

Verslag Peperstraatoverleg

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam

Datum: 5 november 2024

Verslag: De Wijde Blik

Aanwezig zijn vertegenwoordigers van: Tegen de Sloop, Bewonerscommissie Beatrixflat, VvE de Boeg en De Centrale Klankbordgroep Centrum Oost. Er is een afmelding binnengekomen van een andere vertegenwoordiger van VVE De Boeg. Het Eigenarencollectief Bloemgracht, de Bewonerscommissie Peperstraat, de VvE Cabo Verde en de Bewonerscommissie PL Tak zijn afwezig. Daarnaast zijn aanwezig vanuit de gemeente: de procesmanager en de omgevingsmanager. Ook de ontwikkelaar van Opportunity Vastgoed is aanwezig.

Opening

De voorzitter, Suzanne Witteman, opent de bijeenkomst om 19:30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Het doel van dit overleg is om de vertegenwoordigers uit het gebied bij te praten over planning en proces. We willen het vanavond ook hebben over de manier van communicatie en informatie die vanaf dit moment anders ingericht wordt. Dat heeft met de volgende fase van het project te maken. Het Peperstraatoverleg in deze vorm komt te vervallen. Dit is de laatste keer.

Planning en proces (Stand van zaken)

De ontwikkelaar geeft een toelichting op de stand van zaken. Er worden, nu de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad achter de rug is en de omgevingsvergunning fase 1 is verleend, voorbereidingen getroffen voor de sloopwerkzaamheden van fase 1. Vanaf januari 2025 zijn alle huurders uit fase 1 verhuisd en gaan de werkzaamheden van start. De communicatie gaat zich vanaf dan richten op het informeren van de omgeving over de werkzaamheden en de stappen, die daaruit volgen. We sturen op korte termijn (deze week nog) een brief aan de buurt en een uitnodiging voor een inloopbijeenkomst. Er komt een omgevingsmanager vanuit de ontwikkelaar, die in de eerste periode (samen met de omgevingsmanager van de gemeente) aanspreekpunt wordt voor de omgeving. En we gaan werken met de Bouwapp als communicatiemiddel met de omgeving.

Daarnaast loopt er nog de aanvraag van de omgevingsvergunning voor fase 2. Die wordt momenteel ambtelijk beoordeeld door de gemeente, op zaken als bijvoorbeeld het bouwbesluit, brandveiligheid, constructie en flora en fauna. Als we meer weten over de planning van de terinzagelegging, wordt dat gecommuniceerd. We verwachten hierover in 2025 meer over te kunnen laten weten, in het eerste of tweede kwartaal.

Daarnaast is er de herhuisvesting van de bewoners uit fase 2. We zijn op dit moment in overleg met de gemeente over de planning, o.a. voor het afgeven van de peildatum. Als daarover meer bekend is, dan informeren we daar de desbetreffende huurders van fase 2 over.

De voorzitter geeft aan dat er ook de Participatie-Adviesgroep MAAK.Centrum Oost is, waar een aantal van de aanwezigen vanavond ook aan deelnemen. Deze adviesgroep buigt zich over participatie in het grotere gebied Centrum Oost, waar ook de Peperstraat deel vanuit maakt. De adviesgroep kan bijvoorbeeld ook meedenken over de wijze van participeren rond het plan voor de openbare ruimte in de Peperstraat.

Vragen van de deelnemers

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Beatrixflat vraagt of er wel al een uitspraak is over de huurder die nog in fase 1 woont. De ontwikkelaar geeft aan dat er een vonnis is van de rechtbank, met beëindiging van de huurovereenkomst. De overeenkomst wordt opgezegd en op 31 december moet de huurder verhuisd zijn. De vertegenwoordiger vraagt of de huurder nog in beroep kan gaan. De ontwikkelaar meldt dat dit kan, maar dat de rechter heeft gezegd dat hij wel verhuisd moet zijn op 31 december, ook als hij in beroep gaat.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt wanneer de uitspraak van de voorlopige voorziening wordt verwacht. De procesmanager van de gemeente geeft aan geen zicht te hebben op de planning hiervan. De vraag wordt gesteld of de ontwikkelaar hier niet op moet wachten. De ontwikkelaar meldt dat zij binnen het bestaande bestemmingsplan mogen slopen en dat zij en de gemeente daarom niet verwachten dat de rechter een voorlopige voorziening zal treffen. Voor de sloop hoeft dan ook niet gewacht te worden totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De vertegenwoordiger van VVE de Boeg vraagt zich of wat het voor zin heeft gehad om een voorlopige voorziening aan te vragen als er even goed gestart kan worden met de sloop? De procesmanager van de gemeente legt uit dat dat het aanvragen van een voorlopige voorziening in dit geval waarschijnlijk inderdaad geen zin heeft. Je vraagt een voorlopige voorziening namelijk aan om te voorkomen dat een besluit, in dit geval zijn dat de vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning voor fase 1, wordt uitgevoerd voordat de rechter een uitspraak heeft gedaan inzake de beroepen. De genomen besluiten gaan echter over de nieuwbouw en niet over de sloop van de panden. Daarvoor hoeft geen besluit genomen te worden,

Omdat er dus ook onder het huidige bestemmingsplan gesloopt mag worden. In het geval dat de Raad van State later besluit om het bestemmingsplan en daarmee ook de omgevingsvergunning te vernietigen, dan mag er dus niet gebouwd worden volgens de plannen, waarover we de afgelopen jaren hebben gesproken. Theoretisch zou de ontwikkelaar dan wel binnen de regels van het oude bestemmingsplan nieuwe gebouwen mogen bouwen.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Beatrixflat vraagt of het te vergelijken is met een situatie in Noord Holland, waar een datacentrum gebouwd werd zonder vergunning. De procesmanager van de gemeente kent deze casus niet, maar als het zo is dat dat gebouw afgebroken moest worden, dan heeft een ontwikkelaar op eigen risico gebouwd. Als de rechter wel een voorlopige voorziening heeft getroffen, mag een ontwikkelaar hoe dan ook niet bouwen.

De procesmanager benadrukt dat in het geval van de Peperstraat de ontwikkelaar heeft aangegeven niet te gaan bouwen, voordat er een uitspraak is van de Raad van State. Dit staat dus los van de sloop, die met een sloopmelding kan worden uitgevoerd.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt of de ontwikkelaar nog steeds voornemens is dat fase 2 pas wordt gesloopt, als fase 1 gebouwd is. De ontwikkelaar geeft aan dat zij nu de fasering aan het bestuderen zijn. De huurwoningen in fase 1 zullen sowieso allemaal klaar zijn voor fase 2 wordt gesloopt. De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop en de vertegenwoordiger van de Beatrixflat geven aan dat dit anders is dan de afspraak was. De ontwikkelaar geeft aan dat zij nu aan het kijken zijn naar de fasering. De bouw van de nieuwe gebouwen is een ingrijpend project met een complexe planning. We hebben deze toezegging gedaan, met het oog op de doorstroming van de huurders van fase 2 direct naar de nieuwbouw huurwoningen in fase 1. Dat blijft mogelijk en gewaarborgd. Het zou kunnen dat de blokken 7 en 8 later worden gebouwd. Dat heeft te maken met het bereikbaar houden van de omgeving tijdens de bouw. De procesmanager van de gemeente wijst er op dat het in niemands belang zal zijn als het project onnodig langer gaat duren. Meer kunnen we hier nog niet over zeggen, want dit is nog onderwerp van onderzoek en overleg.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Beatrixflat vraagt of de gemeente meer weet over metingen op de Oostzijde, het leek of ze bezig waren met de sanering van de bodem. De procesmanager van de gemeente weet hier niets van.

De omgevingsmanager van de gemeente geeft aan dat het natuurlijk wel leefbaar moet blijven, ook rondom de woningen van fase 2. Dit heeft de aandacht van de gemeente. De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Beatrixflat merkt op dat het de laatste periode beter gaat met schoonmaken. Graag ook aandacht voor de tegels, vooral bij de uitgang van de lift. Mensen met een scooter kunnen er bijna niet langs. De afspraak wordt gemaakt om zo direct even te gaan kijken.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt aandacht van de gemeente voor de situatie, vooral in de nacht, rond de kiosken. Het is bij de gemeente bekend en gemeld. De procesmanager geeft aan dat burens vooraf moeten worden gemeld.

De voorzitter dankt iedereen voor de komst op dit overleg en alle andere keren. De inzet en het meedenken van de vertegenwoordigers uit de omgeving werd zeer gewaardeerd. We zien elkaar weer op andere momenten.