Wijdemeren	Bestuursopdracht

Opdrachtnaam	Opstellen Uitgangspuntennotitie voor de herontwikkeling van de Blijklaan en de Reigerlaan 7 in Nederhorst den Berg.
Afdeling en team	Afdeling Omgeving | Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling
Datum	30 oktober 2025
Zaaknummer	Z.89835/D.445264
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder van Rijn
Ambtelijk opdrachtgever	[redacted]
Beoogd ambtelijk opdrachtnemer	[redacted]
Vastgesteld in de collegevergadering	4 november 2025

1. Definitie

Aanleiding

Het college van B&W van Wijdemeren kiest voor een bestuursopdracht om op zorgvuldige en integrale wijze de haalbaarheid en de randvoorwaarden te onderzoeken voor de herontwikkeling van de Blijklaan en het perceel Reigerlaan 7 in Nederhorst den Berg. De bestuursopdracht biedt sturing aan dit verkennende proces, waarbij nadrukkelijk gekeken wordt naar een integrale benadering van meerdere ruimtelijke- en maatschappelijke vraagstukken.

1. Er dient zich een aantal vraagstukken op die integraal beschouwd moeten worden

Sinds 2022 is door diverse organisaties aangegeven dat het voor hun voortbestaan van belang is dat de huisvesting gemoderniseerd/aangepast wordt. Deze organisaties zijn belangrijk voor de voorzieningen in Nederhorst den Berg en voor de levendigheid van dit dorp. Ook is het realiseren van woningbouw binnen onze gemeente van groot belang. Er worden kansen gezien voor realisatie woningbouw, nieuwbouw van scholen en verplaatsing/samenvoeging van maatschappelijke functies. Daarom wordt voorgesteld om deze verschillende vraagstukken met elkaar te verbinden in één project waarvoor een gebiedsvisie wordt uitgewerkt.

Het opstellen van een gebiedsvisie kan plaatsvinden nadat de uitgangspunten daarvoor door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

In de Uitgangspuntennotitie wordt antwoord gegeven op de volgende vraagstukken.

- De Warinschool (Overmeerseweg 36) en Mr. Kremerschool (Reigerlaan 7) zijn verouderd en willen met behoud van eigen identiteit gezamenlijk nieuwbouw plegen met voorkeur voor op de bestaande plek van de Warinschool aan de Overmeerseweg/Blijklaan. Het Integraal Huisvestingsplan geeft aan dat deze school in 2027 mag worden opgeleverd. Hiervoor is een bouwenvelop nodig.
- De huidige locatie van de Mr. Kremerschool aan de Reigerlaan 7 komt hierbij naar alle waarschijnlijkheid vrij. Wat is verstandig voor deze ruimte? De derde school in Nederhorst, de Jozefschool (Dammerweg 7) heeft nieuwbouwplannen op haar eigen terrein. De gedachte is dat men, na verhuizing van de Mr. Kremerschool/Warinschool, tijdelijk gebruik kan maken van het leegstaande gebouw zolang de nieuwbouw op de locatie van de Jozefschool (Dammerweg 7) niet is opgeleverd.
- 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 vrij komt. Die locatie heeft de voorkeur. Wellicht in combinatie met woningen ten behoeve van de vrijwillige brandweer. De brandweer moet wel een relatie houden met het open water en op het perceel een oefenruimte hebben.
- 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. Verplaatsing van het evenemententerrein is wellicht een optie.
- Het Zomerspektakel in Nederhorst wordt jaarlijks in juni/juli georganiseerd op het grasveld/parkeerterrein achter de Warinschool. Onderzocht kan worden of deze activiteit op dezelfde locatie kan als de nieuwe locatie van Nederhorst on Ice.
- De sporthal is verouderd en er moet een nieuwe overdekte sportvoorziening komen. Het is een afweging of dit een sporthal moet zijn. In theorie zijn er drie soorten overdekte sportvoorzieningen. Van klein naar groot: gymzaal, sportzaal, sporthal. Er zal tenminste een gymzaal in Nederhorst moeten zijn (i.v.m. wettelijke verplichting bewegingsonderwijs voor de scholen en de hogere kosten van vervoer naar een alternatieve locatie). Wellicht kan een

sportzaal ook. Dit kan dan ook ruimte bieden voor sportverenigingen. Er zal een analyse over gebruik en bezettingsgraad worden gemaakt.

- In de sporthal is een sportcafé. Kan deze functie een algemenere, meer dorpsgerichte functie krijgen?
- Het sociaal cultureel centrum gebruikt ruimte in de sporthal als dorpshuis. Dit is in Nederhorst het epicentrum van de maatschappelijke activiteiten en staat niet ter discussie. Het sociaal cultureel centrum verhuurt ruimte aan kinderdagverblijf Thuizbij. Moet deze constructie intact blijven?
- Kinderdagverblijven Kidswereld en Thuizbij hebben behoefte aan extra ruimte voor uitbreiding. Dit is een functie die zich goed verhoudt met een schoolfunctie. Kan dit een onderdeel worden van de schoolcluster?
- In de sporthal zit een lokale vestiging van de bibliotheek. Die moet terugkeren. Hoe en waar wordt de bibliotheek ingepast in relatie tot de bredere functie die zij wil vervullen?
- De sporthal wordt ook gebruikt door massagepraktijk Feel en de Historische Kring Nederhorst. Moeten deze functies terugkomen in of aan het nieuwe gebouw?
- De gemeente huurt momenteel een ruimte aan de Voorstraat 34 voor een consultatiebureau. De gemeente betaalt hiervoor een aanzienlijk jaarbedrag. Er dient te worden overwogen of dit meegenomen moet worden in de gebiedsontwikkeling.
- Er is grote behoefte aan woningen in Nederhorst. Welke type woningen heeft de voorkeur? Nadere studie is gewenst voor een zo passend mogelijk woonprogramma.
- Strand(je) De Blijk moet bereikbaar blijven met voldoende parkeerplaatsen.
- Het perceel grenst aan Natura 2000, NNN en ligt binnen het Stiltegebied en de aanwijzing Erfgoed van uitzonderlijke universele waarden. Dit zijn serieuze en kans beperkende randvoorwaarden los van gebruikelijke beleidsvelden waaraan moet worden voldaan. De provincie moet nauw betrokken worden bij de planvorming.

Achterliggende besluiten

1. ***M-4-11 CDA PvdA-GroenLinks Bouwen het kan***:.

De gemeenteraad heeft het college middels motie *'M-4-11 CDA PvdA-GroenLinks Bouwen het kan (Unaniem aangenomen 19V)* gevraagd om hier aandacht aan te besteden. Uit de quickscan "Kansen voor Wijdemeren" blijkt dat de kans rijkheid van deze locatie voor woningbouw niet zo groot is. Dit is met name veroorzaakt door de strijdigheid met de instructieregels. Dat wordt onder andere bepaald door de provinciale verordening die het aangrenzende gebied een beschermde status geeft, wat gevolgen heeft voor de ontwikkelmogelijkheden van deze locatie. Ook de strijdigheid van het gemeentelijk beleid is daar deels aan gerelateerd.

2. Integraal huisvestingsplan

De gemeenteraad heeft op 18 april 2024 het Integraal huisvestingsplan vastgesteld. Daarin staat opgenomen dat de Meester Kremer en Warin gezamenlijk in een pand worden gehuisvest, met als streven voor oplevering 2027. Hierin staat ook dat de locatie van de scholen volgt uit een maatschappelijk vlekkenplan, zodat de samenhang met andere maatschappelijke ontwikkelingen kan worden uitgewerkt.

3. Motie IHP méér dan scholen

De gemeenteraad heeft op 18 april 2024 de motie aangenomen IHP Méér dan scholen, waarin de raad het college heeft opgeroepen 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.

4. ***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.

Doelstelling

De bestuursopdracht richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in Nederhorst door verplaatsing en nieuwbouw van maatschappelijke voorzieningen en indien mogelijk woningbouw passend bij de behoeften van de inwoners.

2. Projectresultaten

Gewenste/beoogde resultaten

Het resultaat van deze bestuursopdracht is een uitgangspuntennotitie voor het gebied De Blijk aan de Blijklaan en de locatie van de Mr. Kremerschool aan de Reigerstraat in Nederhorst den Berg. De notitie houdt rekening met de wensen van de inwoners, de twee basisscholen, Veiligheidsregio, brandweer, ijsclub, sociaal-cultureel centrum, kinderdagverblijven, bibliotheek en overige gebruikers van de sporthal. De uitgangspuntennotitie wordt gevisualiseerd met een kaart en is zo concreet mogelijk geformuleerd.

Het proces op hoofdlijnen

Het proces bestaat uit de volgende stappen. **Deze bestuursopdracht betreft de stappen 1 t/m 6**. Daarna dient zich de volgende fase in het project aan.

1. Eerst plaatsen we een algemene advertentie voor alle inwoners van Nederhorst den Berg waarin we het proces aankondigen en toelichten.
2. Gedachten voor “de schuifpuzzel” worden voorgelegd aan de werkgroep De Blijkmakers (diverse stakeholders, zie hoofdstuk 7).
3. Discussie met de werkgroep over de schuifpuzzel (wellicht 2 a 3 sessies) leidt tot een concept-uitgangspuntennotitie.
4. De concept-uitgangspuntennotitie leggen we na besluit van het college voor aan de inwoners (info avond plus 2 weken ter inzage voor het indienen van zienswijzen).
5. Tijdens de info avond vragen we wie zitting wil nemen in de klankbordgroep voor de volgende stappen. Dat wordt een combinatie van sectorale belangenbehartigers en betrokken inwoners zonder eigen agenda.
6. De concept-uitgangspuntennotitie wordt mogelijk aangepast en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad en wordt daarmee de Uitgangspuntennotitie. De raad neemt hierover op 8 oktober 2026 een besluit.

7. De stedenbouwkundige gaat in opdracht van het college een stedenbouwkundige studie doen op basis van de Uitgangspuntennotitie.
8. Meerdere sessies met de klankbordgroep leiden tot een stedenbouwkundige voorkeursvariant in de vorm van een Stedenbouwkundig Masterplan (Gebiedsvisie) met daarin een concreet planologisch programma en doorrekening.
9. Het Masterplan (is op SO-niveau) wordt samen met een nog te berekenen krediet door de raad vastgesteld als basis voor de tenderprocedure voor de woningen en nieuwe indoor-sportvoorziening. De realisatie van de scholen heeft zijn eigen dynamiek en staat hier dus los van.
10. De winnaar van de tender bereidt de wijziging van het Omgevingsplan voor en doorloopt de planologische procedure. De gemeente faciliteert.
11. Afgeven omgevingsvergunningen en uiteindelijk bouwen.

Scope project

In bijlage 1 zijn beide plangebieden geduid.

Beleidskaders

De volgende beleidskaders zijn onder andere van toepassing:

- Integraal beleidskader sociaal domein 2024
- Maatschappelijke agenda 2024-2027
- Participatienota
- Omgevingsplan
- Welstandsnota
- Duurzaamheidsbeleid
- Mobiliteitsplan 2045 'Duurzaam, Veilig & Vooruit'
- Economische agenda
- Woonvisie Wijdemeren;
- Omgevingsvisie Wijdemeren 2040
- Parkeernormen-2015, of de dan geldende versie
- Nota-klimaatadaptatie-2020-2030, of de dan geldende versie
- Grondbeleid 2020-2024, of de dan geldende versie
- Voor de uitvoering van de openbare ruimte: https://www.wijdemeren.nl/hior
- Handboek Bomen (uitgegeven door het Norminstituut Bomen)
- Water-en-rioleringsprogramma-2023-2027

3. Geld

Financiën

Op 5 juni 2025 heeft de gemeenteraad een bedrag van € 110.000 beschikbaar gesteld voor het opstellen van een gebiedsvisie.

4. Projectorganisatie

Samenstelling projectteam

Het projectteam voor de ontwikkeling van de Uitgangspuntennotitie voor De Blijk bestaat uit de volgende beleidsvelden:

- Maatschappelijke Ontwikkeling
- Dorpenteam
- Stedenbouwkundige
- Evenementen
- Ruimtelijke Ontwikkeling
- Planeconomie
- Wonen
- Vastgoed
- Verkeer/mobiliteit
- Duurzaamheid
- Cultuurhistorie/erfgoed
- Communicatie

5. Tijd

Planning
Doelstelling is dat de Uitgangspuntennotitie uiterlijk op 8 oktober 2026 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

6. Informatie

Rolverdeling raad en college
Nadat de concept-Uitgangspuntennotitie door het college is vastgesteld wordt het document ter inzage gelegd zodat inwoners hierop een zienswijze kunnen indienen. De definitieve Uitgangspuntennotitie wordt door de gemeenteraad vastgesteld.
Afspraken over voortgangsrapportages
De voortgang van het project rondom de Uitgangspuntennotitie voor De Blijk wordt gedeeld via de planning- en controldocumenten. Tevens wordt de bestuurlijk opdrachtgever geïnformeerd aan de hand van de voortgangsrapportage in het PHO. Met de ambtelijk opdrachtgever vindt tweewekelijks een afstemmoment plaats.

7. Communicatie

Stakeholders/actoren
• Warin-school (middels schoolbestuur Proceon) • Mr. Kremerschool (middels schoolbestuur Talent Primair) • Brandweer en Veiligheidsregio • IJsclub • Zomerspektakel Nederhorst • Sociaal Cultureel Centrum • Historische Kring • Kidswereld • ThuizBij • Bibliotheek • Uitbater sportcafé

Communicatie en participatie
Er zijn drie groepen belangenvertegenwoordigers: De **werkgroep** De Blijkmakers met bovengenoemde actoren. De **klankbordgroep** met sectorale vertegenwoordigers en inwoners uit Nederhorst zonder eigen agenda en die zonder last of ruggespraak willen meedenken (50-50 verhouding). Deze wordt actief nadat de Uitgangspuntennotitie is vastgesteld. De **direct-omwonenden** met een persoonlijke agenda. Voor begeleiding met de participatie en communicatie is het Bureau Maatschap voor Communicatie benaderd.