ECLI	ECLI:NL:RVS:2022:867
Datum uitspraak	23 maart 2022
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 27 mei 2021 heeft de raad van de gemeente Edam-Volendam het bestemmingsplan "Hoogstraat Edam" vastgesteld. In november 2017 zijn de panden aan Hoogstraat 4 tot en met 8 in Edam door brand verwoest. Voor de herontwikkeling van deze locatie en het daarachter gelegen voormalige brandweerterrein (hierna: het binnenterrein) heeft de gemeente Edam-Volendam een prijsvraag uitgeschreven, die HSB Bouw B.V. heeft gewonnen. Voor het plan van HSB moet het bestemmingsplan worden herzien. Het vastgestelde bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling van woningbouw en detailhandel mogelijk. Het biedt de mogelijkheid om maximaal 14 woningen binnen het plangebied te realiseren. [appellant sub 1] woont aan [locatie], direct naast het plangebied. [appellant sub 1] vreest vooral dat het plan leidt tot aantasting van de waarden van het beschermd stadsgezicht Edam en tot aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Volledige tekst

202104466/1/R1.
Datum uitspraak: 23 maart 2022

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Edam, gemeente Edam-Volendam,

2. Vereniging Oud Edam (hierna: Oud Edam), gevestigd te Edam, gemeente Edam-Volendam,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Edam-Volendam,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 mei 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Hoogstraat Edam" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en Oud Edam beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Oud Edam en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op de zitting behandeld van 29 november 2021, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. B.P. Kuhn, advocaat te Amsterdam, Oud Edam, vertegenwoordigd door [gemachtigden], en de raad, vertegenwoordigd door M. Verniers en L.A.A. Rinkel, zijn verschenen. Verder is op de zitting HSB Ontwikkeling, vertegenwoordigd door mr. J.C. Ellerman, advocaat te Amsterdam, vergezeld door ing. H. Droog, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. In november 2017 zijn de panden aan Hoogstraat 4 tot en met 8 in Edam door brand verwoest. Voor de herontwikkeling van deze locatie en het daarachter gelegen voormalige brandweerterrein (hierna: het binnenterrein) heeft de gemeente Edam-Volendam een prijsvraag uitgeschreven, die HSB Bouw B.V. heeft gewonnen. Voor het plan van HSB moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het vastgestelde bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling van woningbouw en detailhandel mogelijk. Het biedt de mogelijkheid om maximaal 14 woningen binnen het plangebied te realiseren.

2. [appellant sub 1] woont aan [locatie], direct naast het plangebied. [appellant sub 1] vreest vooral dat het plan leidt tot aantasting van de waarden van het beschermd stadsgezicht Edam en tot aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Oud Edam stelt zich blijkens haar statuten onder meer ten doel om het stedenschoon van Edam en omgeving te bewaren, te beschermen en waar mogelijk te vermeerderen. Zij kan zich niet met het plan verenigen, omdat dit volgens haar onvoldoende rekening houdt met de waarde van de historische kern van Edam als beschermd stadsgezicht.

3. De relevante regelgeving en planregels die ten grondslag liggen aan de hierna volgende rechtsoverwegingen, zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Intrekking beroepsgrond

4. [appellant sub 1] heeft op de zitting zijn beroepsgrond over toetsing van het plan aan de Welstandsnota ingetrokken.

Crisis- en herstelwet (Chw)

5. [appellant sub 1] betoogt dat de raad in deze procedure ten onrechte stelt dat de Chw van toepassing is. Uit de plantoelichting en een brochure van de initiatiefnemer blijkt volgens

hem dat het de intentie is om maar 9 of 10 woningen te bouwen. Volgens hem kan niet worden uitgesloten dat de raad een groter aantal woningen in het plan heeft opgenomen om zo toepassing van de Chw te bewerkstelligen.
5.1. Op grond van artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, in samenhang met categorie 3, onder 3.1, van bijlage I van de Chw is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing op het bestreden besluit. De Chw is van toepassing, omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt.

Op de zitting heeft de raad toegelicht dat er ruimte is om 14 woningen te realiseren en dat hij de flexibiliteit om meer dan 11 woningen te realiseren, gelet op de behoefte aan extra woningen, wenselijk vindt. De Afdeling heeft geen aanknopingspunten om te twijfelen aan deze door de raad gegeven reden voor het opnemen van een maximum aantal van 14 woningen.

5.2. Het betoog slaagt niet.

Toetsingskader

6. 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. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Procedureel

7. [appellant sub 1] en Oud Edam betogen dat de procedure voor de vaststelling van het plan niet zorgvuldig is verlopen. Volgens [appellant sub 1] zijn de burgers, anders dan de plantoelichting vermeldt, niet of alleen in heel beperkte mate bij de voorbereiding van het plan betrokken. Zo is hij als bewoner van het naastgelegen pand niet betrokken bij de gesprekken die de gemeente zou hebben gevoerd. Volgens Oud Edam zijn de aan de prijsvraag deelnemende plannen niet of niet nauwkeurig getoetst aan het vastgestelde Ontwikkelingskader en het gemeentelijke beleid, voordat die plannen aan een jury ter beoordeling werden voorgelegd. Verder is pas na het voorontwerp van het bestemmingsplan een cultuurhistorische onderbouwing van bureau The Missing Link toegevoegd. Dit is volgens Oud Edam de omgekeerde volgorde, omdat het op deze manier een legitimatie achteraf is van een plan dat al eerder volledig was uitgewerkt. Bovendien heeft zij dat rapport niet kunnen betrekken bij de inspraak op het voorontwerp van het bestemmingsplan.

7.1. De in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure vangt aan met de terinzagelegging van een ontwerpplan. Het voeren van overleg met omwonenden of andere burgers en het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpplan maken geen deel uit van deze wettelijk geregelde procedure. De door [appellant sub 1] en Oud Edam gestelde tekortkomingen bij overleg en inspraak in die eerdere fase kunnen daarom geen gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De procedure die de gemeente heeft gevolgd om een plan voor herontwikkeling van het gebied te kiezen, ligt hier ook niet ter beoordeling voor. Dat het rapport van The Missing Link bij het ontwerpplan ter inzage is gelegd, is verder niet in strijd het recht. Niet vereist is dat een

rapport waarop het plan mede wordt gebaseerd, al in de fase van een voorontwerp is opgesteld. Daarbij merkt de Afdeling op dat over het ontwerpplan een zienswijze naar voren kon worden gebracht en dat [appellant sub 1] en Oud Edam van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt.
7.2. De betogen slagen niet.

Beschermd stadsgezicht

8. [appellant sub 1] en Oud Edam betogen dat de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing aan de Hoogstraat zal leiden tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Volgens hen is in het plan onvoldoende rekening gehouden met de waarde van de historische kern van Edam, die in 1977 door de toenmalige minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk als beschermd stadsgezicht is aangewezen. [appellant sub 1] voert aan dat de geplande bouw meebrengt dat het aanzicht van de Hoogstraat heel anders wordt door grotere panden en dat vanaf de Nieuwehaven het zicht op de monumenten in de oude kern wordt weggenomen. Volgens hem zijn ten onrechte niet de historische maten en de diversiteit van de oorspronkelijke panden aangehouden en wordt ook niet voldaan aan een oplopende schaal van bouwhoogte. De panden aan de Hoogstraat behoren volgens [appellant sub 1] tot klasse A als bedoeld in de toelichting bij het besluit tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht (hierna: het aanwijzingsbesluit), zodat voor deze panden ook de regels over afmetingen en vormgeving van de bebouwing gelden. Oud Edam gaat ervan uit dat klasse B van toepassing is. Zij voert aan dat schaal en differentiatie van de bebouwing kernpunten van deze klasse zijn en dat daarmee binnen het plan onvoldoende rekening is gehouden. Er is gekozen voor een historiserende stijl, maar de beoogde gevelwand sluit volgens Oud Edam niet aan bij de aanwezige karakteristieken en kenmerken van de directe omgeving. In hoogte loopt de gevelwand richting het Damplein niet of nauwelijks op en de maatvoering is vrijwel uniform. Hierdoor ontstaat een gevelwand met een rijke uitstraling, terwijl aan de Nieuwehaven en aan de Hoogstraat richting de Nieuwehaven van oudsher ook kleinere woningen staan, in soberder stijl en vormgeving, wat te maken heeft met een lange periode van armoede. Ook de beoogde nokrichting van het pand aan Hoogstraat 8, parallel aan de straat, past volgens haar niet bij het minder voorname karakter van de Hoogstraat. Ter ondersteuning van haar standpunt wijst zij op "second opinions" van stedenbouwkundige J.J. van der Hout van 27 juni 2021 en cultuurhistorisch onderzoeker I. van Lent van 6 augustus 2021.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan recht doet aan de waarden die het besluit tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht beoogt te beschermen. Het tast de cultuurhistorische waarden niet aan. De raad verwijst hiervoor naar het rapport van bureau The Missing Link "Cultuurhistorische onderbouwing Hoogstraat 4-8, Edam", dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Anders dan [appellant sub 1] stelt, valt volgens de raad alleen een klein gedeelte van het binnenterrein in klasse A en valt het plangebied verder in klasse B. Volgens de raad voorziet het bestemmingsplan in variatie in bouwhoogte en biedt het de mogelijkheid om een oplopende goot- en bouwhoogte te realiseren richting het Damplein. Om aan te sluiten bij de historische bebouwing is in de planregels verder bepaald dat bij nieuwbouw in beginsel de bestaande kapvorm en kaprichting van hoofdgebouwen moet worden aangehouden. Ook op dit punt voldoet het bestemmingsplan volgens de raad aan het aanwijzingsbesluit. De raad merkt verder op dat het plan onverplicht is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Die heeft op 27 oktober 2020 informeel verklaard dat er vanuit de RCE geen bezwaren zijn in het kader van het beschermde stadsgezicht. De raad verwijst ten slotte naar een reactie van The Missing Link van 29 oktober 2021, waarin onder meer is ingegaan op de door Oud Edam ingebrachte second opinions. In de reactie

wordt gesteld dat het stadsgezicht als geheel voldoende veerkracht en laadvermogen heeft om de beoogde nieuwe invulling van de Hoogstraat te adapteren, zonder dat de ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht worden aangetast.
8.2. Aan de gronden die grenzen aan de Hoogstraat is de bestemming "Gemengd" toegekend. Dat is gedaan met uitzondering van twee smalle stroken aan weerszijden waaraan de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is toegekend. Daarnaast is aan alle gronden in het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd Stadsgezicht" toegekend.

De gronden met de bestemming "Gemengd" zijn voorzien van één bouwvlak dat het gehele bestemmingsvlak omvat. Op grond van artikel 3.2.2, aanhef en onder c, van de planregels in samenhang met de aanduidingen op de verbeelding, zijn de binnen het bouwvlak toegestane maximale goot- en bouwhoogten voor de verschillende delen bepaald op respectievelijk 6 en 10 m, 6,5 en 10,5 m, 6,5 en 11 m, en 7,5 en 11 m.

Op grond van artikel 2.4 van de planregels wordt de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het peil.

8.3. In paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting staat dat de percelen aan de Hoogstraat in het aanwijzingsbesluit binnen klasse B vallen.

De toelichting bij het aanwijzingsbesluit vermeldt dat het totale stadsgezicht is onder te verdelen in een aantal kleinere gebieden en dat voor elk gebied een verschil in waardering voor het historisch karakter en de schoonheid is toe te kennen. De indeling in drie klassen kan volgens de toelichting gelden als uitgangspunt voor de nadere uitwerking van de beschermende maatregelen. Op de bij het aanwijzingsbesluit behorende tekening met nummer 267 is de indeling van het gebied in klassen weergegeven. Uit die tekening volgt dat de locatie waar de door brand verwoeste panden stonden, is ingedeeld als klasse B. Anders dan [appellant sub 1] betoogt, kan uit het op 14 december 2017 vastgestelde bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Edam 2016" niet worden afgeleid dat de raad deze locatie toch als klasse A aanmerkt. Klasse A-gebieden hebben in dat bestemmingsplan de gebiedsaanduiding "overige zone-kernzone" en de locatie van de door brand verwoeste gebouwen heeft die aanduiding niet. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat de raad de locatie ten onrechte heeft aangemerkt als klasse B, slaagt dat betoog dus niet.

8.4. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit is de waardering van klasse B als volgt geformuleerd: "gebied van belang vanwege het patroon van straten, grachten en pleinen, het profiel, de groenvoorziening en het toegepaste materiaal van deze ruimten en de "schaal" en de differentiatie van de bebouwing". De toelichting vermeldt verder dat de bescherming bij nieuwe ontwikkelingen in een klasse B-gebied gericht moet zijn op de rooilijn, de hoogte, de differentiatie en de schaal van de bestaande bebouwing.

In hoofdstuk 2 en paragraaf 4.3.3 van de plantoelichting is ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de wijze waarop de percelen opnieuw bebouwd kunnen worden. Uitgangspunt is een ontwikkeling die past binnen het historische karakter van Edam. Aan de Hoogstraat wordt een invulling met vier afzonderlijke panden voorzien, die geleidelijk oplopen in hoogte en daarmee het inleidend profiel richting het Damplein benadrukken. Voor een nadere cultuurhistorische onderbouwing verwijst de plantoelichting naar het rapport van The Missing Link. Daarin staat onder meer dat in het plan de oorspronkelijke indeling in percelen is aangehouden. Ook staat daarin dat de beoogde panden allemaal verschillende beukbreedtes hebben, wat kenmerkend is voor het historische centrum van Edam. De twee

middelste panden aan de Hoogstraat kunnen hoger worden dan de oorspronkelijke bebouwing. De bouwhoogte loopt volgens het rapport hierdoor trapsgewijs op richting het Damplein. Verder wordt de aaneengesloten gevelwand aan de Hoogstraat weer hersteld. Er is gekozen voor verschillende gevelbreedtes en bouwhoogtes, waarmee de Hoogstraat volgens het rapport haar intiem stedelijke karakter van een smal straatje terugkrijgt. In het rapport is verder afzonderlijk ingegaan op het verloren gegane pand aan Hoogstraat 8. Dit pand vormde een architectonisch ensemble met het voormalige postkantoor aan de overzijde van de straat. De herontwikkeling van dit perceel blijft volgens het rapport dicht bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving.
8.5. In de door Oud Edam overgelegde second opinion van Van der Hout staat dat het rapport van The Missing Link een cruciaal onderdeel mist, namelijk een ruimtelijke analyse van het voormalige pand Hoogstraat 8. Door de tweedeling in de gevel van het voormalige pand ontstond volgens Van der Hout de illusie dat sprake was van een kleinere bouwmassa dan er in werkelijkheid was en sloot dit pand aan bij de heersende gevelopbouw en kaprichting in de Hoogstraat. Het beoogde pand op de locatie van Hoogstraat 8 voegt volgens Van der Hout een nieuwe maat en schaal toe aan de Hoogstraat. De zogenoemde korrelgrootte acht hij te omvangrijk voor de kleinschalige oorsprong van deze straat en in strijd met de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht. Verder merkt Van der Hout op dat een iets meer gedifferentieerde afwisseling in hoogte het plan meer bij de sfeer van Edam zou kunnen betrekken. Volgens hem kan de typisch Edamse woningbouw, waarbij de goot iets lager ligt dan de vloer van de tweede verdieping, hieraan een goede bijdrage leveren.

In de door Oud Edam overgelegde second opinion van Van Lent staat dat in het gevelbeeld van HSB is gekozen voor een getrapte opbouw waarbij de geveltoppen ten opzichte van elkaar iets in hoogte verspringen. Het gaat echter om minimale verschillen, die vanaf de straat nauwelijks "leesbaar" zullen zijn. De gevels worden hierdoor volgens Van Lent te veel in één lijn getrokken, terwijl juist de stedenbouwkundige differentiatie nadrukkelijk in het stadsgezicht beschermd is. Verder wordt in het bestemmingsplan volgens haar onvoldoende rekening gehouden met de omstandigheid dat het straatniveau van het Damplein naar de Baanbrug met meer dan 1,5 m zakt. Van Lent gaat verder in op de door de ontwerpers van HSB gekozen architectuur en typologie. Daarbij merkt zij op dat zij een breed en monumentaal pand op de plaats van Hoogstraat 8 wel denkbaar acht, omdat het pand op nummer 8 voorheen ook een afwijkende beukmaat en vormgeving kende.

8.6. De Afdeling overweegt dat uit de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de indeling in klasse B niet volgt dat wanneer de oorspronkelijke bebouwing verloren is gegaan, een nieuwe ontwikkeling op die locatie wat hoogte, differentiatie en schaal betreft gelijk moet zijn aan de oorspronkelijke bebouwing, zoals [appellant sub 1] veronderstelt. Een nieuwe ontwikkeling moet wel passen bij de hoogte, differentiatie en schaal van de bestaande bebouwing in het beschermd stadsgezicht.

8.7. Niet in geschil is dat de functie van de Hoogstraat als aanloopstraat naar het centrum wordt geaccentueerd door een richting het Damplein oplopende bouwhoogte.

Het voormalige pand Hoogstraat 8 werd in het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Edam 2016" beschermd als karakteristiek waardevol bouwwerk. De toegestane goot- en bouwhoogte was op die locatie respectievelijk maximaal 8,2 m en 11,2 m. De maximale goot- en bouwhoogte die het nu voorliggende plan op die locatie toelaat is respectievelijk 7,5 m en 11 m.

De drie andere panden aan de Hoogstraat werden in het bestemmingsplan "Beschermd

Stadsgezicht Edam 2016" niet beschermd als cultureel erfgoed. Hoogstraat 4 staat wel op de gemeentelijke lijst van beeldbepalende panden, behorende bij de nota "Bouwstenen voor een Monumentenbeleid; Gemeente Edam-Volendam 2020-2013" van juli 2010, zoals [appellant sub 1] heeft gesteld. Maar opneming op die lijst betekent op zichzelf niet dat het pand of de locatie een juridisch beschermde status heeft, zoals ook in die nota is toegelicht. In het nu voorliggende plan lopen de maximaal toegestane bouwhoogtes op de drie percelen op in de richting van het perceel Hoogstraat 8. Daarmee is een oplopende goot- en bouwhoogte richting het Damplein mogelijk gemaakt. De variatie in hoogte had, gezien de oorspronkelijke bebouwing, groter kunnen zijn, maar de raad heeft zich mede gelet op het advies van The Missing Link in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de in het plan toegestane goot- en bouwhoogtes op zichzelf passend zijn in de omgeving en niet zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het beschermd stadsgezicht.
Zoals [appellant sub 1] en Oud Edam betogen, is bij de maximale bouwhoogtes echter geen rekening gehouden met het richting het Damplein oplopende straatniveau. Het straatniveau van de drie nieuw te bebouwen percelen naast Hoogstraat 8 ligt deels aanmerkelijk lager dan ter hoogte van het pand Hoogstraat 8. Door in artikelen 2.2, 2.4 en 2.10, onderdeel 1, van de planregels te bepalen dat de goot- en bouwhoogte moet worden gemeten vanaf het in bijlage 6 bij de planregels aangegeven peil, te weten de hoogte van het maaiveld ter hoogte van Hoogstraat 8, worden derhalve op de drie percelen naast Hoogstraat 8 bouwwerken mogelijk gemaakt die, gemeten vanaf het straatniveau direct voor deze bouwwerken, feitelijk hoger zijn dan de daarvoor bepaalde maximum bouwhoogtes. Hierdoor wordt een minder sterk oplopende goot- en bouwhoogte richting het Damplein mogelijk gemaakt, dan wanneer vanaf het straatniveau zou worden gemeten. Op de zitting heeft de raad gesteld dat dit niet de bedoeling is geweest en dat beoogd is de maximum bouwhoogte te relateren aan het straatniveau direct voor het betreffende pand. Het plan is daarom in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet zorgvuldig voorbereid.

8.8. Het bouwvlak van Hoogstraat 8 is niet breder dan in het voorgaande bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte overschrijdt ook niet de maximale bouwhoogte uit het voorgaande bestemmingsplan. Voor zover Oud Edam betoogt dat het beoogde nieuwe pand niettemin detoneert vanwege een volumineuze voorgevel, is dat gericht tegen het bouwplan van de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor haar bezwaren tegen de historiserende bouwstijl, de typologie en de variatie in vormgeving van de beoogde panden. Omdat het bouwplan niet ter beoordeling voorligt, gaat de Afdeling aan die gronden voorbij.

8.9. Over het betoog van Oud Edam over de nokrichting van de aan Hoogstraat 8 mogelijk gemaakte bebouwing, overweegt de Afdeling het volgende.

In paragraaf 2.2 van de plantoelichting staat een afbeelding van de gevelaanzichten in de beoogde, nieuwe situatie. Het pand Hoogstraat 8 heeft op die afbeelding een zadeldak evenwijdig aan de straat. Aangezien ook het verloren gegane pand gedeeltelijk voorzien was van een zadeldak evenwijdig aan de straat, vindt de Afdeling het niet op voorhand onredelijk als daarbij wordt aangesloten. Maar de planregels geven onvoldoende duidelijkheid over de toegestane kaprichting op het perceel Hoogstraat 8. Artikel 8.2 van de planregels bevat bouwregels over kapvorm en kaprichting. Daarin is bepaald dat, met inachtneming van de bijlage "Overzicht bestaande kapvorm en kaprichting", een bestaande kapvorm van een hoofdgebouw en een bestaande kaprichting niet mogen worden veranderd. Op de bijlage is bij Hoogstraat 8 vermeld: zadeldak, haaks op de straat. Niet duidelijk is of hieruit volgt dat geen bouwregels voor de kapvorm en kaprichting gelden, omdat er geen bestaand pand is, of dat met inachtneming van de bijlage alleen een zadeldak, haaks op de straat mag worden gebouwd. De planregel voldoet in zoverre niet aan de eisen van het

rechtszekerheidsbeginsel.
8.10. De betogen slagen voor zover deze betrekking hebben op het meetpunt voor de goot- en bouwhoogte en de kapvorm en -richting van bebouwing van Hoogstraat 8.

9. [appellant sub 1] betoogt dat de steeg tussen zijn woning en Hoogstraat 4, waarin het bestemmingsplan voorziet, een breuk betekent met het oorspronkelijke en beschermde stratenpatroon. Op deze locatie is niet eerder een steeg geweest. Bovendien staat de beoogde steeg loodrecht op de Hoogstraat en niet loodrecht op het water, zoals de andere stegen.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de toevoeging van de steeg het karakter van het beschermd stadsgezicht niet aantast. De steeg past volgens de raad goed in het dwaalmilieu van de Edamse binnenstad met historische panden, kleine straatjes en steegjes. In de reactie van The Missing Link van 29 oktober 2021 is ook ingegaan op het toevoegen van een steeg op een plek waar vroeger geen steeg was. Het karakter van de historische kern van Edam wordt volgens The Missing Link onder andere gekenmerkt door de verschillende vormen die de openbare ruimte aanneemt. De kleine steegjes en de meer open plekken, zoals parkjes en pleinen en binnenplaatsjes die kunnen worden ontdekt, verbijzonderen het beeld van Edam. Het toevoegen van een steeg past daarom ook volgens The Missing Link goed in het dwaalmilieu van de Edamse binnenstad en doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht.

Wat [appellant sub 1] aanvoert, geeft de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de steeg het beschermde stadsgezicht niet aantast.

9.2. Dit betoog slaagt niet.

10. [appellant sub 1] betoogt dat het beoogde plein op het binnenterrein een aantasting van de historische structuur van de stad betekent. In de cultuurhistorische onderbouwing is volgens hem ten onrechte ervan uitgegaan dat het gebied al openbaar en toegankelijk was.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de herinrichting van het binnenterrein geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Zoals The Missing Link in zijn rapport schrijft, wordt de historische kern van Edam volgens de raad juist gekenmerkt door kleine steegjes en open plekken.

De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Daarbij merkt zij op dat er in de situatie voor de brand op het binnenterrein ook een open bestrate ruimte was.

10.2. Het betoog slaagt niet.

Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeren c.a."

11. [appellant sub 1] betoogt dat het bestemmingsplan in strijd is met het door de raad op 14 juni 2018 vastgestelde bestemmingsplan "Parapluherziening parkeren c.a.". Volgens hem wordt niet voldaan aan de daarin opgenomen voorschriften over aan te houden afstanden en bouwhoogten en over de aanwezigheid van erven, parkeerplaatsen en laad- en losmogelijkheden. De parapluherziening heeft echter geen betrekking op het in geding zijnde, later vastgestelde bestemmingsplan. De verwijzing in de plantoelichting naar de parapluherziening kan worden opgevat als een verwijzing naar het algemene parkeerbeleid, dat ook bij het bestemmingsplan is toegepast.

11.1. Het betoog slaagt niet.

Ontwikkelingskader Hoogstraat Edam

12. [appellant sub 1] betoogt dat het bestemmingsplan niet voldoet aan het vastgestelde Ontwikkelingskader Hoogstraat Edam (hierna: het Ontwikkelingskader). De beoogde bebouwing aan de Hoogstraat wijkt volgens hem te veel af van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Verder is op het binnenterrein niet voorzien in maatschappelijke functies en valt niet 30% van de woningen binnen het segment goedkoop. Ook komen achterkanten van percelen aan openbaar gebied te liggen, waardoor de rust, privacy en het gevoel van veiligheid van de huidige bewoners volgens hem worden aangetast.

12.1. Het Ontwikkelingskader bevat de visie van de gemeente over herontwikkeling van het plangebied. Het beoogt de herontwikkeling aan te laten sluiten op de gemeentelijke ambities en doelstellingen voor het centrum van Edam en op de inbreng van betrokkenen in het voortraject. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting is vermeld dat afwijking van de daarin opgenomen kaders mogelijk is, mits dit resulteert in een plan dat belangen gelijkwaardig of beter respecteert en doelstellingen van de gemeente op een gelijk of beter niveau ondersteunt dan met de voorgeschreven kaders wordt beoogd. Deze afwijkingsmogelijkheid staat ook in het Ontwikkelingskader zelf, dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

12.2. Het betoog van [appellant sub 1] is op dit punt vooral een herhaling van zijn zienswijze. In de Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd, is de raad hierop ingegaan. Daaruit blijkt dat de raad de onderwerpen die [appellant sub 1] noemt, bij zijn beoordeling heeft betrokken. Zoals de raad tijdens de zitting heeft toegelicht, bevat het Ontwikkelingskader geen strikt kader in die zin dat op alle daarin vermelde punten een bepaald niveau moet worden gewaarborgd. Voor zover het gaat om de door [appellant sub 1] genoemde onderwerpen, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Ontwikkelingskader.

12.3. Het betoog slaagt niet.

Verkeer en parkeren

13. [appellant sub 1] betoogt dat de raad bij de verkeersberekening is uitgegaan van onjuiste feiten, waardoor ten onrechte is geconcludeerd dat de verkeersdruk zal dalen. Hij wijst erop dat voor de berekening van de huidige situatie is uitgegaan van drie horecagelegenheden, terwijl er maar twee waren. Daarnaast is uitgegaan van het gebruik van een politiekantoor, terwijl het politiekantoor in 2003 gesloten is. Verder is het volgens hem onbegrijpelijk dat de raad nu tot een andere berekening komt dan in het ontwerpplan.

13.1. De raad stelt zich op basis van een berekening aan de hand van de CROW-normen op het standpunt dat de ruimtelijke ontwikkeling minder verkeersbewegingen tot gevolg heeft dan de oude situatie. De berekening is neergelegd in de notitie "Hoogstraat Edam, parkeren en verkeersgeneratie" van ir. S. Stienstra van Adviesbureau stedelijk verkeer bv van 23 maart 2021 (hierna: het verkeersrapport), die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

13.2. De stelling van [appellant sub 1] dat de raad de verkeersbewegingen niet mocht vergelijken met die van een situatie die zich voor de brand al niet meer voordeed, omdat een café en het politiebureau toen al gesloten waren, is naar het oordeel van de Afdeling niet juist. Planologisch waren een café en een politiekantoor nog steeds toegestaan op de betrokken locaties. Het nieuwe plan leidt daarom volgens de berekening van de raad niet tot

een toename van de verkeersdrukte ten opzichte van het vorige plan. [appellant sub 1] heeft die berekening zelf niet gemotiveerd bestreden. Alleen de omstandigheid dat de berekening afwijkt van die in het ontwerpplan, maakt deze nog niet onjuist of onbegrijpelijk.
13.3. Het betoog slaagt niet.

14. [appellant sub 1] betoogt dat de raad bij de berekening van de parkeerdruk is uitgegaan van onjuiste aannames en aantallen, waardoor ten onrechte is geconcludeerd dat er geen merkbare verschillen zullen zijn. Volgens hem zal de parkeerdruk rondom de Hoogstraat juist onacceptabel toenemen.

14.1. In paragraaf 4.3.5 van de plantoelichting staan de resultaten van de berekende parkeerbehoefte in de oorspronkelijke situatie in 2017 en in de toekomstige situatie, uitgaande van een maximale invulling met 14 woningen. Met de toevoeging van 4 parkeerplaatsen op het binnenterrein, waarin het plan voorziet, is het netto-effect op de parkeerdruk in het centrum volgens de plantoelichting een afname van de parkeerdruk overdag, een lichte toename met ongeveer 4 parkeerplaatsen 's avonds en een toename met ongeveer 10 parkeerplaatsen 's nachts en op zondagmiddag. In de plantoelichting staat dat de toename eenvoudig kan worden opgevangen binnen het openbare parkeerareaal van het centrum van Edam. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat bij een bezettingsgraad beneden de 85% voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit de meest recente meting van de parkeerdruk van juni 2018 blijkt dat de parkeerdruk 's nachts het grootst is. De parkeerdruk is dan 74,9%, terwijl de parkeerdruk in de binnenstad overdag gemiddeld 58% is. Een toename van de parkeervraag met netto 11 parkeerplaatsen 's nachts zou volgens de plantoelichting leiden tot een bezettingsgraad van de bestaande parkeercapaciteit van 75,7% en zou dus ruim onder de gehanteerde kritische waarde van 85% blijven.

14.2. Om het effect van het plan op de parkeerdruk vast te stellen, heeft de raad de situatie voor de brand vergeleken met de situatie na vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de parkeerbehoefte in 2017 is de raad uitgegaan van de laatste vorm van toegestaan gebruik van de panden. Anders dan [appellant sub 1] betoogt, is de parkeervraag van de brandweer niet ten onrechte meegerekend. De raad heeft op de zitting toegelicht dat niet op het terrein van de brandweer mocht worden geparkeerd. Over het voormalige politiekantoor is in het verkeersrapport, dat aan de berekeningen van de raad ten grondslag ligt, opgemerkt dat het pand in de praktijk al een geruime tijd in gebruik was als woning. Als voor de situatie in 2017 niet de parkeervraag van het politiebureau maar van die woonfunctie wordt aangehouden, leidt dit volgens het verkeersrapport tot een licht hoger parkeereffect op de werkdag overdag en een iets lager effect op de andere momenten. De netto toename van de parkeervraag 's nachts zou dan beperkt blijven tot 9 parkeerplaatsen. Dit betekent naar het oordeel van de Afdeling dat, ook als [appellant sub 1] gevolgd zou worden in zijn betoog dat de parkeervraag van het politiebureau buiten beschouwing moet blijven en dat moet worden uitgegaan van de feitelijk bestaande, overigens toen niet toegestane, situatie, de raad de toename van de parkeerdruk in de avond, de nacht en op zondagmiddag niet heeft onderschat.

Het betoog van [appellant sub 1] leidt daarom niet tot het oordeel dat de raad niet heeft mogen uitgaan van alleen een beperkte toename van de parkeerdruk in het centrum, met ongeveer 10 parkeerplaatsen.

14.3. Bij de beoordeling of in het centrum voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de toename van de parkeerdruk op te vangen, hoefde de raad geen rekening te houden met de ontwikkeling van woningbouw in het gebied van de Baandervesting. De raad heeft op de zitting toegelicht dat ten behoeve van die woningbouwontwikkeling nieuwe parkeerplaatsen

in de blauwe zone worden gerealiseerd. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat aan de overzijde van de straat een horecagelegenheid komt, is dat een nieuwe ontwikkeling waarmee in dit plan geen rekening hoefde te worden gehouden. In het kader van de vergunningverlening of de bestemmingswijziging voor die ontwikkeling zal moeten worden beoordeeld of aan de parkeerbehoefte van die ontwikkeling kan worden voldaan.
Het betoog van [appellant sub 1] leidt daarom ook niet tot het oordeel dat de raad niet heeft mogen uitgaan van voldoende beschikbare openbare parkeercapaciteit voor de aan het plan verbonden parkeerbehoefte.

14.4. Het betoog slaagt niet.

Privaatrechtelijke belemmeringen

15. [appellant sub 1] betoogt dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat de beoogde bebouwing op een afstand van minder dan 2 m van de ramen van zijn woning zal komen. Dit is volgens hem in strijd met artikel 5:50, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zodat er een evident privaatrechtelijke belemmering is.

15.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bestaat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staat, alleen aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, waarbij de bewijslast wordt beheerst door de in die procedure geldende regels. De Afdeling verwijst naar haar uitspraak van 30 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY9957.

Het plan maakt bebouwing mogelijk op een afstand van minder dan 2 m van de woning van [appellant sub 1]. Dat aan die zijde van de woning van [appellant sub 1] ramen zitten, betekent echter niet zonder meer dat nieuwbouw op die locatie in strijd is met artikel 5:50, vierde lid, van het BW. Op voorhand is niet duidelijk of [appellant sub 1] een beroep op deze regel van het burenrecht kan doen. Daarvoor moet namelijk vaststaan dat het op grond van artikel 5:50 niet geoorloofd was om die ramen te hebben en dat de bevoegdheid om wegneming van die ramen te vorderen verjaard is. Bovendien moet daarvoor worden beoordeeld of de mogelijk gemaakte bebouwing nabij zijn ramen [appellant sub 1] onredelijk zou hinderen. Het is aan de burgerlijke rechter om hierover een oordeel te geven.

Daarom is de Afdeling van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat er geen zo evidente privaatrechtelijke belemmering is dat verwezenlijking van het plan niet mogelijk is.

15.2. Het betoog slaagt niet.

16. [appellant sub 1] betoogt verder dat de erfgrens van zijn perceel mogelijk op de in het plan beoogde steeg ligt.

16.1. Ook dit betoog slaagt niet. Volgens de raad sluit de in het plan mogelijk gemaakte steeg aan op de kadastrale grens van het perceel van [appellant sub 1] en er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat dit standpunt onjuist is. Omdat zonder nader onderzoek niet kan worden vastgesteld dat de steeg gedeeltelijk op gronden van [appellant sub 1] is voorzien, heeft de gestelde privaatrechtelijke belemmering geen evident karakter.

Aantasting woon- en leefklimaat

17. [appellant sub 1] betoogt dat het bestemmingsplan tot een onevenredige inbreuk op zijn

leefomgeving en woongenot leidt. Hij wijst er op dat het naast zijn woning mogelijk gemaakte gebouw hoger en dieper is dan de oorspronkelijke woning aan Hoogstraat 4. Hierdoor zal volgens hem veel zon- en daglicht worden weggenomen van de drie ramen aan die zijde van zijn woning en van zijn dakterras. Verder verwacht hij dat hij aanzienlijke kosten zal moeten maken wanneer een hoger gebouw wordt gebouwd. Hij moet dan zijn schoorsteen verplaatsen of verhogen en dakkapellen plaatsen om nog wat licht in de kamers naast Hoogstraat 4 te krijgen. [appellant sub 1] vreest verder dat het gebruik van de steeg naast zijn woning zal leiden tot geluidhinder en aantasting van zijn privacy. Ook zal het door de smalle steeg volgens hem praktisch onmogelijk zijn om zijn gevel te onderhouden.
17.1. Bij de voorbereiding van het plan heeft de raad een bezonningsstudie laten uitvoeren, die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Daaruit blijkt dat de drie ramen van [appellant sub 1], die aan de noordzijde van zijn woning gesitueerd zijn, alleen in de avonduren te maken kunnen krijgen met schaduw van de beoogde nieuwbouw. De zuidelijke gevel van zijn woning, waarin ook ramen zitten, ontvangt geen schaduw van omliggende bebouwing. Het dakterras krijgt door de beoogde bebouwing alleen in de namiddag en de vroege avond minder zon. Daarmee zijn de gevolgen van de toegelaten ontwikkeling voor de bezonning van de woning van [appellant sub 1] beperkt. De raad heeft deze gevolgen niet onaanvaardbaar hoeven achten.

De Afdeling neemt aan dat realisering van de aan Hoogstraat 4 mogelijk gemaakte bebouwing een verminderde lichtinval in de slaapkamer op de eerste verdieping van de woning van [appellant sub 1] betekent. Dit zou kunnen worden voorkomen door aan Hoogstraat 4 een verdieping minder toe te staan, maar de raad heeft het belang bij meer woonruimte zwaarder mogen laten wegen dan het belang van [appellant sub 1] bij meer lichtinval door het raam in de slaapkamer.

Over de kosten die [appellant sub 1] verwacht te moeten maken, overweegt de Afdeling dat volgens de raad niet op voorhand vaststaat dat de schoorsteen van zijn woning moet worden aangepast. Bovendien is ook niet duidelijk voor wiens rekening een eventuele aanpassing komt, omdat de raad geen vergunning voor de schoorsteen heeft aangetroffen. De Afdeling wijst er verder op dat voor eventuele tegemoetkoming in planschade een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden bestaat. Het staat [appellant sub 1] vrij om daarop een beroep te doen.

17.2. De beoogde steeg ontsluit de nieuwe woningen aan de Hoogstraat aan de achterzijde en zal naar de verwachting van de raad vooral door de bewoners van die woningen worden gebruikt. De effecten op de leefomgeving en het woongenot van [appellant sub 1] zullen daarom volgens de raad beperkt zijn. De Afdeling heeft op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat gebruik van de in het plan mogelijk gemaakte steeg toch tot onaanvaardbare geluidhinder in de woning van [appellant sub 1] zal leiden. De raad heeft ook niet hoeven uitgaan van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van [appellant sub 1]. De woning van [appellant sub 1] heeft in de beoogde steeg geen ramen op de begane grond.

Anders dan [appellant sub 1] betoogt, verplicht artikel 4.23 van het Bouwbesluit niet tot het aanhouden van een bepaalde afstand tussen gebouwen. Hij heeft verder niet aannemelijk gemaakt dat het plan in de weg staat aan de mogelijkheid om de zijgevel van zijn woning te onderhouden, bijvoorbeeld met behulp van stellingen.

17.3. Ook deze betogen slagen niet.

Conclusie

18. Gelet op wat hiervoor onder 8.7 en 8.9 is overwogen, is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in strijd met artikel 3:2 van de Awb en het rechtszekerheidsbeginsel.

Bestuurlijke lus

19. Op grond van artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

20. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 12 weken na verzending van deze tussenuitspraak de gebreken in het besluit te herstellen. De raad moet daarvoor:

- met inachtneming van wat onder 8.7 is overwogen, de planregels zo aanpassen dat het peil waarvandaan de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw aan de Hoogstraat wordt gemeten, wordt bepaald op de hoogte van de direct aan het pand grenzende wegbestrating ter plaatse van de hoofdingang;

- met inachtneming van wat onder 8.9 is overwogen, de planregels zo aanpassen dat duidelijk is of, en zo ja welke, bouwregels gelden voor de kapvorm en kaprichting van het hoofdgebouw aan Hoogstraat 8.

De raad hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw toe te passen. De raad moet een gewijzigd besluit wel op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend maken en meedelen.

Proceskosten en griffierecht

21. In de einduitspraak wordt beslist over vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Edam-Volendam op om:

- binnen 12 weken na verzending van deze tussenuitspraak de gebreken in het besluit van 27 mei 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoogstraat Edam" te herstellen met inachtneming van overweging 20, en

- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en een gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. R. Uylenburg, voorzitter, en mr. J. Gundelach en mr. A. Kuijer, leden, in tegenwoordigheid van mr. Y.C. Visser, griffier.

w.g. Uylenburg
voorzitter

w.g. Visser

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 23 maart 2022

148

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 8:51d

1. De bestuursrechter kan het bestuursorgaan in de gelegenheid stellen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. De vorige volzin vindt geen toepassing, indien belanghebbenden die niet als partij aan het geding deelnemen daardoor onevenredig kunnen worden benadeeld.

2. De bestuursrechter bepaalt de termijn waarbinnen het bestuursorgaan het gebrek kan herstellen. Hij kan deze termijn verlengen.

Crisis- en herstelwet

Artikel 1.1

1. Afdeling 2 is van toepassing op:

a. alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij deze wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten […];

[…].

Bijlage I

3. Gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang

3.1 ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of […] ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.8

1. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:

a. de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens in de Staatscourant wordt geplaatst en voorts langs elektronische weg geschiedt, en het ontwerp-besluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg wordt beschikbaar gesteld;

b. de kennisgeving, bedoeld in het eerste lid, onder a, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing langs elektronische weg wordt toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;

c. indien in het ontwerp gronden zijn aangewezen waarvan de bestemming in de naaste

toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt, kennisgeving tevens geschiedt aan diegenen die in de basisregistratie kadaster staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden;
d. door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;

e. de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

[…].

Burgerlijk Wetboek Boek 5

Artikel 50

1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.

[…]

4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.

[…].

Bouwbesluit 2012

Artikel 1.1

1. Voor de toepassing van de bij of krachtens dit besluit gegeven voorschriften wordt verstaan onder:

[…]

doorgang: toegang, uitgang of doorlaatopening voor personen van een bouwwerk of van een gedeelte daarvan;

[…]

verkeersroute: route die begint bij een doorgang van een ruimte, uitsluitend voert over vloeren, trappen of hellingbanen en eindigt bij de doorgang van een andere ruimte;

[…].

Artikel 4.23

1. Een verkeersroute die begint bij een doorgang als bedoeld in artikel 4.22, loopt door een ruimte met een vrije breedte van ten minste 0,85 m en ten minste de in tabel 4.21 aangegeven vrije hoogte. Dit geldt niet voor zover de verkeersroute over een trap voert.

[…].

Bestemmingsplan "Hoogstraat Edam"

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

[…]

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

[…]

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouwen zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

[…]

2.10 Het peil:

1. voor zover gelegen aan de Hoofdstraat bedraagt het peil zoals aangegeven in bijlage 6 bij deze regels;

2. voor het hoofdgebouw binnen een bouwvlak: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het bouwvlak;

3. voor een bouwwerk binnen en buiten het bouwvlak gebouwd aan het hoofdgebouw: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het bouwvlak;

4. voor een bouwwerk in of op het water: het plaatselijk gemiddelde waterpeil;

5. overige bouwwerken die vrijstaand zijn gebouwd: het maaiveld.

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel met daaraan ondergeschikt ondersteunende horeca, uitsluitend op de begane grond;

b. dienstverlening en kantoren uitsluitend op de begane grond;

c. woningen, met aan-huis-verbonden beroepen, op de verdiepingen, met uitzondering van gronden met een ‘maximum goothoogte’ van 7,5 m, waar wonen ook op de begane grond is toegestaan;

[…].

[…]

3.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden

de volgende regels:

[…]

c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

[…].

Artikel 8 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting en het daarbij behorende aanwijzingsbesluit aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden gelden, met inachtneming van bijlage Overzicht bestaande kapvorm en kaprichting, de volgende regels:

a. een bestaande kapvorm van een hoofdgebouw mag niet worden veranderd;

b. een bestaande kaprichting mag niet worden veranderd;

c. de gevelindeling van de panden, voorzover gelegen binnen de aanduiding "overige zone - kernzone", dient te voldoen aan de in bijlage Gevelbeelden en straatwanden kernzone opgenomen gevelbeelden.