

Verlag overleg Peperstraat

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam
Datum: 4 juli 2023
Verlag: Esther Demartean (Notu-flex Secretariaatsdiensten) & De Wijde Blik

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, VVE De Boeg, de gemeente Zaanstad en Opportunity Vastgoed. Vertegenwoordigers van Eigenarencollectief Bloemgracht, Bewonerscommissie Peperstraat, Bewonerscommissie Beatrixflat, VVE Cabo Verde en de Bewonerscommissie PL Tak zijn afwezig.

2. Stand van zaken project & planning ter inzage legging

Opportunity Vastgoed trapt af met een toelichting van de stand van zaken rond het project.

In het vorige overleg is aangegeven dat de bewonerspanels voor en met bureen van fase 2 zouden worden opgestart, nu het ontwerp van fase 2 ook uitgewerkt wordt. Zowel voor bureen aan de noord- als zuidkant zijn bijeenkomsten georganiseerd in de afgelopen weken. Met bureen van Blok 5 en 6 is bijvoorbeeld naar de bezonning gekeken en de gevolgen van de nieuwbouw op de opbrengsten van zonnepanelen die bij bureen op het dak liggen. Een effect op deze opbrengsten - met name door de toren - bleek er niet te zijn. De opkomst tijdens deze bewonerspanels was laag. Voor alle bureen en bewoners van de Peperstraat staat voor de zomerperiode nog één bijeenkomst gepland: een slotbijeenkomst op 12 juli waarin terugkoppeling plaatsvindt van hetgeen is opgehaald voor de ontwerpen van fase 2.

De ontwerpen van de blokken in fase 2 worden de komende periode verder uitgewerkt tot omgevingsvergunning niveau. De planning is dat de omgevingsvergunning voor fase 2 nog dit jaar wordt ingediend. Zodra dit gebeurt, delen we dit uiteraard met de buurt.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep Centrum Oost informeert of het ontwerp wordt afgestemd op basis van wat uit het gesprek is opgehaald. De ontwikkelaar geeft aan dat er zeker geluisterd is naar de aanwezigen, zoals bijvoorbeeld bij de vraag over de zonnepanelen. Maar de bijeenkomsten voor fase 2 waren niet druk bezocht en derhalve is niet veel input ontvangen op het ontwerp. Bij de bijeenkomsten over fase 1 was het drukker en zijn ook echt ontwerpaanpassingen gedaan aan het ontwerp, zoals van Blok 8. De ontwikkelaar wilde graag in gesprek, ook over fase 2, maar het is dan ook aan betrokken bewoners en omwonenden om daarvoor naar de bijeenkomsten te komen. Voor fase 2 was die behoefte er klaarblijkelijk minder.

De vertegenwoordiger van VVE De Boeg vraagt of de nieuwe gebouwen (Blok 5 en 6) schaduweffecten hebben op de naastgelegen gebouwen van De Boeg. De ontwikkelaar licht toe dat uit zonnestudie blijkt dat de schaduw van de nieuwe toren een gering effect heeft.

Vervolgens krijgt de procesmanager van de gemeente Zaanstad het woord om een stand van zaken qua planning en proces te geven. Hij noemt dat er een raadsinformatiebrief is gepubliceerd, bedoeld om raadsleden te informeren over het project. In die brief is een toelichting gegeven op de huidige stand van zaken, samen met een terugblik op de participatiebijeenkomsten tot nu toe in 2023. De raad is ook geïnformeerd over de stand van zaken rond huisvesting.

Knelpunt (ook qua planning) is het omleggen van de gasleiding, deze ligt nu op de plek waar straks de parkeergarage moet komen. Deze leiding moet worden omgelegd, nu is het voorstel om dit te doen via de Oostzijde. Dit voorstel ligt op dit moment ter goedkeuring voor bij het Hoogheemraadschap. Dit gebied is onderdeel van de waterkering en daarom is deze instantie erbij

betrokken. De procesmanager hoopt snel te horen of het Hoogheemraadschap kan instemmen met dit voorstel.

Vervolgens licht hij de planning toe. Naar verwachting zullen het bestemmingsplan (voor het hele gebied) en de omgevingsvergunning fase 1 door het college van B&W in september ter inzage worden gelegd. Een exacte datum is nog niet te noemen. De gemeente zal bekendmaken als dit collegebesluit is genomen, alsmede wanneer de ter inzage periode van start gaat.

Voor de ontwikkelingen in de rest van Centrum Oost, ligt alles stil. Er is sprake van capaciteitsproblemen bij de gemeente, mede door vertrekkende medewerkers en lang openstaande vacatures. Hierdoor is het lastig iets te zeggen over de stand van zaken rond het Adviesteam en de rest van ontwikkelingen in Centrum Oost. De capaciteitsproblemen hebben voorsnog geen gevolgen voor de besluitvorming van het project Peperstraat.

De vertegenwoordiger van de VVE DE Boeg merkt op dat eerder besproken is dat de plannen (met name op het gebied van parkeren en verkeer) afgestemd zouden worden met de omliggende projecten en ontwikkelingen. Bijvoorbeeld waar het gaat om het aantal parkeerplaatsen. Hij benoemt dat er nu geen integrale afweging gemaakt wordt met betrekking tot het gebied.

De procesmanager geeft in reactie hierop aan dat er in het Gebiedsperspectief (dat aan de basis ligt van de plannen) wel een link is gemaakt met het hele gebied. Het project Peperstraat is de grootste ontwikkeling in het gebied. De vertegenwoordiger van de Centrale klankbordgroep memoreert dat er inderdaad een integraal plan zou moeten komen voor Centrum Oost. Hij vindt het jammer dat dit is losgelaten.

Een vertegenwoordiger van de VVE DE Boeg heeft moeite met de parkeerberekeningen voor de nieuwe garage en hij vraagt wat de plannen zijn van de komst van de supermarkt naar het gebied. De gemeente licht toe dat uitgangspunt is het verplaatsen van een bestaande supermarkt. Hier zijn gesprekken over geweest maar er is nog geen contractafspraken gemaakt. In het bestemmingsplan is wel een supermarkt opgenomen.

De vertegenwoordiger van de Centrale klankbordgroep meent dat zaken, zoals de parkeerbalans, wel duidelijker moeten worden na de ter inzagelegging van de stukken. De belangenafweging en onderbouwing met betrekking tot de parkeerplaatsen moet goed aangeleverd worden. De procesmanager vertelt dat een onderbouwde parkeerbalans straks onderdeel zal zijn van de stukken, die ter inzage komen te liggen.

Een vertegenwoordiger van de VVE DE Boeg vraagt over de brug over de Zaan vanaf de Peperstraat open blijft. Volgens de gemeente is afsluiting van de brug geen onderdeel van het plan. Er is geen directe link met het vernieuwen van de Peperstraat en het sluiten van de brug. De weg wordt ingericht zodat de bus kan halteren en over de brug kan rijden. Wat er vervolgens wordt afgesproken over het eventueel afsluiten van de brug, valt buiten de vernieuwing van de Peperstraat. Er is straks sprake van één rijbaan per richting en de fietspaden zijn niet geheel vrijliggend.

Met betrekking tot het ontwerp openbare ruimte komen er nog sessies waar bewoners input kunnen leveren. De gemeente zal eerst het bestemmingsplan ter inzage leggen. Daarnaast werkt het projectteam van de gemeente verder aan het plan voor de openbare ruimte, maar dat heeft op dit moment geen haast.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop heeft de raadsinformatiebrief gezien. Zij benadrukt dat er in de brief vooral veel participatiemomenten worden genoemd. Ze vindt dat er weinig nieuws in de brief staat. De vraag is met welke disciplines nog afstemming moet plaatsvinden, over het bestemmingsplan. En ze vraagt waarom de informatie over de gasleiding niet in de informatiebrief staat. Wat is de route van de omleiding? Worden omwonenden geïnformeerd over het nieuwe verloop van de leiding? Dit is belangrijk ook in verband met de boringen, die nodig zijn om de leidingen om te leggen. De vertegenwoordiger van Tegen de sloop vindt de raadsinformatiebrief vaag en had gehoopt op meer informatie over de gasleiding.

De procesmanager legt uit dat nog niet duidelijk is hoe de omlegging van de gasleiding precies gaat lopen. Pas nadat afspraken zijn gemaakt met het Hoogheemraadschap en pas nadat zij toestemming hebben verleend, zal de gemeente de communicatie met de omgeving oppakken. De

verwachting is niet dat het verleggen van leidingen zodanige trillingen veroorzaakt, dat het schade zal opleveren voor de omgeving.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop vraagt of het klopt dat de brandweer nog toestemming moet geven op het ontwerp. De ontwikkelaar geeft aan dat de brandweer opmerkingen had met betrekking tot het tekenwerk. In de woningen moet een brandscheiding worden aangebracht bijvoorbeeld. De tekeningen zijn hierop aangepast.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop staat veel informatie over de participatie. In de raadsinformatiebrief staat weinig nieuws voor de bewoners. De procesmanager geeft aan de raadsleden met deze brief te informeren op hoofdlijnen. De informatie, waar de vertegenwoordiger van Tegen de sloop het over heeft, is te gedetailleerd voor de raadsleden.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop vraagt hoe het nu zit met het inzetten van directe bemiddeling voor de huurders van fase 1, die nog geen woning hebben gevonden. In een gesprek waar o.a. de coördinator van de woningbouwcorporaties bij was, is volgens haar genoemd dat directe bemiddeling pas kan, nadat de drie maanden verlenging voorbij zijn. Klopt dit?

De ontwikkelaar geeft aan dat directe bemiddeling voor deze huurders nu al ingezet kan worden, als de huurder dit zelf wil. De nog zittende huurders hebben 3 maanden verlenging gekregen.

In de raadsinformatiebrief leest de vertegenwoordiger van Tegen de sloop dat de leegstandvergunning voor zeven jaar kan worden aangevraagd. Echter er staat niet bij dat de vergunning elke twee jaar opnieuw moet worden aangevraagd. Wat als de vergunning na twee jaar wordt afgewezen?

De ontwikkelaar licht toe in het theoretische geval dat de vergunning na 2 jaar niet zou worden verlengd door de gemeente, dat de verhuurder dan andere woonruimte moet aanbieden aan de huurder. Dit staat ook in de contracten. De leegstandvergunning geeft de mogelijkheid om huurders te herhuisvesten. Op het moment dat de vergunning niet wordt verleend, is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het vinden van een andere woonruimte voor de huidige huurders. En wat als de sloop niet door gaat, krijgen de bewoners dan weer een vast huurcontract aangeboden?

De ontwikkelaar geeft aan dat de huurders recht hebben op een huurcontract. Op basis van bestaande situaties kunnen afspraken gemaakt worden met de huidige huurders. De ontwikkelaar gaat er niet vanuit dat de sloop niet door gaat. Maar stel dat er geen andere woonruimte beschikbaar is, dan blijven huurders in de tijdelijke huisvesting wonen. Zij krijgen dan weer een vast contract.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop geeft aan dat de rechter nog niet heeft besloten dat de sloop door mag gaan. Het is volgens haar belangrijk om een alternatief scenario achter de hand te houden. Voor bewoners blijft onzekerheid bestaan en zij vindt dat in meer dan vier jaar veel beloftes zijn gedaan, die niet zijn nagekomen.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop wijst op een toezegging van de gemeente dat zij een maand voordat de besluitvorming in het college zou plaatsvinden, zou worden geïnformeerd. Staat deze toezegging nog? De procesmanager geeft aan dat het in verband met het zomerreces wellicht niet mogelijk is de vertegenwoordigers een maand van tevoren te informeren over het collegebesluit. Ter inzage legging staat gepland in september, veel concreter kan hij nu nog niet zijn. Hij zal de deelnemers aan dit overleg informeren, zodra hij meer weet.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop memoreert aan de mededeling in de raadsinformatiebrief dat een evaluatie van het herhuisvestingstraject tot nu toe wordt aangekondigd, voordat fase 2 van start zou gaan. Zij vindt het zonde van de tijd en meent dat bewoners en andere betrokkenen al hebben aangegeven hoe het proces is verlopen.

De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep informeert of bezwaar tegen het besluit van het Hoogheemraadschap met betrekking tot de gasleiding mogelijk is. De procesmanager geeft aan dit uit te zoeken en het antwoord in het verslag op te nemen, zodat mensen weten waar ze juridisch aan toe zijn.

[nagekomen bericht: Inmiddels is bekend dat het Hoogheemraadschap niet op voorhand bezwaren ziet tegen de aanleg van een gasleiding in de Oostzijde dmv een boring. De gemeente kan dit dus

samen met netbeheerder verder uitwerken. Er zal tzt wel een vergunning voor aangevraagd moeten worden bij het Hoogheemraadschap en daar is dan ook de mogelijkheid van bezwaar op.]

Een vertegenwoordiger van VVE De Boeg heeft een mail gestuurd aan rijksdienst voor cultureel erfgoed over de Beatrixflat. Zij waren niet op de hoogte van het feit dat dit gebouw gesloopt zou worden. Hij geeft aan het zonde te vinden dat de Beatrixflat wordt gesloopt. De huidige flat is al een icoon! Verder geeft hij aan dat fijnstof en andere troep van de scheepvaart ook een aandachtspunt is. VVE De Boeg heeft een enquête uitgezet bij de bewoners over de nieuwbouw aan de overzijde aan de Zaan (niet het project Peperstraat). Van de 170 formulieren zijn er 112 teruggekomen en 75% van de ondervraagden heeft aangegeven zes bouwlagen voldoende te vinden en 25% staat open voor een nieuw gebouw van zeven bouwlagen.

De vertegenwoordiger van VVE De Boeg vraagt hoe het zit met de vragen die Democratisch Zaanstad had gesteld over het verkopen van grond aan Opportunity.

De procesmanager benadrukt dat dit conform de verplichtingen, die voortkomen uit het zgn. Didam-arrest, is gedaan. Onderhandse verkopen (zoals hier in de Peperstraat) moeten gepubliceerd worden, zodat een andere geïnteresseerde partij zich kan melden. Publicatie heeft in september vorig jaar plaatsgevonden. Er is niet binnen de gestelde termijn gereageerd door derden. De grondverkoop kan dus doorgaan. De gemeente krijgt in ruil voor de verkoop van de grond aan Opportunity openbare ruimte terug. De grenzen van de bebouwing worden anders dan de huidige. Afspraken over de grondverkoop zijn gemaakt in de anterieure overeenkomst.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop informeert of de grond aan de Oostkade (waar de kiosken staan) ook van de gemeente is. De procesmanager vertelt dat de gemeente eigenaar is van de grond en dat de eigenaar van de paviljoens een langdurig erfpachtrecht heeft. De eigenaar van de kiosken wil zelf ontwikkelen. Daarvoor moet hij de grond kopen en op dit moment gaan de gesprekken over de prijs, die daarvoor betaald moet worden. Als daar overeenstemming over is, kan de eigenaar verder met de ontwikkeling.

3. Toelichting planning en proces

Het bestemmingsplan (totale plan) en de omgevingsvergunning voor fase 1 komen ter inzage te liggen, zodra het college van B&W daartoe heeft besloten. Daarna komt het plan voor de inrichting van de openbare ruimte aan de orde. De vertegenwoordiger van de Centrale Klankbordgroep verzoekt om tijdig kenbaar te maken wanneer de inrichting openbare ruimte wordt besproken.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop vraagt of het goedkeuren / besluit van het Hoogheemraadschap gedeeld kan worden met deze groep. De gemeente zegt toe het besluit te delen. (**actie, zie eerdere toelichting**)

4. Communicatie / bijeenkomsten

In het najaar wordt nog twee keer een Peperstraatoverleg gepland. Het beste is de eerstvolgende vergadering van het Peperstraatoverleg in te plannen na het collegebesluit en aan het begin van de ter inzage legging. De voorzitter zal de data communiceren. (**actie**)

Het verslag van deze bijeenkomst wordt aan de deelnemers toegestuurd en op de website gepubliceerd. Op 12 juli 2023 staat een inloopbijeenkomst over het ontwerp gepland. De hele omgeving is uitgenodigd en de beelden van fase 2 zijn te zien.

5. Sluiting

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