

Verlag overleg Peperstraat

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam
Datum: 10 oktober 2023
Verlag: Esther Demartean (Notu-flex Secretariaatsdiensten) & De Wijde Blik

Aanwezig:

1. Opening

De voorzitter, Suzanne Witteman, opent de bijeenkomst om 19.30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Doel is vertegenwoordigers uit het gebied bijpraten over planning en proces van het project Vernieuwing Peperstraat. De aanwezigen stellen zich kort voor.

Aanwezig zijn vertegenwoordigers van: Tegen de Sloop, De Centrale Klankbordgroep Centrum Oost, Bewonerscommissie Beatrixflat, Eigenarencollectief Bloemgracht, VVE De Boeg, de gemeente Zaanstad en Opportunity Vastgoed. Vertegenwoordigers van Bewonerscommissie Peperstraat, VVE Cabo Verde en de Bewonerscommissie PL Tak zijn afwezig.

Petra Schouten stelt zich voor als de nieuwe omgevingsmanager van het project Peperstraat vanuit de gemeente Zaanstad. Zij is bereikbaar via het mailadres p.schouten@zaanstad.nl.

2. Stand van zaken project

De procesmanager van de gemeente geeft aan dat de gemeente bezig is met de afronding van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Ondertussen wordt op de achtergrond gewerkt aan de voorbereidingen van het bouwrijp maken van de Peperstraat. Dit is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Wat betreft Centrum Oost start per 1 november 2023 een nieuwe procesmanager. Voor heel Centrum Oost maakt de gemeente een strategie nota, in opvolging van het gebiedsperspectief. De nieuwe procesmanager zal dat traject gaan afronden. Deze nieuwe procesmanager Centrum Oost zal ook de nieuwe Adviesgroep bij elkaar roepen.

Aan het gemeentelijke projectteam Peperstraat is een nieuwe parttime secretaris toegevoegd (Ella Holkamp). Zij ondersteunt het team op de achtergrond vanuit de gemeente Zaanstad.

3. Planning ter inzage legging / besluitvorming

De planning van de besluitvorming in het college en vervolgens in raad wordt toegelicht door de procesmanager van de gemeente. De planning is als volgt:

Het gaat om de ter inzage legging van het bestemmingsplan (voor fase 1 en 2) en de omgevingsvergunning voor fase 1. Het gaat om een gecombineerde aanvraag.

Uiterlijk op 8 november 2023 wordt het onderwerp behandeld in de staf (wethouder en adviseurs). Uitgegaan wordt van uiterlijke behandeling in het college op 5 december 2023. Daarna kost het 14 dagen om het de stukken formeel te publiceren.

De inspraakperiode gaat in dit geval in op 19 december 2023, als de geschetste planning wordt gehaald. De stukken liggen dan zes weken ter inzage en in deze periode mag iedereen reageren bij de gemeente. Deze zes weken is inclusief de kerstvakantie. Wettelijk is het zo geregeld dat er twee vakantieweken in de inspraakperiode van zes weken mogen vallen.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop stelt dat er eerder sprake was dat de bezwaarperiode in de zomer plaatsvinden. Toen is beloofd dat er wel rekening gehouden zou worden met de vakantieperiode. De kerstperiode is ook een moment van rust voor veel bewoners en daarom pleit zij ervoor dat de komende bezwaarperiode twee weken langer kan duren.

De procesmanager benadrukt dat de bewoners zes weken de tijd hebben om bezwaar te maken, de kerstperiode van twee weken wordt volgens beleid van de gemeente daarin meegerekend. De periode van de ter inzage legging wordt niet verlengd.

De gemeente stuurt niet bewust aan op een bezwaarperiode waar de kerstvakantie in valt. Dit komt nu wel zo uit.

De vertegenwoordiger van VvE Beatrixflat geeft aan dat het vervelend overkomt dat de rottige mededelingen altijd vlak voor een zomer- of kerstvakantie lijken te komen.

De ontwikkelaar geeft aan dit ook komt omdat deadlines doorgaans voor de zomer- of kersperiode zijn gepland. Ook de ontwikkelaar betreurt dat de ter inzagelegging niet in september kon starten.

De voorzitter memoreert dat de uiterlijke datum van het collegebesluit uiterlijk is gepland op 5 december 2023. Deze datum wordt niet extern gecommuniceerd, omdat de planning nog kan wijzigen. De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt om wel te communiceren dat eind 2023 een besluit wordt genomen, zodat bewoners hiervan op de hoogte zijn. Zij weten dan dat zij begin 2024 bezwaar kunnen maken.

De voorzitter zegt toe een streefperiode te benoemen qua besluitvorming in de nieuwsbrief Vernieuwing Peperstraat.

De vertegenwoordiger van bewonerscollectief Bloemgracht informeert naar de gevolgen als er geen besluitvorming plaatsvindt voor 1 januari 2024 plaatsvindt.

De procesmanager geeft aan dat de deadline wel hard is, i.v.m. de nieuwe Omgevingswet die in 2024 ingaat.

Wanneer de planning definitief is en het traject van besluitvorming helder, zullen de belanghebbenden door de gemeente per brief geïnformeerd worden over de ter inzagelegging en bezwaarprocedure. De procesmanager wil de toezeggingen graag nakomen om twee informatiebijeenkomsten te organiseren. In een eerste bijeenkomst kan de bezwaarprocedure worden toegelicht en in een volgende bijeenkomst kan de gemeente vragen beantwoorden over de stukken die bij het project horen. De eerste bijeenkomst kan in de week na het collegebesluit plaatsvinden. Begin januari kan dan een tweede bijeenkomst gehouden worden voor het stellen van vragen n.a.v de stukken. Daarnaast kunnen belanghebbenden hun vragen ook stellen tijdens het spreekuur. **(actie)**

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop verzoekt een stapsgewijze uitleg op papier te zetten en deze ook in het Pools te vertalen, net als de uitnodiging voor die informatiebijeenkomst. Op die manier weten bewoners wanneer zij hun bezwaar moeten inleveren.

De vertegenwoordiger van het Bewonerscollectief Bloemgracht wenst tijdens de eerste bijeenkomst ook de opbouw van het dossier door te nemen. Dan is voor bewoners duidelijk wat zij kunnen verwachten. De procesmanager geeft aan dat achter het bestemmingsplan veel documenten zitten, zoals onderzoek dossiers. De suggestie om aan te geven welke stukken de bewoners kunnen verwachten, wordt meegenomen. **(actie)**

Vervolg Peperstraat overleg

De voorzitter noemt dat er ook een volgend Peperstraatoverleg ingepland wordt in december, zodat betrokkenen bijgepraat kunnen worden over de stand van zaken. Afgesproken wordt een Peperstraatoverleg in te plannen, wanneer de data bekend zijn. Wellicht is het handig om dan ook kennis te maken met de nieuwe Procesmanager Centrum Oost. **(actie)**

De voorzitter geeft aan dat we ook in 2024 in dit overleg samen kunnen komen. De ontwikkelaar vindt het waardevol om ook na de periode van besluitvorming, bij elkaar te blijven komen. Er speelt genoeg om over in gesprek te blijven.

Participatie verslag deel 2

De Wijde Blik werkt (in opdracht van de ontwikkelaar) aan een participatieverslag deel 2. De Wijde Blik legt de participatie vast in een verslag en zal dit delen met de leden van het Peperstraatoverleg. **(actie)** Zij kunnen reageren, net als in de voorgaande ronde.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop meent dat niet reageren op het participatieverslag niet automatisch betekent dat belanghebbenden het eens zijn met het participatieproces. Wegens tijdgebrek wordt een bewuste keuze gemaakt waar Tegen de Sloop op reageert.

4. Rondvraag

De vertegenwoordiger van VvE De Boeg heeft in de krant gelezen dat op het eiland gebouwd gaat worden door Rochdale. Hun kantoorgebouw stamt uit de 60'er jaren en men twijfelt nu aan sloop, omdat het gebouw cultuur historisch waarde heeft. Hoe zit dat met de cultuur historische waarde met de Beatrixflat? Slopen is volgens VvE De Boeg een trend die niet meer bij deze tijd hoort. Dit leidt tot kapitaalvernietiging. Het is belangrijk te bekijken hoe oude gebouwen een nieuwe bestemming kunnen krijgen.

De procesmanager van de gemeente geeft aan dat cultuur historie een onderdeel is van het bestemmingsplan. Binnen het project Peperstraat gaat daarbij extra aandacht uit naar de Beatrixflat.

De vertegenwoordiger van VvE De Boeg verwijst naar het oordeel van de welstandscommissie. De welstandscommissie zou de dakkapellen binnen het project Peperstraat niet goedgekeurd hebben. Zij vonden ook dat het totaal van het project te robuust is ten opzichte van de omliggende wijken.

De ontwikkelaar licht toe hoe dit is verlopen. De ontwikkelaar heeft het plan voorgelegd aan de welstandscommissie. Er zijn vragen gesteld, o.a. met betrekking tot één dakkapel en de aftrapping van de nieuwbouw richting de omgeving. Na een extra toelichting, heeft de welstandscommissie instemming verleend.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep Centrum Oost informeert of de verslagen van de welstandscommissie openbaar zijn? De procesmanager geeft aan dat die verslagen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

<https://www.zaanstad.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mPag=529>

De vertegenwoordiger van het bewonerscollectief Bloemgracht begrijpt dat fase 2 separaat wordt beoordeeld door de welstandscommissie. Gaan zij ook iets vinden van het feit dat de paviljoens aan de overkant blijven staan?

De paviljoens vallen buiten het project Peperstraat, aldus de procesmanager. De eigenaar van de paviljoens heeft plannen ontwikkeld en een omgevingsvergunning aangevraagd. Ook die worden beoordeeld door de welstandscommissie.

De vertegenwoordiger van de bewonerscommissie Beatrixflat geeft aan dat de flat en omgeving verloederd. Auto's staan regelmatig fout geparkeerd en er wordt niet gehandhaafd. De fietsenrekken staan zo vol, dat er niet meer gestald kan worden.

De procesmanager is bekend met het feit dat de leefbaarheid achteruitgaat op het moment dat een gebied tot vernieuwingsgebied is verklaard. Hij wil met o.a. handhaving bekijken wat gedaan kan worden tegen het foutparkeren en verbetering van de leefbaarheid. Dit pakt de omgevingsmanager op. (**actie**)

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop heeft begrepen dat de reinigingsdienst niets meer doet, juist omdat het vernieuwingsgebied is. Zwervers in portieken veroorzaken overlast en daarom is handhaving extra belangrijk.

De procesmanager wil intern de afspraken ophalen en met beheer praten over verbetering van de leefbaarheid. Dit pakt de omgevingsmanager op (**actie**)

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop wijst op de overlast bij sommige verhuurde winkels. Met wie kan zij contact opnemen bij de gemeente, want de leefbaarheid moet wel goed blijven. De ontwikkelaar legt uit dat de winkels in fase 2 in beheer zijn van Prismaat en in fase 1 van VPS.

De vertegenwoordiger van bewonerscollectief Bloemgracht wijst op de vele graffiti die gespoten wordt. De Bloemgracht ligt op de doorgaande route richting het centrum en er worden dingen gestolen en op de parkeerplaats wordt gedeald. Achter de Beatrixflat ook. Ook dit maakt onderdeel

uit van hetgeen de omgevingsmanager gaat inventariseren en bespreken betreffende de leefbaarheid. (**actie**)

5. Sluiting

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