

Raadsinformatiebrief

Aan: de gemeenteraad

Datum: 4 november 2025

Portefeuillehouder: Wethouders Vijselaar en Van Uden

Naam behandelend ambtenaar: Sjaak Vroegop

Organisatieonderdeel: Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed

Registratienummer: 1193148

Ter inzage:

Bijlage(n): 1. Perspectievenschets en Indicatieve Plankaart

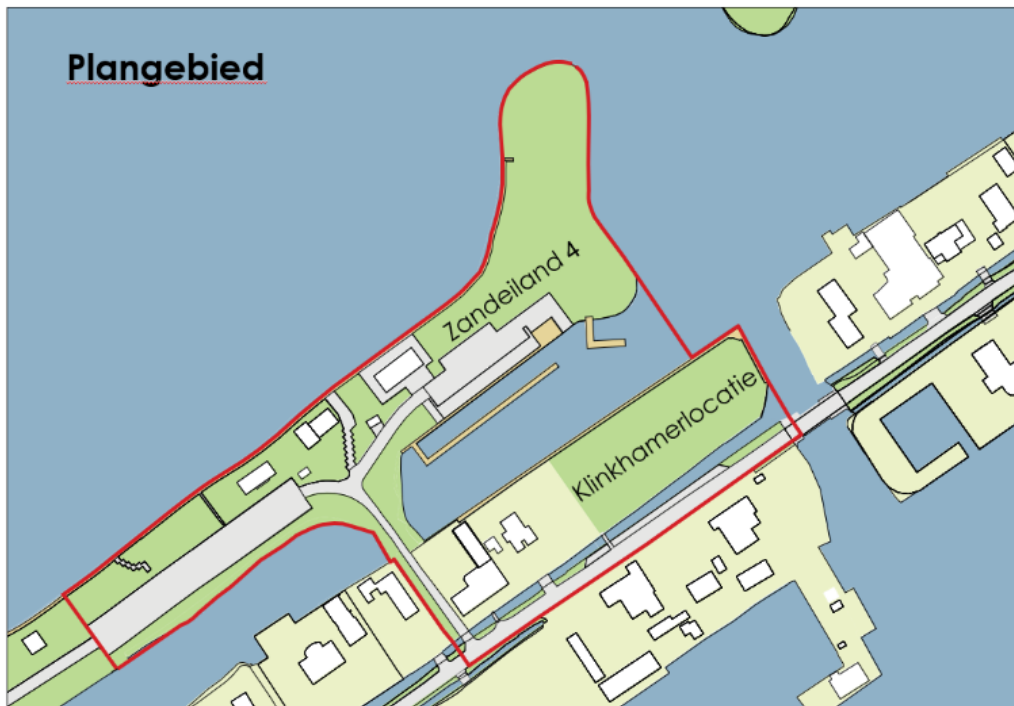
Onderwerp: Raadsinformatiebrief Perspectieven Zandeiland 4 en Klinkhamerlocatie in Vinkeveen

Geachte raad,

Aanleiding

Zandeiland 4 is voor recreatie en watersport een belangrijke en populaire locatie. Er zijn ook al jaren ideeën en wensen om de recreatieve en watersportfunctie verder te versterken. En mogelijk kan de - al jaren op ontwikkeling wachtende - Klinkhamerlocatie (Baambrugse Zuwe 143-C; tussen Zandeiland 4 en de Baambrugse Zuwe), daar ook een bijdrage aan leveren. Hierbij brengt het college de ontwikkelperspectieven voor deze, en direct naastliggende locaties in beeld. Het plangebied van de zogenoemde Perspectievenschets is rood omkaderd weergegeven in onderstaand figuur.

Na de inloopbijeenkomst eind november werkt het college het ontwikkelperspectief voor de Klinkhamerlocatie uit in een Ruimtelijk Kader voor de raad van januari 2026. Nadat er overeenstemming is bereikt met de belanghebbende partijen van Zandeiland 4 zal ook daarvoor een Ruimtelijk Kader worden opgesteld. Dit wordt in de volgende raadsperiode aan de raad voorgelegd.



Figuur 1. Plangebied Perspectievenschets

Kernboodschap

De Perspectievenschets is een eerste stap naar een samenhangende en kwalitatieve ontwikkeling van Zandeiland 4, Klinkhamerlocatie en de direct naastliggende percelen waarvoor twee Ruimtelijke Kaders worden opgesteld.

De Perspectievenschets

Onderstaande functionele, ruimtelijke en financiële aspecten acht het college van belang voor toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied en zijn verwerkt in de Perspectievenschets. Naast de Perspectievenschets is ook een Indicatieve Plankaart opgesteld. Deze tekeningen zijn opgenomen in bijlage 1.

1. Huidige situatie

Zandeiland 4 is inclusief de inrit eigendom van het recreatieschap. De Klinkhamerlocatie, Baambrugse Zuwe 143-C, is eigendom van de gemeente. In het plangebied zijn er verder 3 private percelen. In de Perspectievenschets houden of krijgen de huidige gebruikers een plek.

2. De ontwikkelaar van Baambrugse Zuwe 167 heeft de verplichting om het gemeentelijk monument De Plashoeve te verplaatsen (conform raadsbesluit van 21 november 2024)

Zandeiland 4 is voor De Plashoeve - met horeca-functie - ruimtelijk en commercieel het meest aantrekkelijk en daarom eerder haalbaar (zie verder bij Haalbaarheidsstudies).

De recreatieve functie van Zandeiland 4 wordt versterkt wanneer De Plashoeve met een horeca-functie op Zandeiland 4 komt.

3. *In het Bestemmingsplan Vinkeveense Plassen 2025 (vastgesteld op 13 mei 2025) is een oppervlak van 600 m2 opgenomen (afwijdingsbevoegdheid) voor een “multifunctioneel gebouw, inclusief duikwinkel/duikschool, horeca en kantoor”.*

Hiermee wordt ruimte geboden voor permanente huisvesting van het recreatieschap en De Plashoeve. In de Perspectievenschets is de locatie van deze functies ruimtelijk nader bepaald. Om de karakteristiek van het gemeentelijke monument beter tot uiting te laten komen ziet het college dat het beter is om De Plashoeve losstaand te realiseren, maar wel ruimtelijk samenhangend met de nieuwbouw voor de overige functies. Er wordt momenteel in brede zin verkend om met de Plashoeve en aanvullende nieuwbouw te voorzien in horeca en in huisvesting van toezichthouders en hulpverleners op de Vinkeveense Plassen. Het college houdt er rekening mee dat de 600 m2 die nu in het bestemmingsplan is opgenomen, verhoogd zal moeten worden. Tevens wordt onderzocht of als onderdeel van die samenwerking er in, of direct nabij het plangebied, aanlegmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden voor de toezichtsboten van Staatsbosbeheer, gemeentelijke handhaving en politie.

4. *Door het Centrumplan Vinkeveen (Ruimtelijk Kader vastgesteld op 21 september 2023) moeten de schaatsvereniging, de reddingsbrigade en de kanovereniging zelf elders huisvesting vinden*

Dit gebeurt in goed overleg met de gemeente, waarin de gemeente ook een faciliterende rol inneemt. Zandeiland 4 is een geschikte locatie voor de reddingsbrigade en de kanovereniging. Samenwerking van deze verenigingen met de watersportvereniging WVA op Zandeiland 4 is de afgelopen jaren vaak ter sprake geweest. Zij hebben geconcludeerd dat zij met zijn drieën het clubgebouw van de WVA kunnen en willen gaan gebruiken. Bij de te onderzoeken samenwerking tussen toezichthouders en hulpverleners zal ook de reddingsbrigade betrokken worden. In dat geval is een passende opslag van boten en kano's noodzakelijk. In de Perspectievenschets is daarom een kano-opslag en loods voor reddingsboten en trailers opgenomen. Deze eenvoudige, functionele voorzieningen moeten ook voldoen aan beeldkwaliteitseisen en dragen daarmee bij aan het beoogde, aantrekkelijke en levendige watersportcentrum op Zandeiland 4.

5. *De gemeente heeft ruim 20 jaar geleden Baambrugse Zuwe 143-c (Klinkhamerlocatie) aangekocht met als doel “het vergroten van de toegankelijkheid van de plas en als plaats voor aan het water gerelateerde voorzieningen”.*

De ligging van de Klinkhamerlocatie is aantrekkelijk om ook recreatief te gebruiken. Het is echter niet nodig om de watersportfunctie te versterken, want dat wordt met de Perspectievenschets geconcentreerd op Zandeiland 4. De Klinkhamerlocatie is ook (financieel) aantrekkelijk voor woningbouw. Daarom is in de Perspectievenschets een kleinschalige villa met daarin appartementen opgenomen, in een openbaar, recreatief toegankelijk park. De zonneweide nabij de brug in dat parkje wordt met een voetpad langs de Baambrugse Zuwe verbonden met Zandeiland 4.

6. *Private percelen Baambrugse Zuwe (BBZ)*

Naast de Klinkhamerlocatie liggen drie private percelen.

- Op BBZ 143-b, naast de inrit naar Zandeiland 4, stond de afgebrande cafetaria ‘t Duikertje. Planvorming door eigenaar is gestaakt in afwachting van een gemeentelijke visie op het grotere gebied.

De Perspectievenschets biedt de aanzet voor een kavelpaspoort voor dit perceel dat verder zal worden beschreven in het Ruimtelijk Kader Zandeiland 4. Dit kavelpaspoort beschrijft de voorwaarden waaronder planologische medewerking van de gemeente mogelijk is aan aanpassing van het bouwvlak en mogelijke volledige omzetting naar de functie 'wonen'.

- Het perceel direct naast de Klinkhamerlocatie heeft geen huisnummer (verder aan te duiden met BBZ 143-XX) en geen woonbestemming. Het is nu in gebruik als opslag. Met de Perspectievenschets wordt voor dit perceel de aanzet beschreven voor een kavelpaspoort dat verder zal worden uitgewerkt in het Ruimtelijk Kader Klinkhamerlocatie. Dit kavelpaspoort zal de voorwaarden beschrijven waaronder planologische medewerking van de gemeente mogelijk is aan een woonfunctie.
- Op het derde perceel, BBZ 143-i, dat tussen de twee hiervoor genoemde percelen ligt, zijn de afgelopen jaren een nieuwe bedrijfswoning en enkele recreatie-appartementen gebouwd. Verdere ontwikkelingen op dit perceel worden niet verwacht.

7. *Provinciale goedkeuring ontwikkeling Zandeiland 4, Klinkhamerlocatie en omgeving*

Toevoeging van woningbouw aan de lintbebouwing van de Baambrugse Zuwe vraagt op grond van de provinciale verordening om een onderbouwing hoe daarmee de ruimtelijke kwaliteit kan worden geborgd en/of vergroot. Dit geschiedt met de hierna opgesomde ruimtelijke kwaliteitsaspecten.

Open zicht op plassen en recreatie

- Vanaf brug, over de Klinkhamerlocatie, en over de inrit Zandeiland 4 richting de starttoren van WVA.

Zandeiland 4: recreatie en watersport

- Multifunctioneel gebouw (-ensemble) en Plashoeve in "zoekgebied" bestemmingsplan
- En extra faciliteit/botenopslag voor concentratie watersportactiviteit.

Klinkhamerlocatie: groene markante plek in lintbebouwing

- Kleinschalig villagebouw met 6 tot 8 appartementen (vrije sector-) in openbaar toegankelijk park, met parkeren onder appartementengebouw.
- Passend bij huidige lintbebouwing
- Begeleidt én markeert vaarroute tussen plassen
- Voetpad langs BBZ van brug tot inrit en langs inrit, verbindt park op Klinkhamerlocatie met Zandeiland 4
- Parkeerplaatsen ter vervanging parkeren aan Baambrugse Zuwe

Private percelen: kavelpaspoort

- BBZ 143-XX: eindwoning lintbebouwing, deel van architectonisch concept villagebouw, nieuwe ontsluiting via Klinkhamerlocatie
- BBZ 143-B: ontwikkelperspectief afstemmen op fysiek/visueel verbreden inrit

Inrit Zandeiland 4: zichtbaarheid en verkeerskundig verbeteren

- Verbreden toegangsweg en brug, voor verkeer in twee richtingen en voetpad

Haalbaarheidsonderzoeken

1. Multifunctioneel gebouw / gebouwenensemble

Recreatieschap in samenwerking met Staatsbosbeheer (SGL en SBB) onderzoeken hun toekomstige huisvestingsbehoefte en de mogelijkheid om medewerking te kunnen verlenen aan het verplaatsen van de Plashoeve. Tevens worden de mogelijkheden verkend voor samenwerking en gezamenlijke huisvesting van toezichthouders en hulpverleners die actief zijn op de Vinkeveense Plassen.

Coup (ontwikkelaar) onderzoekt de technische en financiële haalbaarheid van de verplaatsing van de Plashoeve naar Zandeiland 4 (in samenhang met de huisvesting voor SGL, SBB en duikwinkel). Gesprekken en onderzoeken zijn nog in volle gang. Het huisvestingvraagstuk van SGL/SBB en de mogelijke samenwerking vraagt en verdient de nodige tijd. De verplaatsing van de Plashoeve kan daar niet op wachten gezien de planning van de ontwikkeling op Baambrugse Zuwe 167 en gezien de bouwkundige staat. Daarom willen wij, binnen de kaders van het bestemmingsplan Vinkeveense Plassen en passend bij de Perspectievenschets, medewerking verlenen aan de verplaatsing van de Plashoeve.

2. Botenopslag

Het onderzoeken van de haalbaarheid van de botenopslag is een verantwoordelijkheid van de verenigingen. Sportverenigingen zijn zelf verantwoordelijk voor het realiseren en onderhouden van hun clubgebouwen. De gemeente biedt daarbij ondersteuning. Met het recreatieschap, eigenaar van de grond, worden gesprekken gevoerd over medewerking aan de botenopslag onder overeen te komen financiële en inhoudelijke voorwaarden.

3. Klinkhamerlocatie

Voor het Ruimtelijk Kader Klinkhamerlocatie onderzoekt de gemeente zelf de haalbaarheid van de ontwikkeling en de daarmee samenhangende herinrichting van de openbare ruimte. Met een ontwikkeling volgens de Perspectievenschets is een positief exploitatieresultaat zondermeer mogelijk.

Vervolg

Aangaande de Perspectievenschets wordt op 24 november 2025 een openbare informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze zal plaatsvinden bij de watersportvereniging WVA. Reacties zullen in een participatieverslag worden opgenomen en waar mogelijk bij de op te stellen ruimtelijk kaders worden verwerkt.

Het college verwacht het Ruimtelijk Kader Klinkhamerlocatie ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad in januari 2026. Na het raadsbesluit wordt voor de Klinkhamerlocatie een tender voorbereid. Het Ruimtelijk Kader Zandeiland 4 zal in de nieuwe raadsperiode geagendeerd worden.

Naast de gemeentelijke besluitvorming zal ook het recreatieschap in 2026 als grondeigenaar haar afwegingen maken en besluiten nemen over de onderdelen in de Perspectievenschets die betrekking hebben op Zandeiland 4 en de inrit naar Zandeiland 4.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen

Marco Vonk
secretaris

Maarten Divendal
burgemeester