RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdemeren;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2026;
Gelet op hetgeen is vastgelegd in de Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. De Nota van Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling De Blijk en de bijbehorende stedenbouwkundige verkenning d.d. 25 augustus 2026 vast te stellen als vertrekpunt voor nadere uitwerking en planvorming, met daarin:
    a. Voor wat betreft de investering in het maatschappelijk vastgoed uit te gaan van een Dorpshuis van 839 m2 bruto vloeroppervlak en een binnensportvoorziening van 1.123 m2 bruto vloeroppervlak met 2 zaaldelen (sportzaal).
    b. Voor wat betreft de stedenbouwkundige verkenning niet in te stemmen met het door een betrokken inwoner aangedragen alternatieve plan (tweede model).
    c. Voor wat betreft het verzoek van Huisartspraktijk Overmeer in te stemmen met het verzoek om dit op te nemen in de stedenbouwkundige verkenning voor de Reigerlaan en definitieve besluitvorming afhankelijk te stellen van de uitkomst van nader planologisch onderzoek en overleg met de direct omwonenden.
    d. Voor wat betreft de afstemming van de planvorming op het perceel Overmeerseweg 34 het gesprek aan te gaan met de betreffende eigenaar, gericht op het sluiten van een intentieovereenkomst.
2. Voor de vervolgfase een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000 en dit onttrekken aan de Stimuleringsreserve Ruimtelijke Ontwikkelingen.
3. Een extra storting te doen van € 200.000 in 2026 in de Stimuleringsreserve Ruimtelijke ontwikkelingen ten laste van de algemene middelen.
4. De financiële gevolgen te verwerken middels de bijgaande begrotingswijziging (bijlage 1.10) en deze vast te stellen.
5. Op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet de geheimhouding op bijlage 1.5 Financiële haalbaarheid gebiedsontwikkeling De Blijk op te heffen na oplevering van het gehele project.
6. Het college opdracht te geven:
    a. de vervolgfase op te starten;
    b. de noodzakelijke onderzoeken uit te voeren;
    c. intentieovereenkomsten voor te bereiden met betrokken partijen;
    d. een participatieplan en ontwikkelstrategie op te stellen;
    e. de raad periodiek te informeren over de voortgang en uitkomsten van de vervolgfase.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 oktober 2026.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter

drs. E.B. Hörchner drs. M.L. Verheijen

Gemeente Wijdemeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

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

Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling De Blijk in Nederhorst den Berg

Richtinggevend document voor bestuurlijke afweging en verdere uitwerking

Datum: 25 augustus 2026
Kenmerk: Z.89835/D.456796

1. Inleiding

Al enige jaren wordt door diverse organisaties in gebied De Blijk in Nederhorst den Berg aangegeven dat het voor hun voortbestaan van belang is dat hun huisvesting gemoderniseerd/aangepast wordt. Deze organisaties zijn belangrijk voor de voorzieningen in Nederhorst den Berg en voor de leefbaarheid van dit dorp. Ook is het realiseren van woningbouw binnen onze gemeente van groot belang. Door middel van een integrale benadering van de verschillende vraagstukken en te zoeken naar optimale multifunctionaliteit worden kansen gezien voor realisatie van woningbouw, nieuwbouw van scholen en verplaatsing/samenvoeging van maatschappelijke functies. Deze verschillende vraagstukken worden met elkaar verbonden in één project waarvoor een stedenbouwkundig masterplan wordt uitgewerkt. Het opstellen van een stedenbouwkundig masterplan kan plaatsvinden nadat eerst de uitgangspunten daarvoor door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

De voorliggende Nota van Uitgangspunten (hierna NvU) geeft invulling aan deze opgave en is het resultaat van een traject waarin samen met gebruikers/stakeholders, bewoners en andere betrokkenen is verkend hoe de maatschappelijke voorzieningen toekomstbestendig kunnen zijn waarbij woningbouw kan bijdragen aan het versterken van het dorp.

Deze NvU brengt eerste inzichten uit participatie, beleid en analyse samen en maakt inzichtelijk binnen welke bandbreedte de ontwikkeling kan plaatsvinden. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt voor een ontwikkelrichting. Dat vindt plaats bij de vaststelling van het stedenbouwkundig masterplan door de gemeenteraad van Hilversum, naar verwachting in Q4 van 2027.

2. Aanleiding

***Motie M-4-11 CDA PvdA-GroenLinks Bouwen het kan*.**
De gemeenteraad heeft het college gevraagd de haalbaarheid van woningbouw onder meer in gebied De Blijk te onderzoeken. Naar aanleiding van de motie is de QuickScan “Kansen voor Wijdemeren” van 25 maart 2025 uitgevoerd.

Integraal Huisvestingsplan 2024-2039
De gemeenteraad heeft op 18 april 2024 het Integraal huisvestingsplan vastgesteld. Daarin staat opgenomen dat de Mr. Kremer- en Warinschool gezamenlijk in een pand worden gehuisvest, met als streven oplevering in 2027. Hierin staat ook dat de locatie van de scholen volgt uit een maatschappelijk vlekkenplan, zodat de positionering van de nieuwe locatie in de ruimtelijke ordening kan worden meegewogen.

***Motie M-11-2 PvdA-GroenLinks CDA D66 IHP Méér dan alleen scholen*.**
De gemeenteraad heeft het college gevraagd om de maatschappelijke samenhang met woningbouw en andere functies bij de ontwikkeling van scholen, in een vroeg stadium uit te werken. Dit is toegezegd per locatie te onderzoeken.

In de volgende beleidsdocumenten zijn door de gemeenteraad uitspraken gedaan over sociaal-maatschappelijke voorzieningen (dorpshuizen), het faciliteren van ontmoeting en behoud van het voorzieningenniveau in de dorpen alsmede het versterken van het EMV-project (Eenzaamheid, Mantelzorg en Vrijwilligersondersteuning) via partners in accommodaties.

- Integraal Beleidskader Sociaal Domein 2024-2027
- Maatschappelijke Agenda 2024-2027
- Uitvoeringsprogramma EMV (Eenzaamheid, Mantelzorg en Vrijwilligersondersteuning 2026-2027, e.v.)
- Programmabegroting 2026 – Pilot 'Ontmoeten' 2026-2027 (en verder)
- AZWA 2026-2027 (aanvullend zorg & welzijnsakkoord, vervolg op IZA, regionaal)

Voorbereidingskrediet
Op 5 juni 2025 heeft de gemeenteraad een bedrag van € 110.000,- beschikbaar gesteld voor het opstellen van een gebiedsvisie voor De Blijk en omgeving. De horizon van dit krediet is het raadsbesluit van 8 oktober 2026. Indien de raad besluit tot voortzetting van dit proces, zal er ook een besluit over het beschikbaar stellen van een nieuw voorbereidingskrediet genomen moeten worden. Dat krediet is dan voor de vervolgfase tot aan de vaststelling van het stedenbouwkundig masterplan.

Vijf inhoudelijke thema's

In de NvU worden de volgende vijf inhoudelijke thema's aangehouden die integraal worden beschouwd in de stedenbouwkundige verkenning.

Paragraaf 3:	Onderwijs en jeugd
Paragraaf 4:	Sociaal-maatschappelijk en sport
Paragraaf 5:	Brandweer en de ijsvereniging
Paragraaf 6:	Verkeer en parkeren en openbare ruimte
Paragraaf 7:	Wonen

3. Onderwijs en jeugd

De besturen van de Warinschool en Mr. Kremerschool hebben ieder voor zich en gezamenlijk besloten dat de nieuwbouw van de scholen in het gebied De Blijk wordt geprojecteerd. Deze locatie wordt geprefereerd boven de locatie aan de Reigerlaan 7, waar momenteel de Mr. Kremerschool is gehuisvest. Deze locatie komt daardoor vrij voor een nieuwe planologische invulling. Uit onderzoek van de scholen is gebleken dat het beoogde programma voor de twee scholen een dermate bouwkundige uitdaging is om te laten doen passen binnen de kaders van het geldende Omgevingsplan, dat afwijken hiervan als ideale situatie wordt beschouwd. Voor het verlenen van planologische medewerking aan de gezamenlijke nieuwbouw van de scholen dient een BOPA gevolgd te worden of het Omgevingsplan gewijzigd te worden. Deze opgave wordt betrokken bij de integrale gebiedsontwikkeling voor de Blijk.

Dit cluster Onderwijs en Jeugd omvat naast de nieuwbouw van de scholen ook de functies kinderopvang en buitenschoolse opvang, conform de hiervoor gestelde kaders door de Raad. Momenteel zit de functie kinderopvang ook in het SCC. De gemeente ziet dit, conform haar IKC vormingsbeleid, als niet logisch en onwenselijk. In de nieuwe situatie wordt dit opgenomen in de cluster Onderwijs en jeugd.

Het Programma van Eisen voor Onderwijs en Jeugd ontstaat uit de wettelijke vereisten rondom onderwijshuisvesting (volgend uit de verordening onderwijshuisvesting) en anderzijds uit consultatie van de bestaande kinderopvangaanbieders op de twee percelen (Blijk en Reigerlaan). Dit komt uit op het volgende:

- Scholen 1.510 m2
- Buitenruimte scholen 600 m2
- Kinderdagverblijven 390 m2
- Buitenruimte KDV 90 m2
- BSO 100 m2

Ook de Jozefschool aan de Damerweg 7 is toe aan renovatie. Zij heeft ervoor gekozen op de huidige locatie te willen blijven zitten. Na de verhuizing van de Mr. Kremerschool en de Warinschool zal de Jozefschool tijdelijk gebruik maken van beide panden om kinderen op te vangen tijdens de renovatie.

***Samenvattend leidt dit tot de volgende Uitgangspunten voor de cluster Onderwijs en Jeugd*:**

3.1 Twee nieuwe basisscholen samen in het gebied De Blijk binnen de financiële en beleidsmatige kaders van het Integraal Huisvestingsplan (IHP).
3.2 Samen met kinderopvang en BSO.
3.3 Qua fasering begint de gebiedsontwikkeling in De Blijk met de scholen.
3.4 Initiatief ligt bij de scholen; zij zijn beoogd opdrachtgever en bouwheer (conform de Wet op het Primair Onderwijs).
3.5 Planvorming en realisatie in nauwe samenwerking met lokale aanbieders uit Nederhorst den Berg op het gebied van kinderopvang en BSO.
3.6 Na vaststelling van het stedenbouwkundig masterplan in 2027 volgt zo spoedig mogelijk een separate planologische procedure voor de realisatie van de nieuwbouw van de twee basisscholen.
3.7 Nadat de twee nieuwe scholen zijn opgeleverd, maakt de Jozefschool tijdelijk gebruik van de bestaande panden van de Warinschool en Mr. Kremerschool tijdens de renovatie van die school.

4. <u>Sociaal-maatschappelijk en sport</u>

Multifunctioneel dorpscentrum
In de in hoofdstuk 2 genoemde beleidsdocumenten zijn door de gemeenteraad uitspraken gedaan over sociaal-maatschappelijke voorzieningen (dorpshuizen), het faciliteren van ontmoeting, en behoud van het voorzieningenniveau in de dorpen, alsmede het versterken van het EMV-project via partners in accommodaties.

Uit deze beleidsstukken is op te maken dat het sociaal-cultureel centrum (SCC) een cruciale rol heeft in behoud en versterking van de sociale cohesie in Nederhorst den Berg. Het bestuur van het SCC heeft een ambitiedocument opgesteld (bijlage 1 bij de concept-NvU van 2 juni 2026) waarin dit uitgebreid is toegelicht en beschreven. Uitgangspunt is deze ambitie te onderschrijven waardoor het SCC zich ontwikkelt van ontmoetingscentrum naar multifunctioneel dorpscentrum en daarmee hèt centrum is binnen de dorpskern Nederhorst den Berg voor sociale en culturele activiteiten en maatschappelijke dienstverlening. Dit betekent dat de huidige onwenselijke constructie waarbij het

SCC huurder is, maar ook verhuurder, na oplevering omgezet wordt in een subsidierelatie met het nieuwe Dorpshuisbestuur, die voorzitter wordt van een nog op te richten gebruikersraad. Inhoudelijke sociaal-maatschappelijke activiteiten, aansluitend bij gemeentelijk beleid, wordt de hoofdactiviteit van het dorpshuisbestuur. Hiermee heeft eenieder weer een zuivere rol.

Overige gebruikers
In het SCC huisvesten momenteel een groot aantal gebruikers zoals de bibliotheek, Historische Kring, Energie Coöperatie etc. Verder zijn er gebruikers zonder eigen ruimte zoals Versa, MEE, Seniorweb, Saltro en Team Sportservice. Het uitgangspunt is dat alle gebruikers (behalve het kinderdagverblijf, zie hoofdstuk 4) terugkomen in het nieuwe pand met de toevoeging dat multifunctionaliteit leidend is en toekomstbestendigheid zoveel als mogelijk geborgd is. Ook de fysiotherapie komt in de nieuwbouw terug waarbij de huidige maatvoering vertrekpunt is.

Het consultatiebureau huurt momenteel een ruimte in de Voorstraat van een particulier. Dit is geen ideale situatie. Het opnemen van het consultatiebureau in het programma voor de nieuwbouw, heeft voordelen. Dat betreft deels een eigen ruimte en deels een multifunctionele ruimte. In het bij deze NvU behorende raadsvoorstel met kenmerk Z.89835/D.456775 is de afweging hiervoor nader onderbouwd.

Momenteel is er geen ruimte voor jongeren in Nederhorst den Berg. De nieuwbouw van een multifunctioneel dorpshuis wordt als kans gezien voor de realisatie van een vaste, laagdrempelige plek voor jongeren. De ruimtevraag voor jongeren is met 30 m2 beperkt. Afspraken over de daadwerkelijke vormgeving van de ruimte, alsmede beheer en toezicht worden gemaakt na besluitvorming van de raad over de uitgangspunten.

De analyse van het multifunctionele dorpshuis met indoor sportvoorziening
Het college heeft opdracht gegeven aan een onafhankelijk deskundige, het bureau ICS Adviseurs BV (hierna: ICS), voor het opstellen van een totaalanalyse van het multifunctionele dorpshuis met indoor sportvoorziening. Dat heeft geleid tot het rapport dat als bijlage 1 bij deze NvU is gevoegd. Op 8 september 2026 geeft ICS een toelichting op het rapport in de technische raadscommissie.

Er is concreet onderzocht:
- Gebruik en behoefte; welke activiteiten vinden er plaats en welk programma is er nodig?
- Ruimte; hoeveel ruimte is er nodig om het gebruik en de behoefte te realiseren?
- Financieel; wat zijn de investeringskosten van dit programma? Wat zijn de huidige kosten? Wat is de exploitatie en dekking van het gebruik? Welke reële subsidiemogelijkheden zijn er?

ICS heeft interviews gehad met de grootste binnensportvereniging, de Volleybalvereniging, het sociaal-cultureel centrum, de beheerder van het sportcafé en de Historische Kring.

In paragraaf 2.2.2 van het rapport van ICS is het ruimteprogramma voor het Dorpshuis nader geduid. Er is een basisprogramma dat uitkomt op 751 m2 bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) met een viertal keuzemogelijkheden met betrekking verschillende ruimtes wat leidt tot een maximaal oppervlak van 958 m2 bvo. Het college opteert voor een tussenvariant waarbij een aantal keuzes wel, en een aantal keuzes niet worden overgenomen. Zie bijlage 2 bij deze NvU: Tussenvariant voor multifunctioneel dorpshuis met binnensportvoorziening. In het raadsvoorstel met kenmerk Z.89835/D.456775 is de keuze onderbouwd. De tussenvariant komt uit op een oppervlak van **839 m2 bvo** voor het Dorpshuis.

Het Sportcafé
Het huidige Sportcafé is meer dan alleen een bar voor de sporters van de sporthal. Het vervult in de praktijk een rol als dorpscafé. De beheerder/pachter organiseert, samen met partners uit het dorp, tal van activiteiten voor kinderen, jongeren en volwassenen. De beheerder van het Sportcafé is medeauteur van het Ambitiedocument van het SCC. De ambitie is het Sportcafé te ontwikkelen tot Dorpscafé waardoor er ook activiteiten mogelijk worden die nu planologisch niet kunnen, zoals het

organiseren van beurzen, markten etc. In dat verband zal het Dorpshuis voor iedereen toegankelijk zijn. Zowel buurtbewoners van alle leeftijden als sporters maken hiervan gebruik: voor een kop koffie, een drankje na de training of om na een wedstrijd samen na te praten. In dit verband wordt de vergelijking gemaakt met het Huis van Eemnes. Dat is weliswaar van een andere orde en schaal maar ademt wel de sfeer waar met waardering naar wordt gekeken.

Bij een Dorpshuis ziet het college een verbindende rol weggelegd voor een horecagelegenheid om de verschillende doelgroepen met elkaar in contact te brengen. Het café moet dan ook de centrale plek zijn van het Dorpshuis. Over de exacte invulling van de horecagelegenheid moet nader overleg en onderzoek plaatsvinden. Het zal een toegevoegde waarde op de voorzieningen in Nederhorst den Berg moeten hebben. Het is niet gezegd dat de huidige beheerder/pachter hier ook de beheerder/pachter wordt. Dat zal getoetst moeten worden aan de regels van het Didam-arrest in verband met mogelijke andere gegadigden en het zal ook moeten stroken met het beleid van de gemeente Hilversum in relatie tot andere maatschappelijke voorzieningen waarvan de gemeente de eigenaar is. Feit is dat de huidige beheerder/pachter al jaren een pachtovereenkomst en een beheersovereenkomst met de gemeente heeft en vanuit een positieve en constructieve grondhouding meewerkt aan dit proces waarbij hij de nodige waardevolle input geeft. Dit krijgt in het proces van de nog te maken afweging zeker een plek.

Binnensportvoorziening
Het is belangrijk dat inwoners van Nederhorst den Berg binnen kunnen sporten. Vanuit de gemeenteraad ligt er de wens om het voorzieningenniveau in de dorpen op peil te houden. De sporthal is verouderd. Er moet flink geïnvesteerd worden. Zie hiervoor ook het meerjaren onderhoudsplan. Vanwege de incourante maatvoering en de conditie van het pand ligt verduurzaming niet voor de hand en is sloop van het pand het uitgangspunt. Een nieuwe sportvoorziening kan modern worden ingericht, zal een betere akoestiek hebben en energiezuiniger zijn. De kosten voor onderhoud en energie zullen aanzienlijk lager zijn dan in de huidige situatie.

In de gebiedsontwikkeling wordt een nieuwe binnensportvoorziening gefaciliteerd. Daarbij is aan ICS de vraag gesteld welke omvang deze binnensportvoorziening moet hebben en hoe er in de toekomst omgegaan moet worden met het sportcafé en de constructie met een beheerder/pachter.

De huidige sporthal is relatief groot en heeft een sportvloer van 1.212 m^2. De sporthal wordt gebruikt voor het bewegingsonderwijs en door (sport)verenigingen. Door ICS is per gebruiker inzichtelijk gemaakt welke omvang het nodig heeft.

Voor wat betreft de binnensportvoorziening wordt er doorgaans onderscheid gemaakt tussen een gymzaal (1 zaaldeel), sportzaal (2 zaaldelen) en sporthal (3 zaaldelen).

Vanuit de Wet op het Primair onderwijs is er een wettelijke plicht om ruimte beschikbaar te stellen voor gymnastiekonderwijs, welke aan kwaliteitseisen voldoet. De verordening Onderwijshuisvesting geeft hier maatvorming en rekenvermogen voor. De drie scholen uit Nederhorst den Berg maken alle drie gebruik van de sporthal voor hun bewegingsonderwijs. In totaal komen de drie scholen aan een behoefte van 19,5 uur bewegingsonderwijs. Vanwege de openingstijden van het basisonderwijs kan één zaaldeel maximaal 26 uur per week worden gebruikt voor bewegingsonderwijs. Dat betekent dat aan de wettelijke verplichting voor de gemeente (19,5 uur) kan worden voldaan met 1 zaaldeel (26 uur).

In paragraaf 2.3.1 van het rapport van ICS zijn de gebruikers van de sporthal met de bijbehorende ruimtebehoefte beschreven. De volleybalvereniging is de grootste en meest intensieve gebruiker.

De volleybalvereniging heeft aangegeven dat een keuze voor een sportzaal (dus 2 zaaldelen) grote gevolgen heeft voor de vereniging. Met twee volleybalvelden is de huidige vaste

verenigingsavond niet volledig te faciliteren. Dit vraagt om meer spreiding over de week of om het inleveren van veldcapaciteit op drukke avonden. Met drie velden kan de vereniging haar activiteiten ongewijzigd voortzetten en is er tegelijkertijd ruimte voor de wedstrijdavond zoals deze nu ook worden georganiseerd. De keuze tussen twee of drie velden is daarmee een relevant beslispunt voor de dimensionering van de sporthal. De volleybalvereniging opteert nadrukkelijk voor een binnensportvoorziening die bestaat uit 3 zaaldelen.

De keuze voor de zaalomvang is niet alleen een afweging tussen twee of drie volleybalvelden maar ook een bredere afweging over welke sporten en verenigingen (ook van buiten de gemeente) de hal moet kunnen faciliteren. In de wintermaanden, van december tot en met februari, wordt de hal intensief gebruikt door hockeyverenigingen uit de regio. De hockeyclubs huren de volledige zaal voor trainingen en wedstrijden gedurende het indoorseizoen dat uit drie wintermaanden bestaat.

Alle overige huidige gebruikers passen in een sportzaal (met 2 zaaldelen). De vergelijking voor de zaalgrootte is verder uitgewerkt in paragraaf 2.3.3 in het rapport van ICS als onderdeel van het ruimteprogramma binnensport.

Het college heeft nota genomen van het standpunt van de volleybalvereniging en daarbij alle relevante overwegingen goed beschouwd. In de NvU wordt geopteerd voor een binnensportvoorziening van **1.123 m2** met twee zaaldelen, dus een sportzaal. Deze keuze is onderbouwd in het raadsvoorstel met kenmerk Z.89835/D.456775.

Samenvattend leidt dit tot de volgende Uitgangspunten voor de cluster sociaal-maatschappelijk en sport.

4.1 Alle sociaal-maatschappelijke functies (behalve de kinderopvang) die nu in het SCC aanwezig zijn komen terug, met toekomstperspectief.
4.2 Doorontwikkeling van het SCC en sportcafé tot multifunctioneel sociaal-cultureel hart van het dorp (hierna te noemen: Dorpshuis).
4.3 De nieuwe voorziening zet maximaal in op multifunctionaliteit en het slim delen van ruimtes.
4.4 Onderzoeken of meer planologische ruimte in de binnensportvoorziening mogelijk is (voor bijvoorbeeld markten, beurzen, muziekavonden en theatervoorstellingen etc.).
4.5 Als nieuw element het consultatiebureau in de planvorming opnemen met 30 m2 eigen ruimte en 50 m2 gedeelde, multifunctionele ruimte.
4.6 Als nieuw element een jongerenruimte in de planvorming opnemen met 30 m2.
4.7 Voor wat betreft het Dorpshuis de door ICS als “Tussenvariant voor multifunctioneel dorpshuis met sportvoorziening” geduide variant aan te houden voor nadere planvorming en uitwerking. De oppervlakte van het Dorpshuis is 839 m2 bruto vloeroppervlak met 300 m2 voor buitenruimte en terras voor het dorpscafé.
4.8 Na oplevering van het Dorpshuis een subsidierelatie aangaan met het nieuwe bestuur van het multifunctionele Dorpshuis.
4.9 Voor wat betreft de binnensportvoorziening een sportzaal, gedimensioneerd op twee zaaldelen (2 volleybalvelden) aan te houden voor nadere planvorming en uitwerking. De binnensportvoorziening heeft een omvang van 1.123 m2 bruto vloeroppervlak met 250 m2 voor buitenruimte.

5. Brandweer en ijsclub

De brandweerkazerne is verouderd. De Veiligheidsregio wil een nieuwe brandweerkazerne realiseren. Dat kan op de huidige locatie maar dat kan ook op de locatie van de Mr. Kremerschool aan de Reigerlaan 7 indien die vrijkomt. Die laatste locatie heeft de voorkeur voor de Veiligheidsregio vanwege het direct kunnen ontsluiten op de Randweg. Verhuizing heeft ook de voorkeur omdat de brandweer dan niet meer langs de school hoeft en de evenementen op het Blijk terrein geen rekening meer hoeven te houden met de uitrijroute van de brandweer. In stedenbouwkundige zin is er aan de zijde van de Reigerlaan nog ruimte voor de realisatie van 12 beneden-bovenwoningen in het sociale huursegment. De brandweer moet nog wel een relatie houden met het open water en op het perceel een oefenruimte hebben. Programma van Eisen vanuit de brandweer is 713 m2 footprint voor het gebouw met een maximum bouwhoogte van twee lagen (circa 7,5 meter) en 1.454 m2 voor het buitenterrein. Het gebouw is zo gepositioneerd dat het als geluidsbuffer dient voor de woningen aan de Overmeerseweg. De tussenstrook wordt bij voorkeur met opgaand groen ingericht. De exacte positionering van het gebouw en ontsluiting naar de Randweg is onderwerp van nadere studie en overleg met de direct omwonenden.

Vanuit de Veiligheidsregio zijn de volgende gegevens over daadwerkelijk gebruik beschikbaar gesteld.

- Aantal uitrukken op jaarbasis schommelt tussen 80 -100 keer
- Waarvan circa 35 stuks prio 1 meldingen (hoogste spoed)
- Van deze 35 in de nachtelijke uren (22.00 – 07.00 uur) 5 stuks
- Vaste oefenavond op de dinsdagavond van 19.30 tot maximaal 22.00 uur en meestal op locatie elders in het verzorgingsgebied.
- Cursusavond op de maandagavond tot maximaal 22.00 uur zo'n 20 stuks buiten, deze zijn geluidsarm.

De IJsclub Nederhorst den Berg zit op de huidige locatie vanwege de relatie met het open water. De ijsclub heeft recent flink geïnvesteerd in het clubgebouw dat energieneutraal is. Vanuit dat pand ligt er ondergrondse infrastructuur naar het parkeerterrein/evenemententerrein waar jaarlijks in december Nederhorst on Ice wordt georganiseerd. Het is niet realistisch te veronderstellen dat dit pand en deze jaarlijkse activiteit in dit gebied verdwijnt. Nieuwbouw zou kapitaalvernietiging zijn.

Met het vertrek van de Mr. Kremerschool verdwijnt een deel van de speelvoorziening in de wijk. Samen met buurtbewoners zal gekeken worden naar het verruimen van speelvoorzieningen bij de Eksterlaan en elders in de buurt. Daarbij wordt, mede op vraag van buurtbewoners, gekeken naar mogelijkheden voor kinderen, ouderen en sporters. Hergebruik van toestellen van de Mr. Kremerschool in het gebied wordt overwogen.

Samenvattend leidt dit tot de volgende Uitgangspunten voor de cluster Brandweer en IJsclub

5.1 Nieuwbouw brandweerkazerne op perceel Reigerlaan 7.
5.2 Ontsluiting brandweerkazerne op Randweg.
5.3 Aan de zijde van de Reigerlaan woonbebouwing van twee lagen met kap voor sociale huurwoningen.
5.4 Nadere vormgeving en inpassing gebouw en ontsluiting in overleg met direct omwonenden.

5.5 Programma van Eisen is 713 m2 footprint voor het gebouw met een maximum bouwhoogte van deels 5,20 meter en deels 7,5 meter en een oppervlakte van 1.454 m2 voor het buitenterrein.
5.6 IJsclub verplaatst niet.
5.7 Verruimen speelmogelijkheden bij de Eksterlaan en hergebruik speeltoestellen Mr. Kremerschool overwegen.

6. Verkeer, parkeren en openbare ruimte

Uit de bewonersavonden is gebleken dat de verkeersbewegingen in de Blijklaan en het aantal beschikbare parkeerplaatsen een grote, wellicht het grootste, punt van zorg van bewoners is. De stedenbouwkundige verkenning gaat uit van het creëren van een extra verkeersontsluiting voor de 'bovenwijkse' voorzieningen zoals het strandje, de sporthal, de scholen en het nieuwe dorpshuis. Op deze wijze devalueert de Blijklaan tot een gangbare en ook doodlopende erftoegangsweg.

Wat het parkeren betreft is het huidige parkeerareaal in kaart gebracht. Daarnaast is berekend wat de parkeeropgave is als gevolg van het beoogde programma. Daarvoor zijn de meest recente parkeernormen (raadsbesluit 20 december 2025) aangehouden. Daarmee is nog niet helder of er een parkeerprobleem gaat ontstaan. Het gehele jaar door (dus tot en met december 2026) worden parkeerdrukmomenten uitgevoerd zodat de parkeerpuzzel uiteindelijk gelegd kan worden. Er worden metingen gedaan bij mooi weer (gebruik strand), evenementen in de sporthal en tijdens het Zomerspektakel en Nederhorst on Ice. Definitieve besluitvorming over een stedenbouwkundige verkaveling is hiervan afhankelijk. Mocht het nodig zijn toch meer parkeren toe te voegen zou, indien gewenst en uitvoerbaar, extra parkeerplek gerealiseerd kunnen worden onder de vrije sector appartementen. Dit is in de huidige tekening nog niet meegenomen.

In de stedenbouwkundige verkenning zijn de langsparkeerplekken aan de Overmeerseweg toegevoegd in de vorm van schuin parkeren. Dat levert extra parkeerplaatsen op. Ook zijn er extra parkeerplaatsen langs de Nieuwe Overmeerseweg geprojecteerd voor piekomenten. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of dit toereikend is.

Gelet op de functie van het Zomerspektakel en Nederhorst on Ice in Nederhorst den Berg wordt het nieuwe parkeerterrein in de Blijk zo geprojecteerd en ingericht dat dit ook in de toekomst voor beide evenementen kan worden gebruikt. In het stedenbouwkundig model wordt het evenemententerrein zo geprojecteerd/afgeschermd dat het de verwachting is dat het tot minder geluidsbelasting vanuit de Blijklaan kan gaan leiden. In overleg met omwonenden en belanghebbenden zal nader onderzoek moeten plaatsvinden.

Vanwege de nabijheid van het natuurgebied en de Spiegelplas is het wenselijk het gebied in ecologische- en landschappelijke zin hierop te laten aansluiten. Dat geldt met name voor het parkeerterrein dat grote delen van het jaar niet volledig benut wordt. Indien het bebouwd oppervlak toeneemt zal watercompensatie moeten plaatsvinden. Nadere studie hierop is noodzakelijk.

Samenvattend leidt dit tot de volgende Uitgangspunten voor de cluster Verkeer, parkeren en openbare ruimte.

6.1 Het parkeerbeleid van de gemeente van 20 december 2025 is de basis voor de planvorming.

6.2 Gedurende het gehele jaar zal er een parkeermeting worden gehouden om goed in beeld te brengen of en welke problemen er zouden kunnen ontstaan met deze ontwikkeling.
6.3 De uitkomst van deze meting wordt meegenomen in de volgende fase om te komen tot een stedenbouwkundig masterplan.
6.4 Er wordt naast perceel Overmeerseweg 34 een extra verkeersontsluiting gerealiseerd voor de bovenwijkse voorzieningen.
6.5 Extra parkeren wordt mogelijk gemaakt langs de Overmeerseweg met schuin parkeren.
6.6 Het parkeerterrein zal ruimte blijven bieden voor de evenementen van het Zomerspektakel en Nederhorst on Ice.
6.7 Langs de Nieuwe Overmeerseweg worden onverharde parkeerplaatsen mogelijk gemaakt voor piekmomenten.
6.8 Voor de piekmomenten wordt verder de haalbaarheid van bijzondere maatregelen voor wat betreft parkeren en bereikbaarheid onderzocht, zoals de mogelijkheden voor incidenteel parkeren buiten het plangebied.
6.9 Het gebied wordt in ecologische- en landschappelijke zin afgestemd op het nabijgelegen natuurgebied.

7. Wonen

Gelet op de in hoofdstuk 2 genoemde en aangenomen motie is het streven dat bij de ontwikkeling rondom de Blijk woningen worden toegevoegd. Inmiddels is de update van de woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld en ook de woonzorgvisie. In de Woonvisie staat aangegeven dat voor Wijdemeren de focus bij de nieuwbouw ligt op het daadwerkelijk realiseren van de plannen en om ervoor te zorgen dat er meer diversiteit komt in de woningvoorraad. Wijdemeren wil een betere aansluiting op de vraag en meer kansen voor specifieke doelgroepen creëren: “We vergroten hiermee de beschikbaarheid van betaalbare en gelijkvloerse woningen en geven mogelijkheden om te wonen aan inwoners met een laag tot gemiddeld inkomen.”

Extra aandacht wil de gemeente geven aan huisvesting van jongeren en jongen gezinnen door onder meer het creëren van doorstroming van senioren naar passende gelijkvloerse woningen. “We geven hiermee mogelijkheden voor verhuizing aan een deel van onze oudere bevolking die gelijkvloers wil wonen en voor jonge gezinnen die ruimer willen wonen en dragen bij aan een evenwichtige samenstelling van onze kernen en versterken daarmee de leefbaarheid in kleine kernen.” Bij nieuwbouw willen we enerzijds de doorstroming van onze oudere inwoners bevorderen die daardoor een eventuele wens om gelijkvloers te willen wonen kunnen invullen, anderzijds willen we ook jonge starters op weg helpen naar een eerste woning. Daarvoor willen we zowel passende gestapelde woningen toevoegen als instrumenten.

Wijdemeren streeft naar een duurzame woningvoorraad en dan duurzaam in de meest brede zin van het woord. Ook wordt er gekeken naar de samenstelling van de woningvoorraad zodat verschillende groepen blijvend een plaats hebben in de woonkernen; door toevoeging van de woningtypes die er te weinig zijn. Wijdemeren wil gestapelde woningen toevoegen die passend zijn in de omgeving en woningen aanpassen om de ouder wordende bevolking te kunnen huisvesten, zodat zij in hun eigen kern kunnen blijven wonen.

Er is dus een grote opgave voor het realiseren van gelijkvloerse woningen, eventueel geclusterd met voorzieningen.

Samengevat leidt dit tot de volgende uitgangspunten voor het woonprogramma:

7.1 Verdeling van categorieën conform de woonvisie (33% sociaal/36% midden/31% vrije sector).
7.2 Doorstroming staat centraal in het plan. Daarvoor is de keuze gemaakt voor appartementen. Dit sluit aan bij de woonvisie van de gemeente.
7.3 Appartementen die geschikt zijn voor senioren dienen voldoende groot te zijn voor de realisatie van drie kamers (een woonkamer en twee slaapkamers) en te voldoen aan de geldende toegankelijkheidseisen voor seniorenwoningen.
7.4 Een mix van jong en oud, maar zeker een behoorlijk segment seniorenwoningen, waarbij in het programma behalve sociale huur ook aandacht moet zijn voor middeldure huur en koopappartementen.
7.5 Geen eengezinswoningen toevoegen. In de vormgeving kunnen de gebouwen wel lijken op grondgebonden woningen, maar dan toch in de vorm van appartementen.
7.6 Gezien de ligging van Nederhorst den Berg een toewijzingsbeleid met voorkeur voor de lokale inwoners opstellen zover daar mogelijkheden voor zijn.

8. Participatieproces om te komen tot de NvU

Na vaststelling van de bestuursopdracht in november 2025 heeft het college een proces toegepast waarbij eerst met de werkgroep De Blijkmakers, de gebruikers/stakeholders in het gebied, is gesproken over het beoogde programma. De daadwerkelijke stedenbouwkundige uitwerking is aan de orde geweest bij twee bewonersavonden en getoond op de jaarmarkt tijdens het Zomerspektakel in Nederhorst den Berg op 20 juni. Er is bewust voor gekozen om geen ‘eindbeelden’ te tonen zodat het proces transparant werd voor de bewoners.

8.1 Werkgroep De Blijkmakers

Aangezien het uitgangspunt is dat alle functies in het gebied, bij voorkeur met toekomstperspectief, terugkeren heeft het college eerst met de gebruikers/stakeholders in het gebied een drietal sessies gehad om te komen tot commitment over het beoogde programma waarbij multifunctionaliteit en efficiënt grondgebruik kaders zijn. De stakeholders zijn samengevoegd in de werkgroep de Blijkmakers. Hierin hadden zitting:

- Warinschool (Proceon Scholengroep)
- Mr. Kremerschool (Talent Primair)
- Veiligheidsregio Gooi-en Vechtstreek en Flevoland
- IJsclub Nederhorst den Berg
- Stichting Nederhorst den Berg Actief
- Sociaal Cultureel Centrum
- Historische Kring Nederhorst den Berg
- Kinderopvang Kidswereld
- ThuizBij Kinderopvang
- Bibliotheek Gooi Plus
- Sportcafé De Blijk

8.2 Bewonersavonden

Op 20 april 2026 en 18 mei 2026 zijn bewonersavonden geweest. De eerste avond bestond uit twee sessies en is in totaal door circa 100 mensen bezocht. Bij de tweede avond waren circa 60 mensen

aanwezig. Van de avonden is een verslag gemaakt en op de website geplaatst. De ideeën en opmerkingen van bewoners uit de eerste bewonersavond zijn verwerkt in aangepaste schetsen. Deze zijn tijdens de bijeenkomst van 18 mei gepresenteerd. Bewoners konden hierop reageren en nieuwe ideeën meegeven. De reacties tijdens de tweede avond zijn gewogen en voor een deel meegenomen in de stedenbouwkundige verkenning dat bij deze NvU is gevoegd. Op 20 juni zijn de resultaten van de participatie tot dat moment getoond op de jaarmarkt tijdens het Zomerspektakel in Nederhorst den Berg.

Uit de reacties tijdens en na de twee bewonersavonden is op te maken dat er over het algemeen begrip en maatschappelijk draagvlak is voor het behoud van het sociaal-maatschappelijk programma maar dat er zorg is voor wat betreft het parkeren en de toevoeging van woningen. Ook zal het voor direct omwonenden een grotere impact hebben dan voor de rest van het dorp. De gemeente probeert zo goed mogelijk in contact te blijven met de direct aanwonenden maar het realisme is er dat er bij deze bewoners onvrede/onrust kan ontstaan. Toch heeft het college van het begin af aan duidelijk gemaakt dat gezien de opgave van scholen, sport, brandweer, het SCC en woningbouw niets doen voor de gemeente geen optie is.

8.3 Nieuwe initiatieven ingebracht tijdens de vergadering van de raadscommissie op 23 juni.

Tijdens de behandeling van het concept van de NvU in de raadscommissie op 23 juni zijn drie nieuwe elementen naar voren gekomen die niet in het concept zijn opgenomen, maar die de gemeente wel betrekt bij de totstandkoming van de definitieve NvU. De inwoners van Nederhorst den Berg is gevraagd om op deze nieuwe elementen te reageren. Alle huishoudens in het dorp hebben op 15 juli 2026 een brief ontvangen met het verzoek vóór 10 augustus via de website een vijftal vragen te beantwoorden. Er zijn 60 reacties ontvangen.

Het gaat om de volgende onderwerpen:

8.3.1 Alternatieve invulling voor De Blijk.

Een betrokken inwoner uit Nederhorst den Berg heeft een alternatief stedenbouwkundig voorstel uitgewerkt. Dit voorstel (hierna: het tweede model) gaat uit van dezelfde programmatische uitgangspunten als de gemeentelijke verkenning, maar komt tot een andere invulling van het gebied en fasering. Na digitale raadpleging van de werkgroep De Blijkmakers, de inwoners van Nederhorst den Berg en een ambtelijke beschouwing van het plan is de conclusie dat het tweede model een aantal nadelen in zich heeft op gebied van fasering, kosten en planologische keuzes waardoor in de NvU het oorspronkelijke, eerste model als vertrekpunt wordt aangehouden voor nadere uitwerking en planvorming om te komen tot een stedenbouwkundig masterplan. Een aantal goede elementen uit het tweede model voor wat betreft de landschappelijke afronding zijn hierin verwerkt. Deze keuze is nader onderbouwd in het raadsvoorstel met kenmerk Z.89835/D.456775.

8.3.2 Verzoek van Huisartspraktijk Overmeer.

De gemeente heeft een verzoek ontvangen van Huisartspraktijk Overmeer, waarin zij vragen om een plek in de ontwikkeling aan de Reigerlaan te krijgen. Na digitale raadpleging van de inwoners van Nederhorst den Berg en ambtelijke beschouwing van het plan is de conclusie dat dit verzoek positief benaderd kan worden en opgenomen wordt in de stedenbouwkundige verkenning die als basis dient voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig masterplan. In dat kader zal nader onderzoek en studie plaatsvinden. Het gebouw van de huisartspraktijk is zo geprojecteerd dat het qua fasering mogelijk direct gerealiseerd kan worden nadat de Mr. Kremerschool verhuist naar de nieuwbouw. Of dat ook echt kan, moet nader onderzocht worden.

8.3.3 Afstemming van plannen op het naastgelegen perceel Overmeerseweg 34

De eigenaar van het naastgelegen perceel aan de Overmeerseweg 34 heeft ingesproken in de commissie op 23 juni. Hij gaf aan onder voorwaarden te willen instemmen met het eerste concept van de stedenbouwkundige uitwerking. Het betreffen voorwaarden die in hun aard passen in het grotere geheel en op detailniveau uitgewerkt moeten worden. Het gaat dan om de wijze van afronding en inrichting van zijn perceel, de positionering van de nieuwe ontsluiting naar de Nieuwe Overmeerseweg, de bereikbaarheid van zijn perceel en het verkrijgen van eigendom zodat de tuin kan worden vergroot. Onderwerpen waarover het college graag met de eigenaar in gesprek gaat. Indien de raad instemt met de NvU is het college voornemens om toe te werken naar een intentieovereenkomst waarin de onderlinge afspraken en nadere onderzoeken worden verwoord.

8.4 Participatieverslag

Als bijlage 4 bij het raadsvoorstel is gevoegd een Participatieverslag. Dit document vormt een onderlegger bij de NvU voor de gebiedsontwikkeling in De Blijk. Het document geeft inzicht in hoe inwoners, maatschappelijke organisaties en andere betrokkenen gedurende het proces hebben meegedacht over de toekomst van wonen, maatschappelijke voorzieningen en leefomgeving in het dorp. Daarnaast geeft het inzicht in de belangrijkste zorgen, wensen, dilemma's en afwegingen die daarbij naar voren zijn gekomen.

De algemene conclusie is dat de reacties laten zien dat er breed draagvlak bestaat voor vernieuwing van scholen, sport-, zorg- en maatschappelijke voorzieningen en voor een beperkte toevoeging van woningen. Tegelijkertijd bestaat er veel zorg over de huidige schaal van de plannen, de bouwhoogtes, het verlies van groen, verkeers- en parkeerdruk en de gevolgen voor omwonenden. Los van alle onderwerpen die nog onderzocht moeten worden wordt de vraag gesteld of de ontwikkelingen nog wel passen bij het dorpse karakter van Nederhorst den Berg. Met name het aspect verkeer en parkeren moet goed onderbouwd worden en de algemene oproep is dat bewoners aantoonbaar bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken worden.

Heldere signalen die door het college worden betrokken bij verdere planvorming. Na vaststelling van de NvU stelt het college een participatieplan op om te borgen dat omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken bij het vervolgproces. Maatschappelijk draagvlak is essentieel voor een dergelijke complexe en ingrijpende gebiedsontwikkeling.

9. Fasering

De gebiedsontwikkeling van de Blijk laat zich het beste vergelijken met een schuifpuzzel. Er dient een fasering te zijn die vervolgens ook invloed heeft op het eindbeeld. Uitgangspunt is namelijk dat er steeds eerst een nieuwe, al dan niet tijdelijke voorziening wordt gecreëerd voordat de oude voorziening wordt gesloopt. Want tijdelijke huisvesting is duur. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld met de volgende volgorde:

1. Nieuwbouw scholen, kinderopvang en naschoolse opvang
2. Leerlingen Jozefschool in leegstaande schoolgebouwen van de Mr. Kremerschool en Warinschool om nieuwbouw en de noodzakelijke uitbreiding op eigen locatie mogelijk te maken. Indien mogelijk: bouw huisartsenpraktijk aan de Reigerlaan, anders bij stap 3.
3. Sloop Mr. Kremerschool en verplaatsen brandweer naar Reigerlaan 7 in combinatie met bouw sociale huurwoningen aan de Reigerlaan
4. Sloop brandweer en SCC, tijdelijke verplaatsing van SCC naar leegstaande Warinschool

5. Nieuwbouw indoorsportvoorziening en Dorpshuis
6. Sloop sporthal en Warinschool
7. Nieuwbouw van woningen
8. Woonrijp maken

Deze fasering heeft uiteraard gevolgen voor de planning/doorlooptijd. Die kan oplopen tot circa 6 à 7 jaar gerekend vanaf start bouw van de scholen.

10. Stedenbouwkundige verkenning

Na de sessies met de Blijkmakers, de twee bewonersavonden, de digitale raadpleging na beide bewonersavonden, de opgehaalde informatie tijdens de jaarmarkt op 20 juni en de digitale raadpleging van 15 juli tot 10 augustus (waarover ieder huishouden van Nederhorst den Berg een brief heeft ontvangen) is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld waarin het beoogde programma is gevisualiseerd. De stedenbouwkundige verkenning is het resultaat van divers overleg en participatie en dus een bijlage bij, de NvU. Het schetsontwerp is niet in beton gegoten en moet worden beschouwd als vertrekpunt voor de diverse planologische onderzoeken en de uitwerking tot stedenbouwkundig masterplan.

Samenvattend wordt uit stedenbouwkundig oogpunt het volgende aangehouden:

10.1 Het eerste model van de stedenbouwkundige verkenning aanhouden als vertrekpunt voor nader onderzoek en uitwerking om te komen tot een stedenbouwkundig masterplan.

10. 2 Een extra verkeersontsluiting vanuit de Overmeerseweg voor de 'bovenwijkse' voorzieningen creëren naast perceel Overmeerseweg 34.

10.3 Dubbelgebruik van onverharde parkeerplaatsen als buitenspeelruimte voor de scholen.
10.4 Circa 79 woningen (inclusief het perceel Reigerlaan 7)
10.5 Landschappelijke overgang met wandelpad aan de zijde van het natuurgebied.
10.6 Appartementengebouwen bestaan uit 3 respectievelijk 4 woonlagen (waarvan de bovenste woonlaag in de kap).
10.7 Molenbiotoop wordt gerespecteerd.
10.8 Doorsteek vanaf Nieuwe Overmeerseweg naar de Overmeerseweg is teruggebracht naar de huidige, bestaande situatie.
10.9 Aantal parkeerplaatsen voldoet aan gemeentelijk parkeerbeleid van 20 december 2025.
10.10 Schuin parkeren in plaats van haaks parkeren langs de Overmeerseweg.

10.11 Extra onverharde parkeerplaatsen langs Nieuwe Overmeerseweg voor piekmomenten.

10.12 Speelplaats ingepast ter hoogte van de ijsclub.

10.13 Huisartsenpraktijk met een footprint van 250 m2 als solitair gebouw ingepast in het gebied van de Reigerlaan, afgestemd op de brandweerkazerne en nieuwe woningen.

11. Financiële consequenties

De kapitaallasten en exploitatiekosten van het beoogde Dorpshuis met binnensportvoorziening zijn in kaart gebracht. Het is evident dat met de beoogde ontwikkelingen de overheidsuitgaven zullen toenemen voor de investering en de subsidies aan de verenigingen en het nieuwe Dorpshuis,

11.1 De investering en kapitaallasten

In bijlage 2: 'Tussenvariant voor multifunctioneel dorpshuis met binnensportvoorziening' zijn de investeringskosten in een Dorpshuis met sportzaal en de jaarlijkse kapitaallasten inzichtelijk gemaakt, waarbij de Hilversumse afschrijvingsmethodiek is gehanteerd.

- Afschrijving in jaren voor nieuwbouw: 50 jaar
- Afschrijving naar een restwaarde van 15%
- Lineaire afschrijving
- (Interne) rekenrente van 2%
- Bijkomende kosten zijn niet meegenomen in het berekenen van de kapitaallasten.

Het totale investeringsbedrag voor een Dorpshuis met sportzaal is berekend op **€ 8.320.000.** De kapitaallasten zijn in jaar 1 € 300.000 en voor de jaren daarna gemiddeld € 230.000.

Vanwege de leeftijd van het huidige geheel (sociaal cultureel centrum, sportcafé, sporthal en massagepraktijk) resteert nog een jaarlijkse kapitaallast van circa € 10.000, waarbij het overgrote deel van de oorspronkelijke kapitaallast reeds is afgeschreven

11.2 De exploitatiekosten

Om een goed beeld bij de kosten te krijgen zijn de huidige exploitatiekosten ook in kaart gebracht. Vanuit de Sporthal, het Sportcafé en SCC zijn er nu ook exploitatiekosten die de gemeente betaalt. De exploitatiekosten in de huidige situatie van de Sporthal, het Sportcafé, het consultatiebureau en SCC samen kwamen in het jaar 2024 uit op €320.000,-. De exploitatiekosten van het beoogde Dorpshuis met binnensportvoorziening met twee speelvelden zijn geraamd op € 190.000.

12 Eigendomssituatie

Er zijn vier eigenaren in het gebied: de gemeente, Proceon Scholengroep, Talent Primair en de Veiligheidsregio. Het juridisch eigendom van de leegkomende scholen gaat over naar de gemeente na verhuizing van de scholen. Dit heeft geen financiële transactie tot gevolg, omdat het economisch eigendom van de scholen al bij de gemeente ligt.

In 2012 is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdemeren en de Veiligheidsregio over de verkoop van de brandweergarage. In die overeenkomst is een terugkoopregeling als artikel opgenomen. Na besluitvorming over de NvU worden de financiële consequenties in samenspraak met de Veiligheidsregio nader in kaart gebracht en wordt er gewerkt aan een intentieovereenkomst.

13. Risico's en onderlinge afhankelijkheden

Het project is een schuifpuzzel waarbij het de uitdaging is de onderlinge afhankelijkheden minimaal te laten zijn. Zoals het nu is ingetekend in de stedenbouwkundige verkenning kunnen alle ontwikkelingen los van elkaar gerealiseerd worden. De verbinding (en dus afhankelijkheid) zit in het slim en doelmatig gebruik van leegkomende ruimtes.

De twee scholen kunnen nieuwbouw plegen op het buitenspeelterrein en grasland achter de school. Hiervoor wordt na vaststelling van het alomvattende stedenbouwkundig kader een aparte planologische procedure (naar huidig inzicht: in de vorm van een BOPA) gevolgd. Parallel hieraan werkt de Jozefschool haar plannen uit, waarvoor ook een BOPA wordt gevoerd zodat de renovatie/nieuwbouw en de tijdelijke verhuizing van de leerlingen van de Jozefschool direct kan plaatsvinden na oplevering van de nieuwe scholen in De Blijk.

Tegelijkertijd vinden de planologische procedures plaats voor de nieuwbouw van de brandweerkazerne en de huisartspraktijk aan de Reigerlaan, zodat hiermee kan worden gestart met bouwen nadat de tijdelijke huisvesting van de leerlingen van de Jozefschool is opgehouden. Mogelijk kan eerder met de realisatie van de huisartspraktijk gestart worden. Hiervoor is nader overleg met de Jozefschool nodig.

Na oplevering van de brandweerkazerne aan de Reigerlaan kan de brandweergarage aan de Blijklaan worden gesloopt tegelijk met het sociaal cultureel centrum, dat tijdelijk wordt gehuisvest in de 'oude' Warinschool. De sporthal blijft dan nog ongemoeid. Zo ontstaat de ruimte om het nieuwe Dorpshuis met sportvoorziening te realiseren. Na oplevering van dat gebouw, wordt de huidige sporthal gesloopt en worden de appartementengebouwen gerealiseerd. Deze fasering is gevisualiseerd in de stedenbouwkundige verkenning.

14. Vervolg na raadsbesluit

De NvU betreft een politiek- en bestuurlijk besluit. Behalve het beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet heeft het raadsbesluit van 8 oktober 2026 geen juridische en financiële consequenties. Het is richtinggevend.

Na vaststelling van de NvU worden de in dit document opgenomen kaders nader uitgewerkt en onderbouwd in een op te stellen stedenbouwkundig masterplan. Daarnaast wordt door het college een participatieplan opgesteld zodat omwonenden worden betrokken bij het vervolgproces. In deze vervolgfase worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd om de ruimtelijke, technische en financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling integraal te toetsen. In deze fase wordt ook de maatschappelijke haalbaarheid van de uitwerkingen getoetst.

Het betreft in ieder geval onderzoek op de volgende thema's:

- Verkeer en parkeren;
- Akoestiek;
- Bodemgesteldheid, zetting en funderingsmogelijkheden;
- Energievoorziening en netcapaciteit;
- Archeologie;
- Boomkroonbedekking in huidige en toekomstige situatie
- Waterhuishouding (zowel oppervlakte- als grondwater) en de watertoets, inclusief de benodigde watercompensatie conform de eisen van het waterschap;
- Ecologie en stikstof, waaronder een ecologische QuickScan en een voortoets Natura 2000;
- Een financiële actualisatie, inclusief kostenverhaal en de uitwerking van een grondexploitatie.
- Didam-toets met betrekking tot beheer binnensportvoorziening.

De uitkomsten van deze onderzoeken vormen een essentiële basis voor de verdere planuitwerking tot een stedenbouwkundig masterplan en de uiteindelijke besluitvorming door de gemeenteraad. Zonder aantoonbare uitvoerbaarheid op deze aspecten kan de ontwikkeling niet plaatsvinden.

Bijlagen:

1. Rapport ICS met de Analyse van het multifunctioneel dorpshuis met binnensportvoorziening.
2. Tussenvariant voor multifunctioneel dorpshuis met binnensportvoorziening.
3. Stedenbouwkundige verkenning d.d. 25 augustus 2026.
4. Participatieverslag.

Vollmer+ partners
STEDENBOUW _ LANDSCHAP



Nederhorst den Berg, gemeente Wijdemeren

Stedenbouwkundige verkenning de Blijk en Reigerlaan

25 augustus 2026

1 Situatie



2 Locatie





Blijklaan



Dobbelaan



Overmeerseweg





Reigerlaan



Randweg



Parkeerplaats



Droneopname



Droneopname



Droneopname

3 Historie



Kasteel Nederhorst, bron: kasteelnederhorst.nl



Langs de Reevaart, bron: rondjevecht.nl

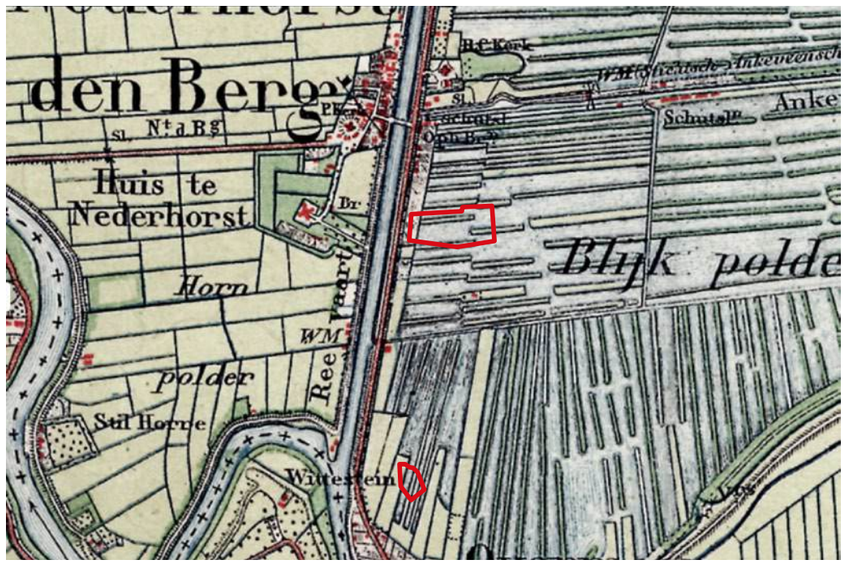


Ophaal brug- Reevaart, bron: historischekring.nl



Willibrordkerk, bron: rondjevecht.nl

3.1 Historische ontwikkeling



1900, bron: topotijdreis



1960, bron: topotijdreis



1985, bron: topotijdreis



2024, bron: topotijdreis

4 Omgevingsplan



4.1 Natura 2000



5 Samenhang



verbindingen en routes

5.1 Samenhang groenstructuur



landschapselementen



De Bommelsteinroute is een ANWB wandeling, bron: voetstappen.nl

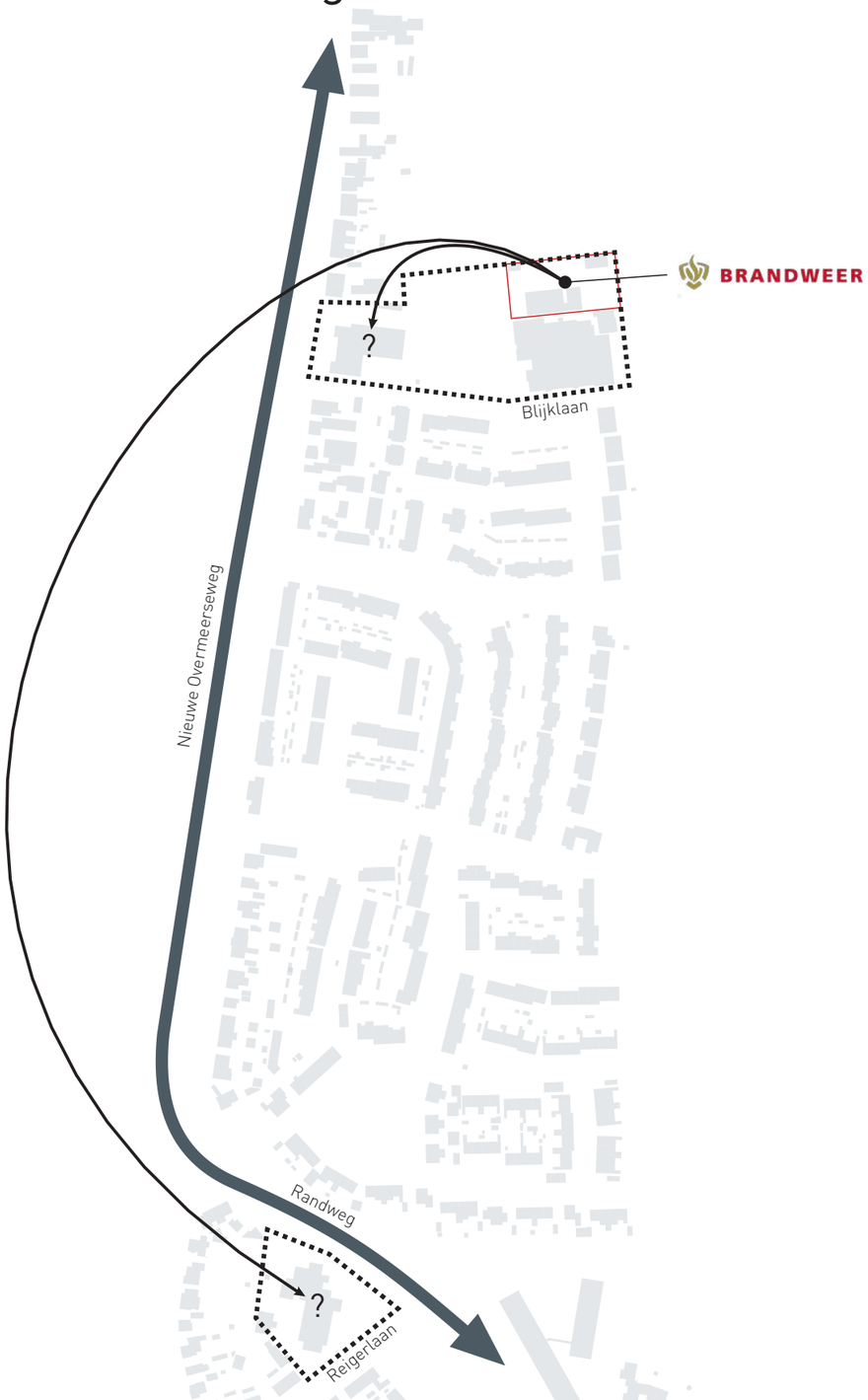
5.2 Samenhang landschapsstructuur



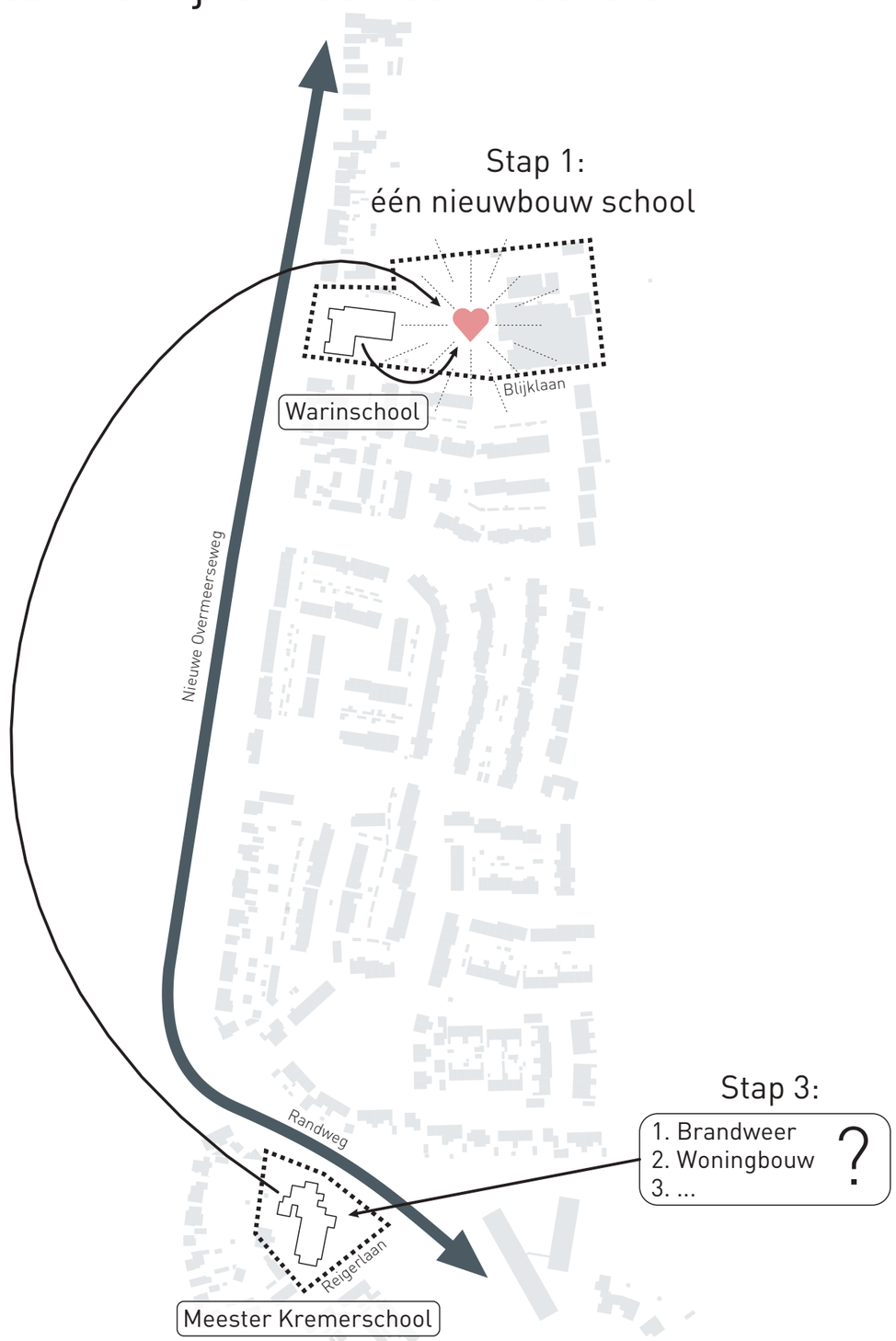
structuurlijnen in het landschap

5.3 Schematische uitgangspunten

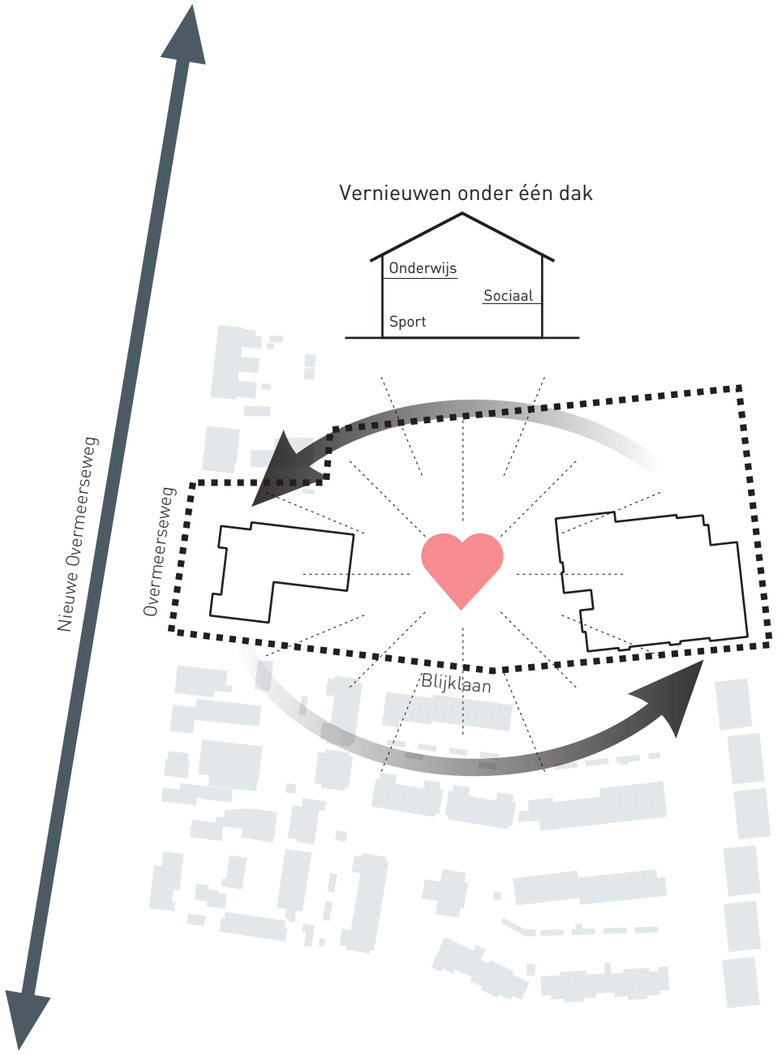
Vernieuwing brandweer



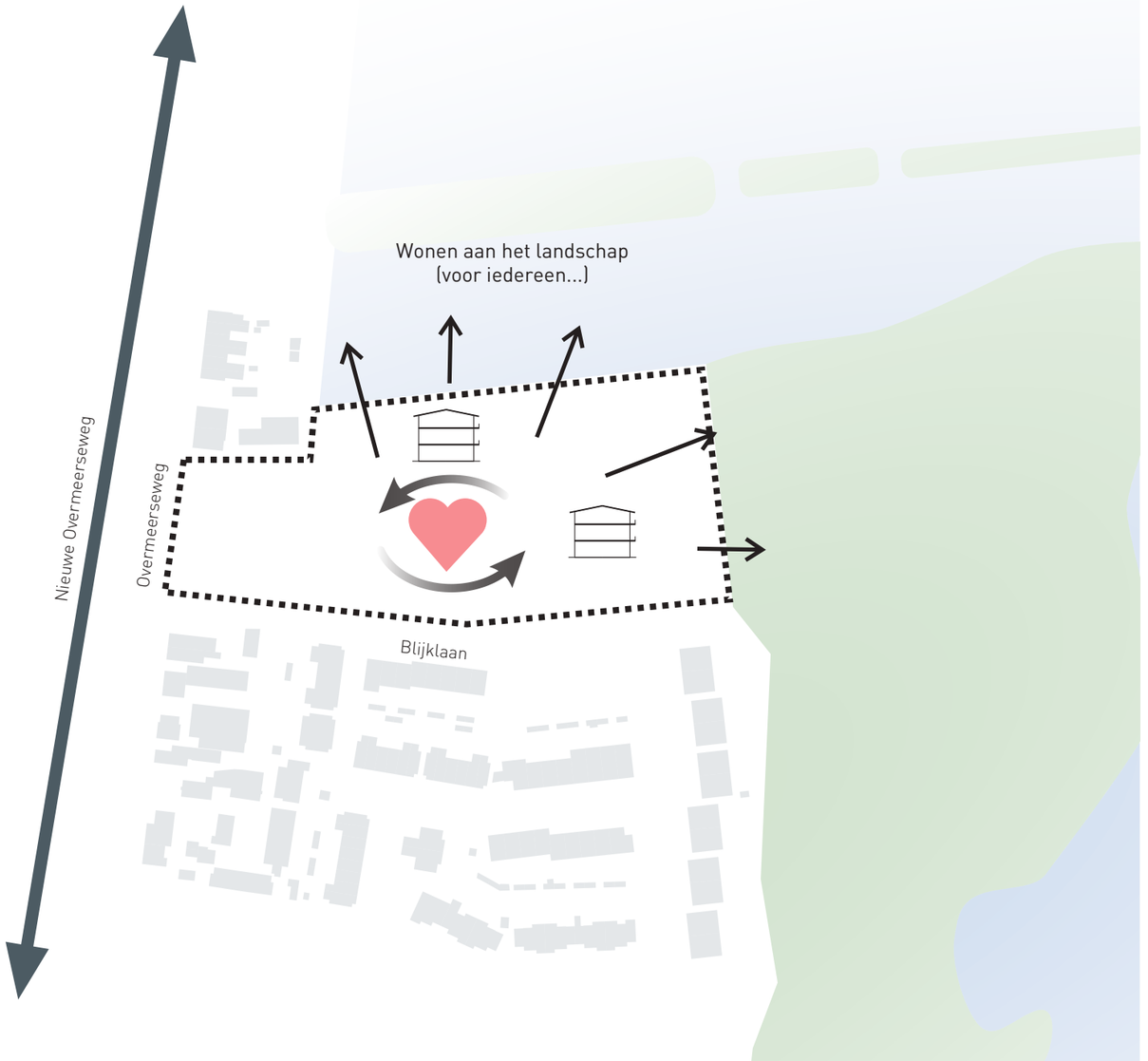
Gezamenlijke nieuwbouw scholen

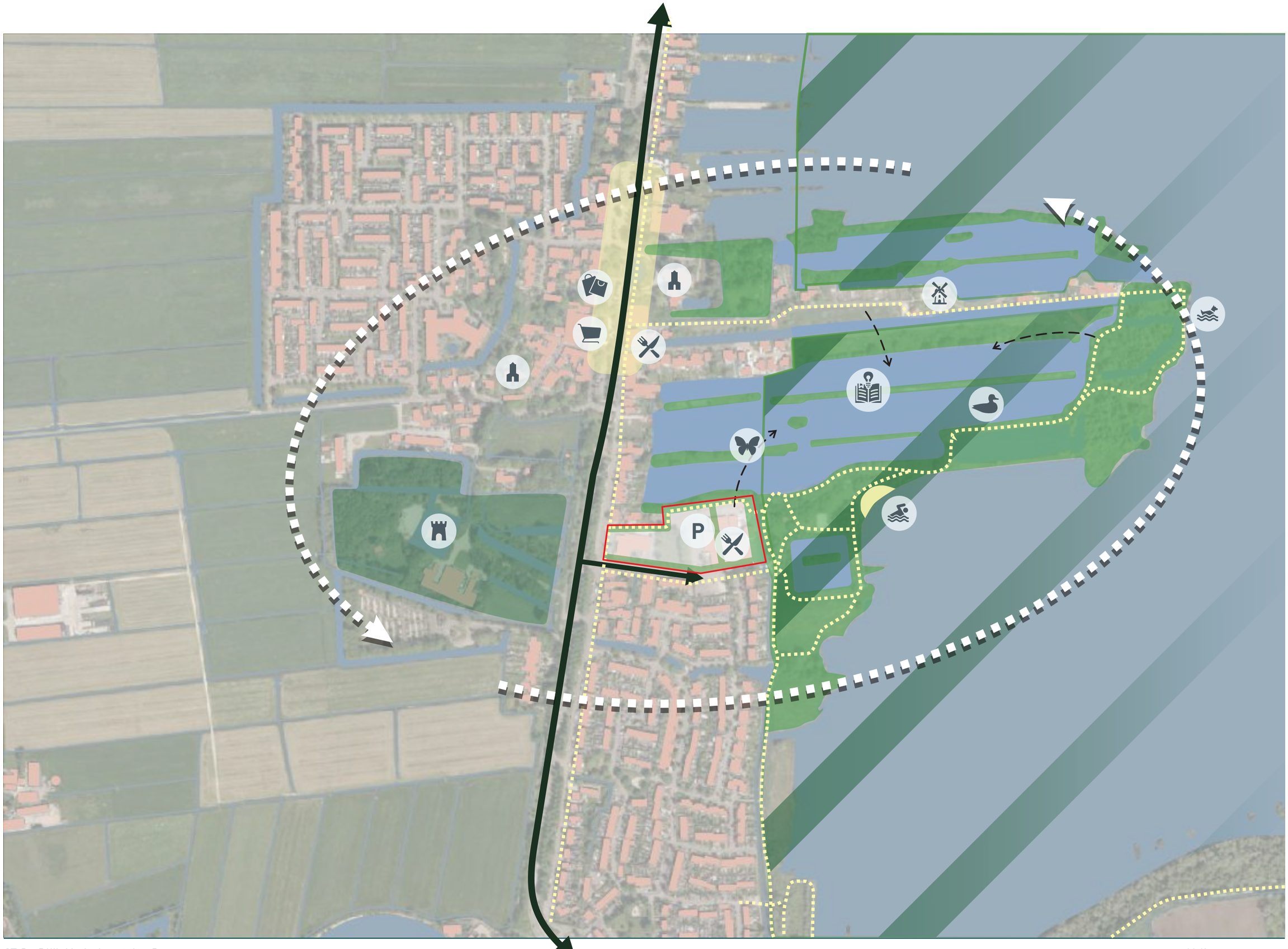


Toekomstbestendige en multifunctionele voorziening



Wonen voor iedereen




P

6 Locatie de Blijk

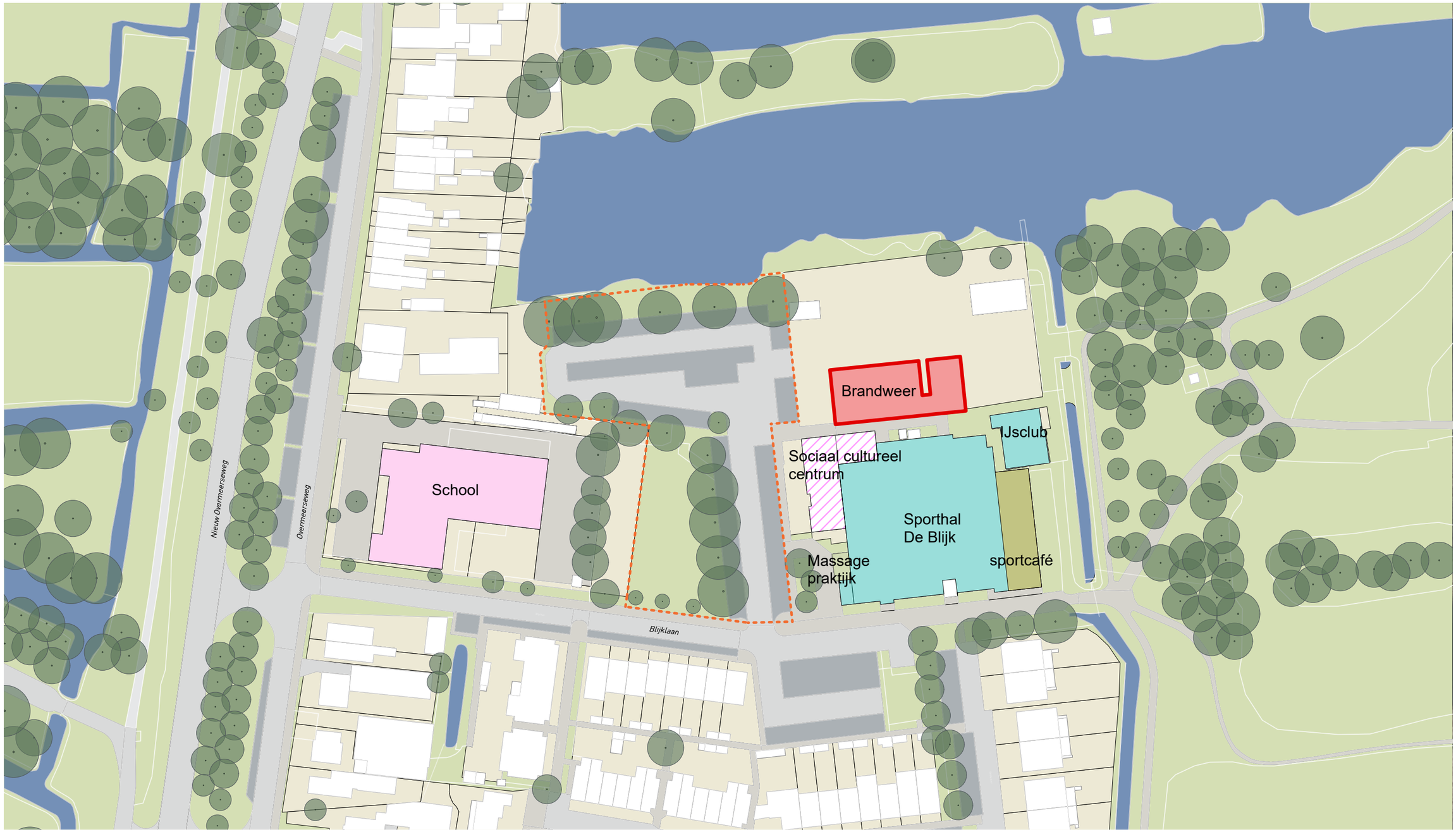


contour bestuursopdracht

6.1 Situatietekening de Blijk



6.2 Functiekaart de Blijk



6.3 Parkeren

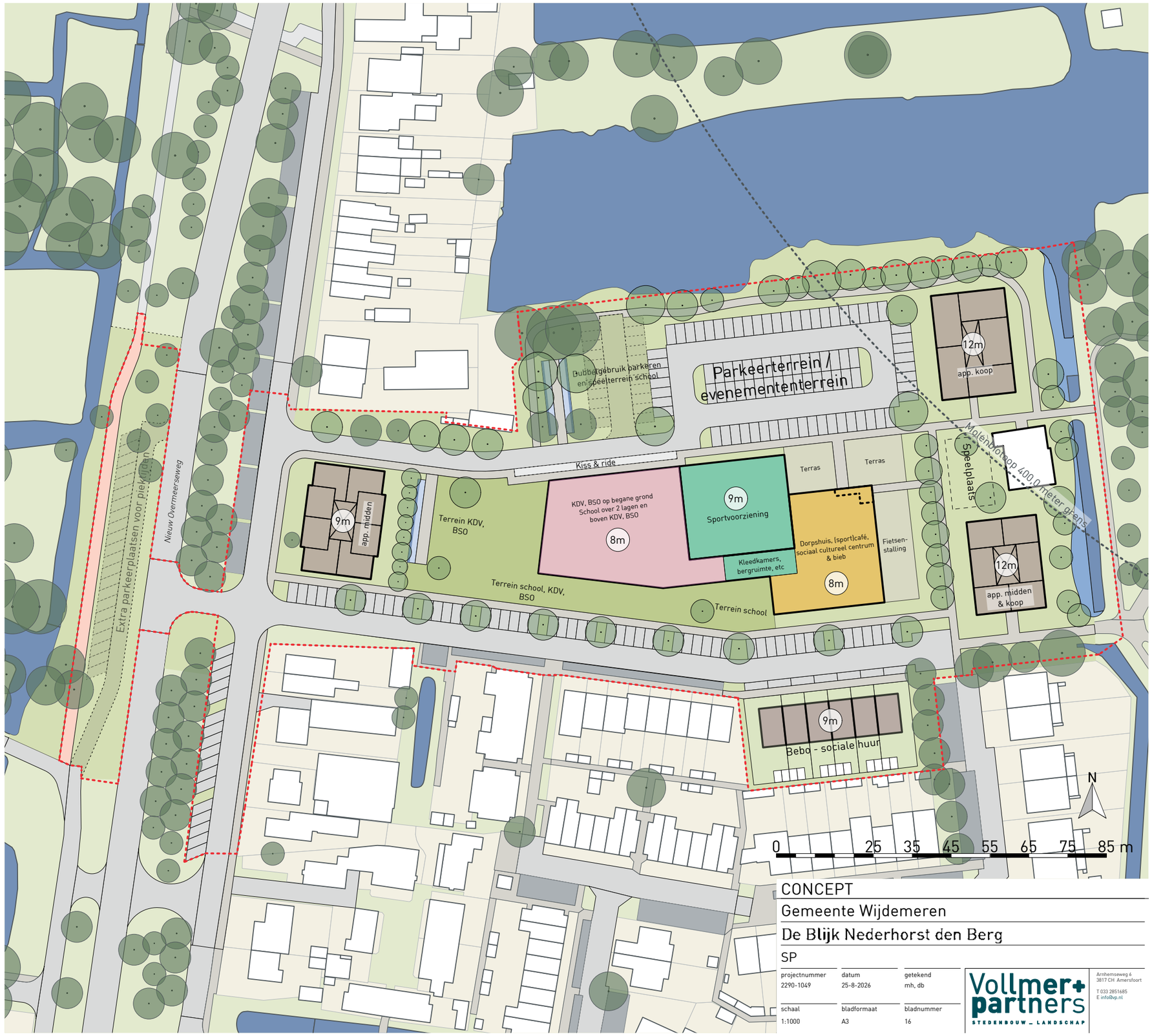
huidige situatie de Blijk



legenda

parkeerplaats bestaand 175

6.3 Scenario de Blijk



legenda

- plangebied

- bebouwing - woningen
- bebouwing - sport
- bebouwing - maatschappelijk
- bebouwing - onderwijs

- voetpad
- rijbaan
- parkeerplaats bestaand
- parkeerplaats nieuw

- terrein school, KDV en BSO
- groen
- bomen bestaand
- bomen nieuw

CONCEPT

Gemeente Wijdemeren

De Blijk Nederhorst den Berg

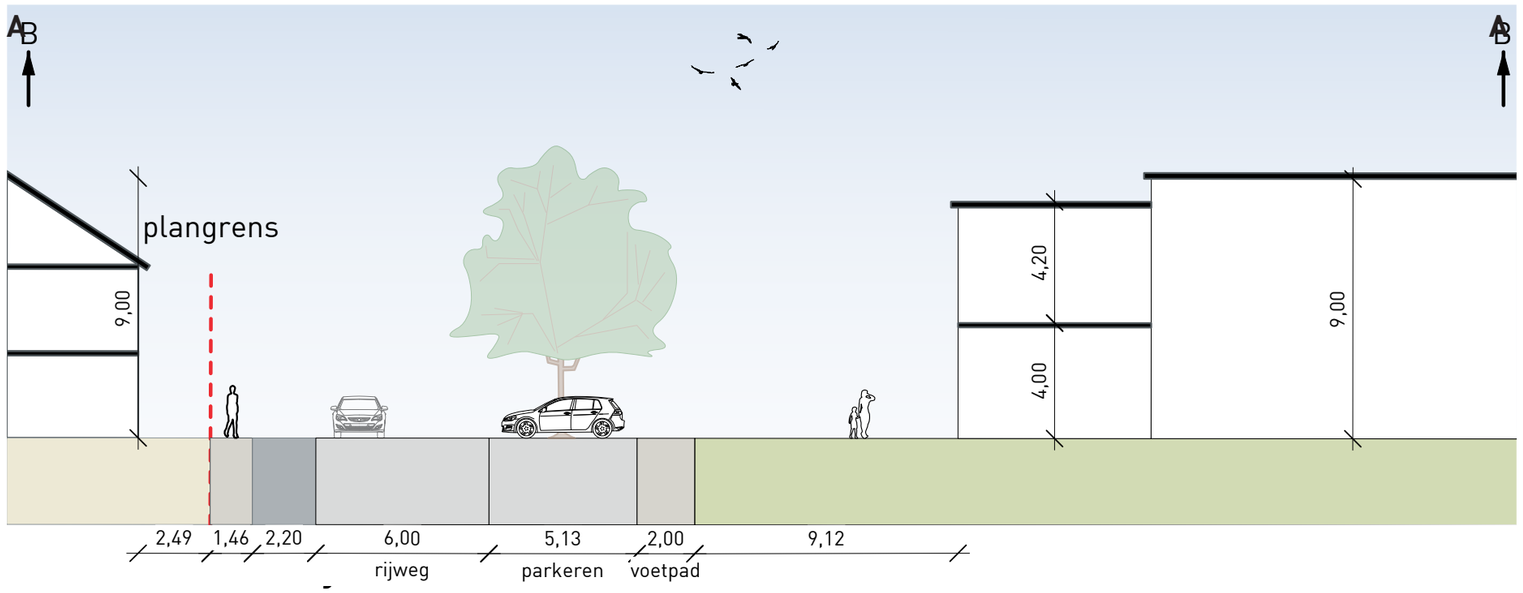
SP

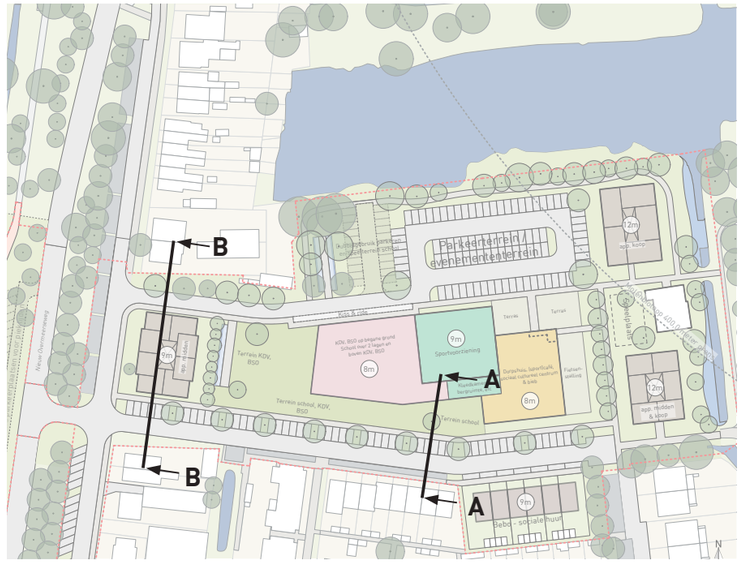
projectnummer	datum	getekend
2290-1049	25-8-2026	mh, db
schaal	bladformaat	bladnummer
1:1000	A3	16

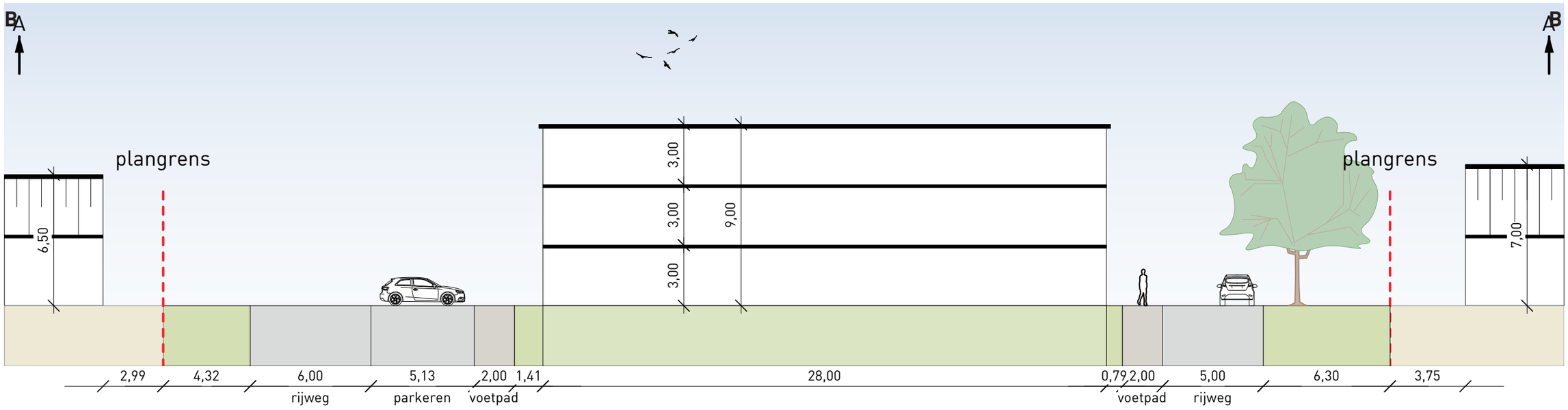
Vollmer+partners STEDENBOUW _ LANDSCHAP
Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort
T 033 2851685
E info@vp.nl

- Woningen
  - sociaal 12 (+12 bij Reigerlaan)
  - midden 30
  - duur 25
  - 67 (appartementen en benedenbovenwoningen)
- Basisschool, BSO en kinderdagverblijf
- Multifunctioneel centrum
  - sporthal
  - bibliotheek-ruimte
  - ruimte voor de historische kring
  - (sport)café-ruimte
- Consultatiebureau
- Behoud ijsvereniging
- Parkeerplaatsen
  - benodigd 108
  - gerealiseerd 212
  - surplus +104

6.4 Profielen scenario de Blijk



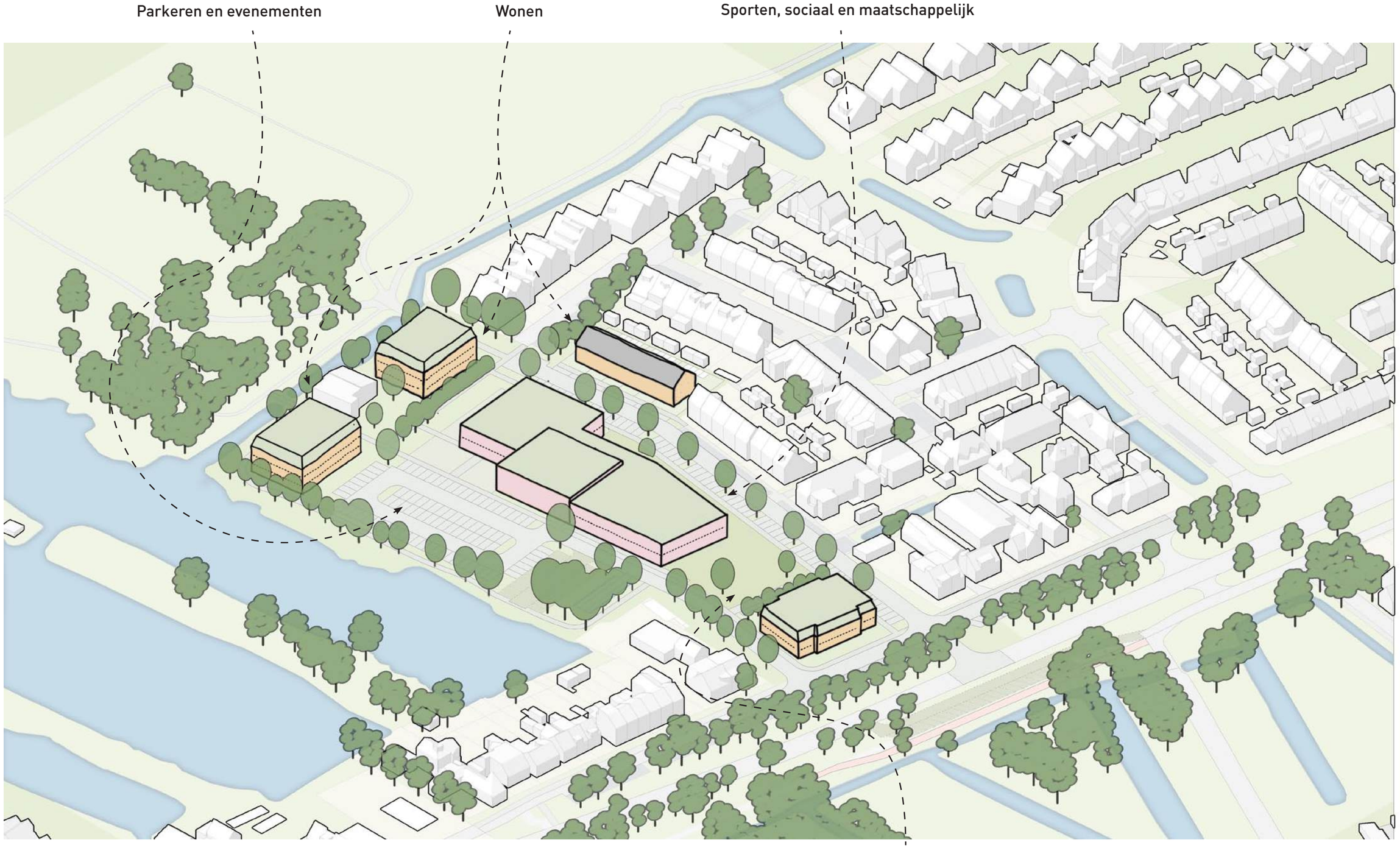




6.4.1 Impresie scenario de Blijk

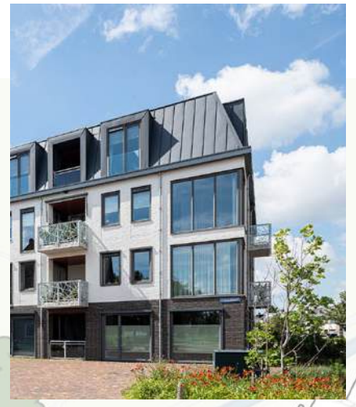


6.4.2 Impresie scenario de Blijk



6.4.3 Referentiebeelden



















6.5 Scenario de Blijk fase 1



CONCEPT

Gemeente Wijdemeren

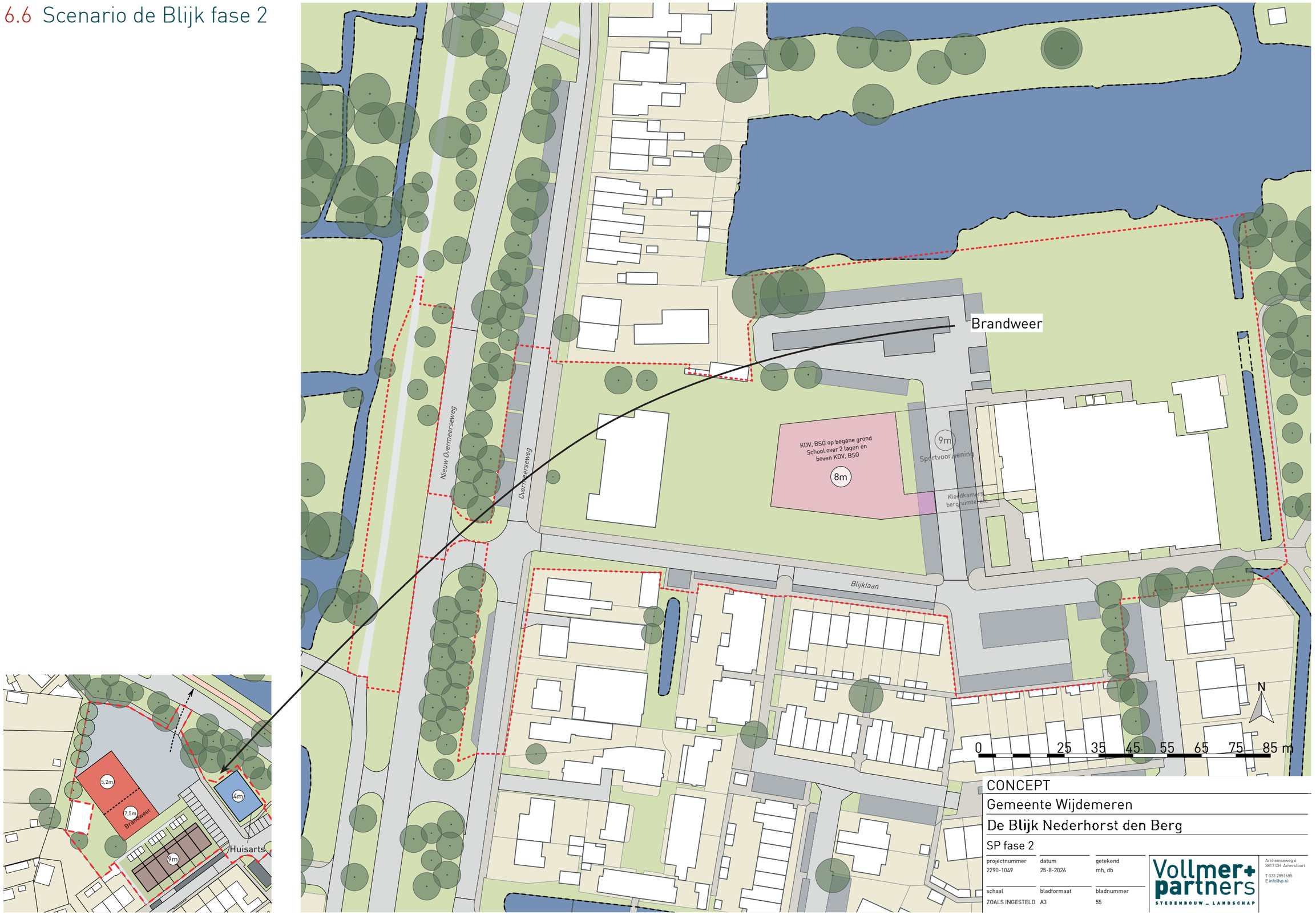
De Blijk Nederhorst den Berg

SP fase 1

projectnummer	datum	getekend
2290-1049	25-8-2026	mh, db
schaal	bladformaat	bladnummer
ZOALS INGESTELD	A3	54

Vollmer+partners STEDENBOUW – LANDSCHAP
Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort
T 033 2851685
E info@vp.nl

6.6 Scenario de Blijk fase 2



CONCEPT

Gemeente Wijdemeren

De Blijk Nederhorst den Berg

SP fase 2

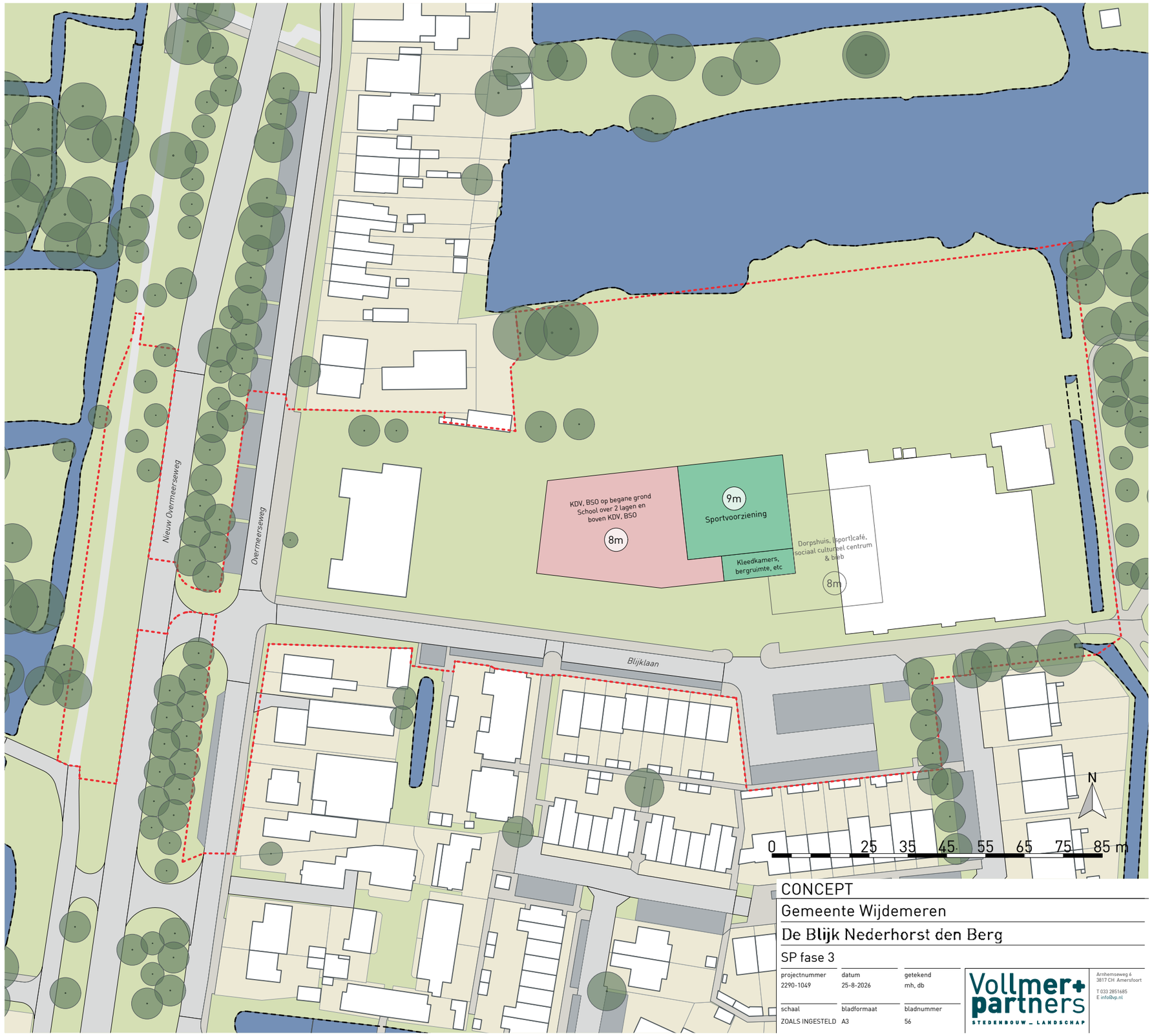
projectnummer	datum	getekend
2290-1049	25-8-2026	mh, db
schaal	bladformaat	bladnummer
ZOALS INGESTELD	A3	55

Vollmer+partners
STEDENBOUW _ LANDSCHAP

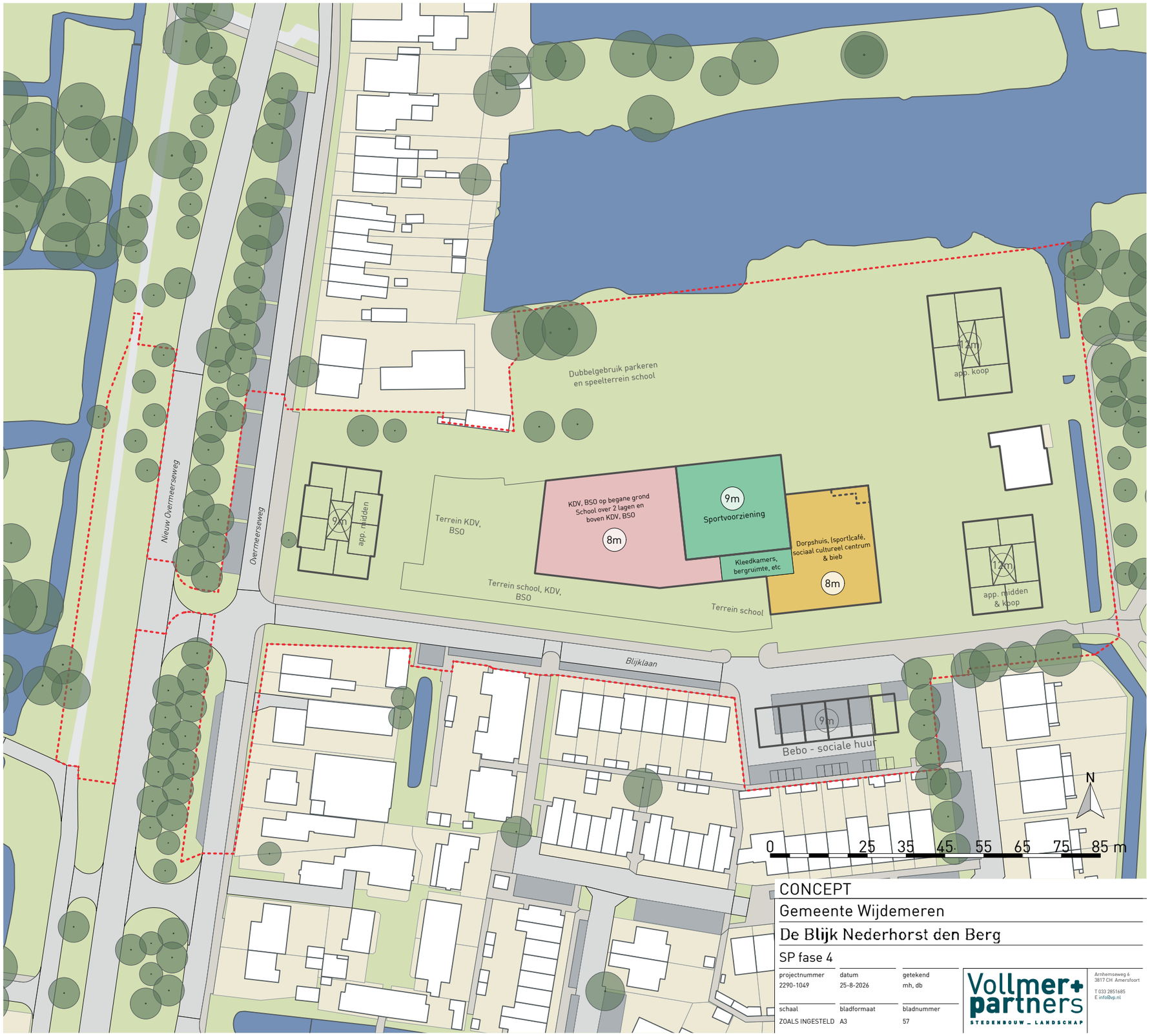
Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 2851685
E info@vp.nl

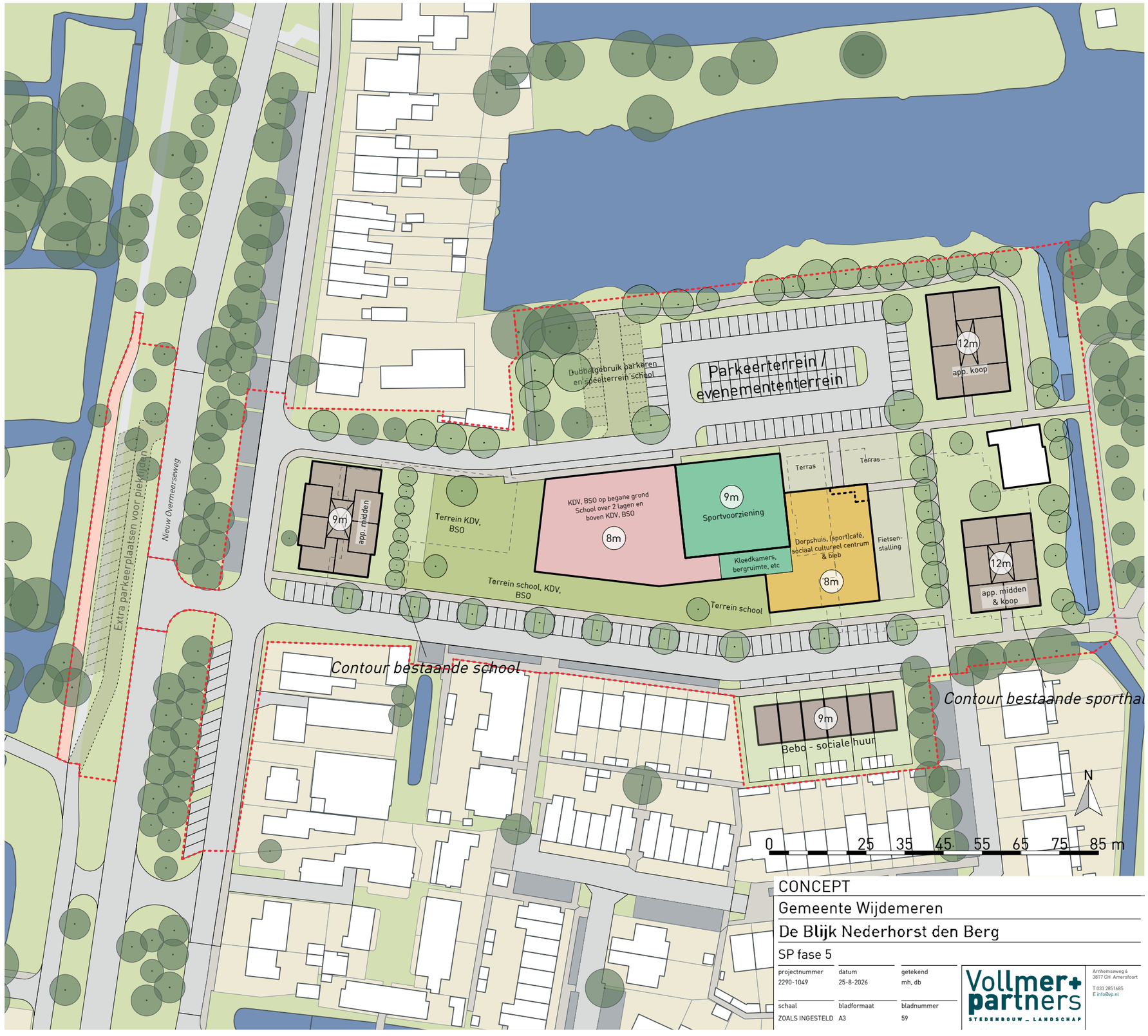
6.7 Scenario de Blijk fase 3



6.8 Scenario de Blijk fase 4



6.9 Scenario de Blijk fase 5



CONCEPT

Gemeente Wijdemeren

De Blijk Nederhorst den Berg

SP fase 5

projectnummer	datum	getekend
2290-1049	25-8-2026	mh, db
schaal	bladformaat	bladnummer
ZOALS INGESTELD	A3	59

Vollmer+partners STEDENBOUW _ LANDSCHAP

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 2851685
E info@vp.nl

6.10 Parkeren

nieuwe situatie



legenda

	Openbaar benodigd plan de Blijk	108
	Openbaar verhard t.b.v. surplus	60
	Openbaar onverhard t.b.v surplus	44
	Totaal surplus	+104

CONCEPT

Gemeente Wijdemeren

De Blijk Nederhorst den Berg

Parkeren basis

projectnummer	datum	getekend
2290-1049	25-8-2026	mh, db
schaal	bladformaat	bladnummer
ZOALS INGESTELD	A3	31

Vollmer+partners STEDENBOUW _ LANDSCHAP

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 2851685
E info@vp.nl

6.10.1 Aanwezigheidstabel parkeren

		parkeernorm	aantal	totaal
Wonigen	Bebo - Sociale huur	0,65	12	7,8
	Appartement - sociale huur	0,65	0	0,0
	Appartement - middensegment	0,65	30	19,5
	Appartement - koop	0,90	25	22,5
			67	**49,8**
	Bezoekers	0,15		
Sportfunctie binnen				
	Sporthal	1,90	12	22,8
				22,8
Dagonderwijs				
	Basisschool	0,50	20	10,0
	Kinderdagverblijf	1,10	4,9	5,4
				15,4
Sociaal-Medisch				
	Consultatiebureau	1,50	4	6,0
	Bibliotheek	0,50	0,5	0,3
	Sociaal cultureel centrum	3,00	8,5	25,5
	IJsvereniging	3,00	1,87	5,6
				37,4
Theater/podium e.d.				
	Café	5,00	4	20,0
				20,0

Maatgevend moment werkdag middag

107,1 **108**

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Werkdag koopavond	Vr-middag	Vr-avond	Za-middag	Za-avond	Zo-middag
Woningen bewoners	60%	60%	90%	100%	80%	70%	70%	75%	80%	75%
	29,9	29,9	44,8	49,8	39,8	34,9	34,9	37,4	39,8	37,4
Woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%
	4,0	5,0	7,5	0,0	7,0	6,0	10,1	10,1	10,1	9,0
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	40%	100%	100%	100%	75%
	11,4	11,4	22,8	0,0	22,8	9,1	22,8	22,8	22,8	17,1
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
	15,4	15,4	0,0	0,0	0,0	15,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Sociaal-medisch	100%	100%	10%	0%	10%	75%	0%	0%	0%	0%
	37,4	37,4	3,7	0,0	3,7	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Theater/podium e.d.	5%	40%	50%	0%	50%	40%	100%	40%	100%	40%
	1,0	8,0	10,0	0,0	10,0	8,0	20,0	8,0	20,0	8,0
Totaal	99,1	**107,1**	88,9	49,8	83,4	101,4	87,7	78,2	92,7	71,5

Parkeren te handhaven binnen plancontour	28
Parkeren gerealiseerd	168
Parkeren overloopveld	44
Totaal	**240**

Parkeren huidige situatie	175
Parkeren planvoorstel	212
Toename parkeerplaatsen	**37**

7 Locatie Reigerlaan



contour bestuursopdracht

7.1 Situatietekening Reigerlaan



7.2 Scenario Reigerlaan

- Inpassing brandweer
- Inpassing huisarts
- Directe uitgang naar doorgaande weg
- 12 benedenbovenwoningen
- 18 parkeerplaatsen tbv. woningbouw en huisarts (conform parkeernorm)
- verplaatsen speelvoorzieningen van schoolplein naar parkstrook



Gemeente Wijdemeren

De Blijk Nederhorst den Berg

Scenario Reigerlaan alternatief

projectnummer	datum	getekend
2290-1049	25-8-2026	mh, db
schaal	bladformaat	bladnummer
1:1000	A3	10

Vollmer+partners STEDENBOUW _ LANDSCHAP

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 2851685
E info@vp.nl

7.3 Referentiebeelden







7.4 Programma en parkeren Reigerlaan

	type	gerealiseerd	segmentering	parkeernorm*	parkeren te realiseren	gerealiseerd	
	Wonen						
	Sociale huur		*100,0%*				
	appartement tot 100 m²	12,0	100,0%	0,80	9,6		
		12,0	**100,0%**				
	Medische, maatschappelijk en zorgvoorzieningen						
	Huisartsenpraktijk huisartsencentrum (200 m²)	3,0	uitgaande van 3 behandelkamers	2,50	7,5		norm per behandelkamer
totaal:					**17,1**	**18,0**	
						0,9	

*conform Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdemeren, geldend van 20-12-2025, volgens gebied "Kern"

Vollmer+ partners
STEDENBOUW _ LANDSCHAP

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 285 1685
E info@vp.nl

www.vp.nl

Wijdemeren	RAADSVOORSTEL
Zaaknummer	Z.89835/D.456775
Raadsvergadering	8 oktober 2026
Commissie(s)	Datum: 22 september 2026
Gewijzigd voorstel	Nee
Portefeuillehouder	Wethouder J. Verbruggen
Domein	Strategie & Projecten
Team	Beleid & Ontwikkeling
Bijlagen	1. Nota van Uitgangspunten De Blijk 1.1. Analyse multifunctioneel Dorpshuis met binnensportvoorziening. 1.2. Tussenvariant voor multifunctioneel Dorpshuis met sportvoorziening. 1.3. Stedenbouwkundige verkenning De Blijk versie 25-8 1.4. Participatieverslag. 1.5. Financiële haalbaarheidsanalyse gebiedsontwikkeling De Blijk (GEHEIM) 1.6. Stedenbouwkundige verkenning Blijklaan tweede model 1.7. Reactie op alternatieve invulling voor de Blijk 1.8. Scenario Reigerlaan met huisartsenpraktijk. 1.9. Afstemming op perceel Overmeerseweg 34 1.10. Begrotingswijziging voorbereidingskrediet De Blijk 2026
Datum	25 augustus 2026
Onderwerp	Vaststellen Nota van Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling De Blijk in Nederhorst den Berg.

CONCEPT-BESLUIT
Voorgesteld wordt:

1. De Nota van Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling De Blijk en de bijbehorende stedenbouwkundige verkenning d.d. 25 augustus 2026 vast te stellen als vertrekpunt voor nadere uitwerking en planvorming, met daarin:
    a. Voor wat betreft de investering in het maatschappelijk vastgoed uit te gaan van een Dorpshuis van 839 m2 bruto vloeroppervlak en een binnensportvoorziening van 1.123 m2 bruto vloeroppervlak met 2 zaaldelen (sportzaal).
    b. Voor wat betreft de stedenbouwkundige verkenning niet in te stemmen met het door een betrokken inwoner aangedragen alternatieve plan (tweede model).
    c. Voor wat betreft het verzoek van Huisartspraktijk Overmeer in te stemmen met het verzoek om dit op te nemen in de stedenbouwkundige verkenning voor de Reigerlaan en definitieve besluitvorming afhankelijk te stellen van de uitkomst van nader planologisch onderzoek en overleg met de direct omwonenden.
    d. Voor wat betreft de afstemming van de planvorming op het perceel Overmeerseweg 34 het gesprek aan te gaan met de betreffende eigenaar, gericht op het sluiten van een intentieovereenkomst.
2. Voor de vervolgfase een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000 en dit onttrekken aan de Stimuleringsreserve Ruimtelijke Ontwikkelingen.
3. Een extra storting te doen van € 200.000 in 2026 in de Stimuleringsreserve Ruimtelijke ontwikkelingen ten laste van de algemene middelen.
4. De financiële gevolgen te verwerken middels bijgaande begrotingswijziging (bijlage 1.10) en deze vast te stellen.
5. Op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet de geheimhouding op bijlage 1.5 Financiële haalbaarheid gebiedsontwikkeling De Blijk op te heffen na oplevering van het gehele project.
6. Het college opdracht te geven:
    a. de vervolgfase op te starten;
    b. de noodzakelijke onderzoeken uit te voeren;
    c. intentieovereenkomsten voor te bereiden met betrokken partijen;
    d. een participatieplan en ontwikkelstrategie op te stellen;
    e. de raad periodiek te informeren over de voortgang en uitkomsten van de vervolgfase.

1. <u>Inleiding</u>

Al enige jaren wordt door diverse organisaties in gebied De Blijk in Nederhorst den Berg aangegeven dat het voor hun voortbestaan van belang is dat hun huisvesting gemoderniseerd/aangepast wordt. Deze organisaties zijn belangrijk voor de voorzieningen in Nederhorst den Berg en voor de leefbaarheid van dit dorp. Ook is het realiseren van woningbouw binnen onze gemeente van groot belang.

Door middel van een integrale benadering van de verschillende vraagstukken en te zoeken naar optimale multifunctionaliteit worden kansen gezien voor realisatie van woningbouw, nieuwbouw van scholen en verplaatsing/samenvoeging van maatschappelijke functies. Deze verschillende vraagstukken worden met elkaar verbonden in één project waarvoor een gebiedsvisie wordt uitgewerkt. Het opstellen van een gebiedsvisie in de vorm van een stedenbouwkundig masterplan kan plaatsvinden nadat eerst de uitgangspunten daarvoor door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

De voorliggende Nota van Uitgangspunten geeft invulling aan deze opgave en is het resultaat van een traject waarin samen met gebruikers/stakeholders, bewoners en andere betrokkenen is verkend hoe de maatschappelijke voorzieningen toekomstbestendig kunnen zijn waarbij de toevoeging van nieuwe woningen kan bijdragen aan het versterken van het dorp.

De Nota van Uitgangspunten brengt eerste inzichten uit participatie, beleid en analyse samen en maakt inzichtelijk binnen welke bandbreedte de ontwikkeling kan plaatsvinden. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt voor een ontwikkelrichting. Dat is bij de volgende fase in het proces aan de orde, wanneer het stedenbouwkundig masterplan met bijbehorende grondexploitatie en investeringsbesluit door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dat is gepland in Q4 2027.

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) worden de volgende vijf inhoudelijke thema's aangehouden die integraal worden beschouwd:

- Onderwijs en jeugd
- Sociaal-maatschappelijk en sport
- Brandweer en ijsclub
- Verkeer en parkeren en openbare ruimte
- Wonen

Op 23 juni is het concept van de NvU van 2 juni 2026 besproken in de commissie ruimte & economie, zodat de commissie in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen mee te geven ten behoeve van de verdere uitwerking. Uit de verhandeling in de commissie is niet opgemaakt dat er bezwaren tegen bepaalde uitgangspunten zijn. Wel zijn er door de commissieleden verduidelijkende vragen gesteld en opmerkingen en aandachtspunten meegegeven voor de totstandkoming van de definitieve NvU.

In het concept van de NvU dat op 2 juni door het college is vastgesteld ontbraken nog twee essentiële onderwerpen, die inmiddels zijn uitgewerkt: de analyse van de sociaal-maatschappelijke activiteiten in het nieuwe Dorpshuis met de binnensportvoorziening en het in kaart brengen van de financiële consequenties van de voorstellen.

In dit raadsvoorstel wordt ingegaan op de toegevoegde onderwerpen na de vaststelling van de concept-NvU op 2 juni 2026. Dit betreft concreet:

1. De keuze voor de multifunctionele invulling en de omvang van het Dorpshuis.
2. De keuze voor de omvang van de binnensportvoorziening.
3. De financiële consequenties van onderwerpen ad 1 en 2 in kaart brengen.
4. De keuze voor het eerste stedenbouwkundig model en daarmee een beschouwing van het door een betrokken inwoner ingediende alternatieve plan (het tweede model) voor De Blijk.
5. Een beschouwing van het verzoek van Huisartspraktijk Overmeer om ingepast te worden in de beoogde nieuwbouw aan de Reigerlaan.
6. Een beschouwing van het verzoek van de buurman aan de Overmeerseweg 34 om de plannen op elkaar afgestemd te krijgen.

2. <u>Argumenten</u>

1.1 Dorpshuis met de oppervlakte van 839 m2 bvo is een optimale combinatie van efficiënt ruimtegebruik en toekomstbestendigheid.

In de rapportage van ICS (bijlage 1.1) is een totaalbeeld van een multifunctioneel dorpshuis beschreven waarin concreet is aangegeven welke ruimtes, vanuit de multifunctionele benadering wel en niet gefaciliteerd zouden kunnen worden. Het basismodel komt uit op 751 m2 bvo en wordt als te beperkend, niet voldoende toekomstbestendig beschouwd. Indien alle keuzemogelijkheden worden benut, ontstaat een ruimte van 958 m2 en dat wordt als te groot en niet efficiënt beschouwd.

In bijlage 1.2: Tussenvariant voor multifunctioneel dorpshuis met binnensportvoorziening is een kritische analyse gemaakt van de benodigde ruimtes en dat leidt tot een Tussenvariant van 839 m2 bvo voor het Dorpshuis. Naast huisvesting van de bestaande functies is er ruimte gereserveerd voor het

consultatiebureau en een jongerenruimte als nieuwe elementen. Het voorstel is om deze oppervlaktemaat als vertrekpunt aan te houden voor nader overleg en studie.

1.2 Inpassing consultatiebureau is verantwoord.
De huur van de ruimte aan de Voorstraat bedraagt jaarlijks ongeveer € 20.000,- voor een gebruik van slechts 8 dagdelen. De investering in de beoogde nieuwbouw is ingeschat in de ordegrote van € 4.350,- per vierkante meter. Hieruit volgen de jaarlijkse kapitaallast en aanvullend de exploitatiekosten. Op basis van de huidige cijfers die door ICS zijn gepresenteerd, zou de nieuwbouwsituatie financieel gezien iets minder gunstig zijn, maar zouden er in de planning aanvullende kansen ontstaan.
Daarnaast zijn er beleidsmatige argumenten, zoals het feit dat de gemeente in de huursituatie afhankelijk is van een particuliere eigenaar. Hierdoor hebben we minder regie om het pand direct te laten aansluiten op de wensen van het consultatiebureau, het duurzaamheidsaspect en eventuele risico's door afhankelijkheid. Tot slot past de inpassing van een consultatiebureau in het Dorpshuis ook beleidsmatig gezien.

1.3 Met een sportzaal (met 2 zaaldelen) kunnen alle huidige gebruikers van de sporthal in Nederhorst den Berg, behalve het zaalhockey, gefaciliteerd worden.
Bewegingsonderwijs heeft voldoende aan 1 zaaldeel. Judo, badminton en runclub passen ook in 1 zaaldeel. Trainingen voor zaalhockey kunnen in een sportzaal plaatsvinden. De volleybalvereniging heeft 10 teams en circa 100 leden en gebruikt nu 3 zaaldelen. Het bestuur van de volleybalvereniging heeft gemotiveerd aangegeven te opteren voor een binnensportvoorziening met 3 zaaldelen. Rationeel beschouwd is een sportzaal met twee zaaldelen voor een vereniging van deze omvang toereikend. Waarmee niet gezegd is dat er geen begrip is voor de argumenten van de volleybalvereniging.

1.4 Een sporthal is beduidend kostbaarder dan een sportzaal
De stichtingskosten van een sporthal (3 zaaldelen) zijn € 1,5 miljoen hoger dan de stichtingskosten van een sportzaal (2 zaaldelen). Het verschil tussen beide varianten in de kapitaallasten is € 50.000 in jaar 1 en € 40.000 gemiddeld over een afschrijving van 50 jaar. Dat is een te groot structureel verschil voor een vereniging met 100 leden.

1.5 De bezettingsgraad is bij een sportzaal gezonder (maar nog steeds niet ideaal)
De bezettingsgraad van een standaardweek met een volleybalwedstrijd (circa 10 weken per jaar) is bij een sportzaal 47% en bij een sporthal 32%. Dat is relatief laag maar wordt nog lager bij een standaardweek zonder volleybalwedstrijd (circa 20 weken per jaar): bij een sportzaal 34% en bij een sporthal 23%. Voor niet stedelijke gebieden is een bezettingsgraad van circa 40% gebruikelijk. De investering moet wel uitlegbaar blijven.

1.6 De praktijk wijst uit dat een sportzaal wel kán voor een volleybalvereniging
In onderstaand staatje is opgesomd zijn de volleybalverenigingen in de directe omgeving nader beschouwd om de discussie in het juiste perspectief te krijgen.

Gemeente	Vereniging	Type vereniging	Teams	Type accommodatie wedstrijd en training	Ledenaantal*
Hilversum	Gemini-S	Competitie (Nevobo)	20	Sporthal Kerkelanden Hilversum (training en wedstrijd) (3 velden)	ca. 200-225

Wijdemeren	VV Nederhorst	Competitie (Nevobo)	10	Sporthal De Blijk (4 velden)	ca. 100
Wijdemeren	LOVOC	Competitie (Nevobo)	12	Sportzaal Eikenrode (2 velden)	ca. 100
Wijdemeren	ODIS	Competitie (Nevobo)	4	Sporthal de Fuik	ca. 55
Hilversum	Keizer Otto trivolley	Competitie (Nevobo)	8	Sportzaal De Meent (2 velden)	ca. 90
Hilversum	OSO Volleybalvereniging	Recreatief	x	Gymzaal (1 veld)	ca. 20–50
Hilversum	VIF Hilversum	Competitie (Nevobo)	?	Sporthal de Lieberg en Hilfertsheem (3 velden)	ca. 200

Het vergelijk met LOVOC, de volleybal vereniging uit Loosdrecht dient zich aan. Die vereniging heeft meer teams en leden en maakt gebruik van een sportzaal. Het is niet logisch dat in Nederhorst den Berg zou worden gekozen voor een sporthal.

1.7 De investering en de kapitaallasten

In bijlage 1.2: Tussenvariant voor multifunctioneel dorpshuis met binnensportvoorziening zijn de investeringskosten in een Dorpshuis met sportzaal en de jaarlijkse kapitaallasten inzichtelijk gemaakt, waarbij de Hilversumse afschrijvingsmethodiek is gehanteerd.

- Afschrijving in jaren voor nieuwbouw: 50 jaar
- Afschrijving naar een restwaarde van 15%
- Lineaire afschrijving
- (Interne) rekenrente van 2%
- Bijkomende kosten zijn niet meegenomen in het berekenen van de kapitaallasten.

Het totale investeringsbedrag voor een Dorpshuis met sportzaal is berekend op **€ 8.320.000.** De kapitaallasten zijn in jaar 1 € 300.000 en gemiddeld over 50 jaar € 230.000.

Vanwege de ouderdom van het geheel resteert nog een jaarlijkse kapitaallast van circa € 10.000, waarbij het overgrote deel van de oorspronkelijke kapitaallast reeds is afgeschreven.

1.8 De exploitatiekosten

De exploitatiekosten van de tussenvariant van een dorpshuis, inclusief consultatiebureau, en een sportzaal (2 zaaldelen) zijn in het eerste jaar € 190.000. De exploitatiekosten van de tussenvariant van het dorpshuis en een sporthal (3 zaaldelen) zijn in het eerste jaar € 220.000.

De exploitatiekosten in de huidige situatie van het sporthal, sociaal cultureel centrum en consultatiebureau en het consultatiebureau samen kwamen in 2024 uit op €320.000.

1.9 Conclusie kapitaallasten en exploitatiekosten in jaar 1
Met de kapitaallasten en exploitatiekosten is een eerste beeld te schetsen van de kosten van de tussenvariant. Dit overzicht voor jaar 1 is in onderstaand figuur weergegeven.

Variant	**Dorpshuis (tussenvariant) Sportzaal (twee zaaldelen)**	**Dorpshuis (tussenvariant) Sporthal (drie zaaldelen)**
Kapitaallasten	€ 300.000,-	€ 350.000,-
Exploitatiekosten	€ 190.000,-	€ 220.000,-
Totale jaarlasten (jaar 1)	**€ 490.000,-**	**€ 570.000,-**

1.10 Het eerste model is het resultaat van het participatieproces
Zoals uit de verslagen van de bewonersavonden op 20 april en 18 mei en de samenvattingen van de digitale raadplegingen is op te maken, heeft het eerste model (bijlage 1.3, destijds model B genoemd) over het algemeen de voorkeur. Het eerste model is daarmee het resultaat van meerdere participatiemomenten. Er is gaandeweg het proces aan het model geschaafd, er is met functies geschoven, er zijn alternatieven bekeken (wel of niet een extra woonlaag, wel of niet half verdiept parkeren en de projectie van de woongebouwen) en dit model is uiteindelijk het resultaat van dat proces.

1.11 Het eerste model van de stedenbouwkundige verkenning is uitgebalanceerd.
Het eerste model oogt in stedenbouwkundig opzicht stabiel waarbij de planologische functies goed en verantwoord zijn verdeeld in het gebied. Het maatschappelijk programma is logischer in de ruimte geplaatst. De aan het programma toegevoegde woningen en parkeerplaatsen zijn zo gepositioneerd en vormgegeven dat het uitgebalanceerd oogt. Dit model heeft ook de nadrukkelijke voorkeur van de twee scholen en kinderopvang en de directe buurman aan de Overmeerseweg 34.

1.12 Voordelen van het tweede model zijn verwerkt
Een belangrijk argument voor het tweede model is dat de landschappelijke afronding naar de noord- en noordoostzijde beter is vormgegeven. Dat aspect is verwerkt bij de doorontwikkeling van het eerste model. Er is ruimte gecreëerd voor een voetpad en een bomenrij. Daarnaast is er een speelplek ingetekend en wordt de overloop-parkeerplaats dubbel gebruikt als buitenspeelruimte voor de scholen. Voortschrijdend inzicht dat is verkregen door het alternatieve plan is verwerkt in het eerste model.

1.13 Verzoek van Huisartspraktijk Overmeer lijkt inpasbaar.
Uit de stedenbouwkundige verkenning is op te maken dat een solitair gebouw met een oppervlakte van 250 m2 inpasbaar is in het geheel, zie bijlage 1.8. Op het eerste gezicht heeft het qua ruimtebeslag geen invloed op het programma van de brandweer en de woningen. Mogelijk wel voor de parkeerplaatsen en bereikbaarheid van dit doodlopende straatje maar dat zal nader onderzocht moeten worden. Wellicht dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen een oplossing is.

Gelet op het maatschappelijk belang van de aanwezigheid van een huisartspraktijk in dit gedeelte van het dorp wordt dit verzoek positief benaderd. Het is na de presentatie van het voornemen tijdens de commissie van 23 juni te kort dag om het principe vanuit alle invalshoeken beschouwd te hebben. Zo zal er onder meer een verkeerskundig- en ecologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Definitieve besluitvorming wordt afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader planologisch onderzoek en participatie met de omgeving.

1.14 Afstemming op het naastgelegen perceel aan de Overmeerseweg 34 is wenselijk.
De particuliere eigenaar van het naastgelegen perceel aan de Overmeerseweg 34 heeft ingesproken in de commissie op 23 juni. Hij gaf aan onder voorwaarden te willen instemmen met het eerste concept

van de stedenbouwkundige uitwerking. Het betreffen voorwaarden die in hun aard passen in het grotere geheel en op detailniveau uitgewerkt moeten worden. Het gaat dan om de wijze van afronding en inrichting van zijn perceel, de positionering van de nieuwe ontsluiting naar de Nieuwe Overmeerseweg, de bereikbaarheid van zijn perceel aan de achterzijde en het verkrijgen van eigendom zodat de tuin kan worden vergroot. Onderwerpen waarover het gesprek kan worden gevoerd. Indien de raad instemt met de NvU kan er toegewerkt worden naar een intentieovereenkomst waarin de onderlinge afspraken en nadere onderzoeken worden verwoord. In bijlage 1.9 is het besprokene over de afstemming in een detailtekening weergegeven.

2.1. Financiële analyse van de grondexploitatie
Bijlage 1.5 (GEHEIM) is een financiële haalbaarheidsanalyse van de grondexploitatie.

In deze notitie wordt de financiële haalbaarheid van de Gebiedsontwikkeling De Blijk nader toegelicht. Het plangebied bestaat uit twee deelplannen, de locatie De Blijk en de locatie Reigerlaan. De locaties hangen nauw samen in verband met het verplaatsen en herschikken van maatschappelijke voorzieningen van de ene naar de andere locatie, waarbij de vrijkomende ruimte wordt benut voor het toevoegen van woningbouw.

2.2. Onderliggende financiële analyse is vertrouwelijk
Bijlage 1.5 bevat informatie die, bij openbaarmaking, de financiële positie kan schaden in het verdere proces. Dit financiële belang van de gemeente is groter dan het belang van openbaarmaking voor eenieder. Daarom wordt voorgesteld dat uw college geheimhouding oplegt op de genoemde bijlage.

2.3. Het opleggen van geheimhouding mag niet langer voortduren dan noodzakelijk is.
Aan de geheimhouding is een termijn gekoppeld tot aan het einde van het project, te weten de oplevering van het gehele project. Hiervoor is gekozen omdat op dat moment de financiële gevolgen voor de gemeente minder groot zijn dan het belang van openbaarheid.

3. <u>Kanttekeningen/Risico's</u>

1.1. Volleybalvereniging pleit nadrukkelijk voor een sporthal

Het nadeel van twee zaaldelen is dat de verenigingsavond van de volleybalvereniging, waarbij meerdere teams gelijktijdig spelen, niet volledig gefaciliteerd kan worden. Dit vraagt om meer spreiding van wedstrijden over de weken, wat (mogelijk) ten koste kan gaan van de sociale cohesie van de vereniging.

1.2. Een sportzaal heeft mogelijk economische gevolgen

Een kleinere sportvoorziening heeft ook gevolgen voor de inzet van de beheerder en de exploitatie van een sportzaal en sportcafé. Zo neemt dit de optie weg voor grotere evenementen. Daarnaast is het winterse gebruik door hockeyverenigingen voor wedstrijden uit andere gemeenten niet mogelijk met de omvang van de zaal.

1.3. Het toekomstperspectief van de volleybalvereniging kan onder druk komen te staan

De volleybalvereniging schetst als scenario dat de vereniging mogelijk kan ophouden te bestaan indien wordt geopteerd voor een sportzaal. Als dat zo is heeft dat mogelijk gevolgen voor het voorzieningenniveau in het dorp Nederhorst den Berg.

1.4. Verspreid gebruik betekent ook meer huur
Als de volleybalvereniging niet alle wedstrijden op één avond kan houden, zal men moeten uitwijken naar meerdere avonden en dus meer moeten huren. Hierover zal het gesprek gevoerd moeten worden. De huurprijs in de huidige situatie is geijkt op het huidige formaat. In de nieuwe situatie zal er een huurprijs volgen passend bij het nieuwe formaat. Dit kan iets stijgen (door snijverlies en op- en afbouwen). Dit vraagt nadere uitwerking van de consequenties. Afstemming met het beleid van Hilversum zal plaatsvinden.

1.5. Het alternatieve plan stuit op bezwaar bij de twee scholen en kinderopvang
Bijlage 1.6 bij het raadsvoorstel is het alternatieve plan (tweede model) dat is ingediend door een betrokken bewoner. In essentie betreft het verschil ten opzichte van de gemeentelijke verkenning (eerste model) de projectie van de scholen en de sportvoorziening/het dorpshuis. Bij mail van 8 juli 2026 (bijlage 1.7) hebben de twee schoolbesturen en twee kinderdagopvang organisaties uitgebreid gemotiveerd waarom zij niet instemmen met dat alternatieve plan. De bezwaren betreffen in essentie de bedachte locatie van de scholen en de gevolgen voor de fasering. Om dat plan mogelijk te maken moet namelijk eerst de brandweerkazerne verplaatst worden en zal de Mr. Kremerschool tijdelijk elders gehuisvest moeten worden. Dit zijn vier deelnemers van de werkgroep de Blijkmakers. Het standpunt van de scholen weegt extra zwaar omdat zij eigenaar zijn van hun percelen.

1.6. Een tijdelijke sportvoorziening is geen oplossing
Het ingediende alternatieve plan betekent dat sportverenigingen en het bewegingsonderwijs gedurende de bouw van de nieuwe sportvoorziening moeten uitwijken naar andere locaties. De kosten van een tijdelijke opblaashal zijn door ICS ingeschat op € 237.000 per jaar. Dit is te duur en een tijdelijke opblaashal is geen reëel alternatief. In de praktijk moeten de verenigingen en het onderwijs dus gebruik maken van sporthallen binnen Wijdemeren of Hilversum. Dit leidt echter tot aanzienlijke knelpunten, omdat de bezettingsgraad van deze accommodaties al hoog is en de beschikbare uren veelal reeds zijn ingevuld. Hierdoor is er onvoldoende capaciteit om zowel het sportaanbod als het bewegingsonderwijs te faciliteren.

Daarnaast is het de vraag of de sportverenigingen een dergelijke tijdelijke verhuizing kunnen en willen overbruggen. Het uitwijken naar andere accommodaties kan leiden tot ledenverlies, verminderde deelname en organisatorische problemen. Het risico bestaat dat verenigingen gedurende deze periode structureel worden verzwakt, met mogelijk langdurige gevolgen voor hun voortbestaan.

1.7. Aan de fasering kan eigenlijk niet getornd worden
Vanaf het begin van dit proces is en wordt stelselmatig door de gemeente en de scholen uitgedragen dat de ontwikkeling begint met de nieuwbouw van de scholen. Dat principe wordt met het alternatieve plan losgelaten en is om meerdere redenen (kosten, kwaliteit huisvesting, afhankelijkheid van andere ontwikkelingen) ongewenst.

1.8. De voorgestelde fasering van het tweede model kost de gemeente enorm veel geld
Het tweede model betekent dat de Mr. Kremerschool en de Jozefschool gedurende een lange periode tijdelijk gehuisvest moeten worden. Daarnaast heeft het later starten met de bouw gevolgen voor de bouwkosten. Berekend is dat het tweede model (zonder bezwaar tegen de verplaatsing van de brandweer) circa € 2,2 miljoen duurder is dan het eerste model. Indien er wel bezwaar wordt aangetekend tegen de verplaatsing van de brandweer (waardoor de nieuwbouw van de scholen circa 18 maanden wordt uitgesteld), is het tweede model € 2,9 miljoen duurder.

1.9. Onderdelen van het alternatieve plan zijn niet wenselijk
Uit een doorsnedetekening blijkt dat in het tweede model een appartementengebouw met een hoogte van 12 meter op 23,5 meter afstand van de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Blijklaan is geprojecteerd. Dat is een verhouding en afstandsmaat die niet hoort in een dorpse setting. In het eerste model is de afstandsmaat 28,5 meter en is de bouwhoogte 8,20 meter, oplopend naar 9 meter. Ook de positionering van de scholen op het - uit economisch oogpunt - meest lucratieve gedeelte van het plangebied lijkt niet logisch.

4. <u>Financiële consequenties</u>
Op 5 juni 2025 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 110.000 beschikbaar gesteld voor het opstellen van de Nota van Uitgangspunten voor De Blijk. Dit krediet is niet toereikend gebleken. De voorbereidingskosten tot en met het raadsbesluit van 8 oktober 2026 komen uit op € 145.000. De reden van de overschrijding is dat bij besluitvorming in juni 2025 de toegepaste mate van participatie niet was voorzien en dat de complexiteit van de opgave meer onderzoek, studie en overleg tot gevolg heeft dan aanvankelijk ingeschat. Voor het vervolgproces om te komen tot een stedenbouwkundig masterplan waarover door de raad van Hilversum besluitvorming kan plaatsvinden, zijn de plankosten ingeschat op € 165.000. Waarvan € 20.000 in het restant van 2026 en € 145.000 in 2027. Het voorstel is dit voorbereidingskrediet, opgehoogd met het tekort van het huidige voorbereidingskrediet, vast te stellen. Dat komt uit op € 165.000 + € 35.000 = € 200.000.

Het voorstel is de kosten ad € 200.000 van dit voorbereidingskrediet vooralsnog te onttrekken aan de reserve Stimulering ruimtelijke ontwikkelingen, waarvan een bedrag ad € 55.000 in 2026 en € 145.000 in 2027. Dit resulteert ook in een extra storting ad € 200.000 in 2026 in de reserve Stimulering ruimtelijke ontwikkelingen ten laste van de algemene middelen. De verwerking van de financiële gevolgen wordt met de vaststelling van de bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 1.10) gedaan.

De onderstaande boekingscombinatie zal worden gebruikt voor het voorbereidingskrediet:

Grootboek: 7390013
Taak: 500022
Kostensoort: 43200

De onderstaande boekingscombinatie zal worden gebruikt voor de Stimuleringsreserve:

Grootboek: 6010947
Taak: 200540
Kostensoort: 47100/87100

5. <u>Preventief toezicht Wet Arhi</u>
Op basis van de voorgelegde stukken in de email van 20 augustus 2026 is mijn oordeel ten aanzien van "Vaststelling Nota van Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling De Blijk in Nederhorst den Berg" het volgende:

- Geen bezwaar (20 augustus 2026). Het voorstel is niet in strijd met de belangen van Hilversum, inhoudelijk noch financieel.
- Overwegingen 1: Het betreft een vervolg van een eerder besluit waarbij vanuit het preventief toezicht Wet Arhi door de concerncontroller gemeente Hilversum akkoord is gegeven (raadsvoorstel "Krediet beschikbaar stellen herontwikkeling" (29 april 2025)
- Overwegingen 2: Het definitieve besluit over verlenen krediet/ openen grondexploitatie vindt niet nu plaats (maar in 2027).

6. <u>Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)</u>

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten start de vervolgfase van het project. In deze fase worden:

- aanvullende onderzoeken uitgevoerd;
- intentieovereenkomsten voorbereid;
- een participatieplan en de ontwikkelstrategie verder uitgewerkt;
- en de voorkeursrichting stedenbouwkundig verder geconcretiseerd.

<u>7. Duurzaamheidsaspecten</u>

In de verdere uitwerking wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan:

- klimaatadaptatie;
- waterberging;
- biodiversiteit;
- groenstructuren;
- netcapaciteit;
- duurzaam energiegebruik.

Daarnaast wordt onderzocht hoe water, groen en natuur zoveel mogelijk kunnen bijdragen aan zowel ecologische kwaliteit als leefbaarheid binnen het plangebied.

8. <u>Voorgaande besluitvorming</u>

Aan de voorliggende Nota van Uitgangspunten liggen eerdere bestuurlijke besluiten ten grondslag. De gemeenteraad heeft op 5 juni 2025 via de motie ‘Bouwen het kan’ uitgesproken dat onderzocht moet worden welke woningbouwlocaties binnen Wijdemeren kansrijk en verantwoord kunnen worden ontwikkeld.

Vervolgens heeft de raad voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar de gebiedsontwikkeling in De Blijk.

9. <u>Standpunt commissies (en derden)</u>

Burgemeester en wethouders van Wijdemeren,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. E.L. Ruizeveld de Winter	drs. M.L. Verheijen

RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdemeren;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2026;
Gelet op hetgeen is vastgelegd in de Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. De Nota van Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling De Blijk en de bijbehorende stedenbouwkundige verkenning d.d. 25 augustus 2026 vast te stellen als vertrekpunt voor nadere uitwerking en planvorming, met daarin:
    a. Voor wat betreft de investering in het maatschappelijk vastgoed uit te gaan van een Dorpshuis van 839 m2 bruto vloeroppervlak en een binnensportvoorziening van 1.123 m2 bruto vloeroppervlak met 2 zaaldelen (sportzaal).
    b. Voor wat betreft de stedenbouwkundige verkenning niet in te stemmen met het door een betrokken inwoner aangedragen alternatieve plan (tweede model).
    c. Voor wat betreft het verzoek van Huisartspraktijk Overmeer in te stemmen met het verzoek om dit op te nemen in de stedenbouwkundige verkenning voor de Reigerlaan en definitieve besluitvorming afhankelijk te stellen van de uitkomst van nader planologisch onderzoek en overleg met de direct omwonenden.
    d. Voor wat betreft de afstemming van de planvorming op het perceel Overmeerseweg 34 het gesprek aan te gaan met de betreffende eigenaar, gericht op het sluiten van een intentieovereenkomst.
2. Voor de vervolgfase een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000 en dit onttrekken aan de Stimuleringsreserve Ruimtelijke Ontwikkelingen.
3. Een extra storting te doen van € 200.000 in 2026 in de Stimuleringsreserve Ruimtelijke ontwikkelingen ten laste van de algemene middelen.
4. De financiële gevolgen te verwerken middels de bijgaande begrotingswijziging (bijlage 1.10) en deze vast te stellen.
5. Op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet de geheimhouding op bijlage 1.5 Financiële haalbaarheid gebiedsontwikkeling De Blijk op te heffen na oplevering van het gehele project.
6. Het college opdracht te geven:
    a. de vervolgfase op te starten;
    b. de noodzakelijke onderzoeken uit te voeren;
    c. intentieovereenkomsten voor te bereiden met betrokken partijen;
    d. een participatieplan en ontwikkelstrategie op te stellen;
    e. de raad periodiek te informeren over de voortgang en uitkomsten van de vervolgfase.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 oktober 2026.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

drs. E.B. Hörchner drs. M.L. Verheijen