

Planologische beschouwing locatie De Breek

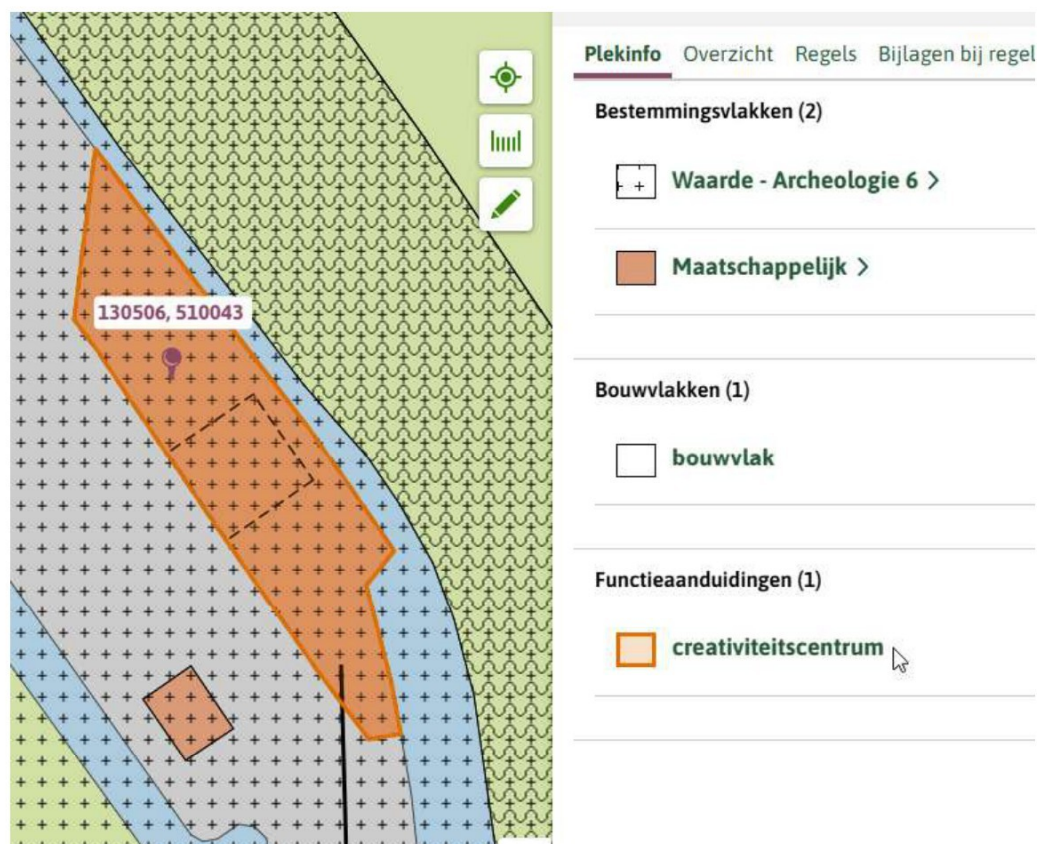
Ter plaatse van het perceel Etersheim Braakweg 5 in Oosthuizen (zie luchtfoto), geldt het tijdelijk omgevingsplan, met het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' (vastgesteld 13-4-2017).



De molen zelf, het hoofgebouw en de bijgebouwen hebben de (bruingekleurde) bestemming 'Maatschappelijk'. Waarbij de molen een functieaanduiding 'museum' heeft en het hoofgebouw een functieaanduiding 'creativiteitscentrum'.



Op de afbeelding hierna uit het omgevingsplan/bestemmingsplan is wat verder ingezoomd op wat ik aanduid als het hoofdgebouw met de kaakberg. De grijze vlakken hebben een bestemming 'verkeer', blauw is 'water' en groen is 'agrarisch met waarden'.



Link naar Regels op de Kaart (omgevingsplan): [Etersheimer Braakweg 5, 1474MV Oosthuizen - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

In de regels is te lezen dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'museum' voor een molen ten dienste van museale doeleinden en tevens educatief centrum (met daaraan ondergeschikte horeca-activiteiten);
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' voor sociale doeleinden ten dienste van zorgwooneenheden;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'creativiteitscentrum' een centrum voor educatieve en culturele activiteiten (met daaraan ondergeschikte horeca);
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'creativiteitscentrum' voor zelfstandige horeca, van uitsluitend categorie 3 van de in bijlage 5 bij deze regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat het gebruik voor zelfstandige horeca maximaal 24 keer per jaar is toegestaan;

- e. met daarbij behorende open terreinen waaronder parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

Categorie 3

Hoofdzakelijk: verstrekken van dranken

café;

bar;

bierhuis;

biljartcentrum;

proeflokaal;

zaalverhuur;

Het begrip creativiteitscentrum (uit lid c) wordt niet expliciet gedefinieerd in de begripsbepalingen en komt evenmin voor in de toelichting van het bestemmingsplan, de enige uitleg wordt gegeven in de regel zelf, waarin wordt benoemd een centrum voor educatieve en culturele activiteiten (met daaraan ondergeschikte horeca).

‘Ondergeschikte horeca’ wordt in de begrippen van het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: ‘horeca dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie’.

Relevante oude vergunningen:



>Op 9 jan 2014 is vergunning verleend door de vm. gemeente Zeevang voor een deels open kapschuur met een Wabo-kruimelafwijking van het bestemmingsplan (schuur onderaan op de foto).

>In april 2015 is het terras bijgeschreven op de drank- en horecavergunning. In dit bestemmingsplan is hiervoor geen specifieke regeling opgenomen.

>Op de luchtfoto hiernaast is het kleine museum de Waterwolf te zien dat in 2020 (tijdelijk) is vergund (gebouwtje bovenin de foto) voor een periode van 10 jaar.

>In 2021 is een B&B vergund (nr. 20-843) in het hoofdgebouw op deze locatie met toepassing van de zogenaamde kruimelonthefing uit de Wabo. Het betreft hier een legalisering. Een B&B is altijd een ondergeschikt gebruik van een woning.

Afwijken van het omgevingsplan

De Omgevingswet biedt de gemeente mogelijkheden om af te wijken van het omgevingsplan via een omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (kortweg BOPA). In zo'n geval dient te worden aangetoond via een ruimtelijke onderbouwing dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (kortweg ETFAL).

Bij een dergelijke onderbouwing zal uiteraard gekeken worden naar de passendheid in gemeentelijke omgevingsvisie, programma's en beleid op alle relevante vakgebieden. Tevens is van belang het beleid van andere overheden zoals Rijk, provincie en waterschap.

Bijvoorbeeld is relevant dat de provincie het hele gebied en de omgeving heeft aangeduid als een stiltegebied, dat loopt van Edam tot aan Schardam. Zie ook afbeelding hierna.

Nota bene: De provincie wil de wirwar aan stiltegebieden in Noord-Holland vereenvoudigen en zoveel mogelijk laten samenvallen met de natuurgebieden Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura2000. De huidige stiltegebieden zijn niet te handhaven, zo is te lezen op de website van de provincie zelf. Dit project is inmiddels gestart, de gemeente is hierop aangehaakt.



Op grond van de geldende regelgeving, betekent het stiltegebied logischerwijs dat geluid in deze omgeving dient te worden beperkt. De provincie geeft in de Omgevingsverordening opdracht aan gemeenten om in omgevingsplannen die zien op locaties binnen stiltegebied rekening te houden met een maximaal toelaatbare waarde voor het 24-uursgemiddelde geluidsniveau afkomstig van activiteiten in het stiltegebied van $L_{Aeq,24h} = 35dB(A)$ op 50 m afstand vanaf de activiteit.

Er geldt vanuit de provinciale verordening een zorgplicht om verstoring van de stilte te voorkomen. Voor tal van activiteiten die geluid produceren vanwege een toestel of een voertuig geldt een vergunningplicht (bij de provincie).

Verder valt het gebied ook in de Natura-2000 bufferzone in de Omgevingsverordening en Beschermd Landschap.

Wat zegt de gemeentelijke omgevingsvisie ?

Om richting te geven aan deze afwegingen, gebruiken we drie principes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Identiteit en kenmerken staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met deze principes haken we aan op de afwegingsprincipes die worden benoemd in de nationale omgevingsvisie (NOVI) en bouwen we daarop voort.

Cultuur, identiteit en aanzicht van het waterfront borgen

Wij zijn trots op het aanzicht van de kustlijn. Waar je trots op bent wil je behouden; we houden het aanzicht van de kustlijn Markermeer herkenbaar en stellen daarom binnen het op te stellen omgevingsprogramma een leidraad voor de beeldkwaliteit van bebouwing langs het waterfront op (6), met specifieke aandacht voor herkenbare vernieuwing die past bij de stedenbouwkundige opgave langs het Noordeinde in Volendam. Maar ook de openbare ruimte willen we herkenbaar maken door binnen een omgevingsprogramma over mobiliteit ons Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) uit te breiden met een deelgebied voor het waterfront (7). We genereren meer aandacht voor (onze) kunst en cultuur en de verhalen die bij ons verleden horen door het realiseren van (beeldende) kunst in de openbare ruimte (8), zoals bijvoorbeeld een beeld van het veulen van Volendam en het beeld Veenus in Zeevang. In lijn hiermee kan langs het waterfront een schakeling van plekken met verhalen ('stepping-stones') ontstaan waardoor bezoekers worden verleid om zich op een gezonde manier te verplaatsen door het gebied en verblijfsduur te verlengen. Sleutelprojecten zijn daarbij het beter herkenbaar en beleefbaar maken van het verzonken dorp bij Etersheim (9) en de transformatie van het Slobbeland. Op het Slobbeland zetten we in lijn met recente ontwikkelingen verder in op een organische verkleuring van het gebied naar functies en voorzieningen voor recreatie, ambacht, folklore, varend erfgoed en cultuur (10).

Op pagina 52 en 53 wordt Etersheim genoemd in de omgevingsvisie en verbonden aan het Waterfront. De toekomstvisie spreekt voor zich, zie afbeelding hiervoor en hierna.

Maatregelen

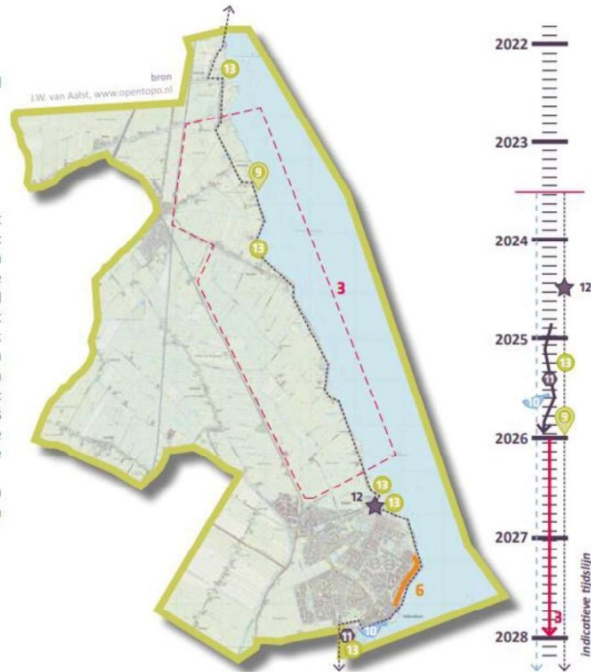
6. Leidraad beeldkwaliteit bebouwing Waterfront uitwerken in programma
7. Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) uitbreiden met deelgebied Waterfront onder omgevingsprogramma
8. Kunst en cultuur in de openbare ruimte zichtbaar maken
9. Verdrinken dorp herkenbaar maken
10. Transformatie Slobbeland

Waterfront verbinden

Een belangrijke voorwaarde voor een goede beleving van het waterfront en het bewaken van de balans tussen functies en activiteiten binnen het gebied, vormt de toegankelijkheid en ontsluiting van het gebied. Om bezoekersstromen rondom de haven van Volendam beter te stroomlijnen en verkeer door het centrum te verminderen gaan we de toegang en herkenbaarheid tot de parkeergelegenheid op het Marinapark Volendam verbeteren (11). Langs het gehele waterfront gaan we wandel- en fietsroutes verbeteren en verbinden (12), waaronder het toegankelijk maken van Zeesluis Edam voor fietsers. Met deze ingrepen willen we specifieke aandacht hebben voor het verbeteren van de toegankelijkheid van recreatieterreinen voor wandelaars en fietsers (13). Met het uitbreiden van het aanbod van verschillende recreatieve mobiliteitsknooppunten (parkeerterrein als vertrekpunt om het gebied in te wandelen of te fietsen) willen we recreatieve mogelijkheden verbeteren, verkeersveiligheid vergroten en overlast in de woonomgeving verbeteren (14). De toegankelijkheid van havens willen we in stand houden door middel van samenwerking voor het maaien van fonteinkruid en het bevorderen van ecologische maatregelen om dergelijke excessen te voorkomen (15).

Maatregelen

11. Toegang tot parkeergelegenheid Marinapark Volendam verbeteren
12. Wandel- en fietsroutes verbeteren en verbinden
13. Verbeteren van de toegankelijkheid van recreatieterreinen
14. Toeristische en recreatieve mobiliteitsknooppunten (hubs) inrichten
15. Toegankelijkheid havens in stand houden



Conclusie:

Het gebruik van het bezoekerscentrum is enerzijds (krap) ingepast in het bestemmingsplan. Van de andere kant biedt de maatschappelijke bestemming met aanduiding creativiteitscentrum ook ruimte binnen de beperkte omschrijving (educatieve en culturele activiteiten (met daaraan ondergeschikte horeca). En dan is nog toegestaan 24 x per jaar zelfstandige horecafunctie van categorie 3 uit te voeren.

Het is niet echt doenlijk en ook niet gebruikelijk om zonder concrete vraag te duiden welke mogelijkheden en ruimte het bestemmingsplan/omgevingsplan precies biedt.

De gebruikelijke werkwijze is dat een initiatiefnemer een onderbouwt voorstel doet en dat daarop een afweging plaatsvindt.

Het principe op de beantwoording van een verzoek is daarbij in redelijkheid altijd 'ja, mits'.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen