

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Stand van zaken Peperstraat
Portefeuillehouder	H. Krieger
B&W besluit d.d.	07-06-2022

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Drie maanden geleden hebben wij u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de laatste stand van zaken omtrent de herontwikkeling van de Peperstraat. In de tussentijd is er het nodige gebeurd waar we u graag van op de hoogte brengen.

Toelichting

De Peperstraat is onderdeel van het Oostelijk deel van het centrum van Zaandam waar de raad op 28 mei 2019 het Perspectief MAAK.Zaanstad gebied Centrum Oost (2019/3218) voor heeft vastgesteld. In het perspectief wordt onder andere beschreven hoe de Peperstraat er in de toekomst uit moet komen te zien. Zo is er te lezen: "De Peperstraat heeft een groene uitstraling gekregen door de toevoeging van bomen en beplanting in het straatprofiel en aan de gevels. Doordat er een stuk minder auto's te zien zijn, is deze ruimte voor groen ontstaan. In combinatie met de vervangende en toegevoegde bebouwing is hier een bijzondere levendige stadsstraat ontstaan". Dit is een deel van de ambities die beschreven zijn voor de toekomst van de Peperstraat.

Met Opportunity Vastgoed (voorheen Accres Real Estate) zijn sinds 2018 gesprekken gevoerd om deze ambities te realiseren. Er is dan ook een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor deze ontwikkeling. Op 25 november 2021 (2021/21762) heeft de gemeenteraad ingestemd met het haalbaarheidsonderzoek voor de Peperstraat en is afgesproken verder te gaan met de ontwikkeling. Het doel van de ontwikkeling is om ongeveer 400 extra woningen te realiseren. Daarnaast kan er een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan de straat, waarbij voetgangers en fietsers centraal komen te staan.

Belangrijke voorwaarde voor deze ontwikkeling is dat huidige bewoners van de 122 huidige woningen aan de Peperstraat met een huurcontract voor onbepaalde tijd een nieuwe woning kunnen vinden.

De ontwikkeling vindt plaats in twee fases. De eerste fase is het deel van de Gerhardstraat tot aan de Oostzijde. Het tweede deel loopt van de Oostzijde tot aan de Zaan. Voor fase 1 gaat het in totaal om 36 woningen van Opportunity Vastgoed en 10 van woningcorporatie ZVH die vervangen gaan worden. Voor deze eerste fase is voor de 27 huishoudens met een vaste huurovereenkomst de herhuisvesting gestart. Hiervan hebben 13 huishoudens inmiddels een nieuwe woning gevonden. Voor fase 2 start de herhuisvesting twee jaar voor de aanvang van de werkzaamheden.

Stadsvernieuwingsurgentie

Op 25 juni 2019 heeft het college het besluit (2019/14718) genomen om het complex aan de Peperstraat aan te wijzen voor stadsvernieuwingsurgentie. Dat besluit is door de raad bekrachtigd met het besluit van 25 november 2021 over de haalbaarheid van de herontwikkeling van de Peperstraat. Hierna konden de bewoners concreet een stadsvernieuwingsurgentie gaan aanvragen.

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

De mogelijkheid voor het verlenen van stadsvernieuwingsurgentie aan particuliere huurders is niet gebruikelijk. Stadsvernieuwingsurgentie wordt volgens de Huisvestingsverordening normaal gesproken alleen toegewezen aan bewoners van Zaanstad die in een Zaanse corporatiewoning wonen. De woningen aan de Peperstraat zijn van een particuliere verhuurder en voldoen hier daardoor niet aan. In dit geval hebben de corporaties op verzoek van de gemeente bij wijze van uitzondering toegezegd toch aan de toewijzing voor stadsvernieuwingsurgentie (SVU) mee te willen werken. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de inkomensgrenzen van sociale huurwoningen in acht worden genomen. Reden voor de corporaties om de uitzondering te maken zijn de extra sociale woningen die door de ontwikkeling ontstaan. Voor de herontwikkeling van de Peperstraat was de uitzondering belangrijk. Voor de inkomens boven de sociale huurgrens is door de ontwikkelaar een Sociaal Plan opgesteld waarin is opgenomen hoe de individuele huurders een nieuwe woning geboden wordt.

Inmiddels is het proces van toewijzen van SVU gestart en heeft bijna de helft van de huishoudens uit fase 1 een nieuwe woning gevonden.

Gesprek met de raad

Op donderdag 19 mei 2022 sprak de voorzitter van de bewonerscommissie voor het project Peperstraat in bij uw raad. Zij vroeg aandacht voor de juridische stand van zaken en de juiste en redelijke afwikkeling van de herhuisvesting van de bewoners van fase 1.

Graag schetsen wij enige context rondom dit proces.

Op 11 januari 2022 kwam bij de gemeente een bezwaarschrift (van een advocaat) binnen namens 49 bewoners van het complex van fase 1 van de Peperstraat. Het bezwaar was o.a. gericht op de grondslag voor het besluit van 25 juni 2019.

Tijdens het gesprek met de raad op 19 mei jl. heeft de vertegenwoordiger van de bewonerscommissie aangegeven dat in het besluit uit 2019 de verkeerde grondslag is gebruikt. Ze geeft aan dat de gemeente niet via de hardheidsclausule delen van de Huisvestingsverordening van toepassing had kunnen verklaren. Dat hebben wij onderzocht en onze conclusie is dat zij daarin gelijk heeft.

Als we dit voortschrijdende rechtsinzicht doortrekken dan zouden we echter de Huisvestingsverordening niet meer mogen toepassen bij het verlenen van stadsvernieuwingsurgentie voor de Peperstraat totdat die grondslag is gerepareerd. En daarmee zouden de laatste huishoudens met een huur onder de sociale woningbouwgrens van fase 1 voor wie nog geen herhuisvestingsoplossing is gevonden, nog langer in onzekerheid blijven.

Omdat de bedoeling van de gemeente met de besluiten uit 2019 en 2021 duidelijk was en nog steeds geldend is, heeft het college daarom besloten om de geconstateerde fout juridisch te gaan repareren voor fase 2 en daar de raad bij te betrekken. Hiermee blijven ook de reeds afgegeven stadsvernieuwingsurgenties hun rechtsbasis houden en komen zij niet in gevaar. En dat het college voor de laatste bewoners van fase 1 gaat zoeken naar de maximaal mogelijke oplossingen per geval bij de behandeling van hun bezwaren op de besluiten op hun Stadsvernieuwingsurgentie-aanvragen. De bedoeling was en is dat stadsvernieuwingsurgentie geldt voor sociale woningen van Zaanse Woningbouwcorporaties en voor huishoudens met een inkomen onder de sociale woningbouwgrens en dat staat nog steeds overeind.

Tot slot: de bewonersvertegenwoordiger gaf aan de raad te kennen geen verschil te willen met de stadsvernieuwingsurgentie voor de huurders van een corporatie. En dat elk verzoek om de stadsvernieuwingsurgentie regionaal geldig is. Dit laatste omdat voor huurders van corporaties een verzoek kan worden gedaan aan een andere gemeente om daar te mogen zoeken. Aan deze twee eisen kan de gemeente niet tegemoetkomen. Dit omdat de Huisvestingsverordening niet geldt voor particuliere verhuurders en omdat de regionale

Huisvestingsverordening is gebaseerd op een regionaal model dat is afgestemd met 14 gemeenten en 14 corporaties.

Sociaal Plan eerste fase

Door Opportunity Vastgoed, de huidige verhuurder, tevens ontwikkelaar, is een Sociaal plan voor de herhuisvesting van de bewoners van de eerste fase opgesteld. Als particuliere verhuurder is zij hiertoe niet verplicht. In het Sociaal plan wordt een aantal onderwerpen rondom de herhuisvesting geregeld. Zo wordt de inzet van de bewonersconsulenten uitgewerkt, aangegeven hoe om gegaan wordt met diverse vergoedingen, wordt het recht op terugkeer benoemd en worden de meer praktische afspraken, zoals hulp bij het verhuizen voor oudere huurders, inzichtelijk gemaakt.

In de vorige raadsinformatiebrief van 1 maart 2022 (registratiekenmerk 2022/2376) is uiteengezet dat er geen reden is het sociaal plan te herzien. Het Sociaal plan zorgt voor een zorgvuldig herhuisvestingsproces. Het streeft daarbij geen gelijkheid na, maar een goede herhuisvesting voor de vaste huurders van de Peperstraat. En deze kan voor ieder huishouden anders zijn omdat juist de persoonlijke verschillen ook individuele aanpakken nodig hebben, en soms zelfs maatwerk benodigd/gewenst is. Voor het leveren van maatwerk is een maatwerkvoorziening opgericht, die inzicht geeft in hoe het leveren van maatwerk werkt. Voor een verdere uiteenzetting verwijzen wij u naar de raadsinformatiebrief van 1 maart jl.

Voortgang van de participatiebijeenvakomsten

De afgelopen maanden zijn er diverse informatiebijeenvakomsten geweest. Er zijn verschillende typen bijeenvakomsten. Hieronder zetten wij deze uiteen.

Huisbezoeken: Na het positieve besluit van de raad zijn de huisbezoeken door de projectconsulenten van start gegaan. Een huisbezoek is een persoonlijk gesprek, waar huurder haar woonwensen in deelt, zorgen worden besproken en aandacht is voor de persoonlijke situatie. Er is inmiddels met bijna alle bewoners uit fase 1 een gesprek geweest, om hen te informeren en te ondersteunen met het herhuisvestingstraject.

Peperstraatoverleg: In het Peperstraatoverleg komen alle vertegenwoordigers van de verschillende betrokkenen in het gebied bij elkaar om te praten over communicatie, proces en planning. Deelnemers zijn de vertegenwoordigers van de bewonerscommissie Peperstraat, de bewonersvereniging Tegen de Sloop, de bewonerscommissie Beatrixflat de klankbordgroep Centrum Oost, Eigenarencollectief Bloemgracht, de VVE de Boeg, VVE cabo verde en de bewonerscommissie PJ Takstraat. Wanneer anderen zich aanmelden wordt gekeken of zij ook meegenomen kunnen worden. Inmiddels zijn er twee overleggen geweest.

Bewonerspanels: Om de belanghebbenden actief te betrekken bij de ontwikkeling, is een aantal bewonerspanels geweest.

Elk bewonerspanel heeft een specifiek thema, waar bewoners en omwonenden zich voor kunnen inschrijven en we inhoudelijk het thema behandelen. Als voorbereiding van al deze bewonerspanels is kennis gemaakt met het Eigenarencollectief Bloemgracht, Bewonerscommissie PL Takbuurt, Electoraat Talmabuurt en VVE De Boeg. De afgelopen maanden hebben er al verschillende bijeenvakomsten plaatsgevonden, en zijn afhankelijk van het thema een specifieke buurt of straat uitgenodigd.

Bijvoorbeeld voor de Talmabuurt. Dit is de buurt die tussen de Peperstraat, het Verzetplantsoen en de Gerhardstraat ligt. In deze bijeenvakomst is voornamelijk ingegaan op het onderdeel van de ontwerpstudie die ingaat op de zijde van de Talmabuurt. Hierbij is inzicht gegeven aan de bewoners over de invloed van het project op het uitzicht, de nabijheid van de nieuwbouw en de afstand. Bewoners hebben hierbij hun zorgen geuit over de toekomstige verkeerssituatie, het parkeren en het mogelijke bouwoverlast. Deze zorgen zijn

gehoord en zullen worden meegenomen in het proces naar het tot stand komen van het definitief ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte.

Ook zijn er bijeenkomsten georganiseerd om de bewoners van de Bloemgracht te informeren en hun zorgen op te halen. Tijdens deze avonden zijn zij geïnformeerd over het ontwerp, het toekomstige uitzicht en nabijheid van de nieuwe gebouwen vanaf de Bloemgracht en de bebouwing van het blok(8) (ter plaatse van het parkeerterrein). Naast het verschaffen van informatie aan de bewoners is er ook veel waardevolle informatie opgehaald bij hen. Zaken als de privacy, erfgrans, fundering en bouwoverlast zijn door de bewoners geopperd als belangrijke thema's. Een ander belangrijk thema tijdens deze bijeenkomsten van de Bloemgracht was de bezonning, daar er bij veel bewoners zorgen hierover bestaan. Gelet op deze zorgen is ervoor gekozen een extra derde bijeenkomst te organiseren, die puur gericht was op deze bezonning. Naast de toelichting van de architect hebben de bewoners ook hun input geleverd en is gezamenlijk een bezonningstudie in 3D voorbereid. Aan de hand van beeldmateriaal in een filmpje hebben wij kunnen aantonen hoe hun bezonning er in de toekomstige situatie uit zou zien. Er is hierin goed geluisterd naar de zorgen van de bewoners, en uiteindelijk heeft dit er toe geleid dat de ontwikkelaar een aanpassing in de dakvorm doorvoert die ervoor zorgt dat er minder schaduwwerking is.

Ook is er een bewonerspanel geweest over de funderingen en het bouwoverlast tijdens de realisatie van het project. Tijdens deze bijeenkomst is er inzicht gegeven in aanpak metingen/protocollen voor én tijdens de bouw. Er is uitleg gegeven over datgene wat nu al bekend is qua bouwen en hoe de planning eruit ziet. De bewoners hebben hun zorgen geuit over de manier van meten. Hoe weten zij zeker dat de bouw geen impact heeft op hun fundering. Ingenieursbedrijf Aveco de Bondt heeft hiervoor uitleg gegeven over de verschillende manieren van meten. Verzoek van de bewoners om meer concrete informatie. Hiervoor is de afspraak met hen gemaakt dat er een vast aanspreekpunt komt tijdens de bouw vanuit de aannemer. Ook vanuit de gemeente zal er een aanspreekpunt zijn.

Een andere bijeenkomst betrof een bewonerspanel over verkeer & parkeren. Tijdens deze bijeenkomst is een aantal onderwerpen rondom verkeer toegelicht en werden de deelnemers uitgenodigd hun vragen en zorgen hierover te delen. Er waren twee verkeerdeskundigen vanuit de gemeente aanwezig om met hen hierover in gesprek te gaan. Er komt nog een tweede bewonerspanel over dit thema.

Daarnaast is er op 9 april een toelichting gegeven op de terugkeermogelijkheid voor de huurders en heeft er een evaluatie plaatsgevonden van de communicatie middels een enquête en een tweetal gesprekken met huurders.

De komende tijd vinden er nog diverse bijeenkomsten plaats, ook een algemene informatiebijeenkomst als terugkoppeling op de verschillende bewonerspanels en stand van zaken van het ontwerp. Alle verslagen van de bewonerspanels en gepresenteerde informatie op de betreffende avond zijn terug te vinden op de website www.vernieuwingpeperstraat.nl van de ontwikkelaar.

De planning

Onderstaande tabel betreft een overzicht van de bijeenkomsten die tot dusver hebben plaatsgevonden en hoe de aankomende planning eruit ziet.

<i>Januari 2022</i>	- Algemene informatiebijeenkomst
<i>Februari 2022</i>	- Kennismaking vertegenwoordigers
<i>Maart 2022</i>	- Het eerste Peperstraat overleg - Bewonerspanel Bloemgracht
<i>April 2022</i>	- Bewonerspanels Talmabuurt - Bewonerspanel terugkeermogelijkheid - Bewonerspanel funderingen
<i>Mei 2022</i>	- Het Peperstraat Overleg (11 mei) - Bewonerspanel verkeer & parkeren no. 2 (18 mei)
<i>Juni 2022</i>	- Het Peperstraat Overleg (23 juni) - Bewonerspanel verkeer & parkeren no. 2 (1 juni) - Algemene informatiebijeenkomst (29 juni) - Definitief ontwerp
<i>Juli 2022</i>	- Indienen omgevingsvergunning fase 1
<i>Augustus 2022</i>	- Toetsing vergunning
<i>September 2022</i>	- Het Peperstraat Overleg (15 september) - Bewonerspanel toelichting procedure - Inloopbijeenkomst i.v.m. terinzagelegging - Start terinzagelegging bestemmingsplan & omgevingsvergunning (6 weken)
<i>Oktober 2022</i>	- Inloopbijeenkomst i.v.m. terinzagelegging - Einde terinzagelegging bestemmingsplan & omgevingsvergunning
<i>November 2022</i>	- Bewonerspanels openbare ruimte - Behandeling gemeenteraad
<i>December 2022</i>	- Het Peperstraat Overleg (8 december) - Besluit/vaststelling bestemmingsplan en omgevingsvergunning
<i>Januari 2023</i>	- Start beroepsprocedure 6 weken
<i>Februari 2023</i>	- Einde beroepsprocedure
<i>Maart 2023</i>	- Start sloop fase 1

Financiële en Juridische consequenties

Het bezwaarschrift inzake de stadsvernieuwingsurgentie bevatte het verzoek om de door de bewonerscommissie gemaakte advocaatkosten te vergoeden. Gezien het voorgaande heeft het college dat verzoek inmiddels toegewezen. Voor de vergoeding van die kosten is begrotingsbudget beschikbaar.

Betreft

Actieve informatievoorziening

Opdrachtgever A. Nicolás Gnodde
A.nicolásgnodde@

Bijgaande stukken Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

Digitaal ondertekend door burgemeester drs. J. Hamming op 07-06-2022

drs. G. Blom, gemeentesecretaris

Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. G. Blom op 07-06-2022