

Van: [redacted] | Public Value <[redacted]@public-value.nl>

Verzonden: 20-11-2025 11:43

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

CC: [redacted] | Public Value <[redacted]@public-value.nl>,
[redacted] | Public Value <[redacted]@public-value.nl>

Onderwerp: Aandachtspunten verschillende beleidskader en vragen daaromtrent (met de juiste bijlagen!)

Beste [redacted] en [redacted],

[redacted] en [redacted], dank voor het gesprek van gisteren. Het was prettig om gezamenlijk scherper te krijgen wat er op dit moment rondom De Breek speelt en uiteen te zetten hoe wij onze second opinion vormgeven en aanvullen met een separaat document waarin een vertrouwelijk advies van Public Value aan de gemeente is opgenomen. Zoals afgesproken stuur ik hierbij een terugkoppeling, inclusief de vragen en bevindingen over de verschillende beleidskaders waarover we spraken. Voor de volledigheid nemen we [redacted] mee in deze mail.

Aanpak second opinion

Tijdens het gesprek hebben we onze aanpak toegelicht. Jullie gaven aan dat deze werkwijze aansluit bij de behoefte van de gemeente op dit moment. Wij beoordelen de businesscase van de exploitanten aan de hand van ons businesscasemodel, waarin we per onderdeel (zie bijlage pdf) inzichtelijk maken wat daarin is uitgewerkt en hoe wij dit toetsen.

Tijdljn exploitanten

We hebben ook de tijdljn doorgenomen die door de exploitanten is aangeleverd. Daarbij kwamen meerdere momenten naar voren die volgens jullie niet of niet volledig overeenkomen met de feitelijke gang van zaken, onder andere rondom de stappen richting een nieuwe stichting en de veronderstelde overdracht van taken of eigendom vanuit de 'oude' stichting. Daar is namelijk op dit moment geen sprake van. Deze punten nemen wij mee in onze verdere beoordeling. Mocht er nog via collega's een reactie komen [redacted] had geloof ik de tijdljn intern breder uitgezet) dan zien we die opmerkingen graag tegemoet.

Bredere advisering (separaat van de second opinion)

Zoals besproken werken wij parallel aan de second opinion aan een vertrouwelijk advies aan de gemeente over de positie van De Breek binnen het gebied en de beleidsmatige kaders die daarbij horen. Tijdens het gesprek hebben we alvast stilgestaan bij de contouren van dat advies. In hoofdlijnen gaat het om (in die volgorde):

1. Eerst duidelijkheid over de gemeentelijke kaders, waaronder de sie van de gemeente op desbetreffend gebeid en de functies die de gemeente op deze locatie wenselijk vindt. De schept helderheid rondom aspecten als de ruimte voor horeca en publieksactiviteiten en de betekenis van de buitengebied-, stiltegebied- en Waterfrontkaders.
2. Daarna bepalen wat nodig is voor de positie van de huidige stichting. Dit betreft het verkrijgen van een volledig beeld van de financiële situatie, het beheer en onderhoud en de wijze waarop de stichting haar rol uitvoert. Op basis daarvan kan worden vastgesteld welke stappen nodig en

wenselijk zijn. Dat kan variëren van het versterken van de stichting tot, afhankelijk van de uitkomsten en indien gewenst, het liquideren of herpositioneren daarvan. Echter dat is aan het bestuur van de stichting.

3. Vervolgens bepalen welke inzet van gemeentelijke middelen passend is en op welke wijze dit kan worden vormgegeven, waar relevant ook in samenspraak met de stichting.
4. Wanneer deze kaders helder zijn, ontstaat ruimte voor een onderneming of andere exploitatie om binnen deze kaders te opereren en een toekomstbestendig model uit te werken. Hoe dit precies wordt ingevuld, hangt af van de keuzes die de gemeente in stap 1 maakt.

Dit adviestraject staat los van de oplevering van de second opinion en heeft geen invloed op de planning daarvan.

Gesprek met de stichting

Wij plannen zoals besproken nog een aanvullend gesprek met de Stichting Etersheimerbraak in om beter inzicht te krijgen in de financiële situatie, het beheer en onderhoud en de uitvoering van hun taken. Deze informatie is vooral relevant voor het bredere adviestraject en leidt niet tot vertraging in onze second opinion van de businesscase.

Meegestuurd document: overzicht kaders en aanvullende vragen

In het gesprek concludeerden we gezamenlijk dat verschillende beleids- en juridische documenten, zoals het bestemmingsplan, de Waterfront-uitwerking, de Omgevingsvisie, de toerismevisie en het provinciale stiltegebiedbeleid, op onderdelen verschillende duidingen geven. Dit betreft onder meer horeca, bezoekersdruk en de positionering van het buitengebied als rustzone.

In het meegestuurde document hebben wij deze kaders beknopt naast elkaar gezet en de aanvullende vragen opgenomen die wij gisteren aankondigden. We hebben hierin ook de documenten Uitgangspunten actualisatie stiltegebiedenbeleid en Concretisering subdoelen meegenomen, waarin een aantal van deze punten door de gemeente en provincie zelf al wordt benoemd. Dit overzicht helpt ons om de juridische kaders goed te duiden en maakt zichtbaar op welke onderdelen vanuit de gemeente verdere verduidelijking nodig is.

 gaf aan dat komende week in de raad een besluit wordt genomen rondom het meer harmoniseren van beleidskaders. Hopelijk zijn alle aspecten waar wij tegenaan zijn gelopen onderdeel van deze harmonisatie.

Vervolg en planning

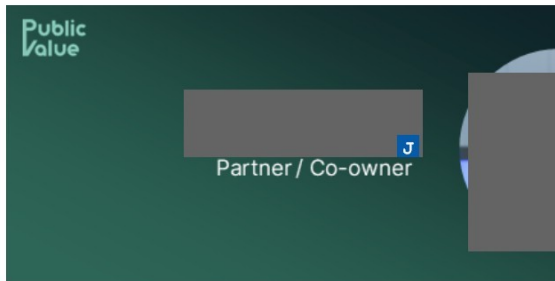
We verwerken jullie reactie op de aanvullende vragen in het bredere, vertrouwelijke adviesdocument en gebruiken dit, waar relevant, als achtergrondinformatie in de second opinion. Mochten er nog stukken ontbreken of willen jullie aanvullende informatie delen, dan ontvangen wij die graag.

We verwachten, afhankelijk van jullie inhoudelijk reactie en de afspraak met de stichting, om uiterlijk 5 december een concept rapportage en aanvullend vertrouwelijk advies op te

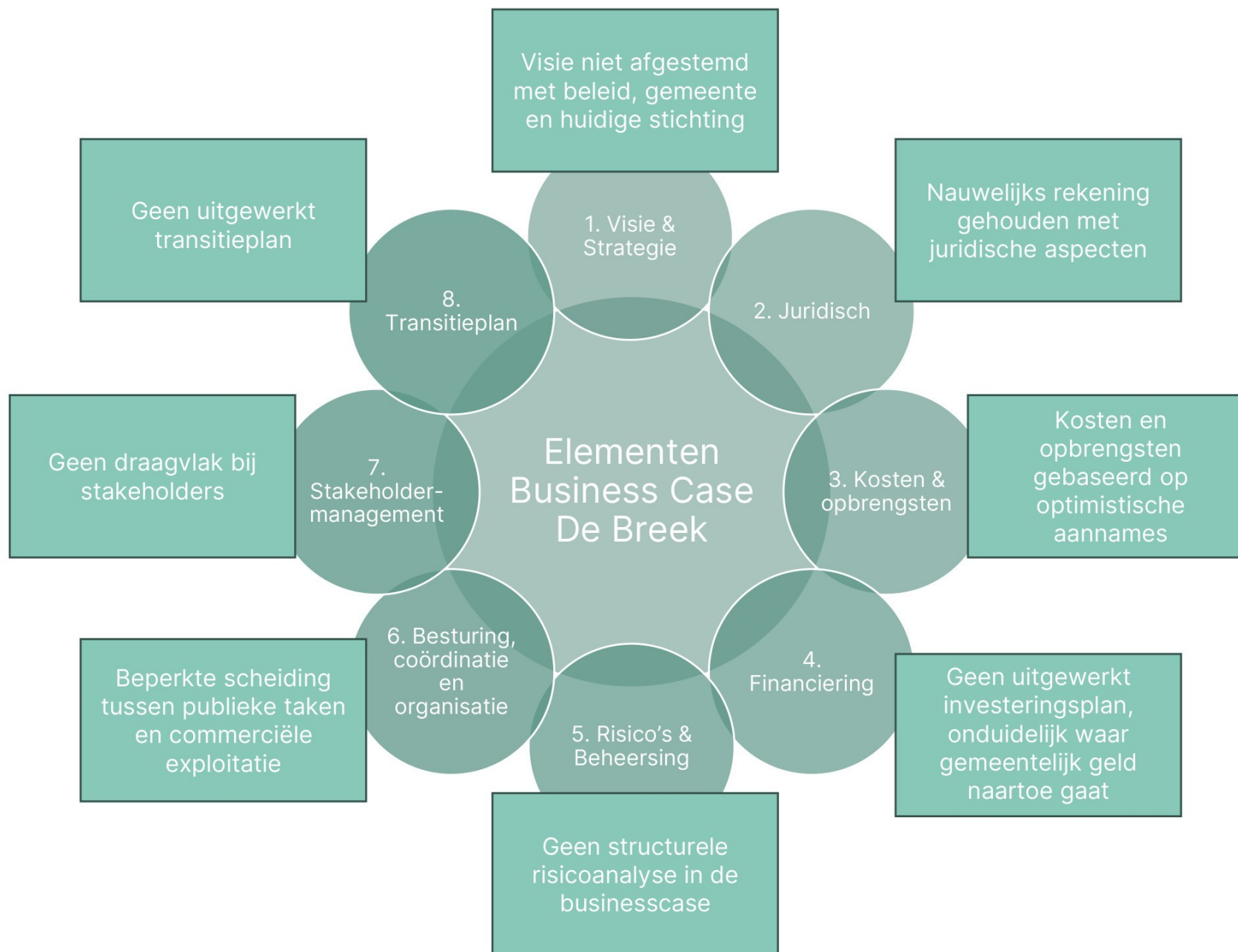
kunnen leveren.

Met vriendelijke groet, mede namens [redacted] en [redacted],

[redacted]



- +31 [redacted]
- laudy@public-value.nl
- Public-value.nl
- Bargelaan 200, 6e etage unit
6.09,2333 CW, Leiden



Bevindingen uit documenten

1. Bestemmingsplan Buitengebied Zeevang

- Nieuwe horecabedrijven zijn niet toegestaan.
“De vestiging van horecabedrijven (...) is evenmin in het buitengebied toegestaan.”
- Alleen ondergeschikte horeca als nevenactiviteit is toegestaan (bijv. kookworkshops, rustpunt).
“Kookworkshops (kleinschalige horeca)” en “rustpunt voor wandelaars/fietsers”.
- Het gebied rond De Breek ligt in een stiltegebied met een richtwaarde van 35 dB(A) op 50 meter.

2. Waterfront – Concretisering Subdoelen (Zeevang)

- Zeevang wordt als rustig, natuur- en agrarisch gebied gepositioneerd.
“Een plek waar natuur en agrarische kenmerken voorop staan.”
- De recreatieve ontwikkeling richt zich op stille recreatie (wandelen, fietsen, varen).
- Er wordt ruimte genoemd voor kleinschalige, landschapgebonden horeca met streekproducten.
- Tegelijk wordt aangegeven dat er weinig ruimte is voor nieuw ondernemerschap.
“Zeevang biedt (...) weinig ruimte voor nieuw ondernemerschap.”

3. Omgevingsvisie Edam-Volendam (2023)

- Rustige recreatie staat centraal; massatoerisme wordt uitgesloten.
“Geen massatoerisme in deze rustige gebieden.”
- In buitengebieden kan horeca worden ingezet voor kleinschalige bezoekersspreiding.

4. Provincie Noord-Holland – Uitgangspunten stiltegebiedenbeleid 2026

- Provincie geeft aan dat de huidige stiltegebiednorm (<35 dB(A)) in de praktijk niet gehaald wordt.
“Vrijwel geen enkel stiltegebied voldoet aan de richtwaarde.”
- Handhaving is beperkt en het systeem wordt als problematisch beschreven.
“Regels zijn niet of nauwelijks te handhaven.”
- Provincie onderzoekt scenario's voor herziening of aanpassing van het regime.

5. Toerismevisie Zeevang (2012/2015)

- De Breek wordt daarin geregistreerd als belevingspunt.
“Beleef het landschap en het Markermeer (BC De Breek).”

Inconsistenties in documenten

1. Beleidsmatige ruimte voor lichte horeca versus juridisch minimaal mogelijk

- Waterfront en Omgevingsvisie benoemen mogelijkheden voor kleinschalige horeca.
- Bestemmingsplan staat alleen ondergeschikte horeca toe; nieuwe horecavoorzieningen zijn uitgesloten.

Inconsistenties: beleidsdocumenten suggereren functionaliteit, terwijl het bestemmingsplan de juridische ruimte beperkt tot minimale nevenactiviteiten.

2. Rustig recreatiegebied met stille recreatie versus recreatieve verbindingen naar De Breek

- Waterfront beschrijft De Breek als onderdeel van recreatieve verbindingen en routes.
- Tegelijk wordt Zeevang neergezet als rustige bestemming met beperkte ruimte voor ondernemerschap en alleen stille recreatie.

Inconsistenties: verbetering van recreatieve verbindingen kan leiden tot meer bezoekersdruk, terwijl het gebied beleidsmatig rustig en kleinschalig moet blijven.

3. Strikte stiltegebiednorm (35 dB(A)) versus provinciale constatering dat deze norm niet werkbaar is

- Bestemmingsplan en Omgevingsverordening stellen een harde geluidnorm.
- Provincie erkent dat deze norm vrijwel nergens haalbaar is en dat het regime wordt herzien.

Inconsistenties: juridisch geldt een strikte norm, maar beleidsmatig wordt onderkend dat deze niet uitvoerbaar is. De ruimte voor activiteiten (waaronder horeca) is daarmee onduidelijk.

4. Belevingspunt in oudere visie versus rustprofiel in actuele documenten

- Toerismevisie benoemt De Breek als actief belevingspunt.
- Waterfront en Omgevingsvisie plaatsen De Breek in een profiel van rustige recreatie en natuurbeleving.

Inconsistenties: de functie van De Breek is in de tijd verschoven, maar de documenten zijn niet volledig in samenhang geactualiseerd.

Vragen van Public Value aan gemeente Edam-Volendam

1. Hoe duidt de gemeente de planologische ruimte voor horeca op De Breek, gegeven de combinatie van:

- kleinschalige horecaruimte in Waterfront en Omgevingsvisie,
- en de beperkingen in het bestemmingsplan (geen nieuwe horeca, alleen ondergeschikte horeca)?

2. Welke geluidruimte hanteert de gemeente feitelijk in het huidige stiltegebied, gezien:

- de formele norm van 35 dB(A),
- en de provinciale constatering dat deze norm niet haalbaar of handhaafbaar is en wordt herzien?

3. Hoeveel ruimte voor bezoekers en ondernemerschap ziet de gemeente op De Breek, gelet op:

- het rustige recreatieprofiel van Zeevang,
- de versterking van recreatieve verbindingen richting De Breek,
- en de passage dat Zeevang weinig ruimte biedt voor nieuw ondernemerschap?

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