



**RECREATIESCHAP
STICHTSE
GROENLANDEN.**

**INTENTIE-OVEREENKOMST
Zandeiland 4 nieuwe locatie “Plashoeve”**

Partijen:

COUP Projects B.V.

en

Recreatieschap Stichtse Groenlanden

Partijen:

- I. de te Delft gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **COUP Projects BV**, kantoorhoudende te Delft aan de Professor Snijdersstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83632905, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder COUP BV die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer P.H. Oussoren, hierna te noemen COUP.
- II. Recreatieschap Stichtse Groenlanden, met adres Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52400549 en te dezen vertegenwoordigd door de heer J. van Engelen in zijn hoedanigheid van voorzitter, hierna te noemen SGL.



Overwegingen

- A. COUP is een erfgoedadviseur en erfgoedontwikkelaar met oog voor maatschappelijke invulling van bijzondere gebouwen. Instandhouding, restauratie en verduurzaming van erfgoed staat centraal. De vastgoedontwikkelaar van de locatie Plashoeve (Baambrugse Zuwe 169 in Vinkeveen) heeft COUP verzocht het gemeentelijk monument “De Plashoeve” voor hen te verwijderen en te herbouwen. De Gemeente De Ronde Venen, hierna te noemen DRV, heeft aan de planologische goedkeuring van het plan om woningen te bouwen op de huidige locatie van de Plashoeve de voorwaarde verbonden om het monument “De Plashoeve” aan de Vinkeveense Plassen te herbouwen.
- B. SGL is een publiekrechtelijke organisatie met als doel het behartigen van het belang van de deelnemers bij de intergemeentelijke openluchtrecreatie en de bescherming van natuur en landschap.
- C. Op Zandeiland 4 (een opgespoten zandeiland op hemelsbreed ca. 350 meter afstand van de huidige locatie Plashoeve) heeft SGL een beheerkantoor voor de Vinkeveense Plassen. Staatsbosbeheer, hierna te noemen SBB, voert het beheer in dit gebied uit namens SGL. Het huidige kantoor aldaar is van tijdelijke aard en is aan vervanging toe. Bovendien is ook de naastgelegen duikschool ‘Airdiving’ – pachter van gronden van SGL - in tijdelijke opstallen gehuisvest. De aanwezige ruimte en kwaliteit van de ruimte volstaat niet.
- D. Het nieuwe bestemmingsplan houdt rekening met een multifunctioneel gebouw wat zowel kantoor als duikschool als horeca kan omvatten (600 m²) . Dit bestemmingsplan houdt rekening met de komst van het monument (en extra nieuwe ruimte) naar deze plek. De gemeente DRV is enthousiast over de verplaatsing van de Plashoeve naar deze locatie. Partijen hebben de behoefte om elkaar meer zekerheid te bieden over de beschikbaarheid van de locatie en de functionele invulling van de gebouwen op deze plek. Partijen willen daarom - vooruitlopend op een opdracht - in deze intentieovereenkomst de afspraken over de wijze waarop Partijen samenwerken bij het verder concretiseren van de mogelijkheden vastleggen.



Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. DEFINITIES

Initiatiefase: De periode van 17 april tot 10 juli 2025 waarin partijen gezamenlijk, onder aanvoering van COUP onderzoeken of de verplaatsing van de Plashoeve naar Zandeiland 4 en de daarbij behorende nieuwbouw (voor SGL/SBB, de duikschool en een horecagelegenheid) gerealiseerd kan worden.

Ontwikkelfase: De periode waarin partijen gezamenlijk de uitgangspunten en het ontwerp van de gebouwen uitwerken (op initiatief van COUP, daarvoor een vergunning aanvragen en een contract afsluiten wat leidt tot een drieledig gebruik van de Plashoeve (met extra nieuwbouw)).

Realisatiefase: de periode waarin de bouw van de fundering (december 2025), verplaatsing (begin 2026), de restauratie en de verduurzaming (zomer 2026) van de Plashoeve (en de bouw van de overeengekomen nieuwbouw (2026)) zal plaatsvinden. Inschatting is dat de bouwtijd van het geheel een jaar zal zijn.

2. ALGEMEEN EN DOEL OVEREENKOMST

- 2.1. Deze Overeenkomst heeft als doel de afspraken tussen partijen tijdens de Initiatief- en ontwikkelfase vast te leggen. Dat is als volgt op te splitsen :
- a. het kader te bieden voor de samenwerking tussen Partijen om te komen tot afspraken over de tijdige verplaatsing, restauratie en verduurzaming van het monument de Plashoeve (uitsluitend de monumentale delen) en aanvullende nieuwbouw op Zandeiland 4 tegen lagere kosten dan het realiseren van hetzelfde volume in een nieuwbouw variant.
 - b. de uitgangspunten voor de verplaatsing van het monument en het functioneel en ruimtelijk programma van de Plashoeve en de nieuwbouw vast te leggen.
 - c. de financiële kaders voor het project vast te leggen;
 - d. de inhoud van de definitieve overeenkomsten voor realisatie en toekomstig gebruik te bepalen;



3. PROCES

- 3.1. Partijen wensen het volgende proces te doorlopen:
- 3.2. Het tot 10 juli 2025 gezamenlijk werken aan het ruimtelijk programma en de uitwerking daarvan (Schetsontwerp/Voorlopig Ontwerp+) op zodanige wijze dat de gebruikers hun wensen en eisen vertaald zien in het te realiseren gebouw. Het in bijlage 1 opgenomen ruimtelijk ontwerp vormt daarbij het vertrekpunt.
- 3.3. Het tot 10 juli 2025 voorbereiden van het dossier ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning.
- 3.4. Het tot 10 juli 2025 gezamenlijk verkennen van de financiële en juridische randvoorwaarden die nodig zijn om dit project tot uitvoering te kunnen brengen.
- 3.5. Het voorbereiden van een helder go – no go besluit voor het algemeen bestuur van SGL op 10 juli 2025.

Na een eventueel positief besluit in juli 2025 door het bestuur van SGL

- 3.6. Het uitwerken van het VO+ tot DO .
- 3.7. Het namens SGL aanvragen van een omgevingsvergunning.
- 3.8. Het voor 1 oktober 2025 gezamenlijk uitwerken van de financiële kaders en de juridische constellatie op basis van de in bijlage 2 aangegeven mogelijkheden en op basis van de in bijlage 3 opgenomen financiële uitgangspunten (plashoeve en nieuwbouw separaat). Partijen zijn zich beiden bewust van het feit dat het onder punt 3.2 genoemde programma en volume een directe relatie heeft met de financiële uitgangspunten

Na een eventueel positief besluit in oktober 2025.

- 3.9. Het sluiten van een overeenkomst voor de realisatiefase.
- 3.10. Het in 2026 zo snel mogelijk opleveren van het gerestaureerde monument en de nieuwbouw.

4. SAMENWERKING

- 4.1. COUP, de aan COUP verbonden architect (Buro Moon), SGL, SBB en DRV werken nauw samen om ervoor te zorgen dat de ontwerpen (inclusief functies en volume) zo goed mogelijk aansluiten op de eisen van de gebruikers, de omstandigheden

van de locatie en de beschikbare infrastructuur. COUP en de architect zorgen daarbij voor input en voorstellen. COUP zorgt ook voor conceptcontracten en de benodigde omgevingsvergunning(en). Zo wordt het recreatieschap ontzorgd.

- 4.2. SGL, DRV en SBB stellen projectcapaciteit beschikbaar om het proces te begeleiden, alsook om input te leveren.
- 4.3. De kosten die COUP als begeleider gedelegeerd ontwikkelaar en projectmanager moet maken worden door SGL vergoed als er:
 - 4.3.1. A) in juli 2025 geen opdracht voor de ontwikkelfase wordt verstrekt of
 - 4.3.2. B) in oktober 2025 geen opdracht voor de realisatie wordt verstrekt.
 - 4.3.3. Indien de situatie van 4.3.1. zich voordoet zijn de maximale kosten voor SGL €60.000 ex BTW (waarvan meer dan de helft voor de architect) inclusief kosten van derden. Indien de situatie van 4.3.2. zich voordoet, zijn de maximale kosten voor SGL €135.000 ex BTW inclusief kosten van derden. Het grootste deel van de kosten worden gemaakt voor de architect en de andere adviseurs die betrokken zijn bij de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning en het selecteren van de aannemers. Het uitwerken van zowel de installatietechniek als de bouwkundige connectie tussen het monument en de nieuwbouw vraagt veel voorwerk. Deze kosten zijn onderbouwd in de als bijlage 3 aangehechte financiële uitgangspunten (plashoeve en nieuwbouw) en te vinden onder de noemer *bijkomende kosten* en de *interne kosten* (deels).
- 4.4. COUP zorgt voor alle benodigde documenten, contracten en bereidt samen met partijen besluitvorming voor.
- 4.5. De onder 4.3.1 en 4.3.2. opgenomen kosten worden door SGL aan COUP vergoed indien SGL besluit de samenwerking niet voort te zetten. Deze éénmalig afrekening, vindt plaats binnen een maand na het besluit. Indien de samenwerking wel voortgezet wordt, en het project wordt gerealiseerd, maken deze kosten deel uit van de totale begroting en hoeven deze niet separaat voldaan te worden.

5. UITGANGSPUNTEN

- 5.1. Een getrappt besluitvormingsproces met twee go no-go momenten (juli en oktober).



- 5.2. Een duurzaam gerestaureerd monument met bijpassende nieuwbouw op Zandeiland 4 gereed in (eind) 2026 tegen lagere kosten dan een vergelijkbaar representatief nieuwbouwwolume.
- a. Ca. 540 m² bvo totaal (tot een maximum van 600 m²) De exacte afmetingen bvo worden opgenomen in de Ontwikkelfase.
 - b. Een flexibel en aanpasbaar gebouw met alle aangegeven functies wat in overleg met de opdrachtgever wordt gerealiseerd.
 - c. Volledige ontzorging van SGL/SBB door COUP gedurende zowel de Initiatief- als de Ontwikkelfase als de realisatiefase op basis van transparante gegevens

Daarbij zal gezamenlijk met DRV gezocht worden naar tijdelijke huisvesting gedurende de realisatieperiode (op Zandeiland 4).

SGL zal in overleg met SBB en COUP werken aan een juridisch voorkeursmodel voor de exploitatiefase wat uitgaat van ofwel een uitgifte in erfpacht aan een derde partij danwel een eigen exploitatie.

6. PLANNING

- 6.1. De Planning (bijlage 4) legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.
- 6.2. Partijen zullen de Planning regelmatig actualiseren. Steeds als Partijen een nieuwe versie van de Planning vaststellen, zal de voorgaande versie worden vervangen en aangehecht.
- 6.3. Indien het bestemmingsplan (wat nu in concept rekening houdt met de komst van de Plashoeve op Zandeiland 4) onverhoopt niet (of niet tijdig) zal worden vastgesteld treden partijen met elkaar in overleg over oplossingen die dichtbij de oorspronkelijke bedoeling blijven.



7. COMMUNICATIE/ PARTICIPATIE

- 7.1. Partijen zullen alleen in goed overleg en met wederzijdse instemming communiceren over de gezamenlijk plannen en deze overeenkomst.
- 7.2. COUP stelt in overleg met SGL en SBB een communicatieplan op.
- 7.3. Persverklaringen en andere vormen van publiciteit en mededelingen betreffende deze Overeenkomst dan wel kwesties die daaruit voortvloeien, alsmede de wijze van vrijgeven van deze mededelingen, zullen worden bepaald door Partijen gezamenlijk.
- 7.4. Partijen zullen de informatie die in het kader van de totstandkoming van deze Overeenkomst en tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst is of zal worden verstrekt behandelen als vertrouwelijke informatie en derhalve niet verstrekken aan derden, tenzij hiertoe een wettelijke verplichting bestaat. In dit laatste geval, zal een Partij de informatie niet verstrekken dan nadat hij de andere Partijen in de gelegenheid heeft gesteld, zich hierover uit te laten. De andere Partijen zullen hier met voortvarendheid op reageren. In ieder geval zal de betreffende Partij niet meer informatie verstrekken dan waartoe hij op grond van de wet verplicht is.

8. EINDE OVEREENKOMST

- 8.1. Deze Overeenkomst eindigt:
 - a. Indien het bestuur van SGL op 10 juli besluit niet verder te gaan met de Ontwikkelfase
 - b. Indien Partijen niet uiterlijk op 25 oktober 2025 een overeenkomst zijn aangegaan inzake de Realisatiefase.
- 8.2. Partijen kunnen te allen tijde gezamenlijk besluiten deze overeenkomst voort te zetten wanneer één of meerdere van de in het eerste lid bedoelde gevallen zich voordoet.

9. SLOTBEPALINGEN

- 9.1. Partijen garanderen aan elkaar exclusiviteit, hetgeen betekent dat zij gedurende de tijd dat zij aan deze overeenkomst zijn verbonden op geen enkele wijze met



andere partijen dan genoemd in deze overeenkomst, overeenkomsten dan wel verbintenissen mogen aangaan voor hetzelfde doel.

- 9.2. Partijen kunnen te allen tijde gezamenlijk bij unanimititeit van besluit overeenkomen onderhavige overeenkomst te beëindigen.
- 9.3. SGL kan met verwijzing naar het gestelde in artikel 4 (vergoeding kosten) deze overeenkomst ook eenzijdig beëindigen indien de in artikel 2 genoemde doelstellingen niet gehaald kunnen worden.

10. BIJLAGEN

10.1. Alle in deze overeenkomst genoemde en door Partijen gewaarmerkte en door hen aan deze overeenkomst gehechte bijlagen, alsmede welke nadien door Partijen worden gewaarmerkt en aangehecht, worden geacht van deze overeenkomst deel uit te maken, te weten:

1. De volumestudie d.d. 10 april 2025
2. Juridisch keuzemodel voor de Plashoeve
- 3a. Financiële uitgangspunten Plashoeve
- 3b. Financiële uitgangspunten nieuwbouw
4. Planning

Aldus overeengekomen en ondertekend:

Namens COUP:

Namens Stichtse Groenlanden

.....

De heer P. Oussoren

Bestuurder COUP

18 april 2025

.....

De heer J. van Engelen

Voorzitter SGL

18 april 2025