

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Stand van zaken Peperstraat 4e kwartaal 2024
Portefeuillehouder	R. Tuijn
Portefeuille	Gebiedsontwikkeling MAAK.Centrum

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van het project Vernieuwing Peperstraat. Als gevolg van de goedkeuring van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan nu de eerste fase van de vernieuwing van de Peperstraat daadwerkelijk van start gaan.

Toelichting

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning fase 1

Op donderdag 18 juli jl. heeft u als gemeenteraad ingestemd met het nieuwe Bestemmingsplan Peperstraat dat de vernieuwing van de Peperstraat mogelijk maakt. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de hele straat, maar de uitvoering gebeurt in twee fases. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, verleende het college van B&W de omgevingsvergunning voor fase 1 van de nieuwbouw. Dit is het deel van de straat tussen de H. Gerardstraat en het kruispunt met de Oostzijde en de A.F. de Savornin Lohmanstraat. Hier komen zes nieuwe woonblokken en een grote ondergrondse parkeergarage met daarboven een plantsoen. Voor deze fase geldt dat de voorbereidende werkzaamheden nu van start kunnen gaan.

Beroepschriften en voorlopige voorziening

Er zijn vijf beroepschriften ingediend bij de Raad van State tegen het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor fase 1.

Naast de genoemde beroepschriften zijn er drie voorlopige voorzieningen aangevraagd. Met een voorlopige voorziening wilde de indieners voorkomen dat er panden in de straat gesloopt zouden worden, voordat er een uitspraak is van de Raad van State inzake de genoemde beroepschriften. De Raad van State heeft zich reeds op 7 november jl. over de aangevraagde voorlopige voorzieningen uitgesproken. Er is geen voorlopige voorziening getroffen, omdat ook onder het oude bestemmingsplan sloop is toegestaan. Dit betekent dus dat de sloop doorgang kan vinden. De nieuwbouw zal pas van start gaan, als het bestemmingsplan onherroepelijk is, wat afhankelijk is van de definitieve uitspraak van de Raad van State inzake de vijf beroepschriften. Op dit moment is er hiervoor nog geen zittingsdatum bekend.

Herhuisvesting fase 1

De woninghuurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, (hierna: de 'vaste huurders') in fase 1 hebben – op één huurder na – allen reeds een andere woonruimte gevonden, op basis van de verleende stadsvernieuwingsurgentie of op eigen gelegenheid. De verhuurder en tevens ontwikkelaar, Opportunity Vastgoed B.V., is tegen de laatste vaste huurder een juridisch traject gestart, zoals aangekondigd in de raadsinformatiebrief van 14 maart 2024. De Kantonrechter Zaanstad deed hierin op 24 oktober jl. uitspraak. De rechter stelde de verhuurder in het gelijk en op basis van dringend eigen gebruik mag de huurovereenkomst worden ontbonden per 31-12-2024. De verhuurder dient wel de (wettelijke) verhuiskostenvergoeding te betalen aan de huurder.

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.

Op basis van deze uitspraak heeft de ontwikkelaar de huurder nogmaals een voorstel gedaan voor een tijdelijke woning in fase 2, conform de leegstandswet. Als de huurder hier gebruik van had gemaakt, had hij de mogelijkheid om later met voorrang terug te verhuizen naar een nieuwe woning in fase 1 (overeenkomstig het Sociaal Plan). De huurder heeft hier geen gebruik van gemaakt. Dit betekent dat hij nu op eigen gelegenheid een nieuwe woonruimte moet zoeken. Mocht de huurder toch niet verhuisd zijn eind van dit jaar, mag de woning ontruimd worden. De huurder heeft de verhuurder laten weten op tijd de woning te verlaten, dus de verwachting is dat een ontruiming niet aan de orde zal zijn.

De overige huurders in fase 1, zowel bewoners of bedrijven, zijn inmiddels allemaal huurders met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, waarvoor geen herhuisvestingstraject geldt. Deze tijdelijke huurders hebben bijtijds vernomen dat hun huurovereenkomst deze maand wordt beëindigd. Dat hun verblijf in de Peperstraat van tijdelijke aard was, was vanaf het begin bij deze huurders bekend. Er zijn dan ook geen signalen dat hier problemen mee zijn. Eind van dit jaar zullen alle woningen en commerciële ruimte zodoende leeg worden opgeleverd, waarna de ontwikkelaar zal beginnen met de sloopwerkzaamheden. Zoals verder toegelicht in het onderdeel omgevingscommunicatie.

Herhuisvesting fase 2

Fase 2 van de vernieuwing van de straat is het deel tussen het kruispunt met de Oostzijde en de A.F. de Savornin Lohmanstraat en de Beatrixbrug. Hier bevindt zich ook de Beatrixflat. Met de commerciële huurders in fase 2 heeft Opportunity Vastgoed als verhuurder reeds overeenstemming. De ruimtes worden nu veelal op basis van tijdelijke huurovereenkomsten verhuurd. Zo blijft er de nodige levendigheid in dit deel van de straat. Ook voor de leegkomende woningen in fase 2 geldt dat ze op basis van leegstandscontracten tijdelijk worden verhuurd.

In fase 2 bevinden zich 76 woningen, met op dit moment 33 vaste huurders. De herhuisvesting van deze huurders begint op het moment dat de gemeente een peildatum voor de stadsvernieuwingsurgentie afgeeft. Het gebruikelijke moment daarvoor is 2 jaar voor de geplande sloop. Vanaf die peildatum gaat de stadsvernieuwingsurgentie in, wat betekent dat de huurders met voorrang kunnen zoeken naar een nieuwe sociale huurwoning. Voorafgaand aan de afgifte peildatum wordt een sociaal plan opgesteld en vastgesteld door de verhuurder. Op basis van de planning van de nieuwbouw zijn de ontwikkelaar en de gemeente momenteel in overleg om de fasering van de sloop en nieuwbouw nader uit te werken, zie ook het onderdeel 'uitwerking fasering'. De vaste huurders van fase 2 worden nader geïnformeerd over het traject van de herhuisvesting en wanneer die van start kan gaan, zodra er meer zekerheid is inzake de planning.

Planning en start werkzaamheden

Alle panden in fase 1 zijn vanaf eind 2024 leeg en voorafgaand aan de sloop zal de ontwikkelaar een sloopmelding doen bij de gemeente Zaanstad.

De daadwerkelijke werkzaamheden zullen in januari 2025 van start gaan. Allereerst worden er hekken om de gebouwen geplaatst en wordt er gestart met in pandige werkzaamheden ter voorbereiding van de daadwerkelijk sloop. Deze bouwactiviteiten zullen zichtbaar en merkbaar zijn voor bewoners, ondernemers en bezoekers van de straat en de directe omgeving daarvan. Deze activiteiten worden binnen de kaders van BLVC (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) uitgevoerd, met zorg en aandacht voor de impact op de omgeving. Er zal nauw overleg plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en de gemeente om te zorgen voor een zorgvuldige afstemming en uitvoering.

Omgevingscommunicatie en -afspraken

De afgelopen jaren is er in de vorm van een periodiek Peperstraatoverleg (circa 4x per jaar) met vertegenwoordigers uit de buurt gesproken over de planning en het proces richting de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan vraagt de communicatie met de buurt nu om een andere vorm. Het laatste Peperstraatoverleg

vond op 5 november jl. plaats. Om met bewoners te praten over de ontwikkelingen in de rest van Centrum Oost is er een nieuw overleg gestart: de participatie-adviesgroep. Met deze groep bespreekt de gemeente de aanpak van de bewonersparticipatie inzake de plannen in Centrum Oost.

De uitvoerende werkzaamheden in en rond de Peperstraat zal voor een grote groep omwonenden van de straat dagelijks merkbaar zijn. Daarom willen de gemeente en de ontwikkelaar ook breder communiceren middels informatiebijeenkomsten, die voor een ieder toegankelijk zijn en waarvoor mensen in de wijde omgeving huis-aan-huis worden uitgenodigd.

De ontwikkelaar heeft in het verleden een convenant met de buurt opgesteld, waarin een aantal toezeggingen zijn gedaan om de overlast te beperken. Dit convenant is in overleg met bewoners, onder andere uit de Bloemgracht, tot stand gekomen. De ontwikkelaar zal de betrokken aannemers opdragen zich aan deze afspraken te houden.

Informatiebijeenkomst voor omwonenden

Om de omwonenden en bewoners goed te informeren over de voortgang en planning is er op woensdag 27 november 2024 een eerste inloopbijeenkomst geweest in het informatiecentrum van de ontwikkelaar op Peperstraat 7. De informatieavond was goed bezocht door zowel mensen uit de straat zelf als uit de directe omgeving. Er werden veel vragen gesteld, wat zorgde voor waardevolle gesprekken. Dit onderstreept het belang van goede omgevingscommunicatie, waar de ontwikkelaar in samenwerking met het projectteam van de gemeente veel zorg en aandacht aan besteedt. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en bewoners geïnformeerd over de werkzaamheden, de planning en de voorzorgsmaatregelen, die worden genomen om de overlast te beperken. In het voorjaar van 2025 wordt een vervolgbijeenkomst georganiseerd.

BouwApp

Daarnaast worden omwonenden regelmatig geïnformeerd via de BouwApp, een app die actuele informatie biedt over de voortgang en planning van het project. Om de app te downloaden, kan deze QR-code worden gescand, zoek op Vernieuwing Peperstraat en klik op + om te volgen.

Download de BouwApp



Uitwerking fasering

Het project Vernieuwing Peperstraat is gezien de omvang, de impact op de omgeving, maar ook ten behoeve van de herhuisvesting van de vaste huurders in het verleden opgedeeld in 2 fases (zie onderstaande afbeelding)

In fase 2 bevinden zich in de huidige situatie de meeste woningen: 76 ten opzichte van 36 in fase 1. Het uitgangspunt dat de vaste huurders uit fase 2 direct zouden kunnen verhuizen naar de nieuwe woningen in fase 1, is bepalend geweest voor de opdeling in deze 2 fases.



Pas als alle vaste huurders, die dat willen, naar fase 1 zijn verhuisd, én de andere vaste huurders uit hetzelfde gebouw elders een nieuwe woning hebben gevonden, zou de sloop in fase 2 van start kunnen gaan. Het zou kunnen dat dit het geval is, voordat alle nieuwe woningen in fase 1 zijn opgeleverd. Dan zouden beide fases dus gedurende een periode tegelijkertijd in uitvoering kunnen zijn, wat voor een aanzienlijke tijdswinst zou zorgen. Mocht dit zich voordoen betekent dit dus wel een nuancering van de eerdere boodschap dat fase 2 pas van start gaat als fase 1 gereed is. Of dit ook echt haalbaar is, is nu nog niet duidelijk. Dit zal de komende tijd onderwerp van onderzoek en gesprek zijn. Hiervoor en voor alle andere onderwerpen inzake de uitvoering en de uitwerking van de fasering en planning, is er regulier overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Dit is gestart na de vaststelling van het Bestemmingsplan Peperstraat door de raad.

Chinees restaurant Azië

Na de handtekeningactie voor Chinees Restaurant Azië heeft de eigenaar van het restaurant op het moment van het schrijven van deze raadsinformatiebrief nog geen geschikte nieuwe locatie voor zijn restaurant gevonden. Met de door ZVH ingehuurd makelaar heeft hij reeds meerdere andere locaties bezocht, maar deze bleken voor hem helaas niet volledig te voldoen. ZVH heeft de eigenaar afgelopen maand wel een minnelijk voorstel gedaan met de voorwaarden voor zijn vertrek uit de huidige locatie. Zowel ZVH als een adviseur van de restauranteigenaar hebben hierover contact gehad met de gemeente. Inmiddels hebben ZVH en de restauranteigenaar op basis van het genoemde voorstel een overeenkomst gesloten, waarmee zijn tijdige vertrek is verzekerd.

De zoektocht naar een nieuwe locatie wordt wel voorlopig nog voortgezet met ondersteuning van ZVH. Er wordt daarbij ook buiten de gemeente gezocht. Het is dus niet zeker of het restaurant in Zaanstad blijft.

Financiële en Juridische consequenties

n.v.t.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

n.v.t.

Aanpak/uitvoering

n.v.t.

Betreft

Actieve informatievoorziening.

Bijgaande stukken

n.v.t.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

drs. G. Blom, gemeentesecretaris

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening