

Van: [redacted] <[redacted]@debreek.com>

Verzonden: 05-01-2026 13:41

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

CC: [redacted] <[redacted]@gmail.com>,
[redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>,
Angelique Bootsman-Tol <[redacted]@edam-volendam.nl>,
Vincent Tuijp <[redacted]@edam-volendam.nl>,
[redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>,
[redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>

Onderwerp: Verzoek tot rectificatie – rapport Second opinion businesscase De Breek

Geachte [redacted] [redacted]

Hierbij doen wij, de exploitanten van bezoekerscentrum De Breek, u onze formele reactie toekomen op het door Public Value opgestelde rapport "Second opinion businesscase De Breek", met het verzoek tot rectificatie en herziening zoals nader uiteengezet in de bijgevoegde brief en bijlagen.

Gelet op het feit dat de conclusies uit dit rapport inmiddels zijn overgenomen in gemeentelijke stukken en onderdeel zijn geworden van bestuurlijke besluitvorming, hebben wij de gemeente en betrokken functionarissen in cc opgenomen.

Wij zien uw schriftelijke reactie binnen de in de brief genoemde termijn tegemoet.

Hoogachtend,

[redacted]
[redacted]

Exploitanten Bezoekerscentrum De Breek

--

Bezoekerscentrum en Poldercafé

[redacted]

Namens Stichting Het Laagste Hoogtepunt
Bezoekerscentrum en Poldercafé De Breek

☎ 06 [redacted] 🌐 www.debreek.com



Etersheimerbraakweg 5

1474 MV Oosthuizen

AAN: Public Value

t.a.v. [REDACTED]

Bargelaan 200

Unit 6.09

2333 CW Leiden

Oosthuizen, 5 januari 2026

Betreft: verzoek tot rectificatie en herziening rapport “Second opinion businesscase De Breek”

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van het door Public Value opgeleverde rapport inzake de “Second opinion business case De Breek” doen wij u hierbij, mede namens de exploitanten van bezoekerscentrum De Breek, een formele en inhoudelijke reactie toekomen.

Wij zien ons genoodzaakt deze brief te sturen omdat het rapport in de huidige vorm aantoonbaar feitelijke onjuistheden bevat, conclusies trekt op basis van selectieve en onvolledige informatie en op meerdere punten een onjuist en misleidend beeld schetst van de werkelijkheid. Daarnaast is er geen sprake geweest van volwaardig hoor- en wederhoor, terwijl het rapport wordt gebruikt in bestuurlijke besluitvorming en directe gevolgen heeft voor de positie, reputatie en exploitatie van betrokken partijen.

Bij deze brief is een bijlage gevoegd waarin de onderdelen van het rapport die feitelijk onjuist zijn, onvolledig zijn weergegeven of zijn gebaseerd op onjuiste aannames, uitvoerig en gedetailleerd zijn beschreven. Deze bijlage betreft de eerder aan de gemeente verstrekte inhoudelijke reactie op het rapport, waarvan wij ervan uitgaan dat Public Value hiervan kennis heeft genomen. Voor de volledigheid is deze bijlage opnieuw bijgevoegd. Alle daarin opgenomen punten dienen te worden betrokken bij de rectificatie en herziening van het rapport en maken integraal deel uit van deze brief.

In deze brief zelf beperken wij ons tot een samenvatting van de belangrijkste foutieve conclusies uit het rapport, zoals deze inmiddels zijn overgenomen en weergegeven in de raadsinformatiebrief van 17 december. Deze conclusies zijn voor de exploitanten het meest schadelijk en maken het rapport, zolang zij ongewijzigd blijven, ongeschikt als grondslag voor verdere bestuurlijke besluitvorming.

Public Value had redelijkerwijs kunnen en moeten voorzien dat het door haar opgestelde rapport zou worden gebruikt in bestuurlijke besluitvorming en beleidsvorming door de gemeente. Juist in dat licht rustte op Public Value een verhoogde zorgvuldigheidsplicht ten aanzien van feitelijke juistheid, volledigheid, correcte duiding van context en toepassing van de juiste toetsingskaders. Het feit dat de onjuiste conclusies inmiddels formeel zijn overgenomen in gemeentelijke stukken

onderstreept de ernst en de impact van de geconstateerde tekortkomingen.

Hierbij de gewraakte passage uit de RIB:

“De second opinion businesscase

Public Value heeft in de weken daarna gesprekken gevoerd met de exploitanten en de stichting en op basis van de door Public Value relevant geachte documentatie de businesscase beoordeeld. Het opgeleverde rapport stelt dat de voorgestelde ambities onvoldoende aansluiten bij de huidige beleidsmatige en juridische kaders en dat de businesscase geen concreet en uitvoerbaar plan bevat.

Daarnaast ontbreekt een uitgewerkte investerings- en financieringsopzet en wordt geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen publieke taken en commerciële exploitatie. In combinatie met de voorgestelde governance, waarin de nieuwe stichting onder dezelfde aansturing valt als de onderneming, kan niet worden vastgesteld waarvoor publieke middelen worden ingezet en ontstaat een risico op ongeoorloofde staatssteun.

Begin december 2025 is het rapport van deze externe toetsing gedeeld met zowel de stichting als de exploitanten, met het verzoek om afzonderlijk samen met de gemeente en Public Value in gesprek te gaan over de bevindingen van het rapport. Met de stichting is dit gesprek ook gevoerd.

De exploitanten hebben op 9 december 2025, na ontvangst van het rapport, aangegeven niet in gesprek te willen met de gemeente totdat het rapport van tafel gaat. Ook hebben zij laten weten (juridische) vervolgstappen te onderzoeken richting de stichting, de gemeente en de externe partij die de businesscase heeft beoordeeld. Daarnaast hebben ze aangegeven de exploitatie in afwachting daarvan te stoppen. Vanuit deze context vond het College het noodzakelijk u te informeren.”

Hieronder formuleren wij onze eis tot rectificatie van de foutieve conclusies uit het rapport die zijn overgenomen in de raadsinformatiebrief, alsmede van alle overige feitelijke onjuistheden, onvolledigheden en onjuiste duidingen zoals nader uitgewerkt in de bijlage.

1. Onjuist gesteld dat de businesscase niet beoordeeld kon worden wegens ontbrekende informatie

In het rapport wordt gesteld dat onvoldoende informatie beschikbaar was om de businesscase te beoordelen. Deze conclusie is feitelijk onjuist. Gedurende het onderzoek is door Public Value niet om aanvullende informatie verzocht. Door de exploitanten aangeboden aanvullende documentatie is expliciet geweigerd met de mededeling dat het bureau reeds over alle relevante informatie beschikte.

Ten aanzien van de financiële onderbouwing is gedurende het traject steeds transparant aangegeven hoe de gehanteerde aannames en cijfers tot stand zijn gekomen. Daarbij is toegelicht dat diverse bedragen in de prognoses zijn gebaseerd op gangbare horecanormen en benchmarks, en dat aanvullende input is geleverd door De Hollandsche Molen. Tevens is expliciet aangegeven dat een deel van de cijfers nog niet definitief kon zijn, omdat investeringsbedragen niet kunnen worden vastgesteld zolang beleidskaders, eigendomsverhoudingen en verantwoordelijkheden niet zijn uitgekristalliseerd, en de financieringsmix derhalve nog niet kan worden bepaald.

Een belangrijk aandachtspunt vormt de gebrekkige financiële informatie van de huidige stichting. De cijfers zoals aangeleverd door de penningmeester en opgenomen in de

jaarverslagen vertonen geen consistentie met het door de stichting genoemde structurele begrotingstekort. Om die reden is nadrukkelijk aangegeven dat het niet mogelijk was om de meerjarenonderhoudsplanning en financiële onderbouwing van de stichting als uitgangspunt te nemen. In plaats daarvan is gebruikgemaakt van externe expertise en referentiecijfers, waaronder de input van De Hollandsche Molen van ervaringscijfers over meerjaren onderhoud van een poldermolen, om tot een realistisch en verifieerbaar basisscenario te komen.

Wat met de businesscase is aangetoond, is dat er een reëel basisscenario bestaat waarin de exploitatie voldoende opbrengsten kan genereren om het onderhoud van het vastgoed en de molen te dragen. Een verdere uitwerking naar een gedetailleerd investerings- en financieringsplan is in de huidige context niet zinvol en ook niet mogelijk, zolang er geen duidelijkheid bestaat over beleidskaders, governance, eigenaarschap en de rol van de gemeente.

De kernboodschap die in dit kader steeds is uitgedragen, is dat de huidige situatie onhoudbaar is en dat verandering noodzakelijk is om het erfgoed en het bezoekerscentrum toekomstbestendig te maken. Daartoe is een breed gedragen visie geschetst, ondersteund door experts en kennisinstellingen, met een onderbouwde ‘base case’ op basis van feitelijke bezoekersaantallen en exploitatiegegevens en een richtinggevend voorstel voor governance. Dit is ook expliciet richting het onderzoeksbureau benoemd, waarbij is aangegeven dat de opdracht vanuit de gemeente in deze fase prematuur was, aangezien eerst helderheid moest worden verkregen over eigenaarschap, governance en een gezamenlijk gedragen gebiedsvisie en partnerschap, alvorens een volledige financiële uitwerking zinvol kan plaatsvinden.

Dat in het rapport wordt gesteld dat de businesscase niet beoordeeld kan worden, is derhalve niet het gevolg van een tekortschietende informatievoorziening, maar van het ontbreken van een passend toetsingskader en relevante expertise bij Public Value op het gebied van horeca-exploitatie, exploitatiemodellen voor erfgoedlocaties en omzet- en margeanalyses. Dit had aanleiding moeten zijn om de opdracht niet te aanvaarden, dan wel om deze terug te geven of aanvullende, aantoonbaar deskundige expertise te betrekken en de business case te toetsen aan een relevante benchmark. Indien Public Value deze expertise niet alsnog kan of wil inzetten, dient zij de opdracht formeel terug te trekken en publiekelijk te erkennen dat het rapport niet geschikt is voor gebruik in besluitvorming.

2. Onjuiste conclusie dat de plannen niet passen binnen beleidsmatige en juridische kaders

In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorgestelde ambities onvoldoende aansluiten bij geldende beleidsmatige en juridische kaders. Deze conclusie is onjuist en

ontbeert feitelijke en juridische grondslag. De suggestie dat door de exploitanten onvoldoende zou zijn getoetst aan relevante kaders, wordt niet gedragen door de beschikbare documentatie en doet geen recht aan het zorgvuldig doorlopen voortraject. In het rapport wordt gesuggereerd dat sprake zou zijn geweest van onvoldoende participatie. Deze conclusie is feitelijk onjuist en doet geen recht aan de wijze waarop het ontwikkeltraject is ingericht en doorlopen.

In de voorbereiding en uitwerking van de plannen is op meerdere niveaus en met uiteenlopende partijen actief afstemming en participatie georganiseerd. Zo is een bewonersavond georganiseerd en zijn ondernemers uit de Zeevang actief betrokken. Met Stichting Etersheimerbraak is uitvoerig overleg gevoerd; het bestuur heeft daarbij uitgesproken dat de plannen passen binnen de statutaire doelstellingen van de stichting. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en zijn kennisinstellingen betrokken, onder meer via studentenonderzoek. Ook is De Hollandsche Molen betrokken, die op basis van de aangeleverde businesscase inhoudelijke inbreng heeft geleverd ten behoeve van de Erfgoed Deal. Voorts is sociaal-historicus [REDACTED] betrokken bij de inhoudelijke duiding van het gebied en het erfgoed.

In het kader van governance en maatschappelijke inbedding is bovendien een nieuwe stichting ingericht met een onafhankelijk bestuur en een Raad van Advies, bestaande uit deskundigen die zich onbezoldigd willen inzetten. In deze raad is ook expliciet ruimte gemaakt voor lokale kennis en belangen, waaronder vertegenwoordiging van het omliggende landschap en natuurwaarden.

Gelet op het voorgaande is het zonder nader onderzoek of hoor en wederhoor concluderen dat sprake zou zijn van onvoldoende participatie niet alleen onjuist, maar ook misleidend. Deze passages dienen te worden gerectificeerd.

De plannen zijn aantoonbaar tot stand gekomen in afstemming met Stichting Etersheimerbraak, de gemeente Edam-Volendam en omwonenden. De gebiedsvisie en het ontwikkelplan sluiten rechtstreeks aan bij de Toeristische Visie Edam-Volendam. Daarnaast zijn de plannen uitvoerig besproken binnen het programma Waterfront en afgestemd met de programmamanager Waterfront, die deze expliciet heeft erkend als passend binnen de doelstellingen van het programma en deze ook heeft ingebracht richting een externe subsidieverstrekker in het kader van de Erfgoed Deal, hetgeen schriftelijk is vastgelegd en terug te vinden in bijlage. De stichting heeft het ontwikkelplan besproken en hier schriftelijk mee ingestemd, waarna de gemeente het plan op eigen naam heeft ingediend bij de Erfgoed Deal. De stelling dat sprake zou zijn van eenzijdige ambities van de exploitanten is daarmee feitelijk onjuist en dient te worden gerectificeerd.

Voorafgaand aan de opdrachtverlening aan Public Value heeft de gemeente bovendien een kwartiermaker aangesteld met de opdracht om gezamenlijk met exploitanten en

bestuurders mogelijke toekomstscenario's voor het gebied te verkennen. In dit traject zijn meerdere scenario's inhoudelijk besproken en afgewogen. Het ontwikkelplan van de exploitanten is daarbij gezamenlijk door exploitanten, stichting en gemeentelijke kwartiermaker geanalyseerd en vervolgens als kansrijk en wenselijk scenario geselecteerd voor nadere uitwerking. De directe aanleiding voor het inschakelen van een extern bureau was juist om dit gezamenlijk geanalyseerde scenario te laten toetsen op financiële haalbaarheid. Tegen deze achtergrond is het innerlijk tegenstrijdig dat Public Value concludeert dat dit plan niet zou passen binnen beleidsmatige of juridische kaders of onvoldoende zou zijn afgestemd.

Gelet op de omvangrijke afstemming, de bestuurlijke betrokkenheid en de expliciete erkenning van beleidsmatige passendheid, kan de in het rapport getrokken conclusie geen stand houden en dient deze te worden gerectificeerd.

Het plan richt zich uitdrukkelijk niet op een sterke groei van bezoekersaantallen of op het organiseren van meer of grootschaliger evenementen, maar op het verhogen van de waarde per bezoeker door middel van betere faciliteiten, een eenvoudige lunchkaart en jaarrond openstelling, teneinde de exploitatie structureel rendabel te maken. Al jarenlang ontvangt de locatie aantoonbaar circa 20.000 bezoekers per jaar. In de periode voorafgaand aan corona werd door het Schooltje van Dik Trom zelfs gesproken over circa 30.000 bezoekers in het gebied. Deze bezoekersaantallen zijn gerealiseerd ondanks langdurige dijkwerkzaamheden en wegafsluitingen, beperkte openingstijden en het feit dat een belangrijke faciliteit, de kapschuur, uitsluitend seizoensgebonden en inmiddels geheel niet meer bruikbaar was. Touringcars worden actief geweigerd; dit is expliciet onderdeel van de visie en plannen en onderstreept dat de plannen zijn gericht op kleinschalig toerisme. Public Value wekt in het rapport ten onrechte de indruk dat de businesscase is gericht op groeidruk en volumevergroting. Die voorstelling van zaken is misleidend en miskent de uitgangspunten die aan de onderzoekers consequent zijn toegelicht en moet worden gerectificeerd.

De voorgestelde ingrepen, waaronder het afsluiten van de kapschuur en het aanbieden van een bescheiden lunchkaart met regionale producten, gekoppeld aan educatie over voedselketen en biodiversiteit, zijn bedoeld om de bestaande bezoekers beter te bedienen en de exploitatie te versterken. Dat dit mogelijk leidt tot enige spreiding van bezoek over het jaar, met name in de winterperiode met zeer beperkte bezoekersaantallen, betekent niet dat sprake is van intensivering of beleidsmatige druk op het gebied. De horeca-exploitatie op deze locatie bestaat al twintig jaar en beschikt over de daarvoor vereiste vergunningen. Het gezond maken van een reeds vergunde exploitatie, door het verbeteren van kwaliteit en financiële draagkracht, kan zonder nadere juridische onderbouwing niet worden aangemerkt als strijdig met beleids- of omgevingskaders.

Het plan sluit volgens Inholland bovendien aan bij actuele inzichten in bewust en regeneratief toerisme. De exploitant is daarom benaderd door Inholland voor deelname aan een praktijkonderzoek in het kader van de Europese Sprong-subsidie, gericht op initiatieven die juist niet inzetten op volume, maar op kwaliteit, maatschappelijke impact en nieuwe waarden. Ook in de businesscase is expliciet aandacht besteed aan sociale inkoop en de educatieve component van de molen, waarmee onder meer studenten, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties worden bereikt.

Niets in de businesscase wijst derhalve op een exploitatie gericht op massatoerisme of grootschalige evenementen; de formulering in het rapport van Public Value suggereert dit ten onrechte en schetst daarmee een onjuist beeld van de aard en intentie van het plan. Dit moet worden gerectificeerd.

Ook de toepassing van het kader stiltegebied in het rapport is juridisch en beleidsmatig onjuist. De locatie is gelegen in een door de provincie aangewezen stiltegebied, maar specifiek in een grensgebied waarin de gemeente beleidsvrijheid heeft ten aanzien van de wijze van handhaving en toepassing. Stiltegebieden zijn reeds aangewezen in de jaren negentig van de vorige eeuw. In 2022 heeft de provincie Noord-Holland het beleid gebundeld en actueel wordt dit vereenvoudigd om expliciet ruimte te laten aan gemeenten voor lokale afweging, juist omdat stiltegebieden in de praktijk vaak samenlopen met bestaande infrastructuur, bedrijvigheid en bebouwing. Deze informatie is eenvoudig op te vragen bij de Provincie.

Daarbij komt dat de horeca-exploitatie op deze locatie al meer dan twintig jaar plaatsvindt met de daarvoor vereiste vergunningen en dat het betreffende stiltegebied als zodanig al jarenlang onderdeel is van de feitelijke situatie, zonder dat dit in de uitvoering heeft geleid tot een afzonderlijk toetsingskader of beperkingen die aan de exploitatie zijn gekoppeld. Toen het begrip stiltegebied pas op een laat moment expliciet in de opdrachtformulering richting Public Value werd opgenomen, hebben de exploitanten hierover onmiddellijk kritische vragen gesteld, juist omdat dit kader in eerdere contacten en trajecten niet als belemmerend of richtinggevend was gepositioneerd. Een inhoudelijke beleidsduiding, handhavingskader of toetsingskader is vervolgens niet met de exploitanten gedeeld, terwijl het kader wel een zwaarwegende rol heeft gekregen in de beoordeling door Public Value.

De gemeente heeft bovendien schriftelijk bevestigd dat zowel het aanbieden van een lunchkaart als jaarronde exploitatie en de activiteiten van De Breek een uitzonderingspositie kennen en dat deze ook binnen het kader van het stiltegebied wenselijk zijn, waarbij ruimte bestaat om bestemmingskaders te verruimen. Deze schriftelijke en formele bevestiging is als bijlage toegevoegd en is bovendien expliciet opgenomen en verankerd in het geldende horecabeleid voor het buitengebied. Daarnaast heeft de gemeente aan Stichting Etersheimerbraak gecommuniceerd te

zullen komen met een veegplan dat aansluit bij de feitelijke situatie van 2024; terug te vinden in bijlage. Door deze bevestigingen, de bestaande vergunningen en de geldende beleidsruimte buiten beschouwing te laten en zelfstandig tot een tegengestelde conclusie te komen, is sprake van een beoordeling die niet strookt met de bestuurlijke werkelijkheid en die raakt aan een kerntaak van de gemeente zelf, namelijk de toepassing en handhaving van het provinciale kader binnen de lokale beleidsruimte. Public Value is niet bevoegd deze gemeentelijke afweging te vervangen, zeker niet zonder de relevante bestuurlijke bevestigingen en de bestaande rechtspositie van de exploitatie te betrekken. Deze passage dient derhalve te worden gerectificeerd.

3. Onjuiste kwalificatie van de businesscase en overschrijding van de opdracht

De exploitanten zijn gevraagd om een rudimentaire businesscase, niet om een volledig uitgewerkt investerings- en financieringsplan. Een businesscase in deze fase dient om te toetsen of investeringen in beginsel financieel haalbaar zijn. Dat is geleverd, inclusief berekeningen op basis van historische cijfers en relevante benchmarks.

Public Value heeft vervolgens beoordeeld op criteria die behoren tot een vervolgfase en vooral lijken te passen op grootschalige overheidsprojecten. Het toetsingskader past niet op een kleinschalige business case van een bezoekerscentrum. Op basis van de verkeerde criteria heeft Public Value geconcludeerd dat de businesscase daarom niet uitvoerbaar zou zijn. Daarmee is buiten de opdracht getreden. Dit verklaart tevens waarom het bureau zelf stelt geen oordeel te kunnen vormen. Dit ligt niet aan de inhoud van de businesscase, maar aan de gehanteerde beoordelingsmethodiek en ontbrekende expertise.

Daarbij is nagelaten te onderzoeken waar de structurele tekorten van de stichting vandaan komen, terwijl dit essentieel is voor een inhoudelijke beoordeling van de voorgestelde scenario's. Ook is niet onderzocht of de exploitatie van molen en bezoekerscentrum, los van het Schooltje van Dik Trom, levensvatbaar is, noch of de stelling dat het Schooltje van Dik Trom een positief resultaat heeft, zoals stichting in haar jaarverslag 2024 beweerd, feitelijk klopt. Deze context en analyse van de financiën van de stichting is onmisbaar voor beoordeling van de business case en ontbreekt volledig in het rapport. Dit dient te worden gerectificeerd.

4. Onjuiste duiding van governance en staatssteun

Het rapport suggereert een risico op ongeoorloofde staatssteun. Deze suggestie is juridisch onjuist, buiten alle proportie en schadelijk. Van staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU is uitsluitend sprake indien aan alle 5 cumulatieve criteria wordt voldaan.

Alle vijf moeten tegelijk vervuld zijn om van staatssteun te kunnen spreken:

1. Overheidsmiddelen

De maatregel moet worden bekostigd met staatsmiddelen of aan de staat toerekenbaar zijn (bijvoorbeeld subsidies, garanties, leningen of kapitaalinjecties door overheid of overheidslichamen).

2. Economisch voordeel

De maatregel moet de begunstigde een voordeel verschaffen dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben verkregen.

3. Selectiviteit

Het voordeel moet selectief zijn, dat wil zeggen: gericht op één of enkele ondernemingen of sectoren.

4. Mededingingsverstoring (daadwerkelijk of potentieel)

De maatregel moet de mededinging vervalsen of dreigen te vervalsen.

5. Beïnvloeding van het handelsverkeer tussen lidstaten

De maatregel moet het handelsverkeer tussen EU-lidstaten ongunstig kunnen beïnvloeden (dit criterium wordt ruim geïnterpreteerd, maar is bij louter lokale activiteiten vaak niet vervuld).

Als één van deze criteria ontbreekt, is geen sprake van staatssteun in de zin van het EU-recht; het suggereerde risico op staatssteun is in dit wettelijk kader ridicuul. Toch zullen we voor de volledigheid hieronder punt voor punt toelichten waarom er geen enkel risico op ongeoorloofde staatssteun is.

In de geschetste governance voor De Breek ontbreekt reeds de kernvoorwaarde dat een economisch voordeel met staatsmiddelen aan de exploitant wordt verschaft. Aan de exploitant zijn geen subsidies, leningen, garanties of andere publieke middelen verstrekt; exploitatietekorten zijn uitsluitend aangevuld uit privémiddelen. Indien de gemeente middelen beschikbaar stelt in het kader van gebiedsontwikkeling of erfgoedbehoud, worden deze uitsluitend aangewend door een (nieuwe) stichting voor publieke doelen zoals noodzakelijk onderhoud en instandhouding van monumentaal erfgoed en opstallen. Deze middelen komen niet ten goede aan de exploitant, die huur blijft betalen, het volledige ondernemersrisico draagt en zelf verantwoordelijk is voor de financiering van exploitatie gerelateerde investeringen. De in het rapport gesuggereerde inzet van publieke middelen, waaronder zogenoemde steigergelden, ten behoeve van de businesscase van de exploitant is daarmee feitelijk onjuist. Voor zover financiële bijdragen aan de orde zijn, kwalificeren deze als publieke investeringen in erfgoed en gebiedsontwikkeling en niet als steun aan een onderneming. Van steun aan een onderneming met staatsmiddelen in de zin van artikel 107, eerste lid, VWEU is derhalve geen sprake, zodat de in het rapport genoemde staatssteunproblematiek feitelijke en juridische grondslag mist en dient te worden gerectificeerd.

Overigens is het staatssteunkader hier evident niet aan de orde. Het rapport maakt niet concreet welke maatregel als steun zou kwalificeren, noch waarom die maatregel selectief zou zijn, concurrentie zou vervalsen of het handelsverkeer tussen lidstaten zou kunnen beïnvloeden. De activiteiten zijn kleinschalig en lokaal ingebed, gericht op erfgoedbehoud, educatie en gebiedsbeleving. Waar al sprake zou zijn van enige publieke bijdrage, geldt bovendien dat geringe steunbedragen in beginsel binnen de de-minimisruimte kunnen vallen (thans tot €300.000 over drie belastingjaren per onderneming), zodat van een zwaarwegend “risico op ongeoorloofde staatssteun” in deze context in elk geval geen sprake kan zijn.

De suggestie in het rapport dat een risico op (ongeoorloofde) staatssteun bestaat, ontbeert daarmee feitelijke basis, mist juridische onderbouwing en schetst een onnodig alarmerend beeld. Dit onderdeel dient te worden gerectificeerd, met een heldere duiding dat eventuele gemeentelijke middelen – indien aan de orde – gericht kunnen en moeten worden ingezet voor publieke erfgoeddoelen bij de stichting en niet als voordeel voor de exploitant.

De vermenging van commerciële activiteiten en publieke taken is vanaf de start het bestaansrecht geweest van bezoekerscentrum de Breek; mede door middel van commerciële exploitatie wordt het erfgoed behouden. In het rapport wordt genegeerd dat de stichting voor meer dan de helft afhankelijk is van huurinkomsten uit de exploitatie. Een gezonde exploitatie die voldoende oplevert om erfgoed te onderhouden is beleidsmatig te verkiezen boven het structureel aanvullen van tekorten van de stichting. Het rapport miskent deze fundamentele relatie. In de beoordeling van de business case moet dit benoemd worden.

De voorgestelde governance voorziet in een notarieel vastgelegde stichting met een onafhankelijk bestuur en een duidelijke scheiding tussen de stichting, verantwoordelijk voor het erfgoed en de publieke doelen, en de BV, verantwoordelijk voor de exploitatie. In het rapport wordt de indruk gewekt dat sprake zou zijn van aansturing van zowel stichting als BV door de exploitanten en daarmee van concentratie van zeggenschap. Deze indruk is feitelijk onjuist.

De nieuwe stichting is opgericht met een onafhankelijk bestuur bestaande uit meerdere bestuurders. Het bestuur opereert zelfstandig en is niet ondergeschikt aan de exploitant. De voorzitter, [REDACTED], beschikt over ruime museale en bestuurlijke ervaring en is binnen de gemeente bekend door eerdere werkzaamheden in het museale veld. Eigendom en zeggenschap over de maatschappelijke en monumentale assets berusten bij de stichting.

De rol van de exploitant is nadrukkelijk uitvoerend van aard en vindt plaats binnen de kaders die door het bestuur van de stichting worden vastgesteld. De exploitant is geen eigenaar van het vastgoed of het erfgoed en heeft geen zeggenschap over de

bestemming daarvan. De exploitatie vindt plaats op basis van zakelijke afspraken, waaronder het betalen van huur en het dragen van het volledige ondernemersrisico.

Daarnaast is voorzien in een Raad van Advies met specifieke expertise, onder meer op het gebied van moderne governancevormen en ‘steward ownership’. Deze raad heeft als doel de governance juist te versterken en te waarborgen dat maatschappelijke waarde, transparantie en continuïteit centraal staan. Het uitgangspunt daarbij is een exploitatiemodel dat inzet op een gezonde businesscase, waarbij winst functioneel wordt aangewend ten behoeve van erfgoedbehoud en maatschappelijke doelen en niet aan personen toevloeit.

Het governance-model bevindt zich nadrukkelijk nog in ontwikkeling en is ook als zodanig gepresenteerd, mede omdat dit type maatschappelijke ondernemingsstructuur maatwerk vergt. Een definitieve beoordeling van dit model in deze fase is dan ook prematuur. De conclusie in het rapport dat sprake zou zijn van samenloop van belangen of geconcentreerde aansturing mist feitelijke grondslag en dient te worden gerectificeerd. Juist op dit onderwerp zou een bureau als Public Value wel degelijk over de juiste expertise moeten beschikken. Het zou van grote meerwaarde zijn als die expertise ook wordt toegepast en er een bruikbaar advies wordt geformuleerd in deze.

Overigens is de insinuatie dat een risico bestaat op ongeoorloofde staatsteun des te wranger, nu wij herhaaldelijk gepoogd hebben externe financiering aan te boren en deze pogingen evenzo vaak gestrand zijn op gebrek aan medewerking, inzicht, daadkracht en parallele trajecten vanuit Stichting Etersheimerbraak.

Verzoek en termijn

Wij verzoeken Public Value om binnen veertien dagen na de dagtekening van deze brief schriftelijk te bevestigen op welke wijze en binnen welke termijn zij zal overgaan tot rectificatie van de hierboven omschreven onjuistheden en onzorgvuldigheden, die het rapport bevat.

Indien rectificatie uitblijft of onvoldoende plaatsvindt, behouden wij ons uitdrukkelijk alle rechten en wettelijke aanspraken voor. In dat geval houden wij Public Value tevens aansprakelijk voor de schade die is ontstaan en nog zal ontstaan als gevolg van de onjuistheden en onzorgvuldigheden die het rapport bevat, waaronder reputatieschade, stagnatieschade en financiële gevolgschade. Deze brief dient in dat verband tevens als formele ingebrekestelling.

Wij zien uw schriftelijke reactie binnen de gestelde termijn tegemoet.

Hoogachtend,

 en .

exploitanten van bezoekerscentrum De Breek,



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Studio Appelo B.V.
Delistraat 44 H
1094 CX AMSTERDAM

Uw brief van 22 december 2023	Uw kenmerk	Ons kenmerk Z2023-00000589	Datum 11-Mar-24
Onderwerp Aanvullen aanvraag omgevingsvergunning	Contactpersoon Bouwen en Milieu (0299) 398 398	Bijlage(n)	

Geachte heer/ mevrouw,

Op 22 december 2023 ontvingen wij uw verzoek om vooroverleg voor het deels wijzigen van het gebruik en het uitbreiden van het gebouw op het perceel Etersheimer Braakweg 5 te Oosthuizen. Uw verzoek is geregistreerd onder nummer Z2023-00000589 en in behandeling bij team Bouwen en Milieu.

Aanpassen bouwplan

Wij hebben een eerste inhoudelijke beoordeling gedaan. Hieruit blijkt dat er redenen zijn om uw verzoek te weigeren. U kunt uw bouwplan op deze manier niet realiseren.

Het oorspronkelijke plan (eerder via mail ingediend) voorzag in een vergroting van de kaakberg, waarbij het aanduidingsvlak op de planverbeelding werd overschreden en niet meer werd voldaan aan de regels voor een kaakberg zoals opgenomen in artikel 10.2 van het bestemmingsplan. Het nu ingediende bouwplan is aangepast, en voorziet in een aanbouw aan de kaakberg, waarin de begane grond wordt heringericht en de beheerderswoning op de verdieping wordt heringericht en uitgebreid. Door de herindeling van de begane grond (incl. keuken, sanitaire hoek en restaurant) kan de nieuwe horecafunctie beter worden uitgeoefend.

De uitbreiding van het gebouw is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het perceel heeft ingevolge het omgevingsplan, deelgebied Buitengebied 2015 de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is een aanduiding 'kaakberg' opgenomen alsmede de aanduiding 'creativiteitscentrum'. In de planregels is verder vastgelegd, dat op deze locatie:

- 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;

De wens is om het onderdeel 'ondergeschikte horeca' uit te breiden. Het verzoek is namelijk om in plaats van uitsluitend koffie en appeltaart, om het gehele jaar lunch te serveren, met name aan dagjesmensen.

De uitbreiding van de horecafunctie naar een zelfstandige horeca het jaar rond is in strijd met het vigerende omgevingsplan. Het betreft hier echter een unieke situatie, wat met geen enkel ander pand te vergelijken is. (een locatie met molen en tijdelijk museum, en rondom uitsluitend groen). Uitbreiding zowel qua gebruik, als daadwerkelijke uitbreiding om zo de ruimte binnen op begane grond niveau als de eerste verdieping, stuit ruimtelijk gezien niet op problemen. In de Nota Horeca is opgenomen dat zowel categorie A1 (bv lunchrooms), als B (restaurants) gewenst zijn in het buitengebied. In de omgevingsvisie staat verder dat we willen dat horeca in balans is met de leefbaarheid en het woongenot in onze gemeente. Ten aanzien van horeca kiezen we daarnaast voor een gebiedsgerichte aanpak. Op de dijk in Volendam en in het centrum van Edam willen we een kwaliteitsslag en de historische herkenbaarheid vergroten.

In de andere kernen, linten, het buitengebied en grote ruimtelijke ontwikkelingen kunnen we (mogelijkheden voor) horeca inzetten om levendigheid, spreiding van bezoekers en kleinschalig verblijfstoerisme te bevorderen. We zien een uitbreiding van een kop koffie en punt taart, naar een lunchkaart, dan ook in principe als een positieve ontwikkeling.

Medewerking verlenen kan uitsluitend met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Verder sluit de uitbreiding van koffie en appeltaart naar een lunchkaart aan bij de visie van de gemeente om het toeristisch product te innoveren en ons te richten op een waardevolle, duurzame verblijfstoerist/bezoeker die de lokale economie verstrekt. Door de gewenste horecamogelijkheden toe te staan, faciliteren we jonge, enthousiaste ondernemers in toekomstbestendig ondernemerschap. Dit initiatief sluit tevens aan bij de ambitie van de gemeente om kleinschalige maatregelen toe te juichen die vormen van stille recreatie (fietsen, wandelen, watersport) versterken en tevens de gezondheid stimuleren. Fietsen en wandelen wordt namelijk nog leuker als je tussentijds ergens kan opsteken voor een gezonde en lekkere lunch of maaltijd. In dit gebied zijn hier zeer beperkte mogelijkheden voor. Het initiatief draagt ook bij aan de leefbaarheid en positieve beleving van de omgeving. Het biedt werkgelegenheid, een ontmoetingsplek, sociale cohesie bij markten en braderieën en nodigt eerder uit om de locatie en daarbij bijv. het nabijgelegen schooltje van Dik Trom te bezoeken als dit gecombineerd kan worden met een lunch. Uiteraard belangrijk om hier de balans in relatie tot de leefbaarheid van de omgeving in acht te nemen. Hiervoor delen wij u mee dat wel vastgehouden aan de huidige bestemmingsplanregeling om 24x per jaar een grootschalig evenement toestaan.

Stedenbouwkundig gezien moet er gewaakt worden op de kwaliteit van het ensemble. De aanbouw aan de kaakberg past qua volume bij het ensemble, de kaakberg blijft als element nog herkenbaar. Betreffende de plaatsing van de nieuwe dakkapellen en gevelwijzigingen is het plan mede voorgelegd aan de welstandscommissie.

Wij kunnen u dan ook mededelen dat wij, bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning, bereid zijn medewerking te verlenen aan het gebruik tot concept A1 horeca uit de nota Horeca. Dit is qua openingstijden gericht is op dagfunctie (winkeltijden) en die geringe hinder voor omwonenden kan veroorzaken.

Dit komt neer op categorie 1, zoals genoemd in de staat van horeca activiteiten, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

Waarbij het voorschrift in het bestemmingsplan uit stand blijft om het gebruik als zelfstandige horeca van categorie 3, tot maximaal 24 x per jaar in blijft.

Uw bouwplan is op 4 maart 2024 voorgelegd aan de Gemeentelijke adviescommissie Fysieke Leefomgeving. De commissie acht de voorgestelde aanluifing voorstelbaar, dit komt vaker voor bij kaakbergen. Wel heeft de commissie bezwaar tegen de grote puien in de linkerzijgevel en de dakkapellen. De commissie adviseert de puien kleiner te maken, als gaten in de gevel. Het is van belang dat de gaten ondergeschikt zijn aan het houten gevelvlak waarbij de kaakberg optisch zoveel mogelijk een gesloten volume blijft. Als suggestie geeft de commissie mee om luiken tot te passen zodat buiten de openingstijden van de uitspanning de gevel dichtgezet kan worden. Verder acht de commissie de dakkapellen te dominant in het dakvlak en adviseert zij de dakkapellen te verkleinen zodat deze meer ondergeschikt aan het dakvlak zijn. In afwachting van een aangepast plan adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Wij vragen u uw bouwplan conform bovenstaande aan te passen. Wij brengen hiervoor geen extra leges in rekening tijdens dit vooroverleg. Uw aangepaste bouwplan ontvangen wij graag binnen 4 weken.

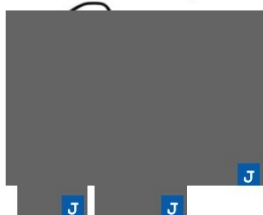
Na ontvangst van uw aangepaste bouwplan vindt de verdere beoordeling van uw verzoek om vooroverleg plaats.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Bel of e-mail dan met team Bouwen en Milieu op (0299) 398 398 of omgevingsvergunning@edam-volendam.nl. Zij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 16.30 uur.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
namens dezen,



Teamleider Bouwen en Milieu
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Aan: de gemeente Edam- Volendam

Tav   en  
Per e-mail

Datum: 8 juli 2024

Betreft: bevestiging gesprek op 6 juni 2024 inzake bestemming Etersheimerbraakweg 5

L.s.,

Aanleiding van ons gesprek is, dat de bestemming en voorschriften in het bestemmingsplan Buitengebied niet corresponderen met de huidige situatie op het perceel Etersheimerbraakweg 5 te Oosthuizen voor wat betreft bezoekerscentrum, kapschuur en terras. Hetgeen in de verleende vergunningen (Bouw- en Drank- en Horeca) is opgenomen is bepalend. De ingediende vergunningaanvraag voor het bezoekerscentrum legt bij verlening ook de nieuwe situatie vast.

De verleende bouwvergunning voor de kapschuur is voor zover na te gaan definitief.

Voor betreft het geheel, bezoekerscentrum, kapschuur en terras wordt de feitelijke situatie meegenomen in een veegplan ter herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in het Omgevingsplan. Deze herziening wordt door de gemeente binnen 2 jaar opgepakt. Het is derhalve niet zinvol om een tussentijdse herziening van het bestemmingsplan aan te vragen.

Wij hebben gemeend dit even schriftelijk te moeten bevestigen.

Namens het bestuur van de stichting Etersheimerbraak,


penningmeester





<@debreek.com>

Doorwerking van de ambities uit de visie naar concreet project

<@edam-volendam.nl> 14 maart 2025 om 15:39
Aan: De BREEK <@debreek.com>
Cc: <@edam-volendam.nl>, Angelique Bootsman-Tol <@edam-volendam.nl>, <@edam-volendam.nl>, <@edam-volendam.nl>, <@edam-volendam.nl>

Dag en ,

Voor de gemeente is het belangrijk om de samenwerking te zoeken met partijen die ons helpen met het realiseren van onze ambities.

Op 20 juli 2023 heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Samen zetten we koers! vastgesteld.

In de omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving genoemd

Ten aanzien van de duurzame leefomgeving wil de gemeente de leefomgeving zo duurzaam mogelijk in richten.

De gemeente stimuleert een duurzaam gebruik van onze leefomgeving door bevordering van duurzame mobiliteit, duurzaam toerisme en duurzame recreatie en duurzaam ondernemen. In ons buitengebied willen we het (recreatief en agrarisch) gebruik ruimte geven met respect voor natuur en ecologie.

We geven graag ruimte aan gebruik van onze buitengebieden in de vorm van 'stille recreatie' (zoals wandelen, fietsen, kanoën, zeilen, (kite-)surfen) om gezondheid van onze inwoners en bezoekers te stimuleren. We stimuleren de ontwikkeling van doorlopende recreatieve netwerken in ons buitengebied op water en land en lossen daarin in samenwerking met het recreatieschap en andere belanghebbenden knelpunten op in het waterfront.

In de opgave waterfront zijn drie ambities benoemd die we in het programma Waterfront gaan uitwerken.

De drie ambities zijn:

1. gebruik van het waterfront in balans;
2. cultuur, identiteit en aanzicht van het waterfront borgen;
3. waterfront verbinden.
- 4.

Bij gebruik van het waterfront gaat het om de balans tussen wonen, ondernemen, toerisme, recreatie en natuur.

In het gebied van de Etersheimerbraakpolder komen al deze aspecten samen. De gemeente zet in op een kleinschalig en landschap gebonden aanbod, waarin agrarische nevenactiviteiten, kleinschalige horeca en recreatieve voorzieningen elkaar aanvullen zonder de rust en natuur van het gebied aan te tasten. De gemeente faciliteert toekomstbestendig ondernemerschap, met aandacht voor lokale ketens, energiezuinige bedrijfsvoering en innovatieve concepten die het waterfront economisch en landschappelijk versterken.

De toeristische pleister in dit gebied is o.a. het historisch water-erfgoed, de Etersheimerbraakmolen, het verdrongen dorp etcetera.

De tweede ambitie uit de omgevingsvisie is cultuur, identiteit en aanzicht van het waterfront borgen. Het polderlandschap vormt de identiteit van dit gebied. Behoud van erfgoed en cultuur is onlosmakelijk verbonden met dit gebied. Lokale verhalen en tradities worden levend gehouden door educatieve routes die de band tussen bewoners en het landschap versterken. Initiatieven zoals boerderijeducatie en lokale markten bieden bezoekers inzicht in het agrarische verleden van Zeevang. Waar mogelijk worden de plekken die recreatieve mogelijkheden met het water bieden, behouden of waar mogelijk zelfs toegevoegd. De Etersheimer braakmolen is een voorbeeld van cultuurhistorisch identiteit dat een bijdrage kan leveren aan onder andere duurzaam toerisme en duurzaam recreatie.

De derde ambitie Waterfront verbinden betekent voor het betreffende gebied verbeterde recreatieve routes, zoals aantrekkelijke wandel- en fietsroutes langs het water. Strategische rustpunten met informatie over de unieke eigenschappen van Zeevang en de Etersheimbraakpolder, zoals de veenweidelandschappen en dijkdorpen, maken de reis aantrekkelijk en informatief.

Gemeente Edam-Volendam herkent en omarmt de ambities die de inwoners en ondernemers in het gebied van de Etersheimerbraakpolder naar voren brengen in hun project. De gemeente wil ten aanzien van deze ontwikkeling graag het constructieve gesprek voeren op basis van gelijkwaardigheid met de verschillende belanghebbenden om met elkaar te bepalen wat iedereen gaat doen om de gemeenschappelijke ambities te realiseren. De gemeente is nog niet gewend om het gesprek vanuit gelijkwaardigheid

Op dit moment is de gemeente helaas met handen en voeten gebonden door het gebrek aan middelen. Graag faseert de gemeente deze gebiedsontwikkeling, zodat we stap voor stap kunnen leren van een andere manier van samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Programmamanager Waterfront



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Mgr Cornelis [Veermanlaan 1f, 1131 KB](#) Volendam

Postbus 180, 1130 AD Volendam

T: (0299) 398 398

www.edam-volendam.nl

Reactie op rapport “Second Opinion – Businesscase De Breek” (*Public Value*, 3 december 2025)

Voor college, gemeenteraad en bestuur Stichting Etersheimerbraak

Inleiding

Met deze reactie zetten wij – als exploitanten van bezoekerscentrum De Breek – punt voor punt en feitelijk onderbouwd uiteen waarom de *Second Opinion – Businesscase De Breek* geen onafhankelijke, zorgvuldige of bestuurlijk bruikbare analyse is.

Het rapport bevat aantoonbare onjuistheden, laat cruciale context weg, beoordeelt onze businesscase op onderdelen die nooit zijn gevraagd en schaadt ons als exploitant op ernstige en ongerechtvaardigde wijze.

1. De opdracht is tijdens het proces veranderd

Wij zijn door de gemeente gevraagd een rudimentaire businesscase op te stellen: een scenarioverkenning met financiële basis.

Wij zijn **nooit** gevraagd om:

- een volledig businessplan,
- juridische analyse,
- governance-herinrichting,
- een planologisch kader,
- of een uitgewerkt transitieplan.

Public Value beoordeelt onze businesscase echter alsof deze had moeten voldoen aan hún interne model van een volledig integraal beleidsdocument.

Daarmee wordt onze businesscase beoordeeld op onderdelen die nooit onderdeel van de opdracht waren.

Het rapport beoordeelt dus niet onze businesscase, maar een fictief stuk dat wij nooit hoefden te maken.

2. Onjuiste weergave van onze strategie: omzet per bezoeker, niet massale groei

Public Value stelt dat onze businesscase “vooral gestoeld is op intensivering, groei van bezoekers en meer evenementen”.

Dit is feitelijk onjuist.

Onze businesscase draait om:

- hogere omzet per bezoeker,
- betere benutting van bestaande faciliteiten,
- kwalitatieve horeca,
- inhoudelijke programmering,
- stabilisatie van extreme seizoensschommelingen.

In de winter komen bijna geen bezoekers – dat verandert niets aan natuurnormen. Er is geen enkel voornemen voor grootschalige of natuurbelastende evenementen.

Het rapport misrepresenteert onze strategie en creëert een frame dat niet in onze businesscase staat. Sterker nog, het is tegenstrijdig met onze visie.

3. Selectieve juridische toetsing: cruciale bestuurlijke feiten worden genegeerd

Public Value haalt formele planologische beperkingen aan, maar laat alle context weg die essentieel is voor een juiste duiding.

Belangrijke feiten die ontbreken:

1. De gemeente heeft zelf een volledige horecavergunning verstrekt.
2. De stichting verhuurt bezoekerscentrum en kapschuur expliciet als horecaruimte.
3. De gemeente werkt aan een veegplan om het planologisch kader te actualiseren en in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie zoals bekend in 2024 (zie verslag penningmeester hierover).
4. Horeca-exploitatie bestaat hier al ruim twintig jaar met instemming van zowel gemeente als stichting en investeringen van deze gemeente, stichting en de Provincie Noord-Holland en HHNK.

5. De gemeente heeft het onderliggende plan zelf ingediend bij de Erfgoed Deal, inclusief horeca, programmering en jaarrond opening.

Het rapport doet alsof horeca hier nieuw, ongewenst of onmogelijk is – terwijl de gemeente en de stichting dit zelf jarenlang hebben gefaciliteerd en gelegitimeerd en hierop ons als ondernemers hebben aangetrokken (toeristische visie EV 2015; bidbook stichting Etersheimerbraak).

4. Onbegrijpelijke en bestuurlijk onzuivere keuze: het uitbesteden van een kerntaak

Het is bestuurlijk opmerkelijk dat de gemeente een extern bureau vraagt om:

- bestemmingsplan,
- stiltegebied,
- Natura 2000,
- planologische ruimte

te toetsen.

Dit zijn kerntaken van de gemeente als bevoegd gezag en horen niet thuis bij een extern bureau zonder juridisch-planologisch mandaat.

Daar komt bij dat het buitengewoon inconsistent is om:

- twintig jaar horeca toe te staan,
- horeca als stichting te verhuren,
- een volledige horeca- en terrasvergunning te verstrekken,
- en vervolgens een extern bureau te laten concluderen dat horeca “eigenlijk niet zou mogen”.
- eerder deze zelfde visie en plannen als gemeente te omarmen en te erkennen binnen het Waterfront beleidskader, en dit later tegen te spreken;
- Te spreken over het stiltegebied als zijnde een “recente ontdekking” van Programma manager Waterfront, en bij inhoudelijke uitleg hierover, geen antwoord te weten   maar onze business case hier wel aan te laten toetsen door een extern bureau.

Dit is bestuurlijk ongeloofwaardig.

5. Public Value beweert dat informatie ontbreekt, maar heeft bewust nagelaten informatie op te vragen en aanvullende stukken genegeerd – dit handelen is niet te goeder trouw

Het rapport claimt dat “informatie ontbreekt”, maar dit verwijt is aantoonbaar onwaar.

1. Public Value heeft nooit om aanvullende informatie gevraagd

Gedurende het hele proces heeft het bureau:

- geen enkele informatievraag gestuurd,
- geen enkele verduidelijking gevraagd,
- geen enkel dataverzoek gedaan.
- Pas met ons in gesprek gegaan nadat wij hierop hebben aangedrongen bij de beleidsmedewerker die verantwoordelijk voor de communicatie is.

2. Aangeleverde extra informatie werd bewust terzijde geschoven

Wij hebben uit eigen initiatief extra onderbouwingen aangeleverd:

- historische omzetgegevens,
- kostenniveaus,
- horeca-benchmarks,
- normalisaties,
- uitgebreide toelichtingen over de huidige context;

Daarop werd letterlijk gezegd dat dit niet nodig was, omdat men “alle informatie had”.

3. Het onvermogen van Public Value om de businesscase te beoordelen komt door gebrek aan expertise – niet door gebrek aan informatie

Het bureau beschikt simpelweg niet over de noodzakelijke:

- horeca-expertise,
- exploitatiekennis,

- ervaring met omzet- en margeanalyses,

Dat het rapport stelt dat de businesscase “niet beoordeeld kan worden”, is daarom niet het gevolg van ontbrekende informatie, maar het directe gevolg van deze inhoudelijke onbekwaamheid.

Daarbij is het onduidelijk waarom de gemeente deze opdracht aan Public Value heeft uitbesteed, behalve dat het bureau zichtbaar een persoonlijk contact is van  (LinkedIn). Het door de exploitanten geconsulteerde CELTH (Centre of Leisure, Tourism & Hospitality) die zich tegenwoordig helemaal richt op hun Agenda Bewuste Bestemmingen, adviseerde juist een bureau met ervaring in recreatie, erfgoed en gebiedsontwikkeling, zoals Bureau Ginder.

Wij hebben nooit inzage gekregen in waarom dit advies is genegeerd.

Ook het door de exploitant aangedragen BOEi, een van de meest ervaren erfgoedorganisaties van Nederland, werd zonder toelichting genegeerd, terwijl BOEi tot eind november zelfs een gesubsidieerd adviestraject beschikbaar had en daarnaast als begeleidende partij in de overdracht zou kunnen functioneren; Nadat de exploitant zelf contact zocht met de directie van BOEi, gaven zij aan dat de businesscase inhoudelijk passend en zeer interessant is binnen hun expertise en zij hadden graag dit adviestraject bewandeld.

Kortom:

het feit dat Public Value de businesscase niet kon beoordelen, lag niet aan de businesscase – maar aan de keuze voor een onvoldoende deskundig bureau.

4. De claim van ‘onvoldoende informatie’ is niet te goeder trouw

Public Value:

- vroeg niets op,
- weigerde ontvangen gegevens,
- en gebruikte vervolgens het zogenaamd “ontbreken van informatie” als excuus om de businesscase af te wijzen.

Dit is geen slordigheid – het is een bewust gekozen onderzoeksopzet die leidt tot een vooraf gewenste conclusie.

6. Public Value framet het juridische conflict en de samenwerking eenzijdig bij de ondernemer, terwijl de rol van de stichting volledig wordt genegeerd

Een van de meest misleidende claims in het rapport is dat de samenwerking en het juridisch conflict vooral door de exploitant zouden worden veroorzaakt.

Dit is feitelijk onjuist.

1. De stichting verhuurt horecafaciliteiten die niet voldoen aan wettelijke eisen

De gehuurde ruimtes:

- voldoen niet aan door Europese normen gestelde eisen voor horeca (indeling, routing, casco);
- voldoen niet aan eisen voortvloeiend uit het actuele Bouwbesluit voor horeca;
- hebben geen adequate voedselbereidings- en opslagruimtes;
- maken het juridisch onmogelijk om te voldoen aan wettelijke verplichtingen voor voedselveiligheid, arbo, hygiëne en brandveiligheid;
- hebben bestemmingen die niet in lijn zijn met het feitelijke gebruik volgens het huurcontract, waardoor er structureel juridisch en planologisch risico wordt gecreëerd voor de exploitant.

Daarnaast geldt voor het gehele gebouw (niet alleen de woning):

- de verkoopwaarde ligt €190.000 onder de WOZ-waarde;
- een bouwkundig rapport stelt dat er ca. €30.000 direct noodzakelijk onderhoud ligt;
- twee aannemers hebben €115.000 geoffreerd wanneer realistische bouwkundige ingrepen worden meegenomen die het rapport niet eens volledig kon opnemen;

En specifiek voor de woonfunctie:

- de woonfunctie is slechts gedeeltelijk vergund;
- er is sprake van aanzienlijk achterstallig onderhoud (o.a. ramen die niet openen/sluiten);
- er wordt niet voldaan aan wettelijke ventilatie-eisen.

Conclusie:

De stichting verhuurt een pand dat bouwkundig onvoldoende, functioneel ongeschikt, planologisch niet correct, én juridisch risicovol is voor het gebruik waarvoor het wordt verhuurd, terwijl de exploitant wél volledig aansprakelijk wordt gehouden voor naleving van normen die in de huidige staat van het gebouw feitelijk onmogelijk zijn.

Dit probleem ligt volledig bij de verhuurder — de stichting — niet bij de exploitant.

2. De stichting heeft jarenlang nagelaten de basisvoorwaarden voor exploitatie te organiseren

De stichting:

- heeft geen toekomstbestendig exploitatiekader ontwikkeld,
- geeft tegenstrijdige signalen over wat wel/niet mag,
- heeft geen planologische actualisatie geregeld,
- verhuurt als horeca zonder te zorgen voor geschikte voorzieningen en te voorzien in huurgenot volgens huurcontract;

Public Value laat dit volledig weg.

3. De exploitant wordt weggezet als probleempartij zonder analyse van de oorzaken

Het rapport benoemt niet:

- de bestuurlijke inconsistentie van de stichting,
- de onvoldoende kwaliteit van de gehuurde voorzieningen,
- de tegenstrijdige verwachtingen die richting exploitant worden gecommuniceerd.

4. Initiatief van de exploitant wordt verkeerd geframed

De exploitant heeft:

- programma's ontwikkeld op verzoek van stichting en gemeente,
- uitvoering gegeven aan de Waterfrontvisie,
- plannen geïnitieerd die onderdeel waren van de Erfgoed Deal.

Public Value presenteert dit als “eenzijdige ambitie”, wat onjuist en misleidend is.

5. Deze eenzijdige framing bevestigt een vooraf bestaand bestuurlijk narratief

Dit versterkt het beeld dat het onderzoek niet onafhankelijk is uitgevoerd.

7. Governance: cruciale feiten worden weggelaten terwijl dit juist het vakgebied van Public Value is

Public Value doet alsof stichting, BV en maatschappelijke taken “in één hand” zouden vallen. Dit is aantoonbaar onjuist.

1. Er is een nieuwe onafhankelijke stichting i.o. met statuut en onafhankelijk bestuur

Wij hebben toegelicht dat er een:

- nieuwe stichting i.o.,
- met een uitgewerkt concept-statuuut,
- met onafhankelijke bestuurders,
- met duidelijke scheiding van rollen en verantwoordelijkheden,

wordt opgezet.

Public Value negeert dit volledig.

2. Het frame ‘alles in één hand’ is daardoor onhoudbaar

Wij hebben juist gekozen voor:

- moderne governance,
- checks & balances,
- scheiding van exploitatie en missie.

3. Besproken governance-modellen zoals steward ownership worden genegeerd

Wij hebben uitgebreid gesproken over:

- steward ownership,

- hybride maatschappelijke governance,
- modellen waarin economische en bestuurlijke zeggenschap gescheiden zijn.

Geen van deze elementen is opgenomen in het rapport.

Dit is óf incompetentie, óf bewuste manipulatie.

8. Public Value negeert de maatschappelijke waarde ('public value') van De Breek – én het feit dat de exploitatie 3/4 van alle inkomsten van de stichting genereert

Dit is het meest schokkende onderdeel van het rapport: Public Value onderzoekt geen enkele maatschappelijke waarde, terwijl dat juist hun expertise zou moeten zijn.

1. De Breek vervult een unieke maatschappelijke rol

De Breek is:

- een ontmoetingsplek voor bewoners, gezinnen en bezoekers,
- een podium voor lokaal talent
-
- een rustpunt in de polder,
- een educatieve plek voor families, kinderen en scholen,
- een centrum voor erfgoed, water, landbouw en natuurbeleving,
- een belangrijke schakel in Verborgene Verhalen,
- een plek waar bezoekers verdieping en context krijgen bij het landschap en de molen.

Public Value negeert dit volledig.

2. Alle evenementen van De Breek zijn maatschappelijk, cultureel of educatief

Wij organiseren:

- Oud Hollands kinderfestival,
- natuurwandelingen,

- lezingen,
- film- en theaterprogramma;
- workshops en rondleidingen,
- markt en proeverijen met streekproducten.

Er is geen sprake van commerciële massaproductie of natuurverstorende programmering.

3. De exploitatie levert 72% van de inkomsten van de stichting – dit wordt volledig genegeerd

De financiële realiteit is:

De exploitatie van De Breek genereert ongeveer 72% van alle inkomsten van de bestaande stichting.

Zonder gezonde exploitatie kan het erfgoed niet worden beheerd of behouden.

Erfgoed financiert zichzelf niet.

Exploitatie *maakt* maatschappelijke waarde mogelijk. (zie hier ook het onderzoek door de studenten van de TU Eindhoven uitgevoerd).

Het is bestuurlijk en inhoudelijk onbegrijpelijk dat Public Value deze cruciale relatie niet benoemt.

4. Winst maken staat niet tegenover maatschappelijke waarde — het maakt die waarde mogelijk

Een duurzame exploitatie:

- financiert erfgoed,
- maakt programmering mogelijk,
- ondersteunt educatie en cultuur.

De suggestie dat winst en maatschappelijke waarde tegengesteld zijn, toont een fundamenteel gebrek aan inzicht.

5. Een bureau dat “Public Value” heet, maar de public value niet onderzoekt, diskwalificeert zichzelf

Het rapport:

- benoemt geen maatschappelijke impact,

- geen erfgoedwaarde,
- geen educatieve waarde,
- geen sociale functie,
- en geen financiële fundamenteën.

Dit maakt de second opinion bestuurlijk onbruikbaar.

9. Conclusie: dit is geen onafhankelijke second opinion

Gezien:

- de verschoven opdracht,
- selectieve juridische interpretatie,
- het negeren van cruciale feiten,
- het nalaten van wettelijke toetsing,
- gebrek aan expertise,
- handelen niet te goeder trouw,
- het wegmoffelen van governance-oplossingen,
- het negeren van maatschappelijke waarde en de financiële rol van de bestaande exploitatie,

moet worden geconcludeerd dat dit rapport niet onafhankelijk, niet zorgvuldig en niet bestuurbaar is.

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