

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze Nota van beantwoording zienswijzen heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend in verband met het voornemen van burgemeester en wethouders van de gemeente Edam-Volendam om het bestemmingsplan 'Hoogstraat 4-8' ter besluitvorming voor te dragen aan de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogstraat 4-8' heeft vanaf 22 december 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in de Staatscourant van 16 december 2020 en op de website van de gemeente Edam-Volendam. Het ontwerpbesluit met de relevante stukken heeft 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Edam-Volendam en is op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen, samengevat, beantwoord en per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een zienswijze hebben gegeven niet bij naam te noemen.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend, die beide ontvankelijk zijn.

1. Vereniging Oud Edam, 28 januari 2021
2. Spuistraat advocaten, 28 januari 2021

1.3 Algemeen deel

De binnenstad van Edam is bij besluit van de minister van 23 augustus 1977 aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 20 Monumentenwet (oud). Voor vrijwel het hele gebied dat onder de aanwijzing valt is destijds een beschermend bestemmingsplan vastgesteld. Op dit moment geldt nog het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Edam 2016.

	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Zienswijze 1		
a	<p>Het plan houdt onvoldoende rekening met de cultuurhistorische waarden van de binnenstad.</p> <p>De nokrichting van het samengevoegde pand no 8 parallel aan de Hoogstraat conflicteert met de ritmiek en structuur van de gevelwand, en de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. In de vorige situatie was dat ook zo maar toen werd dat nog gerechtvaardigd door de openbare en maatschappelijke functie van het pand.</p>	<p>Er is in het bestemmingsplan heel veel aandacht besteed aan een zorgvuldige inpassing van het plan in het beschermd stadsgezicht van Edam. Speciaal hiervoor is aan het bureau The Missing Link gevraagd een cultuurhistorische onderbouwing op te stellen. Zowel in de toelichting bij het plan als in de cultuurhistorische onderbouwing van The Missing Link, is uitgebreid stilgestaan bij de cultuurhistorische waarden van het gebied en bij de wijze waarop het bouwplan daarin kan worden ingepast.</p> <p>In de oude situatie was de nokrichting ook parallel aan de Hoogstraat. Dat beeld is teruggebracht. Het feit dat de functie van het gebouw verandert is daarbij niet relevant. Het ontbreken van een maatschappelijke functie zegt niets over de vraag of het beschermd stadsgezicht al dan niet aangetast wordt: de bescherming is immers gericht op stedenbouwkundige en architectonische aspecten, niet op de functie van gebouwen. Voorts is in het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht nergens als waarde beschreven dat een nokrichting van een gebouw haaks op de weg moet zijn. In het beschermd stadsgezicht van Edam komen zowel nokrichtingen haaks op als parallel aan de straat voor.</p>
b	<p>Het volume van dit pand wijkt af van de omgeving, detoneert daarom met de omgeving en doet geweld aan de afleesbaarheid van Edam.</p>	<p>In het beschermd stadsgezicht komen gebouwen van verschillende volumes en</p>

		<p>kaprichingen voor. Door die variatie ook in de nieuwe situatie aan te houden, doet het nieuwe beeld organisch en niet planmatig aan. Het gegeven dat een gebouw qua volume afwijkt van panden in de omgeving, maakt nog niet dat deze detoneert met de omgeving. Hier spelen ook zaken als rooilijn, architectuur, goot- en bouwhoogte mee. Naar de mening van de gemeente is het plan passend binnen de historische structuur van Edam. Hierbij zij opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsplan minder m³ mogelijk maakt dan het geldende bestemmingsplan.</p>
c	<p>Het ontwerp bestemmingsplan stimuleert niet het verspringen van de achtergevels, hetgeen kenmerkend is voor de bebouwing in Edam.</p>	<p>Alleen voor gebied A wordt in het aanwijzingsbesluit aangegeven dat de achtergevel soms bepalend kan zijn om panden in te voegen. Het verspringen van de achtergevel wordt evenwel niet benoemd als waarde. Om die reden wordt het niet noodzakelijk geacht hier in het bestemmingsplan een regeling voor op te nemen. Overigens laat het bestemmingsplan zoals in de zienswijze terecht wordt opgemerkt wel de mogelijkheid tot verspringende achtergevels. Tevens wordt grotendeels aangesloten bij de achtergevelrooilijn uit het geldende bestemmingsplan.</p>
d	<p>Omdat het peil bij alle woningen hetzelfde is, is de verwoorde ‘oplopende schaal van bouwhoogte’ schijn</p>	<p>Juist omdat er één peil geldt, met verschillende toegekende en oplopende maximale goot- en bouwhoogtes (oplopend vanaf nummer 4 met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m tot een goothoogte van 7,5 m en een bouwhoogte van 11 m ter plaatse van nummer 8), gerekend</p>

		vanaf dat peil, is sprake van een oplopende schaal van bebouwing.
e	De vereniging vindt het ongewenst dat het brandweerterrein grotendeels wordt onttrokken aan de openbare ruimte hetgeen ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de stad. Ook wordt een maatschappelijke bestemming voorgestaan zodat er (op termijn) een bijdrage geleverd kan worden aan de leefbaarheid.	Het voormalige terrein van de brandweerkazerne blijft grotendeels openbaar toegankelijk, m.u.v. de woningen en de erven/tuinen. De gemeente volgt de vereniging niet dat het onttrekken van een maatschappelijke bestemming de leefbaarheid van de stad aantast. Sterker nog, de leefbaarheid wordt verbeterd door de toevoeging van woningen met ramen die zicht geven op het binnenterrein wordt de sociale veiligheid geborgd. De leefbaarheid wordt juist verbeterd door het realiseren van een woonhof met toevoeging van groen.
f	De vereniging acht het moment waarop een cultuurhistorische onderbouwing is opgesteld (nl. ná voorontwerp bestemmingsplan) onjuist, dit had eerder gemoeten als onderdeel van de prijsvraag. De vereniging deelt de conclusies van het rapport niet. Het plan benut niet de kansen die er zijn om te komen tot een plan dat de waarden van het beschermd stadsgezicht versterkt en zich op natuurlijke wijze voegt naar de aanwezige historie.	De volgorde is een keuze van de gemeente die valt binnen zijn beleidsruimte. De gemeente vond het belangrijk de input van de bewoners te ontvangen en die input als ontwerpprincipes mee te geven in de prijsvraag. Het cultuurhistorisch rapport is opgesteld als verdere onderbouwing van de vastgestelde uitgangspunten als onderdeel van het bestemmingsplan. Dit rapport bevestigt dat deze uitgangspunten tot een cultuurhistorisch verantwoord plan leiden, waarbij met respect is omgegaan met de waarden van het beschermd stadsgezicht. De opzet van de gemeente is niet om de oude situatie te herstellen maar om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken die passend is in cultuurhistorische context. Dat past ook in de bedoeling van de aanwijzing. Wij verwijzen naar de

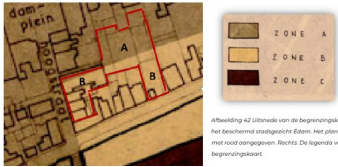
		<p>passage in het Aanwijzingsbesluit op blz. 12:</p> <p>“Deze globale indeling in klassen kan gelden als een uitgangspunt voor de nadere uitwerking van de beschermende maatregelen, die op grond van artikel 37, lid 5 van de wet op de Ruimtelijke Ordening getroffen moeten worden. Wel wordt er met nadruk op gewezen dat deze indeling niet meer dan een schematische weergave van de aanwezige waarden is.</p> <p>Een nadere uitwerking van het beschermde stadsgezicht zal dienen plaats te vinden in een bestemmingsplan ex. artikel 37' lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierbij wordt vooropgesteld, dat een bescherming ex. artikel 20 van Monumentenwet geen bevrozing van de gegeven situatie inhoudt.</p> <p>In het totale beschermde stadsgebied (A+B+C-gebied) zullen nieuwe ontwikkelingen zich in het historische stratenpatroon voegen en zich voor wat betreft de hoogte aan de bestaande bebouwing aanpassen. In het A+B-gebied zal naast de rooilijn en de hoogte de bescherming op de differentiatie en de schaal van de bestaande bebouwing gericht zijn, benevens op detaillering, groenvoorziening en materiaalgebruik van de openbare ruimte.</p> <p>In het A-gebied zullen daarnaast ook vormgeving, gevelindeling, bekapping, bouw materiaal en soms de achtergevelrooilijn van belang zijn om de nieuw te bouwen panden zo goed</p>
--	--	---

		<p>mogelijk in de naaste omgeving te kunnen invoegen.</p> <p>De vereniging onderbouwt niet waarom/ met welke onderdelen van het cultuurhistorisch rapport ze het niet eens is.</p> <p>Zoals aangegeven, verhoudt het bestemmingsplan alsook het initiatief zich tot de omschreven waarden van het beschermd stadsgezicht, hetgeen met een cultuurhistorische onderbouwing nader is aangetoond ('Cultuurhistorische onderbouwing Hoogstraat 4-8 Edam, The Missing Link, 2020-12-09)</p>
Conclusie: de zienswijze van de Vereniging leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan		
Zienswijze 2		
	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a	De gemeente gaat er ten onrechte van uit dat op het bestemmingsplan de Crisis- en Herstelwet van toepassing is, omdat het plan niet voorziet in meer dan 11 woningen	<p>Op basis van de regels zijn meer dan 11 woningen mogelijk, namelijk maximaal 14 (zie artikel 11 sub f en 12.3 van de planregels en blz. 19 van de toelichting).</p> <p>Daarom is de Crisis- en Herstelwet wel van toepassing.</p>
b	Namens client geeft reclamant aan dat client niet betrokken is bij de gesprekken.	<p>Zoals vermeld in de toelichting bij het bestemmingsplan heeft er uitgebreid overleg plaatsgevonden met bewoners en ondernemers (zie blz. 36 en 70 van de toelichting). Daarnaast zijn er twee nieuwsbrieven uitgebracht (laatste dateert van december 2020) waarin informatie is verstrekt over de voortgang van de ontwikkeling.</p> <p>Bij brief van 6 juni 2018 zijn belanghebbenden bij het centrum van Edam, uitgenodigd voor twee participatieavonden. Op 11 juni</p>

	<p>Reclamant merkt op dat men slechts 3 dagen heeft gekregen om te reageren aangezien Edam Vitaal pas laat aan de bewoners bekend is gemaakt. Reclamant vraagt zich dan ook af in hoeverre men daadwerkelijk de gelegenheid heeft gehad om mee te kunnen denken.</p>	<p>2018 werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mee te denken, te brainstormen over mogelijke functies op de locatie aan de Hoogstraat. De participatieavond op 21 juni was erop gericht om een integrale visie (nu bekend als Edam Vitaal) te ontwikkelen op de ontwikkelingen in het centrum. Na deze participatieavonden is er op individueel niveau met belanghebbenden verder gesproken over het ontwikkelen van een integrale visie. Dit heeft geleid tot een concept visie waarvoor opnieuw op 27 september 2018 een participatieavond is georganiseerd. Op 22 november 2018 heeft de gemeenteraad vervolgens besloten om de Visie Edam Vitaal vast te stellen.</p> <p>Na vaststelling van Visie Edam Vitaal is de herontwikkeling van de Hoogstraat concreet in gang gezet. Met de Visie Edam Vitaal, gemeentelijk beleid en regelgeving en alle andere informatie die uit de participatie is gekomen is het ontwikkelingskader opgesteld. Daarnaast is er een aanbestedingsdocument opgesteld voor de aanbesteding om te komen tot een keuze voor een ontwikkelaar. Beide documenten zijn op 14 februari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is de</p>
--	--	---

		<p>aanbestedingsprocedure in gang gezet. Ook in de aanbestedingsprocedure hebben de verschillende belanghebbenden een rol gekregen. Er waren namelijk twee jurycommissies die de inschrijvingen hebben beoordeeld. De twee commissies waren samengesteld uit enerzijds het bestuur (twee college- en twee raadsleden) en anderzijds de stakeholders (een vertegenwoordiger van direct omwonenden bewonersgroep de Vuurvogels, een vertegenwoordiger van vereniging Oud Edam, een vertegenwoordiger van de Ondernemersvereniging). Zij hebben in twee rondes bestaande uit een opiniërende avond, een week bedenk- en overlegtijd, en een beslissingsavond de inschrijvingen beoordeeld.</p> <p>Conform de door de gemeenteraad vastgestelde aanbestedingsprocedure is de ontwikkeling op 21 mei 2019 officieel aan een ontwikkelaar HSB Bouw B.V. gegund. Na gunning heeft de ontwikkelaar het participatietraject van de gemeente overgenomen en voortgezet. Zo zijn er door de ontwikkelaar op 18 september 2019 en 11 maart 2020 bewonersavonden georganiseerd om de bewoners bij te praten omtrent de voortgang van het</p>
--	--	---

	<p>De terinzagetermijn is ingekort doordat een deel van de terinzagelegging samenviel met de kerstperiode.</p>	<p>project. En ook met de overige belanghebbenden heeft de ontwikkelaar verschillende overleggen gevoerd.</p> <p>Tevens zijn er gedurende het ontwikkelproces diverse nieuwsbrieven gestuurd om de omwonenden op de hoogte te houden van het ontwikkelproces en de planvorming. Ook is er een website (www.thuishavenedam.nl) gelanceerd waar omwonenden informatie kunnen vinden over de planvorming.</p> <p>Dit is niet het geval; ook tijdens de kerstperiode bestond gelegenheid een zienswijze in te dienen.</p>
c	De sloop van het pand is onwettig gebeurd; ook de aanbestedingsprocedure heeft op onjuiste wijze plaatsgevonden.	Beide genoemde punten vallen buiten het bestek van het bestemmingsplan.
d	Een onderbouwing voor de noodzaak om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen ontbreekt.	De aanleiding en noodzaak zijn in zowel hoofdstuk 1 als hoofdstuk 2 van de toelichting beschreven. Het gemengde programma past zowel qua functie als volume niet in het geldende bestemmingsplan.
e	Het bestemmingsplan gaat er ten onrechte van uit dat het plangebied ligt in klasse B; het ligt namelijk in klasse A.	Blijkens de afbeelding opgenomen op pagina 23 en 32 (zie hierna) van de Cultuurhistorische onderbouwing van The Missing Link, de Hoogstraat in zone A, maar liggen de panden die deel uitmaken van het plan, in zone B. Een deel van het binnenterrein ligt in zone A. Het gaat dan in concreet om het voormalig politiekantoor- een gemeentelijk monument (dat behouden blijft) en de te slopen loods. Klasse B is een gebied dat van belang is vanwege het patroon van straten, grachten en pleinen, de groenvoorziening en het

		<p>toegepaste materiaal van deze ruimte en de schaal en differentiatie van de bebouwing. Het verschil tussen beide klassen is gelegen in het feit dat het gebied van klasse A ook de afmetingen en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, diepte, bekapping, gevelindeling en de aard van de toegepaste materialen voor wat betreft de bebouwing) van belang is (zie de afbeelding hierna en op blz. 32 van het rapport van The Missing Link).</p>  <p>Overigens is volgens de toelichting op het Aanwijzingsbesluit, de zone-indeling niet meer dan een schematische weergave van de aanwezige waarden (zie blz. 5).</p>
f	<p>De geplande nieuwe woningen staan qua bouwhoogte in geen verhouding tot de oorspronkelijke woningen. Er is zeer afwijkende bouw en de woningen voldoen niet aan het karakter van de woningen in de Hoogstraat. Ook vanaf de Nieuwehaven doen de nieuwe woningen inbreuk aan het beschermd stadsgezicht.</p> <p>Voorts wordt een steeg gepland tussen no 2 en 4, waar nooit een steeg is geweest.</p>	<p>De aanwijzing van een gebied tot beschermd stadsgezicht wil niet zeggen dat er binnen dit gebied geen veranderingen mogelijk zijn (zie blz. 12 van het Aanwijzingsbesluit). Het is bovendien uitdrukkelijk niet de bedoeling dat bescherming leidt tot bevrozing van de situatie. Een nieuwe steeg invoegen is mogelijk met respect voor het historisch stratenpatroon. Wel moet aangetoond worden dat het karakter van het beschermd stadsgezicht niet wordt aangetast en dat nieuwe plannen aansluiten bij de omschreven waarden van</p>

		<p>het beschermd stadsgezicht. Daar voldoet het plan aan, zoals nader onderbouwd in de ‘Cultuurhistorische onderbouwing Hoogstraat 4-8 Edam, The Missing Link, 2020-12-09.</p> <p>De steeg past goed in het dwaalmilieu van de Edamse binnenstad met historische panden, kleine straatjes en steegjes.</p>
g	In het ontwerp bestemmingsplan wordt in het nieuwe binnenterrein een nieuw plein aangelegd hetgeen een aantasting van de historische structuur betekent.	<p>De herinrichting van dit binnenterrein, dat deels openbaar wordt, doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het beschermd stadsgezicht, zoals omschreven in het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht (Ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk, 23 augustus 1977)</p> <p>De historische kern van Edam kenmerkt zich juist door kleine steegjes en meer open plekken zoals nader omschreven in ‘Cultuurhistorische onderbouwing Hoogstraat 4-8 Edam, The Missing Link, 2020-12-09’</p>
h	Het nieuwe plein betekent een inbreuk op de privacy van omwonenden en vermindert de veiligheid.	<p>Deze stelling wordt niet gevolgd; het aanleggen van openbare ruimte hoeft op voorhand niet tot een vermindering van de veiligheid te leiden en evenmin tot een vermindering van privacy. Sterker nog, de toevoeging van woningen met ramen aan de openbare ruimte verhoogt juist de veiligheid, zonder onevenredige gevolgen voor de privacy.</p>
i	In de verkeersberekening wordt ten onrechte uitgegaan dat er in de voorgaande situatie 3 horecagelegenheden waren, maar dat waren er 2.	Voor de verkeersberekening van de voormalige situatie is uitgegaan van de functies die er op basis van het bestemmingsplan mochten

	Ook wordt het politiekantoor meegenomen, maar dat is in 2003 gesloten.	zijn en zoals die er voor het laatst aanwezig waren.
j	Bij de parkeerberekening wordt ook ten onrechte het politiekantoor meegerekend. Ook de brandweer wordt ten onrechte meegerekend nu de auto's op eigen gebied parkeerden. De parkeerdruk in de Hoogstraat zal door het plan onacceptabel toenemen	Het politiekantoor was ter plaatse aanwezig en mocht hier qua bestemming ook aanwezig zijn. De functie verdwijnt nu; ook de bestemming wordt daarvoor aangepast. Daarom is het politiekantoor terecht meegenomen. Ditzelfde geldt voor de brandweer. De totale parkeerdruk wordt voorts bepaald uitgaande van de functies, daarbij is niet relevant of op eigen terrein geparkeerd wordt. Dat een pand enige tijd leeg staat is blijkens jurisprudentie niet relevant (zie ECLI: NL: RVS: 2019: 1574 en ECLI:NL:RVS:2017:3449)
k	Er heeft geen kadastraal onderzoek plaatsgevonden; indien de erfgrans in het midden van de steeg ligt in plaats van tegen Hoogstraat 2 wordt de steeg smaller.	Voor het bestemmingsplan maakt de exacte kadastrale begrenzing hier niet uit, nu hier niet gebouwd wordt en het ook geen deel uit gaat maken van erf/tuin bij de nieuwe woning Hoogstraat 4. Het bestemmingsplan biedt slechts de mogelijkheid de steeg als openbaar gebied te gebruiken, doch dwingt dit niet af.
l	Er ontbreekt een lichtonderzoek vanwege de nieuwe panden op Hoogstraat 4	Er is alsnog een zonnestudie gemaakt (Zonnestudie Hoogstraat Edam, Theo van Leur, 10 maart 2021). Hieruit blijkt dat wanneer de bestaande situatie met de nieuwe wordt vergeleken, er geen sprake is van een onevenredige toename van schaduwwerking.
m	Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van het Ontwikkelingskader:	<ul style="list-style-type: none"> -de ontwikkeling sluit aan bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving, onder meer door historische gevels te realiseren en traditioneel materiaalgebruik; -het Ontwikkelingskader spreekt van een 'of' situatie: in dit geval is

	<p>-de herontwikkeling dient dicht bij de bebouwingskarakteristiek te blijven;</p> <p>-er komen geen startups of maatschappelijke functies op het achterterrein, hetgeen wel in het Ontwikkelingskader staat;</p> <p>-er worden geen 30% sociale woningen gerealiseerd hetgeen volgens het Ontwikkelingskader moet;</p> <p>-de steeg tussen Hoogstraat 2 en 4 en het gebied achter Nieuwehaven 60 en 71 worden openbaar om toegang tot de appartementen aan de achterkant van de Hoogstraat mogelijk te maken. Dit is strijdig met het idee van rust en privacy voor de huidige bewoners; volgens het Ontwikkelingskader moet er balans zijn tussen rust en privacy enerzijds en leefbaarheid en bedrijvigheid anderzijds.</p>	<p>niet gekozen voor een maatschappelijke invulling maar een invulling met wonen, waarbij startups mogelijk zijn als onderdeel van de beroep/bedrijf aan huis regeling;</p> <p>-dit is niet juist: het plan voorziet in 3 sociale woningen (koopprijs VON tot 200.000 euro) zoals vermeld in het Ontwikkelingskader op een totaal van 10 .</p> <p>Dit is geregeld in een overeenkomst met ontwikkelaar en aanvullend wordt in het bestemmingsplan hiertoe ook een regel opgenomen.</p> <p>-de wijze van ontsluiten leidt niet tot een onevenredige aantasting van rust en privacy voor huidige bewoners. De ontsluiting voor de woningen aan de Hoogstraat aan de achterkant ziet alleen toe op de woningen, en dus niet de functies die levendigheid veroorzaken (winkels). Op het binnenterrein komen ook alleen woningen. De afstand van deze functies tot bestaande woningen is een gebruikelijke maat in stedelijk gebied en voldoende om privacy te garanderen.</p>
n	<p>Het bestemmingsplan is op een aantal punten in strijd met het Parapluperbeelting parkeren:</p> <p>-bij de hoekbebouwing t.o.v. de Hoogstraat 2 is geen sprake van de voorgeschreven afstand van 2 m t.o.v. van beide achtergevelrooilijnen</p> <p>-de woningen aan de Hoogstraat 4,6,8 beschikken niet over een erf als bedoeld in de Paraplu;</p> <p>-de steeg tussen Hoogstraat 2 en 4 is smaller dan voorgeschreven in de Paraplu alsook het Bouwbesluit;</p> <p>- de maximale bouwhoogte in de voorgevelrooilijn van woningen aan de Hoogstraat zijn hoger dan voorgeschreven in de Paraplu;</p>	<p>Het Parapluperbeelting parkeren waarnaar wordt verwezen komt voor dit plangebied te vervallen en daarmee zijn voornoemde strijdigheden niet relevant.</p> <p>Het Bouwbesluit schrijft niet een minimale breedte van een steeg voor. Wel voor een vluchtweg, deze moet minimaal 85 cm bedragen. Het is echter niet nodig dat de steeg deze functie krijgt, omdat alle nieuwe en bestaande</p>

	<p>-voor Hoogstraat 4,6,8 is de afstand tot de rooilijn 2 m, hetgeen niet zou passen binnen de Paraplu;</p> <p>- er is niet voorzien laad- en losmogelijkheden</p>	woningen een zelfstandige ontsluiting hebben.
o	Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering nu er binnen 2 meter van de woning Hoogstraat 2 ramen worden geplaatst. Daarom kan het bestemmingsplan niet op deze manier worden vastgesteld	<p>Volgens vaste jurisprudentie is van een privaatrechtelijke belemmering slechts sprake indien deze 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. Een privaatrechtelijke belemmering is eerst evident in de hiervoor bedoelde zin, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de realisering van een bouwwerk de toestemming van een ander is vereist en die ander die toestemming niet geeft en niet hoeft te geven (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1628). Uit hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht kan niet zonder meer worden opgemaakt dat er recht bestaat op (uitzicht vanuit) de ramen in de zijgevel en zo ja, of de indiener van de zienswijze onevenredig in zijn recht wordt beperkt door het bouwplan. Evenmin is een vergunning voor de dakopbouw aanwezig in het bouwarchief.</p>
p	<p>Het bestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot voor client van reclamant als gevolg van vermindering zonlichttoetreding, ramen op minder 2 m, inbreuk op privacy, drukte en geluid.</p> <p>Ook zal onderhoud plegen aan de woning moeilijk worden en ontstaan er kosten doordat de schoorsteen hoger moet worden en er dakkapellen moeten komen om nog enig zonlicht in de kamers op de verdieping te ontvangen.</p>	<p>Zie de beantwoording onder 2n.</p> <p>Onderhoud aan de woning Hoogstraat 2 zal naar het oordeel van de gemeente gewoon mogelijk blijven; in stedelijk gebied grenzen woningen nu eenmaal (nagenoeg) aan elkaar, hetgeen in zijn algemeenheid onderhoud</p>

		<p>moeilijker maakt. Een wettelijke noodzaak voor verhogen van de schoorsteen is er niet, ook niet als gevolg van dit bestemmingsplan. Aanvullend is een zonnestudie verricht waarbij zowel de huidige als de nieuwe situatie is onderzocht (Zonnestudie Hoogstraat Edam, Theo van Leur, 10 maart 2021). Hieruit blijkt dat er geen onevenredige extra schaduwering ontstaat als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.</p>
<p>Reclamant verwijst naar een zienswijze van client, die aan de zienswijze is toegevoegd. Deze wordt hierna behandeld</p>		
q	Bezwaar wordt geuit tegen de terinzagelegging vlak voor de feestdagen.	Zie de beantwoording onder 2b.
r	De Crisis- en Herstelwet is niet van toepassing op dit bestemmingsplan.	Zie de beantwoording onder 2a.
s	De sloop van de panden is onwettig gebeurd	Zie de beantwoording onder 2c.
t	De aanbesteding is niet volgens de regel gebeurd.	Zie de beantwoording onder 2c.
u	De gemeente heeft tijdens een klachtenprocedure aangegeven binnen 1 maand te laten weten hoe het zit met de aanbestedingsprocedure; hier is nog niets op vernomen	De klachtenprocedure valt buiten het bestek van het bestemmingsplan.
v	Er is meerdere malen geprobeerd om tot een oplossing te komen hetgeen echter tot niets heeft geleid en eindigde met een bedreiging vanuit de projectontwikkelaar.	<p>Er zijn er zeker 2 bewonersavonden geweest, waar reclamant niet aanwezig was. Reclamant prefereerde in het traject een afstemming 1 op 1. Er zijn 4 individuele gesprekken met hem gevoerd om hem bij te praten over de ontwikkeling en de stand van zaken. Dit heeft helaas niet tot een voor reclamant bevredigende oplossing geleid.</p> <p>De gemeente heeft de belangen afgewogen en overwogen dat het plan zoals dat nu voorligt een gewenste ontwikkeling inhoudt en voldoende rekening houdt met de belangen van omwonenden.</p>
w	In de toelichting ontbreekt een goede onderbouwing en verantwoording van de wijzigingen in het beschermde gezicht.	In de toelichting wordt onderbouwd waarom sprake is van een gewenste ontwikkeling, en

	Op basis van de uitgangspunten Edam Vitaal zou herontwikkeling ook binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn.	hoe deze past binnen het beschermd stadsgezicht. Een en ander is nader onderbouwd in 'Cultuurhistorische onderbouwing Hoogstraat 4-8 Edam, The Missing Link, 2020-12-09'. De herontwikkeling zoals beoogd past (wat de functies en het volume betreft) niet binnen het geldende bestemmingsplan: daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.
x	Er zijn slechts 3 dagen geweest om te reageren op Edam Vitaal	Zie hiervoor de beantwoording onder 2b
y	Het plangebied ligt grotendeels in klasse A. op het binnenterrein komt een openbaar plein en een steeg hetgeen een zware aantasting is van de historische structuur: oorspronkelijk was dit geen openbaar gebied.	Zie de beantwoording onder 2g.
z	Er is geen sprake van aanpassing wanneer de tekening wordt aangepast zodat het hoogte verschil van de nieuwe haven wegvalt en Hoogstraat 2 aan de tekening wordt toegevoegd.	Als deze aanpassing wordt doorgevoerd is het bouwplan van ontwikkelaar, dat past binnen het Ontwikkelingskader niet meer mogelijk. De voorgestelde aanpassing is daarom ongewenst.
aa	Uit figuur 7 blijkt dat niemand kan volhouden dat de hoogste is aangepast aan de bestaande situatie.	Dit wordt ook niet beweerd in het bestemmingsplan.
bb	De gemeente verandert de regel dat een pand in een beschermd stadsgezicht met dezelfde hoogte terug gebouwd moet worden; de regel zou nu luiden "het mag er als ergens in Edam een vergelijkbaar pand staat". Hierdoor ontstaat ongewenste precedentwerking omdat in de toekomst elk pand in Edam gesloopt kan worden en vervangen worden door hogere panden.	De dubbelbestemming Waarde-Beschermd Stadsgezicht is er op gericht bestaande bebouwing te beschermen in relatie tot de in het aanwijzingsbesluit omschreven waarden van het beschermd stadsgezicht, doch dit wil niet zeggen dat er geen veranderingen mogelijk zijn. Dit bestemmingsplan doet geen uitspraken over mogelijkheden voor sloop en bebouwing elders in het beschermd stadsgezicht.
cc	Het betoog dat het naast een hoog pand staat geeft een enorme aantasting van het beschermd stadsgezicht. Als dit plan wordt goedgekeurd mag	Dit bestemmingsplan doet geen uitspraken over mogelijkheden voor sloop en bebouwing elders in het beschermd stadsgezicht.

	Hoogstraat 2 ook gesloopt worden en hoger worden teruggebouwd en zo verder.	
dd	Door panden uit een ander gebied willekeurig ergens anders neer te zetten verliest het gebied haar eigen karakter.	Het karakter van het gebied verandert wellicht iets, maar dit is niet per se ongewenst, omdat de in het aanwijzingsbesluit omschreven waarden van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast.
ee	Er wordt niet voldaan aan de bijlage Gevelbeelden en straatwanden uit het geldende bestemmingsplan. De gevelbeelden zijn vastgesteld om de prachtige diversiteit en karakter van Edam te behouden. Door dit maakt het mogelijk om alle pandjes in Edam door hetzelfde gevelbeeld te vervangen.	Zie de beantwoording onder 2bb en 2cc.
ff	Het plangebied bevindt zich in het beschermd stadsgezicht hetgeen betekent dat moet worden voldaan aan het beschermd stadsgezicht zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.	Zie de beantwoording onder 2bb en 2cc.
gg	Alle panden aan de Hoogstraat krijgen dezelfde hoogte waardoor geen sprake is van architectonische verscheidenheid en variatie in bouwhoogte en bouwdiepten.	De bouwhoogte zegt niets over architectonische verscheidenheid; verder is er in de gevelaanzichten wel degelijk variatie aangebracht tussen de verschillende panden. Tot slot varieert ook de bouwhoogte.
hh	Het plan moet dicht bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving te blijven; er is voor gekozen om de lage bebouwing in de Hoogstraat te vervangen voor grotere woningen; ook is geen sprake meer van een opbouw naar het Damplein.	In het ontwikkelkader is er op basis van de participatie voor gekozen om ruimte te bieden voor wonen boven winkels (zie blz. 11 van het ontwikkelkader). Dit is uiteraard wel gedaan op een wijze die rekening houdt met de te beschermen waarden. Er is wel sprake van een oplopende hoogte richting Damplein en dit is ook vastgesteld op de verbeelding/ in de regels. Zie ook hiervoor de beantwoording onder 1d.
ii	Op het achterterrein is geen ruimte voor startups en/of een maatschappelijke functie hetgeen wel verplicht is volgens het Ontwikkelingskader.	Zie de beantwoording onder 2m.
jj	Er komt geen 30% sociaal wonen in het plan.	Zie de beantwoording onder 2m.
kk	Door de appartementen aan de Hoogstraat op de achterkant te ontsluiten komt de kwaliteit en veiligheid in het geding.	Zie de beantwoording onder 2m.

ll	De privacy van bewoners wordt aangetast door de steeg en het openbaar stellen van het gebied achter Nieuwehaven 60 en 71.	Zie de beantwoording onder 2m.
mm	<p>Het bestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk parkeerbeleid omdat niet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien. In de berekening van verkeer en parkeren staan een aantal fouten. Er wordt uitgegaan van 3 horecagelegenheden terwijl er maar twee waren; waarvan 1 inmiddels gesloten. Daarnaast wordt uitgegaan van een politiekantoor dat al in 2003 gesloten is. De brandweer parkeert volledig op eigen terrein</p> <p>en droeg dus niet bij aan de parkeerdruk. Maar wat er feitelijk beweert wordt is dat 9 woningen en vier winkels niet meer parkeerdruk opleveren dan één kroeg (gesloten) waar mensen om begrijpelijke redenen zelden met de auto kwamen, een snackbar en één winkel, één brandweergarage waar de auto's in de garage geparkeerd werden en een politiebureau dat al sinds 2003 gesloten is en waarvan de auto's ook op eigen terrein parkeerde. De cijfers voor woningen in matig stedelijk gebied zijn 1,4 tot 2,2 dat betekend dat er alleen al voor de woningen 14 tot 22 parkeerplaatsen nodig zijn. Door dit plan zal dan ook de parkeerdruk rondom de Hoogstraat onacceptabel veel toe nemen. Hier komt nog bij dat bij de ontwikkeling op het naast gelegen Korsnas terrein het aantal beschikbare parkeerplaatsen op de Baanstraat zullen afnemen. Ook het idee dat 3 winkels in de Hoogstraat geen extra verkeersdrukte zullen opleveren is onwaarschijnlijk. Er is op dit moment 1 winkel die al tot veel overlast leidt.</p>	<p>Er is uitgegaan van het laatste vorm van gebruik zoals dat aanwezig was in de verschillende panden en welke toegestaan zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. Dat een pand enige tijd leeg staat is blijkens jurisprudentie niet relevant (zie ECLI: NL: RVS: 2019: 1574 en ECLI:NL:RVS:2017:3449). In een aanvullende verkeer- en parkeerstudie (Hoogstraat Edam, parkeren en verkeersgeneratie, S. Stienstra, 23 maart 2021) is de toename/ afname parkeerdruk exacter geraamd. Deze blijkt op momenten toe te nemen en op andere momenten af. De toename is een gevolg van het grotere aantal woningen. Geconcludeerd wordt echter dat het openbare parkeerareaal van het centrum van Edam deze toename eenvoudig kan verwerken.</p>
nn	<p>Het bestemmingsplan is op een aantal punten in strijd met het Parapluherziening parkeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> -bij de hoekbebouwing t.o.v. de Hoogstraat 2 is geen sprake van de voorgeschreven afstand van 2 m t.o.v. van beide achtergevelrooilijnen; -de woningen aan de Hoogstraat 4,6,8 beschikken niet over een erf als bedoeld in de Paraplu; -de steeg tussen Hoogstraat 2 en 4 is smaller dan voorgeschreven in de Paraplu alsook het Bouwbesluit; - de maximale bouwhoogte in de voorgevelrooilijn van woningen aan de Hoogstraat zijn hoger dan voorgeschreven in de Paraplu; 	Zie de beantwoording onder 2n.

	-voor Hoogstraat 4,6,8 is de afstand tot de rooilijn 2 m, hetgeen niet zou passen binnen de Paraplu; - er is niet voorzien laad- en losmogelijkheden	
oo	De steeg is te smal vanwege artikel 4.23. van het Bouwbesluit; deze zou minimaal 0,85 m moeten bedragen en niet 70cm zoals nu gepland. Voor minder validen moet de steeg nog breder zijn.	Dit artikel heeft uitsluitend betrekking op interne verkeersroutes.
pp	Het burendrecht schrijft voor dat er 2 meter aanwezig mag zijn tussen een muur en raam; in het plan wordt voorzien in ramen op een korte afstand dan dat.	Zie hiervoor de beantwoording onder 2o.
qq	Er is geen onderzoek gedaan naar de feitelijke plek van de erfgrans Met Hoogstraat 2. Wanneer de daadwerkelijke erfgrans meer richting Hoogstraat 2 ligt wordt de steeg nog smaller.	Zie de beantwoording onder 2k.
rr	Er is geen lichthinderonderzoek verricht, hetgeen wel beloofd is door ontwikkelaar.	Zie de beantwoording onder 2l.
ss	Het rapport van The Missing Link gaat ten onrechte er vanuit dat de Hoogstraat in klasse B ligt.	Blijkens de indelingskaart behorend bij het Aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht liggen de panden aan de Hoogstraat voor zover vallend binnen het plangebied, inderdaad grotendeels binnen klasse B (de Hoogstraat zelf ligt wel in klasse A, maar de panden dus niet)
tt	Het plan doet geen recht aan de bestaande historische structuur. Edam is aan stad aan het water. De grachten waren de hoofdaders. Daarom staan alle bebouwing, bestrating en percelen loodrecht op het water. De Hoogstraat is later aangelegd en dit is duidelijk te zien in de relatief ondiepe percelen. Op de kaart van 1G08 is nog goed te zien dat de percelen noord zuid lopen en de panden in de zuidkant van de Hoogstraat geen erf hebben. Het huidige pand Hoogstraat 2 zijn hier nog twee panden. Deze indeling is tot nu toe gehandhaafd. Nieuwehaven 2 heeft nog steeds twee adressen Hoogstraat 2 en Nieuwehaven 73. In het deel wat vroeger Nieuwehaven 73 was zijn er ramen (en vroeger een deur) aan de achterkant waar in dit plan op 80cm een blinde muur voor wordt gebouwd. Ook de nieuwe steeg volgt niet het historisch patroon. In de eerste plaats is hier nooit een steeg geweest en daarnaast lopen alle stegen haaks op het water.	In het rapport van The Missing Link is onderbouwd waarom het plan recht doet aan de historische structuur van Edam. Uitgangspunt is niet reconstructie maar respectvol omgaan met aanwezige waarden en zorgvuldig inpassen van de nieuwe bebouwing in het bestaande stedelijk weefsel en historische structuur van Edam In het aanwijzingsbesluit is niet als waarde benoemd dat alle stegen haaks op het water staan/ zouden moeten staan. Het is bovendien uitdrukkelijk niet de bedoeling dat bescherming leidt tot bevrozing van de situatie. Een nieuwe steeg invoegen is mogelijk met respect

		<p>voor het historisch stratenpatroon.</p> <p>Er zijn ook stegen die zorgen voor verbinding parallel aan het water zoals de Koksteeg die tussen de Hoogstraat en de Spuistraat loopt.</p>
uu	<p>Het binnenterrein was niet openbaar, nog open, nog toegankelijk. Hiervan getuigd het hek aan de Nieuwehaven dat regelmatig gesloten was. Er wordt binnen het historisch centrum een plein gecreëerd in de achtertuin van het gemeentehuis, er is geen enkel historisch precedent te vinden in Edam, het nieuwe plein betekent een grote inbreuk op de privacy van de huidige bewoners en verkleint de veiligheid van het gebied. Tuinen en achterkanten van woningen komen aan een openbare ruimte te liggen.</p>	<p>Zie de beantwoording onder 2g.</p>
vv	<p>Het opstellen van het ontwikkelkader is door de gemeente gedaan zonder inbreng van stakeholders. In het kader wordt aangegeven dat het om beschermd stadsgezicht gaat en zegt niks over reconstructie of herontwikkeling.</p> <p>Daarnaast blijkt het plan op veel punten niet overeen te komen met de ontwikkelkaders.</p> <p>Het is verder niet waar dat het pand gevelbreedte gelijk is, het nieuwe pand wordt ruim 13 meter breed het oude pand was slechts 11 meter.</p>	<p>Zie hiervoor de beantwoording onder 2b</p> <p>Zie de beantwoording onder 2m.</p> <p>Dit is niet juist; de gevelbreedte van het nieuwe pand bedraagt opnieuw ca. 11 m.</p>
ww	<p>Het rapport stelt terecht “op de veelal historische pittoreske bebouwing, door middel van architectonische verscheidenheid en variatie in bouwhoogten en bouwdiepten”. Vervolgens worden 4 pandje in het de kernzone gesloopt en vervangen met 5 even hoge en diepe panden van ongeveer dezelfde bouwstijl, het uniek karakter van de Hoogstraat gaat totaal verloren. Ook wordt bij Hoogstraat 4, 6 en 8 de breedte en daarmee de historische erfgrenzen niet gerespecteerd. Hoogstraat</p>	<p>De gemeente deelt de opvatting niet dat het karakter van de Hoogstraat verloren gaat; wel zal deze iets wijzigen door de nieuwbouw, doch de kernkwaliteiten van het beschermd stadsgezicht worden hierbij niet aangetast.</p>

	8 was 5.47 en wordt 62.70; Hoogstraat 6 was 4.35 met een tussenpad van 1.35 en wordt 5.40 en Hoogstraat 6 gaat van 5.62 naar 4.62.	
xx	De twee middelste panden aan Hoogstraat zijn hoger geworden dan de oorspronkelijke bebouwing. De bouwhoogte loopt hierdoor trapsgewijs op richting het Damplein. Zoals elders bewezen is ook dit niet waar. Alle panden zijn nagenoeg even hoog. Daarnaast zijn niet alleen de middelste panden verhoogd maar ook het Hoogstraat 4 is twee keer zo hoog, ook dit was een pand met een woonlaag. De gevel was een schijngevel.	De gedachte goot- en bouwhoogte loopt juist op richting het Damplein, hetgeen ook is vastgelegd in de verbeelding/regels.
yy	De aaneengesloten gevelwand aan de Hoogstraat wordt weer hersteld is weer niet waar, er komt een nieuwe steeg tussen Hoogstraat 2 en 4.	Hiermee wordt bedoeld de aaneengesloten gevelwand vanaf Hoogstraat 4, oplopend naar no. 8 en verder naar Damplein. Tussen Hoogstraat 2 en 4 was in het verleden ook een uitsparing aanwezig, zie hiervoor bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Edam.
zz	De conclusie gaat weer uit van klasse B voor Hoogstraat terwijl er bewezen is dat de Hoogstraat klasse A is en deel uit maakt van de kernzone in het beschermd stadsgezicht 2016.	Zie de beantwoording onder 2e.
aaa	De conclusie stelt dat het plan bijdraagt aan de vierde kernwaarde van het beschermd stadsgezicht. De waarden zoals vastgesteld in het beschermd stadsgezicht zijn echter: gebied van groot belang vanwege het patroon van straten en grachten, het profiel en de groenvoorziening van de openbare ruimten en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, diepte, bekapping, gevelindeling), benevens de aard van de toegepaste materialen voor wat betreft de bebouwing en de openbare ruimten. Het plan respecteert niet de patronen van straten, de hoogte, breedte, diepte, bekapping en gevelindeling en de aard van de toegepaste materialen. Het trieste is dat de "bijdragen aan de vierde kernwaarde"(gevels) hier betekent dat de gemeente onwettig 4 unieke gevels heeft gesloopt en vervangt door iets totaal anders. Verder staat in het aanwijzingsbesluit In het totale beschermde stadsgebied (A- -B- -C-gebied) zullen nieuwe ontwikkelingen zich in het historische	<p>Voorname kernwaarde geldt alleen voor gebied met klasse-aanduiding A. De panden aan de Hoogstraat vallen echter onder klasse B.</p> <p>Het plan voegt zich conform het aanwijzingsbesluit naar de bestaande bebouwing in de omgeving, die zowel hoger is als het plan dat nu voorligt, als lager. Voorts wordt de rooilijn gevolgd van de bestaande panden aan de Hoogstraat, alsook de rooilijn van de afgebrande panden. Het plan vertoont voorts differentiatie in architectuur en er is veel aandacht geschonken aan de detaillering van de gevels. Het binnenterrein valt deels binnen klasse A, doch</p>

	<p>stratenpatroon voegen en zich voor wat betreft de hoogte aan de bestaande bebouwing aanpassen. In het A- B-gebied zal naast de rooilijn en de hoogte de bescherming op de differentiatie en de schaal van de bestaande bebouwing gericht zijn, benevens op detaillering, groenvoorziening en materiaalgebruik van de openbare ruimte. In het A-gebied zullen daarnaast ook vormgeving, gevelindeling, bekapping, bouw materiaal en soms de achtergevelrooilijn van belang zijn om de nieuw te bouwen panden zo goed mogelijk in de naaste omgeving te kunnen invoegen.</p>	<p>hier gaat het enerzijds om herbestemming van een bestaand pand en toevoegen van een nieuw pand, dat voldoet aan voornoemde aandachtspunten voor het klasse A-gebied.</p>
bbb	<p>Ook wordt in de conclusie beweerd dat "de bebouwings- en verkavelingspatronen worden goed in acht genomen bij het opgestelde plan. Het bestemmingsplan doet recht aan de kernkwaliteiten van het beschermd stadsgezicht".</p> <p>Geen van de panden aan de Hoogstraat volgen het oude verkavelingspatroon zowel in breedte als in diepte. Het binnengebied, de achtertuin van het gemeentehuis, wordt totaal opnieuw verdeelt waarbij geen enkele recht aan de historie wordt gedaan.</p>	<p>Met bebouwingspatroon wordt - mede- bedoeld op de rooilijn.</p>
ccc	<p>Met het onwettig slopen van de Hoogstraat 4, 6 en 8 is een uniek stukje Edam verloren gegaan. De Hoogstraat een prachtige uiting van de geschiedenis van Edam. De statige 17e eeuwse panden de glorie tijd van Edam kenmerken naast de kleine 19e eeuwse pandjes uit de arme periode. Het grote pand wat gespiegeld was met het postkantoor maar ook Hoogstraat 4 dat een evenbeeld was met Hoogstraat 2, wit gepleisterd en met boogramen. En Hoogstraat met een houten topgevel met de bijzonder waaien dekspaan die het beschermd stadsgezicht als bijzondere karakteristiek wordt genoteerd. Niks van deze diversiteit is in het plan terug te vinden. In de jaren 70 hebben mensen alle gevels in het centrum van Edam vastgelegd op tekening en voor het beschermd stadsgezicht 2016 zijn alle gevels in de kernzone gefotografeerd. In beide gevallen ook de panden in de Hoogstraat. Het is onbegrijpelijk dat de gemeente al dit werk wat gedaan is om deze gevels vast te leggen en te behouden nu naast zich neer legt en stelt dat het slechts een soort wehkamp-gids is waar je een gevel uit kunt kiezen en dan ergens ander neer kunt zetten. Dat je een pandje met een bouwlaag kan slopen en vervangen door een willekeurig pand uit deze gids.</p>	<p>De gemeente deelt de mening dat een mooi stuk Edam verloren is gegaan. Echter, hier komt nieuwe bebouwing voor terug die recht doet aan de kernwaarden van het beschermd stadsgezicht.</p> <p>In het aanwijzingsbesluit staat voorts niets over voornoemde detaillering van panden aan de Hoogstraat (de aangehaalde dekspanen, boogramen, houten topgevels e.d. worden niet specifiek als bijzondere karakteristiek benoemd). Evenmin wordt benoemd dat een kernkwaliteit is dat er statige 17^e eeuwse panden bestaan naast kleine 19^e eeuwse panden uit de arme periode.</p> <p>De gevelwanden zijn gemaakt om de bestaande situatie vast te leggen. In dit geval zijn echter de panden afgebrand en is gezocht naar een gewenste</p>

		<p>herontwikkeling ter plaatse. De ligging in het beschermd stadsgezicht wil niet zeggen dat hetzelfde teruggebouwd moet worden; wel dat voldaan moet worden aan de kernkwaliteiten van het Beschermd Stadsgezicht, waaraan i.c. wordt voldaan. De precieze detaillering en materiaalgebruik van de panden is uiteindelijk een welstandelijk aspect; een kwestie van uitvoering dus die buiten het bestek van het bestemmingsplan valt.</p>
ddd	<p>Het rapport onderzoekt of het plan recht doet aan de kernkwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Deze kern-kwaliteiten een eigen samenvatting die verder niet terug te vinden is in het aanwijzingsbesluit terwijl er wel duidelijk een waardebepalingsklasse instaat. Het is onduidelijk waarom er in het rapport niet wordt ingegaan op deze werkelijk waarden. Vervolgens wordt het betoog gebaseerd op de foute veronderstelling dat de Hoogstraat klasse B is en wordt bij de verdere redenering een aantal onwaarheden gebruikt om tot de gewenste conclusie te komen. Dus kort gezegd het rapport bewijst gebaseerd op foute gronden met onware argumenten dat het plan aan zelf gedefinieerde kernwaarde voldoet.</p>	<p>De kernkwaliteiten worden in het rapport expliciet benoemd en er wordt ook op ingegaan. Voorts wordt niet beweerd dat de Hoogstraat klasse B is; de panden voor zover gelegen binnen het plangebied en liggend aan de Hoogstraat liggen in klasse B.</p>
eee	<p>De zin "percelering is aangehouden (niet waar) en de panden hebben allemaal verschillende beukbreedtes, wat kenmerkend is voor het historische centrum van Edam bewijst dat er niet serieus onderzoek is gedaan. De verdeling van percelen in Edam verliep volgens regels. We zien dan ook dat alle percelen langs de Hoogstraat even breed waren. Alle panden hadden dan ook dezelfde breedte (inclusief kattesteegjes en tussenpaden; Hoogstraat 8 was twee erven breed, 11 mtr en een kattesteegje 18,5 cm). Boschma* zegt hierover: "Het is voor het inzicht in het karakter en de stedenbouwkundige structuur van de stad van belang eveneens naar de percelering te kijken en "Het merendeel van de perceelbreedtes in het centrum en langs de Voorhaven voldoet aan de in de 16de eeuw gangbare maat van circa 5.60 meter (20 voet)". Deze maat is in ieder geval ook aan de zuidkant van de</p>	<p>Navraag bij de opsteller van het rapport van The Missing Link leert dat bedoeld is dat de oorspronkelijke perceelrichting is aangehouden (zie blz. 33 van het rapport van The Missing Link), maar niet de exacte percelering. Het principe van differentiatie van bebouwing (de individualiteit van de panden) is van belang om terug te laten komen maar niet perse op precies dezelfde manier als in de oude situatie het geval was.</p>

	<p>Hoogstraat toegepast. Boschma geeft ook aan dat deze breedte voor elk gebied anders is en bepaald wordt door tijd en omstandigheden en daarmee beeldbepalend is voor elke buurt in Edam. Het huidige plan, met verschillende beukbreedtes, vernietigt een veeg 500 jaar geschiedenis. En Missing-Link schrijft gewoon op "De aanwezige cultuurhistorische waarden en de bebouwings- en verkavelingspatronen worden goed in acht genomen bij het opgestelde plan." Hier rest ons nog de vraag of het rapport geschreven is door een - expert "die niks snapt van historische percelering, nog hoe een stad ontstaat en het verschil niet weet tussen een schijngevel en een echte of dat de schrijver zich in bochten moet wringen om tot een vooraf bepaalde conclusie te komen.</p>	
fff	<p>Het is financieel onverantwoordelijk om dit plan door te laten gaan. De gemeente geeft staatssteun door gemeente bezit ver onder de taxatie waarde weg te geven. Verder wordt een brandweer kazerne die al jaren perfect functioneert verkocht waardoor de er een nieuwe kazerne gerealiseerd moet worden.</p>	<p>Het plan is financieel uitvoerbaar, nu er afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaar hieromtrent (o.a. planschade). Staatssteun houdt op zichzelf geen verband met de ruimtelijke effecten van het plan. Dit kan dan ook slechts aan de orde komen in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Indiener onderbouwt zijn stelling op geen enkele wijze.</p>
ggg	<p>De wijziging van het bestemmingsplan is niet gemotiveerd. Het nieuwe bestemmingsplan is onvolledig en is in strijd met het beschermd stadsgezicht, in strijd met het door de raad goedgekeurde ontwikkelingskader en in strijd met de plannen van de gemeente zoals vast gelegd in de parapluperziening en in strijd met algemeen geldende wetten.</p>	<p>Zoals eerder aangegeven, bevat het bestemmingsplan een uitgebreide toelichting en onderbouwing, past het plan binnen het Ontwikkelingskader en komt de parapluperziening met deze herziening te vervallen.</p>
<p>Conclusie: de zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan: er is een zonnestudie verricht voor het perceel Hoogstraat 2; deze is toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan</p>		

Ambtshalve wijzigingen:

-in de regels wordt naast een regel in de algemene bouwregels dat maximaal 14 woningen zijn toegestaan, dit ook opgenomen in de algemene gebruiksregels

-hier wordt tevens geregeld dat minimaal 30% van de woningen zich in de sociale koopsector moet bevinden

-in een aanvullende studie naar verkeer en parkeren is nader onderbouwd dat het initiatief geen onevenredig nadelige effecten heeft op deze aspecten; het onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan.