

Verslag overleg Peperstraat

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam

Datum: 9 maart 2023

Verslag: Esther Demarteau (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. De nieuwe procesmanager van de gemeente, Koen Everts, is aanwezig. Hij was vanuit zijn vorige functie bij de afdeling Grondzaken betrokken bij het opstellen van de anterieure overeenkomst. Nu is hij procesmanager voor de Peperstraat.

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

2. Stand van zaken project

De ontwikkelaar geeft een update van de stand van zaken. In december 2022 was het laatste Peperstraatoverleg. Toen is verteld dat we moesten wachten op de nieuwe landelijke rekenmethode voor het berekenen van de effecten van het project op de stikstof uitstoot. Inmiddels is de rekenmethode bekend én zijn de berekeningen voor het project Vernieuwing Peperstraat gemaakt. Ten opzichte van de voorgaande berekening is geen wijziging: en er zijn geen extra maatregelen nodig en de stikstof uitstoot vormt geen belemmering. Met deze uitslag kan de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning verder. Over de planning zo meteen meer. Inmiddels wordt er ook gewerkt aan de ontwerpen voor fase 2 en daarom willen we ook de participatie met de burens van fase 2 opstarten.

Waarom starten we hier nu mee? De stikstofuitspraak heeft gevolgen gehad voor de planning. Fase 1 schuift op, met een gat in de planning van een half jaar tot gevolg. De ontwikkelaar heeft daarom besloten om het ontwerpteam vast te laten starten met fase 2. Dit betekent niet dat bewoners uit fase 2 eerder met sloop te maken krijgen. Alleen het ontwerpproces is opgestart en er worden in april/mei bewonerspanels georganiseerd. Op 5 april zal een algemene informatiebijeenkomst worden georganiseerd, zoals ook in januari 2022, en aansluitend zullen bewonerspanels plaatsvinden. Op 18 en 19 april 2023 wordt de eerste ronde bewonerspanels voor de burens van fase 2 georganiseerd.

3. Planning ter inzagelegging/besluitvorming

De concept planning van de besluitvorming wordt uitgedeeld en toegelicht aan de deelnemers van het overleg. De planning is nu dat in mei het collegebesluit volgt over het bestemmingsplan (voor het hele project) en de omgevingsvergunning van fase 1. Daarna volgt een periode van zes weken dat de documenten ter inzage liggen. In deze ter inzage periode worden er door de gemeente twee informatiebijeenkomsten georganiseerd. In deze periode van zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna gebruikt de gemeente de maanden juli/augustus om deze ambtelijk te behandelen. Het bestemmingsplan wordt vervolgens in september in het college en daarna in de gemeenteraad behandeld. Na de zomer wordt ook de omgevingsvergunning fase 2 ingediend. Zodra de data van collegebesluit, ter inzage legging en behandeling in college en raad bekend zijn, worden deze opgenomen in de planning.

De laatste stukken ten behoeve van behandeling in het college worden op dit moment voorbereid. Pas daarna wordt het moment van ter inzagelegging bepaald en start de periode waarop belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen. De gemeente zal de omgeving minimaal vier weken

van te voren laten weten of de planning vast staat en welke concrete data er te noemen zijn voor de verschillende stappen.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt hoe het zit met de belofte dat er is toegezegd dat de ter inzagelegging niet in het zomerreces zou vallen. Wanneer er toch geschoven moet worden met de planning, loopt dit dan door in de zomer?

De ontwikkelaar licht toe dat er altijd zes weken worden aangehouden waarbinnen belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen. De gemeente geeft aan dat de weken van het zomerreces daarbij niet mee worden geteld. Als de inzageperiode start voor het reces, loopt de periode van zes weken na het reces door. In dat scenario hebben belanghebbenden dus extra lang de tijd om een zienswijze in te dienen.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop geeft aan dat de vertegenwoordiger van Opportunity Vastgoed vanavond informatie geeft over de planning, maar tevens als ontwikkelaar belanghebbende is. Waar kunnen bewoners terecht om zeker te weten dat de procedure daadwerkelijk juist wordt gevolgd? De procesmanager van de gemeente geeft aan dat de voorliggende planning in samenspraak is samengesteld. Het is een procedure van de gemeente en zij bereiden het collegebesluit voor, dus de gemeente kan hierop worden aangesproken.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Peperstraat vraagt: moeten de raadsleden de zienswijze behandelen? De procesmanager van de gemeente geeft aan dat de behandeling van de zienswijzen een ambtelijke verantwoordelijkheid is. De nota van beantwoording waar de zienswijzen in zijn opgenomen, wordt ambtelijk voorbereid en gaat dan naar het College en vervolgens naar de gemeenteraad. Hopelijk is de ter inzagelegging gereed voor de zomer. De ambtenaren kunnen de zomer dan gebruiken om de zienswijzen te behandelen.

Zodra de exacte data bekend zijn, wordt de planning gedeeld met alle belanghebbenden via de nieuwsbrief en website.

De Bewonerscommissie Peperstraat vraagt of ook de tijdelijke huurders informatie over de planning ontvangen. Zij kunnen zich abonneren op de nieuwsbrief, aldus de voorzitter.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop pleit voor vertalingen in het Pools, aangezien er veel Poolse mensen in de flat wonen. De brief over de planning die er volgende week uitgaat, wordt in de bus gedaan bij alle bewoners, met een Poolse vertaling.

De vertegenwoordiger van VVE De Boeg informeert of de omgevingsvergunning fase 1 en de ter inzagelegging inclusief de parkeergarage is. De gemeente antwoordt hierop bevestigend.

4. Bijeenkomsten openbare ruimte

In januari en februari zijn er twee bijeenkomsten geweest over de inrichting van de openbare ruimte. Bewoners en omwonenden waren in de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Op beide avonden was de opkomst niet groot. Er is onder anderen gesproken over het groen in het plantsoen, de beplanting en het verzoek voor kunstwerken of een fontein. Andere onderwerpen die aan bod kwamen: veiligheid in relatie tot verlichting en het veilig oversteken van de huizen naar het plantsoen. Ook voor verkeer en parkeren was aandacht.

De ontwerper van de openbare ruimte wil graag nog meer input ophalen. Een idee daarvoor is dat hij samen met de omgevingsmanager buiten mensen op straat gaat vragen wat hun ideeën en wensen voor de nieuwe openbare ruimte zijn. Suggesties van bewoners hiervoor zijn welkom.

De vertegenwoordiger van VVE De Boeg suggereert om een pendelbus te laten rijden vanaf de seniorenwoningen in fase 1 naar het station om de bewoners, die verhuizen naar fase 1 tegemoet te komen. De gemeente geeft aan dat deze opmerking is meegenomen.

Er volgt nog verslaglegging van de bijeenkomsten, waarin ook wordt aangegeven wat met de input van de meedenkers kan worden gedaan.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt: wie gaat de (extra) kosten van het verplaatsen van de gasleiding betalen? En als dat veel geld kost, kan dat dan ten koste gaan van het budget om de nieuwe openbare ruimte in te richten?

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Peperstraat sluit hierbij aan met het melden dat het verplaatsen van de gasleiding in de anterieure overeenkomst als een risico worden gezien, waardoor het project mogelijk niet haalbaar is.

De gemeente licht toe wat de stand van zaken is. Er wordt op dit moment op een rij gezet wat technisch mogelijk en nodig is en welke oplossingen er zijn. Ook het budget wordt in kaart gebracht. De gemeente verwacht voor de ter inzage legging van het bestemmingsplan, dit te hebben uitgezocht. Ontwikkelaar en gemeente gaan met elkaar in gesprek over de kostenverdeling. Extra kosten omtrent de gasleiding, kunnen en zullen niet ten koste gaan van de inrichting van de openbare ruimte. Binnen de herontwikkeling van de Peperstraat zal groen worden aangebracht, dat is onderdeel van het plan. Eventuele extra kosten mogen niet ten koste van het groen gaan. College moet terug naar de gemeenteraad in het geval dat meer geld nodig zou zijn. De gemeenteraad kan altijd besluiten om het project te stoppen, ondanks dat de anterieure overeenkomst is gesloten.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Peperstraat veronderstelt dat de ontwikkelaar een claim neerlegt als de gemeente besluit het project te stoppen. De procesmanager van de gemeente benadrukt dat er in de anterieure overeenkomst geen afspraken staan over claims.

5. Stand van zaken adviesteam in oprichting

Een aantal weken geleden heeft de gemeente een oproep gedaan voor de werving van nieuwe leden voor de Adviesgroep Peperstraat. Hier zijn 12 reacties op binnengekomen, 10 met motivatie. Twee potentiële leden zijn in de gelegenheid gesteld alsnog motivatie aan te leveren. Uiteindelijk wordt een keuze gemaakt en begin april wordt met de nieuwe groep de eerst vergadering gehouden.

De vertegenwoordiger van Tegen de sloop informeert wat wordt gedaan met de uitkomst van de Adviesgroep Peperstraat. Leden zouden samen een aanpak voor de participatie ontwikkelen? In de eerste vergadering zullen afspraken worden gemaakt over participatie en de aanpak, aldus de gemeente. De mensen, die zich aangemeld hebben voor de adviesraad, krijgen binnenkort bericht. Qua selectiecriteria is een indeling gemaakt wat betreft verdeling van de bevolking, verschillende leeftijden en een zo gevarieerd mogelijk gezelschap.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Peperstraat meent dat zij niet hoeft te motiveren waarom zij wil deelnemen in deze groep, omdat eerder is toegezegd dat zij deelnemer mag zijn.

6. Rondvraag

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop wil graag de anterieure overeenkomst inzien. Ze heeft een verzoek ingediend bij de gemeente om de publicatie in te zien, en kreeg te horen dat dit niet mogelijk is. De procesmanager licht toe dat de gemeente heeft begrepen n.a.v. het verzoek, dat het zou gaan om het maken van een afspraak voor de inzage. De wettelijk verplichte 'zakelijke beschrijving' van de overeenkomst ligt ter inzage en is online in te zien. De overeenkomst zelf ligt niet ter inzage.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop informeert of zij een beroep moet doen op de WOO om inzage te krijgen in de anterieure overeenkomst. Of dat het ook anders kan? De gemeente legt uit dat nu openbaar is gemaakt wat procedureel hoort bij een dergelijke overeenkomst. De procesmanager zal bespreken welke delen van de anterieure overeenkomst hij kan verstrekken. Hij verwacht dat hij hier volgende week op terug kan komen (actie). De vertegenwoordiger van de bewonerscommissie Peperstraat geeft aan ook de overeenkomst te willen ontvangen

De vertegenwoordiger van de VVE De Boeg had een "zienswijze" ingediend ter voorbereiding van dit overleg, met betrekking tot het Beatrixflat. Hij betreurt dat die afgebroken wordt, waardoor het smalste stukje Zaan nog smaller wordt. De voorzitter heeft hem laten weten dat dergelijke zienswijze thuishoren bij de bestemmingsplan procedure.

De vertegenwoordiger van Eigenarencollectief Bloemgracht heeft de vorige procesmanager een aantal vragen voorgelegd, waarvan er één nog niet is beantwoord. Deze vraag betreft de vraag hoe de gemeente straks omgaat met de erfafscheiding aan de achterkant van de bewoners van de Bloemgracht. Deze is in het kadaster niet overal correct geregistreerd. Hoe wil de gemeente hiermee omgaan op het moment dat de grond gekocht wordt voor bebouwing?

De procesmanager heeft hierover gesproken met de afdeling Grondzaken van de gemeente en het is een optie dat alle bewoners een stuk grond erbij nemen. Sommige huren de grond legaal, maar bij anderen wordt het gedoogd en bestaat de situatie al jaren. De procesmanager wil zich ervoor inzetten als mensen een stuk grond erbij willen hebben, dat dit kan. Maar dan moet wel iedereen dit doen, anders blijft er een rommelig beeld bestaan. Dit zal uitgezocht moeten worden. De vertegenwoordiger van Eigenarencollectief Bloemgracht suggereert om de betreffende bewoners aan te schrijven en te vragen of zij de grond willen overnemen. Dan is er een indicatie van het aantal deelnemers. De gemeente zegt een inventarisatie toe. (**actie**)

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Peperstraat vraagt hoe het kan dat het aantal sociale huurwoningen schommelt in de berichtgevingen. In de raadsinformatiebrief wordt ook weer een ander aantal genoemd. De ontwikkelaar licht toe dat voor fase 1 exact bekend is hoeveel sociale huurwoningen er komen. Voor fase 2 is dat nog niet bekend, omdat dit afhankelijk is van het totaal aantal woningen en het ontwerp dat nog niet definitief is. Wel is duidelijk dat in het totale programma 30% sociaal moet zijn.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Peperstraat vraagt of er afspraken gemaakt zijn over het toepassen van warmtenet in de Peperstraat? De ontwikkelaar: de mogelijkheden om aan te sluiten worden onderzocht, maar daar is nog geen besluit over genomen. Er is voor alle blokken een alternatieve warmtebron: een drycooler, bij ieder blok een eigen installatie.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Peperstraat vraagt hoe het staat met de motie van Rosa. Is daar al meer over bekend? Met Rosa is afgesproken dat deze kwestie in het kader van het bestemmingsplan wordt opgepakt. Voor de Beatrixflat is op aandringen van de politiek een afspraak opgenomen in de anterieure overeenkomst, dat er niet gesloopt mag worden voor de vergunningen definitief zijn. De vertegenwoordiger van Tegen de Sloopt vindt het opmerkelijk dat deze afspraak niet is gemaakt voor de andere gebouwen.

De gemeente benadrukt dat het besluit over herontwikkeling al is genomen. Het hele traject is ingezet omdat de gemeente meent dat in de Peperstraat herontwikkeling kan plaatsvinden. Er worden stappen gezet voor een plan waarbij sloop-nieuwbouw aan de orde is. De Beatrixflat heeft een bijzondere status gekregen in de anterieure overeenkomst vanwege de cultuur historische waarde.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloopt vraagt wat de gemeente nog kan doen op het moment dat de rechter uitspraak doet en de bewoners al zijn verhuisd. Zij hadden dan mogelijk niet hun huis uit moeten. Zij hoort alleen wat wettelijk mag en hoe de nieuwe gebouwen er uit gaan zien. Het belang van de bewoners in het geheel wordt gemist. Wat kan de gemeente nog voor de bewoners betekenen in de eindfase? Kan voor de overige bewoners in de Peperstraat ook een uitzondering worden gemaakt, net als voor de Beatrixflat?

De gemeente heeft na het afgeven van de omgevingsvergunning geen rol meer, dan is de gemeentelijke besluitvorming afgerond.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloopt vraagt of het klopt dat 37 woningen niet voldoen aan de beleidsnormen van de gemeente, o.a. van 0-tredenwoningen. Er komen wat haar betreft teveel kleine woningen in de nieuwbouw. Waarom kiezen jullie niet voor woningen die wat groter zijn?

De gemeente stelt beleid vast, maar kan beargumenteerd afwijken van beleid. De afdeling Wonen bekijkt het totale programma en op basis daarvan wordt bepaald of op sommige punten afgeweken kan worden van het beleid. Belangrijk is een passend plan. Opportunity Vastgoed vult aan dat in fase 1 een divers aanbod aan woningen bevat. Er is ook vraag naar kleinere woningen en de 0-treden zijn een richtlijn. De afwijkende woningen zijn in kaart gebracht en afgesproken is dat zij niet kleiner worden dan 40 vierkante meter.

7. Sluiting

De voorzitter, mevrouw Witteman, bedankt iedereen voor hun bijdrage en sluit de bijeenkomst om 21.00 uur.