

# Verslag Peperstraatoverleg

---

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam

Datum: 18 juni 2024

Verslag: De Wijde Blik

---

Aanwezig zijn vertegenwoordigers van: Tegen de Sloop, Bewonerscommissie Beatrixflat, VvE de Boeg en De Centrale Klanbordgroep Centrum Oost. Er zijn afmeldingen binnengekomen van een andere vertegenwoordiger van VVE De Boeg en van het Eigenarencollectief Bloemgracht. De Bewonerscommissie Peperstraat wordt vanavond vertegenwoordigd door de vertegenwoordiger van Tegen de Sloop. VvE Cabo Verde en de Bewonerscommissie PL Tak zijn afwezig.

Daarnaast zijn aanwezig vanuit de gemeente: de procesmanager, de omgevingsmanager en een adviseur omgevingsplannen. Ook de ontwikkelaar van Opportunity Vastgoed is aanwezig.

## 1. Opening

De voorzitter, Suzanne Witteman, opent de bijeenkomst om 19:30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Het doel van dit overleg is om de vertegenwoordigers uit het gebied bij te praten over planning en proces. Het is geen overleg waarin de inhoud van de plannen wordt besproken, daar zijn andere momenten voor. Zoals binnenkort de behandelingen van het bestemmingsplan in het Zaanstad Beraad.

De huidige vertegenwoordiger van Eigenarencollectief Bloemgracht gaat stoppen. Er is geen formele opvolger. Eén van betrokkenen van het Eigenarencollectief Bloemgracht wil wel op de hoogte worden gehouden en wordt ook uitgenodigd voor dit overleg.

Een adviseur omgevingsplannen van de gemeente Zaanstad is bij deze vergadering aanwezig. Hij kan een toelichting geven op de bestemmingsplanprocedure en vragen beantwoorden.

De nieuwe omgevingsmanager voor de Peperstraat vanuit de gemeente is ook voor het eerst aanwezig. Nathalie van Hofwegen heeft al een aantal mensen gesproken en zal ook met de andere kennismaken op andere momenten. Zij zal ook bij het Peperstraatoverleg aanwezig zijn.

## 2. Stand van zaken project & planning

De procesmanager van de gemeente Zaanstad informeert de aanwezigen over de stand van zaken. Het College van B&W heeft ingestemd met het gewijzigde bestemmingsplan n.a.v. de zienswijzen en een aantal ambtelijke wijzigingen. Ook heeft het College van B&W ingestemd met nota van beantwoording op de zienswijzen.

Alle indieners van zienswijzen hebben de nota inmiddels ook thuis ontvangen. Daarnaast is er door de voorzitter van dit overleg een e-mail verstuurd, waarin een link staat naar de RIS. Hier zijn alle stukken te vinden die door het College van B&W naar de Raad zijn gestuurd.

De behandeling is ingepland. Er is een aantal momenten waarop de raad over het bestemmingsplan praat. De data zijn:

- 2 juli 2024: een technische sessie en een 'Praat met de Raad'.
- Wellicht wordt er op 4 juli 2024 ook nog iets over de Peperstraat geagendeerd, maar dit is nog niet zeker.
- Op 11 juli 2024 vindt de politieke bespreking plaats in het Zaanstad Beraad. Het is dan ook mogelijk om in te spreken bij de Raad.

- Op 18 juli 2024 vindt de raadsvergadering plaats. Tijdens deze vergadering wordt- als het gaat conform planning - het bestemmingsplan ter stemming gebracht.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt of het mogelijk is om iemand anders te machtigen om voor jou in te spreken wanneer je zelf met vakantie bent. De adviseur omgevingsplannen adviseert haar om dit na te vragen bij de griffie.

Als de gemeenteraad instemt met het bestemmingsplan, worden de stukken vervolgens gepubliceerd. Wanneer de Raad het bestemmingsplan vaststelt, duurt het maximaal twee weken tot publicatie. Vervolgens heeft men zes weken lang de gelegenheid om een beroep in te dienen bij de Raad van State.

Nadat de gemeenteraad het besluit heeft genomen, ontvangen alle indieners van een zienswijze een brief met tekst van kennisgeving en het besluit van de Raad. In deze brief staan de data van de termijn waarbinnen men in beroep kan gaan. De voorlopige datum van publicatie is woensdag 31 juli 2024, en vanaf dit moment 6 weken gerekend.

Aanwezigen geven aan het vervelend te vinden dat al deze cruciale momenten toch in de zomervakantie gepland zijn. Volgens hen is er de belofte gemaakt dat dit niet zou gebeuren. De gemeente geeft aan dat het in de beroepsfase niet mogelijk is om van de door de rechter aangewezen termijn af te wijken. Daarnaast geeft de gemeente aan dat de stukken nu (al) vaststaan en beschikbaar zijn, en dat deze niet meer gewijzigd worden. De stukken waarover besloten wordt, kunnen dus nu al bestudeerd worden. Er is dus meer tijd om de stukken te bestuderen dan enkel de officiële termijn van zes weken waarin men in beroep kan gaan.

Een belangrijk punt dat door de gemeente Zaanstad wordt vermeld is dat als je in beroep wilt gaan tegen zowel het bestemmingsplan als tegen de omgevingsvergunning, je dat in één beroepschrift samenvoegt. Dit wordt dan ook in één zitting bij de Raad van State besproken.

### 3. Vragen en reacties

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt om uitleg over de brief aan de Raad, puntje drie. Wat wordt er bedoeld met *“akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee in werking treden van het besluit”*? De adviseur omgevingsplannen vertelt dat dit een standaard formulering is dat is bedacht voor ieder bestemmingsplan. Op basis van de referendumverordening van Zaanstad zou de gemeente drie weken moeten wachten, voordat het besluit gepubliceerd wordt. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt echter dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan binnen twee weken na besluitvorming door de gemeenteraad gepubliceerd moet worden. Daarom is dit derde beslispunt toegevoegd.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop informeert naar de gecoördineerde procedure. Er wordt opgemerkt dat de Raad enkel over het bestemmingsplan gaat, terwijl het wel om een gecoördineerde procedure gaat. De vertegenwoordiger vraagt zich af of dit niet een combinatie moet zijn. De gemeente legt uit het College van B&W gaat over de vergunning en de Raad over het bestemmingsplan. Pas als de Raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal het College van B&W de omgevingsvergunning verlenen.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt of er een vergunning afgegeven mag worden wanneer er nog vaste huurders in het pand zitten. De procesmanager geeft als reactie dat dit mogelijk is. De vergunning kan altijd verleend worden, maar de werkzaamheden kunnen pas plaatsvinden als alle huurders eruit zijn.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop zegt dat deze zij hier jurisprudentie over heeft ontvangen die niet over woningbouw gaat. De procesmanager legt uit dat het in die jurisprudentie gaat over evidente privaatrechtelijke belemmeringen. In de ogen van de gemeente is er in dit geval geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop vraagt of er andere regels zouden gelden, wanneer de woningen, die worden gesloopt in de Peperstraat, van een woningbouwcorporatie zouden zijn en of huurders dan meer rechten zouden hebben. Hierop antwoordt de ontwikkelaar van Opportunity Vastgoed dat huurovereenkomsten van woningcorporaties dezelfde waarde hebben als in de particuliere sector. Het huurrecht is vastgelegd in de Nederlandse wetgeving, en voor elke (ver)huurder gelijk.

De procesmanager heeft deze vraag nog uitstaan bij een jurist van de gemeente. Zodra hij daar een antwoord op heeft, geeft hij dat aan de vertegenwoordiger van Tegen de Sloop door. Hij wijst er wel op dat de juristen van de gemeente hier niet in gespecialiseerd zijn en raadt haar aan om zelf juridisch advies in te winnen als ze hier nog meer over wilt weten.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop attendeert alle aanwezigen erop dat er voor de politieke bespreking op 11 juli 2024 nog op de dag zelf aangemeld mag worden om in te spreken. Wanneer je op een andere dag (wanneer de Peperstraat niet op de agenda staat) toch in wil spreken dan moet je dat acht dagen van tevoren aangeven.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Beatrixflat wenst dat, ook nu de Peperstraat is zoals hij is, het wel leefbaar blijft. Het is soms echt een puinzooi. De omgevingsmanager van de Peperstraat had dit ook al opgemerkt en heeft vandaag ook melding gemaakt van rommel in de buurt van de vuilcontainers. Ze heeft het gemeld op de manier, waarop bewoners dat ook kunnen doen. Haar melding heeft gewerkt; de rommel is ook vandaag nog opgeruimd. De omgevingsmanager adviseert dan ook om een melding te maken wanneer het een rommel is.

De vertegenwoordigers vinden het echter vervelend dat zij hier überhaupt een melding van moeten maken en vragen zich af waarom dit deel niet meegenomen wordt in de schoonmaakronde van de rest van de stad. De omgevingsmanager zegt dat desbetreffende afdeling van de gemeente aangeeft dat ook de Peperstraat mee wordt genomen.

De vertegenwoordiger van Bewonerscommissie Beatrixflat vraagt hoe het zit met de sleutels van het fietsenhok, wie hebben daar allemaal toegang toe? De ontwikkelaar geeft aan dat deze vraag het beste door Prismaat beantwoord kan worden.

De adviseur omgevingsplannen van de gemeente laat weten dat er altijd met hem contact opgenomen kan worden, mochten er nog procedurele vragen zijn. De voorzitter dankt iedereen voor de komst.