkomsten in totaal. Hierin zijn vragen, zorgen en wensen zijn geuit. Door de burens en ook door de huidige bewoners. De vernieuwing van de Peperstraat is ingrijpend voor de bewoners. Zij worden persoonlijk begeleid. Hoe dit herhuisvestingstraject verloopt, staat niet in dit rapport beschreven. Wel benoemen we algemene momenten/bijeenkomsten die we met huurders hebben gehad. Net als de momenten die met de burens en met vertegenwoordigers zijn gehouden.

Wij danken alle mensen die mee hebben gedacht en hun zorgen en wensen hebben geuit. We hopen dat we in het doorlopen proces zoveel als mogelijk antwoord hebben kunnen geven op vragen die leven en dat zorgen waar mogelijk zijn weggenomen. De vernieuwing van de Peperstraat is een groot project dat mensen raakt. Om te beginnen de huurders. Ook is het nieuwbouwplan van directe invloed op de direct omwonenden. Zij krijgen te maken met veranderend uitzicht en, op sommige momenten, meer schaduw dan nu. Ook krijgen zij nieuwe burens én – niet onbelangrijk – voor dat dit zover is, verandert de straat voor jaren in een groot bouwterrein.

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. De formele besluitvorming, met de ter inzage legging en de inspraakmogelijkheden die daarbij horen, is de plek waar belanghebbenden terecht kunnen met formele bezwaren. De gemeenteraad neemt een besluit over het bestemmingsplan voor het hele gebied en de omgevingsvergunning voor fase 1.

Wij zullen in gesprek blijven met bewoners, vertegenwoordigers en burens. Het participatieproces is niet ten einde met het schrijven van dit rapport. Na de zomer periode volgt een volgende serie momenten. In dit rapport lichten we toe hoe de participatie, van januari t/m juni 2022, is verlopen.

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: Perspectief Centrum Oost

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. De participatie rond de totstandkoming van het Perspectief Centrum Oost, is gedaan door de gemeente. Er zijn bijeenkomsten gehouden en wensen geïnventariseerd. Het Perspectief Centrum Oost is in 2019 vastgesteld. In het perspectief wordt onder andere beschreven hoe de Peperstraat er in de toekomst uit moet komen te zien. Zo is er te lezen: “De Peperstraat heeft een groene uitstraling gekregen door de toevoeging van bomen en beplanting in het straatprofiel en aan de gevels. Doordat er een stuk minder auto’s te zien zijn, is deze ruimte voor groen ontstaan. In combinatie met de vervangende en toegevoegde bebouwing is hier een bijzondere levendige stadsstraat ontstaan”.

Bekendmaking plan Vernieuwing Peperstraat

Na de zomer van 2019 heeft de eigenaar/ontwikkelaar de plannen voor de vernieuwing van de Peperstraat gepresenteerd. Eerst aan de bewoners en daarna aan de direct omwonenden en andere geïnteresseerden. De website www.vernieuwingpeperstraat.nl is gelanceerd. Daarop staat alle informatie (presentaties, brieven, nieuwsbrieven, informatiepanelen, etc.) vanaf de start tot nu gepresenteerd. Zo is alles op één plek terug te lezen. De bijeenkomsten in het najaar van 2019 werden bezocht door bewoners, omwonenden en andere geïnteresseerden. De planning was dat vlot na de bekendmaking van de plannen, de gemeente een besluit zou nemen over de haalbaarheid van het plan. Dit besluitvormingsproces is meermaals vertraagd. Het haalbaarheidsbesluit is uiteindelijk in november 2021 genomen. In de tussenliggende periode was er een wereldwijde coronapandemie. Het organiseren van fysieke bijeenkomsten was niet mogelijk. Wel is de omgeving tussentijds met nieuwsbrieven en brieven op de hoogte gehouden. Ook is een video gemaakt waarin het ontwerp (door de architect) is toegelicht.

Participatie ná haalbaarheid: wat vooraf ging

In november 2021 heeft de gemeenteraad van Zaanstad ingestemd met het Ruimtelijk Programma van Eisen voor de herontwikkeling van de Peperstraat. Onderdeel van het besluit van de gemeenteraad, was het vaststellen van het stedenbouwkundig kader voor de Peperstraat. Deze ruimtelijke vertaling van de thematische uitgangspunten bevatten de spelregels voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Dit vormt de basis van het ontwerp. De participatie begon niet bij nul, er lagen kaders en hoofdlijnen vast.

Rolverdeling participatie

De gemeenteraad heeft in de behandelingen van oktober en november 2021 aandacht gevraagd voor participatie met de betrokkenen van en rond de plannen voor de nieuwe Peperstraat. Het college van B&W heeft middels een raadsinformatiebrief de participatieaanpak toegelicht. De ontwikkelaar was de afgelopen periode verantwoordelijk voor de organisatie van de informatiebijeenkomst, het Peperstraat Overleg en de diverse bewonerspanels. Alle momenten en bijeenkomsten zijn door ontwikkelaar voorbereid en georganiseerd. Het gemeentelijke projectteam is hierbij betrokken geweest en was ook bij alle

bijeenkomsten aanwezig. 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. Het eerste half jaar van 2022 is gebruikt om het bestemmingsplan voor het gehele gebied voor te bereiden en het ontwerpproces voor de gebouwen in fase 1 te doorlopen. De omgevingsvergunning voor fase 1 is begin juli ingediend ter toetsing bij de gemeente, als onderdeel van een gecoördineerde aanvraag.

Herhuisvesting gestart

De herhuisvesting van de bestaande bewoners van fase 1 is na het afgeven van de peildatum (30 november 2021) gestart. De directe communicatie/begeleiding van de huurders van fase 1 maakt geen onderdeel uit van de participatie en een beschrijving van dit proces is dan ook niet opgenomen in dit rapport. Separaat middels een raadsinformatiebrief – per kwartaal – wordt de gemeenteraad door het college van B&W op de hoogte gehouden over de stand van zaken herhuisvesting. De algemene bijeenkomsten/informatie richting bewoners van fase 1 en 2 zijn is wel onderdeel van dit traject en staan ook opgenomen in het rapport.

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, 15 in totaal. 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 burenen: dit zijn de thematische besprekingen over het ontwerp/plan met de burenen.

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: - Terugkeren in nieuwbouw - Herhuisvesting algemeen - Communicatie	Informeren & Raadplegen
Bewonerspanels burenen	Wisselen per thema, voor nu; - Buren Bloemgracht - Buren Talmabuurt	Adviseren

	<ul style="list-style-type: none"> - Funderingen/bouw - Verkeer/parkeren 	
--	--	--

Participatieproces op hoofdlijnen

In totaal zijn - in de periode tussen begin januari 2022 en eind juni 2022 - 15 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.

Na de informatieavond (start van deze participatieronde) in januari zijn verschillende thematische bewonerspanels opgestart. Doel van de bewonerspanels was het presenteren van de plannen en het ophalen van ideeën, wensen en zorgen bij huurders, burens en omgeving. Het (voorlopig) ontwerp van fase 1 is gepresenteerd en na input van de omgeving op punten geoptimaliseerd. Ook zijn zorgen voor de uitvoering geïnventariseerd.

Ter voorbereiding van de bewonerspanels zijn kennismakingsgesprekken gehouden met: Eigenarencollectief Bloemgracht, Bewonerscommissie Talmabuurt, Electoraat Talmabuurt en VVE De Boeg. Ook zijn bewonerscommissie Peperstraat, bewonerscommissie Beatrixflat en actiegroep Tegen de Sloop als vertegenwoordigers betrokken. Deze vertegenwoordigers kenden we al en derhalve was een persoonlijke kennismaking niet nodig.

Start informatieavond

Wanneer: 25 januari 2022

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 50 kijkers.

De start was een (digitale) informatieavond over de stand van zaken van het plan, planning en proces. Omdat er in januari 2022 nog coronamaatregelen gelden, was het een online avond. Kijkers konden via de chat hun vragen stellen. Er is een presentatie gegeven van de stand van zaken, het voorlopig ontwerp is getoond en er is een toelichting gegeven op de (bestemmingsplan)procedures. De informatieavond was terug te kijken via de website. Alle vragen (en antwoorden) zijn gebundeld en staan op de website.

Peperstraat Overleg (3 x)

Wanneer: 10 maart, 11 mei, 21 juni

Vorm: overleg in het informatiecentrum Peperstraat

Uitgenodigd: vertegenwoordigers die bekend waren zijn persoonlijk uitgenodigd. In de nieuwsbrief en op de startbijeenkomst is een oproep gedaan om je aan te melden als je een groep/deel uit de buurt vertegenwoordigd. 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, Centrale Klankbordgroep Maak Centrum Oost, gemeente Zaanstad, Opportunity Vastgoed.

Met de vertegenwoordigers uit de omgeving is het Peperstraat Overleg opgestart. Eerder heette dit nog het Adviesteam Peperstraat. Om spraakverwarring met de Adviesgroep Centrum Oost (zie verderop) te voorkomen, is de naam voor deze groep aangepast in het Peperstraat Overleg. 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 drie bijeenkomsten geweest. De eerste had als doel kennismaken en de planning op hoofdlijnen doornemen. De volgende twee gingen over de stand van zaken en de planning. Er zijn onderwerpen aangedragen die extra aandacht nodig hadden (zoals een extra bijeenkomst voor de huurders) en we hebben tips ontvangen (zoals het idee van een informatiebrochure). Elke bijeenkomst kregen de deelnemers een terugkoppeling van de bewonerspanels 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 vervolgen we deze overleggen.

Bewonerspanels huurders (2)

Wanneer: 9 april en 8 juni

Vorm: spreekuur en informatieavond 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 9 april waren er ongeveer 15 bewoners en op 8 juni waren dat er circa 35.

Voor de huurders zijn ook bijeenkomsten gehouden, een inloopbijeenkomst (9 april) en een algemene informatieavond (8 juni). Op de inloopbijeenkomst zaterdag 9 april hebben we informatie gedeeld over terugkeren in de nieuwbouw en vragen beantwoord over de herhuisvesting. De projectconsulenten waren ook aanwezig. De informatieavond van 8 juni is extra georganiseerd, op verzoek van de Bewonerscommissies. Zij hebben dit in het Peperstraat Overleg verzocht. Deze avond hebben we plenair gehouden. We hebben een onafhankelijke gespreksleider gevraagd om de avond voor te zitten. De aanwezige huurders konden alle vragen stellen en was er ruimte voor emoties. De vragen gingen over de herhuisvesting maar ook zorgen werden gedeeld. Belangrijke zorgen zijn: is er wel genoeg aanbod als ze moeten verhuizen, hoe komen zogenoemde scheefhuurders aan een nieuwe woning als zij geen stadsvernieuwing urgentie krijgen, hoe lang duurt het nog voor de bewoners van fase 2 en waarom komen er geen grotere woningen (voor gezinnen) in de nieuwbouw. We gaven een presentatie over de stand van zaken van de herhuisvesting en de planning. Van de avond is een overzicht gemaakt met alle vragen en antwoorden. De huurders hebben dit overzicht per post ontvangen. In het najaar volgt weer een bijeenkomst voor de huurders. Dan is meer gedetailleerde informatie beschikbaar over de type woningen en de aantallen woningen in de nieuwbouw. Dit is ook toegezegd aan de huurders.

Bewonerspanels Bloemgracht (3)

Wanneer: 17 maart, 31 maart en 21 april

Vorm: de eerste twee keer een inloopbijeenkomst en de laatste keer een plenaire bijeenkomst in het Informatiecentrum Peperstraat

Uitgenodigd: alle bewoners de Bloemgracht zijn per brief uitgenodigd (circa 50 adressen)

Deelnemers: gemiddeld waren er ongeveer 25 bewoners aanwezig.

Met de burens van de Bloemgracht zijn 3 bijeenkomsten gehouden. Het ontwerp van de Blokken 8 en 10 (nabij de Bloemgracht) is gepresenteerd en besproken. Gesprekken over inkijk/privacy hebben opgeleverd dat het ontwerp van Blok 8 is aangepast (geen balkon maar een tuin) waardoor inkijk verminderd. Er is een bezonningsvideo gemaakt om inzicht te geven in de effecten van de nieuwbouw op de bezonning. Het dak van Blok 8 is aangepast,

waardoor minder schaduw is in de tuinen/op de gevel van de woningen Bloemgracht (even nummers). Op verschillende momenten is afstemming geweest met het Eigenarencollectief Bloemgracht. In de gesprekken met de bewoners van de Bloemgracht zijn ook zorgen ten aanzien van de uitvoering (bouwoverlast) en ook ten aanzien van de nieuwe situatie (beheer ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande tuinen van de Bloemgracht even zijde) genoemd. Hier komen we verderop op terug. De bewonerspanels met de bewoners van de Bloemgracht hebben de meest concrete resultaten opgeleverd. Samen met hen zijn we in gesprek gegaan over het ontwerp van Blok 8. Met hun kennis en wensen, hebben we het ontwerp geoptimaliseerd.

Bewonerspanels Talmabuurt (2)

Wanneer: 5 april en 19 april

Vorm: inloopbijeenkomsten in het Informatiecentrum Peperstraat

Uitgenodigd: alle bewoners van de Talmabuurt zijde zijn per brief uitgenodigd

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

Op de bijeenkomsten met de burens van de Talmabuurt zijde is informatie gedeeld over het ontwerp, gezien vanaf de zijde van de Talmabuurt. 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 beantwoord over verkeer/parkeren, bouwoverlast en bereikbaarheid. De reacties op het getoonde ontwerp waren over het algemeen positief.

Bewonerspanel communicatie

Wanneer: maart en april

Vorm: vragenlijst en gesprekken

Uitgenodigd: in de nieuwsbrief zijn de gesprekken en de vragenlijst aangekondigd

Deelnemers: 2 vragenlijsten zijn ingevuld, 2 gesprekken gevoerd.

Tijdens deze bewonerspanels vroegen we huurders naar hun ervaringen met de communicatie rondom de vernieuwing van de Peperstraat. Er zijn twee gesprekken gevoerd en een online vragenlijst uitgezet. Doel was om de communicatie in het project tot nu toe te evalueren en wensen/ideeën voor het vervolg te ontvangen. Er is een samenvatting gemaakt. We hebben tips ontvangen, zoals dat we niet te vaak nieuwsbrieven versturen en dat de website als bibliotheek wordt gewaardeerd. Ook werd duidelijk dat huurders nog veel vragen hebben, juist ook de huurders van fase 2. Dit nemen we mee in het verdere traject.

Bewonerspanel funderingen / bouwoverlast

Wanneer: 14 april

Vorm: plenaire informatiebijeenkomst in het Informatiecentrum Peperstraat

Uitgenodigd: burens zijn via een huis een huis brief uitgenodigd (deze avond stond aangekondigd in de brief van de Bloemgracht en Talmabuurt) en de bijeenkomst is aangekondigd in de nieuwsbrief

Deelnemers: er waren ongeveer 30 mensen aanwezig

De intentie van deze bijeenkomst was het delen van informatie met de omwonenden van de Peperstraat over de bouw, funderingen en bouwoverlast. We hebben in aanloop van deze bijeenkomst verschillende vragen en zorgen ontvangen in de andere bewonerspanels. Deze zijn gebruikt in de voorbereiding van de presentaties. Tijdens deze bijeenkomst is informatie gedeeld over de aanpak metingen/protocollen voor én tijdens de bouw. Deze toelichting werd gegeven vanuit een expert van Aveco de Bondt. Ook is verteld wat de rolverdeling wordt (wat

doet gemeente, wat de aannemer, wat de ontwikkelaar) en waar burens straks terecht kunnen. Er is uitleg gegeven over wat we nu al weten qua bouwen (niet heien maar trillen, sloop knippen i.p.v. hakken, etc.) en de planning is op hoofdlijnen gedeeld. Concreet resultaat van dit bewonerspanel is een Convenant dat de eigenaar afsluit met de omgeving, met toezeggingen over de bouwperiode. In het Convenant worden concrete oplossingen geboden voor de geuite zorgen.

Bewonerspanel verkeer en parkeren (2)

Wanneer: 18 mei en 1 juni

Vorm: Eerste keer een inloopbijeenkomst en de tweede keer een plenaire informatiebijeenkomst in het Informatiecentrum Peperstraat

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

Deelnemers: er waren de eerste avond 30 aanwezigen en de tweede avond circa 20

In twee bewonerspanels zijn de thema's verkeer en parkeren behandeld. De uitgangspunten verkeer /parkeren zijn gedeeld, evenals informatie over de nieuwe garage, de normen en het (op termijn) invoeren van betaald parkeren middels vergunningen. Wensen voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte zijn opgehaald en worden meegenomen in het openbare ruimte plan. Duidelijk was dat dit thema speelt in de buurt en vooral ook dat er behoefte is aan het breder bekijken van de verkeers- en parkeersituatie. Dat wordt in het grotere geheel (Maak Centrum Oost) door de gemeente verder opgepakt.

Slotbijeenkomst

Wanneer: 29 juni

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 29 juni sloten we de participatie van deze fase af met een slotbijeenkomst. We presenteerden het definitief ontwerp voor fase 1, deel informatie over het proces rond de inrichting openbare ruimte (groen en verkeer), we lichtten het concept Convenant toe en vertelden welke resultaten uit de bewonerspanels op welke manier worden meegenomen in het vervolgtraject. Er is een nieuwe informatievideo gemaakt evenals een informatiebrochure. Deze wordt na de bijeenkomst in de omgeving verspreid. 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. Zo is ook te lezen in de reactieformulieren die bezoekers konden indienen. 'Een mooi plan, een aanwinst voor de buurt'. Er zijn ook zorgen over de nabijheid van het plan voor een aantal burens en het feit dat de Peperstraat voor jaren in een bouwterrein verandert, stemt burens ook wel echt ongerust. De reacties op het convenant (waarin we concreet maken wat we aan het voorkomen van bouwoverlast gaan doen) waren positief.

Adviesgroep Centrum Oost

De gemeente is gestart met het opnieuw in het leven roepen van de Adviesgroep Centrum Oost. Daarin nemen straks vertegenwoordigers uit het gebied en ook raadsleden zitting. Door de gemeenteraadsverkiezingen duurde de selectie van de raadsleden voor de Adviesgroep langer dan

gedacht. Na de zomer zal de Adviesgroep vorm krijgen. De gemeente Zaanstad organiseert dit proces, we nemen dit verder niet mee in dit rapport.

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. Hier een samenvatting.

Wens/zorg/idee	Wat doen we ermee?	Wanneer?
Omwonenden hebben zorgen over de uitvoering van het bouwproject.	Er komt een convenant met afspraken over de bouwperiode. Al deze afspraken krijgen een plek in het BLVC-plan dat de aannemer gaat opstellen.	Convenant is in concept klaar. Na de zomer volgt de definitieve versie. De afspraken uit het convenant worden daarin meegenomen. Het BLVC-plan maakt de aannemer.
Eigenaren Bloemgracht zijn bezorgd over de effecten van de bouw op hun funderingen.	We geven alle informatie die nodig is over het in kaart brengen van de risico's, gaan nulmetingen uitvoeren en organiseren een informatiemoment over funderingsherstel.	Als duidelijk is welke metingen gedaan worden en hoe de bouwplanning is, volgt een informatiemoment. Bewoners krijgen inzicht in de aanpak. Informatiemoment funderingsloket volgt in het najaar.
Bewoners Bloemgracht zijn bezorgd over de schaduwwerking van de nieuwbouw (Blok 8).	Met een 3D video is in kaart gebracht wat de effecten zijn. De kap van Blok 8 wordt aangepast, zodat er minder schaduw is in de tuinen en op de achtergevels van de Bloemgracht even zijde.	De aangepaste kap is meegenomen in het definitief ontwerp.
Bewoners Bloemgracht willen weten wat het effect is van de nieuwbouw (Blok 8) op de daglicht toetreding in de woningen Bloemgracht even zijde.	Er wordt een daglicht berekening uitgevoerd. De woning Bloemgracht 24 wordt als model genomen. .	De uitkomsten van de berekening zijn er nog niet. Deze worden gedeeld met de bewoners van de Bloemgracht.
Bewoners Bloemgracht zijn bezorgd over privacy/inkijk vanaf de nieuwbouw (Blok 8).	In plaats van een terras op verdieping, krijgen de woningen van Blok 8 een tuin. Hierdoor vermindert inkijk.	De woningen met tuin zijn meegenomen in het definitief ontwerp.

Wens/zorg/idee	Wat doen we ermee?	Wanneer?
<p>Geef inzicht in de planning en de stappen die nog genomen moeten worden voor het plan definitief is. Er is immers nog geen vergunning.</p>	<p>We hebben een planning voor het proces opgesteld en gedeeld met huurders en burens.</p> <p>Er volgen bijeenkomsten over de procedures (omgevingsvergunning en bestemmingsplan).</p>	<p>De gemeente organiseert vóór de ter inzage legging een informatiebijeenkomst: een avond met uitleg over de procedure. Tijdens de inzageperiode zal er een bijeenkomst over de plannen die ter inzage liggen zijn.</p>
<p>Vertegenwoordigers van de huurders gaven aan dat er behoefte is aan een extra informatiemoment (plenair) waar de zittende huurders terecht kunnen met vragen.</p>	<p>Er is een extra informatieavond gehouden (8 juni), naast de inloopochtend die was geweest (9 april). Deze avond werd bezocht door circa 25 bewoners.</p>	<p>We hebben een overzicht van vragen & antwoorden gemaakt. Alle huurders ontvangen dit per post.</p>
<p>Er zijn wensen geuit die meegenomen moeten worden in de nieuwe inrichting van de Peperstraat, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veilig voor fietsers - Veilig voor spelende kinderen - Parkeren bezorgdiensten. 	<p>Deze wensen krijgen een plek in het plan voor de openbare ruimte dat de gemeente gaat opstellen. Dit plan gaat over het openbaar gebied en ook over de verkeersinrichting van de nieuwe Peperstraat.</p>	<p>Dit najaar volgen bewonerspanels over de inrichting van de openbare ruimte.</p>
<p>Er zijn wensen geuit die t.a.v. invoeren betaald parkeren (vergunning):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voer betaald parkeren voor bewoners in: er is nu al veel overlast van parkerende bezoekers van het centrum in de buurt - Bekijk het gebied breder dan 250 m vanaf de garage - Zorg ervoor dat parkeren in de garage aantrekkelijker is dan parkeren op straat 	<p>De gemeente gaat in het najaar het traject opstarten om vergunning parkeren in te voeren. De eerste stap is een draagvlakmeting.</p> <p>In gesprek met de exploitant van de garage gaan we ervoor zorgen dat parkeren in de garage voor bezoekers aantrekkelijker wordt dan op straat (middels tariefstelling).</p>	<p>De gemeente neemt deze wensen en ideeën mee in het traject rond invoeren vergunningparkeren.</p>
<p>Oplossingen voor verkeer en parkeren moeten breder gezien en opgepakt worden dan alleen voor het plangebied Peperstraat.</p>	<p>De gemeente is van start met een mobiliteitsplan voor Centrum Oost. Het adviesteam Centrum Oost wordt hierbij betrokken.</p>	<p>Het opstellen van het mobiliteitsplan staat voor dit najaar op de planning van de gemeente.</p>

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. Deze versturen we gemiddeld eens per maand. 270 ontvangers (huurders en omgeving). In 2022 tot nu toe 7 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.
Video's	Er zijn twee informatie video's gemaakt over het plan (eind januari 2022 en juni 2022)
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 dit najaar over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor fase 1. De participatie krijgt na de zomer van 2022 een vervolg. Dan volgen in elk geval informatiebijeenkomsten (over procedures en over het bestemmingsplan, beiden worden voorbereid door de gemeente) en ook bewonerspanels over het inrichtingsplan van de openbare ruimte. Ook zal het Peperstraat Overleg dan weer zijn. En we informeren de huurders over het programma in de nieuwbouw en mogelijkheid tot terugkeer. De informatie over het plan blijven we delen via de website, nieuwsbrieven, brieven in de bus en bijeenkomsten. Als we verder gaan met het ontwerp van fase 2, zullen daar ook bewonerspanels rondom worden georganiseerd.

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? De reacties die we hebben ontvangen, zijn integraal opgenomen als bijlage bij het rapport (zie bijlagen).

Nawoord

Na het lezen van dit rapport heeft u inzicht gekregen in het participatietraject (vanaf het haalbaarheidsbesluit in november 2021) van het project Vernieuwing Peperstraat zoals doorlopen de afgelopen maanden. De vernieuwing van de Peperstraat is ingrijpend. In de eerste plaats voor de huurders van de te slopen gebouwen. Zij krijgen te maken met een verhuizing terwijl zij daar zelf niet voor kiezen. Hun woning, waar ze soms al jaren wonen en aan gewend zijn, verdwijnt. Ook heeft het project grote impact op omwonenden. Zowel permanent (denk aan ander uitzicht, schaduw, parkeren) als tijdelijk (lange tijd wordt hun buurt een bouwput). We gaan in dit rapport niet in op het traject van herhuisvesting en de impact ervan op de bewoners. Dit betekent niet dat daar geen aandacht voor is. De projectconsulenten zijn er voor de huurders én ons hele team is zich bewust van de impact van het plan op de huurders.

Dat de besluitvorming over de haalbaarheid van het plan meermaals is uitgesteld, heeft de onzekerheid en ook het wantrouwen in het project ernstig vergroot. Lange tijd wisten huurders en omwonenden niet waar ze aan toe waren. Wat deze periode van uitstel en afwachten niet makkelijker maakte, is dat we wereldwijd in een coronapandemie terecht kwamen. Fysieke afspraken waren lange tijd niet mogelijk.

We hebben de afgelopen maanden ervaren hoe belangrijk het is om wel echt contact te kunnen maken. We hebben veel betrokkenen kunnen ontvangen in het projectbureau op de Peperstraat. Wij hebben het erg fijn gevonden dat we met elkaar in gesprek konden. De gesprekken waren niet altijd makkelijk, soms emotioneel of verhit maar altijd met respect voor elkaars rol, wens en belang. Wij hebben ons ingezet om het traject met aandacht en openheid te begeleiden. De architect en ontwikkelaar hebben laten zien dat ze open staan voor de mening van alle mensen die meegedacht hebben in de diverse bewonerspanels en bijeenkomsten. En de input daadwerkelijk te gebruiken in de uitwerking van het plan. Nu al, in de ontwerpen voor fase 1. Maar ook in de volgende fase, bijvoorbeeld bij het ontwerp van fase 2. Of, in het geval van de gemeente Zaanstad, bij het ontwerpen van de openbare ruimte.

Dat de vernieuwing van de Peperstraat niet een plan is waarin iedereen zich op alle punten kan vinden, is een gegeven. Dat iedereen zijn best heeft gedaan om in gesprek te gaan - met respect voor elkaars mening en belangen- is dat ook. Dit hebben wij, zeker ook van alle deelnemers, zeer gewaardeerd.

En we zijn nog niet klaar. Het rapport beschrijft de periode vanaf het haalbaarheidsbesluit (november 2021) tot de zomer van 2022. Dit najaar gaan we door met informeren, gesprekken voeren, bijeenkomsten houden en ideeën ophalen. Ook zullen we het Peperstraatoverleg blijven voortzetten. Een door ons zeer gewaardeerd overleg, waarin we op regelmatige basis het proces doornemen en tevens wensen, ideeën en zorgen van de vertegenwoordigers uit de buurt kunnen ophalen.

Ik bedank alle betrokkenen voor hun actieve deelname. Wij gaan er alles op alles op zetten om ook dit najaar de participatie met aandacht uit te voeren. Door informatie te delen, afspraken na te komen én vooral met elkaar in gesprek te blijven.

Suzanne Witteman
De Wijde Blik

Bijlagen

1. Digitale informatiebijeenkomst
 - 1.1 Uitnodiging
 - 1.2 Presentatie
 - 1.3 Verslag
2. Bewonerspanel Bloemgracht no. 1
 - 2.1 Uitnodiging
 - 2.2 Informatiepanelen
 - 2.3 Verslag
3. Bewonerspanels communicatie
 - 3.1 Samenvatting
4. Bewonerspanel Bloemgracht no. 2
 - 4.1 Uitnodiging
 - 4.2 Informatiepanelen
 - 4.3 Verslag
5. Bewonerspanel Talmabuurt no. 1
 - 5.1 Uitnodiging
 - 5.2 Informatiepanelen
 - 5.3 Verslag
6. Bewonerspanel koffie-uurtje
 - 6.1 Informatiepanelen
 - 6.2 Informatiepanelen extra
 - 6.3 Verslag
7. Bewonerspanel funderingen
 - 7.1 Presentatie
 - 7.2 Verslag
8. Bewonerspanel Talmabuurt no. 2
 - 8.1 Uitnodiging
 - 8.2 Informatiepanelen
 - 8.3 Verslag
9. Bewonerspanel Bloemgracht no. 3
 - 9.1 Uitnodiging
 - 9.2 Presentatie
 - 9.3 Verslag
 - 9.4 Brief terugkoppeling openstaande punten
10. Bewonerspanel verkeer & parkeren no. 1
 - 10.1 Uitnodiging
 - 10.2 Informatiepanelen
 - 10.3 Verslag
11. Bewonerspanel verkeer & parkeren no. 2
 - 11.1 Uitnodiging
 - 11.2 Presentatie
 - 11.3 Verslag
12. Informatieavond huurders Peperstraat
 - 12.1 Uitnodiging
 - 12.2 Presentatie
 - 12.3 Vraag en antwoord overzicht
13. Algemene informatiebijeenkomst
 - 13.1 Uitnodiging
 - 13.2 Panelen deel 1
 - 13.3 Panelen deel 2

- 13.4 Panelen deel 3
- 13.5 Verslag
- 13.6 Impressies
- 14. Peperstraat overleg
 - 14.1 Peperstraat overleg no. 1
 - 14.2 Peperstraat overleg no. 2
 - 14.3 Peperstraat overleg no. 3
- 15. Reacties deelnemers Peperstraatoverleg op eindrapport
 - 15.1 Bewonerscommissie Beatrixflat
 - 15.2 Bewonerscommissie Peperstraat
 - 15.3 Centrale Klankbordgroep Centrum Oost
 - 15.4 Eigenarencollectief Bloemgracht
 - 15.5 Kerngroep VVE De Boeg
 - 15.5.1 Bijlage Kerngroep VVE De Boeg