



gemeente Zaanstad

Aan de bewoners van de Peperstraat en omgeving

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

| | |
|-------------|---|
| DATUM | 21 september 2022 |
| ONS KENMERK | 2022/18621 |
| ONDERWERP | Bijeenkomst inzake toelichting bestemmingsplanprocedure |
| BIJLAGEN | <i>Bijlage 1: Verslag van de informatiebijeenkomst</i> |

Beste bewoners en omwonenden van de Peperstraat,

Op verzoek van het *Adviesteam Peperstraat* heeft de gemeente op 8 september jl. een informatiebijeenkomst georganiseerd waarin een toelichting is gegeven over de aankomende bestemmingsplanprocedure voor de herontwikkeling van de Peperstraat. Via deze weg sturen wij u dit verslag huis-aan-huis toe.

U wordt nader op de hoogte gebracht over de planning.

Heeft u vragen? Dan kunt u deze e-mailen naar MAAKCentrumOost@zaanstad.nl.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Chantal Cuppen
Procesmanager MAAK.Centrum-Oost

Bijlage 1: Verslag van de informatiebijeenkomst

Vernieuwing Peperstraat: bijeenkomst toelichting procedure bestemmingsplan

Datum 8 september 2022
Locatie Informatiecentrum Peperstraat (Peperstraat 129, 1502 AD Zaandam)
Tijd 19.00 – 20.30 uur

23 aanwezigen

Aanleiding en doel van de avond

Tijdens een eerdere bijeenkomst rondom het project Vernieuwing Peperstraat is er vanuit een aantal bewoners de wens geuit om meer inzicht krijgen wanneer en op welke manier bewoners invloed op het (bestemmings)plan kunnen hebben. Daarom zal tijdens deze bijeenkomst het proces rondom het bestemmingsplan (totale plan) met een gecoördineerde omgevingsvergunning (voor fase 1) uitgelegd worden. Een bijeenkomst over de inhoud van het bestemmingsplan en vergunning volgt op een later moment.

De presentatie is uitgedeeld en staat ook op de website www.vernieuwingpeperstraat.nl. Hieronder een overzicht van de op de avond gestelde vragen en gegeven antwoorden.

Opmerkingen, vragen en antwoorden:

- *Wanneer en waar is de aanvraag van de omgevingsvergunning gepubliceerd?*
Antw.: De aanvraag van de omgevingsvergunning is volgens de gangbare kanalen en conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gepubliceerd.
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-339939.html>.
- *De vergunning is aangehouden, kan dat ook gepubliceerd worden?*
Antw.: De vergunning is niet aangehouden maar de termijn is opgeschort naar 1 september. De ontwikkelaar (aanvrager van de omgevingsvergunning) is gevraagd om aanvullende informatie aan te leveren op de ingediende stukken. Hierdoor is de gemeentelijke termijn opgeschort met 6 weken (tot 1 september jl.). Na deze periode is de aanvraag weer gaan lopen en resteert nog 5 weken van de aanvraagperiode, van in totaal 8 weken. Daarnaast is er nog de mogelijkheid om nog één keer te verlengen met zes weken, vanuit de gemeente. Veranderingen in behandeltermijnen van vergunningen worden niet gepubliceerd.
- *Waarom lopen de procedures van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan tegelijk?*
Antw.: Dit is een mogelijkheid in de wet en de keuze ligt in dit geval bij de aanvrager. Dit wordt een gecoördineerde aanvraag genoemd.
- *Wat voor consequenties heeft dit voor de huurders?*
Antw.: Met een gecoördineerde aanvraag is sprake van 6 weken ter inzagelegging en kunnen huurders/bewoners een zienswijze indienen, gelijktijdig voor het ontwerp bestemmingsplan en de concept omgevingsvergunning. Na het besluit van de gemeenteraad kunnen huurders/bewoners in één keer in beroep tegen zowel de vergunning als het vastgestelde bestemmingsplan. Dit houdt in dat men direct naar de Raad van State gaat en niet eerst bezwaar in moet dienen bij de gemeente.

- *Wanneer kan een zienswijze en wanneer een beroepschrift worden ingediend?*
Antw.: In de periode van de terinzagelegging kan door een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad ingediend worden. Na afloop van de terinzagelegging worden alle zienswijze bekeken en aangegeven hoe vanuit de gemeente met de zienswijze omgegaan wordt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de reactie op de zienswijzen naar de gemeenteraad gestuurd, deze moeten de reactie op de zienswijzen vaststellen.

Sinds het zogenaamde Aarhus arrest kunnen belanghebbenden nu ook een beroepschrift indienen zonder dat zij van te voren een zienswijze ingediend hebben.
- *Hoe moeten wij een zienswijze indienen? Via de website wordt men doorverwezen naar de mail van de griffie .*
Antw.: In het kader van het bestemmingsplan moet door de gemeente bekend gemaakt worden wanneer en waarheen u een zienswijze kunt sturen. Dit zal gebeuren in de vorm van een advertentie. Daarnaast wordt het bekend gemaakt via de nieuwsbrief en de gemeentelijke en projectwebsite van de Peperstraat. De zienswijze moet schriftelijk ingediend worden en aan de gemeenteraad gericht. Als dit niet lukt, is er een mogelijkheid om dit mondeling te doen. Dit laatste kan alleen met een afspraak. U krijgt in beide gevallen een schriftelijke bevestiging.
- *Waarop kan een zienswijze ingediend worden?*
Antw.: U kunt zowel op de concept-omgevingsvergunning als het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen.
- *Een aantal mensen hebben in februari 2020 al een zienswijze afgegeven bij het stadhuis. Wat gebeurt hiermee?*
Antw.: Deze zijn in 2020 reeds beantwoord en op het Raadsinformatiesysteem (RIS) gedeeld. Formeel was dit geen zienswijze omdat er geen plan was waar zienswijzen tegen ingediend konden worden. Wanneer er punten zijn die nog niet voldoende zijn beantwoord, kunt u die weer als zienswijze indienen.
- *Binnen welke termijn wordt een beroepschrift behandeld?*
Antw.: Bij de Raad van State wordt een beroepschrift doorgaans binnen 6 maanden behandeld. Deze termijn is afgesproken in het kader van de Crisis- en Herstelwet.
- *Is de termijn zoals opgesteld voor het project wel juist? Kan er ondanks een beroepsperiode die nog loopt, gesloopt worden? De sloopdatum die gecommuniceerd wordt, is eerder dan de 6 maanden die de Raad van State heeft om uitspraak te doen over de beroepsprocedure?*
Antw.: Zodra de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan zijn vastgesteld kan de ontwikkelaar met alle werkzaamheden starten. Het indienen van beroep heeft geen opschortende werking voor deze werkzaamheden. Zolang er geen uitspraak van de rechter is, kan de gemeente de sloop dan ook niet tegenhouden. Maar het risico voor de ontwikkelaar is dan waarschijnlijk zo groot (de Raad van State kan immers ook besluiten dat het bestemmingplan niet geldig is) dat dit scenario niet te verwachten lijkt.

Antw. Ontwikkelaar: Op dit moment weten wij nog niet hoe groot het risico is, dit hangt van de bezwaren af. In de planning communiceren wij steeds het eerst mogelijke moment van sloop, hierbij gaan wij van geen bezwaren uit – zoals ook aangegeven op de planning die huurders hebben ontvangen. Dit moment wordt dan ook gehanteerd bij de herhuisvesting.

- *Wij zouden graag een duidelijk overzicht ontvangen waarin aangegeven wordt wanneer wij in actie kunnen komen.*
Antw.: Vanaf het moment dat B&W een besluit heeft genomen bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Dit zal waarschijnlijk rond eind november tot begin december zijn. Hierover zal duidelijk gecommuniceerd worden. Daarnaast wordt de omgeving uitgenodigd voor een informatiespreekuur aan het begin en aan het eind van de zienswijzeperiode.

Daarnaast is er de mogelijkheid om in te spreken bij de raadsbehandeling op het moment dat het bestemmingsplan wordt behandeld. Dit zijn de momenten van de gemeente. Tot slot is na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Raad van State.
- *Wanneer kan er een beroep ingediend worden?*
Antw.: De beroepsfase van zes weken start nadat het besluit van de gemeenteraad dat zij het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vaststellen is gepubliceerd. Dit beroep dient te worden ingediend bij Raad van State.
- *Is het startbesluit voor de coördinatie-regeling al genomen door de raad?*
In de verordening Coördinatie-regelen heeft de raad bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de coördinatie-regelen uit te voeren.
- *Het bestemmingsplan heeft ook consequenties voor bewoners van fase twee. Het moet duidelijk gemaakt worden dat het bestemmingsplan ook voor hun nu al consequenties heeft.*
Antw.: Ja het bestemmingsplan wordt opgesteld voor het hele gebied en heeft dan ook consequenties voor bewoners van fase twee. Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden ook de contouren voor de ontwikkeling van de tweede fase vastgelegd. Wij zullen dit duidelijk maken.
- *De vergunning van fase twee wordt pas later aangevraagd.?*
Antw.: Ja deze vergunning wordt pas later aangevraagd. Maar als de omgevingsvergunning helemaal binnen het bestemmingsplan past, moet de vergunning door de gemeente verleend worden. Dit is dan een zogenaamde gebonden beschikking. Neemt niet weg dat er tegen iedere verleende vergunning bezwaar tegen openstaat.
- *Zijn de vergaderingen van het college en de raad openbaar?*
Antw.: de vergaderingen van het college van B&W zijn niet openbaar. Hier mogen ook geen ambtenaren aanwezig zijn. De vergaderingen van de gemeenteraad zijn wel openbaar.
- *Sjoerd Soeters was eerst supervisor en later is zijn bureau aangetrokken om de ontwerpen voor fase 1 te maken. Welke invloed kan hij uitoefenen op het bestemmingsplan?*
Antw.: Een architect en/of supervisor heeft geen invloed op het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit wettelijke voorwaarden/regels. Een supervisor en ook een architect houdt zich bezig met de esthetische kant van het plan en de gebouwen.

- *Op de gemeentelijk facebookpagina is een tijd geleden een artikel gepubliceerd waarin wordt aangegeven dat bestemmingsplannen die na 1 september 2022 ingediend worden niet meer behandeld kunnen worden, maar onder de Omgevingswet gaan vallen.*
Antw.: Dat geldt alleen voor bestemmingsplannen die nog helemaal aan het begin staan. Voor het project Peperstraat is al heel veel uitgezocht. We zijn al bezig met een concept van het bestemmingsplan. Zoals het er nu naar uitziet kan er een ontwerpbestemmingsplan voor de Peperstraat voor 1 januari 2023 ter inzage worden gelegd en daarmee valt dit plan nog onder de Wet ruimtelijke ordening.
- *Het bestemmingsplan is in strijd met de beheersverordening, hoe kan dat?*
Antw.: Een nieuw bestemmingsplan vervangt het oude, hierdoor komt niet de totale verordening te vervallen, maar uitsluitend het deel waarvoor het bestemmingsplan Peperstraat te zijner tijd gaat gelden.
- *Op dit moment is het plan nog niet af, kunnen jullie hier later nog iets aan veranderen?*
Antw.: Als het ontwerp bestemmingsplan door B&W is vrijgegeven voor inspraak gaan wij tussentijds geen wijzigingen meer aanbrengen. Het kan zijn dat het plan wordt aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. De gemeente maakt een overzicht van alle zienswijzen en maakt inzichtelijk welke wel en welke niet worden overgenomen of verwerkt.
- *Sinds kort werken jullie met een raad aan de voorkant, kan dit hier ook nog?*
Antw.: De raad aan de voorkant gaat over het betrekken van de raad nog voordat er een aanvang wordt gemaakt met een project. In dit geval loopt het project al een tijd en heeft de raad ook al een aantal besluiten genomen over de ontwikkeling van de Peperstraat. Hierdoor is de raad aan de voorkant niet meer relevant, de raad is immers al betrokken.
- *Is de anterieure overeenkomst al ondertekend? Worden wij hiervan op de hoogte gesteld?*
Antw.: Nee hij is nog niet ondertekend. Wij verwachten dat dit eind deze maand zal gebeuren. Als dit gebeurt, wordt dit gepubliceerd.
- *Wanneer worden de fase één huurders opgezegd?*
Antw.: vanaf december start de directe bemiddeling. Oe specifieke datum van de huuropzegging zal de ontwikkelaar terugkomen en tijdig aan de huurders melden.
- *Wordt hierbij geen rekening gehouden met mogelijk beroep tegen het bestemmingsplan?*
Antw. Ontwikkelaar: Nee, dat zijn twee aparte procedures.
- *U kunt niet voorzien wat er over een paar jaar speelt met bijvoorbeeld stikstof. Is dat niet een risico zodat de bouw na de sloop niet meer kan plaatsvinden?*
Antw.: Dit klopt maar dit is een algemeen risico wat voor alle planontwikkeling geldt. In alle bestemmingsplannen wordt alleen rekening gehouden met de wetgeving die geldt.
- *Het zou fijn zijn als het verslag en de presentatie voor iedereen toegankelijk zou zijn en niet alleen de aanwezigen van deze bijeenkomst. Kan dit via de post verstuurd worden?*
Antw.: We kijken per informatiemoment of we dit digitaal of via de brievenbus verspreiden. In dit geval wordt het via de brievenbus verspreid.

We proberen het verslag binnen twee weken bij u bezorgd te hebben.