

Aan de bewoners van dit adres

gemeente Zaanstad
wethouder
H. Krieger

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM	16 december 2020
ONS KENMERK	
BIJLAGE(N)	1 (Overzicht huisnummers fase 1 en fase 2)
DOORKIESNUMMER	(075) 655 9143
ONDERWERP	Vertraging in ontwikkeling Peperstraat

Geachte heer, mevrouw,

Graag informeer ik u als bewoner van de Peperstraat over de voortgang van de ontwikkeling van de Peperstraat. Mede door verschillende signalen van bewoners van de Peperstraat vinden wij het belangrijk u te informeren over de voortgang. Dit omdat een besluit van de gemeenteraad over de herontwikkeling langer duurt dan verwacht.

Het was de planning van het college van burgemeester en wethouders om voor het einde van 2020 een besluit te nemen over de herontwikkeling van de Peperstraat en in het bijzonder de verdeling van de kosten tussen de gemeente en Accres Real Estate. Hierbij kunt u denken aan kosten van het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, de geplande parkeergarage en het verplaatsen van de kabels en leidingen. Helaas kost het maken van deze afspraken meer tijd dan verwacht. Het college van burgemeester en wethouders zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 een besluit nemen over het haalbaarheidsonderzoek inclusief de kostenverdeling. Daarna zal dit besluit nog worden besproken in de gemeenteraad. U heeft dan ook de mogelijkheid om in te spreken. Zodra de exacte planning bekend is van bespreking en besluitvorming van de Peperstraat in de gemeenteraad, zullen we u hierover informeren per brief.

Gevolgen voor u als bewoner

Dit uitstel betekent dat u langer kunt blijven wonen in uw woning, omdat hiermee ook de mogelijke start van de herontwikkeling vertraagt. Dit omdat het bepalen van de 'peildatum' samenhangt met het besluit van de gemeenteraad.

Hieronder vindt u een overzicht van veel gestelde vragen en antwoorden over de herontwikkeling. Mocht u nog vragen hebben over de fasering van de herontwikkeling en de gemeentelijke rol in dit

project, kunt u terecht bij Eef Franke, procesmanager van de gemeente Zaanstad. Per mail, via e.franke@zaanstad.nl of telefonisch via telefoonnummer 14 075.

Wij kunnen ons indenken dat dit een onzekere tijd voor u als bewoner is en dat u graag duidelijkheid had willen hebben over het besluit van de gemeenteraad over de mogelijke herontwikkeling. Wij hopen dat u ondanks deze moeilijke tijd toch kunt genieten van de komende feestdagen. Wij wensen u fijne dagen en een gezond 2021 toe.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a smaller, more complex flourish.

wethouder MAAK.Zaanstad

H. Krieger

Overzicht van de meest gestelde vragen en antwoorden

Waarom worden er plannen gemaakt om de Peperstraat te vernieuwen?

Er is behoefte aan nieuwe woningen, in heel Nederland en ook in de Zaanstreek. Ook Zaanstad draagt zijn steentje bij om het woningtekort af te laten nemen. In heel Zaanstad moeten de komende decennia 15.000 - 20.000 woningen worden toegevoegd. De Peperstraat is een van de projecten binnen de gemeente waar we gezamenlijk met de eigenaar de haalbaarheid onderzoeken hoe we een bijdrage kunnen leveren aan de woningnood.

Wat houdt het haalbaarheidsonderzoek 'Nieuwe Peperstraat' in?

Als de projectontwikkelaar toestemming/een vergunning krijgt (van de gemeente) om zijn woningen in de Peperstraat (te slopen en) opnieuw op te bouwen, dan kunnen er 400 extra woningen worden bijgebouwd. Deze woningen zullen duurzamer (o.a. beter geïsoleerd) zijn dan de huidige woningen en het aantal sociale huurwoningen neemt toe. Deze sociale huurwoningen zullen verhuurd gaan worden door een woningbouwcorporatie.

Gemeente wil parkeergelegenheid verplaatsen en groen toevoegen

Als de ontwikkelaar aan de slag gaat met de vernieuwing van de Peperstraat is ook de bouw van een parkeergarage onderdeel van de bouwwerkzaamheden. Hierdoor kan het bezoekers parkeren verhuizen van de Burcht naar de Peperstraat. De Burcht kan hierdoor een gezellig stadsplein worden op de zonnige kant aan de Zaan. Daarnaast kan er groen worden toegevoegd waardoor de Peperstraat een gezelligere straat wordt en ook vanuit klimaatadaptatie (regenwateropvang of verkoeling in warme zomers) is dat belangrijk.

Als het plan doorgaat, wat betekent dat voor de door u gehuurde woning?

Dat betekent dat de huidige woningen, winkels en kantoorruimtes worden vervangen voor nieuwbouw. We begrijpen dat dat voor u ingrijpend is. Maar voor elke huurder zal er een passende oplossing worden gevonden, niemand komt op straat te staan. De verhuurder Accres Real Estate is verantwoordelijk voor een passende oplossing, waarbij in het Sociaal Plan alle informatie staat waar u als huurder van Accres Real Estate mee te maken krijgt. De gemeente zal de voortgang in overleg met de woningcorporaties bewaken.

Als de gemeenteraad besluit dat de ontwikkeling door kan gaan, wat zijn dan de volgende stappen?

1. Nadat de gemeenteraad heeft besloten om door te gaan met de ontwikkeling van de Peperstraat dan zal de peildatum voor de woningen in de eerste fase worden afgegeven door de gemeente. Dan kunnen ook de stadsvernieuwingsurgenties worden afgegeven. Het Sociaal Plan voor fase 1 treedt dan in werking.
In de bijlage is voorlopige indeling van de twee fases aangegeven. Ook zal in die periode het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en zal de vergunning worden aangevraagd om de eerste fase te kunnen bouwen.
2. Als iedereen verhuisd is, het bestemmingsplan onherroepelijk is én er een vergunning is om te bouwen kan er worden gestart met de sloop en bouw. Twee jaar voor de afronding van de werkzaamheden in fase 1 zal de peildatum voor de woningen in fase 2 worden afgegeven. Zodra de bouw in fase 1 afgerond is, de mensen uit fase 2 zijn verhuisd en de omgevingsvergunning voor deze fase ook bruikbaar is zal er nog circa twee jaar worden gewerkt aan de afronding van het project.

Bijlage 1 Overzicht huisnummers fase 1 en fase 2

Fase 1	Fase 2
Peperstraat 232 - 244 (Blok 1)	Peperstraat 20 - 80 (Blok 4)
Peperstraat 166 - 206 (Blok 2)	Peperstraat 9 - 63 (Blok 5)
Peperstraat 161 - 175 (Blok 7)	Peperstraat 69 - 129 (Blok 6)