

## Projectinitiatieformulier PE Utrecht

Datum 19-6-2025

Opsteller Annemarie Ekhart

Projectspecificaties	
Projectnaam	Verkenning Multifunctioneel gebouw Eiland 4
Projectnummer	Ntb
<a href="#">Projectcategorie</a> (K/M/G)	Ntb
Opdrachtgever	Recreatieschap Stichtse Groenlanden
Projectleider	Ntb
Initiatiefnemer	Bestuur SGL



Projectomschrijving	
Aanleiding	<p>In het door het dagelijks bestuur van Recreatieschap Stichtse Groenlanden vastgestelde 'Ontwikkelscenario – recreatieve ontwikkeling van de zandeilanden' (2020) wordt de realisatie van een multifunctioneel gebouw (MFG) op zandeiland 4 beschreven, in combinatie met investeringen, o.a. om de vindbaarheid en bereikbaarheid van de entree te verbeteren. Het ontwikkelscenario is grotendeels on hold gezet omdat het bestemmingplan Vinkeveense Plassengebied van de gemeente De Ronde Venen nog niet gereed was.</p> <p>Op 13 mei 2025 is het bestemmingsplan Vinkeveense Plassengebied vastgesteld. In dit BP wordt de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw van 600 m<sup>2</sup> -waarin opgenomen horeca, een duikwinkel en</p>

	<p>kantoor- mogelijk gemaakt. Bij amendement op het bestemmingsplan wordt goot- en nokhoogte van de Plashoeve mogelijk gemaakt en is de onderverdeling in max. oppervlaktes per functie losgelaten.</p> <p>De projectontwikkelaar die De Plashoeve gaat verplaatsen (Coup) en gemeente De Ronde Venen vragen het schap om duidelijkheid over de mogelijkheden om het gemeentelijke monument 'de Plashoeve', als MFG, een plek te geven op zandeiland 4.</p> <p>Er staat veel druk op het verzoek de Plashoeve naar eiland 4 te verplaatsen. De projectontwikkelaar heeft vanaf ondertekening van de overeenkomst met de gemeente per 1-1-2024, drie jaar de tijd om de Plashoeve te verplaatsen. Tegelijkertijd is het van belang, dat de belangen van het recreatieschap goed tot hun recht (blijven) komen. Na een aantal gesprekken met Coup, is gebleken dat een aantal zaken moet worden uitgezocht om het schapsbestuur te kunnen adviseren.</p>
<p>Situatie</p>	<p>Stand van zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelprogramma Vinkeveense Plassen, waarin ontwikkeling van de zandeilanden is voorzien, is nog van kracht in afwachting van de nog op te stellen doorontwikkelagenda's;</li> <li>• Er is (nog) geen capaciteit/middelen beschikbaar/begroet voor verkenning/PvA ontwikkeling eiland 4/MFG</li> <li>• Huidige beheerkantoor volstaat niet en de vergunning daarvoor is verlopen. Er is onlangs een tijdelijke extra unit bijgeplaatst. Deze is gehuurd voor 2 jaar, huurkosten voor deze periode zijn ca. € 2300,- (plaatsingskosten, opknappen, aansluiting voorzieningen: ca. € 19K (SGL), inrichten, projectleiding ca. € 13,5K (SBB))</li> <li>• Tijdelijke unit Airdiving: tijdelijke vergunning en -huurovereenkomst. De eigenaren van Airdiving hebben aangegeven te verwachten over 4/5 jaar met pensioen te gaan.</li> <li>• Horeca op eiland 4 is op dit moment gerealiseerd in de vorm van een tijdelijke foodtruck.</li> </ul>
<p>Doel</p>	<p>Doel van deze verkenning is om het schapsbestuur onderbouwde keuzes en/of scenario's voor te kunnen leggen, op basis waarvan het bestuur kan besluiten de ontwikkeling van een MFG op eiland 4 wel/niet voort te zetten en kan bepalen of de Plashoeve hierin een reële optie is.</p>

<p>Resultaat</p>	<p>Resultaat van de inzet op deze opgave zijn vervolgadvisen (eind 2025) voor besluitvorming door het bestuur van het recreatieschap Stichtse Groenlanden, over de mogelijkheden en voorwaarden van de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw op eiland 4, waarbij de 'optie Plashoeve' is meegenomen. Ook de financiële en juridische consequenties zijn in beeld gebracht.</p>
<p>Eisen</p>	<p>Duidelijkheid over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebruikte uitgangspunten (o.a.: schap wil zelf wel/niet eigenaar zijn van vastgoed voor bijvoorbeeld horeca/duikwinkel en onderkomen SBB)</li> <li>• De benodigde m2 en randvoorwaarden voor kantoorruimte, loods, erf</li> <li>• De verschillende constructies die mogelijk zijn voor het realiseren van een MFG, voor wat betreft (deels) eigendom/verpachting/huur en (financiële/juridische) consequenties van de verschillende opties inclusief de optie Plashoeve,</li> <li>• Consequenties monument (Plashoeve) vs. nieuwbouw (instandhouding gebouw);</li> <li>• Kansrijkheid horeca en duikwinkel op deze locatie, voorwaarden daarbij en inzicht potentiële inkomsten;</li> <li>• Eventuele alternatieve mogelijkheden genereren inkomsten op eiland 4</li> <li>• Didam check</li> <li>• Stabiliteit eiland 4 (en/of duiding benodigd vervolgonderzoek) i.r.t. de verschillende opties</li> <li>• Risico's</li> <li>• Advies over vervolg incl. (globale) raming</li> </ul>
<p>Scopeafbakening</p>	<p><b>Niet</b> tot deze verkenning behoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vraag door wie (SGL of SBB) de kosten voor huisvesting van Staatsbosbeheermedewerkers worden betaald. Aangezien dit ook SGLA betreft, maakt dit geen onderdeel uit van deze verkenning. Deze</li> </ul>

	<p>vraag wordt parallel opgepakt, zodat de uitkomsten gebruikt kunnen worden bij de keuzes rondom een MFG die worden voorgelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderzoek naar of ontwerp van benodigde aanpassingen aan bijvoorbeeld parkeerterrein en entree. Om de kosten in deze fase te beperken, richten we ons in deze verkenning op (de functies in) het MFG, omdat dit als eerste noodzakelijk is om te kunnen beoordelen of de 'optie Plashoeve' realistisch is. Wel zullen evt. inzichten over de inrichting van het terrein, die tijdens de verkenning naar voren komen, gemeld worden.</li> <li>- De door gemeente De Ronde Venen beoogde ontwikkeling van 'het Klinkhamerterrein' nabij eiland 4. Wel zullen gemeente en SBB (namens het schap) elkaar op de hoogte houden van de plannen.</li> </ul>
--	---

Projectcoördinatie	
Financiering	<p>Een quickscan van vergelijkbare gebiedsontwikkelingen leert dat al snel rekening moet worden gehouden met zo'n 100K of meer voor planvorming (projectleiding, ontwerp, onderzoeken, omgevingsmanagement).</p> <p>Aangezien we nu voorstellen eerst een verkenning te doen, op basis waarvan het bestuur kan besluiten om al dan niet verder te gaan met de ontwikkeling, wordt voorgesteld om te starten met een budget voor projectleiding en de benodigde onderzoeken om de punten onder 'eisen' nader uit te werken en aan de hand daarvan het bestuur de adviseren over de mogelijkheden voor en consequenties van het ontwikkelen van een MFG op eiland 4, en of de optie Plashoeve daarin een rol kan spelen. Aan het bestuur wordt verzocht een budget te reserveren van 50K zodat hieruit geput kan worden voor de benodigde projectleiding en onderzoeken.</p>
Risico's	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plashoeve vindt andere locatie en de delen van de uit te voeren onderzoeken die daarop zijn gericht, zijn mogelijk voor niets gedaan;</li> <li>- Beschikbaarheid capaciteit en specifieke expertise;</li> <li>- Bestemmingsplan treedt niet, of veel later in werking. De gedane onderzoeken moeten dan mogelijk t.z.t. geactualiseerd worden.</li> <li>- Invulling duikwinkel is ongewis aangezien de uitbater in 4 jaar met pensioen gaan en de vraag is of ze voor een korte periode willen investeren.</li> </ul>

Organisatie/ betrokkenen	<p>Nader in te vullen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intern: Huisvesting SBB, JZ, Beheer. Exploitatie, Rentmeester, Financiën</li> <li>- Extern bureau (specifieke expertise, al dan niet incl. projectleiding)</li> <li>- Projectleider Klinkhamerterrein van gemeente DRV</li> <li>- Bestuur SGL, provinciehoofd PE Utr (ivm huisvestingsvraagstuk), schapsdeelnemers DRV en PU</li> </ul>
Planning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Start: na akkoord AB 10 juli en aantrekken projectleider</li> <li>- Eind 2025: Bestuursvoorstel/vervolgadvies</li> </ul>
Beschikbare informatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentatie en stukken van Coup (eigenaar Plashoeve)</li> <li>- Ontwikkelscenario zandeilanden</li> <li>- Benodigde ruimte/randvoorwaarden kantoor, loods, erf (voor de zomer beschikbaar)</li> <li>- Eerder gedane stabiliteitsonderzoeken zandeilanden</li> <li>- Informatie DRV over mogelijke invullingen Klinkhamerterrein/eiland 4.</li> </ul>
Communicatie	N.t.b.
Beheer	N.t.b.