

## Raadsvoorstel en besluitnota

---

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Peperstraat (gecoördineerde procedure)

---

### Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan "Peperstraat", zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479. STED3928BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
3. Akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

---

### Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

---

### (Correctief) referendum

Dit besluit is wel spoedeisend referendabel (zie referendumverordening) en daarmee treedt dit besluit direct in werking. Het betekent niet dat er geen referendum over dit besluit mogelijk is. Kiesgerechtigden kunnen over dit besluit wel een referenduminitiatief starten.

---

### Kernverhaal

Het project Peperstraat voorziet, in het verlengde van Inverdan, in de transformatie naar een aantrekkelijk gebied om te wonen, te ondernemen en te verblijven. Het project Peperstraat kan als vliegwiel gaan dienen voor de verdere ontwikkeling van het oostelijk deel van het centrum. Het project houdt een vergaande verdichting, vergroening en verduurzaming ten opzichte van de huidige situatie in. Om dit mogelijk te maken kan de huidige bebouwing van de Peperstraat niet behouden blijven, wat de sloop van de huidige 122 huurwoningen en circa 10.000m<sup>2</sup> voor commerciële functies betekent.

Het bestemmingsplan Peperstraat maakt de realisatie van maximaal 571 woningen mogelijk en daarnaast 4.100m<sup>2</sup> vvo voor commerciële functies, waarvan 1.000 m<sup>2</sup> voor horecadoeleinden, een ondergrondse parkeergarage met 334 parkeerplaatsen en een volledige herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied mogelijk. Het woningbouwprogramma omvat 30% (dertig) sociale huur (waaronder zorgwoningen), 20% middeldure huur en /of koopwoningen en 50% vrije sector huur dan wel koop. Het overgrote deel van de nieuwe woningen zal bestaan uit appartementen, zoals ook in de huidige situatie het geval is, maar er worden ook 19 grondgebonden ééngezinswoningen toegevoegd in de straat, waar zich nu nog een parkeerterrein bevindt. De besluitvorming over het bestemmingsplan voor het gehele plangebied wordt gecoördineerd met de besluitvorming voor de vergunning van fase I van het project. Dit is het deel van de Peperstraat tussen de H. Gerhardstraat en de Oostzijde – A.F. de Savornin Lohmanstraat. Met deze vergunning wordt de bouw mogelijk gemaakt 355 woningen, waaronder 132 sociale huurwoningen en de ondergrondse parkeergarage met 334 parkeerplaatsen. De aanleg van deze parkeergarage voor zowel bewoners als bezoekers maakt een forse kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte mogelijk. De parkeerdruk in de directe omgeving wordt verminderd en boven de garage is er ruimte voor een groot groen plantsoen. Hiervoor is het nodig om gebruik te maken van de mogelijkheid, die de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 biedt, om maatwerk toe te passen en in dit geval een andere, lagere parkeernormen te hanteren dan de gebruikelijke normen in Zaanstad.

---

### Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Peperstraat heeft vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari ter inzage gelegen. Daarnaast hebben ook de ontwerpbesluiten voor de omgevingsvergunning fase 1 Peperstraat en hogere waarden geluid ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen tegen het bestemmingsplan naar voren brengen. Dit heeft geleid tot het indienen van zienswijzen.

---

### **Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan Peperstraat.

---

### **Kader**

De gecoördineerde besluitstukken zijn voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de coördinatieverordening gemeente Zaanstad 2019.

In de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zover relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten met de projectontwikkelaar van het gebied.

De omgevingsvergunning wordt voorbereid overeenkomstig de regelgeving Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en daarmee verbonden regelgeving.

Het besluit hogere waarden is voorbereid conform de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht. De Wet geluidhinder stelt de procedure van het besluit gelijk met die van het bestemmingsplan waarvoor het besluit wordt genomen.

De besluitvorming voor zowel de omgevingsvergunning als het besluit hogere waarden zijn een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders en worden daarom niet in de besluitvorming voor de raad voorgelegd.

---

### **Argumenten en afwegingen**

#### Inleiding

In vervolg op Inverdan is 2019 met de vaststelling van het Gebiedsperspectief Centrum Oost de ambitie vastgelegd om voor 2040 het deel van het centrum ten oosten van de Zaan om te vormen tot een duurzaam aantrekkelijk onderdeel van het centrum voor bewoners en bezoekers van Zaanstad. De herontwikkeling van de Peperstraat voorziet in een aantrekkelijk gebied om te wonen, te werken en te verblijven. De plannen voorzien in een toename van het aantal woningen van 122 naar maximaal 571 woningen in een mix van sociale huur, middeldure huur en vrijesector woningen, waarvan het grootste deel in gestapelde bouw, maar ook een deel als grondgebonden eensgezinswoningen. De appartementengebouwen zullen op de begane grond in totaal 4.100 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte bieden, hierbij is een lichte vorm van horeca toegestaan.

Daarnaast voorzien de plannen in een ondergrondse parkeergarage, om zodoende de parkeerdruk in de buurt te verkleinen en het autoparkeren van het maaiveld te halen. Hiermee ontstaat er ruimte om de openbare ruimte te verbeteren door een groen plantsoen, centraal gelegen in het plangebied, aan te leggen.

---

### Plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bloemgracht, aan de oostzijde door de H. Gerhardstraat, aan de zuidzijde door de Talmabuurt en Klauwershoek en aan de westzijde door de Zaan. De omgevingsvergunning, die vorig jaar is aangevraagd, betreft fase 1 van het project tussen de H. Gerhardstraat en de Oostzijde – A.F. de Savornin Lohmanstraat.



*Figuur 1 Plangebied*

### Stedenbouwkundige opzet

De oost-west ligging van de huidige Peperstraat blijft gehandhaafd, maar de huidige inrichting van de straat wordt voor een groot deel vervangen door een centraal gelegen groene ruimte. Het onbebouwde middendeel zal daardoor breder worden dan in de huidige situatie. In het eindbeeld zal hier een langwerpige plantsoen ontstaan, met aan weerskanten een weg. Aan de westkant van het plantsoen komt hoogbouw, met enkele hoogteaccenten. Aan de oostzijde van het plantsoen komt ook een hoogteaccent, met een maximale bouwhoogte van 34,5 meter. In dit pand wordt de mogelijkheid geboden voor de vestiging van een horecagelegenheid op de begane grond, met een terras aan het plantsoen. Tussen de hoogte accenten komen aan weerszijde van het plantsoen appartementengebouwen en een strook grondgebonden woningen. De appartementengebouwen langs het plantsoen worden maximaal 6 laags met op de koppen een extra laag.

De ondergrondse parkeergarage komt voor het overgrote deel te liggen onder de centraal gelegen plantsoen en de aan weerskanten daarvan gelegen wegen. Het aan de oostzijde geprojecteerde hoogteaccent wordt boven de ingang van de parkeergarage gebouwd. De in- en uitrit van de parkeergarage is via een hellingbaan bereikbaar vanaf de H. Gerhardstraat.

Het hieronder weergegeven figuur is een impressie van het eindbeeld



*Figuur 2 artist impression nieuwe Peperstraat (bron PPHP)*

#### Wonen

De plannen voorzien in een forse toename van het aantal woningen van 122 naar maximaal 571 woningen. In het plan is een grote diversiteit naar woningen opgenomen. Zo komen er naast sociale huurwoningen ook woningen in het middeldure segment en vrije sector zowel huur als koop en een deel van de sociale huurwoningen worden zorgwoningen. Hiermee voldoet het bouwprogramma aan de voorwaarden, opgenomen bij de besluitvorming in 2019 over het Gebiedsperspectief Centrum Oost. Het programma waarin het bestemmingsplan voorziet heeft als doelgroepen voor wat betreft de sociale huurwoningen één- en tweepersoonshuishoudens. Het plan voorziet ook in grondgebonden eengezinswoningen.

#### Verkeer

De hoofdonthoofding van de Peperstraat bevindt zich aan de oostkant vanaf de H. Gerhardstraat (s155) Daar is in noordelijke en zuidelijke richting aansluiting op hoofdinfrastructuur. Als gevolg van de nieuwbouwontwikkeling zal er ten opzichte van de huidige toestand een toename zijn van ca. 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is passend bij de aanwezige infrastructuur in en rondom het plangebied.

Na voltooiing van de herontwikkeling van de Peperstraat, die aansluit bij de ambities van het in 2021 vastgestelde Zaans Mobiliteitsplan 2040 (hierna: ZMP), wordt uiteindelijk een duidelijke afname van het verkeer op de Peperstraat verwacht. Dit wordt bereikt door:

- het afvangen van zoekverkeer naar parkeerplaatsen door aan het begin (zijde H. Gerhardstraat) van de Peperstraat de in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage te situeren en geen parkeerplaatsen meer op maaiveld te creëren.
- meer ruimte voor de fietser en voetganger;
- een lagere maximumsnelheid (30 km/uur), waarvoor inmiddels verkeersbesluit is genomen;
- de inzet van deelmobiliteit;

Daarnaast is het de bedoeling om in het kader van de herontwikkeling van heel Centrum Oost mitigerende verkeersmaatregelen te treffen om het doorgaande en zoekende autoverkeer in de Peperstraat en het centrum verder terug te dringen. Voorbeelden hiervan zijn de invoering van gereguleerd parkeren in heel Centrum Oost, waaronder ook de Peperstraat zelf, en het verleggen van de route van regionale bussen richting het station, waardoor alleen nog lokale bussen door de Peperstraat.

### Parkeren

Het plangebied is in het ZMP gelegen in de A-plus zone. Dergelijke gebieden worden in het ZMP aangemerkt als centra met een hoogstedelijke kwaliteit. In gebieden met deze typering staat de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde centraal, met de nadruk op voetgangers en fietsers. Het autoverkeer wordt zoveel als mogelijk aan de randen opgevangen. Om de hiervoor beschreven uitgangspunten te kunnen verwezenlijken is in het ZMP bepaald dat in gebieden gelegen A-plus zones er mag worden afgeweken van de parkeernormen, zoals deze zijn vastgelegd in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. In het ZMP (blz. 96) is bepaald dat in de A-plus zone niet een minimumnorm geldt, maar een maximumnorm. Op basis van het bovenstaande is het maximaal te realiseren aantal parkeerplaatsen voor het project Peperstraat bepaald op 334. Voor de normering is hierbij uitgegaan van de meest recente parkeernormen van het CROW voor een hoogstedelijk centrumgebied. Argumenten hiervoor zijn:

- de nabijheid van het centrum en het NS station van Zaandam,
- het betreft een gebied in transformatie van schil naar centrum met een eigentijdse (lagere) mobiliteitsvraag,
- de nabijheid van (in de toekomst) van een hoogwaardige openbaar vervoer aan de oostzijde ter hoogte van de Peperstraat,
- de meest recente richtlijnen van het CROW geven een lagere parkeervraag aan dan de huidige normen in het parkeerbeleid en
- de uitgangspunten van het ZMP.

Balans	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Roepavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Parkeervraag bezoekers	78,3	78,3	140,9	156,6	125,3	94,0	125,3	109,6
Parkeervraag bezoekers	53,5	93,9	116,5	0,0	203,4	100,5	194,4	229,5
Parkeervraag werkers	81	125	3,9	0,0	6,2	9,4	3,3	8,4
Parkeervraag lokaal (afgerond naar boven)	137	183	315	157	334	305	323	327
Parkeer aanbod garage	334	334	334	334	334	334	334	334
Parkeerbalans	+197	+151	+19	+177	+0	+29	+27	+17

Figuur 3 Parkeerbalans nieuwe situatie

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is ervan uitgegaan dat de parkeergarage door de verschillende doelgroepen op verschillende tijdstippen kan worden gebruikt. Met het dubbelgebruik van de beschikbare parkeercapaciteit in de garage kan overloop naar omliggende gebieden worden beperkt.

Voor het fietsparkeren worden in de woongebouwen gemeenschappelijke fietsenstallingen gerealiseerd. De fietsparkeerplekken voor de bezoekers worden in de openbare ruimte in de nabijheid van de woongebouwen gerealiseerd.

### Cultuurhistorie

In het kader van de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied zijn er twee cultuurhistorische verkenningen voor het plangebied opgesteld. In juli 2016 is de cultuurhistorische verkenning "Het historische hart van Zaandam" opgesteld ten behoeve van de planvorming voor Centrum-Oost. In dit document is een groot deel van de bebouwing rondom dam/sluis, Klauwershoek en Zuiddijk hoog gewaardeerd. De bebouwing aan de Peperstraat is als gemiddeld gewaardeerd, variërend van karakteristiek, via basisorde tot indifferent. De Beatrixoren wordt tot de basisorde gerekend. Basisorde houdt in dat deze panden geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Behoud van de hoofdvorm is gewenst, maar veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering zijn

toegestaan. Bij de voorgevels en gevels grenzend aan openbaar gebied zou behoud van de oorspronkelijke karakteristiek uitgangspunt moeten zijn.

Aanbevelingen uit deze verkenning heeft het Gebiedsperspectief Centrum Oost (2019/3233) geïnspireerd om de nadruk te leggen op de samenhang van de Klauwershoek en aansluitingen op de omgeving. In deze plannen moet de Beatrixtoren plaatsmaken voor een nieuwe woontoren. De cultuurhistorische waarde van de Peperstraat en Beatrixtoren is niet verder onderzocht in dit proces.

Naar aanleiding van een, door de raad aangenomen motie (onderzoek Beatrixtoren, 12 nov 2019) werd in 2019 opdracht gegeven voor de opstelling van een cultuurhistorische waardestelling naar de Beatrixtoren. In de motie werd de Raad opgedragen om, in afwachting van de resultaten van het onderzoek naar de cultuurhistorische waarde, een voorbeschermde status aan de Beatrixtoren te geven, opdat niet tot sloop werd overgegaan voordat het bedoelde onderzoek was afgerond en voordat de raad er een oordeel over had kunnen geven. Tevens werd het college verzocht om de stedenbouwkundigen, die zich bezighouden met het ontwerp van de vernieuwde Peperstraat, op de hoogte te stellen van het onderzoek en hen te vragen een eventuele monumentenstatus van de Beatrixtoren te betrekken in hun plannen.

Naar aanleiding hiervan is in december 2019 een cultuurhistorische waardestelling opgesteld, specifiek voor de Beatrixtoren. Hieruit blijkt dat de Beatrixtoren monumentaal waardig is. De cultuurhistorische waardestelling concludeert dat de Beatrixtoren uit 1961 een hoge zeldzaamheidswaarde, een zeer hoge ensemblewaarde (van het gebouw, openbare ruimte en brug) en een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Ook is gesteld dat het gebouw en zijn directe openbare ruimte fungeert als een prominente en zichtbare herinnering aan de naoorlogse modernisering van de omgeving van de dam. De Beatrixflat is een karakteristiek gebouw op een prominente plaats, een icoon van het optimisme van de wederopbouw. Met sloop wordt een interessant deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van Zaanstad uitgewist. De Beatrixtoren is echter niet vooraangevraagd tot monument omdat het de planvorming in de weg zou staan.

Naast de cultuurhistorische waardering en de eerste cultuurhistorische verkenning op gebiedsperspectief voor Centrum Oost van 2019, is in juni 2020 de cultuurhistorische verkenning "Peperstraat Zaandam" opgesteld. In deze laatste verkenning wordt ook het gebied van de Peperstraat van cultuurhistorische waarde geacht in het kader van de Wederopbouw periode. In de verkenning worden de afzonderlijke gebouwen per blok wisselend gewaardeerd. De Beatrixtoren is van hoge architectuurhistorische waarde geacht en heeft zeldzaamheidswaarde voor Zaanstad als eerste hoogbouw. Ook heeft het gebouw hoge cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en zijn relatief gaaf. Door deze hoge waarden van de Beatrixtoren is ook aanbevolen om deze te behouden.

#### *Stedenbouwkundige overwegingen sloop-nieuwbouw Beatrixtoren:*

In het raadsvoorstel inzake het Ruimtelijk Programma van Eisen van 25 november 2021 (2021/21762) werden de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere beoogde doelen van de herontwikkeling en de conclusie was dat de huidige gebouwen, inclusief de Beatrixtoren, niet behouden kunnen blijven. De gemeenteraad nam bij het nemen van het besluit opnieuw motie aan om alternatieven voor de sloop van de Beatrixtoren (nogmaals) te onderzoeken en te heroverwegen. In 2021 is door de toenmalige maakmeester Frits Palmboom en de gemeente Zaanstad een 'Stedenbouwkundige waardestelling Peperstraat en Beatrixtoren' opgesteld, waarin de afweging tot sloop van de Beatrixtoren is onderbouwd vanuit een stedenbouwkundig perspectief waarin de cultuurhistorie is meegenomen. Hierin is onder andere geconcludeerd dat de huidige context de dominante verkeersfunctie niet meer passend is in de omgeving. Het optimistische karakter van de vormgeving (architectuur) heeft veel van zijn glans verloren. De vorm verwijst naar een functie, die niet meer klopt. Juist de grootschaligheid en het infrastructurele karakter zijn problematisch geworden. In dit stuk is geconcludeerd dat de nieuwe stedenbouwkundige waarden van het plan als geheel opwegen tegen het slopen van de cultuurhistorisch waardevolle Beatrixtoren.

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- het toevoegen van woningen aan de stad;
- het creëren van een meer divers woningaanbod;
- het verduurzamen van woningen;
- het verbeteren van de klimaatbestendigheid;
- het creëren van meer ruimte voor voetgangers en fietsers en minder ruimte voor de auto;
- betere aansluiting van de Peperstaat op historische bebouwing in de omgeving en het versterken van de historische lijnen;
- het verminderen van winkelruimte buiten de centrale winkelgebieden;
- het verbeteren van de verbinding tussen het oostelijk en westelijk deel van het centrum
- het komen tot een financieel rendabele ontwikkeling.

Met inachtneming van de bestaande, waardevolle bebouwing aan de Rosmolenbuurt (noordkant), de Talmabuurt (zuidzijde), de historisch Klauwershoek en de historische Oostzijdkerk, is de locatie van de Beatrixtoren binnen de plangrenzen en gewenst programma de meest geschikte locatie om verdichting in de vorm van een hoge woontoren te laten plaatsvinden. Als alternatief voor de nieuwbouw is ook de mogelijkheid van renovatie van huidige Beatrixtoren onderzocht. Uit onderzoek is gebleken dat het in een staat brengen van het gebouw om te voldoen aan de huidige eisen ontzettend duur is en bovendien zo ingrijpend is dat dit niet leidt tot behoud van de architectonische waarde van het gebouw. De hoge cultuurhistorische waarde, namelijk het verhaal dat de Beatrixtoren vertelt als eerste hoogbouw de Zaanstreek en radicale vormen van stadsvernieuwing, zou echter wel overeind blijven bij renovatie.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt staat behoud van de cultuurhistorisch waardevolle Beatrixtoren voorop. Dit staat in tegenstelling tot het stedenbouwkundig oogpunt, waar ingezet wordt op een nieuwe woontoren ten behoeve van stedenbouwkundige verbetering van de gehele straat.

In de huidige planopzet zijn, overeenkomstig het door de raad vastgestelde Ruimtelijk Programma van Eisen, de stedenbouwkundige waarden, zoals hiervoor aangegeven, uitgangspunt geweest.

#### Klimaatadaptatie

##### *Hittestress*

Door het realiseren van een plantsoen in het gebied en het ter plaatse terugbrengen van het maaiveldparkeren van auto's in het gebied treedt er qua hittestress een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie op. Overeenkomstig het beleid zal in de nieuwe situatie op het centraal gelegen plantsoen een boomkroonbedekking van 30% zijn, zodat in het geval van extreme hitte er in de buitenruimte een schaduwrijke verblijfplaats is. In de aanlooproutes er naar toe zal de boomkroonbedekking 20% zijn.

##### *Droogte*

Met de realisatie van het project wordt sterk ingezet op het vergroenen van het gebied. Zo komt er groen op de platte daken (ca. 5.600 m<sup>2</sup>) en wordt er een plantsoen aangelegd (ca. 5.000 m<sup>2</sup>). Zowel de groene daken als het plantsoen op het dak van de parkeergarage zullen zodanig worden uitgevoerd dat het regenwater in beginsel ter plaatse wordt vastgehouden. De daken en het plantsoen zullen zodanig worden uitgevoerd dat er een neerslagtekort van 300 mm kan worden overbrugd.

##### *Wateroverlast*

Om de wateroverlast tegen te gaan zullen de groene daken en het plantsoen zodanig worden uitgevoerd dat deze bij zware buien in het eerste uur 70 mm van het regenwater binnen het project kunnen opvangen.

##### *Overstromingen*

In de klimaatstresstest, die is uitgevoerd en als bijlage 13 aan de Toelichting van het Bestemmingsplan Peperstraat, wordt geconcludeerd "dat de kans op wateroverlast bij overstroming zeer klein is. De kans op overstroming is voor dit gebied al extreem klein en daarnaast liggen de vloerniveaus van de begane grondvloer van de woningbouwblokken boven het laagste punt van het omringend maaiveld." Bij de hellingbaan, die als ingang van de parkeergarage dient, kan een gering risico optreden. In het rapport over de klimaatadaptatie wordt daarom geadviseerd een maatregel op straatniveau te treffen, zodat het regenwater niet zonder meer de parkeergarage kan instromen.

#### Duurzaamheid

De nieuwbouw zal voldoen aan de wettelijke gestelde eisen wat betreft de landelijke normen op basis van de Beng (Bijna energie neutrale gebouwen). Dit betekent o.a. dat de gebouwen niet op het aardgasnet worden aangesloten. Op een deel van de platte daken zullen zonnecollectoren worden geplaatst. Voorts zullen een deel van de platte daken, zoals hiervoor al aangegeven als groene daken worden uitgevoerd, die zorgen voor het vasthouden en geleidelijke afvoer van water na regenval.

#### Geluid

Bij de berekening van de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen aan de Peperstraat is als uitgangspunt genomen dat de maximum snelheid op de Peperstraat 30 km/ per uur is. Het verkeersbesluit hiertoe is inmiddels genomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor een deel van de nieuw te bouwen woningen aan de H. Gerhardstraat als gevolg van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er moeten daarom hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaai worden vastgesteld. Het verlenen van hogere waarden, zoals opgenomen in het ontwerpbesluit hogere waarden geluid is conform de Wet geluidhinder en voldoet aan het betreffende gemeentelijk beleid. Met het verlenen van hogere waarden blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast blijkt dat in voor een beperkt aantal woningen de maximaal toelaatbare grenswaarde wordt overschreden. Deze woningen worden van een dove gevel voorzien. Overeenkomstig het beleid van de gemeente mag slechts één de van gevels als een dove gevel worden uitgevoerd. In dove gevels mogen geen te openen delen aanwezig zijn. In de Regels van het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### Natuur

##### *Flora en fauna*

In de huidige situatie zijn 79 bomen aanwezig. In verband met de bouwplannen zullen er 66 moeten worden verwijderd, 13 zullen worden gehandhaafd als deze in goede staat verkeren. Van de 66 te verwijderen bomen kunnen er 32 bomen volgens onderzoek mogelijk verplant worden naar een andere locatie.

Voor de plannen van de openbare ruimte wordt er naar gestreefd om in de eindsituatie het huidige aantal van 79 bomen te handhaven. In de volgende fase van de planvorming zal het ontwerp van de buitenruimte verder worden uitgewerkt, waarbij het gemeentelijk Bomenbeleidsplan wordt gevolgd.

Bij het ontwerp zal de zogenoemde boomkroonbedekking nog belangrijker zijn 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. 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.



Bij de gebouwen wordt de beplanting toegepast, die insecten, zoals vlinders en bijen, aantrekken. Ter plaatse van de galerijen aan de achterzijde worden zogenoemde groene gevels gerealiseerd, die ook zorgen voor een schaduwwerking op de galerijen en balkons. En in de gevels worden in de nieuwe situatie ook nestkasten gerealiseerd voor vleermuizen.

#### Soortenbescherming

Naar aanleiding van de quickscan Natuur is vervolg onderzoek gedaan naar vleermuizen, de gierzwaluw en de huismus. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat de nestmogelijkheden voor de gierzwaluw niet worden aangetast met deze ontwikkeling. Wat betreft de huismus is er een nest aangetroffen in het projectgebied. Om deze reden wordt gesteld, dat na het verkrijgen van de ontheffing Wet natuurbescherming, de (sloop)werkzaamheden rondom het woonblok, waar het nest van de huismus is aangetroffen, buiten het broedseizoen van de huismus te laten plaatsvinden.

Voor de vleermuizen geldt de (sloop)werkzaamheden buiten de winterslaaperperiode (1 november tot 12 april) de verblijfplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt te maken en voldoende alternatieve verblijfplaatsen voor de vleermuizen aan te brengen, tijdens zowel de bouw- als gebruiksfase.

Als voorwaarde geldt hier, dat voordat de hiervoor vermelde acties in gang kunnen worden gesteld, de inmiddels bij de provincie aangevraagde ontheffing, verkregen moet zijn.

#### Stikstof

Voor zowel de bouw- als de gebruiksfase zijn onderzoeken gedaan naar de stikstofdepositie. Voor beide fases geldt dat wordt voldaan aan de wettelijke norm van 0,00 mol/ha/per jaar.

#### Wind

Omdat het bouwplan voorziet in een aantal gebouwen hoger dan 30 meter is een windonderzoek noodzakelijk geacht op basis van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 (Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat kan worden voldaan aan de eis van een minimaal matig windklimaat, zoals opgenomen in de aangehaalde NEN norm. Bij de bouw zal moeten worden voldaan aan de eisen voortvloeiende uit de windonderzoeken, dit is vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

#### Openbare Ruimte

Zoals hiervoor al aangegeven maakt de herontwikkeling van de Peperstraat en dan met name de realisering van de grote ondergrondse parkeergarage een volledige vernieuwing van de openbare ruimte met een veel hogere verblijfskwaliteit mogelijk. Er komt meer ruimte voor groen, voetgangers en fietsers, wat zal zorgen voor meer verkoeling in de zomer, betere opvang van water bij extreme neerslag en meer stimulans voor ontmoeting, recreatie en beweging. Het bestemmingsplan schept hier de mogelijkheid voor. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit onderdeel van de herontwikkeling uitgewerkt worden in een afzonderlijk Plan Openbare Ruimte.

#### Milieueffectrapportage

Op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is het noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Hierbij moet aandacht besteed worden aan de plaats van het project, de kenmerken van het project en de kenmerken van het potentiële effect op het milieu. De Europese richtlijn m.e.r. benoemt vereisten in welke gevallen en op welke wijze een milieueffectrapportage (MER) moet worden uitgevoerd. In overige gevallen moet op grond van vaste jurisprudentie de beoordeling op een andere wijze worden uitgevoerd. Indien uit die beoordeling blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn, moet alsnog een MER opgesteld en m.e.r.-procedure doorlopen worden.

Het project Peperstraat valt niet binnen de gevallen waarvoor wettelijk is vastgelegd dat voor het project of het bestemmingsplan een milieueffectrapportage (MER) opgesteld en een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Om wel een m.e.r.-beoordeling uit te voeren, is de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Peperstraat locatie opgesteld, zie bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit de opgestelde aanmeldnotitie blijkt dat het project Peperstraat niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het college heeft daarom besloten geen MER te laten opstellen en geen m.e.r.-procedure op te starten.

### **Draagvlak**

In de zomer van 2019 zijn de voornemens tot de herontwikkeling van de Peperstraat gepresenteerd aan de zittende bewoners en de naaste omgeving. Ook is toen de website vernieuwingpeperstraat.nl gestart.

Met o.a. de coronapandemie als vertragende factor heeft de raad in november 2021 ingestemd met het Ruimtelijk Programma van Eisen (hierna RPvE) voor het project Peperstraat. Met de vaststelling van het RPvE zijn de spelregels voor de bebouwing en de inrichting openbare ruimte vastgelegd voor de verdere planvorming. Dit vastgestelde RPvE voorziet in de sloop van de Beatrixtoren. Daarnaast heeft de raad bij de vaststelling van het RPvE aandacht gevraagd voor participatie met betrokkenen.

In paragraaf 5.1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de wijze van participatie met de verschillende belangengroepen. Zowel voor fase I van de herontwikkeling van de Peperstraat als voor fase II zijn er veel bijeenkomsten gehouden voor zowel de huidige bewoners van de straat zelf als de bewoners van de directe omgeving. Dat heeft tot enkele aanpassingen in het plan geleid.

Daarnaast is er in 2022 en 2023 veel structureel contact geweest tussen belanghebbenden, zoals vertegenwoordigers van VvE's en bewonersverenigingen (het Peperstraatoverleg) en de ondernemer van de Fabriek. Zowel de ontwikkelaar als de gemeente hebben gedurende deze hele fase regelmatig informatie verstrekt door middel van nieuwsbrieven en via websites. Ook is het gemeentelijke projectteam voor iedereen altijd bereikbaar middels e-mail en wekelijkse spreekuren in de straat zelf.

### **Zienswijzen**

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor fase 1 zijn er 20 zienswijzen ingediend.

De onderwerpen die bij meerdere zienswijzen naar voren komen zijn:

- voor het behoud van de bestaande bebouwing en dan met name de Beatrixtoren;
- in de nieuwbouw veel kleine woningen;
- de ondergrondse parkeergarage biedt onvoldoende plek om ook ruimte te bieden aan bezoekers van het centrum;
- de grote financiële risico's die gepaard gaan met specifiek de parkeergarage en het verleggen van de te verplaatsen gasleiding;
- de komst van een grote supermarkt;
- de toekomstige verkeerssituatie;
- de schaduwwerking van de geplande nieuwbouw voor de bestaande appartementen in de gebouwen aan De Boeg.

Voor een uitgebreide behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen Peperstraat', die als bijlage is toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

---

### **Aansluiting externe ontwikkelingen**

Niet van toepassing

---

### **Financiële consequenties**

In het raadsbesluit inzake het Ruimtelijke Programma van Eisen Ontwikkeling Peperstraat van 25 november 2021 (2021 /21762) heeft de raad ook een besluit genomen over de financiën, die de gemeente beschikbaar stelt voor dit project. De gemeente heeft begin 2023

met de ontwikkelaar in het plangebied een anterieure overeenkomst gesloten. Met de gemaakte afspraken in de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal verzekerd.

De financiële risico's voor de gemeente inzake dit project zijn vermeld 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. 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. Door het nemen van dit besluit ontstaan er geen nieuwe financiële risico's.

---

#### **Juridische consequenties**

##### *Invoeringswet Omgevingswet*

Op grond van de Invoeringswet Omgevingswet geldt als overgangsrecht dat ontwerpbesluiten die ter inzage zijn gelegd voor inwerkingtreding van de Omgevingswet nog worden afgehandeld op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

##### *Vormvrije m.e.r. beoordeling*

Het besluit dat de vormvrije m.e.r. beoordeling volstaat is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een dergelijke bestissing is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep, tenzij dit besluit een belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Uitsluitend belanghebbenden kunnen hun bezwaren tegen het besluit kenbaar maken in het kader van de wettelijke procedure ten behoeve waarvan het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen, in dit geval de procedure voor het bestemmingsplan.

##### *Geen exploitatieplan*

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal via een andere weg al verzekerd is. Dat is hier aan de orde met de ondertekende anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar.

##### *Coördinatie*

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201109585/1/R1, 23 mei 2012, gemeente Wormerland) volgt dat als de omgevingsvergunning gebaseerd is op het vast te stellen nieuwe bestemmingsplan, de gemeenteraad eerst moet besluiten over dat bestemmingsplan voordat de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders wordt verleend.

##### *Bevoegdheden*

De bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan ligt op grond van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad. Het verlenen van de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden geluid en het besluit over de m.e.r. beoordeling is een bevoegdheid van het college.

##### *Crisis- en herstelwet*

Het plan/project voor de woningen in het plangebied Peperstraat valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Een voordeel hiervan is een snellere beroepsprocedure en agendering bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor de omgevingsvergunning van fase I als daarvoor de coördinatieregeling wordt toegepast, zoals de gemeente met de ontwikkelaar is overeengekomen en vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

---

**Communicatie/vervolgtraject**

- Na besluitvorming worden de gecoördineerde besluitstukken (het bestemmingsplan samen met het besluit omgevingsvergunning voor fase 1 en het besluit hogere waarden geluid) 6 weken ter inzage gelegd.
- De terinzagelegging van de stukken wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het Zaanstad Stadsblad.
- De digitale versie van het bestemmingsplan is daarna beschikbaar via de website [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/) Op de gemeentelijke website [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl) zal hiernaar worden verwezen. De papieren versie kan op afspraak worden ingezien op het stadhuis;
- De gecoördineerde besluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning en besluit hogere waarden) worden ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Raadsbesluit**


De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Peperstraat", zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479. STED3928BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van donderdag - 10 juli .....- 2024

De griffier,

  
Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door griffier.

