



2021/21784



gemeente Zaanstad
Burgemeester & Wethouders

De leden van de gemeenteraad Zaanstad

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM 23-09-2021
ONS KENMERK 2021/21737
BIJLAGE(N) 3
DOORKIESNUMMER 06 50 07 16 59
PORTEFEUILLEHOUDER H. Krieger

ONDERWERP MAAK.Zaanstad Centrum Oost, Project Peperstraat – afronding haalbaarheidsfase en uitgangspunten voor de uitwerking in de volgende fases

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u bijgaande stukken aan voor¹:

Besluitvorming

Geheimhouding op grond van de Wet openbaarheid van bestuur

☒ ja ☐ N.V.T. ☒ bijlage - 2021/21782 Bijlage 8 Advies Investeringsboard GEHEIM

Op het volgende bij het voorstel behorende document wordt op grond van artikel 25 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:
Bijlage 8 Advies Investeringsboard GEHEIM - 2021/21782

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur (Wob)

lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen
10lid 2, sub g, het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

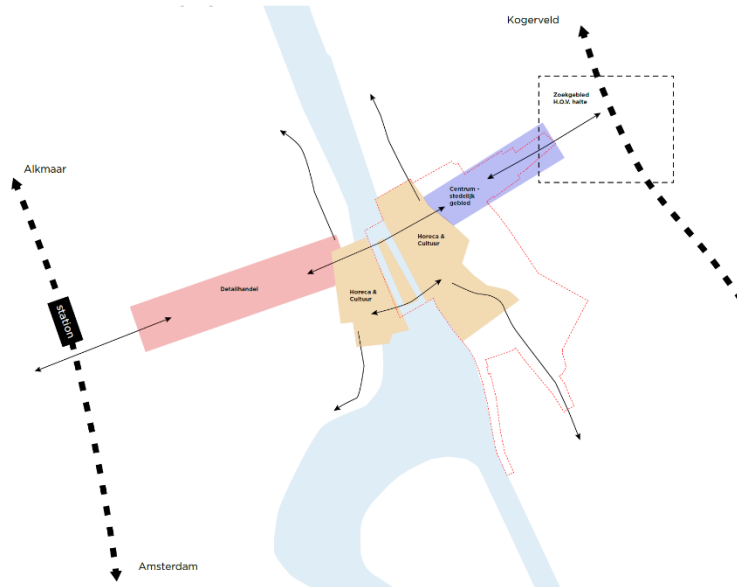
Het belang van de gemeente en/of derden weegt zwaarder dan het openbaarheidsbelang

¹ Bij stukken aangeboden voor **besluitvorming of zienswijze** zal de agendacommissie van de raad beoordelen wanneer en hoe agendering in het Zaanstad Beraad plaatsvindt. U ontvangt wekelijks een agenda van het eerstvolgende Zaanstad Beraad en wordt verzocht de stukken te bewaren en bij de betreffende agenda te voegen.
Op stukken aangeboden voor **kennisname** volgt geen actie van de agendacommissie. Zonodig kunt u aanvullende informatie inwinnen bij de behandelend ambtenaar. Wenst u naar aanleiding van de informatie een politieke discussie met de wethouder en/of raadsfracties, dan kunt u bij de agendacommissie om agendering verzoeken mits onder vermelding van "wat u vraagt aan wie" inclusief een korte concrete toelichting.

omdat dit de onderhandelingspositie van de gemeente bij de aanbesteding van de werkzaamheden in de openbare ruimte onevenredig zwaar zou schaden doordat inschrijvers op de hoogte zijn van de maximale bedragen die de overheid beschikbaar heeft voor de werkzaamheden.

Opheffing geheimhouding kan plaatsvinden wanneer de aanbestedingsprocedure voor de werkzaamheden in de openbare ruimte zijn afgerond, naar verwachting 1-1-2027.

Onderwerp:	MAAK.Zaanstad Centrum Oost, Project Peperstraat – afronding haalbaarheidsfase en uitgangspunten voor de uitwerking in de volgende fases
Wat wordt gevraagd	1. Akkoord te gaan met het Ruimtelijk Programma van Eisen voor de herontwikkeling inhoudende: a. Diverse commerciële functies in de plinten; b. Het woonprogramma van in totaal tussen de 530 en 550 woningen bestaat uit 30% woningen in sociale huursector en circa 15% in de middeldure sector; c. het toevoegen van meer en kwalitatief hoogwaardiger openbare ruimte door: - een aantrekkelijkere openbare ruimte voor fietsers en voetgangers; - meer beeldkwaliteit en veiligheidsbeleving (overzichtelijkheid) door de auto van de straat te verplaatsen naar ondergronds parkeren; - het toevoegen van openbaar groen; 2. Akkoord te gaan met het beschikbaar te stellen van een krediet van € 1,69 mln. vanuit het risicobuffer-WBI conform investeringsbesluit Transformatiefonds dd. 8 juli 2021.
Toelichting	Het programma Inverdan heeft het stadscentrum van Zaanstad, tussen het stationsgebied en de Zaan, getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied om te wonen, te ondernemen en te verblijven. Betrokken partijen willen die ontwikkeling doortrekken naar de oostelijke kant van de Zaan. De Peperstraat heeft de potentie om een stedelijk zwaartepunt te worden waaromheen dit deel van de stad zich verder kan ontwikkelen. Het gebied ligt direct in het verlengde van de Gedempte Gracht, middenin een deel van het centrum waar fors wordt geïnvesteerd in nieuwbouw van woningen en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Aan de oostelijke kant van de Peperstraat (over de Wibaut-as) komt een hoogwaardige OV-verbinding te lopen die het gebied verbindt met Kogerveld, de Achtersluispolder en Amsterdam-Noord. De halte Peperstraat wordt een toegangspoort tot het stadscentrum, zoals station Zaandam dat is aan de westzijde.



Centrum Oost in relatie tot de omgeving, met verschillende functies in verschillende gebieden.

In mei 2019 heeft de gemeenteraad het perspectief Centrum Oost vastgesteld. Daarin staat onder meer de volgende ambitie beschreven: *‘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 vervangen en toegevoegde bebouwing is hier een bijzondere levendige stadsstraat ontstaan’.*

Na vaststelling van het perspectief hebben Accres Real Estate en de gemeente samen de haalbaarheid van de herontwikkeling van de Peperstraat onderzocht. De conclusie van de afgelopen fase is dat de ontwikkeling haalbaar blijkt binnen de kaders en doelen zoals die in het Gebiedsperspectief zijn vastgelegd.

Er is een plan ontstaan waarmee de Peperstraat de kern van de stad wordt, als het verlengde van de Gedempte Gracht, gericht op een groene verblijfskwaliteit die aanzet tot ontmoetingen in de openbare ruimte en die de stad lucht geeft. De voetganger en fiets zijn de hoofdgebruiker en de auto nog te gast. In de toekomst komt aan het eind van de Peperstraat een station voor Openbaar Vervoer. En het groene dek zorgt voor verkoeling in de zomer en draagt bij aan de klimaatadaptatie.

In het nieuwe schetsontwerp worden de auto’s in de parkeergarage aan oostzijde opgevangen zodat de Burcht van parkeren vrij gespeeld wordt. Om dit mogelijk te maken moeten gebouwen wijken en nieuwe massa toegevoegd worden. Hiermee kunnen we tevens een fors aantal extra woningen toevoegen die nodig zijn als bijdrage aan de woningnood en ook helpen om het plan financieel haalbaar te maken.

In het plan is ruimte voor 530 tot 550 woningen, waarvan 30%

	in de sociale huur. Tevens staan er commerciële functies in die in de plint komen, wat bijdraagt aan de levendigheid van de buurt. Onder de Peperstraat staat een parkeergarage gepland voor zowel de bewoners als de bezoekers van de stad. Hiermee worden meer auto's aan de rand van centrum opgevangen en kan het parkeren op de Burcht vervallen, zodat ook dit gebied binnen de kaders van het perspectief ontwikkeld kan worden. Op de parkeergarage wordt een openbaar groen park aangelegd. Deze groene ruimte bevordert de leefbaarheid in het gebied en is ook goed voor regenwateropvang en koeling in tijden van klimaatverandering. De klimaatadaptatie van de Peperstraat wordt hierdoor vergroot. Door het groen in het park zorgvuldig te kiezen, wordt de biodiversiteit vergroot. Met de herontwikkeling kan tevens worden gewerkt aan een lokaal warmtenet. Om de herontwikkeling te kunnen realiseren moeten de huidige 122 woningen gesloopt worden. Daarmee is de transformatie van de Peperstraat een ingrijpende ontwikkeling in het gebied. Voor de ontwikkeling zullen er namelijk 103 huishoudens tijdelijk of definitief naar een andere straat of wijk moeten verhuizen. Deze huishoudens maken zich zorgen over wat hun nieuwe woonsituatie gaat worden. Hoewel conform de algemene uitgangspunten van de gemeente, de participatie en het voorzien in een sociaal plan de verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar, zijn de spanningen die de bewoners hieromtrent voelen terecht ook gericht aan het adres van de gemeente. De afgelopen zomer hebben we gebruikt om een beter beeld te krijgen wat er leeft onder de huurders van de Peperstraat en de buurt erom heen. Petra Boom heeft als onafhankelijke deskundige gesprekken gevoerd met 20 huurders van de Peperstraat. Het college heeft daardoor een beter inzicht in wat er leeft onder de buurt. Ook is het helder waar huurders zich zorgen over maken en waar zij behoefte aan hebben. Deze inzichten nemen we mee als uitgangspunt voor de volgende fase waarbij de gemeente zich in gaat spannen om deze zorgen zoveel mogelijk weg te nemen. Ook hebben we belangrijke lessen getrokken waar in het proces we steken hebben laten vallen en hoe we ervoor gaan zorgen dat we bij het vervolg van dit ontwikkelproject én bij toekomstige ontwikkelprojecten wij dit beter gaan doen. De Peperstraat heeft door de infrastructurele aanpassing en stadsvernieuwing van het plan 'Nieuwe Dam' uit de wederopbouw periode een cultuurhistorische waarde. Waarbij de Beatrixtoren als eerste hoogbouw in Zaandam het meest bekend is. Het behoud van de cultuurhistorische waarden op de Peperstraat wegen naar het oordeel van het college niet op tegen de maatschappelijke belangen die gediend worden door de herontwikkeling. Deze herontwikkeling draagt in belangrijke mate bij aan de door de gemeenteraad vastgestelde zes
--	---

	strategische opgaven voor Zaanstad. Daarnaast past de huidige inrichting van de Peperstraat als grote verkeersader niet in hoe op dit moment over mobiliteit en leefbaarheid wordt gedacht. De wederopbouwgedachte biedt te weinig toekomstwaarde om de voetganger en fietser ruimte te geven, de hedendaagse gedachte over hoe om te gaan met de openbare ruimte, zoals ook met het vastgestelde Zaanse Mobiliteitsplan vastgelegd. Met het plan wordt de Peperstraat smaller en intiemer met een groene, verbindende functie. Door in het gebied van de Beatrixtoren een nieuw markant (hoog)gebouw terug te laten komen, blijft het hoogteaccent uit het verleden zichtbaar. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt op basis van het door een extern bureau doorgerekend programma, welke intern geverifieerd is door planeconomen, een tekort op de herontwikkeling van € 18,1 mln. De toegezegde exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar is € 4,1 miljoen. De bijdrage van € 1,69 mln. vanuit de risicobuffer (€ 6,4 mln.) van het Transformatiefonds is het sluitstuk in de financiering van het project waarbij dekking is vanuit de Woningbouwimpuls, gepland onderhoud in het MIP openbare ruimte, de voorziene exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar en de cofinanciering vanuit het transformatiefonds. Met de besluitvorming over de haalbaarheid wordt het mogelijk gemaakt over te stappen op de volgende fase in de planontwikkeling waarin het ontwerp verder wordt uitgewerkt, een anterieure overeenkomst wordt opgesteld en de bewoners begeleid kunnen worden naar een nieuwe woning.
Opdrachtgever	A. Nicolás Gnodde a.nicolasgnodde@
Bijgaande stukken	Raadsvoorstel MAAK.Zaanstad Centrum Oost, Project Peperstraat - afronding haalbaarheidsfase en uitgangspunten voor de uitwerking in de volgende fases - 2021/21762 Bijlage 1- Ruimtelijk Programma van Eisen - 2021/21749 Bijlage 8 Advies Investeringsboard GEHEIM - 2021/21782

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

Digitaal ondertekend door burgemeester drs. J. Hamming op 23-09-2021

drs. J.W. Kradolfer, gemeentesecretaris a.i.

Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris a.i. drs. J.W. Kradolfer op 23-09-2021