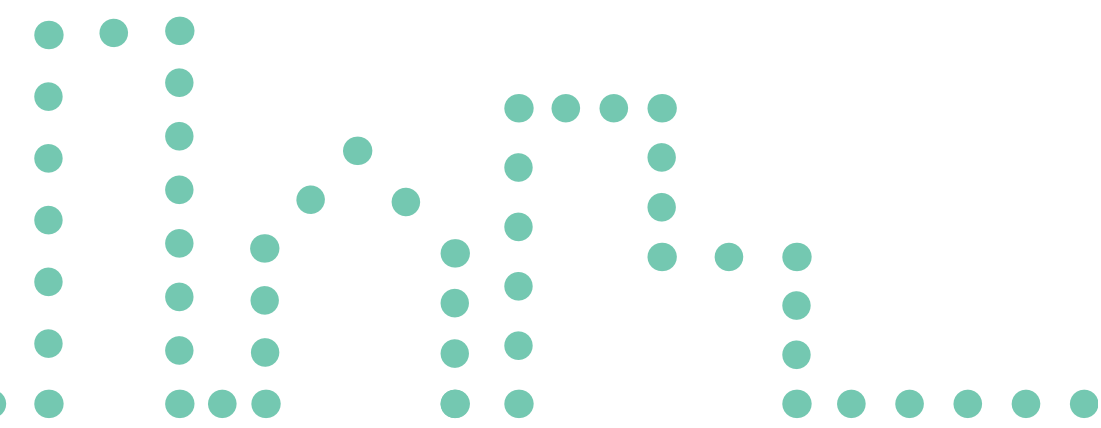




Wat is een bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan staat wat waar gebouwd mag worden. Bijvoorbeeld op welke grond woningen mogen komen, of winkels of een garage. Het is een juridisch document.

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

- **Toelichting**
Hierin staat waarom het plan is opgesteld, welke ontwikkelingen in het gebied zijn meegenomen. Ook staat in de toelichting informatie over de onderzoeken die vooraf zijn gedaan, zoals bijvoorbeeld op het gebied van milieu of archeologie.
- **Regels**
Deze regels horen bij de bestemmingen die op de plankaart staan. De regels geven bijvoorbeeld aan wat de oppervlakte van een gebouw mag zijn en hoe een gebouw gebruikt mag worden.
- **Een kaart (de verbeelding)**
Op de plankaart staat de bestemming van de grond aangegeven. Ook is de toegestane bouwhoogte opgenomen en zijn arceringen opgenomen voor gebieden met een bijzondere waarde (bijvoorbeeld natuurwaarden of een geluidszone).

Het nieuwe bestemmingsplan wordt gemaakt voor fase 1 en 2 van de Peperstraat. De gemeente stelt het bestemmingsplan vast.

Wat is een omgevingsvergunning?

De ontwikkelaar van een plan vraagt een omgevingsvergunning aan. Hiermee krijgt de ontwikkelaar toestemming om de plannen voor de bouw en de sloop uit te voeren. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet het project concreet zijn uitgewerkt (definitief ontwerp). De ontwikkelaar van de Peperstraat vraagt een omgevingsvergunning aan voor fase 1.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning komen na de zomer ter inzage te liggen. De omgeving kan hierop dan reageren. Hoe dat in zijn werk gaat: daarover organiseert de gemeente Zaanstad na de zomer een informatiebijeenkomst.



Concept convenant omgeving

In de bewonerspanels met de omgeving van de Peperstraat zijn zorgen geuit door de directe burenen over de impact van de bouw op de omgeving. De ontwikkelaar neemt deze zorgen serieus. Zo maakt de aannemer straks – in afstemming met de gemeente Zaanstad – een BLVC plan. Daarin staat wat de aannemer(s) bij de uitvoering gaan en moeten doen om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie te waarborgen. De aannemer moet dit BLVC plan opstellen en uitvoeren. Het convenant bevat – vooruitlopende op het BLVC plan – heldere toezeggingen van de ontwikkelaar aan de burenen.

We maken met de burenen de volgende 10 afspraken:

1. Er komt een omgevingsmanager (een vast persoon) bij de aannemer die aanspreekpunt is voor de burenen. Deze persoon is bekend bij de burenen en ten alle tijden telefonisch en/of per mail bereikbaar voor vragen, zorgen of klachten.
2. Vóór de (sloop)werkzaamheden van start gaan, volgt een informatieavond voor de burenen.
3. Burenen worden tijdens de bouwperiode tijdig, regelmatig en volledig geïnformeerd. Bij belangrijke momenten met een brief in de bus.
4. Er komt een vast aanspreekpunt bij de gemeente. Deze persoon houdt toezicht of aannemer het BLVC plan uitvoert. En is bereikbaar voor burenen.
5. Het uitgangspunt is dat de Peperstraat open en bereikbaar blijft, ook tijdens de bouw. Er volgen eventuele tijdelijke afsluitingen, die kondigen we dan aan. Ook blijft het gebied ten alle tijden bereikbaar voor nood- en hulpdiensten.
6. Bouwverkeer – ook voor fase 2 – rijdt over de Peperstraat. Er zal geen bouwverkeer door de omliggende buurten rijden.
7. Voor de werkzaamheden starten, maken we een opname van de panden in de nabije omgeving: een nulmeting. Eigenaren van deze panden ontvangen de nulmeting ook.
8. Voor de start van de werkzaamheden is helder welke onderzoeken worden gedaan voor het doen van de risicoanalyse. De omgeving ontvangt een overzicht van deze onderzoeken. En een toelichting op het inschatten van de risico's. Doel is: zoveel als mogelijk gaan we schade aan de omgeving voorkomen.
9. Als er onverhoopt toch schade ontstaat ten gevolgen van de werkzaamheden, dan is de aannemer daarvoor verzekerd.
10. We selecteren een aannemer die omgevingssensitief gaat werken. Er wordt niet geheid. Slopen doen we niet met een sloopkogel maar de panden worden beetje bij beetje 'weggehapt'.



Resultaat participatie Vernieuwing Peperstraat

In het voorjaar van 2022 zijn verschillende bewonerspanels gehouden over het plan Vernieuwing Peperstraat. Met bewoners, directe burens, omwonenden en overige geïnteresseerden. Er volgt een rapport over de resultaten van de participatie in deze fase. Wat hebben we opgehaald, beluisterd en meegenomen? En wat hebben we ermee gedaan óf gaan we nog doen? 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 inkiijk.	De woningen met tuin zijn meegenomen in het definitief ontwerp.



VERNIEUWING PEPERSTRAAT



Wens/zorg/idee	Wat doen we ermee?	Wanneer?
Geef inzicht in de planning en de stappen die nog genomen moeten worden voor het plan definitief is. Er is immers nog geen vergunning.	We hebben een planning voor het proces opgesteld en gedeeld met huurders en burens. Er volgen bijeenkomsten over de procedures (omgevingsvergunning en bestemmingsplan).	De gemeente organiseert vóór de ter inzage legging een informatie-bijeenkomst: een avond met uitleg over de procedure. Tijdens de inzageperiode zal er een bijeenkomst over de plannen die ter inzage liggen zijn.
Vertegenwoordigers van de huurders gaven aan dat er behoefte is aan een extra informatiemoment (plenair) waar de zittende huurders terecht kunnen met vragen.	Er is een extra informatieavond gehouden (8 juni), naast de inloopochtend die was geweest (9 april). Deze avond werd bezocht door circa 25 bewoners.	We hebben een overzicht van vragen & antwoorden gemaakt. Alle huurders ontvangen dit per post.
Er zijn wensen geuit die meegenomen moeten worden in de nieuwe inrichting van de Peperstraat, zoals: - Veilig voor fietsers - Veilig voor spelende kinderen - Parkeren bezorgdiensten.	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.	Dit najaar volgen bewonerspanels over de inrichting van de openbare ruimte.
Er zijn wensen geuit die t.a.v. invoeren betaald parkeren (vergunning): - 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	De gemeente gaat in het najaar het traject opstarten om vergunning parkeren in te voeren. De eerste stap is een draagvlakmeting. 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).	De gemeente neemt deze wensen en ideeën mee in het traject rond invoeren vergunningparkeren.
Oplossingen voor verkeer en parkeren moeten breder gezien en opgepakt worden dan alleen voor het plangebied Peperstraat.	De gemeente is van start met een mobiliteitsplan voor Centrum Oost. Het adviesteam Centrum Oost wordt hierbij betrokken.	Het opstellen van het mobiliteitsplan staat voor dit najaar op de planning van de gemeente.



Gemeentelijk adviesbureau Funderingsherstel

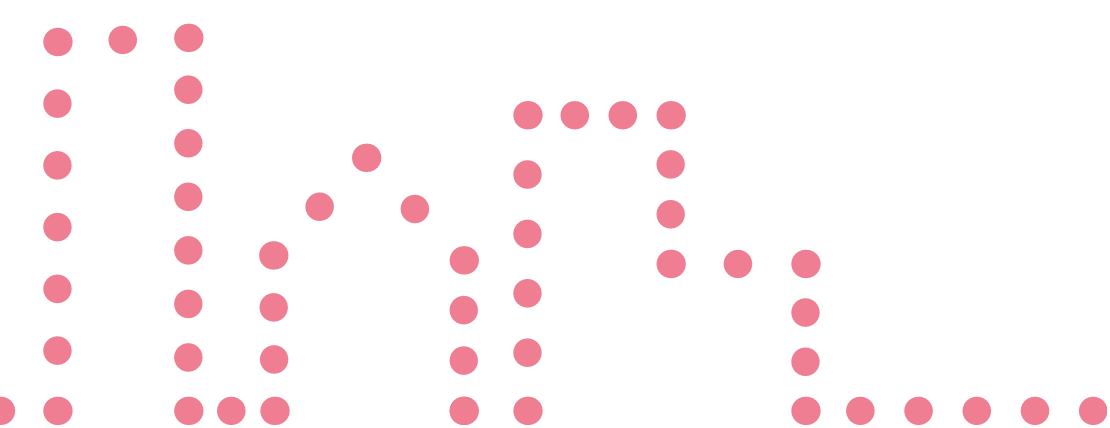
Veel Zaanse woningen van 80 jaar of ouder hebben een probleem met de fundering. Staat jouw huis nog stevig? Kom er stap-voor-stap achter.



Meer informatie vind je op www.funderingen.zaanstad.nl

Funderingsloket

Voor informatie en advies over funderingsonderzoek, het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel en funderingsherstel kunt u contact opnemen met het Funderingsloket (ook bekend als het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel) of via 075 - 655 22 27.



Openbare ruimte van de Peperstraat



Na de zomer

Start de gemeente met het opstellen van een plan voor de openbare ruimte.
Dit plan sluit aan op het ontwerp van de woningen.

- We nemen de input & wensen uit de bewonerspanels die we tot nu toe hebben gehouden mee.
- Het Stedenbouwkundig Plan Peperstraat, het Ruimtelijk Programma van Eisen Peperstraat en het Perspectief Centrum Oost vormen de basis.
- In het plan staat hoe de openbare ruimte wordt ingericht. Dat betekent bijvoorbeeld: hoe komen de wegen er uit te zien? Hoe wordt het groen ingericht?
- We maken dit plan openbare ruimte in overleg met de buurt.
- In het najaar volgen bewonerspanels openbare ruimte.