

Vraag en antwoord

Vragen gesteld tijdens de informatiebijeenkomst op 25 januari 2022

In zes panden die Opportunity Vastgoed in bezit heeft in de Peperstraat, huren nu 112 huishoudens een woning. Ook verhuurt Opportunity Vastgoed winkel- en kantoorruimtes. De panden worden gesloopt en er komt nieuwbouw voor in de plaats. Er worden circa 530-560 woningen teruggebouwd. Daarvan wordt 30% sociale huur, 20% middelduur en 50% vrije sector (koop/huur).

Het team van de gemeente Zaanstad en Opportunity Vastgoed wil de bewoners, ondernemers en burens op de hoogte houden van de ontwikkelingen. Tijdens de digitale informatiebijeenkomst op 25 januari 2022 is het nieuwbouwplan toegelicht. We hebben laten zien wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het plan dat in september 2019 is toegelicht aan de buurt. Ook is ingegaan op het ontwerp, het proces en de planning. We hebben verteld hoe de participatie met de omgeving wordt ingestoken. Vanwege de coronamaatregelen organiseerden wij de bijeenkomst online. Er waren circa 300 huishoudens uitgenodigd via een huis aan huis brief. Tijdens de bijeenkomst online keken 25 huishoudens live mee.

En er was gelegenheid om vragen te stellen. Veel vragen zijn direct in de uitzending gesteld en beantwoord. Een overzicht van alle vragen en antwoorden én losse reacties die in de bijeenkomst zijn achtergelaten, staat hieronder op een rij.

Heeft u vragen die hier niet bij staan of wilt u reageren? Dat kan per e-mail op contact@vernieuwingpeperstraat.nl. Vragen van huurders over de herhuisvesting kunnen het beste gesteld worden aan de projectconsulenten door een e-mail te sturen naar peperstraat@opportunityvastgoed.nl of door te bellen naar 06-17 90 16 04.

Terugkijken is mogelijk via de website www.vernieuwingpeperstraat.nl.

Vragen informatiebijeenkomst

(weergegeven op volgorde van binnenkomen van de vragen)

Waarom is er gekozen voor dit format van een digitale bijeenkomst? Op deze manier is een discussie onmogelijk.

Het coronavirus heeft ervoor gezorgd dat we lange tijd niet fysiek bij elkaar kunnen komen. We moeten rekening houden met de geldende maatregelen en onze bewonersbijeenkomsten zijn altijd drukbezocht. Vandaar dat we voor een digitale bijeenkomst hebben gekozen. Een volgende keer als het kan en mag, doen we het weer fysiek bij u in de buurt.

Vanaf het oogcentrum, hoe hoog worden de nieuwe gebouwen?

De gebouwen worden hier (op de kop van de Peperstraat) circa 10 meter (3 verdiepingen, met een verhoogde begane grond) hoog.

We wonen hier nu prettig. ZVH heeft prima gerenoveerd. Er zijn duizenden gebouwen die niet geïsoleerd zijn. De Peperstraat is ook architectuur, namelijk midcentury modern. Waarom is de heer Soeters geobsedeerd met slopen? Waarom wil meneer niet eens nadenken over verbeteringen?

De plannen voor de Peperstraat maken deel uit van een visie en aanpak van een groter gebied aan de oostkant van de sluis. De Peperstraat werd in de vijftiger - zestiger jaren bedacht voor de toevoer van auto's naar het winkelgebied aan de Westzijde. De vormgeving van de begane grond en woningen passen inderdaad bij de toenmalige visie en functie. Op dit moment wordt het autoverkeer uit het winkelgebied geweerd. Aan de oostkant van de sluis (de kant van de Peperstraat) is veel sprake van sluipparkeren in de overvolle woonstraten en staat de kale vlakte van de Burcht leeg. Door een verbreed profiel te maken in de Peperstraat, de verkeersstroken uit elkaar te leggen, parkeren onder een dek met bomen aan te brengen, ontstaat er een aantrekkelijk stedelijke ruimte met aan weerszijden een groter aantal woningen. Het ondergronds parkeren is daarbij een nieuw oostelijk bronpunt voor het centrum. De Burcht kan als kleiner en intiemer plein zonder auto's erop worden herontwikkeld.

Er is gekozen voor sloop/nieuwbouw in plaats van renovatie. De plannen van Opportunity Vastgoed passen in de gemeentelijke gebiedsvisie en bouwen daarop voort. Dat betekent dat nieuwe woningen en (een paar) winkels gebouwd worden die voldoen aan de kwaliteits- en duurzaamheidseisen van deze tijd. Deze aanpak maakt het mogelijk om veel méér woningen te realiseren. Zo wordt bijdrage geleverd aan de grote woningopgave die er ook in Zaanstad ligt.

Van welk participatietraject is dit plan het resultaat?

In september 2019 is de participatie voor dit plan gestart. Daarvoor is door de gemeente overlegd met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen uit Centrum Oost om gezamenlijk een visie op te stellen voor de ontwikkeling van dit gebied richting 2040. Dit gebiedsperspectief is de basis geweest voor dit plan.

Waar zijn de ramen?

In de schetsen zijn de ramen inderdaad nog niet opgenomen. In de verdere uitwerking van het ontwerp worden de ramen getekend.

Waarom wordt blok 10 niet op de hoek van de Peperstraat en de Gerhardstraat gebouwd (zoals in vroege plaatjes te zien was)?

Het klopt dat blok 10 in een eerdere versie van het plan ter hoogte van de Gerhardstraat was ingetekend. Onder andere de toevoeging van de ondergrondse parkeergarage in het plan, heeft de plek van blok 10 veranderd. Doordat er een in- en uitrit moest komen. Blok 10 komt nu op de kop van het groene middengebied van de nieuwe Peperstraat. Door de nieuwe positie van blok 10 wordt gezorgd dat makkelijk en comfortabel kan worden overgestoken tussen de Talmabuurt en Rosmolenwijk. Er ontstaat een verbinding op maaiveld niveau.

Wordt blok 09 nog in het plan gepast?

Blok 09 stond achter de Bonifatiuskerk, nu braakliggend terrein. Waar is blok 9?

Blok 09 is geen onderdeel van het plan Vernieuwing Peperstraat. Het staat wel op de agenda van de gemeente om dit in de toekomst verder op te pakken. Maar het maakt geen onderdeel uit van dit project.

Wat die bussen betreft, dat raakt heel veel mensen met dat omrijden, waarom die keuze?

Niet alle bussen op de Peperstraat gaan weg. De snelbussen met eindbestemming station Zaandam, rijden straks niet langer door de Peperstraat (maar via de 'ruit'). De lokale bussen blijven via de Peperstraat rijden.

Komt de presentatie van deze informatiebijeenkomst beschikbaar op de website?

Ja. De presentatie staat op de website www.vernieuwingpeperstraat.nl net zoals de vragen en antwoorden en de mogelijkheid om de bijeenkomst terug te kijken.

Wie betaalt deze meneer, de gemeente of de bouwer?

De ontwikkelaar Opportunity Vastgoed betaalt de architecten van PPHP om voor haar het ontwerp en plan verder uit te werken.

Die bomen gaan door het dak van de parkeergarage heen groeien? Of zijn dit speciale bomen die geen wortels hebben?

Op de parkeergarage komt voldoende gronddekking om de bomen te laten groeien. Hier is in het ontwerp en de uitwerking aandacht voor. De nieuwe Peperstraat wordt een groen en parkachtig gebied.

Hoe loopt de verkeersontsluiting via de Oostzijde Noordkant?

De Oostzijde zal via de Peperstraat bereikbaar blijven voor (bestemming)verkeer.

Waarom komt er geen park en ride buiten de stad? Met een goede bus verbinding en de binnenstad/ Peperstraat alleen voor bestemmingsverkeer. I.p.v. de ondergrondse parkeerplaats ;-)

Met het Zaans Mobiliteitsplan (vastgesteld in september 2021) heeft de gemeente Zaanstad een visie vastgesteld voor de mobiliteit in de gehele gemeente. In deze visie wordt duidelijk dat parkeren behouden blijft in de stad, maar hoe dichterbij het centrum - hoe minder parkeren er komt. De ondergrondse parkeergarage voorziet in het parkeren voor de toekomstige bewoners, bezoekers en bezoekers van het centrum.

Hoe hoog wordt blok 5? En is dit alleen koop? Zijn daar al prijzen van bekend?

De hoogte van blok 5 aan de Zaan zal (gothoogte) 39-48 en (nokhoogte) circa 50-58 meter zijn (uitgaande van 15-17 verdiepingen). De appartementen in dit blok worden allen koop, en in het aansluitende blok (nummer 6) komen huurwoningen. Deze blokken horen bij fase 2. Er zijn nog geen prijzen van bekend.

Een overzicht van de hoogtes van alle bouwblokken in het plan Vernieuwing Peperstraat staan vermeld in het stedenbouwkundige kader, opgesteld door de gemeente Zaanstad en vastgesteld door de gemeenteraad in november 2021.

https://zaanstad.raadsinformatie.nl/document/10578628/1/Bijlage_2-_Stedenbouwkundigkader

Hoe hoog worden blok 5 en 6 en waar parkeren de mensen van de supermarkt dan? Er zijn maar 350-380 parkeerplaatsen.

De bezoekers van de supermarkt parkeren ook in de ondergrondse parkeergarage. Bij het vaststellen van de benodigde parkeerplaatsen is rekening gehouden met zogenaamd dubbelgebruik.

Wat zijn de huurprijzen van de overige blokken? En dan gaat het niet over sociale huur.

In fase 1 komen ook middeldure huurwoningen. Deze huurwoningen hebben een huur met een bandbreedte van tussen de 763,47 euro (prijspeil 2022) en circa 1.000,- euro per maand, die jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeente en geïndexeerd.

Hoe zit het met het zicht van blok 10 de andere huizen in? Het gaat om 20m (gezichtsherkenning) maar in de avond bijvoorbeeld kan je precies zien wat anderen doen. Dus vanuit blok 10 gluur je zo alle huizen van de Bloemgracht in.

Vanuit de appartementen van blok 10 is er een afstand van circa 30-35 meter tot de huizen van de Bloemgracht. Op deze afstand constateert men slechts een silhouet.

De toren krijgt dus geen buitenruimte?

Alle blokken worden voorzien van een buitenruimte. Dit wordt per blok anders ingevuld. Zo krijgen de blokken 1, 2 en 3 bijvoorbeeld een buitenruimte aan de achterkant van de bouwblokken, georiënteerd op het zuiden. De buitenruimte van blok 7 komt aan de achterzijde en voorzijde, rekening houdend met de avondzon. In de torens - blok 5 en 10 - komt de buitenruimte rondom het blok.

Heeft blok 6 een soort binnenruimte gezien de lichtere kleur?

Dat klopt. Ter plaatse van blok 6 wordt op het dak van de supermarkt een zogenoemde opgetilde binnentuin gerealiseerd, die met groen zal worden ingericht.

Wat gaat gebeuren met de (vervallen) paviljoens naast blok 04?

Het is geen onderdeel van het project Vernieuwing Peperstraat. Een andere partij is eigenaar van deze paviljoens. Zij zijn bezig met een plan voor deze plek.

Enig idee wat voor venturi effect er gaat zijn rondom de gebouwen?

Bij hoogbouw dient aandacht te zijn voor een neerwaartse windstroom, die voor een vervelend verblijfsklimaat op maaiveld kan zorgen. Door de gebouwen op een sokkel te zetten, wordt de neerwaartse windstroom onderbroken en is het effect op maaiveld minder en waarborgen we een fijn verblijfsgebied op maaiveld. Verder worden windonderzoek en proeven uitgevoerd om eventuele negatieve effecten te voorkomen. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

Blok 8 heeft een puntdak op het eind van het blok. Ik woon daar achter. Ik heb daardoor minder zonlicht in mijn tuin. Wordt hier nog rekening mee gehouden? Want het lijkt alsof die punt dus niet 4 hoog is maar 5 hoog.

Dat klopt. De dwarsblokken ten opzichte van de Peperstraat worden één verdieping hoger en vervolgens afgetrapt naar de schaal van de bestaande woningen. In het ontwerpproces is rekening gehouden met de afstand en er zijn zonnestudies uitgevoerd. In aparte bijeenkomsten die we gaan houden voor de bewoners van de Bloemgracht, kunnen we meer in detail ingaan op de afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw.

Er wordt gesproken over bomen achter de achtertuinten van de Bloemgracht. Hoe ver van de erfgrans komen die en hoe hoog zijn die?

Door het plaatsen van deze bomen zorgen we voor privacy voor de bewoners van de Bloemgracht. De bomen komen ter hoogte van de schutting te staan en worden circa 3 meter hoog. We gaan graag met de bewoners van de Bloemgracht in gesprek welke ideeën en oplossingen zij hier passend vinden.

Hebben de oude en/of nieuwe bewoners voorrang op het parkeren?

De nieuwe bewoners kunnen straks alleen een parkeerplaats krijgen in de ondergrondse parkeergarage. Zij krijgen geen vergunning om op straat te parkeren. De huidige bewoners krijgen bij het invoeren van betaald parkeren recht op een parkeervergunning op straat.

U gaat dus overleggen over een plan dat al is vastgesteld. Wanneer komt de participatie voor het plan zelf??

In september 2019 is de participatie voor dit plan gestart. Daarvoor is door de gemeente overlegd met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen uit Centrum Oost om gezamenlijk een visie op te stellen voor de ontwikkeling van dit gebied richting 2040. Dit gebiedsperspectief is de basis geweest voor dit plan.

Nu de kaders voor het plan bekend en vastgesteld zijn, willen wij graag in overleg met betrokkenen. Om de uitwerking van bijvoorbeeld de openbare ruimte te bespreken.

Mochten oude bewoners van fase 2 willen huren, gaan ze dus verdubbelen in huur?!

Toevoeging: Oude bewoners die willen huren in nieuwbouw fase 1

Dat klopt niet. De huidige bewoners van fase 2 komen veelal in aanmerking voor een sociale huurwoning. De huurprijs van sociale huurwoningen is maximaal 763,47 euro per maand (prijspeil 2022) en hiermee wordt de huur niet verdubbeld voor de huidige bewoners.

Kunt u toelichten welke gebieden welke sloopfasen vertegenwoordigen?

Onderstaand een overzicht van de verdeling in twee fasen:

Fase 1 - blok 1,2 en 7 (en blok 3 - ZVH)

- Peperstraat 232 - 244 (blok 1, even 208-230)
- Peperstraat 166 - 206 (blok 2, even 130-164)
- Peperstraat 161 - 175 (blok 7, oneven 131-147)

Fase 2 - blok 4, 5 en 6

- Peperstraat 20 - 80 (blok 4, even 18-80)
- Peperstraat 9 - 63 (blok 5, oneven 1-63)
- Peperstraat 69 - 129 (blok 6, oneven 67-129)

Wat wordt straks de prijs van de nieuwe woningen?

Er komt in de nieuwbouw een mix aan huur en koopwoningen. 30% van de nieuwbouw wordt sociale huur (< 763,47 euro, prijsspeil 2022). De nieuwe sociale huurwoningen worden straks verhuurd door een Zaanse corporatie. Daarnaast ook een deel middeldure huurwoningen, met een huur tussen de 763,47 euro (prijsspeil 2022) en circa 1.000,- euro per maand, die jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeente en geïndexeerd.

Daarnaast zullen koopwoningen worden gerealiseerd waarvan de prijzen op dit moment nog niet bekend zijn.

Opmerkingen informatiebijeenkomst



- Wat ziet het er mooi uit!
- Dat past niet meneer, er staat hier nog een kerk.
- En waar is de buitenruimte? We bouwen vooroorlogse stoofhofjes dus.
- Ga eens kijken op de Gedempte gracht waar de bomen dus ook niet in de schaduw groeien, en dat is niet eens middelhoogbouw.
- Dank voor het stellen van mijn vraag.
- Niet alleen groenspecialisten.
- Dus door die raampjes moet het zonnetje dan binnen draaien jaja
- Waarom heeft meneer zo een hekel aan het naoorlogs erfgoed? De Wederopbouw was een prachtige tijd, de Beatrixtoren en de Peperstraat zijn duidelijk sterk geïnspireerd op het werk van Le Corbusier. Dit samengeraapte plan is een architectonische regressie.
- Graag ook antwoord op de vragen over koop- en/of huurprijzen!
- Gemeente doet nog steeds niets voor de bewoners, en er is nul participatie geweest. De gemeente is de initiatiefnemer van Maak Zaanstad, dus niet de verantwoording afschuiven van je megaplan.
- Participatie is duidelijk omschreven, dat is niet iets dat je achteraf kan invullen.
- Oh dus eerst maken we het plan en dan gaan we met pleisters rond jaja.
- Terugkomend op die bus, het woonwerk verkeer wordt verstoord.
- Omrijden via de Gerard langs het ziekenhuis met die nieuwe wijk ernaast en al het verkeer ...de bus staat daar in vast.
- Wat valt er te participeren over gedane zaken? Oh we krijgen INZAGE. Dus geen medezeggenschap.
- Participatie betekent het betrekken van de bewoners, de buurt en betrokkenen bij de planvorming. Het plan is al gevormd. Participatie is een wassen neus in dit stadium.
- De mogelijkheid om te reageren is iets anders dan participatie.
- Oh de Bloemgracht wel maar niet de 120 huishoudens die hier wonen. Fijn hoe de gemeente de bewoners botweg in de kou zet.
- Dan moet je heel Zaandam slopen, want alles is oud.
- Dan moet je ook de hele Rosmolenbuurt slopen met al die oude huisjes. En schans en de hele westzijde zijn ook niet geïsoleerd.
- Er geldt een hotelstop voor de stadsregio waar Zaanstad ook onderdeel van is. Bovendien is het toerisme nog geen fractie van wat het was, en dit gaat niet gauw veranderen. Er staan nu duizenden hotelkamers leeg, dus een hotel is echt geen reële optie.
- U start een overleg NADAT het plan is gemaakt, dat heet het paard achter de wagen spannen.
- Bedankt voor deze bijeenkomst.

