

Verlag overleg Peperstraat - concept

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam
Datum: 21 juni 2022
Verlag: Esther Demarteau (Notu-flex Secretariaatsdiensten) & De Wijde Blik

Aanwezig:

1. Opening

De voorzitter, Suzanne Witteman, opent de bijeenkomst om 19.35 uur en heet alle aanwezigen welkom. Mevrouw Witteman is gevraagd voorzitter te zijn van dit Peperstraat Overleg. De aanwezigen stellen zich kort voor. Mevrouw Witteman waardeert dat de aanwezigen nu ook weer de tijd nemen om naar deze bijeenkomst te komen.

Aanwezig zijn vertegenwoordigers van: Eigenarencollectief Bloemgracht, Bewonerscommissie Peperstraat, Tegen de sloop, Centrale Klankbordgroep Centrum Oost, VVE De Boeg, Bewonerscommissie Beatrixflat, De Wijde Blik, de gemeente Zaanstad en Opportunity Vastgoed. VvE Cabo Verde is afgemeld voor vanavond evenals de Bewonerscommissie PL Tak.

Mevrouw Cuppen is wegens ziekte afwezig. Vragen voor de gemeente zullen aan haar worden doorgegeven, zodat deze achteraf beantwoord worden.

Een agendavoorstel is rondgestuurd en als reactie daarop is een aantal vragen/reacties gestuurd naar de voorzitter. Deze komen verderop bij planning/proces aan de orde.

2. Verslag 11 mei 2022 en procedure verslaglegging

De Bewonerscommissie Peperstraat wilde de wijze van het reageren op het verslag nogmaals bespreken. Voorzitter licht toe dat er twee versie van het verslag van het vorige Peperstraat overleg zijn rondgestuurd: een schone versie (waarin de opmerkingen zijn verwerkt) en een versie waarin per spreker is aangegeven welke opmerkingen er zijn gemaakt en of en hoe deze zijn verwerkt. Deze laatste versie versturen we enkel rond naar de deelnemers van het overleg. Zodat iedereen weet welke reacties er zijn gedeeld. Dit is voor de aanwezigen wel verhelderend.

De aanleiding voor de reactie van de bewonerscommissie Peperstraat was de situatie rond een verslag van een gesprek over de communicatie met de bewonerscommissies Peperstraat en Beatrixflat. Over dat verslag is geen overeenstemming bereikt en het verslag is daarom niet gedeeld op de website.

3. Terugblik recente bewonerspanels (18 mei, 1 juni, 8 juni 2022)

Informatiebijeenkomst huurders 8 juni 2022

Tegen de sloop geeft aan dat zij niet veel nieuws hebben gehoord. Erg prettig was de inzet van een dagvoorzitter, die de bijeenkomst als onafhankelijk voorzitter netjes en objectief heeft begeleid. Een groot aantal aanwezigen kwam uit de Beatrixflat en zij hebben weinig vertrouwen in de plannen. De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop geeft aan het vervelend te vinden dat zij de indruk had dat de projectconsulenten sociaal gewenste antwoord gaven. En dat zij foutieve informatie zouden geven op de vraag of sloop tegen is te houden. Dat geeft nog minder vertrouwen in het proces. Het proces is stressvol voor de bewoners. Volgens haar komen bewoners niet naar de informatieavond, omdat hun vertrouwen is geschaad.

De Bewonerscommissie Peperstraat was verwonderd dat over de herhuisvesting alleen maar positieve berichten werden gedeeld. De voorzitter hoort van bewoners ook andere verhalen en bewoners zijn gestrest als het gaat om hun herhuisvesting. Wees reëel en geef aan dat het in de praktijk ook niet altijd goed gaat. Bewoners zijn teleurgesteld en weten soms niet waar ze aan toe

zijn, doe iets met dit signaal. Ook hoort de voorzitter van de Bewonerscommissie Peperstraat dat mensen moeilijk contact krijgen met de projectconsulenten. Huurders zouden niet worden teruggebeld en zouden geen reactie krijgen op mails. Mevrouw Witteman geeft aan dit aandachtspunt mee te zullen nemen.

Bewonerscommissie Beatrixflat: de onafhankelijk voorzitter is inderdaad als prettig ervaren. Hij stond boven de partijen en kon de bijeenkomst goed begeleiden. De opkomst was teleurstellend. Er waren hoofdzakelijk mensen van de Beatrixflat aanwezig, die altijd wel hun gezicht laten zien. Vertegenwoordiger Tegen de sloop vult aan: zij ervaren moedeloosheid en hebben geen vertrouwen in het proces. Waarom er tijd in stoppen, terwijl telkens hetzelfde verhaal wordt verteld?

Bewonerscommissie Peperstraat geeft aan dat zij vinden dat er niets gedaan wordt met signalen van de huurders. Tijdens de bijeenkomst van 8 juni liepen de emoties en zorgen bij sommige huurders hoog op. Hierop werd niet ingespeeld door de verhuurder of andere aanwezigen, aldus de voorzitter van de Bewonerscommissie Peperstraat. Ook vindt de voorzitter dat huurders in de waan worden gelaten dat ze mogelijk kunnen terugkeren naar de nieuwbouw. Ze adviseert om huurders actief te gaan informeren over terugkeren en wat wel & niet realistisch is i.v.m. passendheidscriteria.

Mevrouw Witteman geeft aan dat nog gewerkt wordt aan het beantwoorden van de vragen, gesteld tijdens deze bijeenkomst. We nemen de vraag van de vertegenwoordiger van de Beatrixflat daar in mee. Zij vraagt of er kan worden gekeken of daadwerkelijk sprake is van veranderd landelijk beleid in verband met de grens sociale huur.

Na de zomer is meer bekend over de programma van de nieuwbouw. Dan is ook bekend welke woningen waar in het project komen. Er wordt dan een bijeenkomst voor bewoners georganiseerd waarin deze informatie wordt gedeeld en ook de terugkeermogelijkheden nogmaals op de agenda staan.

Vertegenwoordiger Tegen de sloop: wat als de woning niet passend is? Een gezin met een kind mag volgens de richtlijnen niet teruggaan naar een kleinere woning. Er is alleen een terugkeermogelijkheid als de woning passend is. Klopt het dat een gezin er dus niet voor kan kiezen om naar een kleinere woning te verhuizen? Ook als men bewust kleiner wil gaan wonen? Er moet gecommuniceerd worden of dat mogelijk is. Ontwikkelaar: het signaal om goed te communiceren over de mogelijkheden voor terugkeer, zal opgepakt worden. Deze vraag nemen we daarin mee.

Terugblik bewonerspanels verkeer en parkeren

De bijeenkomsten over verkeer en parkeren zijn gehouden op 18 mei 2022 en 1 juni 2022.

Op 18 mei 2022 is een inloopbijeenkomst gehouden met panelen waarop informatie is gedeeld over de parkeergarage, de visie van de gemeente over mobiliteit en betaald parkeren. Vragen over de inrichting qua fietsen, parkeren en bereikbaarheid voor bezorgdiensten zijn beantwoord. Op 1 juni 2022 is een plenaire bijeenkomst gehouden en is ingegaan op de gestelde vragen van de eerste bijeenkomst. Zoals over beleid en de kaders, bouwverkeer en de inrichting van de parkeergarage. Mevrouw Witteman memoreert dat betrokkenen tijdens de bijeenkomst over verkeer informeerden naar de inrichting van de openbare ruimte; waar kan men veilig fietsen en waar komt een speelplek voor de kinderen? Die input wordt aan de gemeente meegegeven. De inrichting van de openbare ruimte komt in het najaar in bewonerspanels aan de orde. Ook gaat de gemeente Zaanstad aan de slag met het opstellen van een Mobiliteitsplan, en daar zal het Adviesteam Centrum Oost bij worden betrokken.

Op de bijeenkomsten over verkeer zijn ook zorgen van de directe burens van de Peperstraat gehoord. Er zal een convenant worden afgesloten waarin afspraken worden vastgelegd, met betrekking tot de periode van uitvoering. Het convenant bevat tien werkafspraken die tijdens de uitvoering van de bouw van toepassing zijn. De aannemer is verplicht een BLVC-plan op te stellen (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie). Het convenant met afspraken met de omwonenden zal meegegeven worden aan de aannemer.

Bewonerscommissie Beatrixflat vraagt of de bewoners aan het einde van de Peperstraat ook zijn benaderd? Die mensen wonen straks het dichtst op de bouwput. Voorzitter geeft aan dat ook zij de uitnodigingen in de bus ontvangen. De vertegenwoordiger van Eigenarencollectief Bloemgracht geeft aan dat ook die woningen hun nieuwsbrief hebben ontvangen. Zij proberen informatie te

brengen, maar die bewoners hebben zelf ook een haalplicht. Mevrouw Witteman verduidelijkt dat de woningen in de Peperstraat standaard in het uitnodigingsgebied zijn opgenomen.

De vertegenwoordiger van VVE DE Boeg informeert of binnen het project Peperstraat aandacht is voor stikstof. De ontwikkelaar legt uit dat Zaanstad omringd wordt door de Natura2000-gebieden. Uit onderzoek blijkt dat geen sprake is van een stikstofprobleem, bij de nieuwbouw. Naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad is nieuw onderzoek uitgevoerd en ook daaruit kwam naar voren dat stikstof geen probleem vormt bij het project Vernieuwing Peperstraat. In het geval van sloop-nieuwbouw mag ook gesaldeerd worden.

De centrale klankbordgroep vraagt of de nieuwbouw gasloos wordt aangelegd. Ontwikkelaar antwoordt dat de nieuwbouw inderdaad gasloos wordt aangelegd. Nieuwbouw kan al geruime tijd in Nederland niet meer worden aangesloten op gas.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop: op de Oostkade en omgeving gaat ook gebouwd worden. Worden die projecten gezamenlijk bekeken en is stikstof dan een probleem? Deze vraag leggen we neer bij de gemeente om na te vragen. De integraliteit tussen de bouwprojecten in de omgeving moet bekeken worden, onder andere in relatie tot het project Westzijde 24-36. (actie)

4. Afspraken eindverslag participatie

De Wijde Blik werkt aan een verslag over de participatie (januari-juni), dat onderdeel is van alle stukken die in de gemeenteraad worden behandeld rondom besluitvorming het bestemmingsplan. Dit document wordt door de Wijde Blik opgesteld als procesbegeleider voor de participatie. Rond 8 juli 2022 zal het concept worden gedeeld met de deelnemers aan dit Peperstraat Overleg (vertrouwelijk). Zij kunnen desgewenst op het concept rapport reageren in algemene bewoording. De ontvangen reacties zullen bij het rapport gevoegd worden om de gemeenteraad helderheid te bieden in de mening van de deelnemers van het Peperstraat Overleg. Het betreft een rapport met een beschrijving van de participatie tot op heden (fase 1). Bewonerscommissie Peperstraat benadrukt dat zij graag reageren en adviseert ook de andere deelnemers van dit overleg om dit te doen.

Tegen de Sloop vraagt of dit ook het einde van de participatie betekent. Suzanne Witteman benadrukt dat de participatie na de zomervakantie doorgaat, met onder andere de bewonerspanels openbare ruimte en toelichting procedures - zoals opgenomen in de tijdslijn. Een eindverslag is onderdeel van bestemmingsplanprocedure.

5. Planning en proces / stand van zaken

Op 29 juni is er een afsluitende avond waar het ontwerp van fase 1 wordt gepresenteerd. Een sneak preview geven bij dit overleg (dat was een vraag vooraf van de vertegenwoordiger van de centrale klankbordgroep) is niet mogelijk. Er wordt nog aan de tekeningen gewerkt. Binnenkort zijn er nieuwe beelden en ook een video gereed van de huidige stand van zaken. Er wordt tevens een informatiebrochure gemaakt. Dit als opvolging van de tip van de vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht gemaakt in een eerder overleg.

De centrale klankbordgroep vraagt hoe het nu zit met die gekoppelde aanvraag: hoe kan een ontwerp van fase 1 worden getoetst aan het bestemmingsplan, terwijl dat bestemmingsplan nog niet is opgesteld. Ontwikkelaar licht toe: we dienen beide aanvragen gecombineerd in, een zogenoemde coördinatieprocedure.

De Bewonerscommissie Peperstraat informeert of de omgevingsvergunning voor fase 1 en 2 separaat worden ingediend. Antwoord: er volgt later in het proces een aparte omgevingsvergunning voor fase 2.

Na de zomer volgt de procedure en ter inzagelegging. Hier volgen nog bijeenkomsten over. De vertegenwoordiger van Tegen de sloop benadrukt dat het belangrijk is dat dit tijdig wordt aangekondigd. De ontwikkelaar legt uit dat betrokkenen zes weken (wettelijke periode) de tijd hebben om een zienswijze in te dienen. De data zijn nog niet bekend, die delen we zodra we het weten.

Bewonerscommissie Peperstraat onderschrijft dat de er voldoende tijd moet zijn om bezwaren in te dienen.

Mevrouw Witteman zegt toe de data gelijk te communiceren als deze bekend zijn. De betrokkenen worden hier zo spoedig mogelijk over geïnformeerd. Over de procedure van ter inzagelegging wordt een bijeenkomst door de gemeente georganiseerd.

Bewonerscommissie Peperstraat vraagt: is de getoonde planning nog reëel? De ontwikkelaar antwoordt bevestigend.

De vertegenwoordiger van de centrale klankbordgroep heeft gevraagd of er een bomeninventarisatie of BEA (bomen effect analyse) is opgesteld Ontwikkelaar: er is een inventarisatie gedaan. De Platanen in de Peperstraat (nabij de Gerhardstraat) en op het parkeerterrein blijven behouden. Dit wordt in de verdere uitwerking van de openbare ruimte meegenomen.

De vertegenwoordiger van de centrale klankbordgroep had ook gevraagd naar de status van de oprichting Adviesteam Centrum Oost. Gemeente: binnenkort is het eerste gesprek met raadsleden die gaan aansluiten en daarna komt het Adviesteam bijeen. Mevrouw Cuppen zal gevraagd worden bekend te maken wie er in de het Adviesteam komen.

De vertegenwoordiger van de centrale klankbordgroep vindt de verkeersafhandeling/inrichting in het grotere gebied een belangrijk aandachtspunt. Voor de infrastructuur moet de integrale samenhang van het hele plangebied Centrum Oost en de omgeving daarvan meegenomen worden. Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente en had al veel eerder opgepakt moeten worden. De vertegenwoordiger van VVE De Boeg had een vraag over de Dekamarkt. Wat is de stand van zaken? Ontwikkelaar: Dekamarkt is zich aan het beraden. Het laden en lossen voor de supermarkt wordt meegenomen in de inrichting van de openbare ruimte.

Bewonerscommissie Peperstraat vraagt: wat is de stand van zaken met betrekking tot ZVH? Ontwikkelaar: er is overeenstemming met de bewonerscommissie van ZVH over het Sociaal Plan en de SVU is afgegeven. De koopovereenkomst passeert naar verwachting na de zomer.

Bewonerscommissie Peperstraat vraagt: is de anterieure overeenkomst al getekend? De ontwikkelaar geeft aan dat deze eind juni wordt getekend. Een aantal punten moest nader afgestemd worden.

Vertegenwoordiger Tegen de sloop: er stond ooit een hotel in de planning. Gaat die er komen als de economie weer goed gaat? De ontwikkelaar gaat uit van woningen en daar wordt ook het bestemmingsplan op gemaakt.

De vertegenwoordiger van VVE De Boeg informeert of fase 1 en 2 worden losgekoppeld. Ontwikkelaar: het bestemmingsplan betreft het gehele project Peperstraat. Voor fase 1 en 2 wordt voor elke fase een omgevingsvergunning aangevraagd. Na de zomer voor fase 1. Omgevingsvergunning fase 2 is later.

6. Rondvraag

Bewonerscommissie Peperstraat: er zou nog een overleg zijn met de wethouder en mevrouw Cuppen. Kan dit aan haar worden doorgegeven?

De vertegenwoordiger van VVE De Boeg: wat is de stand van zaken met betrekking tot het rapport van Peutz, kunnen wij dat inzien? Ontwikkelaar: dat is onderdeel van het bestemmingsplan. Het stikstofdossier is bijgewerkt. Bij het bestemmingsplan zal het rapport ter inzage worden gelegd. Op de locatie van de Peperstraat is de PFAS niet van toepassing.

Eigenarencollectief Bloemgracht heeft een vraag voor de gemeente. Zijn er plannen voor het braakliggende terrein achter de Bonifatiuskerk? De suggestie is gedaan om daar permanent extra parkeerplaatsen te maken, hoewel het terrein buiten het project Peperstraat ligt. Hoe kunnen we elkaar op de hoogte houden van wat daar gebeurt? Deze vraag zal aan mevrouw Cuppen doorgegeven worden.

Vertegenwoordiger van de centrale klankbordgroep doet de suggesties om de openbare ruimte leuk aan te kleden tijdens de werkzaamheden. Bijvoorbeeld de bouwhekken of iets doen op een terrein dat lang braak ligt? Mevrouw Witteman zal dit aandachtspunt meegeven als de aannemer wordt gecontracteerd.

Bewonerscommissie Beatrixflat: zit er asbest in de flats? Ontwikkelaar: voor de renovatie van de kantoorverdiepingen in fase 1 is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Gezien de leeftijd van de complexen, is het mogelijk dat er asbest aanwezig is. Als de asbest hecht gebonden is (bijvoorbeeld in platen) hoeft het niet te worden verwijderd. {Aanvullende reactie ontwikkelaar: In dit rapport is de kit van de kozijnen als asbestverdacht aangemerkt, maar was na aanvullend onderzoek asbestvrij. Dit is niet correct aangegeven in het Peperstraat overleg}.

De vertegenwoordiger van VVE De Boeg: komen er nu wel of niet parkeerplaatsen bij Blok 8? Of krijgen de nieuwe bewoners een privéplek in de parkeergarage? Mevrouw Witteman licht toe dat in het eerste gepresenteerde ontwerp voor Blok 8 een terras op hoogte en parkeerplaatsen op maaiveld waren gepland. Op die manier kon vanaf de nieuwbouw echter in de tuinen van de Bloemgracht gekeken worden. Na overleg met de bewoners van de Bloemgracht is een variant gemaakt waarbij de tuinen aan de achterkant van de Bloemgracht aansluiten aan de tuinen in de nieuwbouw. In deze variant parkeren de mensen in de garage en niet meer bij de eigen woning.

7. Sluiting

De voorzitter, mevrouw Witteman, bedankt iedereen voor hun bijdrage en sluit de bijeenkomst om 20.45 uur.