



CONCEPT Bestuursvoorstel

Onderwerp	Erfpacht en/of opstalrecht Zandeiland IV
Aan	Het algemeen bestuur van recreatieschap Stichtse Groenlanden
Van	Henrike Geurkink, gemeente De Ronde Venen
Datum	10 november 2025
Bijlagen	

Overwegingen en besluit

Overwegingen:

- Op 21 november 2024 heeft de gemeenteraad van De Ronde Venen ingestemd met een bestemmingswijziging op de locatie van de Plashoeve in Vinkeveen, onder de voorwaarde dat dit gemeentelijk monument naar een andere locatie zou worden verplaatst;
- De gemeente ziet daarbij Zandeiland IV als een geschikte locatie en heeft dit mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Vinkeveense Plassen;
- Het bestemmingsplan Vinkeveense Plassen is op 13 mei 2025 vastgesteld en op 22 oktober 2025 in werking getreden;
- De gemeente heeft in een gemeentelijke Perspectievenschets d.d. 4 november 2025 (zie figuur onderaan document) een beeld schetst van hoe de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van Zandeiland IV kan worden verhoogd;
- Met de verplaatsing van de Plashoeve naar Zandeiland IV krijgt dit recreatie eiland een beeldbepalende trekker die bijdraagt aan deze ruimtelijke ontwikkeling;
- Met de verplaatsing van de Plashoeve krijgt een cultuurhistorisch waardevol pand opnieuw een functie, die bijdraagt aan de recreatieve waarde van het gebied;
- Met de verplaatsing van de Plashoeve wordt voorkomen dat dit cultuurhistorisch erfgoed verloren gaat of in kwaliteit achteruit gaat;
- Het is niet wenselijk dat het recreatieschap of de deelnemers dit gebouw in eigendom verwerven en daarmee exploitatie- of andere risico's lopen;
- De erfgoedontwikkelaar Coup is bereid om het gebouw op zijn kosten en voor zijn risico te verplaatsen, te restaureren en te exploiteren;
- Om de kans die deze ontwikkeling biedt te verzilveren, is het nodig om op korte termijn afspraken te maken met de erfgoedontwikkelaar COUP (namens de Plashoeve-eigenaar);
- Voor de erfgoedontwikkelaar COUP is het urgent om zekerheid te krijgen rond de verplaatsing, zodat voor 1 januari 2026 een elektriciteitsaansluiting kan worden aangevraagd. Na 1 januari wijzigt de wetgeving wat tot grote vertraging kan leiden.

Besluit het algemeen bestuur van recreatieschap Stichtse Groenlanden:

1. Een erfpacht- en/of opstalovereenkomst aan te gaan met COUP, waardoor de Plashoeve naar Zandeiland IV kan worden verplaatst;
2. De erfpacht- en/of opstalovereenkomst uit te werken met inachtneming van hetgeen beschreven is in de overwegingen en de toelichting bij dit besluit en dit uiterlijk 1 februari 2026 af te ronden;
3. De exacte locatie in nader overleg met de gemeente De Ronde Venen te bepalen;
4. De verdere gebiedsontwikkeling op Zandeiland IV op te nemen in de Doorontwikkelagenda.
5. Met gemeente De Ronde Venen af te spreken dat, als toekomstige bouwplannen van SGL niet passen binnen het bestemmingsplan omdat de Plashoeve de beschikbare planologische ruimte heeft benut, de gemeente extra inzet levert om de benodigde procedures mogelijk te maken.

Voorstel aan het algemeen bestuur

Vergadering 11 december 2025

Onderwerp Erfpacht en/of opstalrecht Zandeiland IV



**RECREATIESCHAP
STICHTSE
GROENLANDEN.**

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van het algemeen bestuur van recreatieschap Stichtse Groenlanden gehouden op 11 december 2025 te Nieuwegein,

Dhr. Van Engelen
Voorzitter

Mw. J. Brand
Secretaris a.i.

Onderwerp Erfpacht en/of opstalrecht Zandeiland IV

Toelichting

In dit voorstel komen meerdere ontwikkelingen samen die kansen bieden voor alle betrokken partijen. Dat vraagt uiteraard wel een zorgvuldige voorbereiding en afweging, waarbij ook de risico's goed in beeld zijn gebracht en de oplossing wordt gekozen die recht doet aan de belangen van zowel het recreatieschap, de provincie, de gemeente en COUP.

De Plashoeve

De Plashoeve is een karakteristiek pand uit 1912

Het stond oorspronkelijk langs het Amsterdam-Rijnkanaal bij Diemen. Na de Tweede Wereldoorlog werd het overgevoerd naar Vinkeveen en daar opnieuw opgebouwd. Het pand heeft een monumentale status vanwege zijn unieke bouwstijl en culturele waarde. Een bijzonder historisch feit: het café was jarenlang de stamkroeg van volkszanger André Hazes, die er zelfs zijn eigen stamtafel had.

De Plashoeve moet worden verplaatst om te worden behouden

Het pand raakte in verval en de eigenaar ontwikkelt op de huidige locatie van De Plashoeve woningen. De gemeente werkt mee aan deze ontwikkeling onder de voorwaarde dat het monument behouden wordt. Daarvoor wordt een nieuwe locatie aan de Vinkeveense Plassen gezocht. Een locatie waarmee De Plashoeve opnieuw een functie kan krijgen, waarmee én het monument kan worden behouden én een kwaliteitsimpuls voor de omgeving wordt bereikt. Zandeiland IV was voor de gemeente al snel de beoogde locatie, omdat het een publieke locatie aan de passen is.

Verplaatsing op korte termijn is urgent en te prefereren boven opslag van het monument

De Plashoeve moet begin 2026 worden verwijderd van de huidige locatie. Dat kan door het pand te verplaatsen naar een nieuwe (al dan niet tijdelijke) locatie óf door het te demonteren en op te slaan. Het rechtstreeks verplaatsen van het pand naar een definitieve locatie is veruit te prefereren boven andere opties:

- Demontage, verplaatsing en opslag zijn hoe dan ook van invloed op de kwaliteit van het kwetsbare, houten gebouw. Meer verplaatsingen en opslag brengen het risico met zich mee dat het pand verloren gaat
- Het pand moet gezien de slechte bouwkundige staat zo spoedig mogelijk worden gerestaureerd. Dit is pas zinvol mogelijk op de definitieve locatie.
- Demontage, verplaatsingen en opslag kosten tijd en geld. Tijd en geld die de ontwikkelaar niet in de restauratie en exploitatie van het pand kan stoppen. Deze tijdelijke optie levert dus geen maatschappelijk en commercieel rendement op.

Bijkomend aspect dat de verplaatsing urgent maakt, is dat de ontwikkelaar in verband met veranderende wetgeving vóór 1 januari 2026 een aansluiting op het elektriciteitsnet moet aanvragen. Na 1 januari krijgen organisaties die zorgen voor basisbehoeften (zoals drinkwater, onderwijs, woningen), veiligheid (zoals brandweer, politie) en organisaties die netcongestie helpen verminderen voorrang en loopt de ontwikkelaar het risico dat hij (veel) langer dan nu het geval is moet wachten op de aansluiting. COUP zal in dit verband in december 2025 ook een aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen. De bereidheid om een erfpacht- en/of opstalrechtovereenkomst aan te gaan, geeft de ontwikkelaar de nodige zekerheid om deze aanvragen te kunnen doen. De overeenkomst zelf kan dan begin 2026 volgen.

COUP is ingeschakeld door de eigenaar van de Plashoeve (Wijdmeren Planontwikkeling BV.) om de verplichting van de eigenaar tot verplaatsing van het gemeentelijke monument de Plashoeve op zich te nemen. COUP is gespecialiseerd in projecten en processen die herbestemmen en in stand houden van historisch erfgoed mogelijk maken. Zij hebben op dit terrein zeer aansprekende resultaten bereikt.

Onderwerp Erfpacht en/of opstalrecht Zandeiland IV

Relevante ontwikkelingen

Bij het recreatieschap loopt een verkenning naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van Zandeiland IV, waaronder naar een multifunctioneel gebouw, mogelijk in combinatie met de Plashoeve

Hiervoor heeft het Algemeen Bestuur op 10 juli 2025 een projectbudget beschikbaar gesteld. Doel van deze verkenning is om een onderbouwd besluit te kunnen nemen over de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw op Zandeiland IV en of de Plashoeve hierin een reële optie is. Daarbij worden bijvoorbeeld juridische en financiële risico's in beeld gebracht, wordt gekeken naar de benodigde m² voor de functies die hier een plek moeten vinden, of er alternatieve inkomsten gegenereerd kunnen worden en hoe het zit met de stabiliteit van het eiland in relatie tot de ontwikkelingen. Het multifunctioneel gebouw is in de verkenning geen doel op zich. Het gaat om het goed inpassen van de benodigde functies. Dit kan ook in een ensemble van gebouwen. Het bestuursvoorstel over de uitkomsten van de verkenning was voorzien eind 2025. Dit wordt begin 2026.

De gemeente heeft een Perspectievenschets opgesteld voor het gebied, inclusief de 'Klinkhamerlocatie' en Zandeiland IV

De gemeente heeft eigendom langs de Baambrugse Zuwe (de Klinkhamerlocatie) dat al lange tijd op ontwikkeling wacht. Door de ontwikkeling van deze locatie in samenhang met de entree van Zandeiland IV en het eiland zelf te bezien, is het mogelijk om het hele gebied een kwaliteitsimpuls te geven: een bredere entree, zichtlijnen naar de plas en een kwalitatieve upgrade van de bebouwing. Met een indicatieve plankaart bij deze Perspectievenschets is aangegeven hoe de inrichting er uit zou kunnen zien, zodat alle gebruikers van het eiland een plek vinden én de ruimtelijke kwaliteit van het eiland en zijn entree sterk wordt verbeterd. Het multifunctionele gebouw zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen, zal volgens de Perspectievenschets en het op te stellen Ruimtelijk Kader uitgewerkt kunnen worden als een gebouwen-ensemble.

Het bestemmingsplan Vinkeveense Plassen is 22 oktober 2025 in werking getreden

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om 600 m² aan bebouwing te realiseren. Aangezien heel veel ontwikkeling stillag in afwachting van het bestemmingsplan, is dit een grote mijlpaal. Met het bestemmingsplan kunnen we vooruit om Zandeiland IV een goede invulling te geven. De nu in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden zijn niet voldoende om aan alle in de visie opgenomen functies en bebouwing tegemoet te komen. Daarvoor zal in de toekomst een nieuw raadsbesluit nodig zijn. Hierover is ambtelijk ook al met de provincie gesproken. Dat laat onverlet dat we met eerste stappen (zoals het verplaatsen van de Plashoeve) nu aan de slag kunnen.

Deze verschillende sporen kunnen elkaar versterken om Zandeiland IV een kwaliteitsimpuls te geven

Het onderzoek naar de mogelijkheden voor een multifunctioneel gebouw, de verplaatsing van de Plashoeve, de gebiedsvisie van de gemeente en het bestemmingsplan samen bieden een unieke kans om nu stappen te zetten. Met de verplaatsing van de Plashoeve kunnen we als gezamenlijke overheden laten zien dat we in staat zijn een mooie ontwikkeling te realiseren. Het bestemmingsplan maakt dit juridisch mogelijk en de Perspectievenschets geeft ruimtelijk richting aan de toekomstige verdere ontwikkeling van het Zandeiland.

De verkenning naar het multifunctioneel gebouw helpt hierbij de juiste voorwaarden te stellen en brengt in beeld welke ruimtebehoefte er naast de Plashoeve nog bestaat. Uit overleg met SBB, als uitvoeringsorganisatie, is duidelijk geworden dat het geen wenselijke optie is dat het recreatieschap of de gemeente eigenaar wordt van de Plashoeve of van een ander pand ten behoeve van een ondernemer (bijv. duikwinkel). Dit vanwege de eigenaarsrisico's die daarmee samenhangen (onderhoud, beheer, leegstand enz.). En is het inzicht ontstaan dat het verstandig is om uit te gaan van meerdere losse gebouwen: de Plashoeve en benodigde gebouwen voor andere functies. Het is niet uitgesloten dat een van de andere functies op het eiland alsnog een deel van de Plashoeve wil huren, maar dat is geen verwachting of een voorwaarde voor de ontwikkelaar.

Deze verschillende sporen bieden ook kansen om de samenwerking en synergie tussen de gebruikers van het eiland te verbeteren

Dit geldt zowel voor de overheden die werkzaam zijn op de plas als voor diverse watergebonden verenigingen. Naast de toezichthouders en beheerders van het recreatieschap, zijn ook de politie, het

Onderwerp Erfpacht en/of opstalrecht Zandeiland IV

waterschap en de gemeente actief op de plassen. Het is wenselijk dat zo veel mogelijk gerelateerde toezichts- en hulpverleningspartijen een gezamenlijke uitvalsbasis hebben. Dat komt niet alleen de samenwerking ten goede, maar kan ook efficiencyvoordelen hebben. Hetzelfde geldt voor aanwezige verenigingen zoals de WVA, de kanovereniging en de reddingsbrigade. In het vervolg van de ontwikkeling worden de mogelijkheden hiervoor nader onderzocht..

Voorgestelde oplossing

We geven de rechthebbende van de Plashoeve een erfpachtovereenkomst en/of opstalrecht op Zandeiland IV, waarop hij voor eigen kosten en risico de Plashoeve kan plaatsen
Daarbij gaan we uit van een 40-jarige overeenkomst (of andere passende termijn). Het gebouw De Plashoeve blijft in eigendom van de ontwikkelaar. Bij de overeenkomst worden voorwaarden opgenomen over de restauratie, duurzame instandhouding van het monument en gebruiksvoorwaarden. Tevens worden voorwaarden opgenomen over wat er met de bebouwing gebeurt bij beëindiging van de erfpacht en/of het opstalrecht. Risico's voor SGL en de gemeente worden hiermee zoveel mogelijk beperkt.

In de erfpacht- en/of opstalrechtovereenkomst nemen we voorwaarden op in verband met de andere lopende ontwikkelingen

De ontwikkelaar wil in de Plashoeve na restauratie een horecafunctie exploiteren overeenkomstig de eerdere functie van het pand. Dit is ook van belang voor de recreatieve ontwikkeling van Zandeiland IV. Eventuele ruimte die overblijft kan een andere functie krijgen. In de overeenkomst wordt vastgelegd dat deze ruimte kan worden gehuurd door de betrokken overheden en/of andere huurders, wanneer de uitkomst van de verkenning naar de mogelijke ontwikkelingen op eiland 4, waaronder de wenselijkheid van een multifunctioneel gebouw of meerder losse gebouwen hier aanleiding toe geeft.

In de erfpacht- en/of opstalrechtovereenkomst nemen we voorwaarden op om de risico's voor de betrokken overheden te beperken

De jurist van de gemeente kan SBB ondersteunen bij het uitwerken van de overeenkomst en waar nodig juridische advisering bijschakelen. Bij risico's moet worden gedacht aan het gebruik van het pand en eventuele medegebruikers, juridische risico's rond de procedure (bv. Didam-arrest) de verantwoordelijkheden voor het pand en de monumentale status en financiële risico's bij eventueel faillissement van de eigenaar van het pand op beëindiging van de erfpacht en/of het opstalrecht.

De verplaatsing van De Plashoeve geschiedt voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is daarbij ook verantwoordelijk voor het voldoen aan de voorwaarden die samenhangen met planologische procedures, en alle afstemming en kosten die samenhangen met de eventueel noodzakelijke (her-) positionering van duikwinkels/Airdiving.

Financiën

SGL heeft 50K ter beschikking gesteld t.b.v. de verkenning naar de mogelijkheden voor een multifunctioneel gebouw in relatie tot de Plashoeve.

Met dit bestuursvoorstel verschuift de scope van de verkenning; advies over mogelijke eigendomsconstructies en bijbehorende consequenties is bijvoorbeeld niet meer nodig als dit voorstel wordt aangenomen.

Voorstel is om binnen het beschikbaar gestelde budget nu eerst aandacht te besteden aan de inpassing Plashoeve en vervolgens een voorstel te doen voor de benodigde vervolgstappen voor de verdere ontwikkeling van de huisvesting SGL en andere benodigde functies op het eiland. In de paragraaf hieronder worden de eerste beoogde vervolgstappen geschetst.

Onderwerp Erfpacht en/of opstalrecht Zandeiland IV

Vervolg – proces

Na het besluit in het algemeen bestuur treden Staatsbosbeheer, als uitvoeringsorganisatie van het recreatieschap en de gemeente gezamenlijk in overleg

De gemeente initieert dit en onderhoudt de contacten met de erfgoedontwikkelaar. Afspraken worden gemaakt over:

- De geschikte locatie voor de Plashoeve, rekening houdend met de onzekerheden die er nog zijn rondom benodigde ruimte andere functies en stabiliteit van het eiland;
- De voorbereiding van een erfpachtcontract (rekening houdend met eventuele risico's).
- Het bepalen en verzorgen van benodigde begeleiding vanuit het schap.

De beoogde datum van afronding van de overeenkomst is 1 februari 2026.

Overige ontwikkelingen in doorontwikkelagenda

De verplaatsing van de Plashoeve is een eerste stap in de ontwikkeling van Zandeiland IV. Er speelt hier meer. De Perspectieverschets van de gemeente (die verder wordt uitgewerkt in een ruimtelijk kader) biedt richting en ontwikkelruimte. Het recreatieschap gaat in 2026 aan de slag met een doorontwikkelagenda, waarin nieuwe projecten en ontwikkelingen in samenhang worden opgenomen. Ook hierin komen de verschillende sporen mooi samen. De huisvesting van beheerders en toezichthouders, de afmeermogelijkheden voor boten van overheden, de samenwerking van watergebonden verenigingen; het kan een plek krijgen in de doorontwikkelagenda en daarmee bijdragen aan de integrale verbetering van het Zandeiland.

Het Ruimtelijk Kader voor Zandeiland IV dat de gemeente opstelt, zorgt voor de onderbouwing van verdere ontwikkelingen zoals een gebouw voor SGL

De verplaatsing van De Plashoeve gebruikt de planologische ruimte die in het bestemmingsplan 'Vinkeveense Plassen' is opgenomen. Dit mag niet leiden tot extra procedurele lasten voor de nieuwbouw van een (multifunctioneel) gebouw door SGL. De gemeente voorkomt dit door het Ruimtelijk Kader voor Zandeiland IV door de gemeenteraad te laten vaststellen. Dit kader vormt vervolgens de basis voor eventuele afwijkingen van het bestemmingsplan. De gemeente stemt hierover af met SBB, zodat voldoende ruimte voor de gewenste ontwikkeling wordt gereserveerd. Mocht er toch sprake zijn van extra procedurele stappen, dan ondersteunt de gemeente SBB bij het doorlopen van deze procedure.

Zowel in het Ruimtelijk Kader als in de doorontwikkelagenda is parkeren een punt van aandacht. De diverse functies die een plek (moeten) krijgen op het eiland, hebben allemaal een parkeerbehoefte. Opgeteld leidt die op drukke dagen tot problemen die om regulering vragen. De verplaatsing van de Plashoeve draagt hier slechts marginaal aan bij, omdat op warme drukke dagen vooral sprake zal zijn van dubbelgebruik (dagrecreanten maken gebruik van de horeca). Op andere dagen is het probleem beperkt.

Bijlage: Gemeentelijke Perspectievenschets en Indicatieve Plankaart

