

# Verslag Peperstraatoverleg

---

Locatie: Peperstraat 7, Zaandam  
Datum: 12 maart 2024  
Verslag: Esther Demarteau (Notu-flex Secretariaatsdiensten) & De Wijde Blik

---

Aanwezig zijn vertegenwoordigers van: Tegen de sloop, De Centrale Klankbordgroep Centrum Oost, Bewonerscommissie Beatrixflat en VVE de Boeg. Er zijn afmeldingen binnengekomen van een andere vertegenwoordiger van VVE de Boeg en van het Eigenarencollectief Bloemgracht. Ook zijn de procesmanager van de gemeente Zaanstad en de ontwikkelaar van Opportunity Vastgoed aanwezig. Vertegenwoordigers van Bewonerscommissie Peperstraat, VVE Cabo Verde en de Bewonerscommissie PL Tak zijn afwezig.

## 1. Opening

De voorzitter, Suzanne Witteman, opent de bijeenkomst om 19.30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Doel van dit overleg is vertegenwoordigers uit het gebied bijpraten over planning en proces van het project Vernieuwing Peperstraat.

## 2. Stand van zaken project & planning ter inzage legging

De programmanager van de gemeente Zaanstad informeert de aanwezigen over de stand van zaken. De periode van ter inzagelegging bestemmingsplan is afgerond. De zienswijzen zijn binnen. Enkele zienswijzen zijn ondertekend door meerdere mensen.

Alle indieners ontvangen een ontvangstbevestiging en worden uitgenodigd om in een informeel overleg hun zienswijze toe te lichten. Deze extra stap in de procedure is opgenomen vanwege een motie die in het verleden door de gemeenteraad is aangenomen.

Eén indiener heeft namens VvE Mauritius een zienswijze ingediend, echter heeft deze indiener geen adres achtergelaten. VvE Mauritius is het adres van de parkeergarage van VVE de Boeg. De vertegenwoordiger van VVE de Boeg zal het ontbreken van het adres laten weten aan de indiener.

De gemeente werkt aan de Nota van Beantwoording. In die nota reageert de gemeente op alle standpunten/vragen uit de zienswijzen. Deze Nota van Beantwoording wordt vastgesteld door het College van B&W en vervolgens aangeboden aan de gemeenteraad. Dan is het document ook openbaar.

De gemeente heeft de planning uitgezet voor de bestuurlijke behandeling via het college en de gemeenteraad. Behandeling van het bestemmingsplan zal waarschijnlijk in de laatste raadsvergadering voor de zomer in juli 2024 plaatsvinden (18 juli 2024). Voorafgaand zal waarschijnlijk twee keer het zogenaamde Zaans Beraad (4 en 11 juli 2024) gehouden worden. In het Zaans Beraad zal het debat over het bestemmingsplan worden gevoerd, dan kan er ook mondeling ingesproken worden.

De gemeenteraad wenst minimaal 2 leesweekenden om het dossier zorgvuldig te kunnen bestuderen. Er moet dan ook voldoende tijd zitten tussen het collegebesluit en de besprekingen in de raad.

Zodra de planning meer concreet is, zal de gemeente de deelnemers van dit overleg én de indieners van zienswijzen informeren.

De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Beatrixflat geeft aan het te betreuren dat de periode van behandeling in de raad in juli valt, een periode waarin er ook al mensen op vakantie zijn.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop wenst ook geïnformeerd te worden als de commissie- en raadsvergadering met betrekking tot het bestemmingsplan niet door gaat. De procesmanager gemeente zegt dit toe. De vertegenwoordiger van De Centrale Klankbordgroep geeft aan dat bij de griffie altijd nagevraagd kan worden wanneer stukken in de raad behandeld worden.

De procesmanager vertelt dat de raadsinformatiebrief (RIB) in het college is behandeld. De gemeenteraad wordt door middel van deze brief geïnformeerd over het bestemmingsplan, stand van zaken herhuisvesting en situatie rond de Beatrixtoren. De brief is openbaar op het moment dat deze ter beschikking wordt gesteld aan de raad, dat zal deze week zijn. Vervolgens stuurt de gemeente een digitale nieuwsbrief, waarin de stand van zaken rond de ontwikkelingen centrum Oost worden toegelicht. Bewoners worden geïnformeerd over de voortgang in project Peperstraat en over de omgevingsvergunning die is verleend voor de Oostkade. Verder bevat de nieuwsbrief de stand van zaken rond het project Prins Hendrikkade.

Voor de Oostkade 5-13 is de omgevingsvergunning verleend. Het nieuwe gebouw wordt 15m hoog met vier verdiepingen. Het is een appartementencomplex, met huur- of koopappartementen. In de plint van het nieuwe gebouw komt horeca.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop geeft aan dat in de omgeving geen informatie is verspreid over project 5-13. De procesmanager geeft aan dat alleen de direct omwonenden zijn geïnformeerd. Er is een inloopbijeenkomst gehouden, omdat voor hen de impact van dat project het grootst is. De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop geeft aan dat de bewoners van de Beatrixflat ook tegen het project 5-13 aankijken.

De vertegenwoordigers vragen wat de toekomst is van de muziektent. Deze blijft vooralsnog staan. De gemeente is geen eigenaar. Een stichting is de eigenaar. De gemeente is in gesprek over mogelijke overname, maar de eigenaar moet een aantal zaken regelen. Daar zit nog geen voortgang in.

De omgevingsmanager van de gemeente, die de aanwezigen hebben ontmoet bij het vorige overleg, zal niet terugkeren op het project. Er wordt gezocht naar een nieuwe omgevingsmanager. Hiervoor lopen sollicitatiegesprekken.

De ontwikkelaar vertelt over de aangevraagde omgevingsvergunning voor fase 2. De aanvraag omgevingsvergunning voor fase 2 is eind 2023 ingediend. De uitgebreide procedure wordt hiervoor gevolgd en ook hier geldt - tegen die tijd - een ter inzageleggingsperiode van zes weken. De ter inzagelegging start nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Belanghebbenden zullen worden geïnformeerd over dit moment, dat waarschijnlijk na de zomervakantie ligt.

De ontwikkelaar vertelt vervolgens op hoofdlijnen hoe de herhuisvesting van de huurders met een vaste overeenkomst van fase 1 verloopt. In fase 1 is de fase van directe bemiddeling ingegaan. Een groot deel van de huurders heeft een nieuwe woning gevonden. De herhuisvesting van huurders in fase 2 wordt opgestart als de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft goedgekeurd. Zij ontvangen wel een brief met betrekking tot een wijziging in de wet- en regelgeving. Ook zijn de spreekuren iets anders ingericht.

Met directe bemiddeling wordt bedoeld dat vaste huurders een woning krijgen aangeboden volgens afspraken uit het Sociaal Plan. Bij stadsvernieuwingsurgenten betreft dat een woning van een corporatie. Scheefhuurders verhuizen tijdelijk naar fase 2 en bij terugkeer naar fase 1 krijgen zij een woning in de nieuwbouw in de middenhuur.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop brengt een casus naar voren waarbij de huurder uit fase 1 een dagvaarding heeft ontvangen. Daarin stond dat hij twee weken de tijd had om te reageren. De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop zegt iets anders te verstaan onder directe bemiddeling, dit lijkt meer op dwang.

De ontwikkelaar wil gezien de privacy niet inhoudelijk reageren op deze persoonlijke situatie. Als een huurder directe bemiddeling afwijst, dan start een ander traject. In maart 2023 is de huur van

alle vaste huurders in fase 1 opgezegd en is de herhuisvesting gestart. De herhuisvesting loopt in de planning deels parallel aan het bestemmingsplan. Wat betreft de reactietijd op de dagvaarding, die is wettelijk vastgelegd op twee weken. Volgens de ontwikkelaar betreft het hier standaard juridische zaken. Wanneer directe bemiddeling wordt afgewezen, dan wordt een andere juridische procedure gestart.

### 3. Vragen reacties

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop informeert hoeveel zienswijzen er zijn ingebracht. De procesmanager antwoordt dat er 21 zienswijzen zijn ingediend. Enkele zienswijzen zijn door meerdere belanghebbenden ondertekend. Het effect van gezamenlijk ondertekenen is hetzelfde als ondertekening door een individu. Een aantal mensen heeft een zienswijze ingediend met dezelfde tekst, maar met eigen ondertekening. Sommige zienswijzen zijn omvangrijk en het kost het veel tijd om deze te beantwoorden.

De vertegenwoordiger van VVE de Boeg had gehoopt in dit overleg meer te horen over de inhoud van de zienswijzen. De voorzitter licht toe dat op alle zienswijzen in de Nota van Beantwoording wordt gereageerd. Tevens wordt aan indieners de mogelijkheid geboden om in een informeel gesprek hun zienswijze toe te lichten. De indieners waarvan de zienswijzen die wat later zijn binnengekomen, ontvangen nog een brief met een uitnodiging voor het gesprek.

De procesmanager gaat met zijn collega's de Nota van Beantwoording opstellen, waarin inhoudelijk wordt ingegaan op de zienswijzen. De indieners krijgen de Nota van Beantwoording zien op het moment dat het College van B&W deze vrijgeeft en aanbiedt aan de gemeenteraad.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop noemt dat de Nota van Beantwoording door raadsleden gezien wordt als samenvatting van de zienswijzen. Raadsleden gaan niet alle zienswijzen lezen. Zij vraagt of indieners van de zienswijze vóór de officiële publicatie mee kunnen lezen met de conceptversie. Wellicht ontbreekt een belangrijk stuk uit de zienswijze, zo wil de vertegenwoordiger van Tegen de Sloop controleren of alle punten uit de zienswijzen zijn overgenomen en er geen belangrijke zaken ontbreken in de samenvatting.

De procesmanager geeft aan dat dit niet kan. Indieners worden in staat gesteld om in te spreken tijdens een raadsvergadering.

De vertegenwoordiger van De centrale klankbordgroep verduidelijkt dat een punt dat meerdere malen in verschillende zienswijzen wordt genoemd in één keer in de Nota van Beantwoording wordt beantwoord. In die Nota zullen wel alle standpunten en vragen uit de zienswijzen aan de orde moeten komen.

De vertegenwoordiger van Tegen de Sloop betreurt dat zij geen invloed kan uitoefenen op de concept Nota van Beantwoording. Zij wil er zeker van zijn dat belangrijke zaken uit haar zienswijze worden meegenomen. Zou de gemeente kunnen overwegen of de concept nota toch ingezien zou kunnen worden voordat deze naar de gemeenteraad gaat.

Volgens de procesmanager kan dit niet. We hebben ons te houden aan afgesproken werkafspraken en we kunnen niet voor de Peperstraat een uitzondering maken, dan zou er sprake zijn van precedentwerking. Deze Nota van Beantwoording gaat met alle stukken van het bestemmingsplan en het raadsbesluit via het college naar de gemeenteraad. De raadsleden hebben minimaal twee weken leestijd. Zodra de stukken via RIS worden aangeboden, zijn deze openbaar en kunnen belangstellenden de stukken voor de gemeenteraad inzien. Alle punten uit de zienswijzen worden benoemd in de Nota van Beantwoording, met een reactie van de gemeente.

De vertegenwoordiger van De centrale klankbordgroep merkt dat het iedereen vrij staat om contact op te nemen met raadsleden, om punten uit de eigen zienswijze toe te lichten. Tevens is het mogelijk een ronde tafelgesprek aan te vragen om belangrijke punten toe te lichten.

#### **4. Sluiting**

Afgesproken wordt om het Peperstraatoverleg in juni weer bij elkaar te roepen, voorafgaand aan de formele procedure binnen de gemeente. Op dat moment is er ook meer zekerheid of de planning gehaald gaat worden voor behandeling in de raad. De voorzitter zal een datumvoorstel doen.  
(actie)

De voorzitter, mevrouw Witteman, bedankt iedereen voor hun bijdrage en sluit de bijeenkomst om 20.25 uur.