

Aan de bewoner(s) van de Bloemgracht

Amsterdam, woensdag 22 juni 2022

Onderwerp: Terugkoppeling Bewonerspanels Vernieuwing Peperstraat

Beste bewoner(s) van de Bloemgracht,

Met deze brief geven wij een terugkoppeling op een aantal openstaande punten uit de Bewonerspanels die we met en voor de bewoners van de Bloemgracht hebben gehouden.

Ontwerp: woningen Blok 8 krijgen een tuin

In de bewonerspanels zijn twee varianten voor Blok 8 gepresenteerd: een variant met terras en een variant met tuin. Een kleine meerderheid van de aanwezigen bewoners op de derde bijeenkomst heeft als voorkeursvariant woningen met tuin aangewezen. Deze variant werken we uit in het definitieve ontwerp van Blok 8. De nieuwe woningen in Blok 8 krijgen een tuin (en geen terras op hoogte). Dit heeft als voordeel dat er minder direct inkijk is in de tuinen van de Bloemgracht.

Ontwerp: geen straat maar een achterpad tussen de tuinen

Het betekent ook dat de ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande achtertuinten van de Bloemgracht straks geen straat maar een achterpad wordt. De nieuwe bewoners parkeren straks in de garage. En bereiken de achterkant/tuin van hun woning via dit achterpad, net als de huidige bewoners van de even zijde Bloemgracht. Voorstel is om het achterpad af te sluiten met een hek, om de veiligheid te waarborgen. Alle bewoners wiens tuin grenst aan het achterpad, ontvangen dan een sleutel van het hek. Deze oplossing bespreken we met de brandweer, bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten moet ten alle tijden gewaarborgd zijn. We onderzoeken daarnaast de mogelijkheid om met eigenaren van de nieuwe en bestaande woningen die aan het achterpad grenzen, een vereniging van eigenaren op te richten. Dan kunnen afspraken over het beheer van het achterpad (en ook verlichting) in de vve gemaakt worden. De erfgrans van de tuinen van de nieuwbouw, wordt groen ingevuld. Op de slotbijeenkomst 29 juni presenteren we het ontwerp van Blok 8. Daarin zijn deze keuzes verwerkt.

Ontwerp: nieuwe kapvorm (mansardekap) waardoor minder schaduw

Op de derde bijeenkomst met de Bloemgracht hebben we laten zien dat het aanpassen van de kap van Blok 8 een voordeel oplevert voor de schaduwwerking. Een andere vorm van het dak, een zogenaamde mansardekap, levert direct effect op: een half uur minder schaduw op de achtergevel van de bestaande woningen van de Bloemgracht (even zijde). We zullen de bezonningsvideo (waarin in 3D te zien is wat het effect is van de nieuwbouw) aanpassen aan deze nieuwe kap. De video zetten wij op www.vernieuwingpeperstraat.nl.

Daglichtberekening in uitvoering

Op verzoek wordt - naast de bezonningsvideo - een berekening gedaan wat het effect is van de nieuwbouw op de daglicht toetreding in de bestaande woningen. Een daglicht berekening (conform NEN2057) houdt normaliter alleen rekening met bebouwing op het eigen perceel. Bebouwing van derden wordt niet meegenomen. We hebben Bloemgracht 24 als voorbeeld woning genomen. De uitkomst van de berekening is nog niet bekend, we delen dit nog voor de zomervakantie met u.

Funderingen: spreekuur op afspraak na de zomer

Ook hebben we eigenaren van de woningen op de Bloemgracht gesproken die vragen en zorgen hebben over (het verbeteren van) hun fundering. De gemeente Zaanstad heeft een funderingsloket: een specialistisch team met kennis en ervaring. In het najaar organiseren we een spreekuur (op afspraak) met dit team in het Informatiecentrum. Eigenaren met vragen over het mogelijk herstellen van hun fundering of financieringsmogelijkheden vanuit de gemeente, kunnen hier terecht. Mocht u overwegen om uw fundering te willen herstellen, en u daarvoor tijdelijk uit uw woning zou moeten: dan biedt Opportunity u een wisselwoning in de Peperstraat aan op tijdelijke basis.

Convenant met afspraken over bouwperiode

Er zijn - ook door de bewoners van de Bloemgracht - zorgen uitgesproken over de bouwperiode. Zorgen gaan over veiligheid, bereikbaarheid, overlast en communicatie. Wij nemen deze zorgen serieus. Vooruitlopend op het contracteren van een aannemer, willen we graag aan de omgeving een convenant aanbieden. Hierin staan 10 afspraken waar u ons aan kunt houden. Zoals dat we zorgen dat er altijd een aanspreekpunt is voor burens, dat het werkverkeer van de bouw niet door de omliggende straten mag rijden, maar ook dat we u tijdig meenemen in de risicometingen en dat we vóór de bouw start een nieuwe informatieavond houden. Het concept convenant presenteren we op 29 juni.

Avond over de bouw vóór we gaan starten met slopen

We hebben afgesproken dat we u opnieuw uitnodigen voor een informatieavond over de (voorbereidingen van de) werkzaamheden, vóórdát de (sloop)werkzaamheden aanvangen. Deze avond organiseren we op het moment dat de details bekend zijn over de aanpak. Heel concreet laten we u dan ook zien: hoe ziet een nulmeting eruit, bij wie wordt deze afgenomen, hoe leggen we afspraken vast, welke onderzoeken doen we vooraf om de risico's in kaart te brengen én wat doen we qua metingen tijdens de bouw.

Presentatie definitief ontwerp op 29 juni

U bent van harte welkom op de informatieavond 29 juni, tussen 18.30 en 21.00 uur. We presenteren dan het ontwerp van fase 1, geven informatie over het bestemmingsplan én het convenant. Als u er niet bij kunt zijn: we delen na de avond ook alle informatiepanelen op de website. Ook ontvangt u na de bijeenkomst een informatiebrochure en staat de nieuwe informatievideo online.

We realiseren ons dat het veel informatie is voor een brief. Wel willen we graag zo compleet mogelijk openstaande punten aan u terugkoppelen. Vragen? Kom gerust langs op de 29^e! Per mail zijn we ook altijd bereikbaar: contact@vernieuwingpeperstraat.nl

Met vriendelijke groet,
Namens verhuurder Opportunity Vastgoed