



## memo

**Aan** : stuurgroep Waterfront  
**Van** : programmamanager Waterfront  
**Datum** : 15 april 2026  
**Betreft** : aanpak Etersheimerbraak

---

### Directe aanleiding

Stichting Etersheimerbraak heeft gevraagd of gemeente wil meedenken met betrekking tot de volgende punten:

- 1) Onderzoeken optie overdracht van de Molen aan de West Friese Molenstichting. Een gesprek tussen bestuur EB, WF-Molenstichting en Gemeente
- 2) Onderzoeken optie overdracht eigendom (bezoekerscentrum) vanuit stichting EB naar Gemeente.

### Leeswijzer

In deze memo wordt aangegeven welk cultureel erfgoed op deze locatie aanwezig is, de rol van de stichting Etersheimerbraak, de doelen vanuit programma Waterfront, het standpunt ten aanzien van de aanpak met betrekking tot de gestelde vragen en tot slot in een bijlage het planologisch kader met betrekking tot de provinciale en lokale regels die op de locatie van toepassing zijn inclusief aanvullende mogelijkheden in gebruik.

### Cultureel erfgoed

De Etersheimer Braakpolder toont hoe het landschap is gevormd door wind en water en hoe de bewoners er voor zorgden dat ze droge voeten hielden. Je vindt er molens, gemalen en ook het laagste punt van Noord-Holland, gelegen op 6,63 meter beneden N.A.P.

Het cultureel erfgoed op deze locatie is de Etersheimer Braak ( een polder van 48 ha. die in 1632 is bedijkt) met de daarbij horende Etersheimerbraakmolen.



Gemeente  
**EDAM  
VOLENDAM**

De molen draait en maalt zeer geregeld, waarbij de maalvaardigheid goed wordt bijgehouden: in 2014 werden tot twee keer toe diverse duigen van de houten vijzel vervangen en heeft men ook de waterlopen uitgebaggerd.

Vlakbij gelegen staat een bezoekerscentrum en een tijdelijk archeologisch minimuseum.

## Stichting Etersheimerbraak

De Stichting Etersheimerbraak is in 2018 opgericht met als doel behouden en koesteren van het historisch, landschappelijk en archeologisch erfgoed in de Etersheimerbraak.

Uitgangspunt is om gezamenlijk op te trekken bij het behouden en verder ontwikkelen van een toekomstbestendige, duurzame en recreatief culturele ontwikkeling van het gebied. De stichting richt zich op kleinschalig toerisme zoals wandelaars en fietsers. De stichting heeft deze gebiedsontwikkeling in inhoudelijke zin allereerst vorm gegeven met de bouw van het archeologisch minimuseum De Waterwolf.

Het doel van de stichting Etersheimerbraak ligt in lijn met het doel en daarmee het belang van de gemeente: behoud van het cultureel erfgoed en het cultureel erfgoed bezoekbaar en beleefbaar maken. De stichting is eigenaar van de molen en van de opstallen als het bezoekerscentrum, de kapschuur en het minimuseum.

### Probleem:

Momenteel is het onderhoud van de molen te duur voor de stichting en heeft de stichting een conflict met de exploitant van het bezoekerscentrum, waarbij de huurders het bezoekerscentrum hebben gesloten.

## Doelen Programma Waterfront

Het doel vanuit programma Waterfront is om de verhalen als het verdronken dorp, het Schooltje van Dik Trom, De Etersheimer Braakmolen en het laagste punt van Noord-Holland in Etersheim toegankelijker en beleefbaar maken. *Hiervoor is het nodig dat het cultureel erfgoed de molen behouden blijft. Vanuit het doel om de molen toegankelijk en beleefbaar te houden is het van belang dat de molen en het bezoekerscentrum in handen zijn van één eigenaar. (nieuw standpunt). Exploitatie van het bezoekerscentrum draagt bij aan financieel mogelijk maken van onderhoud van de molen.*

Een ander doel van programma Waterfront is gebruik van het waterfront beter in balans. Dat betekent voor dit deel van het waterfront dat dat de gemeente als type bezoeker graag rustzoekers en natuurliefhebbers aantrekt. Dit biedt kansen om het toeristisch product van de

gemeente verder te ontwikkelen zonder afbreuk te doen aan het gebied. De gemeente zet in op het versterken van het imago van Zeevang als rustgevend en authentiek landschap, met gerichte promotie en storytelling over de geschiedenis, cultuur- en natuurwaarden van het gebied. De rust, openbare ruimte, natuur en het landschap blijven leidend in de toeristische ontwikkeling. De Etersheimerbraakpolder is en blijft een rustige locatie, waar toerisme de natuurlijke en agrarische omgeving versterkt in plaats van verdringt.

#### **Aanpak overdracht molen en overdracht bezoekerscentrum**

De stichting wil graag het eigendom van de molen en het bezoekerscentrum overdragen. De stichting stelt voor om de molen over te dragen aan de stichting De West- Friese molens. De Westfriese Molens zet zich in om dit culturele erfgoed te bewaren en deze molens door goed beheer en onderhoud draaiend en malend te houden. De stichting wil de molens voor een breed publiek toegankelijk maken en iedereen kennis laten maken met het oude ambacht van molenaar.

De gemeente is van mening dat de molen en het bezoekerscentrum onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en ziet de optie onderzoeken om het bezoekerscentrum apart over te dragen aan de gemeente niet als reëel. De gemeente heeft het belang dat het cultureel erfgoed behouden blijft. Vanwege dit belang wil het college zich hard maken om een eenmalige subsidie zonder wettelijke grondslag (in de vorm van een subsidieregeling) te verstrekken waarbij voorwaarden aan de voorlopige subsidie worden verbonden. Dit vraagt nadere uitwerking.

**Vraag aan de portefeuillehouders cultuur, financiën en programma waterfront of zij zich hierin kunnen vinden.**



## Bijlage Planologisch kader

### Provinciale regels

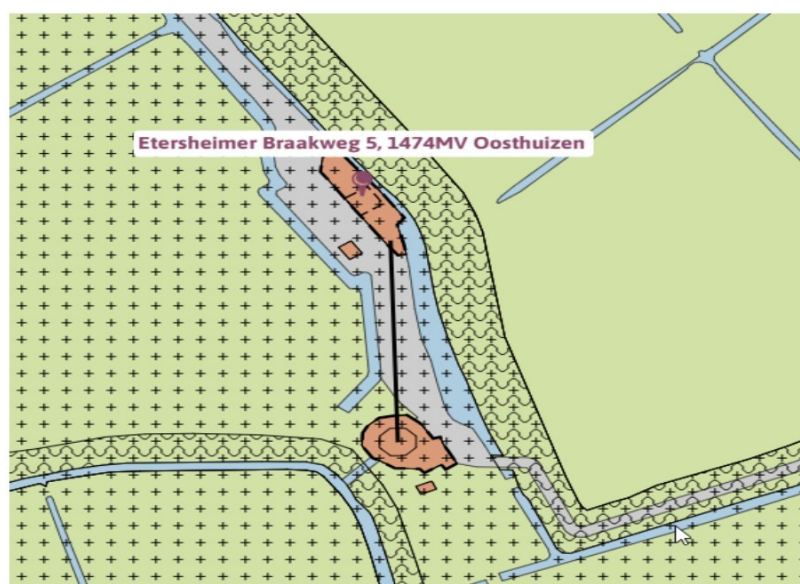
De Etersheimerbraakpolder is gelegen in een stiltegebied, in de Natura 2000-bufferzone in de Omgevingsverordening en Beschermd Landschap.

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  $LA_{eq,24h} = 35dB(A)$  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).

### Huidige functies en gebruiksmogelijkheden omgevingsplan

Ter plaatse van het perceel Etersheim Braakweg 5 in Oosthuizen geldt het tijdelijk omgevingsplan, met het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' (vastgesteld 13-4-2017). De molen zelf, het hoofdgebouw en de bijgebouwen hebben de (bruingekleurde) 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 horecaverunning 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 horecaverunning 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 horecaverunning volgt juridisch wel de mogelijkheden die volgens het Omgevingsplan zijn toegestaan. Helaas had dit wat duidelijker moeten in de verleende drank- en horecaverunning.

### 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. Vanuit programma Waterfront is 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.

#### Mogelijke gebruiksmogelijkheden

De gebruiksmogelijkheden van het bezoekerscentrum zijn 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 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 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 te ver gaat. Ook gelet op de aantrekking van extra verkeer, overlast en dergelijke. Om duidelijkheid en helderheid in de gebruiksmogelijkheden te geven is een zelfstandige restaurantfunctie te verdedigen, mits tot een sluitingsuur van 22.00 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 verkeersaantrekking, 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.