

Van: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>

Verzonden: 09-03-2026 13:36

Aan: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>,
[redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>

Onderwerp: FW: memo Breek (etersheimer breek 5)

Beste [redacted]

Bijgaand de stukken ter bespreking voor morgenochtend. Ik stuur de stukken direct door en heb deze (nog) niet gelezen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Programmamanager

Van: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>

Verzonden: maandag 9 maart 2026 12:43

Aan: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>

Onderwerp: FW: memo Breek (etersheimer breek 5)

Hoi [redacted],

Hierbij mijn memo m.b.t. bezoekerscentrum de Breek voor morgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker Omgevingsbeleid



Mgr Cornelis Veermanlaan 1f, 1131 KB Volendam

Postbus 180, 1130 AD Volendam

T: (0299) 398 398

www.edam-volendam.nl



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**



Bezoekerscentrum De Breek
Etersheimer Braakweg 5
1474 MV OOSTHUIZEN

ALCOHOLWET

Vergunning Model D

Gemeente: Edam-Volendam

Kenmerk: Z22117645

Datum: 18 januari 2023

De burgemeester van bovengenoemde gemeente
gelet op artikel 3 van de Alcoholwet:

BESLUIT:

Vergunning te verlenen voor het uitoefenen van het horecabedrijf aan:

Natuurlijke personen:

Naam en voornamen:

[REDACTED], [REDACTED]

Geboortedatum:

14 februari 1986

Geboorteplaats:

Schoten (België)

In de inrichting, gevestigd in het perceel

Straatnaam en huisnummer: Etersheimer Braakweg 5

Postcode en plaatsnaam: 1474 MV Oosthuizen

Telefoonnummer: 06 – 214 20 990

De vergunning geldt voor de volgende lokaliteit(en):

situering in de inrichting en eventuele benaming

oppervlakte in m2

- A. Bezoekerscentrum
- B. Terras zijgevel / gras
- C. Overdekt terras (kapschuur)
- D.
- E.

35
70
75



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Artikel 46 van de Alcoolwet is toegepast ten aanzien van de lokaliteit(en) vermeld onder:
n.v.t.

Aan deze vergunning zijn de volgende beperkingen en /of voorschriften verbonden:
n.v.t.

Met vriendelijke groet,
De burgemeester van Edam-Volendam,



L.J. Sievers.

DEZE VERGUNNING OF EEN AFSCHRIFT HIERVAN DIENT IN DE INRICHTING AANWEZIG TE ZIJN

Leges: € 217,50. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslagbiljet.



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Bezwaar maken

Bent u het niet eens met mijn besluit? Dan kunt u bezwaar maken. Neem voordat u dit doet contact op met   Dit kan mogelijk voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komt u er samen niet uit? Stuur dan een bezwaarschrift met daarin uw motivatie naar:

Gemeente Edam-Volendam
De burgemeester
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

U heeft zes weken de tijd om uw bezwaarschrift in te dienen. De termijn van zes weken gaat in op de dag na de datum van deze brief. De datum van deze brief is namelijk de dag waarop dit besluit is verzonden. U kunt uw bezwaarschrift ook via onze website indienen. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig. Kijk op edam-volendam.nl en zoek op 'bezwaar maken'. Bezwaar maken via e-mail is niet mogelijk.

Inhoud van uw bezwaarschrift

Het bezwaarschrift bevat, op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), ten minste:

- Uw naam en adres.
- De datum waarop u het bezwaarschrift schrijft.
- De omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- De reden(en) van uw bezwaar.
- Uw handtekening. Als u via het formulier op de website bezwaar maakt, dan geldt uw DigiD als handtekening.

Het is belangrijk dat u in uw bezwaarschrift duidelijk uitlegt waarom u bezwaar maakt. Stuur ook een kopie van mijn besluit mee. Of vermeld in uw bezwaarschrift het kenmerk van onze brief.

Voorlopige voorziening bij rechtbank

Het besluit geldt ook tijdens de periode waarin ik uw bezwaarschrift behandel. Heeft u niet de tijd om te wachten op mijn uitspraak op uw bezwaar? Dan kunt u een voorlopige voorziening vragen bij de bestuursrechter. Hieraan zijn kosten verbonden. U moet dan wel aantonen dat er spoed bij is. En dat een uitspraak nodig is om voor u een onomkeerbare situatie te voorkomen. Na betaling van griffiekosten beoordeelt de bestuursrechter of het besluit geschorst (tijdelijk niet uitgevoerd) wordt. Meer informatie over de voorwaarden vindt u op rechtspraak.nl onder de zoekterm 'voorlopige voorziening'.



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

AANHANGSEL bij de vergunning voor het uitoefenen van het horecabedrijf in de inrichting gevestigd in het perceel:

Etersheimer Braakweg 5, 1474 MV Oosthuizen

Gemeente: Edam-Volendam

Kenmerk: Z22117645

Datum: 18 januari 2023

Leidinggevend

I:

Naam en voornamen:

[REDACTED] J, [REDACTED] J

Geboortedatum:

14 februari 1986

Geboorteplaats:

Schoten (België)

II:

Naam en voornamen:

[REDACTED] J, [REDACTED] J

Geboortedatum:

21 november 1990

Geboorteplaats:

Amsterdam

DIT AANHANGSEL OF EEN AFSCHRIFT HIERVAN DIEN IN DE INRICHTING AANWEZIG TE ZIJN



memo

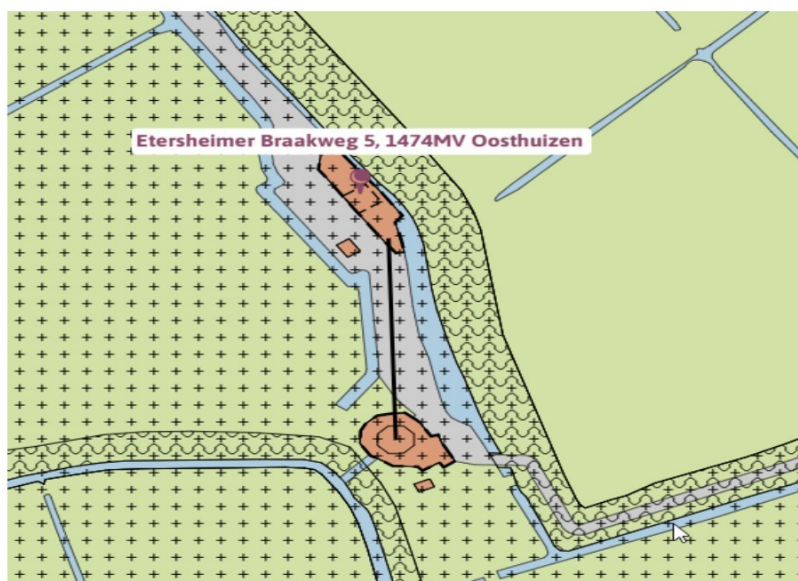
Aan : 
Van : 
Datum : 9 maart 2026
Betreft : mogelijkheden c.q. planologisch perspectief
Etersheimer Braakweg 5 te Oosthuizen

Inleiding

Gevraagd is wat het mogelijke gebruik mag worden die planologisch aanvaardbaar worden geacht voor wat betreft het perceel Etersheimer Braakweg 5 te Oosthuizen. In deze memo worden de molen zelf en de overige bebouwing buiten beschouwing gelaten. Puur wordt ingezoomd op bovengenoemd perceel.

Gebruik volgens omgevingsplan

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 hoofdgebouw en de bijgebouwen hebben de (bruinegekleurde) bestemming 'Maatschappelijk'. De molen zelf heeft een functieaanduiding 'museum'. Het hoofdgebouw waar het hier om gaat heeft een functieaanduiding 'creativiteitscentrum'.



Verder zijn hier nog de bestemming verkeer en water van toepassing.



Het betreffende bestemmingsplan geeft helaas geen omschrijving van het begrip Maatschappelijk. Als we kijken naar andere bestemmingsplannen wat onder de term Maatschappelijk in de regel wordt verstaan, dan leidt dat tot de volgende gebruiksmogelijkheden:

(overheids- en/of semi-overheids) Voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, wijkvoorzieningen, openbare orde en veiligheid, openbaar bestuur en/of overheid, club- en buurthuiswerk, verenigingsleven, wijkvoorzieningen, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren;

Het gehele vlak van het betreffende gebouw dat is aangeduid met “Maatschappelijk” heeft daarnaast nog de aanduiding ‘*creativiteitscentrum*’ gekregen.

Dit is een centrum voor educatieve en culturele activiteiten (met daaraan ondergeschikte horeca). In het Omgevingsplan is niet nader omschreven wat hieronder wordt verstaan (zowel in regels als plantoelichting). Op zich zelf beschouwd is dit een vreemde toevoeging in het bestemmingsplan, aangezien deze activiteiten normaal gesproken al onder het begrip maatschappelijk vallen. Zie boven.

Uiteraard, zoals gebruikelijk, is bij een dergelijke bestemming ook *ondergeschikte horeca* toegestaan. Volgens het betreffende Omgevingsplan wordt daaronder verstaan: *horeca dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie.*

Daarnaast is hier ook zelfstandige horeca (van uitsluitend categorie 3 van de in bijlage 5 bij deze regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten), toegestaan voor maximaal 24 keer per jaar.

Categorie 3

Hoofdzakelijk: verstrekken van dranken

café;

bar;

bierhuis;

biljartcentrum;

proeflokaal;

zaalverhuur;



Naderhand vergund

Er zijn verschillende bouwvergunningen verleend. Ik beperk mij tot de zaken die het gebruik van de aan de orde zijnde perceel raken.

- Toevoegen terras aan drank- en horecavergunning d.d. 13-04-2015. In dit specifiek bestemmingsplan is hiervoor geen specifiek regeling opgenomen.
- Legalisatie bestaande woning en Bed en Breakfast d.d. 08-03-2021. In 2021 is een B&B vergund (nr. 20-843) in het hoofdgebouw op deze locatie met toepassing van de zogenaamde kruimelontheffing uit de Wabo. Het betreft hier een legalisering.

Een B&B is altijd een ondergeschikt gebruik van een woning.

- Drank- en horecavergunning d.d. 18-01-2023 Deze vergunning geldt voor de volgende lokaliteit(en):
 - A. Bezoekerscentrum 35 m2
 - B. Terras zijgevel / gras 70 m2
 - C. Overdekt terras (kapschuur) 75 m2

Deze drank en horecavergunning volgt juridisch wel de mogelijkheden die volgens het Omgevingsplan zijn toegestaan. Helaas had dit wat duidelijker moeten in de verleende drank- en horecavergunning.

Mogelijkheden om af te wijken van het Omgevingsplan

De Omgevingswet biedt 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. Overigens is de provincie bezig de stiltegebieden in Noord-Holland te vereenvoudigen en zoveel mogelijk laten samenvallen met de natuurgebieden Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura2000. Dit project is inmiddels gestart, de gemeente is hierop aangehaakt.

Echter al zou dit perceel er deels hierbuiten worden gelaten, dan moet toch de externe werking op stiltegebieden planologisch beschouwd worden.

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 het stiltegebied rekening te houden met een maximaal toelaatbare



waarde voor het 24-uursgemiddelde geluidsniveau afkomstig van activiteiten in het stiltegebied van $L_{Aeq,24h} = 35\text{dB(A)}$ 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). In het project waarin de gemeente deelneemt zal verder duidelijk worden, hoezeer het stiltegebied beperkt zal worden en wat de speelruimte wordt voor de gemeente. Het is de bedoeling dat de gemeente hierin een grote mate van speelruimte krijgt. De provincie zal dit waarschijnlijk veranderen in "rekening houden met". Het is verder aan de gemeente hiermee om te gaan.

Verder valt het gebied ook in de Natura-2000 bufferzone in de Omgevingsverordening en Beschermd Landschap (Bijzonder Landschap) van de provincie.

Rekening dient gehouden te worden met het bijzondere karakter en rust van het groene veenweidegebied. Dit geldt ook voor de natuur- en ecologische waarden. Gelet op het programma Waterfront dat nog nader moet worden uitgewerkt o.a. op basis van de participatie, is wel duidelijk geworden dat de rust en ecologische/natuurwaarde van dit betreffende waterfrontgebied moet worden bewaakt aangezien dat juist het waardevolle is waarvoor de recreatieve rustbelever naar op zoek is.

Voorstel

De gebruiksmogelijkheden van het bezoekerscentrum zijn m.i. toch behoorlijk ruim volgens het Omgevingsplan. De maatschappelijke bestemming zelf biedt een legio aan mogelijkheden. Zie de eerdere uitleg wat daaronder kan worden verstaan. De aanduiding creativiteitscentrum geeft weliswaar een beperkte omschrijving (educatieve en culturele activiteiten met daaraan ondergeschikte horeca), doch de bestemming Maatschappelijk laat m.i. deze activiteit al en zelfs veel meer dan dat toe. Daarnaast is het nog toegestaan 24 x per jaar zelfstandige horecafunctie van categorie 3 uit te voeren. Het gaat dan om een zware activiteit, die gelet op het karakter van het gebied (open, groen, rust, museaal, stiltegebied, waterfront in balans) beperkt dient te worden tot die 24 x per jaar.

Daarboven op is een bed en breakfast plus woning toegestaan. De vigerende bestemming moet overigens als leidend worden beschouwd voor de verleende drank en horeca-vergunning en terrasvergunning. Helaas is die koppeling niet verduidelijkt in de bewuste vergunning, doch het bestemmingsplan c.q. eventuele ruimtelijke verleende vergunningen zijn daarin bepalend.

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



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

Uit de toelichting tijdens de participatie-avond is gebleken dat de exploitant lunches wil verstrekken en bruiloften en partijen als activiteit wil.

Het gebied is zodanig van karakter (zie eerdere beschrijving) dat een gebruik voor (bruilofts)feesten m.i. veel te ver gaat. Ook gelet op de aantrekking van extra verkeer, overlast en dergelijke. Om duidelijkheid en helderheid in de gebruiksmogelijkheden te geven is m.i. een zelfstandige restaurantfunctie te verdedigen, mits tot een sluitingsuur van 10.00 uur 's avonds. Dat daar ook kleine partijtjes kunnen worden gegeven, doet daar niets aan af. Echter grootschalige (bruilofts)feesten en partijen is ter plaatse zeer onwenselijk, gelet op de verkeersaantrekkende, parkeeroverlast, (geluids- en overig-) overlast naar de omgeving toe, het open karakter van het gebied (in dan wel nabij stiltegebied), het Bijzonder Provinciaal Landschap, natuur- en ecologische waarde, rust en balans die gelet op het Waterfront voor dit gebied wordt nagestreefd.

Een restaurantfunctie (dit kan dus op basis van een aanvraag van betrokkene middels een BOPA) komt dan bovenop de maatschappelijke functie (incl. educatieve en culturele activiteiten) waar overigens al ondergeschikte horeca is toegestaan (plus eerder verleende terrasvergunning) en bovenop de verleende vergunning voor de combinatie woning met bed & breakfast.

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