

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
1.1.	De indiener verwijst ernaar dat er in strijd is gehandeld met de Wet elektronische publicaties, omdat naast de abusievelijke verwijzing naar het Hembrugterrein niet ook het NL.IMRO-nummer van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd en de ontwerp-omgevingsvergunning pas één maand na publicatie online ter inzage is gelegd. Door het ontwerpbestemmingsplan niet opnieuw te publiceren en de start van de zienswijzetermijn niet aan te passen vanwege de te late terinzagelegging van de ontwerpvergunning, hebben belanghebbenden volgens indiener onevenredig nadeel ondervonden.	De gemeente is van mening dat indiener of andere belanghebbenden geen nadeel hebben ondervonden van de tekstuele vergissing in de publicatie van 20 december 2023 en het niet tijdig elektronisch ter inzage leggen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat op www.ruimtelijkeplannen.nl. Per abuis is in de publicatie van 20 december 2023 een enkele keer verwezen naar het Hembrugterrein; de titel verwijst naar de Peperstraat net als de publicatietekst. Nadien, in de publicatie van 27 december 2023, is de tekstuele vergissing gecorrigeerd. Het NL.IMRO-nummer hoeft niet te worden aangepast. Vanaf dit moment hebben de documenten 6 weken ter inzage gelegen, te weten tot en met 7 februari 2024. Verder geldt dat in de publicaties zoals geplaatst in het Gemeenteblad en het lokaal verschijnende Stadblad wordt genoemd dat naast het ontwerpbestemmingsplan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat ter inzage gelegd zou worden, daarmee was bekend dat er een ontwerpbesluit aanwezig was. Ook stond in de publicaties en in de andere berichtgeving de mogelijkheid vermeld om contact op te nemen met de gemeente hierover. Om deze reden zijn de ontwerpbesluiten voor het project Peperstraat niet opnieuw ter inzage gelegd en is er geen nieuwe termijn bepaald om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning naar voren te brengen.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		Degenen die, naar aanleiding van het ontbreken van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, rechtstreeks met de gemeente contact hebben opgenomen, hebben diezelfde dag nog de ontbrekende stukken toegezonden gekregen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is naderhand ter visie gelegd op de landelijke website en dus voor iedereen te raadplegen. Wel hebben degenen die binnen de in publicatie genoemde termijn een pro forma zienswijze hebben ingediend, tot 7 maart (één extra maand) de tijd gekregen om de motivering van hun zienswijze aan te leveren. Uit jurisprudentie over art: 3:11 en 6:22 Algemene wet bestuursrecht (ECLI:NL:RVS:2020:2821) blijkt dat deze manier van doen juridisch aanvaardbaar is.	
1.2, en indieners 4, 6, 8, 9, 14	Indiener stelt dat er een collegebesluit is waarin drie voorwaarden zijn bepaald voor het project aangaande de sociale huurwoningen. Doordat fase 1 voor een groot deel uit zorgwoningen bestaat, ontstaat daardoor een vertekend beeld. Naar de mening van indiener zal eerst ook inzicht moeten worden gegeven wat het aandeel van de sociale huurwoningen in fase 2 zal zijn. Indiener vraagt zich af wat de toename van het aantal sociale huurwoningen zal zijn?	Waarschijnlijk bedoelt de indiener het collegebesluit van 25 juni 2019 (2019/14719). Daarin staan inderdaad drie voorwaarden vermeld voor het aanwijzen van de bestaande woningbouw in de Peperstraat als complex voor stadsvernieuwingssurgentie op grond van de hardheidsclausule in de Huisvestingsverordening. De voorwaarden voor die aanwijzing waren dat er een positief haalbaarheidsonderzoek tot stand kwam (afgerond met het raadsbesluit 2021/21762), het aantal sociale huurwoningen in de nieuwbouwplannen voor de Peperstraat toeneemt en dat de nieuwe sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		lokale woningbouworganisatie (ontwikkelaar heeft reeds overeenstemming met een lokale woningbouwcorporatie). In het 'Ruimtelijke Programma van Eisen Ontwikkeling Peperstraat' (RPvE), vastgesteld door de gemeenteraad in het raadsvoorstel en de besluitnota 'MAAK.Zaanstad Centrum Oost, Project Peperstraat — afronding haalbaarheidsfase en uitgangspunten voor de uitwerking in de volgende fases' van 25 november 2021 (2021 /21762, hierna: 'het raadsbesluit 2021/21762') alsmede in de anterieure overeenkomst van de gemeente met de ontwikkelaar Opportunity Vastgoed I B.V. (hierna: de ontwikkelaar) is vastgelegd dat 30% van het totaal aantal woningen zal bestaan uit sociale huurwoningen. Deze verplichting is voorts vermeld in §4.3 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan. In totaal zullen 571 woningen worden gerealiseerd binnen het plan, waarvan 30% sociaal – te weten 171 woningen. In fase 1 betreffen dit 96 woningen en 36 sociale huurwoningen voor een specifieke doelgroep, de zorgwoningen. Dit aantal zorgwoningen is hiermee geen groot aandeel in relatie tot het totaal van 171. In fase 2 worden in deze nog 39 sociale huurwoningen gerealiseerd, vanuit de verplichting voor ontwikkelaar – zoals ook vastgelegd in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Ten opzichte van de	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		bestaande situatie is hiermee sprake van een toename.	
1.3, en indieners 8, 9, 14	Is de benodigde toestemming van de Autoriteit Woningbouwcorporaties voor de sloop van de woningen van ZVH verkregen? Door de woningen van ZVH leeg aan de ontwikkelaar te verkopen wordt het verkrijgen van de toestemming ontlopen. De vraag van de indiener is of de raad met deze werkwijze instemt.	ZVH heeft als eigenaar van 10 woningen binnen het plangebied contact gehad met de Autoriteit Woningbouwcorporaties over de verkoop aan de ontwikkelaar, maar ook over de verwerving van de (min) 96 sociale huurwoningen in het plangebied. Uiteindelijk resulteert dit tot een toename van het bezit van ZVH. De gemeente heeft hierin geen rol.	Geen
1.4, en indieners 3, 4, 5, 6, 9, 14	In de Woonvisie 2024-2028 van de gemeente Zaanstad is opgenomen dat er 60% betaalbare woningen moeten komen, waarvan 30% sociale huur en 30% middeldure huur of koop. Voldoet het project aan deze eis? Voldoet het project aan de eis om in de wijken kansengelijkheid te versterken, terwijl de huidige huurders niet terug kunnen keren?	In §4.3 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan staat dat het woonprogramma van de Peperstraat bestaat uit 30% sociale huur, 20% middeldure huur en /of koopwoningen met een VON-prijs tot €296.000 (prijspeil 2022) en 50% vrije sector huur dan wel koop. Het aandeel betaalbare woningen is dus 50%. Het aandeel van betaalbare woningen is daarmee hoger dan is vastgelegd in het raadsbesluit 2021/21762. Met dat besluit stemde de gemeenteraad in met een woonprogramma met 30% sociale huur en 15% woningen in de middendure sector. De gemeenteraad ging op 7 maart 2024 (zaaknr. 8149746) akkoord met de uitvoeringsagenda Wonen 2024 -2028. Op pagina 8 van de uitvoeringsagenda staat dat voor nieuwe projecten vanaf 20 woningen een norm van 30% sociale huur en tenminste 30% middensegment (huur en koop) geldt. Het besluit over het woonprogramma van de Peperstraat dateert dan ook van voor het	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		besluit inzake de uitvoeringsagenda genomen en dat maakt dat het project Peperstraat geen 'nieuw project' is in de zin van de uitvoeringsagenda. De herontwikkeling van de Peperstraat voldoet aan de doelstelling om kansengelijkheid te bevorderen door het toevoegen van betaalbare woningen en een meer gedifferentieerd woningaanbod. Er is geen verband tussen deze doelstelling en de eventuele terugkeer van huidige huurders. Voor de huidige huurders met een vaste huurovereenkomst is er conform het Sociaal Plan wel een voorrangregeling om huurder van een nieuwe woning in de Peperstraat te worden, mits passend bij het huishouden (zie §7.2 van het Sociaal Plan).	
1.5, en indieners 8, 9, 14	Waarom worden de 6 woningen aan de kop van flat 4 niet meegenomen in nieuwbouwontwikkeling?	De woningen, die hier worden bedoeld, te weten een afzonderlijk appartementencomplex, zijn particulier eigendom en niet in het bezit van de ontwikkelaar. Omdat het meerdere eigenaren betreft, is de kans zeer klein dat de ontwikkelaar binnen een redelijke termijn overeenstemming kan bereiken met alle betrokken eigenaren over verwerving. Daarom is de keuze gemaakt om dit pand geen onderdeel uit te laten maken van de herontwikkeling.	Geen
1.6, en indieners 8, 9, 14	De leegstand is door de ontwikkelaar ontstaan doordat deze destijds de huur van kantoren heeft opgezegd om deze te transformeren naar woningen. Voor fase 1 was hier al een plan uitgewerkt. Hiervoor was in 2017 al een omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning is in 2020 ingetrokken zonder dat dit	De vergunning dateert van 29 mei 2015 en is bekend onder nummer O20141109. Het intrekingsbesluit is al lange tijd onherroepelijk en wordt daarom niet meegenomen in de besluitvorming inzake het voorliggende	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	gepubliceerd is geworden. Indiener vraagt zich af of dit juridisch correct is.	bestemmingsplan. Het niet kennisgeven van het intrekingsbesluit in het Gemeenteblad, laat de onherroepelijkheid van het intrekingsbesluit verder onverlet. De plannen voor het realiseren van 49 appartementen ter plaatse van de leegstaande kantoorverdiepingen (op de eerste verdieping) in de gebouwen gelegen aan de Peperstraat huisnummer 208-244 (blok 1), 130-206 (blok 2) en 131-175 (blok 7) zijn ontstaan door de juist al grote aanwezige leegstand op deze verdiepingen, waarna de enkele nog resterende kantoorhuurders zijn opgezegd.	
1.7, en indieners 6, 8, 9, 14, 16	Volgens indiener zijn er scenario's waar zonder sloop extra woningen kunnen worden gerealiseerd. In het SPvE Wilhelminasluis werd voor de Beatrixtoren uitgegaan van het optoppen met twee lagen. Het toevoegen van extra woonblokken zou ook op andere locaties binnen het plangebied kunnen, b.v. een woonblok op de parkeergarage tegenover blok 2, of toevoegen van een woonblok bij flat 9.	Met deze herontwikkeling worden 571 woningen en 4.500 m ² bvo aan commerciële ruimte gerealiseerd, waarmee een grote bijdrage wordt geleverd aan het terug dringen van het grote woningtekort en het overschot aan winkelruimte. Dit kan enkel worden gerealiseerd door sloop van de bestaande 122 woningen en circa 13.000m ² bvo commerciële ruimte. Het aantal van 449 extra woningen kan niet op een andere wijze worden gerealiseerd. Een vergelijkbaar alternatief is niet aan de orde. De gemeente begrijpt overigens de stelling dat er ook zonder sloop extra woningen kunnen worden gerealiseerd, maar dat zullen er dan wel veel minder zijn dan waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet. Zonder sloop is het mogelijk is om circa 86 extra woningen toe te voegen; ruimt 5x minder dan bij sloop/nieuwbouw. Het aantal	Memo Verkenning (sloop) Beatrixoren als bijlage toegevoegd. § 4.1. van de Toelichting is daarop aangepast.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		van 86 kan worden bereikt door de voorgestelde optopping van blok 5 (Beatrixflat) (8 extra woningen), het realiseren van blok 8 op het huidige parkeerterrein (29 woningen) en het eerdere plan van transformatie van de leegstaande kantoorverdiepingen (zie 1.6; 49 woningen) Het woonblok bij flat 9, waar de indiener op wijst, heeft betrekking op een locatie buiten het plangebied van voorliggende bestemmingsplan. Het aantal extra woningen is één van de belangrijkste argumenten voor de keuze van sloop/nieuwbouw, vanwege de grote maatschappelijke opgave om het woningtekort te verminderen, maar het is niet het enige argument. In deze wordt verwezen naar § 4.1 van de Toelichting van het voorliggende bestemmingplan en de 'Verkenning alternatieven (sloop) Beatrixtoren', die als bijlage aan de Toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is toegevoegd. In het raadsbesluit 2021/21762 was de keuze voor sloop/nieuwbouw in plaats van renovatie reeds uitgebreid toegelicht en onderbouwd en deze onderbouwing is niet gewijzigd. Naast het aantal woningen gaat het ook om de kwaliteit van de openbare ruimte, de financiële haalbaarheid en de kwaliteit van de woningen. Voor de goede orde kan worden opgemerkt dat het reeds op basis van het huidige bestemmingplan ook al mogelijk is om tot sloop over te gaan.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		Met het raadsbesluit 2021/21762 is de raad gelijk met het Ruimtelijk Programma van Eisen tevens akkoord gegaan met het Stedenbouwkundig Kader (2021/21756), waardoor het in 2012 vastgestelde SPvE Wilhelminasluis (2012/35166) niet meer van toepassing is als ruimtelijk toetsingskader voor de plannen van de herontwikkeling van de Peperstraat. Op verzoek van de gemeenteraad is er na het raadsbesluit nog nader bekeken of de Beatrixtoren behouden kan blijven. De conclusie blijft dat behoud van de Beatrixtoren niet leidt tot een integrale en haalbare kwaliteitsverbetering van het gebied. Dit is nader toegelicht in de eerder genoemde § 4.1 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan en de 'Verkenning alternatieven (sloop) Beatrixtoren',.	
1.8, en indieners 8, 9, 14	Indiener stelt dat de huidige plannen voor de Peperstraat in strijd zijn met de beheerverordening Van Spoorbrug tot Sluis. In dit verband wordt verwezen naar de begripsbepalingen, de bouwhoogten en de vrijwaringszone voor kabels en leidingen. In dit specifieke geval vraagt indiener zich af of er toestemming is van de netwerkbeheerder van de kabels en de leidingen. Indiener vraagt zich in dit kader af of de raad op de hoogte is gebracht dat met een omgevingsvergunning van de in dit geval van de beheersverordening wordt afgeweken, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub , onder 3.	Het instrument beheersverordening, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), is bedoeld voor gebieden waarvoor geen ontwikkelingen werden voorzien op het moment van vaststelling. De beheersverordening is als instrument namelijk niet bedoeld om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, maar is conserverend van aard. De herontwikkeling van de Peperstraat dient dan ook met een bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt. De beheersverordening vervalt op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		Peperstraat voor zover zij op dat gebied betrekking heeft (artikel 3.39 Wro) Voor fase 1 geldt dat de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan wordt genomen. Dat houdt in dat de omgevingsvergunning wordt verleend na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan en derhalve daarmee in overeenstemming is. De beheersverordening is bij de verlening van de omgevingsvergunning dus niet meer het juridisch kader om aan te toetsen, maar het voorliggende bestemmingsplan. Voorts geldt dat buisleidingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen alsook bovengrondse hoogspanningsleidingen planologisch relevant zijn, maar dat beide soorten leidingen in dit geval niet in het plangebied voorkomen. En hoewel planologisch niet relevant, is ook niet gebleken dat gewone nutsleidingen aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Het plangebied ligt daarnaast ook niet binnen een plaatsgebonden risico-contour of aandachtsgebied van een andere buisleiding. Voor zover indiener erop doelt dat de privaatrechtelijke toestemming van een nutsbedrijf benodigd zou zijn, vanwege de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond, geldt op grond van vaste rechtspraak dat een privaatrechtelijke belemmering slechts aan de vaststelling en de	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, indien die belemmering een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit (vgl. ABRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:340, r.o. 3.8). Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is geen sprake.	
1.9, en indieners 4, 5, 8, 9, 14	Wordt voldaan aan de parkeernormen als bedoeld in de Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016? Volgens indiener is er door de gemeente zelf geconcludeerd dat er met een parkeergarage met 344 plekken er in de avonduren een tekort is. Indiener is van mening dat een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning te weinig is, ook al biedt de Uitvoeringsnota (rekenregel 5) hiertoe de mogelijkheid. Dit mag echter niet leiden tot een structureel nadelig gevolg voor de parkeerdruk in de directe omgeving. Gelet op het aantal openbare parkeerplaatsen in de nieuwe parkeergarage onder de Peperstraat, minder dan 100, worden er in het project Peperstraat geen vervangende openbare parkeerplaatsen gerealiseerd ter compensatie van de parkeerplaatsen die te zijner tijd op de Burcht worden opgeheven.	In artikel 10.3 van de regels van het voorliggende Bestemmingsplan is vastgelegd dat wordt voldaan aan de meest recente minimale kencijfers van CROW-publicatie 381 voor een zeer sterk stedelijk centrumgebied. De Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 biedt in art. 3.2 (afwijkingsbevoegdheid) van de mogelijkheid maatwerk toe te passen ten aanzien van de parkeernorm. De onderbouwing om maatwerk toe te passen voor de Peperstraat is verwoord in §4.6 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan. Voor de parkeerbalans van de herontwikkeling van de Peperstraat is aangesloten bij de uitgangspunten van het Zaans Mobiliteitsplan 2040 (hierna ZMP), dat op 16 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het ZMP is vastgelegd dat de Peperstraat gelegen is in een A-plus zone. De A- en A-plus zones zijn centra met een hoogstedelijke kwaliteit. "Centraal in deze zones staat de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde. Hier wordt benadrukt dat de	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		voetganger en fietsers centraal staan. De auto is welkom, maar wordt in de A-plus zone zo veel mogelijk aan de randen opgevangen" (pag. 25 ZMP). Om bovenstaande uitgangspunten voor deze hoogstedelijke centra te verwezenlijken, wordt er voor deze zones afgeweken van de vigerende parkeernormen, zoals vastgelegd in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Op pagina 98 van het ZMP staat ook dat er in een A plus zone geen minimum parkeernorm geldt maar een maximumnorm: "“In de A-plus zone hanteren we een maximum norm; minder parkeerplaatsen realiseren mag, meer parkeerplaatsen niet.” De parkeerbalans (bijlage 8 van de Toelichting) is sluitend (zie pag. 8) Dat wil zeggen dat er op geen moment van de week een tekort aan parkeerplaatsen is en op veel momenten van de week zijn er plekken beschikbaar voor bezoekers van het centrum. Alleen op zaterdagavond wordt een maximale bezetting verwacht. De exploitant van de parkeergarage zal dubbelgebruik faciliteren. Dat wil zeggen dat alle parkeerplaatsen zowel voor bewoners als bezoekers gebruikt kunnen worden. Van minder dan 100 openbare parkeerplaatsen, zoals de indiener stelt is dan ook geen sprake. Het is de wens en de verwachting dat het parkeerterrein De Burcht in de toekomst een andere invulling kan krijgen. Daar is nu nog geen concreet plan voor en dat is ook niet planologisch relevant voor de vaststelling van	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		het voorliggende Bestemmingsplan Peperstraat.	
1.10, en indieners 8, 9, 14	Wordt bij de bouwplannen voldoende rekening gehouden met aanwezige archeologische waarden in het plangebied?	Binnen het bestemmingsplan is in artikel 7 een zeer uitgebreide regeling getroffen in verband met het behoud en de bescherming van archeologische waarden in het gebied. De in dit plan opgenomen regeling wordt gemeentebreed in de bestemmingsplannen toegepast voor gebieden met dezelfde archeologische waarde als in het plangebied Peperstraat. De regeling komt er, kort gezegd, op neer dat voor de in artikel 7 genoemde bouw- en aanlegactiviteiten een omgevingsvergunning benodigd is.	Geen
1.11, en indieners 4, 6, 8, 9, 14	Er is nooit een representatief draagvlak onderzoek gedaan onder de huurders om te horen wat zij wilden. In 2020 is door de gemeente een onderzoek onder bewoners uitgevoerd. Volgens indiener was dit niet representatief. De Bewonerscommissie heeft zelf, een naar hun zeggen, representatief onderzoek in 2021 laten uitvoeren, daarbij was 83% tegen de sloop en 99% wilde een renovatieplan zien. De raad is toen niet opgestaan voor de belangen van de bewoners.	De gemeente heeft uiteraard oog gehad voor de belangen van de huurders en heeft die belangen ook zorgvuldig meegenomen in de afwegingen bij de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan. Het is zeer begrijpelijk dat weinig huurders voorstander zijn van sloop. De gemeente heeft echter gemeend om meer gewicht toe te kennen aan het planologisch mogelijk maken van de bouw van maximaal 577 woningen teneinde het grote woningtekort binnen de gemeente terug te dringen. De bouw van die maximaal 577 woningen is enkel haalbaar bij sloop en een grondige herontwikkeling van de Peperstraat. De gemeente komt ook de beleidsvrijheid toe om daarin een gedegen afweging te maken en er is geen wettelijke regel, die bepaalt dat een bestemmingsplan een ontwikkeling alleen mogelijk mag maken als daarvoor voldoende	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		draagvlak bestaat (vgl. o.m. ABRvS 29 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:442). Een renovatie van de woningen zou overigens er ook ertoe leiden dat de huurders er gedurende de werkzaamheden niet zouden kunnen blijven wonen, gelet op de grondige verbouwingen, die dan plaats moeten vinden. Dat heeft te maken met het moeten voldoen aan de huidige eisen die gelden op het gebied van o.a. duurzaamheid, brandveiligheid, (geluid)isolatie en toegankelijkheid. Dit blijkt ook uit het renovatierapport en de brief in bijlage 18 van de Toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Tevens heeft de verhuurder toegelicht dat de huurders een significante hogere huur zouden moeten gaan betalen bij een terugkomst na genoemde renovatie. De gemeente heeft in het belang van de huurders veel inspanning verricht om samen met de ontwikkelaar en met medewerking van de Zaanse woningbouwcorporaties de huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd naar een andere passende woning te herhuisvesting met goed resultaat. Het onderzoek uit 2020, waaraan wordt gerefereerd, maakte onderdeel uit van de verrichte inspanning om tot een goede aanpak van de herhuisvesting te komen.	
1.12, en indieners 4, 5, 8, 9, 14	Indiener stelt dat nu er geen BTW is meegerekend in de projectprijs er voor de gemeente een groot financieel risico is. Onzeker is of er BTW verschuldigd is over de bijdrage van de gemeente aan de ontwikkelaar voor de onrendabele top van de parkeergarage. Dit	Uit de jurisprudentie volgt dat een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen kan leiden tot vernietiging van het bestreden	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	ligt nog bij de belastinginspecteur Dit is een proces van meerdere jaren. Indiener is van mening dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan hierover zekerheid moet bestaan.	besluit als de gemeenteraad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen op voorhand niet uitvoerbaar is (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1167). Het is op dit moment nog niet zeker of de bijdrage van de gemeente aan de realisering van de parkeergarage al dan niet een BTW belaste prestatie is. De ontwikkelaar heeft dit voorgelegd aan de belastinginspecteur. De inspecteur heeft nog geen definitief standpunt ingenomen. Als de inspecteur aangeeft dat er BTW verschuldigd is, is de vervolgvraag of de BTW voor de gemeente compensabel is. Op dit moment bestaat hier dus nog geen definitief uitsluitel over. Voor zover BTW verschuldigd zou zijn, beloopt dat bedrag tot maximaal €1,6 mln. Het college heeft hier kennis van genomen. De mogelijkheid tot het verschuldigd zijn van BTW is sinds vorig jaar opgenomen in de risicolijst van het Meerjaren Perspectief Grondzaken (zie het raadsbesluit betreffende MPG 23.1 van 9 nov 2023, zaaknr. 7420215) en tevens verwerkt in de risicoparagraaf bij de jaarrekening 2022. Dit wordt tweejaarlijks geactualiseerd (in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing van de jaarrekening en meerjarenbegroting) en rekent mee in het benodigde weerstandsvermogen van de gemeente welke tot uiting komt in de omvang van de door de gemeente aan te houden algemene reserve.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		Tevens is bij het 'Investeringsbesluit Transformatiefonds ter uitvoering van de drie WBI-programma's' (waar het project de Peperstraat onderdeel van uitmaakt) door de raad een risicobuffer WBI ingesteld. Voor die buffer is een bedrag van 6,4 mln. gereserveerd binnen het Transformatiefonds. Indien de extra kostenpost BTW zich daadwerkelijk voor gaat doen, zal dit nadeel betrokken worden bij de integrale afwegingen rondom het eerstvolgende geëigende moment van de reguliere P&C cyclus, waarbij gekozen kan worden om een beroep te doen op de buffer in het Transformatiefonds inzake de WBI (mits deze hier dan nog toereikend is). Op voorhand valt dan ook niet in redelijkheid in te zien dat het plan financieel niet uitvoerbaar is nu de gemeente voor de risico's dekkingsmogelijkheden heeft en derhalve staat dit punt de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.	
1.13, en indieners 8, 9, 14	In 2020 heeft de gemeente Zaanstad € 21 miljoen ontvangen voor MAAKZaanstad Centrum Oost. Deze impuls moet binnen 3 jaar worden besteed. Indiener vraagt zich af of deze gelden nog beschikbaar zijn voor het project Peperstraat. Daarnaast is in 2023 door de ontwikkelaar opnieuw een aanvraag woningbouwimpuls ingediend. Is deze toegewezen?	De gemeente Zaanstad heeft voor MAAK.Centrum, waar Centrum Oost een onderdeel van is, een bedrag van € 11,2 miljoen aan rijkssubsidie Woningbouwimpuls (WBI) verkregen. Een deel daarvan is inderdaad bestemd voor de herontwikkeling van de Peperstraat. Vorig jaar was er de mogelijkheid om een nieuwe subsidie aan te vragen bij het rijk. Deze regeling heet Startbouwimpuls. De gemeente heeft inderdaad bekeken of een aanvraag voor deze regeling voor de herontwikkeling van de	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		Peperstraat haalbaar was en de conclusie was dat dit niet het geval was, omdat het Bestemmingsplan nog vastgesteld moest worden. De Peperstraat is daarom niet meegenomen in de aanvraag van de gemeente voor deze regeling.	
1.14, en indieners 4, 5, 14	Wordt er nog een Bibob-onderzoek gedaan zoals in de Anterieure Overeenkomst staat vermeld?	In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is vastgelegd dat de partijen grond aan elkaar verkopen. Voor de levering van grond van de gemeente aan de ontwikkelaar zal gekeken worden of er een Bibob-screening nodig is. De ontwikkelaar zal daar haar medewerking aan verlenen. Bij een Bibob-screening worden alle partijen, die gelieerd zijn aan de ontwikkelaar meegenomen.	Geen
1.15, en indieners 4, 8, 9, 14	In de Raadsinformatiebrief (RIB 2023/602) wordt gemeld dat de te verplaatsen gasleiding tot onvoorziene kosten kan gaan leiden. Indiener vraagt zich af of er onvoorziene kosten zijn, en zo ja, of hier dekking voor is?	Voor de bouw van onder andere de parkeergarage moeten kabels en leidingen worden verlegd. Eén daarvan is de hoge drukgasleiding, die nu vanaf de Dominee Baxstraat onder de Peperstraat richting de Symon Claeszstraat loopt. Na het raadsbesluit 2021/21762 is er verder gewerkt aan de voorbereiding van het bouwrijp maken en het verleggen van de kabels en leidingen. In de nadere uitwerking is duidelijk geworden dat er een hogedruk-gasleiding door het plangebied loopt, die moet worden verplaatst. Dit is evenwel een leiding die voor een groot deel van Zaanstad van belang is en die niet tijdelijk uit het systeem gehaald kan worden. Ook is er aandacht voor de overige routing van bestaande en nieuwe kabels en	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		leidingen. Een eerste verkenning van de mogelijke kosten voor deze werkzaamheden in opdracht van de gemeente leidt niet tot de conclusie dat de projectbegroting hiervoor onvoldoende dekking biedt. Pas als de nadere technische uitwerkingen door Liander gereed zijn kan er met meer zekerheid een raming worden gemaakt. Om de onzekerheid ten aanzien van mogelijk hogere kosten en het ontbreken van budget te ondervangen is een artikel in de anterieure overeenkomst opgenomen, dat de mogelijkheid biedt om hier later nadere afspraken over te maken. Dit geeft de tijd om in het kader van het hele project te zoeken naar oplossingen van zowel technische als financiële aard. Indiener wijst in dit kader op de mogelijkheid tot ontbinding van de anterieure overeenkomst, voor zover het niet lukt om met de ontwikkelaar tot nadere afspraken te komen. Hoewel is voorzien in deze mogelijkheid, betekent dit niet dat het bestemmingsplan op voorhand in redelijkheid niet uitvoerbaar is. In het geval eventuele aanvullende kosten als gevolg van deze omstandigheid ten laste komen van de gemeente, dan vraagt dit om een aanvullend raadsbesluit om extra middelen beschikbaar te stellen vanuit de WBI risicobuffer binnen het Transformatiefonds. De investeringsboard van de gemeente is over deze wijze geraadpleegd en heeft er instemming aan gegeven. De gemeenteraad zal dan, voor zover nodig, een besluit nemen	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		om extra middelen beschikbaar te stellen. De onvoorziene kosten staan dan ook de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.	
1.16, en indieners 3, 5, 8, 9, 14	Indiener stelt dat een bijdrage vanuit het Transformatiefonds aan het project Peperstraat niet zeker is. Voor zover bekend bij de indiener is hier door de raad (nog) geen besluit over genomen. Indiener vraagt zich af of het de raad duidelijk is dat wanneer met het project Peperstraat de bijdrage uit het Transformatiefonds niet terug wordt verdiend, dit betekent dat de schulden voor de gemeente oplopen. Heeft de verlaging van de bijdrage uit het Transformatiefonds van €10.000 naar € 7.500 per woning gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het project?	In het raadsbesluit 2021 /21762. zijn op pagina 16 de financiële consequenties van het project voor de gemeente uitgebreid beschreven. Daar is duidelijk vermeld dat er in totaal een bedrag van € 2.442.314 uit het Transformatiefonds beschikbaar is gesteld voor het project Peperstraat. Dit bedrag staat door dit besluit vast en hoeft niet 'terug te worden verdiend', zoals de indiener stelt. Tevens hebben eventuele negatieve financiële resultaten van het project Peperstraat ook niet automatisch gevolgen voor de financiële situatie van de gemeente. Het bedrag dat in 2021 door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld, verandert niet door latere wijzigingen in de voorwaarden van het Transformatiefonds. Kortom, een later besluit over het wijzigen van het maximale subsidiebedrag per woning, genomen na 2021, is niet relevant c.q. heeft dus geen gevolgen voor de projectbegroting en daarmee geen gevolgen voor de financiële uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Ter informatie: de bijdrage vanuit het Transformatiefonds aan het project is op dit moment lager dan € 6.000 per woning. Bovendien is er niet besloten tot een verlaging van het bedrag per toegevoegde woning in de regels van het Transformatiefonds.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
1.17, en indieners 4, 5, 8, 9, 14	Volgens indiener zal er zeker sprake zijn van planschade. Is hier rekening mee gehouden? Volgens indiener is er een rapport, dat niet openbaar is, waarin staat dat er een flinke post aan planschade zal zijn. Voor wie zijn rekening komt dit? Zal dit tot langdurige procedures leiden voor omwonenden die planschade aanvragen.	Planschade ontstaat als een huis of een stuk grond minder waard wordt door een bestemmingsplan. Als indiener van mening is dat hij/zij door dit bestemmingsplan planologisch nadeel ondervindt en daardoor schade lijdt dan is er de mogelijkheid een aanvraag tot vergoeding van planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het kan circa een half jaar tot een jaar duren, voordat de gemeente een besluit neemt over een dergelijke aanvraag. Op dit besluit staan de gebruikelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden open. Eventuele bezwaar- en beroepsprocedures kunnen er voor zorgen dat zo'n procedure aanzienlijk langer duurt. Met de eventuele kosten hiervan is rekening gehouden bij het project Peperstraat. De ontwikkelaar en de gemeente hebben hierover afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hiervoor dekking in de projectbegroting. De eventuele planschades staan de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Zie in dit verband ook de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder andere ABRvS 14 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1541	Geen
1.18, en indieners 8, 9, 14	Wordt er voldoende rekening gehouden met andere kosten voor bodemsanering en veiligstellen archeologische waarden?	In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is vastgelegd dat beide partijen verantwoordelijk zijn voor het bouwrijp maken van de eigen gronden. Daar	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat			
Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		horen ook eventuele noodzakelijke saneringen en het veiligstellen van archeologische waarden bij. Hiervoor is voldoende dekking beschikbaar in de projectbegroting van de gemeente. De ontwikkelaar heeft voldoende financiële middelen beschikbaar voor haar aandeel in het project.	
1.19, en indieners 8, 9, 14	Indiener vraagt zich af welke afspraken er zijn gemaakt tussen de grondeigenaren in het project over de onderlinge grondverkoop en wijst daarbij in het bijzonder op de afspraken met ZVH. Daarnaast stelt indiener zich op het standpunt dat de gemeente zich bij het project Peperstraat niet gehouden heeft aan de regels conform het Didam arrest.	In de Peperstraat zijn er stukken grond waar nu gebouwen op staan en in het nieuwe plan openbare ruimte worden, en andersom. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeente grond aan de ontwikkelaar verkoopt en de ontwikkelaar grond aan de gemeente. Ook zal de ontwikkelaar grond verwerven van andere grondeigenaren in het plangebied (derden). Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar heeft met het overgrote deel van de andere grondeigenaren reeds overeenstemming bereikt tot aankoop van de panden of levering heeft reeds plaatsgevonden. ZVH is ook één van de andere grondeigenaren en zal haar huidige bezit in de Peperstraat verkopen aan de ontwikkelaar en de ontwikkelaar bouwt straks op een andere locatie in de Peperstraat nieuwe woningen voor ZVH. Hiermee gaat het niet alleen om verwerving voor de ontwikkelaar, maar ZVH vergroot haar bezit ook met dit project. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen deze twee partijen en de gemeente is hier verder geen partij bij.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		De onderhandse verkoop van gemeentegrond is, voordat de anterieure overeenkomst is getekend, met argumenten onderbouwd gepubliceerd via www.vastgoedinzaanstad.nl en naar aanleiding van deze publicatie hebben zich geen andere gegadigden gemeld. Hiermee is voldaan aan de verplichtingen die voortkomen uit het Didam-arrest.	
1.20, en indieners 4, 8, 14	Indiener is van mening dat pas nadat de geldigheidsdatum van de beheersverordening Van Spoorbrug tot Sluis in 2026 over kan worden gegaan tot het verplaatsen van kabels en leidingen.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie bij 1.8.	Geen
1.21, en indieners 3, 4, 5, 9, 14	Vanwege het verplaatsen van kabels en leidingen en de complexiteit van de parkeergarage, zoals brandveiligheid, omliggende bebouwing, aanwezigheid waterkering, financiële onzekerheid acht indiener een ondergrondse parkeergarage onhaalbaar. Het alternatief volgens indiener is het afzien van de garage, omdat er in de huidige toestand volgens indiener voldoende parkeerplaatsen in de omgeving zijn.	De argumenten die indiener aandraagt, maken niet dat het bestemmingsplan – voor zover dat voorziet in de bouw van een ondergrondse parkeergarage – op voorhand in redelijkheid niet uitvoerbaar zou zijn: - het aspect water is ruimtelijk getoetst, waarvan een onderbouwing is gegeven in §4.7 van de Toelichting van voorliggende Bestemmingsplan ; - voor het aspect kabels en leidingen, verwijzen we naar de reactie bij 1.8; en, - voor het financiële aspect verwijzen we naar de reactie bij 1.15. Voor zover de indiener verder wijst op onzekerheden ten aanzien van de bouw van de parkeergarage, wordt erop gewezen dat de omgevingsvergunning fase I voldoet aan alle bouwtechnische eisen, waaronder de constructieve veiligheid en de brandveiligheid. Daarnaast draagt de ontwikkelaar zorg voor de uitvoeringsaspecten (zoals een veilige	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		bouwplaats, het voorkomen van schade aan bebouwing in de omgeving, een aansluiting op het riool en een afvoer van vuilwater) en een watervergunning (reeds verleend). Tot slotte deelt de gemeente de mening van indiener niet dat de parkeervraag kan worden opgelost op de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving (bovengronds). In dat verband wordt verwezen naar §4.6 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan. Daarin staat onder meer dat op pagina 98 van het ZMP (door de raad vastgesteld op 16 september 2021) is vastgelegd dat bezoekers en werknemers naar parkeergarages en parkeerterreinen worden geleid. Dit is een belangrijke reden dat de gemeente voorstander is van de realisering van de ondergrondse parkeergarage.	
1.22, en indieners 3, 4, 5, 6, 7, 9, 16	Indiener is van mening dat uit een studie blijkt dat de Beatrixflat een hoge architectonische/cultuur historische waarde heeft. In de plannen wordt voorzien in de sloop van de flat. Indiener vraagt zich af of het college wel een zorgvuldige belangenafweging heeft gemaakt bij het afwijzen van de monumentenstatus voor de Beatrixflat, nu ROSA opties naar voren heeft gebracht om de flat te behouden.	Indiener verwijst naar het verzoek van de vereniging Zaans Erfgoed aan het college om de Beatrixtoren te beschermen als gemeentelijk monument. Omdat er bij de herontwikkeling van de Peperstraat wordt uitgegaan van sloop/nieuwbouw, is dit verzoek afgewezen. Het college weegt de belangen, die gediend worden door de herontwikkeling van de Peperstraat, waar het voorliggende Bestemmingsplan in voorziet, zwaarder dan het behoud van aantal gebouwen met cultuurhistorische waarde, zoals de Beatrixflat. Voor een uitgebreide toelichting van die belangenafweging verwijzen we naar de reactie bij 1.7.	Zie 1.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		Op verzoek van de gemeenteraad is er na het raadsbesluit 2021/21762 nog nader bekeken of de Beatrixtoren behouden kan blijven. Het document met alternatieven van ROSA kan beschouwd worden als één van de acties, die in dit kader zijn ondernomen. De alternatieven zijn bekeken door het projectteam en besproken met de ontwikkelaar. De conclusie blijft dat behoud van de Beatrixtoren niet leidt tot een integrale en haalbare kwaliteitsverbetering van het gebied. Dit is nader toegelicht in § 4.1 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan en de 'Verkenning alternatieven (sloop) Beatrixtoren', die als bijlage aan de Toelichting van voorliggende Bestemmingsplan is toegevoegd.	
1.23, en indieners 3, 9	Indiener is tegen een supermarkt: a) Laden en lossen en het manoeuvreren bij een supermarkt moet volgens indiener op eigen terrein plaats vinden. Hiervan kan volgens indiener uitsluitend worden afgeweken indien laden en lossen op eigen terrein niet mogelijk is, er een zwaarwegend maatschappelijk belang bestaat voor een supermarkt in het plangebied en in de openbare ruimte is ruimte voor een werkbaar alternatief. Dit is volgens indiener niet uitgewerkt. Naar de mening van indiener is laden en lossen in de openbare ruimte een heikel punt. b) Door een supermarkt zal het dorpse karakter met een hoog culturele waarde verloren gaan. c) Alternatief: de huidige buurtsuper kan ondersteund worden.	a) Laden en lossen Het laden en lossen voor de commerciële voorzieningen in het plangebied zal, net als in de huidige situatie het geval is, in de openbare ruimte plaats vinden. De gemeente zal hiervoor geschikte plekken in de openbare ruimte aanwijzen. Het voorliggende Bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om te laden en lossen in de openbare ruimte. De nadere uitwerking hiervan wordt meegenomen in het maaiveldontwerp. b) Aantasting hoog culturele waarde De gemeente deelt de mening van indiener niet dat een supermarktfunctie de culturele waarde van de bebouwing teniet zal doen. Dit wordt verder door indiener ook niet onderbouwd. Een supermarktfunctie vormt op	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		de aangewezen locatie een toevoeging voor o.a. de woonfunctie in het plangebied. c) Alternatief De gemeente weet niet precies welke buurtsuper de indiener bedoelt, maar en van (actieve) ondersteuning van een specifieke winkel door de gemeente kan in ieder geval geen sprake zijn, nog los van de vraag op welke manier de gemeente een dergelijke winkel of wat voor winkel dan ook zou kunnen en mogen ondersteunen. In het geval dat de indiener met het ondersteunen van een buurtsuper bedoelt dat de vestiging van een buurtsuper in fase 2 van de Peperstraat mogelijk blijft, voorziet het voorliggende bestemmingsplan hierin.	
1.24, en indiener 5	Er bestaat twijfel bij de indiener over de conclusies van de quick scan. In de quick scan Natuur wordt melding gemaakt van winterverblijven van vleermuizen in de bestaande panden. Er worden geen concrete oplossingen in de vorm van alternatieve verblijfplaatsen aangeboden, concludeert indiener op basis van de stukken. Bovendien wordt in de quick scan geen melding gemaakt van de aanwezigheid van egels, die er wel degelijk zijn volgens indiener. Indiener merkt op dat, hoewel de egel geen beschermd dier is volgens de Wet natuurbescherming, het leefgebied van de egel grotendeels teniet wordt gedaan door de sloop/nieuwbouw. Indiener wijst in dit verband op de algemene zorgplicht als vervat in artikel 1.1 Wnb. Omdat negatieve effecten, ondanks het nemen van mitigerende maatregelen niet in alle gevallen te voorkomen zijn, is volgens indiener een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.	De vraag of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb nodig is, en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komt volgens vaste rechtspraak van de Raad van State in principe pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Niettemin moet nu reeds vaststaan dat de Wnb redelijkerwijs niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. In dit verband heeft nader soortenonderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat er vijf soorten vleermuizen in de omgeving voorkomen. Uit het onderzoek blijkt dat voor drie soorten de bouwactiviteiten gevolgen zullen hebben. Dit geldt ook voor de ten zuiden	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		van het plangebied nestelende huismussen. Om deze reden is er door de ontwikkelaar een Wnb-ontheffing aangevraagd om, ondanks de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, de werkzaamheden door te laten gaan. Gezien de conclusies van het nader onderzoek en de daarin vermelde maatregelen, bestaat er nu niet reeds op voorhand twijfel dat de Wnb-ontheffing niet zal worden verleend (vergelijk: ABRvS 27 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2151, rov. 7.2-7.3) Het vleermuizenonderzoek alsook de aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Met de invoering van de Omgevingswet kunnen provincies bepalen welke diersoorten vrijgesteld zijn van de bescherming op basis van artikel 11.54 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). In de provincie Noord Holland valt de egel onder de vrijstelling als bedoeld in artikel 11.54 Bal en hoeft er geen omgevingsvergunning activiteit flora en fauna (omgevingswet) voor te worden aangevraagd. Wel zal bij de inrichting van de openbare ruimte gekeken worden in hoeverre de egel gefaciliteerd kan worden in het gebied. Voor de vleermuizen heeft de ontwikkelaar daarbij in de afgelopen periode tijdelijke vleermuiskasten laten plaatsen in de omgeving alsmede wordt in de nieuwbouw voorzien in nieuwe vleermuisverblijven.	
1.25	Indiener stelt dat met de sloop van 122 sociale huurwoningen dat er kleine en te dure woningen voor terugkomen. Het is onduidelijk	In totaal komen er 171 sociale huurwoningen, waarvan 36 zorgwoningen. Deze woningen zijn	Zie 1.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	of er meer sociale huurwoningen voor terugkomen. Naar de mening van indiener kunnen er in de bestaande toestand door middel van optopping, bouwen op lege plekken in het plangebied en commerciële ruimten omvormen tot woningen voldoende woningen worden toegevoegd.	ook sociale huurwoningen, maar voor een specifieke doelgroep. Er is geen beleid dat een minimaal oppervlakte bepaalt voor sociale huurwoningen, maar in de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat alle sociale huurwoningen een minimum woonoppervlak van 40m² GBO hebben en dat het gemiddelde woonoppervlakte van alle sociale huurwoningen 50m² GBO is. De nieuwe woningen zullen worden gebouwd volgens de wettelijke eisen, ook ten aanzien van buitenruimte. De verkoopprijzen van de koopwoningen zijn nu nog niet bekend. De verkoopprijzen zullen marktconform zijn, de hoogte is afhankelijk van de marktomstandigheden op het moment dat de verkoop start. Daar is op dit moment dus nog niets over te zeggen. Met optopping van bestaande gebouwen, het opvullen van lege plekken en het omvormen van commerciële ruimten naar woningen, worden de aantallen niet gehaald die nu in de plannen zijn opgenomen. Wat betreft de sloop/nieuwbouw verwijzen we naar de reactie bij zienswijze 1.7	
1.26	Indiener is van mening dat in verband met de nieuwplannen er een verkeersplan moet worden opgesteld om te kunnen beoordelen of de nieuwe verkeersstromen in het gebied kunnen worden verwerkt, ook al omdat de Peperstraat een 30km weg wordt.	De verkeersroutes blijven ongewijzigd. Bezoekers aan het centrum zullen eerder worden afgevangen aan het begin van de Peperstraat naar de ondergrondse parkeergarage. Ook in de nieuwe situatie is het mogelijk om in beide richtingen over de Peperstraat te rijden. Er is wel een keuze gemaakt voor minder ruimte voor de auto. In beide richtingen is er straks één rijbaan en zijn	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		er geen opstelstroken meer voor afslaand verkeer. De inrichting van de 'nieuwe' Peperstraat zal als 30 km/u zijn, het verkeersbesluit hiervoor is al genomen (2024/2146, publicatie 10-4-24, Gemeenteblad 2024/150370).	
2.1	Indiener verzoekt om de Middenspanningsruimte (MSR) in het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning de bestemming nutsvoorziening te geven met het daarbij behorende bouwvlak, en dit ook in het toelichting van bestemmingsplan als zodanig te benoemen.	De zienswijze van de indiener is terecht. De MSR is abusievelijk niet in het bestemmingsplan positief bestemd. Het bestemmingsplan zal hierop alsnog worden aangepast.	Op de verbeelding wordt ter hoogte van de bestaande MSR een functieaanduiding op de verbeelding opgenomen en de regels worden tevens aangepast, zodanig dat de MSR positief wordt bestemd.
3.1 , en indieners 5, 8, 14	Indiener vraagt zich af of de omleiding van de gasleiding door de Oostzijde fysiek wel mogelijk is, gelet op de aanwezige oude panden en omdat de dikte van de leiding eerder een doorsnede van 700 mm zal hebben dan 200 mm, immers er lopen nog veel ondergrondse kabels en leidingen door de Oostzijde.	Betrokken partijen zijn het erover eens dat de verlegging van de gasleiding naar de Oostzijde fysiek mogelijk is. De verlegging wordt op dit moment door Liander op detailniveau verder uitgewerkt. De verlegging zal door Liander op een goede en veilige manier worden uitgevoerd.	Geen
3.2, en indieners 5, 8, 14	Volgens indiener zijn er geen grote bomen mogelijk op het dak van de ondergrondse parkeergarage. Wordt het straks niet een gewoon plantsoentje in plaats van een park. Bovendien vraagt indiener zich af of er tegen de tijd dat er tot uitvoering wordt overgegaan wel voldoende geld is om de plannen voor het plantsoen tot uitvoering te brengen.	Op het dak van de parkeergarage komt 0,80 m tot 1,20 m gronddekking. Het substraat, wat hiervoor wordt gebruikt, vormt aaneengesloten doorwortelbare grond. Hiermee is er voldoende groeiruimte om grote bomen tot wasdom te laten komen. Ook in er in de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente vastgesteld dat	Er is een tekst over bomen toegevoegd aan § 4.4 van de Toelichting en de toets op het Bomenbeleidsplan in bijlage 1 van de Toelichting

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		er nog wordt bekeken of er op bepaalde locatie nog meer dan 1,20 m gronddekking kan komen. Op basis van de huidige inzichten is hiervoor voldoende dekking beschikbaar in de projectbegroting.	
3.3, en indieners 5, 8, 14, 16	Indiener is tegen de sloop van de Beatrixflat. Hierbij verwijst indiener ten eerste naar de cultuurhistorische waarde van flat, zoals zou blijken uit diverse rapporten. Door de Beatrixflat te laten staan, hoeven de bewoners hun woning en buurt niet uit. Er heerst in de flat een sfeer van sociale betrokkenheid. Indiener is van mening dat om deze reden de flat moet blijven, het gaat hier naar de mening van de indiener over een mensenrecht.	Voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we naar de reactie bij 1.7. De Beatrixflat voldoet in haar huidige staat niet aan de huidige eisen op het gebied van o.a. duurzaamheid, klimaatadaptatie, geluid en toegankelijkheid. renovatie van de woningen naar de huidige kwaliteitseisen is dermate ingrijpend, dat het niet verantwoord is om de woningen gedurende de werkzaamheden bewoond te houden. De gemeente kan deze lijn volgen. Dat betekent dus dat de huurders (tijdelijk) dienen te verhuizen. In het geval van renovatie is handhaving van de huurovereenkomst ook niet vanzelfsprekend. Huurders zullen bij een eventuele terugkeer een hogere huur moeten gaan betalen, passend bij de gerenoveerde woningen. De gemeente en de ontwikkelaar hebben in het belang van de bewoners van fase 1 van de Peperstraat veel inspanning verricht voor een goede herhuisvesting van de huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd naar een andere passende woning en zullen dit ook doen voor de huurders in fase 2, waar de Beatrixflat onderdeel van is. Het recht op een woning voor deze bewoners wordt daarmee niet geschaad. Daarnaast kunnen de huurders	Zie 1.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		van fase 2 in één keer verhuizen naar de nieuwbouw in fase 1, indien passend en gewenst. Hiermee hoeven de nog 11 van de 28 vaste huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in de Beatrixflat niet uit hun buurt weg.	
3.4, en indieners 5, 8, 14, 16	Als alternatief voor de sloop van de Beatrixflat stelt indiener om het gebouw te laten staan en extra verdiepingen op het gebouw te plaatsen (zie SpvE Wilhelminasluis van Palmbout). De renovatie gelijk laten lopen met het natuurlijk verloop afwachten, waarna leegstaande appartementen gerenoveerd kunnen worden.	De Beatrixflat voldoet in haar huidige staat niet aan de huidige eisen op het gebied van o.a. duurzaamheid, toegankelijkheid, geluid en klimaatadaptatie. Het is zeer waarschijnlijk dat een renovatie van de woningen naar de huidige kwaliteitseisen in combinatie met optopping dermate ingrijpend is dat er van het huidige architectonische beeld niet gehandhaafd kan blijven. Daarnaast biedt optopping veel minder bouwvolume dan nu op de locatie in het plan is opgenomen, waardoor er elders in het gebied veel extra bouwvolume toegevoegd moet worden, wat vanuit stedenbouwkundig en ook cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk is. Het voorstel om de renovatie 'gelijk te laten lopen met natuurlijk verloop' is praktische en financieel niet mogelijk. Het pand moet zowel inpandig als aan de gehele buitenkant ingrijpend gerenoveerd worden om aan de huidige kwaliteitseisen te kunnen voldoen.	Zie 1.7
3.5, en indieners 4, 5, 8, 14	Door de komst van de supermarkt gaat het dorpse karakter van de buurt (Klauwershoek en Oostzijde) verloren. Er ontstaat volgens indiener parkeer- en geluidsoverlast in de buurt. Ook cultuurcentrum de Fabriek krijgt volgens indiener te maken met overlast. Er zijn al genoeg supermarkten in de buurt.	In het Perspectief voor Centrum Oost 2040, vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad in 2019, is de Peperstraat getypeerd als de oostelijke stedelijke entree van het centrum met voorzieningen, vooral nabij de Zaan. Een supermarkt in fase II van het nieuwe	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		plan past bij dat perspectief. Anders dan indiener veronderstelt, is er in de ogen van de gemeente geen sprake van een dorps karakter en dus niet het verloren gaan daarvan. De gemeente begrijpt de stelling van de indiener dat een kleine buurtsuper past bij het karakter en de schaal van de Klauwershoek overigens wel. Het Perspectief voor Centrum Oost 2040 heeft ook als doelstelling kleinschaligheid van de Klauwershoek te behouden met kleine horeca en detailhandel in de plinten. Het voorliggende Bestemmingsplan voorziet echter in een supermarkt aan de noordkant van de Peperstraat en dus niet in de Klauwershoek, waarmee vooral de directe omgeving van de Oostzijderkerk wordt bedoeld. De Peperstraat en de Klauwershoek verschillen wat betreft schaal en karakter sterk van elkaar, zowel in de huidige situatie als in de situatie na de herontwikkeling waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet, De gemeente is van mening dat de locatie voor de supermarkt in de Peperstraat, zoals opgenomen in het voorliggende Bestemmingsplan wat betreft de schaal en karakter passend is. Bovendien is de nieuwe supermarkt bedoeld voor de toekomstige situatie, waarin de woningaanbod verveelvoudigd zal worden t.o.v. de bestaande situatie, en een breder publiek zal dienen dan een buurtsuper. De ruimtelijke gevolgen van het Bestemmingsplan, waaronder het toestaan van	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		een supermarkt, zijn onderzocht. Met het Bestemmingsplan zal geen onaanvaardbare parkeer- en geluidsoverlast ontstaan voor de buurt. Daar in de parkeerbalans rekening is gehouden met het realiseren van een supermarkt, en hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van deze functie in de ondergrondse parkeergarage. Voor laden en lossen geldt geen maximaal geluidsniveau overdag en zijn hier geen aanvullende eisen voor. De gemeente kan met een verkeersbesluit voorwaarden stellen aan laad- en lostijden in deze. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.	
3.6, en indieners 5, 8, 14	Als alternatief voor de supermarkt stelt indiener om de buurtsuper te ondersteunen, mede om een levendige en leefbare buurt te houden. Deze is al aanwezig en past bij het karakter van de Klauwershoek.	Voor een toelichting op de supermarkt verwijzen we naar de reactie bij 1.23.	Geen
3.7, en indieners 4, 5, 6, 8, 9, 14	Indiener stelt dat er te weinig sociale huurwoningen bijkomen, nu ook de zorgwoningen hierbij meetellen. Er komen te kleine sociale huurwoningen, zonder balkons die niet geschikt zijn voor gezinnen. Er komen woningen kleiner dan 50 m², dit is in strijd met het beleid. In veel gevallen geen balkon aanwezig, evenals bij de middendure huur. Bovendien komen er extreem dure koopwoningen sluit dit aan bij de woningbehoefte van de gemiddelde zaankanter.	In totaal komen er 171 sociale huurwoningen, waarvan 36 zorgwoningen. Deze woningen zijn ook sociale huurwoningen, maar voor een specifieke doelgroep. Er is geen beleid dat een minimaal oppervlakte bepaalt voor sociale huurwoningen, maar in de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat alle sociale huurwoningen een minimum woonoppervlak van 40m² GBO hebben en dat het gemiddelde woonoppervlakte van alle sociale huurwoningen 50m² GBO is. De nieuwe woningen zullen worden gebouwd volgens de wettelijke eisen, ook ten aanzien van buitenruimte. De standaard sociale huurwoning in fase 1 heeft een oppervlakte	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		van 52-54 m2 GBO en is voorzien van een eigen balkon aan de galerijzijde. Dit geldt tevens voor de middeldure huurwoningen. De verkoopprijzen van de koopwoningen zijn nu nog niet bekend. De verkoopprijzen zullen marktconform zijn, de hoogte is afhankelijk van de marktomstandigheden op het moment dat de verkoop start. Daar is op dit moment dus nog niets over te zeggen.	
3.8, en indieners 4, 5, 8, 9, 14	Indiener heeft als alternatief om op de onbebouwde plekken in de buurt woningen te gaan bouwen, bijvoorbeeld de oude bushalte, ombouwen leegstaande kantoorruimte naar woningen, geen sloop bestaande woningen, extra verdiepingen op bestaande flatgebouwen (de fundering kan het aan) opsplitsen maisonnettes, andere architecten dan destijds alternatieven laten onderzoeken.	Voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we de reactie bij 1.7.	Zie 1.7.
3.9, en indieners 8, 13, 14	De geplande hoogbouw doet afbreuk aan het Zaans karakter. De geplande hoogbouw nabij de sluis veroorzaakt hitte in de zomer, het ontstaan van windtunnels en een ongezonde luchtkwaliteit (straatcanyoneffect).	De nieuwe toren brengt een schaalverhoging met zich mee, maar wordt op de meest geschikte plek gebouwd. De oostkant van de Zaan heeft van oudsher een structuur van opbouwende schaal vanaf de dijk richting het water. Deze wordt doorgezet en versterkt om een iconische landmark te laten ontstaan, overigens, op dezelfde plek waar de bestaande Beatrixflat dezelfde rol vervult in het stedenbouwkundig ensemble. De aspecten van wind en hitte zijn onderzocht, zie bijlage 10 en 12 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan. De conclusies van deze onderzoeken zijn positief. Op pagina 17 van bijlage 10 staat over hittestress het volgende: "Op basis van het rekenmodel kan geconcludeerd worden dat het bouwplan (de nieuwe situatie) geen negatieve invloed heeft	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		op het stedelijk hitte eiland effect. Door het toepassen van meer groen, de verandering van de bestrating en het elimineren van bovengronds parkeren kan worden geconcludeerd dat de wijzigingen zelfs een positief effect hebben op het stedelijk hitte eiland effect in de buurt.” Op de specifieke locatie, waarop de indiener doelt, namelijk fase 2 van de herontwikkeling van de Peperstraat, kan er ook nog gewezen op de arcades, die voor voetgangers schaduw zullen bieden op zonnige dagen. Voor wind op deze locatie is vooral figuur 5.2 op pag. 17 van bijlage 12 relevant. Daarop is duidelijk te zien dat er nergens in fase 2 een slecht windklimaat te verwachten is voor de activiteit 'lopen' en op het voetgangersgebied slechts zeer lokaal een slecht windklimaat voor de activiteit 'slenteren'. Onder de arcades is een overwegend gunstig windklimaat te verwachten. En er is in ieder geval nergens sprake van overschrijding van het gevaarcriterium. Het door de indiener genoemde 'street canyon' effect treedt op in smalle straten met hoge gebouwen die loodrecht georiënteerd zijn op de overheersende windrichting. In deze straten worden de uitlaatgassen slechter verdund en kan de luchtvervuiling opstapelen. Dit is niet onderzocht, maar het effect is ook niet te verwachten. Het is namelijk niet het geval dat de gebouwen hier 'loodrecht zijn georiënteerd op de overheersende windrichting' en het	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		wordt ook geen eenvormige ruimte, omringd door even hoge gebouwen, maar de gebouwen verschillen in hoogte en vorm. Dit resulteert in verschillende windstromingen wat een positief effect heeft op de spoeling en doorstroom. Daarnaast is fase 1 slechts circa 100 m lang (fase 1 is breder met minder hoge bouw), heeft de nabijheid van de Zaan een positief effect op de luchtkwaliteit en is de verkeerdrukke hier beperkt, omdat de Beatrixbrug elke dag afgesloten is voor doorgaand snelverkeer (auto's en motorfietsen) tussen 12.00 en 18.00 uur en op koopavonden tot 21.00 uur.	
3.10	Uit 2020 stammen de beleidsregels Linten, paden en dijken, waarin staat dat langs de oevers van de Zaan niet hoger mag worden gebouwd dan wat er al stond. Deze beleidsregels zijn inmiddels overgezet naar richtlijnen, is dit met voorbedachten rade gebeurd?	In de visie 'de identiteit van Zaanstad – linten, dijken en paden' staan richtlijnen. Deze hadden tot het najaar van 2023 de juridische status 'beleidsregels'. De gemeenteraad heeft deze status in het najaar van 2023 ingetrokken. Dit is gedaan om bij ruimtelijke ontwikkelingen verschillende belangen tegen elkaar af te kunnen wegen. De status van beleidsregels maakte die afweging onmogelijk. Een beleidsregel moet namelijk exact gevolgd worden. Er is dan geen ruimte voor afweging. De richtlijnen uit de visie hebben nu de juridische status 'beleid'. De gemeente moet deze richtlijnen nog steeds gebruiken, maar heeft meer ruimte om tot een andere afweging te komen. Dit moet de gemeente dan wel goed uitleggen. Deze aanpassing is gedaan om het beleid goed te laten werken, en niet naar aanleiding van een specifieke project in de stad.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
3.11, en indieners 5, 6, 8, 14	Indiener ziet grote financiële risico's en vraag zich af of de raad hierover volledig is geïnformeerd. In dit verband wordt (in vraagstelling) gewezen op een aantal zaken (zakelijk weergegeven): - de 'vergeten' BTW bij de bijdrage aan de onrendabele top van de parkeergarage; - de omvang van het Transformatiefonds, omdat ook voor het plan Figaro uit dit fonds een bijdrage noodzakelijk is; - de verlaging van € 10.000 per woning naar € 7.500; - de onduidelijkheid over de hoogte van de planschade; - het voor indiener niet duidelijk is voor wie zijn rekening onvoorziene extra kosten komen, zoals de kosten voor grondsanering, de kosten als gevolg van het verleggen van de hoge druk gasleiding en de eventuele schade als gevolg van de bouw voor de bewoners van de Bloemgracht en overige omliggende woningen; en - de onderlinge grondruil/verkoop, die nog niet volledig is uitgewerkt.	Na het raadsbesluit 2021/21762 is de gemeenteraad middels raadinformatiebrieven en de beantwoording van vragen meerdere keren per jaar op de hoogte gehouden van alle facetten en de voortgang van het project. Voor een inhoudelijke toelichting op de genoemde zaken verwijzen wij naar de reacties bij 1.12, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19 en 11.4. Voor zover indiener verwijst naar eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden, geldt dat het gaat om uitvoeringsaspecten. Uitvoeringsaspecten maken op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling geen deel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuzes en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan (zie o.m. ABRvS 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:735, r.o. 3.3).	Geen
4.1	Indiener vraagt zich af waarom de woningen gesloopt moeten worden en niet in aanmerking komen voor verduurzaming door middel van renovatie.	Voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we naar de reactie bij 1.7.	Zie 1.7
4.2 , en indieners 5, 6, 8, 9	Indiener voelt zich misleid. In de communicatie ging het over een opknapbeurt voor de straat en toevoegen woningen, het woord sloop kwam niet voor. Naderhand werd slechts medegedeeld dat de woningen zouden worden gesloopt. Indiener is van mening dat als gevolg hiervan de belangen van de huurders niet zijn meegenomen in de belangenafweging.	Duidelijkheid over de wijze, waarop de herhuisvesting van de huurders van de ontwikkelaar zou verlopen, was een essentieel onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Zonder een goed herhuisvestingstraject vonden de gemeente en de ontwikkelaar het plan voor de herontwikkeling met sloop/nieuwbouw als uitgangspunt, niet haalbaar. Dat is de reden dat de huurders op de hoogte zijn gesteld van het voornemen tot sloop, nadat het college op 25 juni 2019	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		(2019/14719) het besluit nam tot goedkeuring aan de stadsvernieuwingsurgentie. Huurders hebben allen op 21 augustus 2019 een brief ontvangen met het bericht van het voornemen tot sloop van de woning en zijn toen uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst, één week later. Hierna is het traject van de herhuisvesting gestart en zijn projectconsulenten aangesteld, die – tot op heden - het vaste aanspreekpunt zijn voor de huurders van de ontwikkelaar. Echter, voorwaarde voor het verlenen van een stadsvernieuwingsurgentie was een positief haalbaarheidsbesluit. Dat heeft nog ruim 2 jaar geduurd na het genoemde collegebesluit, waardoor huurders langere tijd in onzekerheid zaten. Bij de behandeling van raadbesluit 2021/21762 heeft de gemeente toegegeven dat de communicatie over het voornemen tot sloop beter had gemoeten. Dit neemt niet weg dat belangen van de huurders zijn meegenomen in het haalbaarheidsbesluit.	
4.3, en indiener 9	Volgens indiener komen er extreem dure koopwoningen. Er kan pas gesloopt worden als 70% van deze woningen verkocht is. De vraag is of dit haalbaar is en wie controleert het?	In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en in §4.3 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan is bepaald dat het woonprogramma bestaat uit 30% sociale huur (waaronder 36 zorgwoningen), 20% middeldure huur en /of koopwoningen met een VON-prijs tot €296.000 (prijsspeil 2022) en 50% vrije sector huur dan wel koop. Er wordt zodoende een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		De afspraak in de anterieure overeenkomst over 70% verkooppercentage voor er gesloopt en gebouwd wordt, is een heel gebruikelijke afspraak en percentage bij gebiedsontwikkelingen. Een ontwikkelaar wil de zekerheid dat hij voldoende kan verkopen voor hij verdere investeringen pleegt. Of en wanneer dat percentage gehaald wordt is aan de ontwikkelaar, die er zelf een belang bij heeft om het percentage te halen. De gemeente wordt op de hoogte gehouden. Mocht het percentage niet gehaald worden dan kan in overleg met de gemeente besloten worden het woonprogramma eventueel aan te passen. Ook kan de ontwikkelaar er voor kiezen eerder te starten als hij voldoende vertrouwen heeft in het slagen van het project.	
4.4, en indiener 9	Er ontbreekt inzicht over de verkeersroutes voor bezoekers en bestemmingsverkeer in de nieuwe situatie. Een gevoelig onderwerp hierbij is volgens de gemeente het afwaarderen naar een 30 km zone.	De verkeersroutes blijven ongewijzigd. Bezoekers aan het centrum zullen eerder worden afgevangen aan het begin van de Peperstraat naar de ondergrondse parkeergarage. Ook in de nieuwe situatie is het mogelijk om in beide richtingen over de Peperstraat te rijden. Er is wel een keuze gemaakt voor minder ruimte voor de auto. In beide richtingen is er straks één rijbaan en zijn er geen opstelstroken meer voor afslaand verkeer. De inrichting van de 'nieuwe' Peperstraat zal als 30 km/u zijn, het verkeersbesluit hiervoor is al genomen (2024/2146, publicatie 10-4-24, Gemeenteblad 2024/150370).	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
4.5, en indiener 9	Voordat tot ontwikkeling kan worden overgegaan moet er duidelijkheid bestaan over de locaties van de trafo's.	De gemeente en de ontwikkelaar werken dit nu uit met Liander. Het voorliggende Bestemmingsplan maakt trafo's en andere nutsvoorzieningen in zowel de gebouwen als daar buiten mogelijk. De nutsvoorzieningen zijn daarmee goed in te passen.	Geen
4.6	Omdat het plan onvoldragen is kan de raad naar de mening van de indiener geen besluit nemen.	Op basis van alle beschikbare informatie behorende bij het voorliggende Bestemmingsplan is de gemeenteraad in staat om een weloverwogen besluit te nemen over de vaststelling van het Bestemmingsplan Peperstraat.	Geen
5.1	Indiener stelt dat voor het plan Peperstraat en zelfs voor heel Centrum Oost niet wordt gekeken naar de parkeerbehoefte, maar dat er andere criteria worden gebruikt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen.	Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient uitsluitend te worden beoordeeld of met het bestemmingsplan in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarbij hoeft in beginsel geen rekening te worden gehouden met een bestaand tekort. Het voorliggende bestemmingsplan hoeft niet te worden voorzien in de parkeerbehoefte van het hele Centrum Oost. Dat zal in kaart worden gebracht in het kader van de strategienota en het ruimtelijk plan Centrum Oost. Voor de berekening van de parkeerbehoefte verwijzen wij naar de reactie bij zienswijze 1.9.	Geen
5.2, en indieners 6, 8, 9, 14	Indiener is van mening dat de raad een besluit moet nemen met alle openheid van de beschikbare financiële cijfers. Gelet op de vele onzekerheden is indiener van mening dat het plan niet door kan gaan. Volstaan kan worden met het laten staan van de bestaande woningen en het opknappen van de bestaande openbare ruimte.	In het raadsbesluit 2021 /21762 zijn op pagina 16 de financiële consequenties van het project voor de gemeente uitgebreid beschreven. Daar is nog niets aan gewijzigd. De financiële risico's zijn benoemd in het voorliggende raadsbesluit, maar ook reeds bekend bij de gemeenteraad, zoals vermeld in het antwoord bij 1.12.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		Het alternatief van behoud en het opknappen van de bestaande situatie levert niet de gewenste kwaliteitsverbeteringen en toename van het aantal woningen op. In dit verband verwijzen wij naar de reactie bij 1.7.	
5.3, en indieners 8, 9, 14	Er bestaat nu nog veel onduidelijkheid over de rijroutes van de bussen tijdens de werkzaamheden en in de eindsituatie. Dit geldt ook voor het bevoorradingsverkeer en het bestemmingsverkeer en de bezoekers. Indiener stelt dan ook voor een verkeersplan op te stellen in samenspraak met de ondernemers van de Gedempte Gracht, Westzijde, De Dam en de Peperstraat, alsook het Zaantheater en omwonenden van de Peperstraat. Ook hier wordt gesteld geen sloop, wel de openbare ruimte opknappen.	De rijroutes blijven gelijk aan de huidige situatie. Ook tijdens de werkzaamheden zal het verkeer in beide richtingen doorgang krijgen. Dit is het belangrijkste uitgangspunt voor de BLVC-plannen (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie), die voor de start van de uitvoering met de ontwikkelaar en de aannemers worden opgesteld en waar zij zich aan dienen te houden. Het alternatief van behoud en het opknappen van de bestaande situatie levert niet de gewenste kwaliteitsverbeteringen en toename van het aantal woningen op.	Geen
5.4, en indieners 3, 8, 9, 14	Verder wordt gevraagd naar de toegankelijkheid van de parkeervoorzieningen bij De Burcht en het Zaantheater tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden. Is hiervoor een tijdelijke oplossing? Indiener wijst er bovendien op dat in de eindsituatie maximaal 100 openbare parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage beschikbaar zijn voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen zijn alleen overdag beschikbaar, terwijl de parkeerplaatsen op het parkeerterrein De Burcht komen te vervallen. Volgens indiener zijn de parkeerplaatsen in de garage niet genoeg om de bezoekers van onder meer het Zaantheater en de bedrijven op de Dame en de Gedempte Gracht op te vangen.	De gemeente zal er op toezien dat ook tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden dat de Burcht en het Zaantheater bereikbaar blijft. De exacte maatregelen daarvoor zijn nog niet bekend. Dat woningen, bedrijven en andere voorzieningen bereikbaar blijven is het belangrijkste uitgangspunt voor de BLVC-plannen (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie), die voor de start van de uitvoering met de ontwikkelaar en de aannemers worden opgesteld en waar zij zich aan dienen te houden. Voor het antwoord op de vragen over de parkeergarage verwijzen we naar de reactie bij 1.9.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	Wat is de eindoplossing? Waarom een bijdrage uit het Transformatiefonds voor de parkeergarage, terwijl dit voor woningen is bestemd.	Het doel van het Transformatiefonds is om de bouw van extra woningen (netto toename) in Zaanstad te realiseren. In het afwegingskader van het Transformatiefonds (art. 7 Financiële Verordening Zaanstad 2019) staat het bieden van parkeeroplossingen als voorbeeld genoemd voor mogelijke bijdragen uit het Transformatiefonds. Zonder de parkeergarage kunnen de woningen ook niet gebouwd worden.	
5.5, en indieners 8, 14	Ondernemers zullen nadeel ervaren van de werkzaamheden, daarom wordt inzicht gevraagd in het planschaderapport dat al is uitgevoerd. Ook bestaan er nog vele andere financiële onzekerheden met betrekking tot het plan. In verband hiermee vraagt de indiener zich af hoe de ondernemers gecompenseerd gaan worden. Indiener stelt daarom de compensatie voor de ondernemers nu vaststellen en het planschade rapport openbaar maken.	Planschade ontstaat als een huis of een stuk grond minder waard wordt door een planologisch besluit zoals een bestemmingsplan. Het gaat zodoende om schade in de vorm van inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak. Planschade heeft geen betrekking op schade die voor ondernemers ontstaat, zoals omzetverlies, als gevolg van uitvoeringswerkzaamheden ten behoeve van het bestemmingsplan (uitvoeringsaspecten worden niet betrokken bij het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuzes en blijven daarom buiten beschouwing, zie o.m. ABRvS 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020;735, r.o. 3.3). Voor deze vorm van schade kunnen ondernemers onder voorwaarden in aanmerking komen voor nadeelcompensatie. Als ondernemers menen hierop recht te hebben, kunnen zij hiervoor een aanvraag doen via de gemeentelijke website.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
5.6, en indieners 3,8	Bestaat de overtuiging dat de aanleg van de ondergrondse parkeergarage geen negatieve gevolgen zal hebben voor de Zaan?	Voor de gevolgen van de bouw van de ondergrondse garage verwijzen wij allereerst naar de reactie bij 1.21. De afstand tussen de ondergrondse parkeergarage, zoals opgenomen in het voorliggende Bestemmingsplan, en de Zaan is daarnaast meer dan 120 meter. Daarmee heeft de parkeergarage geen directe raakvlakken met de rivier. De garage heeft wel raakvlakken met de waterkering in de Oostzijde en daarvoor heeft het Hoogheemraadschap op 3 januari 2023 een vergunning verleend aan de ontwikkelaar onder registratienummer 23.0001249.	Geen
5.7, en indiener 8	De verlegging van de hoge druk gasleiding brengt grote risico's met zich mee, zoals ontploffingsgevaar. Wordt hier rekening mee gehouden?	Zie reactie bij 3.1.	Geen
5.8 en indiener 8	Indiener stelt dat er jarenlang geen onderhoud aan de woningen en de openbare ruimte is gepleegd. Dit heeft ertoe geleid dat het lijkt alsof sloop de enige oplossing is. Opknappen en renovatie is in de ogen van de indiener een relatief goedkopere oplossing.	Het alternatief van behoud en het opknappen van de bestaande situatie levert niet de gewenste kwaliteitsverbeteringen en toename van het aantal woningen op.	Geen
5.9 en indiener 8	Indiener wijst op de gevolgen van de plannen voor de bewoners de afgelopen 4 jaar. Indiener voelt zich niet gehoord door de raad, ondanks pogingen om met de raad in gesprek te komen. Indiener doet een appél op de raadsleden om ook de belangen van de zittende bewoners mee te wegen.	De gemeente betreurt het op zichzelf dat indiener zich onvoldoende gehoord voelt door de raad. De gemeente is echter wel van mening dat de indiener gebruik had kunnen maken van de mogelijkheden om haar standpunten bij de raad voor het voetlicht te brengen, zoals voor alle inwoners van de gemeente geldt. De gemeente en OPV hebben in het belang van de bewoners van fase 1 van de Peperstraat veel inspanning verricht voor een goede herhuisvesting van de huurders met een	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		huurovereenkomst voor onbepaalde tijd naar een passende woning, wat ertoe heeft geleid dat sinds november 2021 (verlenen SVU) nog één huurder aanwezig is. Voor de huidige 33 huurders met een vaste huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in fase 2 zullen gelijke inspanningen worden verricht.	
6.	Gelijk aan voorgaande zienswijzen.	Op de inhoud van deze zienswijze is hiervoor reeds gereageerd, onder vermelding van 6 in de kolom indiener.	Zie voorgaande zienswijzen
7 en indiener 14	Indiener wijst erop dat de zorgwoningen aan de oostzijde van het plangebied worden gerealiseerd. Voor de ouderen betekent dit dat zij een forse afstand moeten afleggen voordat zij bij de Gedempte Gracht en de Zaan zijn. Daarom pleit indiener ervoor om de Beatrixflat ongemoeid te laten. Indiener heeft dit al eens bij de raad naar voren gebracht (05-10-2021), maar heeft hier geen gehoor gevonden. Indiener ervaart grote stress vanwege de sloopplannen van het gebouw waar indiener nu woont.	Op dit moment zijn er geen zorgwoningen in de straat. De gemeente en de beoogde zorginstelling verwachten dat deze woningen in een behoefte zullen voorzien. Er blijft openbaar vervoer door de straat rijden, waar de bewoners van deze zorgwoningen gebruik van kunnen maken. De Beatrixflat voldoet niet aan de eisen, die aan zorgwoningen worden gesteld. Een voorbeeld hiervan is dat de hoofdentree alleen toegankelijk is via een trap.	Geen
8. en indiener 14	Indiener heeft destijds al het spaargeld gestoken in het appartement in de Beatrixflat, met de gedachte dat het de laatste woning zou zijn. Vier jaar terug heeft indiener tot zijn grote schrik te horen gekregen dat de Beatrixflat gesloopt gaat worden. Indiener vindt de verhuisvergoeding te laag, en daarnaast heeft men zowel de flat als de openbare ruimte laten verloederen, door minimaal onderhoud te plegen. Vanwege het woongenot en cultuurhistorische waarde van het gebouw pleit hij ervoor om het gebouw te laten staan.	De gemeente en de ontwikkelaar begrijpen dat het voor bewoners ingrijpend is dat hun woning gesloopt wordt en daarom wordt er ook veel aandacht besteed aan de communicatie met bewoners en een goed sociaal plan, waarin o.a. de verhuisvergoeding is vastgelegd. De hoogte van de verhuisvergoeding wordt bepaald door landelijke wetgeving. Daaraan wordt door de ontwikkelaar voldaan. Investerings van bewoners in hun huurwoning komen meestal niet voor vergoeding in aanmerking, maar de ontwikkelaar biedt in	Zie 1.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		uitzonderlijke gevallen voor zelf aangebrachte voorzieningen een vergoeding aan, zoals vermeld in het Sociaal Plan fase 1, paragraaf 6.3. De Beatrixflat bevindt zich in fase 2 van de herontwikkeling van de Peperstraat, die pas van start gaat als er mensen in fase 1 kunnen wonen. De huidige bewoners met een vaste huurovereenkomst in fase 2 hebben dan de mogelijkheid om naar een nieuwe woning in fase 1 te verhuizen. Deze bewoners kunnen de komende jaren dus nog in fase 2 blijven wonen. Voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we naar de reactie bij 1.7.	
9	Gelijklopend aan voorgaande zienswijzen	Op de inhoud van deze zienswijze is hiervoor reeds gereageerd, onder vermelding van 9 in de kolom indiener.	Zie voorgaande zienswijzen
10	Indiener verzoekt af te zien van de sloop van de Beatrixflat als boegbeeld van de periode "post '65". Gebouwen uit deze periode worden momenteel actief van bescherming voorzien door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. • Met het laten staan van de Beatrixflat zorgt ervoor dat voor deze periode uit de architectuurgeschiedenis en cultuurhistorie een belangrijk voorbeeld blijft staan. • Het draagvlak voor het behoud is groot, blijkt uit publicaties. • Indiener acht de bouwhoogten opgenomen in het bestemmingsplan, te hoog en niet als passend. • Met slopen van de Beatrixflat verandert het aanzicht rondom de sluis ingrijpend. In de ogen niet in de positieve zin des woords. In dit verband wordt gewezen op de plicht voor de zorg van de gebouwde omgeving.	Voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we naar de reactie bij 1.7. Het klopt dat het aanzicht rondom de sluis verandert, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden de bouwhoogtes op deze locatie als passend gezien. Dit is bij de besluitvorming over het Stedenbouwkundig kader, zoals door de raad vastgesteld, ook al bepaald. Ook aan de kant van de Zaan wordt de openbare ruimte verbeterd en verruimd door het laten aansluiten van de bouwmassa op de rooilijn van het naastliggende pand de Fabriek.	Zie 1.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	Sloop is bouwtechnisch niet nodig.	Dit zorgt voor een verbreding van de trappartij aan de Zaankant en een verbetering van de verbinding tussen de Oostkade en de Kaai, een belangrijke recreatieve wandelroute langs de Zaan.	
11.1	Indiener maakt bezwaar tegen de hoogbouwoningen vanwege hun beperkte woonruimte. Het zijn over het algemeen kleine, gehorige woningen.	De vergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de geldende bouwtechnische wet- en regelgeving. Alle woningen worden hierdoor gerealiseerd volgens de meeste recente wet- en regelgeving, waaronder eisen betreffende isolatie en geluid. De kans op geluidsoverlast tussen burens wordt hierdoor geminimaliseerd. Daarnaast bestaat het plan uit een gedifferentieerd woningaanbod. Er zijn woningen beschikbaar van circa 50 m2 GBO of kleiner met een minimum van 40 m2 GBO. Dit is goed, want hier is ook juist een groot tekort aan. Maar ook worden grondgebonden woningen van 140 m2 GBO en appartementen van tussen de 70-90 m2 GBO gerealiseerd. Voorgaande differentiatie is gebaseerd op de marktvraag.	Geen
11.2	Omdat het over het algemeen om kleine woningen gaat, is er vrijwel geen ruimte om aanpassingen aan de woningen aan te brengen. Daardoor zijn de woningen niet levensloopbestendig.	De vergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de geldende bouwtechnische wet- en regelgeving. De door indiener bedoelde woningen voldoen hierdoor aan de eisen betreffende toegankelijkheid en afmetingen. De gemeente deelt de opvatting van indiener niet dat deze woningen niet levensloopbestendig zijn. Het is mogelijk om in de woningen met voorzieningen te blijven wonen, ook als een bewoner in de toekomst minder goed ter been is of om andere redenen de veiligheid of	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		toegankelijkheid een belangrijke rol spelen. Te denken aan een standaard brede deurmaat, verlaagde/geen drempels en bereikbaarheid met een lift.	
11.3	Achter de Bloemgracht is een groot (gedeeltelijk betaald) parkeerterrein dat onder meer wordt gebruikt door de bewoners en ondernemers aan de Bloemgracht, Jan Windhouwerstraat en de Peperstraat. In de plannen voor de Peperstraat verdwijnt dit parkeerterrein. Als gevolg hiervan hebben bewoners en ondernemers van de omliggende straten in de nieuwe situatie geen parkeerplaats meer. Wordt er een alternatief geboden? Het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse garage is onvoldoende om de parkeerbehoefte op te vangen.	De parkeerbehoefte van het project wordt ondervangen in de ondergrondse parkeergarage. Bij de berekening van de parkeerbehoefte mag rekening worden gehouden met de representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan (zie o.m. ABRvS 18 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:194, r.o. 14.4). Een bestaand tekort mag daarnaast buiten beschouwing worden gelaten (zie o.m. ABRvS 15 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4234, r.o. 12.1). Zie voor de berekening van de parkeerbehoefte randnummer 1.9. De bovengrondse parkeerplaatsen komen in de nieuwe situatie niet op maaiveld terug, maar worden in de toekomstige ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Bewoners kunnen met een abonnement gebruik maken van de garage. De gemeente zal ook in het omliggende gebied gereguleerd parkeren invoeren, zodat de bewoners van de nieuwe woningen hun auto daadwerkelijk in de parkeergarage zullen parkeren.	Geen
11.4	Indiener is tegen de ondergrondse parkeergarage. Er wordt gevreesd voor schade aan de fundering van de gebouwen. Aan de Jan Windhouwerstraat, Bloemgracht en de Peperstraat. Daarnaast verwacht indiener dat de parkeergarage door de	Voor de bouw van de parkeergarage zal de ontwikkelaar een aannemer contracteren, die ervaring heeft met het bouwen van dergelijke bouwwerken en derhalve het werk goed en veilig uit kan voeren volgens de geldende wet-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	klimaatverandering regelmatig onder water komt te staan en daardoor onbruikbaar wordt.	en regelgeving en procedures. Voor onverhoopte schade als gevolg van werkzaamheden zijn professionele aannemers verzekerd. Bij de herontwikkeling van de Peperstraat is rekening gehouden met het veranderende klimaat. Hiervoor is een klimaatstresstest uitgevoerd en zijn maatregelen getroffen voor het geval van zware regenval, droogte en warmte. Daarnaast wordt aan de onderzijde van de hellingbaan voorzien in een afvoer, zodoende om te voorkomen dat het regenwater standaard de garage in komt. Voor de uitvoerbaarheid van de ondergrondse garage verwijzen wij naar de reactie bij 1.21.	
11.5	De parkeergarage neemt een groot deel van de ruimte in beslag. Met de parkeergarage in het midden lijkt de Peperstraat nog smaller dan deze al is. Door de toename van het aantal inwoners zal de Peperstraat gevaarlijk worden voor de langzaamverkeer gebruikers.	De ondergrondse parkeergarage neemt bovengronds zeer beperkt ruimte in beslag. Na de herontwikkeling zal het deel van de straat tussen de H.Gerhardstraat en de kruising met de Oostzijde en A.F. de Savornin Lohmanstraat breder dan nu zijn. Er komt meer ruimte voor voetgangers en fietsers (de fiets- en wandelpaden worden breder dan in de huidige situatie), er komt minder ruimte voor het autoverkeer en de maximumsnelheid gaat van 50km per uur naar 30km per uur. Daarnaast is de verwachting dat door het 'opvangen' van bestemmingsverkeer in de parkeergarage bij de H. Gerhardstraat het aantal auto's dat door de straat zal rijden af gaat nemen. Hierdoor zal de verkeerssituatie in	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		de straat veiliger worden voor het langzaamverkeer.	
11.6	Voor het overige wijst indiener op het stallen van (brom)fietsen en scooters. Hoe gaat de afvalinzameling gelet op de inrichting als 30 km weg. In dit verband zijn er ook vragen over de aanrijroutes van de hulpdiensten. De bevoorrading van winkels zal geluidoverlast geven voor bewoners. Wordt er voor toiletten gezorgd in of nabij de parkeergarage. Is er een onderzoek gehouden naar de woonwensen van de toekomstige bewoners van de Peperstraat? In verband met mogelijke overlast pleit indiener ervoor om geen horeca toe te staan bij de ondergrondse parkeergarage.	Voor het stallen van (brom)fietsen en scooters van bewoners realiseert de ontwikkelaar inpandige stallingen. Bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte net als nu het geval is. Het invoeren van 30km per uur als maximum snelheid heeft geen consequenties voor de afvalinzameling of de aanrijroutes van de hulpdiensten. Met beide zal rekening worden gehouden bij het ontwerp van de openbare ruimte. Dat geldt ook voor de bevoorrading van winkels. Er komen in de toekomstige situatie minder winkels en bedrijfsruimtes dan in de huidige situatie, derhalve wordt er geen toename van overlast verwacht. Er komen geen toiletten in of nabij de parkeergarage. De toekomstige bewoners zijn nog niet bekend, waardoor het niet mogelijk is om hen naar hun woonwensen te vragen. Het voorliggende Bestemmingsplan maakt mogelijk dat er in blok 10 een horeca wordt gevestigd met een terras aan het plantsoen. De gemeente ziet hier geen verband met de parkeergarage.	Geen
12	Als eigenaar van het appartementencomplex Noorderkerkstraat 1A t/m 4K maakt men zich zorgen over de overlast en schade als gevolg van de nieuwbouwactiviteiten. Men wil daarom graag in overleg treden met de ontwikkelaar.	In het verleden is deze vastgoedeigenaar geïnformeerd over de herontwikkeling van de Peperstraat en de ontwikkelaar zal naar aanleiding van dit verzoek opnieuw contact opnemen. Voor schade als gevolg van werkzaamheden zijn aannemers verzekerd.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
13	Indiener is tegen de sloop van de Beatrixflat als een gebouw met een grote cultuurhistorische waarde. Hij verwijst hierbij naar onder meer het Havengebouw in Amsterdam. Destijds is vanuit het college aangegeven dat sloop van de Beatrixflat noodzakelijk is om aan de woningbouwopgave te voldoen. Volgens indiener kan dat ook op andere plaatsen. In deze wordt ook verwezen naar de nota Linten, paden en dijken uit 2020, waarin is opgenomen dat er niet hoger mag worden gebouwd dan wat er al stond.	Naast het belang van cultuurhistorie zijn er andere belangen, die meewegen bij het nemen van een besluit over het voorliggende Bestemmingsplan, zoals van die van woningnood, stedenbouw, duurzaamheid, klimaatadaptatie, leefbaarheid en vergroening. Het voorliggende Bestemmingsplan Peperstraat komt in grote mate aan al deze belangen tegemoet en dat geldt niet voor behoud en renovatie van de flat. Het klopt dat het aangezicht rondom de sluizen ingrijpend verandert, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden de bouwhoogtes op deze locatie wel passend gezien. Ook aan de kant van de Zaan wordt de openbare ruimte verbeterd en verruimd door het laten aansluiten van de bouwmassa op de rooilijn van het naastliggende pand de Fabriek. Dit zorgt voor een verbreding van de trappartij aan de zaankant en een verbetering van de verbinding tussen de Oostkade en de Kaai, een belangrijke recreatieve wandelroute langs de Zaan. De visie ‘de identiteit van Zaanstad – linten, dijken en paden’ spreekt zich niet uit over het wel of niet mogen slopen van bestaande bebouwing. De visie bevat voor deelgebied ‘Stadse Zaan’ een aantal richtlijnen voor veel voorkomende type kavels. Dit zijn: 1. Zaanshouten woonhuis (goedjaarseind)	Zie 1.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		2. Villa aan lint 3. Arbeiderswoning aan pad 4. Woonhuis aan lint 5. Pakhuis aan Zaanzijde 6. Fabriek aan Zaanzijde Voor de eerste vijf van deze categorieën staat in de visie een richtlijn voor het aantal bouwlagen. Wij gaan er vanuit dat de indiener op deze richtlijnen doelt als de indiener aangeeft dat er 'niet hoger gebouwd mag worden dan er al stond'. Deze richtlijnen hebben echter geen betrekking op de Beatrixflat of de andere gebouwen in de Peperstraat, want deze gebouwen behoren niet tot de categorieën, vermeld in de visie. De richtlijnen hebben dus ook geen betrekking op deze flat.	
14	Gelijkluidend aan voorgaande zienswijzen	Op de inhoud van deze zienswijze is hiervoor reeds gereageerd, onder vermelding van 14 in de kolom indiener.	Zie voorgaande zienswijzen.
15. 1	Als eigenaar van een winkel aan de Gedempte Gracht ziet de indiener elke vernieuwing van het centrum als een verrijking. Om deze reden is de indiener niet per definitie tegen het bestemmingsplan. De indiener maakt zich echter wel zorgen over de gevolgen van de uitvoeringswerkzaamheden als gevolg van het bestemmingsplan. Volgens de indiener is het onduidelijk of de Peperstraat – zowel tijdens de uitvoeringswerkzaamheden als in de toekomstige situatie – volledig zal worden afgesloten. Ook is onduidelijk welke gevolgen het bestemmingsplan heeft voor de ov-verbindingen. Het afsluiten	Indiener verzoekt om meer duidelijkheid over de uitvoeringswerkzaamheden als gevolg van het bestemmingsplan. Uitvoeringsaspecten maken echter geen deel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project en behoeven op grond van rechtspraak van de Afdeling daarom strikt genomen niet te worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan (zie o.m. ABRvS 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:735, r.o. 3.3).	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	van de Peperstraat brengt nadelige gevolgen met zich voor de aan de Gedempte Gracht gevestigde bedrijven.	In de huidige situatie is het deel van de straat tussen de H.Gerhardstraat en de kruising met de Oostzijde en A.F. de Savornin Lohmanstraat open voor al het verkeer, dus ook voor het openbaar vervoer, en dat zal ook zo zijn als de herontwikkeling voltooid is. M.a.w. het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een afsluiting. De Beatrixbrug is in de huidige situatie wel elke dag afgesloten voor doorgaand snelverkeer (auto's en motorfietsen) tussen 12.00 en 18.00 uur en op koopavonden tot 21.00 uur. De vaststelling van het bestemmingsplan brengt daar geen verandering in. Het uitgangspunt voor de gemeente, de ontwikkelaar en straks ook de uitvoerende aannemers is dat de Peperstraat ook tijdens de werkzaamheden open blijft voor verkeer. Als er in de bouwperiode toch een tijdelijke afsluiting van de Peperstraat noodzakelijk mocht zijn, is het uitgangspunt dat het centrum bereikbaar blijft. Voor uitleg over de mogelijkheid van nadeelcompensatie voor ondernemers, verwijzen we naar de reactie bij 5.5.	
15.2	Gezien de omvang van het project is het voor de indiener onduidelijk hoe lang de uitvoeringswerkzaamheden aan de Peperstraat als gevolg van het bestemmingsplan zullen duren. Specifiek wordt verwezen naar gevolgen van de realisatie van de ondergrondse garage, waarbij gas- en elektra leidingen verlegd moeten worden.	De werkzaamheden aan de Peperstraat zullen naar verwachting meerdere jaren in beslag nemen. Het waarborgen van de bereikbaarheid van het centrum is tijdens de bouwperiode een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor verwijzen we naar de reactie bij 15.1.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
15.3	Indiener stelt de vraag of er in de nieuwe situatie nog steeds vrij parkeren geldt in de straten rondom de Peperstraat, zoals de Dominee Baxstraat en de Klaas Katerstraat.	Voordat de nieuwe ondergrondse parkeergarage in gebruik wordt genomen, wil de gemeente gereguleerd parkeren invoeren in het omliggende gebied. Hiervoor is een apart verkeersbesluit vereist. Met andere woorden: er wordt over het invoeren van gereguleerd parkeren bij de vaststelling van het voorliggende Bestemmingsplan geen besluit genomen.	Geen
15.4	Indiener vraagt eerst om duidelijkheid van de gevolgen van de nieuwbouw Peperstraat voor de ondernemers, vooral de doorstroming naar de Gedempte Gracht, alvorens de raad een besluit neemt.	Er worden weinig tot geen nadelige gevolgen voor de ondernemers van het centrum verwacht, omdat het uitgangspunt is dat het verkeer ook tijdens de werkzaamheden gewoon doorgang zal houden. De verwachting is dat als de herontwikkeling klaar is er positief effect op zal treden voor ondernemers, alleen al vanwege de toename van het aantal bewoners en daarmee het aantal potentiële klanten.	Geen
16	Indiener wil als bewoner van de Beatrixflat in de flat blijven wonen. Indiener wijst er op dat toen hij de woning had verbouwd er blijkbaar al sloopplannen bestonden, zonder dat hij daarover is geïnformeerd. Als senior ervaart de indiener veel stress als gevolg van het verlaten van zijn woning vanwege de mogelijke sloop van de flat.	Hiervoor verwijzen wij naar de reacties bij 4.2 en 8.	Geen
17	Indiener wijst op de bijzondere cultuurhistorische waarde van de Beatrixflat, als zeer waardevol voorbeeld van de wederopbouwarchitectuur. Met de sloop zou een deel van de ontstaansgeschiedenis van Zaanstad verloren gaan. Indiener stelt dat in eerste instantie in het plan Inverdan nog werd uitgegaan van het behoud van de Beatrixflat, maar vanwege de hoge graad van verdichting en door compensatie en de enorme	Voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we de reactie bij 1.7.	Zie 1.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	waardevermindering door grootschalige sloop, wordt nu uitgegaan van de sloop van de Beatrixflat.		
18.1	Indiener stelt in het inleidende deel van de zienswijze, dat het bestemmingsplan passend is gemaakt aan het bouwplan. Daar waar zaken en/of belangen daarmee knellen worden deze naar de mening van indiener verzwegen (omissies), onjuist voorgesteld (misrepresentatie) of met veel mooie maar misleidende en juridisch betekenisloze woorden verhuuld (discrepancie tussen Toelichting en Regels). Indiener is daarom van mening dat het ontwerpbestemmingsplan van onvoldoende kwaliteit is om vast te stellen of aan eisen van een goede ruimtelijke ordening worden voldaan. In het vervolg van de zienswijze zal indiener daar waar de kwaliteit van het bestemmingsplan in het geding is, of lijkt, dit benoemen en motiveren. Indiener geeft aan dit voor zowel de Toelichting als de Regels afzonderlijk te doen. Indiener begint bij de Toelichting.	Het Bestemmingsplan is bedoeld om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken. Het klopt dat het Bestemmingsplan daar is op afgestemd. Zoals bij alle bestemmingsplannen voorkomt sluipen er wel eens foutjes in, daarom is er ook een ontwerpfase waarin naar aanleiding van zienswijzen, maar ook bij de beoordeling van het ontwerp in de vorm van ambtshalve wijzigingen, het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast wordt en de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.	Geen
18.2	De zienswijzen met betrekking tot de toelichting start indiener met Conclusies die betrekking hebben op de volgende punten: • Het ontwerpbestemmingsplan is met de nodige spoed voor 01-01-2024 ter visie om zodoende om onder de werkingssfeer van de Wet ruimtelijke ordening te vallen. Is dit ontwerpbestemmingsplan daardoor niet te prematuur ter inzage gelegd, vraagt indiener zich af. • Waarom de haast om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, welke vrees bestaat er met betrekking tot de Omgevingswet. • Indiener stelt dat onder de Omgevingswet wel geheel andere eisen worden gesteld aan de (vroegtijdige) participatie van de omgeving bij de vaststelling van het omgevingsplan. Indiener is van mening dat de strengere eisen met betrekking tot vroegtijdige participatie een reden is geweest om ervoor te kiezen het plan onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening te laten vallen.	Het klopt dat de gemeente het Bestemmingsplan graag ter inzage legde voor de ingangsdatum van de nieuwe Omgevingswet. Er is jaren gewerkt aan de totstandkoming van het Bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning en het risico van ter inzage legging onder de Omgevingswet is dat er veel werk opnieuw gedaan moest worden. Dat zou mogelijk voor extra vertraging zorgen en extra kosten voor de gemeente met zich mee brengen. De gemeente is echter niet van mening dat het Bestemmingsplan prematuur ter inzage is gelegd. Het is het resultaat van een jarenlang en grondig proces dat is gestart met het Perspectief voor Centrum Oost 2040 in 2019 en het haalbaarheidsonderzoek, dat is	Bijlage 1 met toetsingen op beleidskaders is aangepast.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	- Indiener is van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan op zijn minst zeer slordig en onzorgvuldig is opgesteld. Hierin merkt indiener als feit op dat het plan niet is getoetst aan gemeentelijke beleidsstukken als de Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans , de Economische structuurvisie, De Horecavisie, de Kantorenvise, de Verordening Fysieke Leefomgeving, de afwegingscriteria renovatie of sloopnieuwbouw, de visie Linten, dijken en paden, het Bomenbeleidsplan en dergelijke. - Voorts staat hert voor indiener vast dat de toetsing van het plan in het kader van de mobiliteit, parkeren en de ladder voor de duurzame verstedelijking tekortschiet op wat redelijkerwijs mag worden verwacht. - Indiener is van mening dat er in de Toelichting onwaarheden staan: - Anders dan wat er in de Toelichting staat is er geen sprake geweest van een brede maatschappelijke advisering - Anders dan wat in de Toelichting staat voorziet de parkeergarage niet in parkeerruimte voor de de gebruikers van het parkeerterrein aan de Burcht. - Anders dan in de Toelichting wordt gesteld, is er geen onderzoek, waaruit blijkt dat de Beatrixflat niet op redelijke wijze gerenoveerd kan worden.	afgesloten met het raadsbesluit 2021/21762 . Na dat besluit is er zorgvuldig gewerkt aan een aan goed afgewogen plan, waarbij betrokkenen en andere geïnteresseerden veel mogelijkheden hebben gehad om input te leveren. De gemeente verwerpt de suggestie dat het bestemmingsplan onder de Wro is gelegd om niet te hoeven voldoen aan de eisen voor participatie zoals neergelegd in de Omgevingswet. In paragraaf 5.1. van de plantoelichting staat uitvoerig de participatie omschreven, die voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Verder wordt verwezen naar de reactie bij 18.9 van de zienswijze. De herontwikkeling van de Peperstraat, waarin voorliggend Bestemmingsplan voorziet, sluit aan bij veel ambities en doelstellingen van de gemeente , vastgelegd in beleid, zoals terug dringen van het woningtekort, het terug brengen van het aantal m² voor winkelruimte ter versterking van de hoofwinkelstructuur en het tegen gaan van leegstand, het bieden van meer ruimte en voetgangers en fietsers t.o.v. de auto, het bieden van meer aanleiding tot verblijf en beweging in de openbare ruimte, vergroening, verduurzaming en klimaatadaptatie. Het voorliggende Bestemmingsplan is getoetst aan al het relevante gemeentelijke beleid.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		Voor een toelichting inzake voor de parkeergarage naar 1.9 en mogelijke renovatie van bestaande bebouwing, zoals de Beatrixflat naar 1.7.	
18.3	Indiener stelt dat in paragraaf 6.2.1 wordt gesteld dat als artikel 1 van de Regels niet voorziet in een omschrijving van een begrip dat het in het bestemmingsplan wordt gebruikt, voor de verklaring hiervan naast het Van Dale Groot Woordenboek ook aansluiting kan worden gezocht naar de beperktere versie daarvan die digitaal te benaderen is op de website www.vandale.nl . Dit is volgens jurisprudentie volstrekt onjuist. Het Van Dale Groot woordenboek is de enige optie waar op terug kan worden gevallen. Indiener pleit voor een uitbreiding van de begrippenlijst.	Indiener heeft hier een terecht punt, voor de verklaring van een begrip moet worden teruggegrepen op het Van Dale Groot Woordenboek.	De Toelichting wordt hierop aangepast.
18.4	Indiener stelt dat bij iedere bestemming een opsomming wordt gegeven van ondergeschikte functie, zonder dat in de Toelichting dit nader wordt verklaard. Een korte toelichting zou geen kwaad kunnen.	Naar opvatting van de gemeente zijn de ondergeschikte functies voor de hand liggend en passend bij de hoofdfunctie. De gemeente vindt een nadere toelichting niet noodzakelijk.	Geen
18.5	In artikel 11.2 Algemene gebruiksregels staat ook een opsomming van ondergeschikt gebruik, zonder nadere toelichting. Indiener zou dit graag toegelicht willen zien.	zie reactie bij zienswijze 18.4	Geen
18.6	Bij de bestemmingen "Gemengd" en "Wonen" is een verbod voor woningsplitsing en kamerverhuur opgenomen. In artikel 12 Algemene afwijkingsregels is een bepaling opgenomen waar van dit verbod kan worden afgeweken. In de toelichting wordt dit niet nader verklaard.	De regeling zoals opgenomen in het voorliggende Bestemmingsplan, komt voort uit het onherroepelijke Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur vastgesteld in 2021.	Geen
18.7	Indiener vraagt zich af wat de gemeentelijke standaard toevoegt aan de toch al vrij strikte landelijke regeling SVBP2012	Het voorliggende Bestemmingsplan voldoet qua vorm en inrichting aan de SVBP2012. De Standaard 2018 van de gemeente is een aanvulling op de SVBP2012 en wijkt daar niet van af. Deze Standaard verwoordt de wensen van de gemeente met betrekking tot de indeling van de regels en de toelichting.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
18.8	In paragraaf 6.4 van de Toelichting komen de artikelnummers waarnaar verwezen wordt niet overeen met de artikelnummers in de Regels.	Het klopt dat de doornummering van de artikelnummers in de juridische plantoelichting per abuis niet overeenkomt met de artikelnummers in de regels.	De Toelichting wordt als volgt aangepast: • 6.4.4. vervalt, 6.4.5 wordt vernummerd naar 6.4.4. • Onder 6.4 worden de tussen haakjes achter de artikelnaam geplaatste artikelnummers 8, 9, 10 gewijzigd.
18.9	Indiener stelt dat er feitelijk geen sprake is geweest van enige vorm van participatie door de omgeving in de afweging van alle betrokken (ruimtelijke) belangen. Het wordt dan ook als stuitend ervaren dat de gemeente stelt dat er sprake is geweest van een brede advisering als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro	Artikel 3.1.1 Bro schrijft voor dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg dient te worden gepleegd met de wettelijke overlegpartners. Dit overleg heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft burgerparticipatie plaatsgevonden, waarvan de resultaten samengevat zijn weergegeven in paragraaf 5.1.1 van de Toelichting. De zienswijze van indiener kan niet worden gevolgd en mist in zoverre feitelijke grondslag.	Geen
18.10	Bovendien wordt opgemerkt dat de plannen die in 2019 in de Bonifatiuskerk zijn gepresenteerd sterk afwijken van de plannen die in 2021 "plots" aan de raad zijn voorgelegd. In dit verband merkt indiener op dat de Supervisor namens de gemeente tevens	Ontwikkelaar heeft direct omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst in het najaar 2019. Dit voor een presentatie over hoe en waarom de vernieuwing van de Peperstraat. In dit plan was reeds aan	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	directeur was van het door de projectontwikkelaar ingehuurd architectenbureau.	weerszijde van de straat bebouwing aanwezig en met een groenprofiel in het midden, maar met parkeren achter de bouwblokken. De bestaande huurders zijn in januari 2020 reeds bijgepraat over de wijzigingen in het plan met als resultaat een ondergrondse parkeergarage, met op maaiveld niveau een breed groenprofiel en meer richting de Zaan wordt de begane grond voorzien van commerciële ruimten. Echter, in verband met het coronavirus hebben geen aanvullende bijeenkomsten meer plaatsgevonden in 2020. Omwonenden zijn op de hoogte gehouden middels brieven en een video met een toelichting van de architect op het plan. In de zomer van 2021 hebben ook een tweetal inloopspreekuren plaatsgevonden, georganiseerd door de gemeente. Deze communicatie heeft allen plaatsgevonden vooruitlopend op de behandeling in de gemeenteraad.	
18.11	Indiener stelt dat het participatieverslag dat is toegevoegd aan het bestemmingsplan (5.1.1 Toelichting) betrekking heeft op de participatie voor de omgevingsvergunning fase 1 en heeft geen relatie met het bestemmingsplan. Naar de mening van indiener moet het dan ook niet aan de Toelichting worden toegevoegd.	Het voorliggende Bestemmingsplan is opgesteld om de herontwikkeling, waarvoor ook de omgevingsvergunning is aangevraagd, mogelijk te maken en dus het is logisch dat de participatie voor het Bestemmingsplan gelijktijdig heeft plaatsgevonden met de omgevingsvergunningen. Daarbij komt dat het er sprake is van een gecoördineerde procedure, waarbij het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 tegelijkertijd ter inzage zijn gelegd.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
18.12	Indiener geeft aan dat er bijvoorbeeld over de voorgenomen wijziging van de Peperstraat naar een enkelbaans 30 km/u weg nog niet is afgestemd met het OV Bedrijf (EBS), de hulpdiensten. In dit verband wordt ook gewezen op de Fietzersbond, ANWB of Rover. Naar de mening van indiener is er geen sprake van een brede maatschappelijke advisering en moet dit ook niet zo in de Toelichting worden opgenomen.	Het uitgangspunt van 30 km/u als maximum snelheid is reeds vastgelegd in het Zaans Mobiliteitsplan 2040, dat op 16 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld als gemeentelijk beleidskader voor mobiliteit en in het Ruimtelijk Programma van Eisen Ontwikkeling Peperstraat, dat met het raadsbesluit 2021/21672 is vastgesteld. Dit is dus ook opgenomen in het Bestemmingsplan. Het OV bedrijf Connexion, wat tot voor kort de busdiensten door de Peperstraat verzorgde, was hiervan op de hoogte en het besluit is vooraf voorgelegd aan de Algemene Verkeerscommissie, waar ook de OV bedrijven en hulpdiensten zijn vertegenwoordigd. De gemeente hoeft geen overleg te voeren met belangenorganisaties, zoals de ANWB, Rover of de Fietzersbond, zoals volgt uit ABRvS 4 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1755. De gemeente wil de Fietzersbond wel benaderen in het kader van het Plan Openbare Ruimte.	Geen
18.13	Indiener wijst er op dat het overzicht ontbreekt aan welke overlegpartners het is toegezonden.	Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro aan de wettelijke overlegpartners voorgelegd.	De uitkomsten van het overleg worden aan paragraaf 5.1.2 van de Toelichting toegevoegd.
18.14	Indiener stelt dat het parkeeronderzoek door de ontwikkelaar is opgesteld voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Daardoor ontbreekt volgens de indiener een bredere maatschappelijke en ruimtelijke onderzoek en afweging in het kader van het bestemmingsplan.	De parkeerbalans is belangrijk voor het BP en in zorgvuldige samenwerking tussen ontwikkelaar en gemeente opgesteld. De parkeerbalans laat zien dat er op vrijwel elk moment van de week voldoende ruimte is in de	Een aangepast parkeeronderzoek/balans is opgenomen in de bijlage Toelichting

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		parkeergarage voor zowel bewoners, werkers als bezoekers en dat er meestal voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Dat is zowel relevant voor het voorliggende bestemmingsplan als de omgevingsvergunningen. Uit het parkeeronderzoek volgt dat deze ziet op het hele plangebied, waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld, zie hoofdstuk 2 van het parkeeronderzoek en bijlagen 1a en 1b van het parkeeronderzoek. Het is dan ook onjuist dat het parkeeronderzoek alleen op de omgevingsvergunning fase 1 ziet. Op basis van de zienswijze is de parkeerbalans door Bonotraffics wel aangepast met een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan, mede op basis van zienswijze 18.32 ,	
18.15	In het parkeeronderzoek ontbreekt een onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen in de bestaande situatie. Onduidelijk is hoe men tot deze aantallen is gekomen. In dit verband wordt er op gewezen dat overal staat dat er in de bestaande situatie 174 parkeerplaatsen zijn, maar in de tabel op blz. 7 van het parkeeronderzoek staat dat er 74 openbare parkeerplaatsen zijn. Indiener vindt nader parkeeronderzoek op zijn plaats om goed te kunnen bepalen of er sprake is van een goed oud voor nieuw regeling.	Het exacte aantal bestaande parkeerplaatsen in het plangebied is niet relevant voor de berekening van de toename van de parkeervraag als gevolg van de nieuwbouwwontwikkeling. Wat in dat verband wel relevant is, is het aantal parkeerplaatsen dat verdwijnt ten gevolge van deze ontwikkeling. Dat zijn er in totaal 174. 100 van deze plekken bevinden zich in boxen of achter een slagboom, zijn in zoverre niet openbaar, en behoren 1-op-1 toe aan de bestaande woningen en winkels in het plangebied. De andere 74 openbare parkeerplaatsen die gaan	Zie 18.14

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		verdwijnen, moeten worden gecompenseerd. Dat laatste is ook meegenomen in de berekening. Op pagina 7 van het parkeeronderzoek onder de parkeerbalans is het een en ander nog toegelicht.	
18.16	De berekende parkeervraag voor de toekomstige situatie gaat uit van 334 parkeerplaatsen en is gebaseerd op het programma van de Peperstraat. Voor de zaterdagavond betekent dit dat het totale aantal parkeerplaatsen gebruikt wordt voor het programma van de Peperstraat. Bij de berekening van de parkeervraag is uitgegaan van zeer sterk stedelijk, wat betekent dat het om zeer lage normen gaat. In de bestaande situatie kunnen de gebruikers van de Fabriek parkeren op het parkeerterrein op maaiveldniveau aan de Jan Sijbrandsteeg. In het bestemmingsplan wordt uitdrukkelijk gesteld dat het maaiveldparkeren verdwijnt. Ondanks dat de Fabriek volledig ingesloten is door het plangebied Peperstraat is deze niet meegenomen in de parkeerbalans. Indiener vraagt zich af waar de bezoekers van de Fabriek moeten parkeren, gelet op het feit dat de beschikbare capaciteit in de parkeergarage onder de Peperstraat uitsluitend is gebaseerd op het programma Peperstraat en niet rekening is gehouden met de parkeervraag uit de Fabriek.	Het verdwijnen van parkeerplaatsen op het maaiveld heeft alleen betrekking op de Peperstraat en parkeerplaatsen achter de huidige panden aan de zuidkant van de straat. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het terrein bij de Fabriek. Voor de volledigheid zijn de parkeerplaatsen bij De Fabriek nu wel vermeld in de parkeerbalans. Omdat het voorliggende Bestemmingsplan niet voorziet in het verminderen van het aantal parkeerplaatsen op deze locatie binnen het plangebied, heeft dat verder geen consequenties voor het resultaat van de parkeerbalans.	De parkeerbalans is hierop aangepast.
18.17	Vanuit MAAK.Zaanstad Centrum Oost is de ambitie uitgesproken om de autoparkeerder van de Burcht en de Prins Hendrikkade op de Peperstraat (aan de rand van het gebied) op te vangen. Echter, wanneer de parkeerdruk op met name de Burcht het hoogst is, voorziet de ondergrondse parkeergarage absoluut niet in parkeerruimte om deze druk op te vangen.	Het - op ieder moment in de week - volledig compenseren van de capaciteit, die nu beschikbaar is op De Burcht, is niet het uitgangspunt. Daarmee zou er buiten de piekmomenten een grote overcapaciteit ontstaan aan parkeerplaatsen, zoals nu ook op De Burcht het geval is. Te veel van de openbare ruimte (in het geval van De Burcht) en financiële middelen (in het geval van de ondergrondse parkeergarage) zouden daarmee besteed worden aan parkeren.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		In dit verband wordt ook verwezen naar randnummer 1.9.	
18.18	In de parkeerbehoefte is geen rekening gehouden met de parkeervraag als gevolg van mogelijke omzetting van m ² bvo wonen (lage parkeernorm) omgezet kan worden in m ² bvo commerciële dienstverlening (al dan niet met baliefunctie) en/of horeca en ook niet met de verkeersaantrekkende werking van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.	De wijziging in het programma betekent een minimale verschuiving van de toename van de parkeervraag. De druk verschuift van de avondperiode naar de dagperiode. Het overschot op het maatgevende moment verandert van 18 naar 19 parkeerplaatsen (gunstig dus). Overdag wordt het overschot iets minder.	Een aangepast parkeeronderzoek is toegevoegd als bijlage aan de Toelichting.
18.19	In de toelichting is geen onderbouwing opgenomen met betrekking tot de toekomstige verkeersafwikkeling in het gebied. Omdat de Peperstraat gecategoriseerd is als gebiedsontsluitingsweg (GOW50) en de functies in de met de Peperstraat ontsloten gebied niet wezenlijk veranderen, zal de Peperstraat ook in de toekomst een belangrijke ontsluitingsweg blijven. Een afwaardering naar 30 km/pu is onvoldoende onderzocht naar de mening van indiener, nu niet getoetst is aan de publicatie 'Afwegingskader 30 km/pu van het CROW, gepubliceerd in 2021, Tevens wordt nog gewezen op de publicatie van het CROW van 2023, genaamd 'Handreiking voorlopige inrichtingskenmerken GOW30'.	Het uitgangspunt van 30 km/u als maximum snelheid is reeds vastgelegd in het Zaanse Mobiliteitsplan 2040, dat op 16 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld als gemeentelijk beleidskader voor mobiliteit en in het Ruimtelijk Programma van Eisen Ontwikkeling Peperstraat, dat met het raadsbesluit 2021/21672 is vastgesteld. Het afwegingskader, dat indiener noemt, is bekend en ook gebruikt bij de afweging om van de Peperstraat een 30 km/u straat te maken.	Geen
18.20	Peperstraat is in de nieuwe OV concessie van 2023 onderdeel van veel belangrijke OV routes naar het centrum. Het op redelijk korte termijn niet meer laten rijden van veel van deze OV routes over de vernieuwde Peperstraat is niet aannemelijk gemaakt. Bovendien gaat het hier om een wens van de gemeente. Indiener vindt het niet verantwoord om de plannen voor de Peperstraat hier op te laten rusten. Dit geldt evenzeer voor de geplande HOV route over de Gerhardtweg. Ook hier gaat het slechts om een wens en niet een concreet voornemen. Temeer daar de nieuwe voornemens niet zijn afgestemd met het OV bedrijf.	De wens van de gemeente dat er in de toekomst minder bussen door de Peperstraat gaan rijden is op dit moment inderdaad nog niet verwezenlijkt, maar in de Toelichting van het BP wordt ingegaan in de beoogde toekomstige situatie. De herontwikkeling van de Peperstraat duurt een aantal jaren en de gemeente streeft ernaar om in de toekomst de OV-routes te wijzigen. Daarnaast blijven er ook in de nieuwe situatie bussen rijden door de Peperstraat, met name om het centrum ook	§ 4.6 van de Toelichting is aangepast om duidelijker te maken dat dit een toekomstverwachting betreft en als zodanig geen betrekking heeft op het voorliggende Bestemmingsplan

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		vanaf de Peperstraat bereikbaar te houden voor iedereen.	
18.21	Indiener spreekt zijn zorg uit over de bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten nu er een menging van verschillende weggebruikers plaatsvindt door de invoering van het 30 km/pu regime en het éénrichting verkeer. Door de toekomstige inrichting van de Peperstraat is er geen wisselstrook meer. Naar de mening van indiener moet er daarom een extra rijstrook voor hulpdiensten worden aangelegd, wat dan weer ten koste gaat van de grootte van het gepland groene plein centraal in het plangebied.	Voor hulpdiensten en OV-bedrijven is het steeds meer gebruikelijk dat zij binnenstedelijk gebruik moeten maken van wegen met één rijbaan, waar 30 km/u als maximumsnelheid geldt en bij nood mogen hulpdiensten hiervan afwijken. De aanvraag voor de omgevingsvergunning van fase 1 is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en akkoord bevonden. Het toevoegen van een extra rijstrook is geen eis.	Geen
18.22	Het is niet aannemelijk gemaakt dat de nieuwe inrichting van de Peperstraat niet tot ongewenste verkeersontwikkelingen leidt in de directe omgeving.	De overgrote meerderheid van overige wegen in de omgeving zijn smalle woonstraten, waar 30km/u per uur als maximum snelheid reeds geldt en vaak ook éénrichtingsverkeer. Het is niet te verwachten dat deze straten door veel mensen in de toekomst gebruikt zullen gaan worden als alternatief voor de Peperstraat.	Geen
18.23	Bij de nieuwe verkeersstructuur lijkt de gemeente voorbij te zijn gegaan aan nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals een toename aan woningen commerciële en maatschappelijke functies. Indiener verwijst in dit verband naar de Touwslagerbuurt.	De Peperstraat blijft de centrale ontsluitingsweg. Die functie hoeft niet op een andere locatie te komen. Over de toename van woningen en andere functies elders in MAAK.Centrum Oost is nu nog niet veel concreets bekend en dit kan dus ook niet mee worden gewogen bij de herontwikkeling van de Peperstraat. Bij andere toekomstige ontwikkelingen in de omgeving zal dus juist rekening gehouden moeten worden met de nieuwe situatie in de Peperstraat, voor zover relevant.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
18.24	Groen wordt in het kader van het beleid als zeer belangrijk ervaren, dit wordt ook in de toelichting zo gesteld in de Toelichting. Gelet op de inhoud de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-verblijfsgebied' in samenhang met de algemene regels uit de artikelen 10, 11 en 12 is veel toegestaan ten nadele van de bestemming 'Groen'.	De gemeente is als eigenaar zelf verantwoordelijk voor de inrichtingen van de openbare ruimte. Daarvoor wordt er gewerkt aan een Plan Openbare Ruimte. Omdat er bij de totstandkoming nog heel veel keuzes gemaakt moeten worden over de exacte inrichting van de openbare ruimte is het wenselijk dat het bestemmingsplan veel flexibiliteit biedt. Vergroening is en blijft een heel belangrijk uitgangspunt van de herontwikkeling en dus ook voor het Plan Openbare Ruimte.	Geen
18.25	Het plan is niet getoetst aan het Bomenbeleidsplan. In dit verband merkt indiener op met het bouwvoornemen 60 gezonde bomen verdwijnen. In de Toelichting wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt hoe het verlies aan de bestaande bomen gecompenseerd gaan worden.	In het plangebied staan nu 79 bomen. Het is de bedoeling dat 13 bomen blijven staan als zij in goede staat verkeren. Er wordt nog bekeken welke bomen zo waardevol zijn dat verplanting te overwegen is. In de straat staan nu 18 zuileiken, die weinig schaduw generen en dus weinig verkoeling brengen. Het streven is dat er in de nieuwe situatie plangebied tenminste evenveel bomen als nu komen (dus 79) te staan in een variatie van bomen van de 1e, 2e en 3e orde, maar de zogenoemde boomkroonbedekking is nog belangrijker dan het aantal bomen. De huidige bomen zorgen samen voor een boomkroonbedekking van ca. 20%. In de toekomst gaat het om het laten toenemen van de kroonbedekking, wat zorgt voor meer schaduw en dus voor verkoeling, maar ook voor meer ruimte voor dieren. En	Zie 3.2

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		een afwisselende opbouw in meerdere lagen (planten – heesters – kleine bomen - grote bomen) en het toepassen van verschillende soorten beplanting zal voor een betere biodiversiteit zorgen. Vooral het plantsoen in de nieuwe situatie biedt daar veel meer ruimte dan in de huidige situatie.	
18.26	Het terugplanten van grote bomen in de nieuwe Peperstraat is problematisch nu de op het dak van de toekomstige parkeergarage komen en de wortels niet in directe verbinding staan met het grondwater.	Zoals reeds vermeld bij 3.2 komt er op het dak van de parkeergarage 0,80 m tot 1,20 m gronddekking. Het substraat, wat hiervoor wordt gebruikt, vormt een aaneengesloten doorwortelbare ruimte. Hiermee is er voldoende groeiruimte om grote bomen tot wasdom te laten komen. Ook in er in de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente vastgesteld dat er nog wordt bekeken of er op bepaalde locatie nog meer dan 1,20 m gronddekking kan komen. In het substraat zullen zich veel holtes bevinden, waarin water wordt opgevangen en op het dak van de parkeergarage wordt een 'schijngrondwaterspiegel' gecreëerd door wateropvang in een krattensysteem, die naast de watercapaciteit van het substraat zelf het substraat vochtig houdt middels capillaire werking.	Ze 3.2
18.27	Indiener stelt zijn vraagtekens bij het toepassen van het krattensysteem, met name gelet op het zware verkeer dat over de kratten rijdt. Ook wordt in dit verband gewezen op de extra gewichtsdruk op het dak van de parkeergarage, die ontstaat als	Bij het ontwerp en de realisatie van het krattensysteem wordt er rekening gehouden met de belasting, zodat de draagkracht van het systeem overal voldoende zal zijn. Dit geldt ook voor de parkeergarage.	§ 4.7. van de Toelichting is aangepast, o.a. met aandacht voor het rententiesysteem op

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	gevolg van het krattensysteem en daarmee gepaarde wateropslag en de daarmee gepaarde constructieve risico's.		het dak van de parkeergarage
18.28	Peperstraat is onderdeel van de strooiroute. Nu er geen uitspoeling is naar grondwater mogelijk is, zal het strooizout het regenwater vervuilen waar het groen door wordt gevoed. Bij hoge, schadelijke concentraties zal dit negatieve gevolgen hebben voor het groen.	Het zout uit het opgevangen regenwater in het krattensysteem wordt niet afgegeven aan de grond en stroomt in de loop van de tijd weer uit het krattensysteem.	Geen
18.29	Indiener stelt dat de door de gemeente gehuldigde standpunt om inheemse soorten aan te planten, voor de Peperstraat niet een goed idee is, vanwege het binnenstedelijke klimaat.	Het is de gemeente niet duidelijk op welke gronden de indiener van mening is dat inheemse soorten flora niet ingesteld is op het binnenstedelijk klimaat. Het is wetenschappelijk onderbouwd dat inheemse soorten beter zijn voor de lokale ecologie en biodiversiteit dan uitheemse soorten. Maar wat er met inheemse soorten wordt bedoeld, is niet altijd eenduidig. Veel oorspronkelijk uitheemse soorten zijn namelijk zodanig 'ingeburgerd' dat ze prima hier toegepast kunnen worden. Een goed voorbeeld hiervan is de Noorse Esdoorn, oorspronkelijk niet van hier, maar wordt inmiddels wel als inheems beschouwd. In het Plan Openbare Ruimte zal verder worden uitgewerkt welke soorten de gemeente in het kader van de herontwikkeling van de Peperstraat wil planten in de openbare ruimte. Daarbij zal rekening worden gehouden met klimaatbestendigheid, biodiversiteit, beeldkwaliteit en beheerbaarheid.	Geen
18.30	In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is er vrijwel uitsluitend gekeken naar de functie wonen. De ladder heeft echter ook betrekking op onder meer kantoren en winkels. Commerciële dienstverlening zoals aangehaald in het bestemmingsplan Peperstraat bestaat evenwel niet.	Zoals aangegeven in paragraaf 4.9 van de Toelichting is sprake van een (aanzienlijke) afname van de planologische mogelijkheden voor niet-woonfuncties in het gebied. Daarom is er geen sprake van een nieuwe stedelijke	§ 4.9 van de Toelichting is hierop aangepast.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		ontwikkeling en kan worden afgezien van nadere toetsing.	
18.31	Indiener stelt dat in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking er een toets ontbreekt aan relevant beleid zoals de horecavisie, detailhandelsvisie en kantorenvisie.	Zie reactie bij 18.30.	Zie 18.30
18.32	In de Regels is detailhandel niet toegestaan, echter in de Toelichting wordt gesteld dat detailhandel wel is toegestaan. Een supermarkt is wel toegestaan, hiervoor ontbreekt een voldoende uitvoerige en zorgvuldige motivering.	Indiener wijst er terecht op dat de functie detailhandel in de Regels niet voorkomt, maar dat dit wel de bedoeling is. Detailhandel is dus per abuis niet aan de Regels toegevoegd,. In de ruimtelijke toetsing is immers ook uitgegaan van deze functie binnen de bestemming Gemengd. Het plan zal worden aangepast. Een supermarkt van maximaal 2.000m ² is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, omdat de gemeente van mening is dat het hier niet om een nieuwe bestemming gaat. In de huidige situatie is er ruimte voor minimaal 6.700 m ² aan supermarkt op de begane grond in de Peperstraat. Het voorliggende bestemmingsplan brengt dit dus terug naar 4.700m ² . Er is dus geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling in deze.	Aan artikel 3.1 sub b van de Regels wordt na commerciële voorzieningen tevens de functie detailhandel toegevoegd.
18.33	Indiener vraagt zich af in hoeverre de toegepast branchering zich verhoudt tot de Dienstenrichtlijn.	Naar aanleiding van de zienswijze van indiener, zal in de Toelichting voor de volledigheid een paragraaf worden opgenomen waaruit volgt dat het Bestemmingsplan voldoet aan de Dienstenrichtlijn, voor zover deze van toepassing is.	De Toelichting wordt aangevuld met een paragraaf over de Dienstenrichtlijn.
18.34	In het kader van een levendig straatbeeld zouden bijvoorbeeld specialiteitswinkeltjes goed passen in de Peperstraat. Dit wordt met dit bestemmingsplan uitgesloten. De gemeentelijke detailhandelsvisie is extreem gefocused op het bestaande	Door de nabijheid van het hoofdwinkelgebied stadshart Zaandam en ook de Zuidoost, een straat met winkels en andere voorzieningen, die te kampen heeft met leegstand, is de	Een toetsing op de detailhandelsvisie is opgenomen in bijlage 1 van de Toelichting.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	hoofdwinkelgebied, waartoe de Peperstraat niet behoort. De visie sluit echter de vestiging van de functie van detailhandel buiten het hoofdwinkelgebied niet uit. Er ontbreekt een duidelijke motivering voor de keuze van de functies, zoals nu in het plan opgenomen. Dit geldt ook voor de aantallen woningen en de daarmee gepaard gaande bouwvolumes, -hoogten en oppervlaktes. Heeft hier een goede afweging gevonden van alle betrokken belangen,	gemeente voorstander van de vermindering van het oppervlakte voor commerciële voorzieningen in de Peperstraat. Er is sprake van een overschot van ruimte voor commerciële voorzieningen als winkels in Zaandam met leegstand tot gevolg en er is een groot tekort aan woningen. Daarom wordt er bij de herontwikkeling van de Peperstraat de prioriteit gegeven aan de toename van het aantal woningen. Dat gezegd hebbende kan er nog gewezen worden op de mogelijkheid, waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet om detailhandel (zie ook de reactie bij 18.32), waaronder ook specialiteitswinkeltjes, te vestigen in het gebied tussen de Zaan en de Oostzijde (fase 2 van de Peperstraat) net als in de huidige situatie het geval is.	
18.35	Indiener vraagt zich af of er sprake is van een evenwichtige afweging van alle betrokken (ruimtelijke) belangen bij het toevoegen van woningen.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Er heeft een zorgvuldige afweging van alle bij het bestemmingsplan betrokken belangen plaatsgevonden, alsmede alle ruimtelijke relevante aspecten zijn beoordeeld. Het resultaat hiervan is gemotiveerd uiteengezet in de plantoelichting. De conclusie is dat het voorliggende Bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
18.36	In 2021 is een Stedenbouwkundig Kader aan de raad voorgelegd dat sterk afweek van het Gebiedsperspectief uit 2019. Dit Stedenbouwkundig Kader is zonder enige vorm van participatie en zorgvuldige afweging aan de raad voorgelegd. Het is indiener naderhand gebleken dat het Stedenbouwkundig Kader voortvloeit uit een Stedenbouwkundig Plan uit 2020 dat is opgesteld door PPHP, het door de ontwikkelaar voor dit project ingehuurd architectenbureau.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie bij 18.10. De gemeente deelt de opvatting van indiener niet. Het Stedenbouwkundig Plan uit 2020 is in samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar tot stand gekomen. Het betreft, kort samengevat, een haalbaarheidsstudie voor de herontwikkeling van het plangebied zoals voortvloeit uit het Gebiedsperspectief. Voorts zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling gesteld in het Stedenbouwkundig Kader. Dit Kader is niet opgesteld door de ontwikkelaar, maar door de gemeente en vormt dan ook het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied waaraan de ontwikkelaar zich heeft te houden. Het Stedenbouwkundig Kader is bovendien door de raad vastgesteld, een democratisch gekozen orgaan dat het gemeentelijk belang vertegenwoordigd. Veel aspecten in het Stedenbouwkundig Kader zijn onderzocht, onder andere parkeren, cultuurhistorische waarde, klimaatadaptatie en duurzaamheid/energietransitie. De meest passende schaal en stedenbouwkundige inpassing is daarin opgenomen en er zijn randvoorwaarden en richtlijnen opgesteld wat betreft de morfologie van de volumes in schaal en verschijningsvorm en de toepassing van klimaatadaptatieve maatregelen en natuurinclusief bouwen.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
18.37	In paragraaf 4.1 Cultuurhistorische waarden, wordt niet nader gemotiveerd de conclusie getrokken dat in verband met de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe Peperstraat de bestaande bebouwing, ondanks de cultuur-historische hoge waardering, gesloopt kan worden, waaronder de Beatrixflat. Indiener stelt dat het toevoegen van extra woningen en een meer divers woningaanbod zonder sloop bestaande woningen ook goe mogelijk is, door middel van het bebouwen van lege plekken in het plangebied en het optoppen van bestaande panden.	In dit verband wordt verwezen naar 1.7.	Zie 1.7.
18.38	In het gebiedsperspectief is destijds gesteld dat het toevoegen van meer woningen meer druk legt op de andere ruimtelijke belangen, zoals parkeren, mobiliteit, bereikbaarheid en leefbaarheid. Dit was de aanleiding om niet maximaal te verdichten. Hoe groter de druk op andere ruimtelijke belangen als gevolg van woningtoename hoe complexer en duurder de maatregelen hiervoor worden, wat weer kan leiden tot extra woningen etc. In dit verband wordt gesteld dat als gevolg van het grote aantal te bouwen woningen er een veel te dure ondergrondse parkeergarage moet komen. Door deze parkeergarage moet de Beatrixflat, de eerste woontoren in Zaandam en met zeer hoge cultuurhistorische waarde wijken. Indiener pleit er voor om overeenkomstig het gebiedsperspectief van destijds niet te gaan voor maximale verdichting, waarmee naar de mening van indiener de Beatrixflat kan blijven staan.	De Peperstraat leent zich door de ligging en de functie als centrale oostelijke toegangsweg voor het centrum wel een voor hoogstedelijk milieu. Er komen inderdaad veel meer woningen, maar ook met meer openbare ruimte met een hoge gebruikswaarde en verblijfskwaliteit. Het ondergrondse parkeren maakt dit mogelijk en zorgt ervoor dat er geen sprake is van 'maximale verdichting'.	Geen
18.39	Indiener stelt dat de Beatrixtoren goed gerenoveerd kan worden, die wat betreft het energetische prestatieniveau redelijk op hetzelfde niveau als bij nieuwbouw. In dit verband merkt indiener op dat in de Toelichting staat dat uit een onderzoek blijkt dat renovatie geen optie is. Dit onderzoek was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar, zodat met een zienswijze hier niet op gereageerd kan worden. Daarom kunnen in de Toelichting niet geen uitspraken	Op verzoek van de gemeenteraad is er na het raadsbesluit 2021/21762 nog nader bekeken of de Beatrixtoren behouden kan blijven. De conclusie blijft dat behoud van de Beatrixtoren niet leidt tot een integrale en haalbare kwaliteitsverbetering van het gebied. Dit is nader toegelicht in § 4.1 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan. Deze	Zie 1.7.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	worden gedaan over de haalbaarheid van de renovatie van de Beatrixflat. Indiener betwijfeld of sloop/nieuwbouw meer duurzaam is dan renovatie, naar de mening van indiener wordt dit in de toelichting onvoldoende gemotiveerd.	conclusie is gebaseerd op adviezen van deskundigen. De gemeente is van mening dat de haalbaarheid van renovatie daarmee wel nader onderzocht is, ook al was er geendocument in de voerm van onderzoeksrapportage o.i.d. wat ter inzage gelegd kon worden. Dat is ook geen verplichting, maar dat is voor de volledigheid wel alsnog opgesteld en opgenomen in de 'Verkenning alternatieven (sloop) Beatrtixtoren', die als bijlage aan de Toelichting is toegevoegd. Voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we naar de reacties bij 1.7, 1.22 en 3.3.	
18.40	Indiener stelt dat het mogelijk is om winkelruimte buiten het kernwinkel gebied zonder sloop van panden is te verminderen. Sloop van bestaande panden is hiervoor niet nodig.	Het is inderdaad mogelijk om zonder sloop het aantal winkels te verminderen. Het verminderen van het aantal winkels is echter niet de enige doelstelling, die een rol speelt bij de herontwikkeling van de Peperstraat. Het voorliggende Bestemmingsplan voorziet, naast een afname van het aantal bedrijfsruimten, in een toename van het aantal woningen, een meer gedifferentieerd woningaanbod, woningen met een hogere kwaliteit, een betere openbare ruimte, meer ruimte voor groen, voetgangers en fietsers en meer klimaatadaptatie.	Geen
18.41	De klimaatbestendigheid is ook met de huidige bebouwing mogelijk. Indiener stelt dat de huidige bebouwing hoogstwaarschijnlijk ook met retentiedaken en groene gevels kan worden uitgevoerd. In dit verband wordt opgemerkt dat met de	De verbeterde klimaatadaptatie wordt ook bewerkstelligd door het toevoegen van groen en een retentiedak bovenop de garage. Dit is in de huidige situatie niet mogelijk. Dit in combinatie met een grondlaag van 1,20 meter	Zie 3.2

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	nieuwbouwplannen minstens 60 bestaande bomen van de eerste orde niet haalbaar is.	op het dak van de parkeergarage, maakt het mogelijk dat bomen van de eerste orde tot volle wasdom kunnen komen.	
18.42	Het meer ruimte creëren voor voetgangers en fietsen en minder voor auto's is ook zonder sloop/nieuwbouw mogelijk. Aangezien in de huidige toestand ook al veel ruimte voor voetgangers en fietsen heeft, vraagt indiener zich af wat de extra ruimte voor het langzaamverkeer is in de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie. Dit geldt ook voor de afname van de ruimte voor het autoverkeer in de nieuwe situatie t.o.v. de oude situatie. Bovendien kan in het huidige profiel de ruimtewinst voor langzaamverkeer en groen ook behaald worden. Gelet op het bovenstaande is indiener van mening dat de noodzaak van sloop van de Beatrixtoren voor meer ruimte voor het langzaamverkeer niet aannemelijk gemaakt.	Met name de ruimte op de parkeergarage in het midden van de straat zorgt voor toename van de ruimte voor voetgangers en een plek voor verblijf, recreatie en beweging. Iets wat nu ontbreekt in de straat. Voor fietsers komen er in vergelijking tot de huidige situatie bredere fietsstroken in beide richtingen. De sloop van de Beatrixflat is onderdeel van het totale plan, dat nodig is om deze herontwikkeling mogelijk te maken en de keuze voor de sloop is niet genomen op basis van slechts één van de doelstellingen, die door deze herontwikkeling worden verwezenlijkt. Eén van de overwegingen bij de keuze voor sloop/nieuwbouw en dan met name van de Beatrixflat is de financiële haalbaarheid van het totale plan. Daarin ligt het verband tussen het creëren van meer ruimte voor voetgangers en fietsers en de keuze voor sloop/nieuwbouw. Voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we ook naar de reacties bij 1.7, 1.22 en 3.3 en 3.4.	Geen
18.43	Indiener vraagt zich af of het mogelijk is om de verbinding tussen het oostelijk en het westelijk deel van het centrum te verbeteren zonder sloop/nieuwbouw. In dit verband stelt dat het oostelijk deel slechts een schilfunctie heeft en dat wat betreft de inhoud van het bestemmingsplan alles is gericht op bescherming van de westelijke centrumfuncties. Er zal dan ook geen aanleiding zijn voor	De Peperstraat heeft nu een functie als de belangrijkste toegangsweg aan de oostzijde van het centrum en is als zodanig sterk verbonden met het centrum. Door meer levendigheid te creëren aan de Zaan en de sluis in fase 2 van de herontwikkeling wordt die	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	bezoekers van het westelijk deel om door te lopen naar de Peperstraat in het oostelijk deel van het centrum. Het centrum eindigt naar de mening van indiener op de hoek Gedempte Gracht en de Westzijde. De sloop van de Beatrixflat verandert hier niets aan.	verbinding versterkt en ook voor bewoners en bezoekers meer betekenisvol dan nu het geval is. Het nieuwe groene plantsoen in fase 1 van de Peperstraat zorgt voor een aangename verbinding tussen het oosten van Zaandam en het centrale kernwinkelgebied.	
18.44	Indiener vraagt zich af of het mogelijk is om de Peperstraat beter te laten aansluiten op de historische bebouwing in de omgeving zonder te slopen. Sluiten de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden beter aan bij de historische bebouwing dan de huidige bebouwing. Indiener stelt dat de historische bebouwing zich met name bevindt aan de zuidzijde van de Peperstraat, zoals de Klauwershoek en de Talmabuurt. In de plannen is een bebouwingsmogelijkheid opgenomen waarbij de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheid 6 meter hoger is dan de bestaande bebouwing in de Klauwerhoek. Terwijl op pagina 21 van de Toelichting staat dat het bouwvolume in fase 1 beperkt is ten opzichte van de plannen uit 2021 om beter aan te sluiten op de omgeving. Indiener stelt dat uit een vergelijking tussen het ontwerpbestemmingsplan en het Stedenbouwkundig kader hiervan geen sprake is. Hoogstens dat er een aanpassing aan blok 8 heeft plaatsgevonden naar aanleiding van klachten van bewoners van de Bloemgracht.	Zoals in het stedenbouwkundig kader valt te lezen, is het plan ontworpen vanuit de gedachte van 'een stelsel van hiërarchisch geordende verschillende ruimtevormen.' Deze stedenbouwkundige opzet is bepalend voor de randvoorwaarden van de architectuur. Hier is ook de Talmabuurt een kleinschalig voorbeeld van. De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingscontouren sluiten met voorkanten, rooilijn en goot aan op de achterliggende structuur van de Klauwershoek en dwarsstraten van de Talmabuurt. De gebouwen in het ontwerp worden opgevat, gematerialiseerd en gedetailleerd als één ensemble. Er zijn tal van architectuurkenmerken, zoals kapvorm, expressief metselwerk en toepassing van witte lijsten en kaders die de Peperstraat als ensemble versterken en bovendien aansluiting vinden in de omgeving. In het hele plan zijn kwalitatieve schaalsprongen en geleidelijke aansluitingen met de bestaande lagere bebouwing gerealiseerd door in alle dwarsstraten de gebouwmassa af te trappen en goothoogtes en kapvormen af te stemmen met het bestaande. Dit is al vastgelegd in het stedenbouwkundig	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		kader en daarna verder uitgewerkt in het bestemmingsplan. Voor fase 2 geldt de volgende aanpassing in volume: de plint van Blok 4 (en Blok 5) is aan de Oostzijde en Lohmanstraat minder hoog geworden dan Stedenbouwkundig kader (van +7m tot ca. +5,4m). Het gebouwwolume van Blok 4 grenzend aan de Klauwershoek is aangepast in hoogte en volumeopbouw. De goot is hier verplaatst naar de straatzijde, de nok verlaagd van 18,5m naar 16m en de goot (straatzijde) van 13m naar 10m.	
18.45	Indiener vraagt zich af of er een financieel rendabele ontwikkeling mogelijk is zonder alles te moeten slopen. Een plan zonder parkeergarage is rendabel, een plan met een parkeergarage niet. Haalt de gemeente ook rendement uit deze ontwikkeling? Indiener stelt dan ook dat de rendabiliteit en haalbaarheid van het plan onvoldoende verantwoord is in de Toelichting evenals de onmogelijkheid van de alternatieven.	Voor de gemeente is het geen doelstelling om rendement te behalen bij deze ontwikkeling en daar is ook geen sprake van, maar een plan moet wel financieel haalbaar Financiële haalbaarheid is slechts één van de overwegingen, die mee is gewogen bij de keuze voor sloop/nieuwbouw. Voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we naar de reacties bij 1.7, 1.22 en 3.3.	Geen
18.46	Indiener vraagt zich af of de door de gemeente gehanteerde Standaard 2018 überhaupt iets toevoegd aan de landelijke standaard SVBP2012 en zelfs hier niet op onderdelen strijdig mee is.	Zie reactie 18.7.	Geen
18.47	Indiener is van mening dat artikel 11.2 uit het bestemmingsplan moet worden weggelaten, omdat dit artikel de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in SVBP2012 niet ten goede komt.	Artikel 11.2 is onderdeel van het artikel 11 met de naam Algemene gebruiksregels Artikel 11.2 is op deze plaats in het bestemmingsplan opgenomen, omdat dit artikel, wat betreft ondergeschikt gebruik, van	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		toepassing is voor alle in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.	
18.48	In de Regels van het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen algemene bouwregels en planspecifieke regels. De SVBP2012 kent de term planspecifieke regels niet, Daarnaast komt het klakkeloos overnemen van algemene bouwregels de kwaliteit van het bestemmingsplan en daar meer de rechtsbescherming van omwonenden niet ten goede.	Het onderscheid hier tussen algemene bouwregels en planspecifieke regels heeft te maken met het feit dat algemene bouwregels in de bestemmingsplannen van de gemeente gelijkloend zijn en dat planspecifieke bouwregels per bestemmingsplan verschillend kunnen zijn. Neemt niet weg dat wij indiener volgen in zijn argumentering dat de term planspecifiek hier niet op zijn plaats is. De term planspecifiek zal in de Regels daarom gewijzigd worden in specifiek. Het verband met het van invloed zijn op de rechtsbescherming van omwonenden wordt hier niet gezien.	In de Regels bij de betreffende artikelen de term planspecifiek wijzigen in specifiek
18.49	In artikel 3.1 'Gemengd' wordt een opsomming gegeven van functies en daarbij behorende functies. Indiener stelt voor om de zinsnede "met de daarbij behorende" te wijzigen in "en voor de daaraan ondergeschikte functies". In de begripsbepalingen is de term "ondergeschikt" niet opgenomen. Met betrekking tot het ondergeschikte functies wordt ook nog opgemerkt dat niet nader wordt toegelicht waar deze ondergeschikte functies kunnen komen en ten behoeve waarvan.	De term "met de daarbij behorende" houdt een ondergeschiktheid in, immers het is behorend bij de hoofdfunctie. Zonder de hoofdfunctie is er geen bijbehorende functie. Toch menen wij ook in dit geval tegemoet te kunnen komen aan de suggestie van indiener. De zinsnede "met de daarbij behorende" zal worden gewijzigd in "met daar aan ondergeschikt".	In de Regels bij de betreffende artikelen de zinsnede "met de daarbij behorende" te wijzigen in "met daar aan ondergeschikt"
18.50	In de artikelen 3.2.1.a.1 en 3.2.1.a.2 wordt verwezen naar wat al in artikel 3.1 is opgenomen. Het gaat hier om een overbodige herhaling die op basis van SVBP2012 moet worden vermeden, dus de betreffende artikelen kunnen geschrapt worden. Artikel 3.2.1.a.3 verwijst naar wat in artikel 11, lid 2 al is geregeld, ook dit artikel kan worden geschrapt omdat vermeden moet worden dat de betekenis van het bestemmingsplan wordt ondermijnd.	In artikel 3.2.1 zijn regels opgenomen ten behoeve waarvan gebouwd mag worden. Dit artikel is met name bedoeld om de leesbaarheid van het bestemmingsplan te bevorderen. Op deze manier worden, in het geval ten behoeve van welk gebruik gebouwd mag worden, geen bepalingen vergeten.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	Hetzelfde geldt voor artikel 3.2.1.b waarin wordt verwezen naar algemene regels uit hoofdstuk 3. Indiener doet een tekstsuggestie voor dit artikel.	Vanwege het bovenstaande belang wordt geen gebruik gemaakt van het tekstvoorstel van indiener.	
18.51	Met betrekking tot artikel 3.2.2.b wordt opgemerkt dat op de digitale verbeelding niet zelden goothoogten ontbreken die wel in het Stedenbouwkundig kader zijn opgenomen.	Het Stedenbouwkundig Kader vormt het uitgangspunt voor het ontwerp van de gebouwvolumes. De daarin aangeven maten en hoogtes zijn inderdaad grotendeels overgenomen op de verbeelding. De verbeelding van een bestemmingsplan heeft echter vanuit de functie voor ontwikkeling en beheer van de ruimtelijke structuur in een gebied gebruikelijk een iets minder grote mate van detaillering. Om echter de belangen van omwonenden en (met hen) gemaakte afspraken zorgvuldig na te komen is juist op de overgangen van de nieuwbouw naar bestaande bebouwing wel de extra detaillering vanuit het Stedenbouwkundig Kader aangehouden. Op die wijze is sprake van een zorgvuldige borging naar de omgeving zonder elk afzonderlijk detail mee te nemen. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk of indiener juist op een bepaalde locatie doelt.	Geen
18.52	Indiener is van mening dat de alle in het bestemmingsplan opgenomen regels zoals opgenomen in artikel 3.2.4 planspecifiek zijn en daarom als reguliere bouwregels onder de regulier bouwregels en reguliere nummering moeten worden opgenomen. In dit geval wordt een overbouwing als planspecifiek aangemerkt, terwijl daarvoor in de begrippenlijst geen definitie is opgenomen. Ook hier doet indiener een tekstsuggestie.	Omdat een overbouwing in veel bestemmingsplannen niet voorkomt, is deze in het voorliggende Bestemmingsplan specifiek opgenomen ter onderscheid van de algemene bouwregels. Voor het overige wordt verwezen naar zienswijze 18.48.	Geen
18.53	Met betrekking tot artikel 3.2.6 wordt opgemerkt dat het voldoen van een matigwindklimaat voor slenteren niet beperkt moet blijven tot bij de entrees, maar ook voor de rest van het gebied, wil	De indeling van een matig windklimaat voor slenteren bij entrees en matig windklimaat voor doorlopen in de overige delen is gebaseerd op	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	invulling worden gegeven aan de ambitie om het centrum door te trekken naar de oostzijde van de Zaan. Ook hiervoor wordt een tekstsuggestie gedaan.	het windklimaatonderzoek van Peutz d.d. 8 mei 2023, dat als bijlage 12 bij de Toelichting is gevoegd. Er is geen reden om hier van af te wijken.	
18.54	Aangezien de regels voor woningsplitsing en kamergewijze verhuur nogal rommelig en misleidend zijn, doet indiener een tekstvoorstel hiervoor.	In artikel 10 en 11 is respectievelijk wat betreft het bouwen en gebruik een verbod opgenomen wat betreft woningsplitsing en kamergewijze verhuur van woningen. In artikel 12 kan hier met een omgevingsvergunning worden afgeweken als wordt voldaan aan de daarin opgenomen voorwaarden. Deze regeling is gelijk aan de regeling opgenomen in het Parapluplan en 12 is een afwijking daarvan opgenomen. Vastgelegd in het onherroepelijke paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur uit 2021.	Geen
18.55	In artikel 3.3.1 a, en 3.3.1.c wordt verwezen naar bepalingen die al onderdeel zijn van een ander artikel, dus een overbodige herhaling en kunnen daarom geschrapt worden. Door het schrappen van deze leden van artikel 3.3.1 moet dit artikel veranderd worden, waarvoor een tekstvoorstel wordt gedaan.	Wat in artikel 3.3.1 a en 3.3.1 c is opgenomen is met name bedoeld om de leesbaarheid van het Bestemmingsplan te bevorderen, op deze manier worden, in het geval ten behoeve van welk gebruik gebouwd mag worden, geen bepalingen vergeten. Vanwege het bovenstaande belang wordt geen gebruik gemaakt van het tekstvoorstel van indiener.	Geen
18.56	Uit artikel 3.3.2 zou kunnen worden opgemaakt dat voor horecabedrijven van categorie 1a geen maximale oppervlakten gelden en bovendien niet beperkt worden tot de begane grond. Dit wordt als ongewenst aangemerkt	Indiener heeft hier een terecht punt. Er heeft een aanpassing plaatsgevonden van de regels. In artikel 3.3.4 is opgenomen dat het aantal vierkante meters BVO ten behoeve van horeca 1a tot 100 m2 is beperkt.	Aanpassing artikel 3.3.4
18.57	Indiener doet een tekstsuggestie voor artikel 3.3.3 commerciële voorzieningen.	De formulering, zoals nu opgenomen in het voorliggende Bestemmingsplan, legt een duidelijk verband met de functie waar artikel	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		3.3.3 een nadere aanvulling op is. De suggestie wordt niet overgenomen.	
18.58	In artikel 3.3.5 over Terrassen is een bepaling opgenomen dat met een omgevingsvergunning medewerking aan een terras kan worden verleend als er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Indiener wil dat dit in de toelichting nader wordt omschreven wat hier onder wordt verstaan. Daarnaast wordt een suggestie gedaan om de grootte en gebruik van het terras nader te bepalen, hoeveelheid zitplaatsen en dergelijke. Bovendien acht indiener het raadzaam om in de regels op te nemen dat het personeel door de exploitant is geïnstrueerd om luid schreeuwen van bezoekers te voorkomen. Vooral omdat de terrassen onder de overbouwingen zijn gesitueerd.	De regeling in het voorliggende Bestemmingsplan wat betreft de terrassen richt zich op in hoeverre een terras planologisch is toegestaan op een bepaalde plek in relatie tot de andere functies. De uiteindelijke beslissing om een terras toe te staan wordt geregeld met een terrasvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening. Hier zijn ook bepalingen opgenomen over geluid. In deze verordening is uitdrukkelijk bepaald dat stemgeluid niet onder de beperkingen valt. De in de regel opgenomen frase dat “er geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat” is hier niet op zijn plaats, aangezien in de APV al uitvoerig wordt ingegaan op waaraan een terras moet voldoen. Artikel 3.3.5, en de gelijkkluidende artikelen 4.3.2 en 5.3.3. zullen daarom worden geschrapt. We zullen in de regels een bepaling opnemen waarin staat, dat grenzend aan een horecafunctie buiten het bouwvlak terrassen zijn toegestaan. Voor mogelijke geluidsoverlast als gevolg van terrassen is de APV het aangewezen instrument om dat te regelen.	De artikelen 3.3.5, 4.3.2 en 5.5.3 zullen worden geschrapt. Voorts zullen in de artikelen 3, 4 en 5 een bepaling worden opgenomen waarbij buiten het bouwvlak terrassen zijn toegestaan direct grenzend aan een horecafunctie.
18.59	Omdat de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een supermarkt op basis van SVBP2012 in aparte paragraaf herkenbaar moet zijn, wordt een tekstvoorstel gedaan.	Voor een toelichting op het opnemen van een supermarkt in het voorliggende Bestemmingsplan verwijzen wij naar de reactie bij 18.32	De afwijkingsbevoegdheid komt te vervallen.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
18.60	Indiener wijst erop dat in de parkeerbalans het specifieke getal van 1.918 m ² voor de supermarkt staat opgenomen, terwijl in de regels maximaal 2.000 m ² staat opgenomen. Indiener wijst het gebruik van specifieke getallen zoals in de parkeerbalans af.	De parkeerbalans is door adviseur Bonotraffics aangepast met een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan.	Een aangepast parkeeronderzoek/balans is toegevoegd als bijlage aan de Toelichting.
18.61	Gesteld wordt dat op basis van de parkeerbalans van de maximaal toegestane commerciële functies nog slechts 33 m ² bvo niet is ingevuld en 248 m ² bvo voor de functie Horeca. Indiener leidt hieruit af dat als de gereserveerde ruimte van 1.000m ² voor de supermarkt niet wordt benut 719 m ² bvo op basis van de planregels niet kan worden benut, zonder ingrijpende gevolgen voor het bestemmingsplan en daarmee de omgevingsvergunning, die meegenomen is de gecoördineerde procedure.	Zie reactie bij zienswijze 18.60. Deze aanpassing kan zonder ingrijpende gevolgen voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor fase 1 worden verwerkt, daar in de parkeerbehoefte nog steeds wordt voldaan.	Zie 18.60
18.62	De regels om af te wijken van het verbod voor Woningsplitsing en Kamerverhuur worden als rommelig en misleidend gelezen. Daarom komt indiener met een voorstel voor de regels aangaande het afwijken van woningsplitsing en kamerverhuur	Zie reactie bij zienswijze 18.55.	Geen
18.63	Artikel 3.4. inzake nadere eisen in het geval van onevenredige windhinder is overbodig nu in artikel 3.2.6 al een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. In dit verband wordt ook opgemerkt dat behoudens bij de overbouwning deze bestemming geen ruimte biedt voor gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en/of	Indiener wordt in zijn zienswijze op dit punt gevolgd, immers de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit kan uitsluitend worden verleend indien aan de voorwaardelijke verplichting over windhinder wordt voldaan,	Artikel 3.4 wordt geschrapt.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	groenvoorzieningen, de wenselijkheid hiervoor moet nader gemotiveerd worden. Artikel 3.4 kan geschrapt worden omdat het tot verrommeling leidt van de openbare ruimte en niet bijdraagt tot sociale veiligheid.	daarmee wordt het stellen van nadere eisen over windhinder overbodig. Met het moeten voldoen aan de NEN normen zullen eventuele windafschermende maatregelen bij de entrees in het ontwerp van het gebouw moeten worden meegenomen.	
18.64	In artikel 6.1 'Wonen' doet zich hetzelfde voor als omschreven bij zienswijze 18.49 bij de bestemming 'Gemengd'. Voorgesteld wordt daarom om een aantal leden van artikel 6 te schrappen. Dit geldt ook	Zie reactie bij zienswijze 18.49.	Geen
18.65	Met betrekking tot artikel 6.2.2.b wordt opgemerkt dat op de digitale verbeelding niet zelden goothoogten ontbreken die wel in het Stedenbouwkundig kader zijn opgenomen.	Zie reactie bij zienswijze 18.51.	Geen
18.66	Naar aanleiding van de overbodige aanduiding van planspecifieke regels wordt een suggestie gedaan voor het desbetreffende artikel, waarbij de planspecifieke regels zijn opgenomen bij de reguliere bouwregels.	Zie reactie bij zienswijze 18.48.	In de Regels bij de betreffende artikelen de term planspecifiek wijzigen in specifiek
18.67	Ook bij artikel 6 van de Regels wordt gewezen op de rommelige en misleidende regeling met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur.	Zie reactie bij zienswijze 18.54.	Geen
18.68	Voor artikel 6.3.1 van de Regels wordt een tekstvoorstel gedaan om de planspecifieke gebruiksregels onder te brengen bij de reguliere gebruiksregels	Zie reactie bij zienswijze 18.48.	In de Regels bij de betreffende artikelen de term planspecifiek wijzigen in specifiek.
18.69	In het kader van uniformiteit kan de benaming 6.4 Afwijken van de gebruiksregels gewijzigd worden in afwijkingsbevoegdheid. In dit verband wordt ten aanzien van de afwijking tot het verbod op woningsplitsing en kamerverhuur hetzelfde voorstel gedaan als bij zienswijze 18.78.	Zie reactie bij zienswijze 18.54.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
18.70	Voorgesteld wordt om in artikel 5.1 als hoofdfunctie verkeersvoorzieningen op te nemen, gelet op de functie die de Peperstraat ook in de toekomst nog zal hebben als gebiedsontsluitingsweg en als route voor het openbaar vervoer. In dit verband wordt opgemerkt om het in artikel 11.2 toegestane ondergeschikte gebruik van manoeuvreerruimte onderdeel te laten zijn van artikel 5.1. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat manoeuvreerruimte niet in de begrippenlijst is opgenomen, evenals hellingbaan en standplaatsen. Zoals ook bij artikel 3 wordt een tekstvoorstel gedaan voor artikel 5.1	Indiener wordt op dit punt gevolgd in zijn zienswijze. Omdat de Peperstraat een 30 km/u weg wordt, zal de bestemming Verkeer-verblijfsgebied blijven. Echter, omdat het met name voor het busvervoer een doorgaande route zal blijven, worden verkeersvoorzieningen (zoals de rijbaan) onder de hoofdfuncties in artikel 5.1 opgenomen.	Verkeersvoorziening en zoals nu opgenomen in artikel 5.1 sub h van de Regels worden verplaatst naar artikel 5.1 sub b van de Regels.
18.71	Bij artikel 5.2.1 doen zich naar de mening van indiener dezelfde problemen voor als bij 3.2.1 en eenzelfde oplossing als bij 3.2.1 voorgesteld, wordt ook hier aanbevolen. Het gaat hier om de ten dienste waarvan gebouwd mag worden.	Zie reactie bij zienswijze 18.50.	Geen
18.72	Inzake artikel 5.2.5 en 5.2.6 verwijst indiener naar wat hierover staat bij artikel 3.2.4 het gaat hier om reguliere bouwregels en planspecifieke bouwregels, waarbij indiener alle bouwregels onder de reguliere bouwregels wil onderbrengen, omdat de regels in een bestemmingsplan opgenomen al speciaal voor het plangebied van het bestemmingsplan zijn opgesteld.	Zie reactie bij zienswijze 18.48.	In de Regels bij de betreffende artikelen de term planspecifiek wijzigen in specifiek.
18.73	De specifieke gebruiksregels als bedoeld in artikel 5.3.1 kunnen worden weggelaten. Voor de mogelijkheid tot het hebben van terrassen wordt verwezen naar wat indiener hierover heeft opgemerkt bij artikel 3.3.5 (zienswijze 18.58).	Zie reactie bij zienswijze 18.55 voor het gebruik en 18.58 voor de terrassen.	Geen
18.74	Ook bij de bestemming 'Groen' (artikel 4 van de Regels) wordt gewezen op het ontbreken van een verschil tussen hoofdfuncties en ondergeschikte functies.	In artikel 4 wordt ter onderscheid van de hoofdfuncties wel de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt' . Een aanpassing van dit artikel is daarom overbodig.	Geen
18.75	Bij artikel 4.2.1 met betrekking tot het gebruik wordt eenzelfde tekstvoorstel gedaan als bij artikel 3.2.1.	Zie reactie bij zienswijze 18.55.	Geen
18.76	In artikel 4.2.5 zijn regels opgenomen over de stijgpunten. Indiener mist bij de begrippen een definitie van een stijgpunt. Daarnaast is onduidelijk vanaf welk peil de hoogte van het stijgpunt wordt	Indiener wordt gevolgd in zijn zienswijze dat het aantal stijgpunten niet is gemaximeerd in het voorliggende Bestemmingsplan. Er zullen	Op de Verbeelding wordt ter hoogte van Blok 10 een

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	bepaald. Ook ontbreekt er een bepaling over het maximum aantal stijpunten. Voor de gebruiksbepaling wordt verwezen naar wat indiener hierover heeft opgemerkt bij artikel 3.3.1 (zienswijze 18.50).	maximaal twee stijpunten worden gerealiseerd in de bestemming 'Groen' en er zal één stijtpunt inpandig worden gerealiseerd in de bestemming 'Wonen' ter plaatse van Blok 10. Het Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.	aanduiding stijtpunt opgenomen. Het aantal stijtpunten in artikel 4.1 ('Groen') zal worden gemaximeerd tot en met twee. Daarnaast zal in artikel 6 ('Wonen') worden bepaald dat één stijtpunt is toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding 'stijtpunt'.
18.77	Ook hier speelt dat de specifieke gebruiksregels als bedoeld in artikel 4.3.2 kunnen worden weggelaten. Voor de mogelijkheid tot het hebben van terrassen wordt verwezen naar wat indiener hierover heeft opgemerkt bij artikel 3.3.5 (zienswijze 18.78)	Zie reactie bij zienswijze 18.55 voor het gebruik en 18.58 voor de terrassen.	De artikelen 3.3.5, 4.3.2 en 5.5.3 zullen worden geschrapt. Voorts zullen in de artikelen 3, 4 en 5 een bepaling worden opgenomen waarbij buiten het bouwvlak terrassen zijn toegestaan direct grenzend aan een horecafunctie.
18.78	Indiener stelt vast dat het uitdrukkelijke verbod op woningsplitsing en kamer verhuur door middel van een omgevingsvergunning onder de voorwaarden van de artikelen 12.1, 12.4 en 12.5 kan	Zie reactie bij zienswijze 18.54.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	worden doorbroken. In de Toelichting treft hij hiervoor geen nadere motivering aan. Bovendien vindt indiener dat hoe het nu in de regels is opgenomen rommelig en misleidend. Voor de bestemmingen 'Gemengd' (artikel 3) en 'Wonen' (artikel 6) is door indiener een tekstvoorstel gedaan, waarbij het verbod en de afwijking van het verbod met omgevingsvergunning bij de artikelen 3 en 6 worden opgenomen en niet in algemene regels artikel 10 (algemene bouwregels), artikel 11 (algemene gebruiksregels en artikel 12 (algemene afwijkingsregels).		
18.79	Indiener stelt dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat ten onrechte door de adviescommissie Welstand en Monumenten is getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Centrum Inverdan, omdat de Peperstraat niet ligt in het gebied waarvoor het genoemde Beeldkwaliteitsplan is opgesteld. De criteria voor beeldkwaliteit voor het gebied Peperstraat zijn expliciet opgenomen in hoofdstuk 4 van het door de raad vastgestelde 'Stedenbouwkundig Kader Peperstraat'. Nu de plannen aan het verkeerde kader zijn getoetst, is niet aangetoond dat deze voldoen aan redelijke eisen van welstand. Indiener stelt dat daarom de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.	De indiener stelt terecht dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning niet getoetst moet worden aan het Beeldkwaliteitsplan van Inverdan. Dat is ook niet het geval, maar stond wel abusievelijk vermeld in het advies van de adviescommissie Welstand en Monumenten. Om dit corrigeren is de aanvraag op 2 april 2024 nogmaals behandeld door de adviescommissie en is er een nieuw positief advies verkregen.	Geen
19.1	Indieners stellen dat in het kader van MAAK.Zaanstad Centrum Oost, vastgesteld door de raad op 28 mei 2019, en dan met name het 'Perspectief Centrum Oost' is opgenomen dat er minder auto's in de straten moeten komen, maar dat ook de cultuurhistorische kwaliteiten van de oevers van de Zaan beter benut moeten worden. Aan dat laatste wordt nu getwijfeld, sinds de vaststelling van de Tweede wijziging van de visie 'Linten, dijken en paden' in relatie tot de sloop van de Beatrixflat, dat destijds bij de vaststelling van de eerste versie van de visie Linten, dijken en paden geen discussiepunt was.	De visie 'Dijken, linten, paden' heeft geen betrekking op de overwegingen voor de sloop van de Beatrixflat, zoals verder toegelicht in het antwoord bij 13.	Geen
19.2	Sinds 2020 hebben indieners regelmatig deelgenomen aan het Peperstraatoverleg. In dit overleg is regelmatig gesproken over de samenhang tussen de diverse gebiedsonderdelen van het	Voor een toelichting op het verband tussen de parkeergarage en parkeerplaatsen op de Burcht en de Prins Hendrikkade verwijzen wij	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	ontwikkelgebied Centrum Oost. Als voorbeeld wordt aangehaald om de Burcht en de Prins Hendrikkade vrij te spelen van parkeren om daar andere ontwikkelingen mogelijk te maken. In 2019 werd als gesteld dat de ondergrondse parkeergarage Peperstraat te klein is om als vervanging te dienen voor de parkeerplaatsen aan de Burcht en de Pr. Hendrikkade. Indieners stellen dat niets met deze constatering is gedaan. Dit speelt ook met de toekomstige verkeersstromen op de Peperstraat als gevolg van het mogelijk vervallen van de parkeerplaatsen op de Burcht en de Prins Hendrikkade, en ook nieuwe ontwikkelingen bij de Touwslagerbuurt. Als gevolg van deze ontwikkelingen bestaat er onzekerheid over de toekomstige inrichting van de Peperstraat. Wat voor karakter gaat de nieuwe Peperstraat krijgen. Daarnaast wordt ook verwezen naar zoekverkeer door een tekort aan parkeerplaatsen.	naar de reactie bij 1.9. De parkeergarage voorziet in het parkeren voor de bewoners van de straat en hun bezoekers. Dat verkeer wordt aan de oostzijde 'opgevangen' en rijdt niet verder in westelijke richting door de straat. De toename van verkeer door het plan is daarmee beperkt en de verwachte toekomstige intensiteit valt ruim binnen de maximale gewenste intensiteit van de Peperstraat.	
19.3	Indieners schetsen een scenario met het gelijk houden van het huidige aantal woningen, uitgezonderd van een uitbreiding van het aantal woningen in de bestaande Beatrixflat van 28 naar 45 wooneenheden, dat het aantal motorvoertuigbewegingen dan 2.000 autoritten per etmaal wordt. Met de in de nieuwbouwplannen opgenomen plannen voor 571 woningen wordt het aantal motorvoertuigbewegingen 2.569 per etmaal. Doordat er geen doorgaand verkeer (oost-west) over de Beatrixbrug mag, betekent dit dat er dat er ruim 5.000 mvt/pe in de nieuwe situatie over de Peperstraat gaan. Dit nog afgezien van het extra verkeer bij de komst van een supermarkt, zoals nu met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Indieners pleiten er daarom voor om de Beatrixtoren in stand te laten en te kiezen voor een lagere verkeersintensiteit op de Peperstraat.	Voor een toelichting op de te verwachten verkeersintensiteit in de toekomst verwijzen wij naar de reactie bij 19.2. De verkeersgeneratie in de Toelichting is nog een keer nagerekend en de nieuwe berekening laat zien dat er geen toe- of afname van het verkeer is te verwachten. De indiener houdt geen rekening met de afname van het oppervlakte commerciële ruimten. .	§ 4.6 van de Toelichting is hierop aangepast
19.4	Indieners wijzen op de mogelijke komst van de HOV route over de Gerhardstraat. Door de nieuwbouw van de Peperstraat en de daarmee gepaard gaande extra woningen blijft er volgens de	De komst van een HOV route op de H.Gerardstraat valt buiten het plangebied van het voorliggende Bestemmingsplan. Bij een eventuele herinrichting van het kruispunt van	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	indieners te weinig ruimte over voor vrijliggende fietspaden, en vrijliggende busbanen voor de HOV lijn.	de H.Gerardstraat met de Peperstraat voor een vrijliggende busbaan of voor een andere reden, zal er rekening gehouden moeten worden met de nieuwe situatie na de herontwikkeling van de Peperstraat, waar het voorliggende Bestemmingsplan in voorziet.	
19.5	Indieners vragen zich af welke verschillende procedures met de coördinatieregeling in overeenstemming worden gebracht. Daarnaast merken zij op dat in het geval er zaken naar boven komen bij de omgevingsvergunning voor fase 1, die consequenties hebben voor het gehele gebied van de Peperstraat, wat gaat er dan gebeuren. Door het toepassen van de crisis en herstelwet zijn er dan naar de mening van de indieners geen escapes meer.	Het voorliggende Bestemmingsplan heeft betrekking op fase 1 en fase 2 van de herontwikkeling van de Peperstraat. De omgevingsvergunning voor fase 1 wordt verleend op basis van het voorliggende Bestemmingsplan en dat zal ook gelden voor de omgevingsvergunning voor fase 2. Consequenties voor het gehele gebied zijn in deze niet relevant; een omgevingsvergunning moet voldoen aan de regels van het Bestemmingsplan. Voor zover indiener suggereert dat de toepassing van de Crisis- en herstelwet een bevoegdheid betreft, is dat niet juist. In de Crisis- en herstelwet is bepaald dat deze wet van toepassing is op een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen, wat onder meer het wettelijk gevolg heeft dat niet eerst pro forma beroep kan worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (zie artikel 1.6 lid 2 Chw).	Geen
19.6	Indieners vragen zich af waarom 'de Fabriek' niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Waar kan/moet er geparkeerd worden? Hoe kan de uitbater bezwaar maken tegen de schaduwwerking op het terras als gevolg op van de nieuwbouw aan de Peperstraat.	Ook voor de ondernemers van de Fabriek was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Bezoekers van de Fabriek kunnen ook parkeren in de nieuwe garage. Bovendien voorziet het voorliggende Bestemmingsplan	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		niet in de opheffing van het huidige terrein bij de Fabriek, waar ook geparkeerd wordt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het geen doelstelling van de gemeente is om het autogebruik te stimuleren door te allen tijde te faciliteren dat bezoekers van dergelijke centrumvoorzieningen als de Fabriek met de auto kunnen komen. Voor wat betreft de bezonning wordt het volgende opgemerkt. In de Toelichting wordt in paragraaf 4.20 reeds ingegaan op de eventuele schaduwwerking van de nieuwbouw op het terras van de Fabriek. Uit de zonnestudie is naar voren gekomen dat door de terugligging van het torenvolume ten opzichte van de rooilijn van de plintbebouwing van blok 5 leidt tot een minimale hinder van slagschaduw op het aanwezige terras van het aangrenzende terras van de Fabriek ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is ook terug te zien in de bezonningsstudie die is uitgevoerd in het kader van de zonnepanelen de Boeg, zie reactie hierna bij zienswijze 19.7.	
19.7	De VvE van de Boeg oriënteert zich op het plaatsen van 188 panelen voor laadpalen. Als dit lukt dan zou het dak van het naastliggende blok van ZVH eveneens met zonnepanelen kunnen worden uitgerust. Omdat beide gebouwen een gezamenlijke VvE voor de parkeergarage hebben, biedt dit goede kansen. Door de nieuwbouw tot 64 meter hoog op afstand van minimaal 40 meter, lijkt dit ongunstig te zijn voor de te plaatsen zonnepanelen op het ZVH gebouw.	Voor het vraagstuk over de impact van de nieuwbouw op de bezonning van het nabijgelegen gebouw De Boeg met zonnepanelen op het dak, heeft de ontwikkelaar een aanvullende zonnestudie laten uitvoeren. Dit naar aanleiding van de participatiebijeenkomsten in het voorjaar van 2023, waarbij de bevindingen in een verslag zijn weergegeven: https://vernieuwingpeperstraat.nl/images/Peper	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		straat I Verslag bewonerspanels Rosmolenwijk_def.pdf. In de animatie van de zonnestudie is de situatie van bestaande en nieuwe situatie in een model gesimuleerd. Ook de naastliggende bebouwing van ZVH is in dit model opgenomen. Deze studie laat zien dat de impact van de nieuwbouw op de bezonning van het gebouw De Boeg en naastliggende bebouwing van ZVH klein is. Wat betreft het dak van de bebouwing van ZVH toont de zonnestudie aan dat de nieuwbouw niet veel gevolgen zal hebben voor de opbrengst van zonnepanelen, die mogelijk in de toekomst op deze gebouwen geplaatst worden. Uit de zonnestudie blijkt namelijk dat er: - in de zomer (meetmoment 21 juni) geen impact van de nieuwbouw zichtbaar is, . - in het voorjaar en najaar (meetmoment 21 maart en 23 september) op een zeer klein deel van het dak in de ochtend en alleen gedurende een periode korter dan een uur schaduw is en - in de donkerste periode van het jaar (meetmoment 22 december) er in de ochtend een smalle slagschaduw van de nieuwbouw op het betreffende dak valt. Dit betekent dat in de winterperiode elke m² van het dak slechts voor een korte periode van circa een uur in de schaduw van de nieuwbouw ligt.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		De animatie van de zonnestudie is te bekijken op https://vimeo.com/827173524?share=copy .	
19.8	Indieners zijn van mening dat ook zij zienswijzen kunnen indienen, omdat zij ontvankelijk zijn. Voorts staat in de publicatie vermeld dat er geen zienswijzen kunnen worden ingediend en bovendien staat in de publicatie dat er geen zelfstandig bezwaar of beroep mogelijk is tegen een m.e.r. beoordelingsbesluit, terwijl er vervolgens wel de mogelijkheid wordt geboden om hiertegen een bezwaarschrift in te dienen.	Het beoordelingsbesluit m.e.r. is bedoeld om te bepalen of met een vormvrije m.e.r. beoordeling kan worden volstaan en niet een m.e.r. beoordelingsprocedure zoals omschreven in het Besluit M.E.R. Het gaat dus niet om de inhoud, maar in dit geval om de te volgen procedure. Een dergelijke besluit valt onder de werking van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat er geen zienswijzen kunnen worden ingediend. Daarnaast is ten aanzien van dit soort besluiten bepaald dat tegen een dergelijk besluit geen bezwaar of beroep open staat, tenzij de beslissing over de te volgen procedure de belanghebbende rechtstreeks in zijn belang treft, los van het voor te bereiden besluit. Bij een m.e.r. beoordelingsbesluit betreft dit uitsluitend de initiatiefnemer.	Geen
19.9	Indieners wijzen erop dat bij het ontwerpbesluit hogere waarden geluid in de publicatie staat dat er uitsluitend door belanghebbenden zienswijzen kunnen worden ingediend. Men vindt dit voorbarig, gelet op een aantal inhoudelijke zaken.	Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid kunnen uitsluitend belanghebbenden een zienswijze indienen.	Geen
19.10	Indieners gaan ervan uit dat de crisis en herstelwet zowel betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1. In dit verband hebben zij de volgende zienswijzen: 1. Men vindt de coördinatieverordening gemeente Zaanstad 2019 niet verhelderend werkt. Indieners zien de omgevingsvergunning voor fase 1 als onderdeel van het bestemmingsplan en dus zou	De Crisis- en herstelwet heeft voor het voorliggende Bestemmingsplan uitsluitend gevolgen voor de beroepsfase. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan, bepaalt de Crisis- en herstelwet dat de beroepsgronden binnen zes weken moeten worden ingediend. Het indienen	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	de omgevingsvergunning ook onderworpen moeten zijn aan de bepalingen van de crisis en herstelwet. 2. In de publicatie wordt de term bestemmingsplan gebruikt, terwijl dit <i>ontwerpb</i>stemmingsplan moet zijn. 3. Zie zienswijze 19.8 4. Zie zienswijze 19.9	van een pro forma beroepschrift is daarmee wettelijk uitgesloten. Zie ook reactie bij zienswijze 19.5.	
19.11	Met het oog op de eventuele komst van een nieuwe supermarkt is tijdens het 'Peperstraatoverleg' regelmatig hierover gesproken, echter vanwege de voortdurende onduidelijkheid over de grootte van de parkeergarage is ook onduidelijk gebleven over de invloed hiervan op de verkeerssituatie in het gebied. Temeer omdat men geen inhoudelijke gegevens heeft gekregen over de te verwachten verkeersintensiteiten, alsook de bevoorrading en het parkeren ten behoeve van de supermarkt. Dit ook in verband met de parkeerbehoefte bij grote evenementen in het theater.	Voor een toelichting op de te verwachten verkeersintensiteit in de toekomst verwijzen wij naar de reactie bij 19.2.	Geen
19.12	Indieners stellen dat van de bestaande parkeerplaatsen in het gebied ca. 230 (350 -120) parkeerplaatsen niet zijn meegenomen in de parkeerberekeningen (oud voor nieuw). Bovendien is bij de berekening van de bestaande parkeerplaatsen uitgegaan van sterk verouderde parkeernormen, hierbij wordt ook nog in aanmerking genomen dat er nauwelijks sprake was van betaald parkeren en door de verwaarlozing van het complex de aantrekkingskracht en daarmee de parkeerbehoefte door de jaren heen is teruggelopen. Naar de mening van indieners moeten in totaal 680 (449+230) parkeerplaatsen gecompenseerd worden. De parkeergarage zal 341 parkeerplaatsen gaan krijgen, dit betekent dat er een tekort van 339 (680 – 341) parkeerplaatsen zal ontstaan.	Voor een toelichting op de parkeerbalans en het aantal parkeerplaatsen in de garage verwijzen we naar de reactie bij 1.9.	Geen
19.13	Naar de mening van indieners druist de sloop van de Beatrixflat ten behoeve van een appartementencomplex van maximaal 64 hoog in tegen de gedachte van de Nota Dijken, Linten en Paden. Indieners pleiten voor een grootschalige renovatie van de Beatrixtoren met 5 woningen per bouwlaag. Ten opzichte van de	Voor een toelichting betreffende de visie Dijken, Linten en Paden verwijzen we naar de reactie bij 13. En voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	nieuwbouwplannen voor deze locatie betekent dit een verlies van zo'n 54 woningen, daar staat tegenover: • Geen sloopkosten voor de Beatrixtoren • Nieuwbouw • Geen bezwaren schaduwwerking • Veel begrip bij Zaankanters • Veel minder bezwaren tegen bouwplannen. Bovendien wordt ervoor gepleit om de bovenste verdiepingen van woningblok 5 af te halen in verband met schaduwwerking voor de bestaande gebouwen ten noorden van de nieuwbouwlocatie. Als hier geen gevolg aan wordt gegeven dan is er volgens indieners geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	verwijzen we naar de reacties bij 1.7, 1.22 en 3.3 en 3.4. Voor wat betreft de schaduwwerking staat er in § 4.20 van de Toelichting van het voorliggende Bestemmingsplan het volgende. De gebouwen blok 4 en blok 6, aan weerszijde van de Peperstraat hebben door hun hoogte en oriëntatie niet of nauwelijks impact op de bezonningssituatie van de omliggende bestaande bebouwing. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de positionering van hoogteaccenten en het aftrappen van de hoogte van het gebouwwolume langs de Oostzijde en de Klauwershoek. De voornaamste slagschaduw is afkomstig van het hogere woongebouw aan de Zaan (blok 5). In het ontwerp van blok 5 is in de positionering van het gebouwwolume rekening gehouden met de bezonningssituatie van de bestaande gebouwen. Zo bieden de aanwezigheid van de Zaan en het reeds bestaande openbare parkeerterrein aan de Jan Sijbrandsteeg op de meest relevante uren voldoende afstand om de slagschaduw (met uitzondering van 22 december) vrij te houden van de aangrenzende woongebouwen. De terugligging van het torenvolume ten opzichte van de rooilijn van de plintbebouwing leidt tot een minimale hinder van de slagschaduw op het aanwezig terras van het aangrenzende café/filmhuis de Fabriek. De meest aantoonbare hinder van de slagschaduw bevindt zich op de naastgelegen	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		kopgebouwen van de blokken 3 en 7 van fase 1 van de herontwikkeling van de Peperstraat. Daarnaast heeft de schaduwwerking in de zomer een positief effect op het tegengaan van hittestress op de voorpleinen en in besloten binnenhoven. Hiervan profiteren met name het binnenhof van blok 6 en de openbare ruimte onder de arcade aan weerszijden van de Peperstraat.	
19.14	Indieners stellen dat B&W in een besloten vergadering op 3 maart 2023 besloten hebben om de in de Nota Dijken, Linten en Paden (hierna DLP) beleidsregels in te trekken en hebben dit pas op 3 september 2020 vastgesteld. Voorts stellen indieners dat de raad dit op 21 september 2023 dit hebben bekrachtigd, zonder hierbij de juiste inhoudelijke argumenten te hebben gekregen. Indieners vragen zich af waarom er zoveel tijd heeft gezeten tussen besluitvorming in B&W en het inlichten van de raad. In de informatie van B&W aan de raad werd medegedeeld dat de richtlijnen uit de DLP niet langer als beleidsregels vast te stellen. Indieners wijzen deze handelwijze af.	Voor een toelichting op de wijziging van de status van de richtlijnen in de visie 'De identiteit van Zaanstad – linten, dijken en paden' verwijzen we naar de reactie bij 3.10. Dit houdt geen verband met het voorliggende Bestemmingsplan.	Geen
19.15	Indieners stellen dat de afgesproken gronddekking van minimaal 60 cm op de ondergrondse parkeergarage, na bestudering van de dwarsprofielen niet haalbaar is. Als gevolg hiervan is het planten van bomen van de 1 ^e , 2 ^e en 3 ^e orde niet mogelijk. Er is hier niet sprake van een goede ruimtelijke ordening.	Voor een reactie voor de mogelijkheid van het planten van bomen in het plantsoen op het dak van de parkeergarage verwijzen we naar de reactie bij 3.2 en 18.26.	Zie 3.2
19.16	Onder verwijzing naar het Zaans Afwegingskader Hoogbouw van 2006, wordt gewezen op windgevaar en windhinder als gevolg van de woningbouw. In dit geval wordt een toren van 64 meter te hoog geacht. Bovendien heeft de hoogbouw gevolgen voor de zonnecollectoren op de gebouwen ten noorden van de nieuwbouw (zie zienswijze 19.7)	Op basis van het Zaans Afwegingskader Hoogbouw 2006 is hoogbouw langs de Zaan mogelijk en zowel in het vastgestelde Perspectief voor Centrum Oost 2040 uit 2019 als het Stedenbouwkundig Kader Peperstraat uit 2021 wordt uitgegaan van een hoogteaccent op deze locatie. De afweging of	Een toetsing op het Zaans Afwegingskader is toegevoegd aan bijlage 1 van de Toelichting

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		de voorgestelde hoogbouw passend is op deze locatie is gedaan door het supervisieteam binnen het programma MAAK.Centrum en ook dat is conform het afwegingskader. Voor een toelichting op windhinder en windgevaar wordt verwezen naar de reactie bij 3.9 en voor een toelichting op het effect op zonnecollectoren of -panelen naar de reactie bij 19.7.	
19.17	Nu er nog geen definitief profiel/tracé ligt voor het kruispunt Peperstaat/Gerhardstraat is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Indieners stellen dat de nieuwe situatie een profielbreedte van 37,70 meter vraagt, terwijl de beschikbare ruimte ongeveer 34 meter bedraagt. Indieners stellen dat de komst van een HOV lijn op de Gerhardstraat door het gebrek aan ruimte één stap te ver is. Een goede verkeerskundige oplossing is daarom niet mogelijk en is er strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.	Indiener wijst op een tracébesluit, maar de Tracéwet is uitsluitend van toepassing op wegen van nationaal belang. De Gerhardstraat is geen weg met een nationaal belang. Op dit moment kan niet gezegd worden hoe de HOV verbinding in het bestaande profiel in Zaandam wordt ingepast. Gelet op de fase waarin het onderzoek naar een mogelijk HOV tracé op de Gerhardstraat zich bevindt, kan hiermee geen rekening worden gehouden.	Geen
20.1	Door het niet goed ter inzageleggen van de stukken, heeft indiener uitstel gekregen voor het indienen van de inhoudelijke zienswijzen. Indiener vraagt zich af waarom zo'n haast met dit plan.	De haalbaarheidsfase van de herontwikkeling van de Peperstraat is met het raadsbesluit 2021/21762 van 25 november 2021 afgesloten. Er is daarna nog ruim 2,5 jaar gewerkt aan het voorliggende Bestemmingsplan. De gemeente is derhalve van mening dat er van haast in deze geen sprake is.	Geen
20.2	Indiener vindt dat er geen goed onderzoek is gedaan naar alternatieven, waarbij de bestaande bebouwing kan blijven staan en waarbij extra woningen gerealiseerd kunnen worden met optopping, omzetten niet woonfuncties naar wonen en nieuwbouw op nu nog onbebouwde stukken grond in het gebied. Indiener stelt niet tegen een vernieuwingsslag aan de Peperstraat te zijn, maar	En voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we naar de reacties bij 1.7, 1.22 en 3.3 en 3.4. De gemeente en de ontwikkelaar, als eigenaar van de gebouwen en aan de Peperstraat	Zie 1.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
	vindt het op zich vreemd dat de sociale huurwoningen gesloopt moeten worden, terwijl er een aantal jaren geleden nog werd ingezet op grootschalige renovatie. Er wordt in dit verband verwezen naar het rapport 'Transformatie Peperstraat' van het architectenbureau Koning. Ook wordt erop gewezen dat de verkrotting door de particuliere investeerder de afgelopen jaren is bevorderd. Bovendien heeft de gemeente de openbare ruimte de afgelopen jaren niet goed onderhouden.	hebben in afwachting van de herontwikkeling de afgelopen jaren geen grote investeringen gedaan in respectievelijk de openbare ruimte en de gebouwen, maar het dagelijks beheer en noodzakelijk onderhoud op peil gehouden. De gemeente is van mening dat er daarmee geen sprake is van verkrotting, zoals indiener stelt.	
20.3	Waarom is heeft er geen aanbesteding plaatsgevonden? Er zijn wellicht andere bureaus die plannen hadden om zonder sloop een vernieuwing van de Peperstraat te bereiken. In dit geval wordt het ook vreemd gevonden dat het kantoor van stadsarchitect van de gemeente van destijds nu het project Peperstraat gaat begeleiden.	De eigenaar van de panden in de Peperstraat en de grond daaronder is tevens de ontwikkelaar, die zijn aandeel in de herontwikkeling van de Peperstraat (de woningbouw) uit zal voeren als het voorliggende Bestemmingsplan vastgesteld wordt. Derhalve is er geen sprake van een aanbesteding. Bovendien heeft de eigenaar ook geen de aanbestedingsplicht. Uiteraard zal de gemeente zich voor de werkzaamheden, die in haar opdracht wordt uitgevoerd, houden aan de wet- en regelgeving omtrent aanbestedingen van overheidsopdrachten.	Geen
20.4	Er wordt gewezen op de financiële onduidelijkheid met betrekking tot het project. Als voorbeeld wordt hier aangehaald de al dan niet verschuldigde BTW over een bijdrage van de gemeente aan de projectontwikkelaar voor de financiële dekking van de onrendabele top van de parkeergarage. De raad heeft hierover al een beslissing genomen, terwijl het zo kan zijn dat de gemeente alsnog de BTW moet betalen.	Voor een toelichting op het BTW risico, verbonden aan de gemeentelijke bijdrage aan de parkeergarage, verwijzen we de reactie bij 1.12. Voor een toelichting op andere financiële aspecten verwijzen wij naar de reacties bij 1.15, 1.16, 1.17 en 1.18.	Geen
20.5	Er wonen nog vaste huurders in bouwtechnisch goede woningen	Voor een toelichting op de herhuisvesting van de huidige huurders verwijzen we naar de antwoorden bij 1.11 en 5.9.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat			
Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor wijziging van het omgevingsplan
		En voor een uitgebreide toelichting betreffende de afwegingen inzake sloop/nieuwbouw verwijzen we naar de reacties bij 1.7, 1.22 en 3.3 en 3.4.	