

Verlag Peperstraat Overleg

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam
Datum: 10 maart 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. Aanwezig zijn vertegenwoordigers van organisaties uit de omgeving van de Peperstraat, de ontwikkelaar Opportunity Vastgoed en de gemeente Zaanstad. Mevrouw Witteman is als voorzitter gevraagd de bijeenkomst te leiden. De aanwezigen stellen zich kort voor. Het Electoraat Talmabuurt hebben even voor het overleg begon per e-mail laten weten niet aanwezig te zijn, aangezien zij veronderstelden dat de locatie waar de bijeenkomst wordt gehouden niet toegankelijk zou zijn voor iemand in een rolstoel. Mevrouw Witteman neemt dit aandachtspunt voor een volgende keer mee en zal hierover contact opnemen.

2. Toelichting

Voor het Peperstraat Overleg is het de eerste keer dat de deelnemers bij elkaar komen in de huidige samenstelling. De aanwezigen zullen bijgepraat worden wat betreft de stand van zaken rond het project. Tevens volgt een toelichting wat betreft planning, communicatiemomenten en procedure. De aanwezigen worden gevraagd te reageren en mee te geven wat er speelt, aangezien zij een vertegenwoordiging zijn van een bewonerscommissie, VvE of eigenarencollectief. Het project Vernieuwing Peperstraat is een langlopend en complex plan, dat ingrijpend is voor de huidige huurders en ook voor de buurt en de omwonenden. We beginnen niet bij nul.

Van de bijeenkomst en de afspraken die gemaakt worden, wordt een verslag gemaakt. Afsproken wordt het conceptverslag binnen twee weken te verspreiden onder de deelnemers. Zij krijgen dan een week om te reageren en daarna zijn de notulen definitief en worden gepubliceerd op de website www.vernieuwingpeperstraat.nl.

Het is de bedoeling om het Peperstraat Overleg eenmaal in het kwartaal te organiseren, als vast moment om vertegenwoordigers te informeren over de voortgang in de planvorming, maar ook om vanuit bewoners en omwonenden te horen of er nog zaken zijn die meegenomen moeten worden. Met het Eigenarencollectief Bloemgracht is een (kennismaking)gesprek gevoerd, om te horen welke zaken daar spelen en waar zij behoefte aan hebben. Kennismakingsgesprekken met andere vertegenwoordigers die nieuw zijn, worden gepland in de komende periode.

Opmerkingen

- Overleg eenmaal per kwartaal wordt door de vertegenwoordiger van Tegen de Sloop als te weinig frequent gezien. Wanneer er belangrijke zaken op de planning staan, moet eerder met bewoners gecommuniceerd worden. Mevrouw Witteman geeft aan dat - indien wenselijk - vaker bij elkaar kan worden gekomen. Zij stelt voor dit te bespreken bij het doornemen van de planning.
- Er wordt gevraagd of momenten als sloop of bestemmingsplanwijzigingen in het Peperstraat Overleg worden geagendeerd. Ja, in de planning staat wanneer deze zaken aan de orde komen.
- In de komende periode zijn rond thema's meerdere informatiemomenten gepland. Mevrouw Witteman geeft aan dat de ontwikkelaar het belangrijk vindt om te horen of er andere zaken/thema's zijn die er spelen en of intensiever overleg over thema's nodig is.
- Ontwikkelaar: we lichten zo de planning en de communicatiemomenten toe. Betrokkenen kunnen via bewonerspanels deelnemen en thema's bespreken. Zo is binnenkort een

bewonerspanel voor de Bloemgracht, waar ingegaan wordt op thema's die voor die omwonenden spelen zoals bijvoorbeeld de bezonning. Terugkeermogelijkheid voor zittende huurders is ook een thema dat in een apart bewonerspanel voor de huurders besproken wordt. Wanneer het van toepassing is, zijn betrokkenen uit de betreffende buurt van harte welkom om aan te sluiten.

- De gesprekken met de klankbordgroep centrum Oost gaan weer van start, na de gemeenteraadsverkiezingen. De gemeente wil in gesprek met de adviesgroep Centrum Oost en in april/mei starten met deze gesprekken.
- Gemeente: wanneer er behoefte aan is, kan een bijeenkomst worden georganiseerd om over het bestemmingsplan te spreken. Mevrouw Witteman vult aan dat binnen het bestemmingsplan ook een formeel informatiemoment is ingebouwd, los van de participatiebijeenkomsten.
- De Wijde Blik heeft huurders uitgenodigd voor een gesprek (tussentijdse evaluatie) over communicatie. Een van de aanwezigen (ook huurder Peperstraat) met wie ook een afspraak is gepland vraagt waarom zij apart is uitgenodigd en niet gezamenlijk met andere gesprekspartners? Zij hebben immers onderling ook goed contact. Mevrouw Offereins (De Wijde Blik) licht toe dat alle huurders zijn uitgenodigd voor een 1-op-1 gesprek (in de nieuwsbrief) en dat zij en twee andere huurders zijn ingegaan op de uitnodiging. En dat er sprake is van een verdiepingsgesprek wat betreft de enquête die wordt verspreid onder alle huurders. Binnen een 1 op 1 gesprek kan dieper ingegaan worden op de materie. Wanneer betrokkenen daar behoefte aan hebben, kunnen de losse gesprekken samengevoegd worden.
- De vraag wordt gesteld of de huurders van ZVH zijn uitgenodigd voor dit overleg. De contactpersoon van ZVH is door de ontwikkelaar aangeschreven en uitgenodigd voor dit overleg. En deze uitnodiging is door hen doorgestuurd naar bekende bewonerscommissies uit de buurt. Zoals de Bewonerscommissie PL Tak, die vanavond aanwezig is.

3. Presentatie planning project Peperstraat

Ontwikkelaar licht de planning communicatiemomenten en gemeentelijke procedures - zoals gepresenteerd op tafel - per stap toe aan de aanwezigen.

Daarbij de volgende opmerkingen

- Het in de planning genoemde tijdstip voor het tekenen van de anterieure overeenkomst is anders dan eerder gecommuniceerd met de bewoners. Ontwikkelaar: de planning is altijd aan verandering onderhevig, dat vermelden we er altijd bij.
- Er wordt een opmerking gemaakt dat het lijkt alsof de inspraakperiode met opzet in de zomervakantie valt. Ontwikkelaar: de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning mag niet in de zomervakantie vallen. Dit willen we ook niet, we plannen er juist omheen.
- In het overleg wordt een sloopdatum van maart 2023 genoemd, ook hier is (vanuit de gemeente) een andere datum genoemd. Ontwikkelaar zal de sloopdatum toevoegen aan de planning (laten doorlopen van de planning naar 2023). Stem de communicatie over de planning en wat erover gecommuniceerd wordt door gemeente en ontwikkelaar goed met elkaar af.
- Het bestemmingsplan wordt voor het gehele plan, fase 1 en 2 afgegeven. Wanneer wordt de peildatum afgegeven voor de huurders van ZVH? Op het moment dat deze datum is afgegeven, kunnen huurders een stadsvernieuwingsurgentie aanvragen en binnen het bezit van de corporaties zoeken naar een andere woning. Ontwikkelaar: bij ZVH zal nagevraagd worden of een peildatum reeds bekend is. ZVH is verantwoordelijk voor de herhuisvesting van haar huurders. Er wordt momenteel gewerkt door ZVH aan het opstellen van een sociaal plan. Daarna koopt de ontwikkelaar het gebouw. Hiertoe is een intentieovereenkomst gesloten tussen ZVH en ontwikkelaar. Deze afspraken zijn via de mail bevestigd.
- De vertegenwoordiger van centrale klankbordgroep stelt dat zij op geen enkel moment betrokken zijn geweest bij het VO (voorlopig ontwerp). In de planning staat pas na het DO (definitief ontwerp) weer een Peperstraat Overleg gepland. De gemeente heeft beloofd om samen de stad te gaan bouwen en daar wordt nu aan voorbijgegaan. De centrale klankbordgroep stelt dat ze twee jaar niets heeft gehoord, totdat het haalbaarheidsplan in de gemeenteraad is besproken. De centrale klankbordgroep heeft zo geen input voor het ontwerp kunnen leveren. Belangrijk is om met elkaar te komen tot een gedragen plan.

Mevrouw Witteman stelt voor om een moment te organiseren om aan dit gezelschap het ontwerp te presenteren, voordat de formele procedure start.

- De vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht kan zich daarin vinden. Dan zijn ook de bewonerspanels geweest en hebben alle betrokkenen en omwonenden de kans gehad om te reageren op de plannen. Daarna volgt dan een overleg in deze samenstelling, met teveel deelnemers is goed overleggen niet mogelijk. De fase tot de zomer 2022 is belangrijk. Wanneer partijen met elkaar in een juridisch traject terechtkomen, heeft iedereen verloren.
- Wanneer wordt het VO bekendgemaakt?
Ontwikkelaar: tijdens de verschillende bewonerspanels wordt ingezoomd op het VO ontwerp. Voor de zomer volgt een bredere informatiebijeenkomst over het ontwerp. We delen informatie van de verschillende informatiemomenten op de website.
- Communicatie blijft in het hele traject essentieel, zodat alle betrokkenen goed op de hoogte blijven. De centrale klankbordgroep heeft tot nu toe zelf om informatie moeten vragen bij de gemeente.
- De vertegenwoordiger van de bewoners van de Peperstraat Tegen de Sloop wil een eenduidige planning zien, met daarin alle belangrijke momenten in het proces. Tot nu toe zijn vanuit diverse bronnen verschillende data gecommuniceerd. Spreekster wil vanuit de gemeente en ontwikkelaar op korte termijn geïnformeerd worden over de juiste data van belangrijke momenten. Blijf transparant in het hele proces en informeer bewoners (tijdig) over eventuele veranderingen in de planning. Stel in ieder geval de bewoners van de Peperstraat direct op de hoogte.
De gemeente geeft aan dat de planning door voortschrijdend inzicht aan verandering onderhevig is. Ontwikkelaar: geeft aan dat vanavond de planning besproken wordt. En dat de planning uitgewerkt in deze tijdlijn een primeur is, zoals aangegeven vanuit de voorzitter. Aansluitend aan het Peperstraat Overleg zullen alle huurders volgende week (in de week van 14 maart) de aangepaste tijdlijn per brief ontvangen.
- De vraag wordt gesteld of ook de tijdlijn voor de ZVH huurders bekend gemaakt kan worden. Wat de gemeente betreft kan voor de ZVH een stadsvernieuwingsurgentie worden aangevraagd en daarbij is ZVH zelf aan zet. Ontwikkelaar: geeft aan contact op te nemen met ZVH om hun stand van zaken te vernemen.
- Hoe worden de bewoners geïnformeerd die geen toegang hebben tot digitale middelen zoals een website of deze middelen niet gebruiken?
Mevrouw Witteman geeft aan dat de nieuwsbrieven digitaal worden verstuurd. De bewoners van de Beatrixflat ontvangen de nieuwsbrief wel hard-copy daar hier relatief veel ouderen wonen. Bij alle informatie die voor huurders belangrijk is, wordt een brief op naam verstuurd.
- De vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht merkt op dat qua informatievoorziening een brengplicht vanuit de gemeente en ontwikkelaar bestaat, maar de bewoners hebben ook een haalplicht.

Afspraak:

- De actuele informatie wordt op de website van het project gepubliceerd, om te voorkomen dat er een disbalans ontstaat in informatie gegeven vanuit verschillende kanalen.
- Vertegenwoordiger van Tegen de Sloop stelt dat bewoners van de Peperstraat als eerste geïnformeerd moeten worden als er dingen wijzigen in de planning. Zij leven al 2,5 jaar in onzekerheid omdat zij hun huis kwijtraken. Er is geen sprake meer van woongenot wanneer de woning verdwijnt. In de straat wonen mensen van boven de 80, die geen gebruikmaken van het internet. Zij moeten op andere wijze informatie ontvangen. De burgemeester heeft beloofd dat bewoners op de hoogte zouden worden gehouden van eventuele wijzigingen. Die belofte moet gestand worden gedaan.
- Wanneer via meerdere kanalen wordt gecommuniceerd, bestaat het risico van een disbalans in diezelfde informatie.
Ontwikkelaar: volgens planning ontvangen betrokkenen binnenkort informatie met betrekking tot de (gewijzigde) planning van het project.
Mevrouw Witteman zegt toe te streven naar hele duidelijke communicatie, en zij en het team staan open voor suggesties.

- Gevraagd wordt of belangrijke informatie ook in het Engels of Pools verstrekt kan worden, gezien het aantal anderstalige huurders.
Mevrouw Offereins: er moet eerst geïnventariseerd worden of behoefte is aan deze wijze van communicatie. Die wens is nog niet eerder in gesprekken met bewoners naar voren gekomen.
- Mevrouw Witteman geeft aan dat het team aandacht zal hebben voor het goed stroomlijnen van de communicatie richting alle belanghebbenden.

Afspraak

- Voor het Peperstraat Overleg wordt eind april/begin mei 2022 een extra overlegmoment georganiseerd. Tevens wordt gestart met de bewonerspanels.
- Vanuit de Centrale Klankbordgroep wordt opgemerkt dat het voor heel Zaanstad breed goed is om beelden van het project te delen.
Mevrouw Witteman merkt op dat een aantal thema's in de bewonerspanels aan de orde komen. Mochten er thema's ontbreken dan kan dit doorgegeven worden.
- De vertegenwoordiger van het Eigenarencollectief Bloemgracht adviseert om in de tweede helft van 2022 in bewonerspanels het gehele proces rondom de gemeentelijke procedure toe te lichten. Dat kan veel onzekerheid bij bewoners wegnemen. Ontwikkelaar: goed punt, dit zal worden opgenomen in de planning.
- Het betaald parkeren en de parkeergarage zijn belangrijke bespreekpunten voor de bewoners. De gevolgen voor de bewoners moeten goed belicht worden. In dat kader zijn het overige parkeren in de buurt en de grens van het betaald parkeren hot items.
Het parkeren moet breder worden bekeken dan alleen in de Peperstraat zelf. Tevens moet een relatie worden gelegd met het parkeren voor de supermarkten in de wijk. De vertegenwoordiger van de VVE De Boeg vraagt aandacht voor het onderwerp parkeren en dan met name het aantal parkeerplaatsen in de garage, de raming van de parkeerbehoefte voor de geplande supermarkt en ook voor de verkeersontsluiting.
Ontwikkelaar: er volgt een apart bewonerspanel over parkeren en in de voorbereiding nemen we mee dat we dit thema breder aanvliesen dan enkel de situatie op de Peperstraat.
- Wordt in de toekomst rekening gehouden met de Dam tot Dam loop? Dat is altijd een feestelijke gebeurtenis in de wijk. Ja, hier wordt overleg over gevoerd met de organisatie.

Afspraak

- De planning wordt bijgewerkt, gedeeld met alle deelnemers en op de website geplaatst. De personen die bekend zijn in de database ontvangen een nieuwsbrief.
- Op verzoek van de deelnemers wordt toestemming gevraagd voor het delen van informatie (mailadressen). Mevrouw Witteman zal de deelnemers van het overleg Peperstraat schriftelijk om deze toestemming vragen.
- De (gewijzigde) planning wordt op de website geplaatst en zal worden bijgewerkt als er nieuwe wijzigingen zijn.
- Alle essentiële informatie zal zoals nu al het geval is, per brief aan de bewoners worden gegeven, om ook de bewoners te bedienen die geen gebruikmaken van digitale informatie.

Mevrouw Witteman benadrukt dat de planning altijd aan verandering onderhevig zal zijn. Zodra dat het geval is, zullen bewoners van de Peperstraat worden geïnformeerd.

Betrokkenen worden zo spoedig mogelijk geïnformeerd over een nieuwe datum voor het Peperstraat overleg.

4. Sluiting

De voorzitter, mevrouw Witteman, bedankt iedereen voor hun bijdrage en sluit de bijeenkomst om 21.05 uur.