

## Verlag bewonerspanels Bloemgracht 17 maart, 31 maart en 21 april 2022

In het voorjaar van 2022 worden verschillende informatiemomenten georganiseerd vanuit het project Vernieuwing Peperstraat door Opportunity Vastgoed. Zo zijn er bewonerspanels gehouden rond specifieke thema's of deelgebieden (specifieke straten rondom de Peperstraat). Ook voor de bewoners van de Bloemgracht en directe omgeving. Alle bewoners van de Bloemgracht, een deel van de Jan Windhouwerstraat en Peperstraat (circa 70 huishoudens) zijn per brief uitgenodigd om deel te nemen aan deze bewonerspanels.

De bewonerspanels zijn georganiseerd en inhoudelijk voorbereid door Opportunity Vastgoed in nauw overleg met de gemeente Zaanstad. Met het Eigenarencollectief Bloemgracht is vooraf contact geweest. In de gesprekken met het Eigenarencollectief zijn de zorgen/bespreekpunten naar voren gebracht die zij (namens de bewoners) graag willen bespreken of waar ze informatie over willen ontvangen. Deze input is gebruikt bij het voorbereiden van de informatie(panelen) en de opzet van de avonden. De vragen die door hen vooraf zijn verzameld, staan ook opgenomen in dit verslag evenals vooraf opgestuurde vragen van een van de bewoners per mail.

Hieronder volgt een samenvatting van de drie bewonerspanels Bloemgracht. Het is geen woordelijk verslag, maar een samenvatting van de bevindingen/ervaringen/vragen/zorgen die in de panels naar voren kwamen. Ook staat bij elk bewonerspanel een conclusie (incl. gemaakte afspraken).

### **17 maart 2022: eerste bewonerspanel**

Het eerste bewonerspanel Bloemgracht stond in het teken van kennismaken en informatie geven over het ontwerp en de stand van zaken in het project. Er waren zo'n 25 burens aanwezig. Na een korte plenaire aftrap waarin we de opzet van de avonden hebben toegelicht, zijn de bewoners in twee groepen (door de architecten) meegenomen langs de maquette en de informatiepanelen. Daarop deelden we informatie over het ontwerp, de nabijheid van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing en de bezonning.

De volgende vragen kwamen naar voren en/of zijn van te voren gesteld. Elke vraag is beantwoord.

#### **Over het ontwerp / algemeen**

*Hoe wordt het dorpsachtige karakter van de Bloemgracht gewaarborgd, met zo'n groot nieuwbouwplan op steenworpafstand. Dit is toch niet te verenigen?*

Antwoord: De nieuwe bebouwing is vastgelegd in een stedenbouwkundig kader dat door de gemeenteraad in november 2021 is vastgesteld. In het stedenbouwkundige kader en ook in de uitwerking van het ontwerp van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met het omliggende karakter van de buurt. Zo houden we bijvoorbeeld rekening met de hoogte van de omliggende bebouwing, o.a. door het toepassen van aftrappingen van de kappen naar de bestaande bebouwing toe.

*Blijft de steeg die nu tussen twee woningen doorloopt (nummer 14 en 16) bestaan?*

Antwoord: Ja, de steeg tussen Bloemgracht 14 en 16 blijft bestaan.

*Blijft de omgeving bereikbaar voor nood- en hulpdiensten, zowel tijdens de bouw als in de nieuwe situatie? Worden de aanrijdtijden niet te lang?*

Antwoord: tijdens de bouw en nieuwe situatie zal de omgeving ten alle tijden bereikbaar blijven voor nood- en hulpdiensten. Dit zal ook worden getoetst door de hulpdiensten (Veiligheidsregio).

*Wat zijn de gevolgen van nieuwbouw qua wind op maaiveld. Is dat berekend?*

Antwoord: Opportunity Vastgoed heeft een windonderzoek uitgevoerd op basis van het stedenbouwkundige plan. Op maaiveldniveau zijn geen negatieve gevolgen waar te nemen waar het gaat om windhinder. Uit de berekening kwam naar voren dat in fase 2 kleine architectonische aanpassingen gedaan moeten worden, om windhinder te voorkomen.

*Hoe hoog worden alle nieuwe gebouwen?*

Antwoord: De maximale hoogte van de nieuwe bebouwing is vastgelegd in het stedenbouwkundig kader (dit is een gemeentelijk document). Binnen deze hoogtes dienen de plannen van ontwikkelaar worden uitgewerkt.

*Waarom is gekozen voor deze kleur van het dak (zwart) en kan hier nog een keer kritisch naar worden gekeken?*

Antwoord: De kleuren en materialen van de gebouwen worden tijdens het ontwerpproces steeds gedetailleerder uitgewerkt. Een schuine kap met pannen is vanaf het begin een belangrijk uitgangspunt geweest. Vervolgens zijn de kleuren van o.a. het metselwerk, de kozijnen en het dak op elkaar afgestemd. Hierin wordt rekening gehouden met de door de gemeente vastgelegde uitgangspunten architectuur, de directe omgeving en de locatie + oriëntatie van de gebouwen. Een afweging van deze aspecten heeft tijdens het ontwerpproces geleid tot de keuze voor de kleuren en materialen in het huidige ontwerp, waaronder een keramische holle dakpan in de kleur antraciet. In het vervolgproces zullen deze keuzes met een kritische blik en in samenspraak met het adviesorgaan van de gemeente verder worden uitgewerkt. Op de eindpresentatie eind juni, tonen we het resultaat.

*Waarom is Blok 10 verplaatst van de hoek Peperstraat / Gerhardstraat naar de huidige locatie (de ingang van de parkeergarage)?*

Antwoord: In de eerste fase van de planontwikkeling is een hoger volume op de hoek van de Peperstraat voorgesteld. Hiervoor bleek echter onvoldoende ruimte. En voor een hoger gebouw op deze plek was stedenbouwkundig geen draagvlak binnen de gemeente. Een aantal redenen hebben geleid tot de huidige positie van Blok 10. Dit zijn op hoofdlijnen: het introduceren van de centrale ondergrondse parkeergarage in het plan. Daardoor kwamen de parkeergarages aan de achterzijde van (bijna) alle separate gebouwen te vervallen. Zo ontstond meer ruimte voor het park. Een park dient stedenbouwkundig gezien bij voorkeur te worden begrensd. En er moesten hellingbanen worden ingepast in de openbare ruimte. In ontwerpronde die volgde heeft Blok 10 zijn huidige positie gekregen.

*Kan Blok 10 worden verplaatst, bijvoorbeeld op de plek waar nu Prismaat staat? Dan heeft niemand last van schaduw.*

Antwoord: Blok 10 kan niet worden verplaatst. De plek van de gebouwen is vastgelegd in het stedenbouwkundige plan. Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen uit een ontwerpproces waarin volume en ruimte ten opzichte van elkaar en hun context zijn vormgegeven. Ook wordt rekening gehouden met verschillende programmatische, technische en financiële kaders en randvoorwaarden. Blok 10 heeft een belangrijke positie op de huidige plek als beëindiging van de ruimte én als entree van de parkeergarage. Omdat Blok 10 deze hoogte heeft, hebben we het volume van de andere gebouwen kunnen 'aftrappen' (verlagen).

*Hoeveel schaduw geeft de bomenrij aan de erfgrans?*

Antwoord: Dat weten we nog niet, hangt ook af van de exacte invulling van die erfgrans. Wat de wensen zijn, bespreekt ontwikkelaar graag met de bewoners van de Bloemgracht. Waar hebben zij behoefte aan? Liever hoger (en meer privacy) of lager (en meer licht)? Dit thema wordt op het tweede bewonerspanel verder besproken.

*In het ontwerp dat nu voorligt, parkeren de nieuwe bewoners van Blok 8 aan de achterzijde op hun eigen terrein. Hoe voorkom je dat nieuwe bewoners met meerdere auto's aan de achterzijde van hun woning gaan parkeren. Er is ruimte op eigen terrein voor één auto, maar er zijn zorgen over dubbelparkeren.*

Antwoord: In het ontwerp zoals deze avond is gepresenteerd, parkeren de bewoners inderdaad op eigen terrein. Parkeren in de straat op het achter terrein wordt verboden en vastgelegd in huisreglement van de nieuwe VVE van Blok 8.

*Waarom is het ontwerp van Blok 08 (balkon en vorm gebouw) veranderd ten opzichte van eerdere presentaties?*

Antwoord: We hebben de afgelopen periode de gebouwen verder bouwkundig uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een meer in detail vormgegeven ontwerp. We houden rekening met verschillende randvoorwaarden, zoals de nabijheid van de omliggende bebouwing en eerder gedeelde zorgen en aanbevelingen. Het ontwerp van blok 8 is verder geoptimaliseerd qua inkijk/privacy.

*Hoe definitief is het ontwerp dat de projectontwikkelaar aan ons presenteert tijdens het bewonerspanel?*

Antwoord: Het ontwerp dat op dit moment voorligt is een voorlopig ontwerp. Ontwikkelaar zal het ontwerp tot aan de zomervakantie verder uitwerken tot een definitief ontwerp (indiening omgevingsvergunning). Eind juni volgt een presentatie van het definitieve ontwerp.

### **Over bezonning en lichtval**

*Hoe ziet de 3D zonnestudie eruit op basis van het actuele nieuwbouwplan?*

Antwoord: Op deze avond is een 2D studie gepresenteerd. We werken een 3D zonnestudie verder uit voor een volgende bijeenkomst.

*Hoe hoog komt de schaduwlijn op de achtergevel? Kortom, komt er wel nog licht naar binnen? Belangrijk voor bewoners is dat de schaduwlijn niet boven het kozijn komt. Het zijn huizen met relatief kleine ramen. En daardoor nu al vrij donker.*

Antwoord: We nemen deze vraag mee in de voorbereiding van de 3D video zonnestudie en zullen het daarin laten zien.

*Wat is het effect van Blok 7 op de bezonning?*

Antwoord: De gevolgen van Blok 7 zijn ook zichtbaar in de zonnestudie (2D/3D). Geconstateerd kan worden dat de nieuwbouw van Blok 7 geen effect heeft op de Bloemgracht, maar in sommige tijden/perioden de nieuwbouw van Blok 8 raakt.

### **Over privacy & inkijk**

Bewoners van de Bloemgracht (aan de zijde van de Peperstraat) leven aan de achterzijde. Veel van hen gebruiken de achteringang als voornaamste ingang. Het uitzicht (wat nu vrij is) wordt anders als door nieuw gebouw op deze locatie (Blok 8) te plaatsen.

*Er zijn zorgen geuit over de inzicht vanaf de balkons/terrassen van de nieuwbouw van Blok 8. De nieuwe bewoners kijken zo de tuin in. Kan dat niet anders?*

Antwoord: We gaan het ontwerp bekijken met deze opmerking van privacy daarin meegenomen. We komen hier het volgende bewonerspanel op terug.

*Blok 10 ook inzichtelijker maken (op welke afstand deze komt te staan vanaf de Bloemgracht en privacy zorgen).*

Antwoord: in de sessie II (31 maart 2022) zal de ontwikkelaar het ontwerp van Blok 10 presenteren en inzichtelijk maken wat de afstand is van Blok 10 tot de bestaande bouw.

#### **Over erfgrans en inrichting buffer ruimte**

*Hoe ziet de bomenrij eruit (aaneengesloten, hoogte, etc.) die aan de erfgrans wordt geplaatst?*

Antwoord: De invulling van de erfgrans bespreekt ontwikkelaar graag met de bewoners aan de Bloemgracht. Waar hebben zij behoefte aan vanuit privacy oogpunt? In het volgende bewonerspanel komen we hierop terug.

*Wat betekent recht van overpad voor de eigenaren van woningen aan de Bloemgracht?*

Antwoord: Het recht van overpad is het recht om gebruik te maken van de grond van iemand anders. Door dit notarieel vast te leggen wordt gewaarborgd dat de achterkanten van de woningen aan de Bloemgracht toegankelijk blijven, en bewoners van de Bloemgracht er gebruik van kunnen blijven maken. De bestaande bewoners behouden zo hun recht van overpad, over de grond die eigendom van de nieuwe VVE wordt.

*Blijven de erven van woningen aan de Bloemgracht bereikbaar via de achterkant?*

Antwoord: Ja, de tuinen van de woningen aan de Bloemgracht blijven bereikbaar via de achterkant, voor voetgangers en fietsen. Dit wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Dit wordt straks ook met de kopers van de nieuwe woningen van Blok 8 vastgelegd, het wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

*Erfdienstbaarheid: dient dit ook ondertekend te worden door bewoners Bloemgracht? Of kan dit eenzijdig worden opgelegd vanuit de ontwikkelaar?*

Dit kan eenzijdig vanuit de ontwikkelaar worden opgelegd aan de kopers van grondgebonden woningen van Blok 8, en de erfdienstbaarheid zal ook worden vastgelegd in het Kadaster. Hiermee wordt de erfdienstbaarheid voor de bewoners van de Bloemgracht gewaarborgd. Echter, betrokkenheid vanuit de bewoners Bloemgracht (mogelijk ook in het dagelijkse onderhoud) heeft de voorkeur. Te zijner tijd zal ontwikkelaar in overleg treden met een projectnotaris overleggen op welke manier te waarborgen.

#### **Afronding**

Er zijn vragen verzameld voor de bewonerspanels bouwoverlast/funderingen en die over verkeer/parkeren die later worden gehouden.

Vervolgens is plenair afgesloten en vooruitgeblikt op het volgende bewonerspanel van 31 maart. De conclusies van dit bewonerspanel:

- Volgende keer graag meer informatie over het ontwerp van Blok 10. Ook van dit gebouw willen de burens informatie over hoogte, afstand en uitzicht.
- Bezinning is een belangrijk aandachtspunt. En dan met name de vraag hoeveel (zon)licht de nieuwbouw wegneemt op de huizen in de Bloemgracht. Zowel in de tuin als op de gevel.

- Laat dit de volgende keer zien, in een 3D model. De bewoners werken zelf ook aan een model waarin dit te zien is. Het gaat ook om de effecten van Blok 10, niet alleen Blok 8.
- Volgende keer bespreken hoe de grens tussen de nieuwbouw en de Bloemgracht ingericht kan worden. Hoe hoog moet deze groene buffer worden? Wat hebben de bewoners van de Bloemgracht liever: lager, zodat ze erover heen kunnen kijken of hoger waardoor meer privacy is.
  - Volgende keer: meer informatie over planning en proces.

## **31 maart 2022: tweede bewonerspanel**

Op donderdag 31 maart was het tweede bewonerspanel voor de Bloemgracht. Vooraf is afgestemd met het Eigenarencollectief Bloemgracht dat we over het thema bezonning een aparte bijeenkomst organiseren op 21 april. Zo kunnen we dit belangrijke onderwerp goed (gezamenlijk) voorbereiden en hebben we voldoende tijd om het te behandelen. De bewoners hebben dit vooraf per e-mail te horen gekregen. Deze tweede avond is ingericht als inloopavond rond een aantal thema's. Per thema een samenvatting van punten die zijn opgehaald.

### **Privacy & inkijk**

Als belangrijk resultaat van de vorige keer (zorgen die er zijn over inkijk door nieuwe bewoners vanaf hun terras) wordt vanavond aan de bewoners een nieuwe ontwerp optie voor Blok 8 voorgelegd.

1. De nieuwe woningen krijgen een tuin (in plaats van terras op verdieping) waardoor de inkijk vanaf de nieuwbouw in de tuin van de bewoners Bloemgracht verdwijnt. Gevolg van deze optie is dat de ruimte tussen de nieuwbouw en de tuinen krapper wordt. Het is in deze optie niet langer een straat, maar een steeg. Niet toegankelijk met de auto.
2. De tweede optie is de situatie met het terras zoals die ook de vorige keer is gepresenteerd. De nieuwbouw krijgt parkeren op het maaiveld en de achterzijde van zowel nieuwbouw als bestaande bouw zijn bereikbaar via een straat. De nieuwbouw krijgt een terras op de eerste verdieping (en geen tuin).

Twee opties zijn voorgelegd en besproken. Er is (nog) geen overtuigende keuze gemaakt. Een deel van de aanwezigen gaf aan het praktisch niet handig is vinden als hun achterom geen straat maar een steeg wordt. Vooral het bereikbaar houden van de achterom voor verhuizen/verbouwingen werd als argument genoemd. Een aantal bewoners gaf aan juist wel een voorstander te zijn van deze optie (nieuwbouw met tuin) omdat de inkijk daardoor minder wordt. We vragen de bewoners van de Bloemgracht (in aanloop naar en) op het derde bewonerspanel nog eenmaal of zij een duidelijke voorkeur hebben voor één van de varianten.

### **Beheer van de tussengelegen straat/steeg**

Er is door een aantal bewoners de zorg uitgesproken hoe het beheer van de ruimte tussen de nieuwbouw en de tuinen van de Bloemgracht wordt beheerd. Denk aan het vervangen van verlichting of het geval dat de straat/steeg verzakt of tegels scheef komen te liggen. In de toekomstige situatie wordt de grond van de VVE en zodoende zijn zij verantwoordelijk voor het beheer. Wat als dat niet goed gaat en er gedoe ontstaat? Kan het beheer ook in handen van de gemeente komen, alsof het openbaar gebied is. Opportunity zoekt dit uit.

### **Hoe richten we de erfgrens in?**

We hebben deze avond twee opties aan de bewoners voorgelegd hoe de erfgrens ingericht kan worden. Hoog of lager groen? Er is geen uitdrukkelijke voorkeur uitgesproken. Later in het ontwerp proces zal dit opnieuw worden besproken met de bewoners van de Bloemgracht.

### **Planning & proces**

De tijdslijn die is opgeteld waarin de ruimtelijke procedures én de communicatiemomenten in de tijd zijn gezet, is getoond.

### **Ontwerp Blok 10**

Over het ontwerp van Blok 10 (en dan vooral de hoogte) zijn zorgen bij de bewoners van de Jan Windhouwerstraat. Kijken de nieuwe burens straks bij ons naar binnen? Het ontwerp van Blok 10 is getoond en ook de afstanden tussen deze nieuwbouw en de bestaande bouw hebben we laten zien. We hebben ook laten zien (middels de plattegronden van de woningen in Blok 10) dat de kamers in de nieuwe woningen die het meest intensief gebruikt worden, aan de Peperstraat zijde liggen. En de slaapkamers uitkijken op de bestaande burens.

### **Afronding**

Er was geen plenaire afsluiting deze keer. Bewoners gingen naar huis wanneer ze alle informatie hadden bekeken en hun vragen waren beantwoord. Ook deze avond is gebruikt om vragen/zorgen over de bouw (en dan met name voor de woningen met oude funderingen) te inventariseren. Om zo het bewonerspanel van 14 april goed voor te bereiden.

Het is duidelijk dat er zorgen zijn bij burens over de impact van de bouw op de omgeving. De zorgen zijn persoonlijk, hangen ook af van waar de burens wonen. De reacties die we hebben ontvangen zijn wisselend. De ene buurman vindt het plan mooi en waarde toevoegen voor het gebied en maakt zich vooral zorgen over beheer van de pad achter de tuinen. De andere buur vreest inblik en privacy, maar vindt het wel fijn dat de straat er beter uit komt te zien. De volgende vindt nieuwbouw überhaupt niet passend op deze plek met de karakteristieke Bloemgracht zo nabij. Weer een ander heeft zorgen over parkeren. Eén eenduidige conclusie is er niet.

## **21 april 2022: derde bewonerspanel**

Suzanne Witteman (voorzitter) opent de avond en heet iedereen welkom bij het derde bewonerspanel Bloemgracht. Er zijn circa 12 mensen aanwezig. Het is een extra ingelaste bijeenkomst waarin we plenair stilstaan bij het thema bezonning & lichtinval. Een belangrijk onderwerp voor de bewoners van de Bloemgracht. Zij willen weten (en zien) welk effect de nieuwbouw (voornamelijk Blok 8 en 10) heeft op de bestaande bebouwing qua schaduwwerking en verminderde lichtinval.

De ontwikkelaar heeft het effect van de nieuwbouw qua bezonning in 3D inzichtelijk gemaakt. Deze video is terug te vinden op deze website.

Tijdens het eerste bewonerspanel zijn de zonnestudies in 2D reeds gedeeld. In nauwe afstemming met het Eigenarencollectief Bloemgracht is voor deze avond een zonnestudie in 3D voorbereid. De video geeft inzicht in de effecten qua zon/schaduw in de tuin én op de gevels, in alle seizoenen. Ook is een voorbeeld berekening gemaakt van de TNO Norm op een door het bewonerscollectief aangedragen woning (Bloemgracht 24).

Na een korte voorstel ronde van de aanwezige geeft Suzanne een korte introductie over de verloop van de avond. Hester Stuivenberg (architect PPHP) zal een korte presentatie geven en daarin de 3D video laten zien. Vervolgens is er ruimte voor vragen. Deze derde bijeenkomst is tevens het afsluitende bewonerspanel Bloemgracht. Suzanne zal stilstaan bij de afronding en vanavond wordt aan de aanwezigen nog een vraag voorgelegd, namelijk wat de voorkeursvariant is voor buitenruimte van Blok 8 (terras versus tuin). Deze varianten zijn besproken op de informatiebijeenkomst op 31 maart.

### **Ontwikkeling ontwerp Blok 8**

Hester Stuivenberg neemt de aanwezigen mee - voordat we de 3D video tonen - in het ontwerpproces tot nu toe. De Peperstraat is onderdeel van de ontwikkeling van Zaandam Centrum-Oost. De ambitie is dat het een fijne plek wordt om te zijn waar mensen wonen en fietsers en voetgangers centraal staan. Een plek waar mensen elkaar ontmoeten.

### **Zonnestudie**

We lopen samen door de 3D video. Uit de 3D zonnestudie is op hoofdlijnen te concluderen dat de nieuwbouw in de zomer geen en in de lente/herfst/winter wel effect heeft op de bezonning van de woningen aan de Bloemgracht. Om iets te kunnen zeggen over en in welke mate dit effect heeft, is in de studie in samenwerking met de bewoners op zeer gedetailleerd niveau onderzoek gedaan. Het is hierbij van belang naar de verschillende woningen, seizoenen en tijdstippen te kijken. Deze informatie is terug te vinden in de video op de website.

Hester benoemt dat er geen wetgeving is voor bezonning, maar wel gemeentelijk beleid dat is vastgelegd in Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020. Dit betreft een richtlijn, die gemotiveerd dient te worden in het ruimtelijk plan (niet in het bestemmingsplan). Onderdeel hiervan is de TNO-norm. Er bestaat een 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Hierbij hanteert de gemeente de eis van tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10 graden. Op verzoek is er gekeken naar Bloemgracht 24. Daarnaast is op verzoek 21 december meegenomen in de 3D video.

De resultaten, uitgaande van 19 februari en 21 maart, zijn als volgt: In de huidige situatie voldoet de TNO-norm op de eerste verdieping. De TNO-norm voldoet niet op de begane grond in de huidige situatie. Er is op 19 februari in de huidige situatie 1:45 uur zon op TNO-meetpunt op de begane grond.

In het huidige ontwerp voldoet de TNO-norm op de eerste verdieping. De TNO-norm voldoet niet op de begane grond in het huidige ontwerp. Er is op 19 februari in het huidige ontwerp 0 uur zon op het TNO-meetpunt op de begane grond.

De meting op 21 maart laat zien dat er in de huidige situatie 2:39 uur zon is op het TNO-meetpunt. Het huidige ontwerp laat zien dat er 2:13 uur zon is op het TNO-meetpunt op 21 maart.

### **Voorstel ontwerp aanpassing: mansardekap**

Om het effect van de schaduw voor de direct omwonenden aan de Blomgracht te minimaliseren, heeft het ontwerpsteam een studie gedaan. En er wordt een optimalisatie voorgesteld waarop het ontwerp wordt aangepast. Doordat het dak een andere vorm krijgt (een zogenaamd mansarde kap) wordt het effect van de schaduw verminderd. De vorm van het dak zorgt ervoor dat er meer zonlicht doorgelaten wordt. In het aangepaste ontwerp is er op 19 februari (meetpunt) 30 min méér

zonlicht op de gevel en binnen. Met de optimalisatie is er op 21 maart 2:39 uur zon op het TNO-meetpunt van de begane grond. Dit is gelijk aan de bestaande situatie.

De resultaten hiervan zullen in beeld worden gebracht en in de informatiebijeenkomst in juni met alle bewoners worden gedeeld.

### Vragen

*De bezonning is natuurlijk maar een deel van licht. Wat mij zorgen baart is wat er gebeurt als er geen zon is, wat is dan de intensiteit van het licht als het gebouw er is? Wordt het donkerder binnen omdat er een nieuw gebouw komt? Is dat te meten?*

Antwoord: Wij hebben het niet gemeten, en kunnen het niet uit deze modellen halen. Ontwikkelaar gaat navragen of we dit kunnen meten/onderzoeken. Voor nieuwbouw zijn er deze onderzoeken wel - een zogenoemde daglichtberekening, we kijken of we dit ook voor een bestaande woning kunnen onderzoeken. We zullen dan Bloemgracht 24 weer als voorbeeld nemen.

*Welke data (TNO norm) zijn gebruikt voor de bezonningstudie (2D) die is getoond vanavond?*

Antwoord: De data die zijn gebruikt voor de bezonningstudie zijn als volgt: lente 21 maart, zomer 21 juni en herfst 21 september. De winter is op verzoek van het Eigenarencollectief ook inzichtelijk gemaakt, op 21 december. Op basis van de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020 (meetpunt vensterbank) is uitgegaan van de situatie tussen 19 februari en 21 oktober.

*Wat is het verschil in bezonning en lichtinval van de achterkant van woningen aan de Bloemgracht, tussen Blok 08 met drie woonlagen en Blok 08 met vier woonlagen?*

Antwoord: We hebben het onderzoek naar bezonning gedaan met het huidig ontwerp van Blok 08 met vier lagen waarvan de achterzijde een (schuine) kap heeft. N.a.v. de zorgen die zijn geuit in de bewonerspanels is een optimalisatie voorgesteld van de vorm van de aangepaste kap (mansardekap). Dit resulteert in een half uur langer zon op de gevel in de lente/herfst. We hebben om goed te kunnen vergelijken ook gekeken naar dat wat er gebeurt als er aan de achterzijde een verdieping afgehaald wordt. Dit heeft echter het zelfde effect op het zonlicht in de tuin van de bewoners, als de voorgestelde aanpassing van de kap.

*Waarom kan het gebouw niet een verdieping lager? Wij begrijpen ook wel dat er geen woonkamer onder de grond kan. Maar wat zijn dan die randvoorwaarden waarom dit niet kan?*

Antwoord: Ten eerste, het is technisch aanzienlijk ingewikkelder. Ten tweede het is duur. Ten derde, programmatisch is het minder interessant om in de grond te bouwen en daglicht is vereist in het bouwbesluit. Goed om te melden is dat tijdens de studie naar de optimalisatie, het voorstel om een andere vorm aan het dak te geven van gebouw 8, hebben we ook gekeken naar dat wat er gebeurt als er aan de achterzijde een verdieping afgehaald wordt (ondanks gevolgen voor het programma). Dit heeft echter het zelfde effect op het zonlicht in de tuin van de bewoners, dan de aanpassing van de kap

*Is een dakkapel optioneel?*

Antwoord: We hebben dit met de gemeente besproken en gaan het mee nemen in het ontwerp en besluiten waar ze gaan komen. Kortom, niet optioneel. Ze komen niet op de vierde verdieping.

*Aan het eind van het blok, hoekhuisje, verandert daar nog de situatie?*

Antwoord: De voorgestelde optimalisatie heeft geen effect op het volume aan het uiteinde van het blok.



### **Privacy en inkijk**

Suzanne blikt terug op de bewonerspanels die zijn geweest en rond daarmee deze serie bewonerspanels Bloemgracht vanavond af. Met nog een belangrijke punt ter bespreking: privacy en inkijk. Er zijn eerder twee varianten voorgelegd voor Blok 8. De eerste variant met het terras, waarbij er een straat tussen de gebouwen is. De tweede (nieuwe) variant met tuin (betekent minder inkijk in de tuin), en waarbij er geen straat maar een achterpad is tussen de nieuwe en bestaande tuinen. Als we kiezen om de tuin variant uit te gaan werken, moeten de nieuwe bewoners hun auto parkeren in de garage. We horen graag vanavond de mening van de aanwezigen. Alle aanwezigen kunnen schriftelijk laten weten welke variant de voorkeur heeft en waarom. Het ontwerpteam neemt dit mee in de verdere uitwerking.

### **Beheer tussenruimte**

Een ander openstaand punt is nog het beheer en de eigendomssituatie van de ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing. De grond koopt Opportunity Vastgoed van de gemeente. Daarna wordt het eigendom van de VVE. De VVE is dan ook de partij die het beheer van deze ruimte straks verzorgt. Er is in een eerdere sessie gevraagd of het mogelijk is om het beheer door de gemeente te laten doen. Dat is niet gewenst, en lastig omdat dan alle financiële afspraken anders moeten worden. Maar ook omdat je er dan voor kiest dat het altijd openbaar gebied moet zijn. Zeker in het geval van de optie tuin (met steeg) is het denkbaar (voor de veiligheid) dat de steeg wordt afgesloten met een hek. Waarvan bewoners van de Bloemgracht wiens tuinen uitkomen op de steeg, dan een sleutel krijgen. Deze optie vervalt als het gebied van de gemeente is.

### **Afronding**

Suzanne bedankt alle aanwezigen en in het bijzonder het Eigenarencollectief Bloemgracht voor het meedenken en de aanwezigheid op alle bijeenkomsten. Samenvattend nog een aantal afspraken:

- Er komen nog bewonerspanels over verkeer & parkeren op 18 mei en 1 juni.
- Er komt een presentatie van het ontwerp, voordat de vergunning wordt ingediend, op 29 juni.
- We leggen in het verslag vast hoe de juridische constructie wordt t.a.v. de eigendom situatie van de steeg/straat tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw.
- We laten de lichtinval onderzoek (daglichtberekening), voor Bloemgracht 24 als voorbeeldwoning.
- Alle presentaties en de 3D video staan op [www.vernieuwingpeperstraat.nl](http://www.vernieuwingpeperstraat.nl)