

**Gemeente Wijdmeren**

Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Bezoekadres

Rading 1
1231 KB Loosdrecht
T. 14 035
T. +31 35 65 59 595
E. info@wijdmeren.nl
www.wijdmeren.nl

Datum 27 maart 2025
Uw kenmerk -
Ons kenmerk Z.87307/D.436171
Onderwerp Conceptverslag bewonersavond Terpstraschool

Geachte aanwezigen,

Graag delen wij met u het conceptverslag van de bewonersavond over de Terpstraschool. Wij hebben geprobeerd om alles wat op de avond is gezegd zo goed mogelijk weer te geven in dit verslag. Daarbij vinden wij het belangrijk om u de mogelijkheid te geven om op het verslag te kunnen reageren voordat het verslag als bijlage wordt toegevoegd aan de kaders die de gemeenteraad gaat vaststellen. U kunt tot uiterlijk 30 april 2025 reageren via een e-mail aan info@wijdmeren.nl met vermelding van het zaaknummer/kenmerk.

Opening en doel van de bijeenkomst

Wethouder Rosalie van Rijn, wethouder Ruimtelijke Ordening, opent de bijeenkomst. Zij benadrukt het belang van de herontwikkeling van de Terpstraschool en de betrokkenheid van de bewoners bij dit proces. Dit is de tweede informatieavond over de Terpstraschool, zoals eerder toegezegd door wethouder Els Kruit. Frithjof de Haan, die als externe gespreksleider is ingehuurd door de gemeente, is de gespreksleider van deze avond. Het doel van de bijeenkomst is om de aanwezigen te informeren over de planaanpassingen door de gemeente naar aanleiding van de 1e informatiebijeenkomst en om input op te halen. Op basis hiervan kunnen de uiteindelijke randvoorwaarden voor de verkoop van de locatie Terpstraschool aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Vragen en zorgen uit de zaal

Frithjof peilt wie er in de zaal zitten en opent de discussie door de zaal enkele vragen te stellen over hun zorgen en wie er op de Terpstraschool had gezeten. Vervolgens vraagt hij de aanwezigen om hun hartenkreten mee te geven aan de gemeente.

Enkele van de belangrijkste hartenkreten zijn:

- Laat de nieuwe ontwikkeling passen bij de bestaande omgeving.
- De verkeerssituatie past niet in de omgeving
- Geef prioriteit aan seniorenwoningen en wees flexibel met de monumentale status van het gebouw.
- Ondersteun het concept 'Knarrenhof', aangezien het perceel hier geschikt voor is.
- Zorg dat het gebouw geen bezonningsproblemen veroorzaakt voor de achterburen.
- Beperk de hoogte van het gebouw door niet onder het gebouw te parkeren om overlast te voorkomen.

De gespreksleider geeft de wethouder het woord. Zij geeft als reactie aan dat het college heeft geluisterd naar de zorgen en wensen van de bewoners. Zij wil laten zien dat veel van de punten uit de 1e informatiebijeenkomst al zijn meegenomen in de nieuwste versie van het voorstel. Het college wil de locatie graag inzetten als woningbouwlocatie met een maatschappelijke functie in het monumentale pand. De randvoorwaarden voor de verkoop moeten nog door de raad worden vastgesteld. Het voorstel van het college is om de woningbouw vooral voor ouderen te ontwikkelen. De wethouder erkent dat het monumentale gebouw er momenteel niet mooi uitziet en dat het gerenoveerd moet worden. Vanwege de renovatieverplichting voor het monument is het financieel niet mogelijk om te voldoen aan de 1/3e sociale woningen. Helaas moet daarom worden afgeweken van de woonvisie.

In het nieuwe voorstel zijn de voorgestelde woningen voor 50% middeldure koopwoningen en voor 50% vrije sector koopwoningen. Een andere wijziging is dat parkeren vooral op straat/maaiveld zal plaatsvinden, wat de hoogte van het gebouw vermindert. Ook de positionering van het appartementengebouw is aangepast, waardoor het verder van de bestaande woningen af komt te staan. De wethouder riep de aanwezigen op om vooral hun input te blijven geven. De gemeente wil hier zo veel mogelijk rekening mee houden. Helaas kan niet alle input worden gehonoreerd. Het is uiteindelijk de gemeenteraad die een besluit neemt.

Stedenbouwkundige visie

Tom Bullens, stedenbouwkundige, geeft een toelichting op het nieuwe plan voor de herontwikkeling van de Terpstraschool. De aanpassingen zijn vooral gericht op het uitzicht voor de burens te verbeteren. Hij legt uit dat het nieuwe plan één compacte massa omvat, niet meer in een L-vorm. Daarmee is de nieuwe bebouwing meer op de locatie van de oude bebouwing. Dit zorgt ervoor dat het gebouw verder van de achtertuinen van de burens komt te staan.

In het nieuwe stedenbouwkundig plan is extra rekening gehouden met de bomen op het perceel. De afstand van het nieuwe gebouw tot de bestaande bomen is meer dan 1 meter vanaf de kroon. Dat is voldoende om de bomen goed te kunnen laten functioneren. Parkeren zal niet meer onder de bebouwing plaatsvinden, waardoor het gebouw minder hoog wordt.

Het gebouw zal voornamelijk vier verdiepingen (12 meter) hoog zijn. Aan de oostzijde zal het voor een deel 9 meter hoog zijn. Dit ontwerp zorgt ervoor dat de impact op de omliggende percelen wordt verminderd. Het blijft bij 21 woningen in 4 bouwlagen, wat noodzakelijk is om de kosten voor het renoveren van de school te dekken.

Parkeren en verkeersafwikkeling

Erik Verkerk, verkeerskundige, geeft een toelichting op hoe de berekening van het aantal parkeerplaatsen tot stand is gekomen. Hij legt uit dat er voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen vooralsnog is uitgegaan van 21 koopappartementen en 7 behandelkamers voor de 350 m² aan maatschappelijke invulling van het gebouw. Conform de gemeentelijke parkeernormen zijn hiervoor 40 parkeerplaatsen nodig. Omdat maatschappelijke functies vooral overdag gebruikt worden en woningen voornamelijk 's ochtends en 's avonds, kan er gebruik worden gemaakt van dubbeltelling voor parkeerplaatsen. Hierdoor kan op het meest drukke moment ('s avonds door de week) volstaan met 29 parkeerplaatsen.

Erik benadrukt dat als de invulling van het maatschappelijke deel verandert, de parkeerbehoefte opnieuw beoordeeld moet worden. Hij geeft ook aan dat, hoewel er geen specifieke gemeentelijke norm is voor parkeerplaatsen bij seniorenwoningen, ouderen vaak minder auto's hebben. De gemeente hanteert één set parkeernormen voor alle projecten in de gemeente. Daarom is er geen reden om voor dit project het aantal vereiste parkeerplaatsen aan te passen.

Verder legt Erik uit dat een hele lage parkeernorm, zoals in Utrecht gehanteerd wordt voor het centrum, niet past bij de dorpse infrastructuur van de gemeente. De verkeerssituatie en infrastructuur in een dorp verschillen aanzienlijk van die in een stad. In het dorp is vervoer meer autogericht waardoor een lagere parkeernorm leidt tot een hogere parkeerdruk in de omgeving. Dit is onwenselijk. Toen er werd gevraagd waarom er werd uitgegaan van 7 behandelkamers als de maatschappelijke invulling nog openstaat, werd uitgelegd dit aantal niet vaststaat en dat het initiatief uiteindelijk moet passen binnen het aantal beschikbare parkeerplaatsen of dat het aantal parkeerplaatsen uitgebreid moet worden.

Monumentale waarde

Andre Debie, erfgoeddeskundige, geeft een presentatie over de monumentale waarde van het gebouw. Hij benadrukt dat zonder het verleden er geen heden of toekomst is en dat erfgoed iets is wat je doorgeeft. Veel basisscholen uit de tijd van de Terpstraschool zijn inmiddels verdwenen en men is tot het inzicht gekomen om daar beter naar te kijken.

Oude schoolgebouwen worden gezien als relikwieën en zijn belangrijk voor de bredere ontwikkeling van Nederlandse scholen. De Terpstraschool is op 23 november 2010 als gemeentelijk monument aangewezen door het college van burgemeester en wethouders van Wijdemeeren.

Andre legt uit dat de Terpstraschool ooit een kerkelijke school was, bekend als de 'School met de Bijbel', en werd ontworpen door de Utrechtse architect H. Gassenaar. Hoewel de architect relatief onbekend is, is het oude deel van het gebouw monumentaal. De later bijgebouwde delen hebben dus geen monumentale waarde. De monumentale waarde zit niet alleen in de bijzondere architectuur en de gevel, maar ook in de entree met zijn tegeltableaus en binnenkant van het gebouw. Beleving van het gebouw is niet alleen ervaren door scholieren, maar ook door anderen tijdens het gebruik van het gebouw voor andere functies zoals stemlocatie. Ook de binnenkant van het gebouw heeft daarom een monumentale waarde.

Andre geeft aan dat de redengevende omschrijving van het monumentale gebouw in meer detail voor iedereen beschikbaar is om terug te lezen op de erfgoedsite www.erfgoedregistratie.nl.

Hieronder staan in het kort de belangrijkste onderdelen:

- Belang vanwege de sociale-culturele ontwikkeling van Loosdrecht
- Historische oorsprong van huidig onderwijsstelsel
- Karakteristiek voorbeeld van vroegere stijlopvattingen

Vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst ontstond een levendige vraag-en-antwoordsessie. Hieronder een overzicht van de belangrijkste vragen en antwoorden:

Vraag: Is het mogelijk om de gehele zolder van het monumentale gebouw voor wonen in te zetten zodat de nieuwbouw één laag lager kan?

Antwoord: We gaan onderzoeken of dit mogelijk is en dit wordt meegenomen in het voorstel aan de gemeenteraad.

Vraag: Waarom 21 woningen? En is het nodig dat het 4 hoog word?

Antwoord: Ja, het aantal woningen komt vanwege de berekende kosten voor het renoveren van de school. Om de bomen te kunnen handhaven en vanwege de renovatiekosten is deze hoogte nodig.

Vraag: Ik mis de evenwichtigheid. Laantje is hoogbouw, andere kant ook en dan óók nog eens aan deze kant. Kan dat niet anders?

Antwoord: We begrijpen het probleem, laagbouw zoals rijtjes zouden minder impact op de omgeving hebben, maar er is veel behoefte aan seniorenwoningen en appartementen. Er zijn weinig bouw mogelijkheden in de gemeente, dus als er een kans is, willen we die pakken.

Vraag: Komen er langs de oostzijde ook nieuwe bomen? Als dat niet zo is en omwonenden kijken er tegenaan, zou het een vervelend uitzicht zijn. Bij andere projecten zien we dat het niet komt en beloftes niet worden nagekomen.

Antwoord: In het stedenbouwkundig plan houden we daar ruimte voor en zorgen we ervoor dat het in de procedure later ook wordt meegenomen om bomen mogelijk te maken.

Vraag: Aan de ene kant is het sterk trapsgewijs, maar richting de Nieuw-Loosdrechtsedijk is dat niet het geval. Kan dat ook worden meegenomen?

Antwoord: Dat is er wel in de huidige tekening, maar het is inderdaad meer getrapt dan de andere kant. Dat gaan we onderzoeken of het meer gelijkmatig tussen beide kanten kan.

Vraag: Welke bomen blijven? Kunnen we zwart op wit zien dat ze moet blijven?

Antwoord: We nemen dit mee in de randvoorwaarden die we gaan voorstellen aan de raad en indien de raad daarmee instemt ook in de anterieure overeenkomst met de koper.

Vraag: Waarom moet je om iets moois als de Terpstraschool te koesteren het dan verpesten door er zo iets lelijks naast te zetten? Dat voelt tegenstrijdig.

Antwoord: Wij gaan ervan uit dat de nieuwbouw ook een mooie ontwikkeling wordt.

Vraag: Is het mogelijk om tussentijds mensen te informeren over de juridische ruimtelijke procedures?

Antwoord: Ja, dat is mogelijk. Daarnaast is de toezegging gedaan dat er een actieve uitnodiging komt voor de raadscommissie behandeling.

Vraag: Waarom stelt de gemeente niet direct een wijziging van het omgevingsplan vast?

Antwoord: Dat heeft te maken met de capaciteit van de werkzaamheden en met de risico verdeling tussen de gemeente en de koper. De koper vraagt voor eigen rekening en risico een wijziging van het omgevingsplan aan en vraagt een omgevingsvergunning aan bij de gemeente. De gemeente faciliteert de koper. Deze publiekrechtelijke procedure wordt hierdoor toegesneden op het uiteindelijke plan van de koper, dat moet passen binnen de door de Raad vastgestelde randvoorwaarden

Vraag: Kunnen we de afspraken met de koper inzien?

Antwoord: Nee, dat kan niet. Voor dergelijke documenten wordt een geheimhouding opgelegd. Eventueel via een Woo-verzoek kunnen delen daarvan worden ingezien, maar dan worden privacy gevoelige onderdelen weggelakt.

Vraag: Wat is het verschil tussen randvoorwaarden en kaders? Kan ervan worden afgeweken? Hoe zeker zijn die kaders?

Antwoord: Met randvoorwaarden en kaders wordt hetzelfde bedoeld. Sommige zijn heel concreet en anderen zijn meer globaal. De globale randvoorwaarden worden nader uitgewerkt in de kwalitatieve selectiecriteria van de openbare inschrijvingsprocedure. Na de vaststelling van de randvoorwaarden door de raad, wordt de locatie getaxeerd om een minimaal grondbod te bepalen. De selectie zal plaatsvinden op basis van een combinatie van het ingediende grondbod en de kwalitatieve selectiecriteria.

Conclusie en vervolg

De gemeente verwerkt de input van beide informatieavonden en het college van burgemeester en wethouders doet vervolgens een voorstel aan de raad om de randvoorwaarden voor de verkoop van de

Terpstraschool vast te stellen. Naar verwachting medio 2025. Vervolgens wordt de openbare inschrijvingsprocedure voorbereid en uitgevoerd. Het streven is dat eind 2025 de winnaar/koper bekend is. Wanneer de gemeenteraad het voorstel voor de randvoorwaarden bespreekt in de commissie zullen de aanwezigen van de informatieavonden ook actief worden uitgenodigd zodat zij daar eventueel ook kunnen inspreken. Over de inhoud van het voorstel zijn ook een paar toezeggingen gedaan. Ten eerste zal worden onderzocht of in de zolder van het schoolgebouw woningen kunnen worden gerealiseerd. Ten tweede zullen nieuw aan te planten bomen worden meegenomen in de randvoorwaarden. Als laatste zal worden gekeken of de bovenste verdieping meer in het midden van het gebouw kan worden gerealiseerd om het trapsgewijze verloop beter te verdelen.

Vragen

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met P. J. van den Heuvel van het team FD - Vastgoed. We zijn te bereiken op telefoonnummer 14 035.

Met vriendelijke groet,

P. J. van den Heuvel
Gemeente Wijdemeeren

Bijlage 1 Sheets Terpstraschool