

	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. 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 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. Argumenten

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 dorps huis 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 dorps huis met binnensportvoorziening is een kritische analyse gemaakt van de benodigde ruimtes en dat leidt tot een Tussenvariant van 839 m2 bvo voor het Dorps huis. 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 orde van grootte 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 zaal hockey, gefaciliteerd worden.

Bewegingsonderwijs heeft voldoende aan 1 zaaldeel. Judo, badminton en runclub passen ook in 1 zaaldeel. Trainingen voor zaal hockey 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

Wijdmeren	VV Nederhorst	Competitie (Nevobo)	10	Sporthal De Blijk (4 velden)	ca. 100
Wijdmeren	LOVOC	Competitie (Nevobo)	12	Sportzaal Eikenrode (2 velden)	ca. 100
Wijdmeren	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 dorps huis met binnensportvoorziening zijn de investeringskosten in een Dorps huis 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 Dorps huis 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 dorps huis, inclusief consultatiebureau, en een sportzaal (2 zaaldelen) zijn in het eerste jaar € 190.000. De exploitatiekosten van de tussenvariant van het dorps huis 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. Kanttekeningen/Risico's

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 gekoppeld op het huidige formaat. In de nieuwe situatie zal er een huurprijs volgen passend bij het nieuwe formaat. Dit kan iets stijgen (door slijtage 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 dorps huis. Bij mail van 8 juli 2026 (bijlage 1.7) hebben de twee schoolbesturen en twee kinderopvang 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 opblaasbal zijn door ICS ingeschat op € 237.000 per jaar. Dit is te duur en een tijdelijke opblaasbal is geen reëel alternatief. In de praktijk moeten de verenigingen en het onderwijs dus gebruik maken van sporthallen binnen Wijdmeren 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 doorsnede-tekening 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. Financiële consequenties

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. Preventief toezicht Wet Arhi

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. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

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.

7. Duurzaamheidsaspecten

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. Voorgaande besluitvorming

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. Standpunt commissies (en derden)

Burgemeester en wethouders van Wijdemeren,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. E.L. Ruizeveld de Winter

drs. M.L. Verheijen

De raad der gemeente Wijdmeren;
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,