

Verslag overleg Peperstraat

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam

Datum: 8 december 2022

Verslag: Daniëlle Möhlmann (Notu-flex Secretariaatsdiensten) & De Wijde Blik

Aanwezig:

1. Opening

De voorzitter, Monique Vermeulen, opent de bijeenkomst om 19.30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Mevrouw Vermeulen is als onafhankelijk voorzitter gevraagd de bijeenkomst te leiden. De aanwezigen stellen zich kort voor.

De agenda wordt toegelicht. De vertegenwoordiger van Tegen de sloop verzoekt punt 4 over de ontwikkeling van de Klaas Katerstraat van de agenda te verwijderen omdat zij van mening is dat dit overleg uitsluitend bedoeld is voor de sloop en de bouw van de Peperstraat. Het is niet haar taak om informatie over de Klaas Katerstraat te delen met de bewoners. De Klaas Katerstraat wordt op 12 december 2022 aan de orde gesteld in een aparte vergadering. De gemeente geeft aan dat zaken die in de omgeving gebeuren ook belangrijk zijn voor de Peperstraat.

De voorzitter bedankt voor het signaal en is benieuwd naar de mening van de andere deelnemers aan dit overleg. De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep Centrum Oost geeft aan dat dit een goed punt zou zijn om in een overkoepelende klankbordgroep te behandelen, maar deze is er niet. Bewoners die hun huis uit moeten, zijn op inhoud niet geïnteresseerd in de Klaas Katerstraat.

De voorzitter stelt voor om eerst deze vergadering te doen, t/m de rondvraag en daarna de ontwikkeling van de Klaas Katerstraat aan de orde te stellen. Degenen die hier niet in geïnteresseerd zijn, kunnen de vergadering dan verlaten. De aanwezigen gaan hiermee akkoord.

2. Stand van zaken project & planning ter inzage legging

De ontwikkelaar licht toe dat op basis van de landelijke stikstofuitspraak een bestuurlijk besluit is genomen door de gemeente Zaanstad dat bestemmingsplannen niet ter inzage worden gelegd zonder de nieuwe rekenmethode voor stikstof.

Er komt een nieuwe rekenmodule, die eerst op 22 november 2022 zou worden gelanceerd. De lancering is uitgesteld en er is nog geen nieuwe datum bekend. Er kan daarom nog geen planning voor de besluitvorming en ter inzagelegging worden neergelegd, omdat de ontwikkelaar afhankelijk is van de nieuwe rekenmethode. De gemeente vult aan dat verwacht wordt dat er op 24 januari 2023 een nieuwe rekenmethode is, maar dat hier eerst mee moet worden geoefend. De wachtlijst is lang maar er kan alvast rekenruimte worden gereserveerd. Als de definitieve datum van de rekenmethode bekend is, kan een nieuwe planning worden gemaakt.

De huurders in fase 1 zijn geïnformeerd dat de herhuisvesting met drie maanden wordt verlengd.

De vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht vraagt of er een risico is dat de stikstofberekening ongunstig uitvalt en consequenties heeft voor de planning. De ontwikkelaar geeft aan dat er in 2019 een stikstofberekening is gemaakt inclusief de bouwfase en dat is goed uitgevallen. De verwachting is dat met de nieuwe rekenmethode goed wordt uitgekomen en anders kunnen er maatregelen worden genomen, zoals aannemers verplichten om elektrisch materieel te gebruiken.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop geeft aan dat de plannen niet ter inzage worden gelegd vanwege de stikstof, maar wat is erop tegen om desbetreffende documenten ter voorbereiding op de zienswijze in te zien? De documenten zijn gereed, met uitzondering van de stikstofberekening.

De ontwikkelaar laat weten dat de gemeente Zaanstad heeft besloten is dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning integraal ter inzage worden gelegd met een nieuwe rekenmethode van

stikstof. Het is wettelijk geregeld dat de stukken eerst aan het college worden voorgelegd en dat het college de stukken kan vrijgeven. De gemeente vult aan dat het eerder openbaar maken van documenten niet gebruikelijk is.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep Centrum Oost laat weten dat aanvragen als ze ter inzage gaan, worden gepubliceerd en de stukken daarna kunnen worden opgevraagd.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop is van mening dat zij niet altijd goed wordt geïnformeerd en geeft aan dat zij de stukken/plannen graag eerder wil inzien. Zij vertrouwt de gemeente en de ontwikkelaar niet. Het verzoek aan de gemeente is om na te vragen of er toch niet een mogelijkheid is om de stukken eerder in te zien.

De ontwikkelaar verwijst naar de wettelijke procedure. De stukken worden na een collegebesluit vrijgegeven voor inspraak. En zullen dan openbaar zijn.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop vraagt of de anterieure overeenkomst is getekend. De gemeente licht toe dat deze nog niet gereed is omdat er zaken tevoorschijn zijn gekomen voor de eindstreep. Kleine zaken in de modelovereenkomst worden getoetst. Inhoudelijk is er geen discussie, het gaat meer om juridische teksten en begripsbepaling.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop refereert aan de rekenmethode waarvan de verwachting is dat deze op 24 januari 2022 gereed is. Daarna moet hier nog mee worden geoefend. Voor de bewoners van de Peperstraat is het belangrijk om te weten hoe lang dit gaat duren.

De gemeente laat weten dat de rijksoverheid de rekentool maakt en test. Daar heeft de gemeente geen invloed op. De aanwezigen krijgen bericht als de rekenmethode binnen is. De planning zal door de ontwikkelaar worden gedeeld. Zodra deze is vrijgegeven, wordt er gestart.

Vertegenwoordiger van VvE De Boeg vraagt naar de eigendomsverhouding ZVH. De ontwikkelaar laat weten regulier in gesprek te zijn met ZVH. Er is reeds overeenstemming tussen partijen en een overeenkomst getekend, de levering vindt echter pas plaats als het gebouw leeg is.

Vertegenwoordiger van VvE De Boeg vraagt naar het bestemmingsplan Oostzijde en fase 2. De gemeente licht toe dat fase 2 ook onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, dat volgend jaar ter inzage wordt gelegd. Dit plan wordt eerst aan het college voorgelegd en dan voor een zienswijze aan de buurt. De reacties van de buurt worden meegenomen in de zienswijze die naar de gemeenteraad gaat. Het bestemmingsplan is pas definitief als de raad een besluit neemt.

Vertegenwoordiger van VvE De Boeg vraagt naar de parkeersituatie. De gemeente geeft aan dat voor fase 1 en 2 parkeren in het bestemmingsplan is opgenomen. Als er problemen ontstaan met parkeren en de leefbaarheid in het gebied, dan kan gekeken worden naar een oplossing. Het bestemmingsplan kan herzien worden maar dat is niet de verwachting. De looptijd is tien jaar. Het Zaans mobiliteitsplan voor het centrum is vastgesteld en daarin zijn verschillende parkeernormen opgenomen. Er wordt gewerkt aan een nieuw parkeerbeleid waarin het Zaans mobiliteitsplan doorvertaald wordt naar de parkeernormen. De verwachting is dat dit maart 2023 de procedure ingaat. De voorzitter vat samen dat een realistische rekenmethode ten aanzien van de parkeermogelijkheden is meegenomen in de plannen.

Vertegenwoordiger van VvE De Boeg meldt dat achter het station veel wordt gebouwd en een parkeernorm wordt gehanteerd van één op één. Hij vraagt zich af hoe deze zich verhoudt tot de sociale woningbouw.

De gemeente geeft aan dat het ZMP andere parkeernormen hanteert dan het vigerend parkeerbeleid uit 2016. Het ZMP werkt met verschillende zones waarbij er in de Peperstraat zelfs in feite geen nieuwe parkeerplaatsen gemaakt hoeven te worden. Dat wil niet zeggen dat dat niet mag, maar dat wordt meer aan de markt overgelaten en wordt afgewogen ten opzichte van leefbaarheid en bereikbaarheid. Op de kop van de Peperstraat staat een hoogwaardig OV knooppunt gepland.

3. Bewonerspanel openbare ruimte

Op 24 januari 2022 wordt een bewonerspanel openbare ruimte georganiseerd. Onderwerp is het meedenken over de nieuwe openbare ruimte in de Peperstraat, zoals het groen op het parkeerdek en de inrichting van de straten. In het bewonerspanel wordt de buurt meegenomen in waar de gemeente nu staat (er is een concept programma van eisen) en wordt om ideeën en inbreng gevraagd.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep Centrum Oost geeft aan dat de ontwikkeling van de Peperstraat vastligt en er tijd genoeg is geweest. Nu wordt over het plan van eisen gesproken, maar informatie had veel eerder opgehaald kunnen worden.

De gemeente licht toe waar het bewonerspanel over zal gaan: o.a. over de verbindingen, de hoogtes, de sfeer en mogelijk knelpunten. Er is nog geen ontwerp, maar wel een concept programma van eisen op basis van een analyse van het gebied. Op basis daarvan wordt in gesprek gegaan. Er ligt nog geen plan en er zijn nog geen akkoorden bij vakspecialisten opgehaald. Daarvoor wil de ontwerper eerst de ideeën van de buurt gehoord hebben.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep Centrum Oost pleit ervoor om de naam van het bewonerspanel te wijzigen in werkgroep, zodat er niet alleen maar gezonden wordt. Tevens geeft hij aan dat het verstandig is om meerdere sessies in te plannen, om open het gesprek met elkaar aan te gaan over de openbare ruimte.

De gemeente is het niet eens met de veronderstelling dat er in een bewonerspanel alleen maar wordt gezonden. Op basis van de eerder gehouden bewonerspanels zijn ook aanpassingen gedaan in het plan.

De gemeente geeft aan dat het ook de bedoeling is om meerdere sessies aan de openbare ruimte te wijden. Het idee is om ideeën en knelpunten voor te leggen en na een bepaalde periode terug te komen met datgene wat is opgehaald. Op basis daarvan te kijken wat het vervolgproces zou kunnen zijn.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep Centrum Oost voorziet dat veel mensen afhaken, als er te weinig ruimte is om op te halen en een beeld te krijgen. Het moet indalen, men moet er over na kunnen denken en dan pas de discussie aangaan. Er kan niet verwacht worden dat complexe zaken in één sessie worden behandeld. Hij geeft mee om er vanuit de bewoners naar te kijken. Noem niet het woord "eisen" maar een discussiestuk en werk pas bij de derde sessie toe naar een pakket van eisen.

De vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht geeft aan dat er goede punten worden gemaakt. Het bewonerspanel is voor de gemeente de kans om een beetje vertrouwen terug te winnen. Mensen hebben behoefte aan inspraak, zonder dat het programma van eisen is genoemd. Het gaat niet om de procedure maar meer om de vorm.

De voorzitter vat samen dat er goede tips zijn gegeven. De gemeente neemt deze ter harte. De voorzitter stelt voor om nu eerst de rondvraag te behandelen.

4. Rondvraag

De vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht vraagt of er aangegeven wordt wanneer de planning wordt geüpdatet nadat de rekenmethode bekend is. De ontwikkelaar geeft aan dat zij dit tijdig zullen doen. Mochten er veranderingen zijn ten aanzien van de datum van de lancering van de rekenmodule dan zal eerder worden gecommuniceerd aan de deelnemers van dit overleg.

De vertegenwoordiger van Bewonerscommissie Beatrixflat vraagt hoe de ontwikkelaar op het idee is gekomen om de balkons aan de galerijkant van Blok 3 te maken. Zij stelt dat bewoners zo geen privacy op het balkon hebben en deze ruimte zal eerder worden gebruikt voor het stallen van vuilnis. De ontwikkelaar licht toe dat de balkons aan de zuidzijde zijn gesitueerd vanwege de zon. Aan de voorkant zijn Franse balkons gemaakt. Bij andere projecten wordt deze oplossing erg gewaardeerd.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop verwijst naar correspondentie van de gemeente d.d. 8 september 2022 waarin de belofte is gedaan om de presentatie toe te sturen. Deze belofte is niet nagekomen en het verzoek is om beloftes in het vervolg na te komen. De communicatie moet echt beter, ook als zaken niet worden gehaald moet hier tijdig over worden geïnformeerd. Ook is toegezegd dat er een nieuw mailadres komt voor het beantwoorden van vragen.

De gemeente geeft aan dat alle correspondentie met de gemeente loopt via maakcentrumoost@zaandam.nl. Alle vragen die het project aangaan worden vanaf nu beantwoord door een viertal collega's, waaronder de omgevingsmanager.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop Peperstraat verzoekt om concrete en duidelijke antwoorden.

Vertegenwoordiger van VvE De Boeg vraagt naar het plan voor de openbare ruimte in de rest van het gebied. De gemeente geeft aan dat de bewonerspanels alleen over het project Peperstraat gaan. Er wordt wel ook gewerkt aan een ruimtelijk plan centrum Oost tot aan de Touwslagersbuurt.

Mevrouw Cuppen, procesmanager gebiedsontwikkeling Zaanstad meldt dat dit haar laatste overleg Peperstraat is, omdat zij de gemeente Zaanstad gaat verlaten in verband met een nieuwe baan elders. Zodra er zicht is op haar opvolging wordt dit bekendgemaakt. De aanwezigen feliciteren haar met deze nieuwe stap. Zij bedankt hen voor de kritische en opbouwende vragen die zijn gesteld.

De voorzitter geeft aan dat er nog een datum voor de volgende bijeenkomst moet worden vastgelegd. De ontwikkelaar zal hier voor het eind van het jaar per mail over communiceren.

5. Ontwikkeling Klaas Katerstraat

De gemeente licht de ontwikkelingen toe. De buurtbewoners hebben een brief ontvangen. Het oude schoolpand op nummer 7b worden verbouwd tot een opvangvoorziening voor jong volwassen dak- en thuislozen van het Leger des Heils. Het betreft jongeren uit de Zaanstreek, deels afkomstig uit de jeugdzorg of met problemen thuis en zij hebben vaak psychische problemen. Er komen twee crisisplekken. Het Leger des Heils is 24/7 voor buurtbewoners bereikbaar in geval de jongeren buiten de opvanglocatie overlast veroorzaken. Zij hebben huisregels en worden aangesproken op hun verantwoordelijkheid. Er wordt een vorm van dagbesteding ingezet.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep Centrum Oost geeft aan dat Zaandam Zuid hoog scoort met betrekking tot criminalisering in de wijk. De gemeente bevestigt dit en hoopt dat de jongerenvoorziening de helpende hand kan toesteken. Het is belangrijk dat de jongeren een doel krijgen door middel van dagbesteding. Het Leger des Heils wil graag een klankbordgroep met de buurt inrichten om wederkerigheid met de buurt te bewerkstelligen onder andere over de buitenruimte.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop vindt het een goed initiatief en een prachtig gebouw. De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep Centrum Oost zich hierbij aan. Signalen worden meegenomen door de gemeente en op 12 december 2022 aanstaande wordt informatie opgehaald tijdens het overleg Klaas Katerstraat.

6. Sluiting

De voorzitter, mevrouw Vermeulen, bedankt iedereen voor hun bijdrage en sluit de bijeenkomst om 20.50 uur.