

Verslag overleg Peperstraat

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam

Datum: 11 oktober 2022

Verslag: Esther Demarteau (Notu-flex Secretariaatsdiensten) & De Wijde Blik

1. Opening

De voorzitter, Suzanne Witteman, opent de bijeenkomst om 19.35 uur en heet alle aanwezigen welkom. Mevrouw Witteman is als onafhankelijk voorzitter gevraagd de bijeenkomst te leiden. De aanwezigen stellen zich kort voor.

2. Mededelingen

Rutger de Klerk stelt zich voor als omgevingsmanager van de gemeente Zaanstad. Hij is sinds kort betrokken en is nog bezig met een kennismaking met het gebied en haar bewoners. Hij is vanuit de gemeente eerste aanspreekpunt voor het project Peperstraat. Ook kan hij intern informatie ophalen als dit gewenst is en op termijn zal hij aanspreekpunt zijn in de fase van de uitvoering en bijvoorbeeld betrokken zijn bij het toetsen van de (BLVC-)plannen van de aannemer. Rutger de Klerk zal tweemaal per week een inloopsprekkuur gaan houden, zodat betrokkenen hun vragen kunnen stellen over ruimtelijke zaken binnen het project. Op een later moment zal gecommuniceerd worden op welke dagen en tijdstip dit spreekuur zal worden gehouden.

De Bewonerscommissie Peperstraat raadt aan goed te communiceren wanneer het spreekuur is en wie de doelgroep is. Dus welke mensen kunnen er heen om vragen te stellen? Het is belangrijk dit scherp te krijgen.

Eigenarencollectief Bloemgracht: is de heer De Klerk aanspreekpunt voor de fase waarin het perceel bouwrijp wordt gemaakt? Wordt daarna het stukje overgegeven aan de omgevingsmanager van de aannemer project Peperstraat of is de heer De Klerk gedurende het gehele project aanwezig? Ontwikkelaar antwoordt dat er – zoals ook afgesproken met de omgeving – ook vanuit de aannemer een omgevingsmanager zal worden aangesteld.

De heer De Klerk is gedurende het hele project voor gemeentelijke zaken het aanspreekpunt. Hij werkt voor het grotere gebied Centrum Oost. De heer De Klerk zal vaste deelnemer worden van het Peperstraatoverleg en wordt binnenkort in de nieuwsbrief geïntroduceerd. De voorzitter zal zijn gegevens: mailadres en telefoonnummer delen met de deelnemers aan het Peperstraatoverleg. (**actie**)

3. Terugblik 8 september 2022 bijeenkomst

Op 8 september is een bijeenkomst georganiseerd door de gemeente, met als doel het geven van een toelichting op de procedure en een uitleg hoe bezwaar kan worden gemaakt op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep geeft aan dat hij de indruk had dat de gemeente kort voor de besluitvorming deze toelichting zou geven op de procedure, zodat dit nog helder in de geest van de betrokkenen zou zitten op het moment dat zij bezwaar willen maken. Nu de planning van de besluitvorming naar achter te geschoven, zit hier meer tijd tussen. Hij meent dat de informatie niet meer vers in het geheugen zit op het moment dat de daadwerkelijke ter inzage start.

Hij geeft daarbij aan dat de datum van de bijeenkomst laat is gecommuniceerd. De ontwikkelaar geeft aan dat tegemoet is gekomen aan de wens om een dergelijke bijeenkomst te organiseren. De voorzitter vult aan dat reeds in juli en augustus is gecommuniceerd over deze bijeenkomst, het is niet zo dat deze bijeenkomst te laat is aangekondigd.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep meent dat het logisch is dat de ter inzage legging periode juist start met een uitleg van de (bezwaar)procedure door een jurist. Hij of zij zou toelichten welke mogelijkheden de burgers hebben om bezwaar te maken. Hij verzoekt de gemeente of er (bij de bijeenkomsten die nog volgen tijdens de periode van de ter inzage legging) er ook ruimte is voor het stellen van vragen over de procedures.

Het verslag van 8 september 2022 en de presentatie staan op de website en bewoners en omwonenden kunnen altijd aanvullende vragen stellen. De voorzitter benoemt dat juist omdat het besluitvormingsproces zo ingewikkeld is, de ontwikkelaar heeft gepoogd de uitleg te vereenvoudigen door het opstellen van een schematisch stappenplan. Dit stappenplan is in de meest recente nieuwsbrief genoemd en staat ook op de website.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Beatrixflat geeft aan dit een helder stappenplan te vinden.

De Bewonerscommissie Peperstraat geeft aan dat meerdere huurders hebben aangegeven het géén duidelijk stappenplan te vinden. De informatie is onduidelijk, teveel input, geen data en taalgebruik is onbegrijpelijk. Ook geeft vertegenwoordiger van de Bewoners Commissie Peperstraat aan dat er ook bewoners van de Peperstraat zijn die geen Nederlands spreken en/of lezen. En dat zij informatie missen.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Peperstraat heeft naar aanleiding van het verslag van 8 september 2022 nog enkele opmerkingen en zou deze graag toevoegen. Spreekster zal de opmerkingen doorgeven aan de heer De Klerk. **(actie)**

De vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht vindt het verslag een goede weergave van hetgeen is gezegd. Spreker kan zich voorstellen dat mensen ondersteuning nodig hebben bij het indienen van zienswijzen, wellicht kan er een handleiding hiervoor worden opgesteld.

Er wordt een vraag gesteld over het verspreidingsgebied van het verslag. Deze lijkt nu alleen in de Peperstraat te zijn verspreid en niet in de omliggende straten. De gemeentelijke projectsecretaris zal nagaan wat het verspreidingsgebied is geweest. **(actie)**

4. Planning

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Beatrixflat geeft aan dat het verwarrend is als er met data van bijeenkomsten wordt geschoven. Zeker met het Peperstraat overleg, het is beter als deze data gewoon vast staan en er niet onnodig wordt geschoven. De voorzitter neemt deze opmerking ter harte. De data van dit overleg blijven staan en het overleg gaat door, ook al kan een aantal deelnemers er niet bij zijn. Voor 2022 staat nog één overleg gepland op 8 december en voor 2023 zal een nieuw schema gemaakt worden. **(actie)**

De planning van de besluitvorming is gewijzigd en de bijgewerkte planning is ter vergadering rondgedeeld. De ontwikkelaar geeft een toelichting op de stappen die in de komende maanden volgen. De planning schuift op omdat meer tijd nodig is voor het toetsen van de stukken van de omgevingsvergunning fase 1. Op de website wordt de nieuwe planning gepubliceerd en gecommuniceerd middels een nieuwsbrief. **(actie)**

De voorzitter van de Bewonerscommissie Peperstraat informeert of het Spreekuur funderingsloket ook voor de eigenaren van de hoekwoningen op de Peperstraat wordt georganiseerd. De ontwikkelaar antwoordt bevestigend, deze eigenaren worden meegenomen in de uitnodigingen. Op zeer korte termijn informeert de ontwikkelaar de betrokkenen hierover.

De voorzitter van de Bewonerscommissie Peperstraat vraagt of Opportunity Vastgoed al een risico afweging heeft gemaakt om eventueel de uitspraak van de Raad van State bij een beroepsprocedure niet af te wachten.

. De ontwikkelaar zal t.z.t. een risico-inventarisatie maken. De ontwikkelaar legt uit dat ze nog niet weten hoe dit gaat verlopen, omdat er nu nog geen inzicht is in de zienswijzen. In de planning en voor

de herhuisvesting wordt de eerste mogelijke start van de sloop gehanteerd, dat is na besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan.

De planning is onder voorbehoud en aan verandering onderhevig. Momenteel is de toetsing van de omgevingsvergunning bepalend. Wanneer meer bekend is over het proces, zullen concrete data worden toegevoegd aan de planning en gecommuniceerd via een (nieuws)brief.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep vraagt waarom het participatierapport, inclusief de reacties van de deelnemers Peperstraatoverleg, nog niet is gedeeld met de deelnemers. Dit had al lang moeten gebeuren, zoals ook staat omschreven in het participatieprotocol van de gemeente Zaanstad. De voorzitter van de Bewonerscommissie Peperstraat wil ook graag weten hoe dit zit, zij had ook gevraagd of ze vast het nawoord mocht lezen en vindt het apart dat het rapport nog niet gedeeld is.

De voorzitter licht toe dat de reacties van de deelnemers van het Peperstraatoverleg (zoals afgesproken) als bijlagen bij het rapport zijn opgenomen. En de voorzitter heeft een nawoord geschreven, waarin niet inhoudelijk is ingegaan op de ontvangen reacties. Hierna is het rapport aangeboden aan de gemeente. Het idee was dat het openbaar maken van het rapport, samen zou vallen met de volgende raadsinformatiebrief. Het college informeert de gemeenteraad dan over de stand van zaken, en maakt dan ook het rapport openbaar. De projectsecretaris van de gemeente zegt toe uit te zoeken of het rapport eerder gedeeld kan worden. (**actie**) De voorzitter (en tevens opsteller van het rapport) is daar graag toe bereid, als dat van de gemeente ook kan.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep benadrukt dat vertegenwoordigers ook moeten weten wat er is gezegd door elkaar over participatie. Dit is een heikel punt binnen Zaanstad. Juist het 'achterhouden' van participatieverslag zet kwaad bloed.

De voorzitter van de Bewonerscommissie Peperstraat vraagt wanneer er een Bibob onderzoek zal plaatsvinden. De ontwikkelaar geeft aan dat een Bibob onderzoek onderdeel is van de omgevingsvergunning.

De voorzitter van de Bewonerscommissie Peperstraat vraagt of het koopcontract met ZVH al rond is? De ontwikkelaar antwoordt dat partijen overeenstemming hebben bereikt, maar het pand nog niet is geleverd. Dat gebeurt als de panden leeg zijn. De herhuisvesting van de huidige huurders van ZVH is nog bezig. De verwachting is dat in het voorjaar 2023 alle ZVH woningen leeg worden opgeleverd. Er is ook overleg met de eigenaar van de koopwoning die vastzit aan de ZVH-panden.

Op 27 oktober 2022 is een bijeenkomst waarbij huurders worden geïnformeerd over de terugkeermogelijkheid. Wanneer de bewonerscommissies input voor deze bijeenkomst willen aanleveren, is dat welkom. De ontwikkelaar zal presenteren welke types woningen beschikbaar zijn en vanaf dat moment kunnen huurders die willen terugkeren, hun voorkeur doorgeven middels voorinschrijving. Ook zijn dan de prijzen (bandbreedtes) van de huurwoningen bekend en de locaties van de huurwoningen.

De voorzitter van de Bewonerscommissie Peperstraat informeert of huurders die een voorinschrijving inleveren dan ook terugkeergarantie hebben. De Bewonerscommissie Peperstraat weet dat dit niet is, maar geeft aan dat zij vindt dat het zeer onduidelijk wordt gecommuniceerd naar de huurders toe. De huurders gaan er vanuit dat het opgeven van voorrang inhoudt dat ze allemaal terug kunnen keren. Het advies is om dit duidelijk(er) te communiceren.

En stelt de vraag: wanneer op één huis meerdere mensen reageren, wie gaat er dan voor? Belangrijk is duidelijk te communiceren over de voorwaarden voor terugkeer, zeker omdat niet alle huurders Nederlands spreken.

De afspraken omtrent voorrang, terugkeren en volgorde staan omschreven in het Sociaal Plan. De ontwikkelaar zegt toe de voorwaarden waaronder mensen kunnen terugkeren goed uit te leggen.

Op de vraag hoe het zit met terugkeren en of huurders een terugkeergarantie krijgen, antwoordt de ontwikkelaar dat huurders die willen terugkeren, straks met voorrang kunnen terugkeren. Het is geen terugkeergarantie, maar een mogelijkheid met voorrang mits passend voor het huishouden.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep vraagt of het ook mogelijk is voor zittende huurders om vooraf op meerdere appartementen te kunnen inschrijven en of dit duidelijk gecommuniceerd kan worden naar de bewoners. De ontwikkelaar zegt dat dit kan en dat ze dit meenemen in de uitleg over het inschrijven.

De voorzitter van de Bewonerscommissie Beatrixflat vraagt of de huurprijs van de nieuwe woningen al zijn vastgesteld en wordt het voornemen van de landelijke politiek om dit bij te stellen meegenomen? Volgens de ontwikkelaar is nog niet bekend hoe het puntensysteem gaat veranderen. De bandbreedtes zijn bekend en daarbinnen verwacht men geen grote verschuivingen.

De voorzitter van de Bewonerscommissie Peperstraat verzoekt om tijdens de bijeenkomst op 27 oktober 2022 ook een toelichting te verzorgen wat betreft de hoogte van de sociale huur. Tevens voorlichten wanneer een huurder wel of niet in aanmerking komt voor huurtoeslag, want dat moet ook meegenomen worden in het passend toewijzen.

De ontwikkelaar verduidelijkt dat de huurtoeslag per huurder wordt bepaald. De sociale huurgrens is wettelijk vastgelegd op maximaal € 763,- prijspeil 2022. Aan ZVH is gevraagd aan te geven wat de aftopping is.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep vraagt of de bescherming van de middelhuis (dit op niveau houden) ook wordt meegenomen? De ontwikkelaar geeft aan dat hierover afspraken worden gemaakt met de gemeente in de anterieure overeenkomst.

Stand van zaken Adviesgroep Maak Centrum Oost

De projectsecretaris van de gemeente geeft een toelichting. Recent is voor de tweede keer een bijeenkomst met deze adviesgroep geweest. Deze groep richt zich op de participatie van projecten in heel Centrum Oost en bestaat uit bewoners, ondernemers, raadsleden en ambtenaren. In dit team wordt besproken hoe de participatie goed kan worden opgepakt. Momenteel worden leden geworven en wordt een plan van aanpak geschreven om een zo breed mogelijke doelgroep te bereiken. Bij de volgende bijeenkomst Peperstraatoverleg is meer bekend over de inhoud van het plan van aanpak en volgt een toelichting op het plan.

De vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht vraagt of het klopt dat de adviesgroep zich gaat bezighouden met het verbeteren van de participatie voor alle projecten binnen Centrum Oost, met uitzondering van de Peperstraat. Omdat dat traject al in een ver stadium is. De projectsecretaris van de gemeente erkent dat de adviesgroep inderdaad betrokken wordt bij alle projecten in Centrum Oost. En dat de participatie rond dit project Peperstraat, daar niet op de agenda zal staan.

5. Rondvraag

De vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht heeft voor de zomer een mail gestuurd aan mevrouw Cuppen met een aantal vragen die nog niet zijn beantwoord. Het betrof de volgende vragen:

- Wat gaat er gebeuren met het feit dat de erfgrans zoals in het kadaster staat en de werkelijke situatie niet gelijk zijn? Wat gaat de gemeente doen met de grond tussen de tuin achter de Bloemgracht en parkeerplaats? Sommige grond is van de gemeente en andere weer van de huiseigenaren.
- Is het mogelijk om op het pleintje bij de Bonifatiuskerk parkeerplaatsen te realiseren?

De projectsecretaris van de gemeente zal mevrouw Cuppen verzoeken de vragen te beantwoorden. **(actie)**

De vertegenwoordiger van de VVE De Boeg vraagt zich af waarom binnen het centrum van Zaandam verschillende parkeernormen worden gebruikt. Bij het ene project wordt uitgegaan van 100% en andere van 60%, terwijl de Peperstraat het parkeren ook nog moet delen met de supermarkt en bezoek aan de binnenstad. Spreker vindt de parkeernorm erg mager en vreest dat deze te kort is. Een tekort aan parkeerplaatsen zal effect hebben op de hele buurt. De voorzitter wijst erop dat deze vraag ook via de mail is gesteld en de gemeente voor een antwoord gaat zorgen.

Vervolgens informeert de vertegenwoordiger van de VVE De Boeg of wordt nagedacht over een gescheiden watersysteem in de nieuwe woningen, zeker gezien de huidige schaarste van water. De

ontwikkelaar legt uit dat in de nieuwbouw rekening wordt gehouden met een gescheiden rioleringsplan.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep merkt hierbij op dat volgens het ontwerp het hemelwater van de platte daken het riool in gaat (al dan niet gescheiden) en dat het ontwerp niet voorziet in een opslag/buffer ten behoeve van de bomen van het groene dak van de parkeergarage. Ontwikkelaar reageert dat in het ontwerp wel degelijk rekening wordt gehouden met een buffersysteem van regenwater op de platte daken.

De Bewonerscommissie Peperstraat vraagt wanneer de anterieure overeenkomst wordt getekend. Opportunity Vastgoed geeft aan dat de verwachting is dat dit eind november a.s. zal zijn. Er spelen nog een paar kleine punten.

Er wordt gesproken over de uitspraak die binnenkort wordt verwacht over het wel of niet rekening houden bij het bepalen van de stikstofuitstoot van de bouwfase. Als de rechter bepaalt dat de bouw zelf ook meegenomen moet worden, dan zal Opportunity de gevolgen ervan in kaart brengen. Ontwikkelaar reageert door te noemen dat eerder uitgevoerde stikstof onderzoeken met/in de bouwfase er niet voor zorgde dat het project Peperstraat geen doorgang kon vinden. In algemene zin zal geen bouwvrijstelling voor nieuwbouwprojecten in Nederland wel degelijk effect hebben.

De voorzitter bedankt eenieder voor zijn bijdrage. Daarna sluit zij de vergadering om 20.45 uur.