



memo

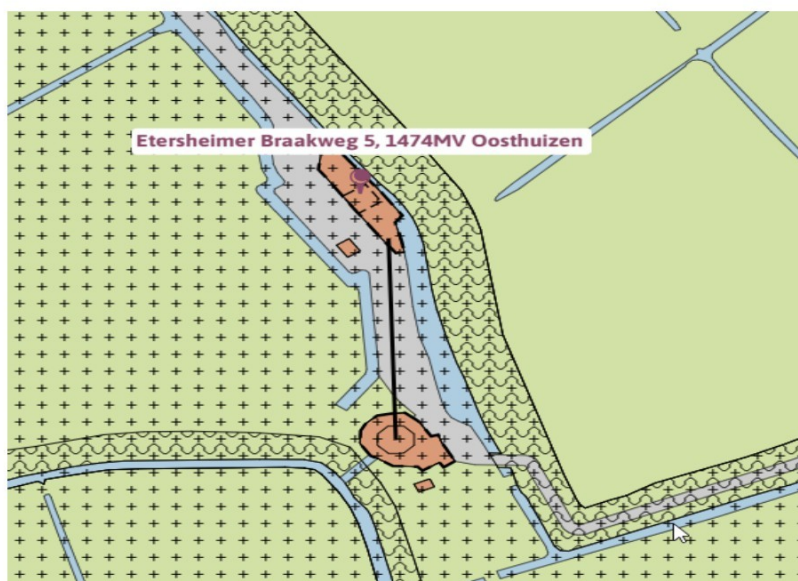
Aan : 
Van : 
Datum : 9 maart 2026
Betreft : mogelijkheden c.q. planologisch perspectief
Etersheimer Braakweg 5 te Oosthuizen

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 Beschermde 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.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

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.

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