

## Raadsinformatiebrief<sup>1</sup>

Onderwerp                      Stand van zaken herontwikkeling Peperstraat  
Portefeuillehouder         R. Tuijn  
B&W besluit d.d.            22-11-2022

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

### Inleiding

Graag lichten wij u middels deze raadsinformatie in over de huidige situatie omtrent de herontwikkeling van de Peperstraat.

### Toelichting

In 2019 is door de gemeenteraad het gebiedsperspectief MAAK Centrum Oost vastgesteld. Onderdeel van dit perspectief is de herontwikkeling van de Peperstraat. De transformatie van de Peperstraat is de belangrijkste schakel in deze transformatie. De Peperstraat wordt de nieuwe kwalitatieve entree van het Centrum van Zaandam, waarbij de fietser en voetganger centraal zullen staan en de auto te gast is.

Op 25 november 2021 heeft de raad voor de ontwikkeling van de Peperstraat het zogenaamde Ruimtelijk Programma van Eisen en benodigde financiering vastgesteld. Het plan bevat 540 woningen en een ondergrondse parkeergarage. Naar verwachting krijgt de raad in de eerste helft van 2023 de besluitvorming voorgelegd over het Ruimtelijk Plan en het bestemmingsplan.

### Participatie

De gemeenteraad heeft in de besluitvorming van november 2021 niet alleen ruimtelijke kaders meegegeven, maar ook aandacht gevraagd voor de participatie. De wens om het vertrouwen te herstellen door extra inzet op participatie en een stevigere rol van de gemeente daarin, is ook door het college naar voren gebracht in de raadsinformatiebrief, daterend 26 oktober 2021. Begin 2022 is er samen met de ontwikkelaar een intensief participatieproces gestart. De gemeente is daarbij direct betrokken en heeft deelgenomen aan alle bijeenkomsten.

In totaal zijn er in de eerste helft van 2022 15 bijeenkomsten gehouden. Deze bijeenkomsten hadden elk hun eigen onderwerp, opzet en doelgroep. De participatiebijeenkomsten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

1. *Het Peperstraat Overleg*: gesprek met vertegenwoordigers uit de buurt die samenkomen om te spreken over planning en proces.
2. *Bewonerspanels met huurders*: informatieverstrekking over herhuisvesting, terugkeren in de nieuwbouw en gesprek over communicatie (meestal door de verhuurder).
3. *Bewonerspanels met omwonenden*: thematische (bouwtechnische) besprekingen over wisselende delen van het ontwerp/plan met de omwonenden.

Het niveau van participeren verschilde per groep en per bijeenkomst (raadplegen, informeren of adviseren). In de bijeenkomsten hebben de bewoners en omwonenden van de Peperstraat zorgen geuit, wensen uitgesproken, ideeën geopperd, kritische vragen gesteld en ook zijn lovende woorden omtrent de herontwikkeling geuit. Steeds is vanuit de gemeente en de ontwikkelaar gekeken in hoeverre zorgen in oplossingen omgezet kunnen worden.

---

<sup>1</sup>Op 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 aankomende periode staat er weer een aantal participatiebijeenkomsten op de planning om op deze manier in gesprek te blijven met de omgeving. Onder meer over het bestemmingsplan, de openbare ruimte en andere onderwerpen waaraan behoefte blijkt.

### **Herhuisvesting**

De herhuisvesting van de huurders uit fase 1 is de afgelopen maanden actief opgepakt door de ontwikkelaar en de projectconsulenten. Huurders vinden een nieuwe woning met een verleende stadsvernieuwingsurgentie of met voorrang bij Rooftrack. Een groot deel van de huurders heeft inmiddels een nieuwe woning gevonden. Verhuizingen ten behoeve van fase 1 vinden momenteel dan ook regelmatig plaats.

Van de 27 huishoudens - die nog een vast huurcontract hadden op het moment van afgifte peildatum (30 november 2021) – hebben 17 huishoudens reeds een andere woonruimte gevonden. De overige 10 huishoudens worden door de projectconsulenten begeleid (indien gewenst vanuit de betreffende huurder) bij het vinden van een andere woonruimte. Van deze huishoudens hebben 8 huishoudens recht op een stadsvernieuwingsurgentie en deze zoeken een nieuwe woning via WoningNet. De overige 2 huishoudens betreffen zogenoemde scheefhuurders, waarvan één huurder heeft aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuizen naar fase 2 en terug te keren in de nieuwbouw (koop/middeldure huur). Deze mogelijkheid biedt het Sociaal Plan, zodat ook huurders uit fase 1 die dat willen en voor wie de woningen passend zijn, kunnen terugkeren naar de nieuwbouw.

In december van dit jaar start de intensievere begeleiding voor het vinden van een woning. Naar verwachting zullen bij de start van dit traject circa 5 huishoudens nog woonachtig in de Peperstraat zijn.

Voor de huurders uit fase 2 duurt de start van het daadwerkelijke herhuisvestingstraject nog even. Indien gewenst zijn de projectconsulenten er ook nu al voor hen.

In relatie tot het bovenstaande bevestigen wij als college dat ook wij het op 28 oktober jl door de bewonerscommissie van de Peperstraat aan u aangeboden document tot ons zullen nemen.

### **Aanstelling omgevingsmanager**

Afgelopen maand is er een omgevingsmanager voor het gebied MAAK Centrum-Oost gestart. De omgevingsmanager brengt de verschillende belangen in de omgeving in kaart en zoekt waar nodig naar oplossingen voor problemen die bij hem aangedragen worden. Hij wordt ook expliciet betrokken bij de verdere participatie en de knelpunten die genoemd zijn.

De omgevingsmanager is het aanspreekpunt voor de bewoners en betrokkenen in de Peperstraat en Centrum Oost. De omgevingsmanager is het gezicht van de gemeente namens het project. Nu en ook in de toekomst als projecten tot uitvoering komen.

De omgevingsmanager werkt in een onafhankelijke rol maar wel in opdracht van de gemeente. Hij kan vragen over bijvoorbeeld de veiligheid in de openbare ruimte en de planning rondom het ruimtelijk plan beantwoorden. Alleen de vragen over herhuisvesting kunnen niet door hem opgepakt worden omdat de ontwikkelaar hiervoor primair aan zet is. Die heeft hiervoor projectconsulenten aangesteld die ook vrij benaderbaar zijn voor iedereen.

In de rol als omgevingsmanager is het van belang dat hij op de hoogte is van wat er speelt in de omgeving. Hij is daarom twee dagen in de week aanwezig in het informatiecentrum Vernieuwing Peperstraat (Peperstraat 7).

Naast de omgevingsmanager blijft ook de wijkmanager haar gebruikelijke rol houden. De wijkmanager is daarbij vooral aanspreekpunt voor het dagelijks reilen en zeilen in de wijk. De omgevingsmanager is er voor de betrokkenen die zorgen ervaren naar aanleiding van het project. Eventuele overlap zal daarbij vanzelfsprekend ontstaan maar door nauw contact tussen beiden uiteindelijk door de juiste persoon opgepakt worden.

#### **Adviesgroep Participatie MAAK.Centrum-Oost**

Inmiddels is gestart met de adviesgroep participatie MAAK.Centrum Oost. Deze adviesgroep is betrokken bij alle participatie in Centrum-Oost. Leden ontwikkelen samen per project de participatie aanpak en blijven kritisch kijken naar het proces. Op dit moment hebben twee actieve bewoners uit de buurt en twee raadsleden zitting in de adviesgroep. De groep gaat uitgebreid worden met nog vijf bewoners/ondernemers. Dit moet een goede afspiegeling van de betrokkenen uit het hele gebied zijn.

Vanuit de gemeente Zaanstad zijn de procesmanager en de communicatieadviseur als deelnemers bij de groep aangesloten. Reden dat laatste twee aansluiten als deelnemers is om informatie over o.a. beschikbare financiën, beleidskaders en communicatie/participatiemiddelen meteen in de groep te kunnen bespreken en te kunnen gebruiken bij het maken van beslissingen.

De selectie van de overige deelnemers zal in de komende maanden plaatsvinden. Er is, in samenspraak met de huidige leden van de adviesgroep, een plan van aanpak voor de werving van deze nieuwe leden opgesteld.

#### **Vooruitblik**

De komende periode staan de volgende onderwerpen op de agenda

- Anterieure overeenkomst ondertekenen
- Adviesgroep verder invulling geven
- Toetsing omgevingsvergunning door gemeente
- Start procedure ontwerp-bestemmingsplan en concept-omgevingsvergunning
- Behandeling ruimtelijk plan en bestemmingsplan en vervolgens besluit over al dan niet vaststellen door de gemeenteraad
- Vaststelling bestemmingsplan en omgevingsvergunning fase 1

**Opdrachtgever**                      A. Nicolás Gnodde  
a.nicolas@

**Bijgaande stukken**                Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester  
Digitaal ondertekend door burgemeester drs. J. Hamming op 23-11-2022

drs. G. Blom, gemeentesecretaris  
Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. G. Blom op 23-11-2022