

Locatieonderzoek Muiden

Huisvesting Primair Onderwijs

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	2
1.1. Vraagstelling Locatieonderzoek	
1.2. Doelstelling Locatieonderzoek	
1.3. Opzet Locatieonderzoek	
2. Onderzoek	3
2.1. Kaders en Uitgangspunten	
2.2. Zoekgebied	
2.3. Capaciteitstekort	
2.4. Ruimtebehoefte	
2.5. Betrokken Partijen	
3. Beoordelingscriteria	6
3.1. Locatie-eigenschappen	
3.2. Ruimtelijke Ordening (omgeving, milieu en stedenbouw)	
3.3. Bereikbaarheid	
3.4. Financien	
4. Beoordeling locaties	7
4.1. Afgevalen locaties	
4.2. Bredius 1	
4.3. Bredius 2	
4.4. Muiden Noordwest	
4.5. Jozefschool	
4.6. Krijgsman	
5. Samenvatting	17
6. Bijlages	18

1. Inleiding

1.1 Vraagstelling locatieonderzoek

Het aantal inwoners in Muiden, waaronder het aantal basisschoolleerlingen, groeit de komende jaren als gevolg van de realisatie van de nieuwe woonwijk De Krijgsman en de verjonging van de dorpskern Muiden.

De groei kan niet worden opgevangen in de bestaande schoolgebouwen; Kindcentrum De Muiderkring in de Krijgsman en de Jozefschool in het oude centrum. Op beide locaties is geen ruimte om extra capaciteit te realiseren.

Het tekort aan schoolruimte is van structurele aard volgens de leerlingenprognose 2023 en betekent dat er huisvesting moet worden gerealiseerd voor de toename aan basisschoolkinderen in de periode 2024-2038. Na deze periode vlakt het aantal leerlingen in prognose slechts beperkt af, waarmee er sprake is van een tekort aan capaciteit ook na 2038.

De huisvesting moet ergens worden gerealiseerd in Muiden. Hiervoor is de eerste stap een locatieonderzoek naar mogelijk geschikte locaties.

Een mogelijk tekort aan capaciteit voor het voortgezet onderwijs is niet meegenomen in dit locatieonderzoek. Dit geldt ook voor extra gym/sport capaciteit en een kinderdagverblijf (KDV).

1.2 Doelstelling locatieonderzoek

Middels dit locatieonderzoek wordt in kaart gebracht welke plekken kansrijk zijn als locatie voor een basisschool, wat de voor- en nadelen zijn van de locaties en welke locatie de voorkeur heeft.

1.3 Opzet locatieonderzoek

Het locatieonderzoek bestaat uit een aantal onderdelen. Na de inleiding op het locatieonderzoek worden de uitgangspunten van het onderzoek en de betrokken partijen beschreven (Hoofdstuk 2). Daarna volgen de beoordelingscriteria zoals de locatie-eigenschappen, (verkeers)veiligheid en de huidige bestemming (Hoofdstuk 3). In Hoofdstuk 4 staan de plus- en minpunten per locatie beschreven. Daarna volgt een samenvatting met conclusie en aanbeveling in Hoofdstuk 5. In het laatste hoofdstuk worden de bronnen die zijn gebruikt in het onderzoek vermeld.

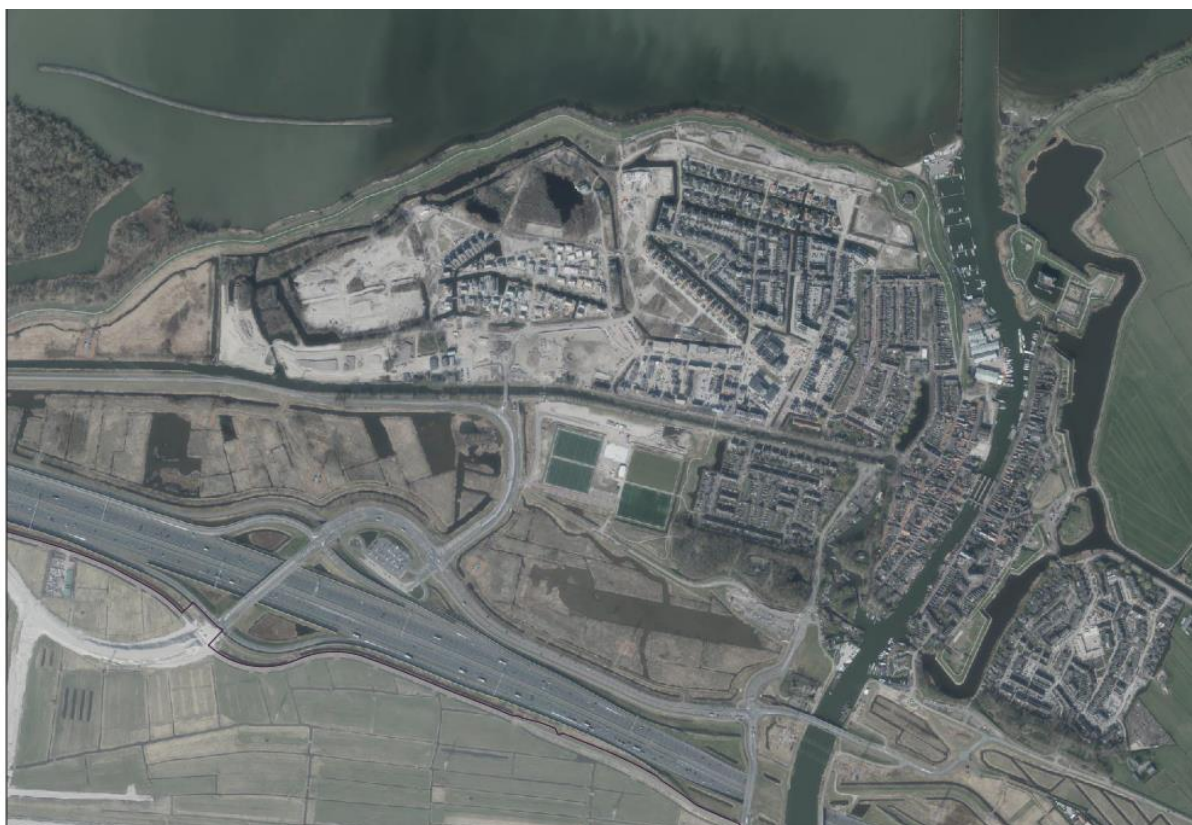
2. Onderzoek

2.1. Kaders en Uitgangspunten

Voor het onderzoek zijn verschillende kaders en uitgangspunten geformuleerd om zodoende een afgebakende onderzoeksvraag en zoekgebied te formuleren. Hieronder zijn deze per onderwerp verder uiteengezet.

2.2. Zoekgebied

Zowel Kindcentrum De Muiderkring als de Jozefschool vallen onder de scholenstichting ASKO. ASKO heeft 33 scholen in en rond de regio Amsterdam. Het tijdelijk tekort aan capaciteit voor De Krijgsman en Jozefschool moet worden opgevangen in Muiden. Een locatie voor de huisvesting moet bij voorkeur worden gevonden tussen de historische kern Muiden en de nieuwbouwwijk De Krijgsman.



Figuur 1: Zoekgebied Tijdelijke huisvesting Muiden

2.3. Capaciteitstekort

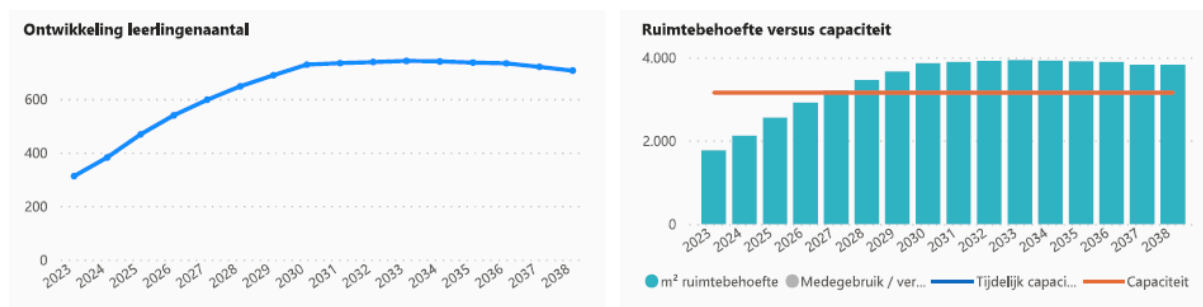
Het capaciteitstekort aan basisschoolruimte is gebaseerd op de prognose 2023-2038 voor de ontwikkeling van de leerlingaantallen per school. In Muiden gaat het hierbij om de KC De Muiderkring en de Jozefschool.

Per school is in kaart gebracht wat de verwachte leerlingontwikkeling in de periode 2024-2038 bedraagt. Voor beide scholen geldt dat er nu al sprake is van een tekort aan capaciteit en dit tekort de komende jaren verder toeneemt, als gevolg van de bevolkingstoename in de Krijgsman en de

verjonging van Muiden. Beide locaties zijn in trek bij jonge gezinnen of stellen met een kindwens, waardoor het aantal schoolgaande kinderen snel toeneemt in Muiden.

Uit de leerlingenprognose blijkt dat de komende jaren het aantal leerlingen in Muiden snel toeneemt. Op het piekmoment in 2033 bedraagt het tekort aan basisschoolruimte voor 330 leerlingen en neemt dit tekort daarna beperkt af. Zie onderstaande factsheets voor de Muiderkring en de Jozefschool uit de leerlingenprognose Gooise Meren.

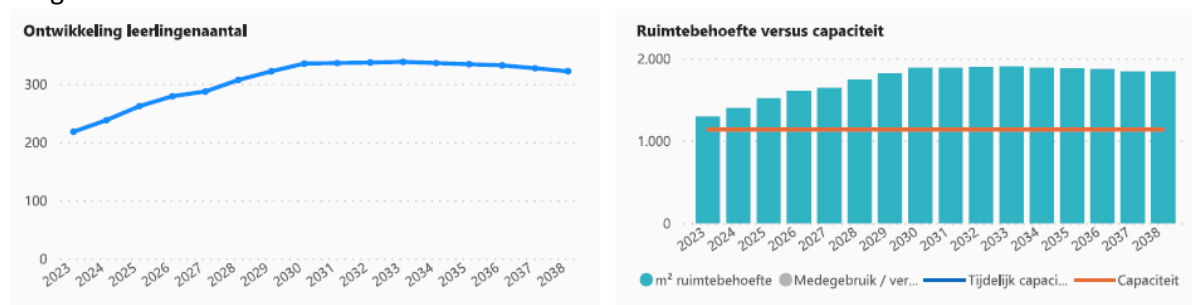
Prognose KC Muiderkring 2023-2038



Bron: Prognose onderwijs Gooise Meren 2023

De Muiderkring heeft een maximum capaciteit van 3.155 m², waarmee maximaal 530 leerlingen gehuisvest kunnen worden. De huidige bezetting bedraagt 312 leerlingen, waarmee het tekort vanaf 2025 wordt verwacht.

Prognose Jozefschool 2023-2038



De Jozefschool heeft een maximum capaciteit van 1.090 m² en een huisvestingscapaciteit van maximaal 183 leerlingen. De huidige bezetting bedraagt 218 leerlingen, waarmee de school al in de huidige situatie een gebrek aan ruimte heeft.

2.4. Ruimtebehoefte

Op basis van het tekort aan basisschoolcapaciteit voor 330 leerlingen is de benodigde ruimte in kaart gebracht. Bij de ruimtebehoefte is uitgegaan van de 330 leerlingen, verdeeld over maximaal 13 klaslokalen. Naast deze klaslokalen moeten er onder meer toiletten voor leerlingen en docenten, spreek/werkruimtes voor de docenten en een bergruimte in de school komen.

Buiten is er ruimte nodig voor een speelplaats en parkeerruimte voor zowel de auto als de fiets.

Als er in de verdere uitwerking van de plannen wordt gekozen om ook een kinderopvang (buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf) te realiseren, dan wordt dit ruimtebeslag nog groter.

Voor de ruimtebehoefte van het schoolgebouw (klaslokalen en andere sanitaire en werkruimtes) wordt gerekend met de formule $R = 200 + 5,03 * L$ (zie uitleg in de bijlage) met 5 vierkante meter per kind op basis van de Onderwijshuisverordening Gooise Meren 2016. Op basis van de 330 leerlingen betekent dit 1.860 m² aan ruimte voor het schoolgebouw.

Voor de speelplaats is 600 m² nodig, voor de parkeerruimte 300 m² (12 auto parkeerplaatsen) en voor de fietsen 500 m² (circa 330 fietsen).

Kijkend naar de totale benodigde ruimte, zowel binnen als buiten, ligt het ruimtegebruik op 3.260 m². Om de verschillende onderdelen op een bestaande ruimte goed in te kunnen passen, kan het zijn dat extra ruimte nodig is. Dit noemt men inpassingsverlies.

Uitgaande van 10% inpassingsverlies houden we rekening met een totaal ruimtebeslag van 3.586 m². Daarom wordt gekeken naar een kavel van circa 3.600 m² bij eenlaagse bebouwing.

Indien de ruimte en omgeving tweelaagse bebouwing toelaat, is minder ruimte nodig (circa 2500-2600 m²).

Omschrijving ruimtegebruik	330 leerlingen
School 1-laags (5 m²/leerling)	1.860 m²
Speelplaats (3m ² /leerling)	600 m ²
Fietsenstalling	500 m ²
Parkeerplaatsen	300 m ²
Subtotaal	3.260 m ²
Inpassingsverlies (10%)	326 m ²
Totaal 1-laags	3.586 m²

2.5. Betrokken partijen

Voor het locatieonderzoek is gesproken met diverse betrokkenen om een analyse te maken. Zo is meerdere keren met de directie van de ASKO gesproken over de uitgangspunten en leerlingenprognose, om een gezamenlijk startpunt te hebben voor de benodigde extra capaciteit, zowel in ruimte als tijd.

Verder is gesproken met de voorzitters van de Stadsraad Muiden en Bewonersvereniging Krijgsman over het locatieonderzoek. Er is gesproken met de vertegenwoordigers van de Rooms-katholieke kerk en de Protestantse Kerk in Muiden, aangezien het gebied rondom de Jozefschool ook is onderzocht. Verder zijn er verkennende gesprekken met woningcorporatie G&O geweest over locaties in de wijk Muiden Noord-West.

Tenslotte zijn meerdere vakgebieden binnen de gemeente geconsulteerd: Ruimtelijke Ordening, Onderwijs, Verkeer en Erfgoed. De input en adviezen van alle partijen, zowel intern als extern, is meegenomen in dit locatieonderzoek.

3. Beoordelingscriteria

De onderzochte locaties worden op basis van onderstaande criteria beoordeeld. Per criterium wordt toegelicht waar naar wordt gekeken. In hoofdstuk 4 worden de locaties getoetst aan deze criteria.

3.1. Locatie-eigenschappen

- *Eigenaar*
De locatie is in eigendom van de gemeente of een andere partij. Indien in eigendom van een andere partij betekent dit afspraken maken over de koop of huur van de locatie.
- *Beschikbaarheid*
Een belangrijk criterium is de periode van beschikbaarheid. Vanaf wanneer is het terrein beschikbaar en voor hoe lang? Idealiter is de locatie al beschikbaar vanaf 2024 vanwege de bouwwerkzaamheden en voorbereidingen hierop.
- *Perceel(grootte)*
De grootte van het perceel geeft inzicht in de inpassingsmogelijkheden voor de tijdelijke school en de buitenruimte.
- *Bestemmingsplan*
De bestemming van de locatie schetst de ruimtelijke kaders van de locatie: wat mag hier wel en wat niet? Idealiter geldt de bestemming 'Maatschappelijk', omdat hiermee qua ruimtelijke procedure sneller en eenvoudiger een (tijdelijke) schoolruimte kan worden gerealiseerd.

3.2 Ruimtelijke Ordening

- *Omgevingsfactoren*
Bij dit onderdeel wordt beschreven wat er zich in de omgeving van de locatie bevindt. Hierbij gaat het om zowel de bebouwde omgeving als de direct belanghebbenden/omwonenden.
- *Milieuzonering/flora en fauna*
Bij milieuzonering gaat het om spelregels op het gebied van geluid en geur. Als er in de directe omgeving bijvoorbeeld een snelweg of zware industrie aanwezig is, gelden er strengere regels. Bij flora en fauna gelden deze strengere regels als er specifieke soorten aanwezig zijn.
- *Stedenbouw*
Hierbij gaat het om een stedenbouwkundige afweging; hoe verhoudt de beoogde (tijdelijke) schoolruimte zich tot de omgeving ?

3.3. Bereikbaarheid

- Verkeersveiligheid (bereikbaarheid fiets en auto)

Bij dit onderdeel wordt gekeken naar bereikbaarheid van de locatie met de fiets en auto. Zijn er drukke kruispunten en/of oversteken naar de locatie? Is er voldoende ruimte voor manoeuvreren en/of stallen van voertuigen?

- Nabijheid school/sport/doelgroep

Bevindt de locatie zich dichtbij de doelgroep en bestaande scholen? Het grootste deel van de overloop aan leerlingen zal vanuit de wijk en de school De Muiderkring komen. Hoe ver weg ligt de sporthal Bredius waar de kinderen sporten?

3.4. Financiën

Per locatie een financiële score aangegeven, rekeninghoudend met planvorming, realisatie en eventuele aankoop van de grond. Aangezien er geen uitgewerkt planvoorstel ligt per locatie is deze score indicatief.

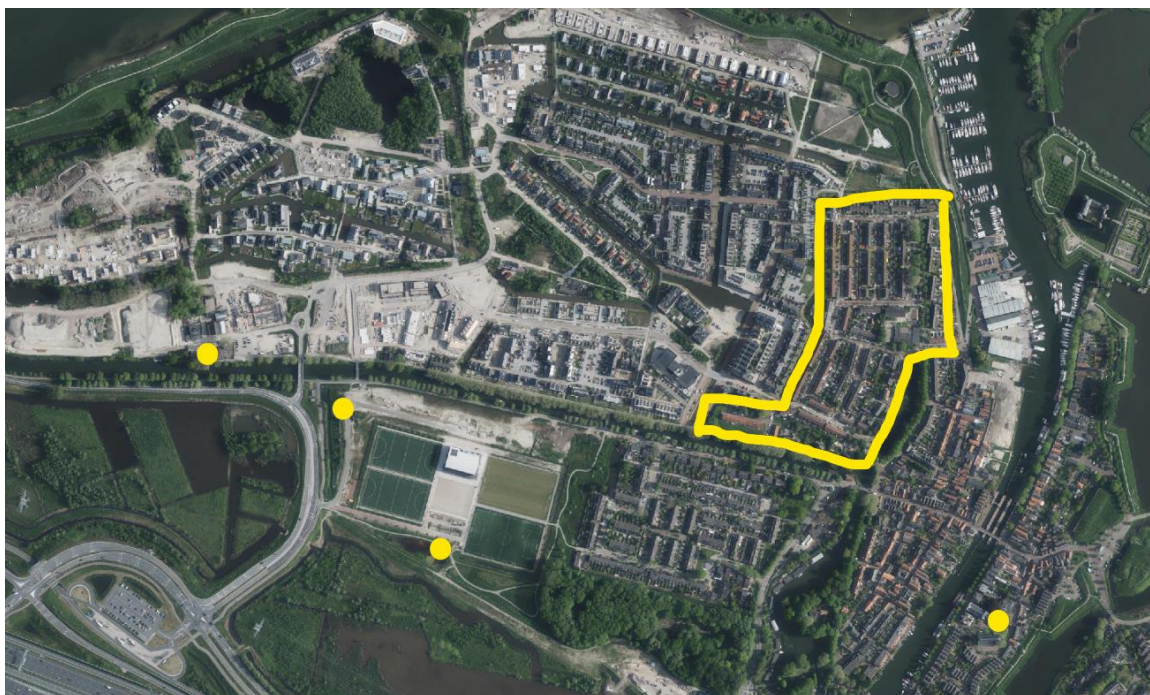
4. Beoordeling locaties

In dit hoofdstuk worden de onderzochte locaties kort beschreven en beoordeeld op basis van de criteria uit het vorige hoofdstuk. Er is gekeken naar 5 locaties in Muiden.

In vergelijking met de andere locaties, kent locatie 3 -Muiden Noordwest- een groter zoekgebied. Er is hier sprake van een hele wijk die is opgenomen als 'zoekvlek' in tegenstelling tot een concrete 'plek' zoals bij de andere 4 locaties. Dit komt voort uit het voornemen om de wijk Muiden Noordwest de komende jaren grondig te renoveren en te transformeren. Voor deze ontwikkeling wordt een Masterplan opgesteld, waarin meegenomen kan worden of een nieuwe school ergens in de wijk een plek zou kunnen krijgen.

In hoofdstuk 5 wordt elke locatie per criterium gewaardeerd in de samenvatting. De volgende locaties zijn onderzocht:

Locatie	Adres
1. Bredius 1	Hoek Amsterdamsestraatweg/Maxisweg, Muiden
2. Bredius 2	Maxisweg 20, Muiden
3. Muiden Noordwest	Wijk Noordwest, Muiden
4. Jozefschool	Kloosterstraat 14, Muiden
5. Krijgsman	Kruitpad 15-16, Muiden



4.1 Afgevalen locaties

Voor het onderzoek is ook gekeken naar een aantal andere locaties, maar deze zijn om verschillende redenen eerder al afgevalen. Per locatie is een toelichting gegeven.

Locatie Hoogerlust (Weesperbinnenweg 7-9, Muiden)

Deze locatie ligt aan de andere kant van de A1, aan de Weesperbinnenweg ter hoogte het noordoostelijke deel van de nieuwbouwwijk Weespersluit (Weesp, Gemeente Amsterdam). Gezien de ligging en bereikbaarheid is deze locatie afgevalen. Voor een groot deel van de beoogde doelgroep ligt deze locatie op minimaal 1,5 km afstand. Daarbij moeten leerlingen zowel de Mariahoeveweg als de Weesperweg oversteken; beide wegen worden intensief gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Vanuit zowel verkeersveiligheid als bereikbaarheid onwenselijk.

Locatie P2 (Mariahoeveweg, Muiden)

De locatie P2 omvat zowel de huidige parkeerplaats P2 als de omliggende strook langs de Mariahoeveweg. Zowel de ligging als de geldende provinciale regels maken dat deze locatie afvalt. De ligging is voor de beoogde doelgroep niet ideaal vanwege de route van en naar de locatie; ook hier moet de Weesperweg en de Mariahoeve weg worden overgestoken. Daarnaast gelden in dit deel van het Muiden strenge regels qua bebouwing; de historische kern Muiden maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Op deze locatie mag niet worden gebouwd.

Parkeerplaats P1 (hoek Maxisweg/Weesperweg, Muiden)

Deze locatie ligt ten westen van de brandweerkazerne en pal naast het parkeerterrein P1. De geldende provinciale regels maken dat deze locatie afvalt. Dit deel van Muiden moet grotendeels vrij van bebouwing blijven. In een dergelijk gebied mogen geen (of zo min mogelijk) zichtbeperkende objecten worden aangebracht.

4.2. Locatie 1 Bredius 1 (Hoek Amsterdamsestraatweg/ Maxisweg, Muiden)

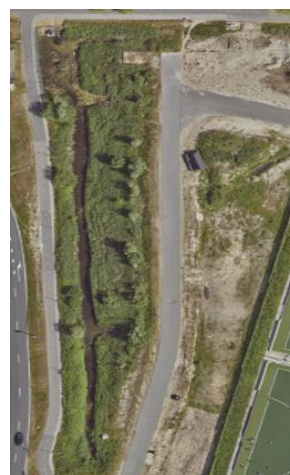
Adres: Maxisweg ter hoogte van de tijdelijke bouwweg, Muiden

Gebruik: in gebruik als waterberging en tijdelijke (bouw)weg.

Afmeting: perceelgrootte circa 3.700 m²

Eigendom: Gemeente Gooise Meren (vooralsnog deels)

Bestemming: Water



Locatie eigenschappen

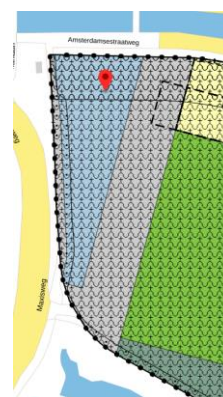
De locatie ligt ten westen van de hockey- en voetbalvelden, ter hoogte van de tijdelijke (bouw)weg die parallel loopt aan de Maxisweg.

De strook is momenteel in gebruik als waterbuffer en tijdelijke bouwweg. Daarnaast is onlangs (december 2023) de nieuwe busbaan opgeleverd; deze loopt aan de noordkant van het perceel en buigt af ten westen van de Bredius naar het zuiden.

Het terrein is circa 3.700 m² groot.

De huidige hoofdbestemming is Water (zie kaartje), waarmee een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Er is geen groootaansluiting voor elektra aanwezig, hetzelfde geldt voor water/riolering.



Ruimtelijke Ordening

Omgeving

De omgeving van de locatie behelst aan de noordkant De Muidertrekvaart met daarboven De Krijgsman, aan de oostkant de sportvelden en aan de westkant de Maxisweg. Er zijn geen directe burens/belanghebbenden. Direct ten oosten van de locatie worden de komende periode 90 woningen gebouwd langs de Amsterdamsestraatweg. Daarnaast is onlangs (december 2023) de nieuwe busbaan opgeleverd, deze loopt aan de noordkant van het perceel.

Milieu

Vanuit milieuzonering zijn er vooralsnog geen bijzonderheden te benoemen. Voor flora en fauna geldt dat er in afstemming met de provincie moet worden gekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn, rekeninghoudend met de ecologische verbindingzone die parallel aan de snelweg loopt. De waterberging/buffer zal mogelijk op een andere locatie moeten worden gerealiseerd. Dit vormt wel een uitdaging, gezien de beperkte ruimte die hiervoor beschikbaar is. Daarnaast is de Maxisweg een doorgaande weg die vlak bij het perceel ligt.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig is de locatie geschikt, zeker omdat aan de noorzijde langs de Trekvaart al een strook woningen wordt gebouwd. Daarnaast is er sprake van bebouwing op De Krijgsman aan de overkant van het water. Het schoolgebouw kan als 'landmark' fungeren voor het omliggende gebied. De planuitwerking hiervan moet wel in afstemming met de provincie Noord-Holland worden gedaan.

Bereikbaarheid

De locatie ligt aan de zuidkant van De Krijgsman en ten westen van de historische kern Muiden. Vanuit Muiden is de Amsterdamsestraatweg de doorgaande route naar het terrein, waarbij de locatie vooral goed bereikbaar is per fiets. Vanuit De Krijgsman is de locatie per fiets en te voet bereikbaar via de 2 bruggen die de verbinding vormen tussen het Kruitpad en de Amsterdamsestraatweg. Over de Amsterdamsestraatweg rijden wel bussen op gezette tijden. De bus rijdt 1x per uur in beide richtingen en stopt dan bij de haltes Donkerbrug, Brediusbrug, P&R en Muiden-Centrum. Voor zowel Muiden als De Krijgsman geldt dat je met auto een deel moet omrijden. Hiermee is de locatie voldoende bereikbaar voor leerlingen uit zowel de De Krijgsman als de historische kern Muiden. De maatvoering van de omliggende straten en trottoirs zijn geschikt voor zowel fietsers als voetgangers

Financiën

De gemeente Gooise Meren is grotendeels eigenaar van het perceel. Een kleine strook is in eigendom van de Staat. Met de Staat worden afspraken gemaakt over de overdracht/ruil van deze strook. Daarom zijn er nagenoeg geen aankoopkosten. Er zijn naar verwachting extra kosten verbonden aan de planvorming en het geschikt maken van het terrein, aangezien er een alternatief moet worden gevonden voor de sloot en waterberging in het gebied.

4.3. Locatie 2 Bredius 2

Adres: Maxisweg 20, Muiden

Gebruik: deels in gebruik als parkeerterrein voor de sportvelden.

Afmeting: perceelgrootte circa 4.000 m²

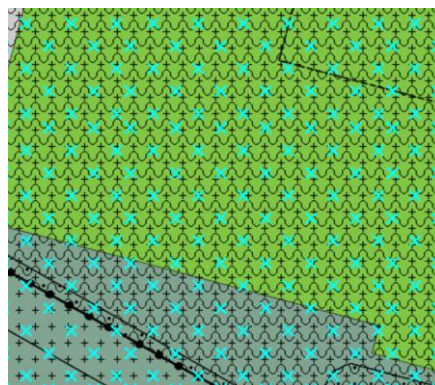
Eigendom: Gemeente Gooise Meren

Bestemming: Natuur



Locatie eigenschappen

De locatie ligt ten zuiden van de hockey- en voetbalvelden, ter hoogte van de huidige parkeerplaatsen aan de zuidkant. De strook ten zuiden van de parkeerplaatsen en sportvelden is momenteel in gebruik als waterbuffer en wordt doorkruisd door een wandelpad. Het terrein is circa 4.000 m² groot.



De huidige bestemming is Natuur, waarmee een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is (zie kaartje).

Er is geen groootaansluiting voor elektra aanwezig, hetzelfde geldt voor water/riolering. Dit kan mogelijk vanuit het clubhuis bij de sportvelden worden doorgetrokken.

Ruimtelijke Ordening

Omgeving

De omgeving van de locatie behelst aan de noordkant de sportvelden en aan de zuidkant een groenstrook met een waterbuffer. Er zijn naast de sportverenigingen geen directe burenen/ belanghebbenden.

De sportvelden worden gedurende de hele dag gebruikt, met het zwaartepunt qua gebruik buiten de schooltijden. Dit heeft als voordeel dat de beschikbare parkeerplaatsen dubbel kunnen worden gebruikt; overdag door bezoekers en personeel van de school en buiten de schooltijden door bezoekers van de sportvelden.

Milieu

Vanuit milieuzonering zijn er vooralsnog geen bijzonderheden te benoemen. Voor flora en fauna geldt dat er in afstemming met de provincie moet worden gekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn, rekeninghoudend met de ecologische verbindingzone die parallel aan de snelweg loopt. De waterberging/buffer zal mogelijk op een andere locatie moeten worden gerealiseerd. Daarnaast moeten er mogelijk een ontheffing of een pakket aanvullende maatregelen komen vanwege het geluid van de nabijgelegen Maxisweg.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig is de locatie geschikt, omdat het gebouw in het verlengde van de sporthal kan worden ingepast. De planuitwerking hiervan moet wel in afstemming met de provincie Noord-Holland worden gedaan.

Bereikbaarheid

De locatie ligt aan de zuidkant van de Krijgsman en ten westen van de historische kern Muiden. Vanuit Muiden is de Amsterdamsestraatweg de doorgaande route naar het terrein, waarbij de locatie vooral goed bereikbaar is per fiets. Vanuit de Krijgsman is de locatie per fiets en te voet bereikbaar via de 2 bruggen die de verbinding vormen tussen het Kruitpad en de Amsterdamsestraatweg. Over de Amsterdamsestraatweg rijden wel bussen op gezette tijden. De bus rijdt 1x per uur in beide richtingen en stopt dan bij de haltes Donkerbrug, Brediusbrug en Muiden-Centrum en buigt af ten westen van de Bredius naar het zuiden.

Voor de historische kern Muiden geldt dat je met auto een deel moet omrijden. De extra reistijd is hierbij beperkt, gezien nabijheid uitvalswegen en snelweg.

Hiermee is de locatie voldoende bereikbaar voor leerlingen uit de historische kern Muiden als De Krijgsman. De maatvoering van de omliggende straten en trottoirs zijn geschikt voor zowel fietsers als voetgangers

Financiën

De gemeente Gooise Meren is eigenaar van het perceel. Daarom zijn er vooralsnog geen of beperkte aankoopkosten. Er zijn naar verwachting extra kosten verbonden aan de planvorming en het geschikt

maken van het terrein, aangezien er een alternatief moet worden gevonden voor zowel het parkeerterrein als de waterberging in het gebied. Daarnaast kan de provincie Noord-Holland aanvullende eisen stellen aan de bouw, het provinciaal beleid vraagt om een onderbouwing voor cultuurhistorie.

4.4. Locatie 3 Muiden Noordwest

Adres: Wijk Muiden Noordwest

Betreft de wijk Muiden Noordwest, ingeklemd tussen de Oude Vesting, de Vecht, Westbatterij, De Krijgsman en Muidertrekvaart.

Gebruik: Wonen, maatschappelijk en groen

Afmeting: gebied is circa 10 hectare groot

Eigendom: Gemeente en woningcorporatie G&O

Bestemming: Wonen, Maatschappelijk en Groen

Locatie eigenschappen

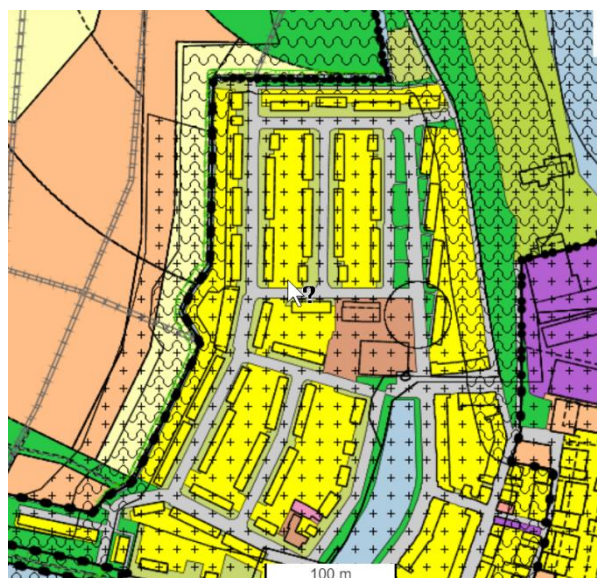
De wijk Muiden Noordwest ligt ten oosten van de nieuwe wijk De Krijgsman, ten westen van de historische kern Muiden en de Vecht en ten noorden van de Muidertrekvaart en Amsterdamsestraatweg. De wijk kenmerkt zich door naoorlogse woningbouw, veelal grondgebonden sociale huurwoningen in eigendom van woningcorporatie G&O. Centraal in de wijk ligt de locatie van voormalige PC-Hoofd school, tot enkele jaren geleden in gebruik als schoolgebouw. De bestemming in de wijk is veelal Wonen, met op de locatie van de voormalige PC-Hoofd school de bestemming Maatschappelijk. De gemeente is voornemens een Masterplan voor Muiden Noordwest op te stellen waarin de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de (mogelijke) herontwikkeling van Muiden Noordwest worden geformuleerd. Met het oog op deze ontwikkeling zal er op termijn ook een nieuw omgevingsplan voor de wijk komen.



Ruimtelijke Ordening

Omgeving

De wijk grenst aan de westkant aan De Krijgsman, aan de oostkant aan de historische kern Muiden en aan de zuidkant aan de Muidertrekvaart. Circa 90% van de woningen in de wijk is eigendom van de woningcorporatie G&O. De Gemeente Gooise Meren en G&O zijn voornemens om het gebied grootschalig te renoveren en transformeren de komende jaren. De naoorlogse sociale huurwoningen zijn sterk verouderd; slecht geïsoleerd, gehorig en er is veelal achterstallig onderhoud. De verouderde huurwoningen worden deels grondig gerenoveerd of vervangen voor nieuwe woningen.



De overige woningen in de wijk (circa 10%) zijn in handen van particulieren. De Gemeente Gooise Meren is eigenaar van de openbare ruimte en de locatie van de voormalige PC-Hoofd school.

Milieu

Vanuit milieuzonering zijn er vooralsnog geen bijzonderheden te benoemen.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig is de wijk geschikt, zeker als onderdeel van het nog op te stellen Masterplan voor de wijk. In het Masterplan wordt de in april 2023 door de gemeenteraad vastgestelde Kadernota Muiden Noordwest uitgewerkt in een toekomstvisie voor de wijk met op hoofdlijnen de ruimtelijke uitgangspunten voor de wijk. Als een nieuwe school hierin wordt meegenomen, dan kan vroegtijdig rekening worden gehouden met de beoogde nieuwbouw in relatie tot de omgeving, de bereikbaarheid en ontsluiting van de school.

Bereikbaarheid

De locatie ligt aan de oostkant van De Krijgsman en ten westen van de historische kern Muiden. Daarmee is de locatie zowel goed te bereiken vanuit Krijgsman met de auto, de fiets of te voet. Vanuit de historische kern is de locatie met de fiets of te voet goed te bereiken. Met de auto is het lastiger gezien het smalle (monumentale) Kruitpad en de drukte op de Amsterdamsepoortbrug. Verder ligt de wijk op loopafstand van de KC Muiderkring en de sportvelden. Hiermee is de locatie prima bereikbaar voor leerlingen uit De Krijgsman en de historische kern Muiden. De maatvoering van de omliggende straten en trottoirs zijn geschikt voor zowel fietsers als voetgangers.

Financiën

De woningcorporatie G&O is eigenaar van een groot deel van de bestaande bebouwing in de wijk. Wel heeft de gemeente ook eigendommen binnen de wijk, waarvan de locatie van de PC Hoofdschool de meest relevante is. In het kader van het masterplan Muiden noordwest dat momenteel in de maak is, doet de mogelijkheid zich voor om na te denken over het eventueel (opnieuw) inpassen van een school in de wijk. Indien dit het geval is, betekent dit dat dit financieel meegenomen moet/kan worden in de op te stellen grondexploitatie.

4.5. Locatie 4 Jozefschool

Adres: Kloosterstraat 14 Muiden.

Betreft de locatie van de huidige Jozefschool met het kerkgebouw en bijbehorende terrein van de H.Nicolaas-kerk.

Gebruik: maatschappelijk

Afmeting: perceelgrootte circa 2.700 m²

Eigendom: Gemeente Gooise Meren en de H.Nicolaaskerk

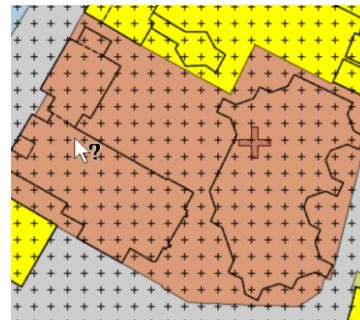
Bestemming: Maatschappelijk



Locatie eigenschappen

De locatie ligt in het historische deel van Muiden, ingeklemd tussen de 2 kerken. De locatie is momenteel in gebruik als school en circa 2.700 m² groot.

De huidige bestemming is Maatschappelijk en Groen (zie kaart), waarmee een bestemmingsplanwijziging niet noodzakelijk is. Er is een aansluiting voor elektra aanwezig, hetzelfde geldt voor water/riolering.



Ruimtelijke Ordening

Omgeving

De omgeving van de locatie behelst aan de westkant de katholieke kerk, de zuidwestkant de protestantse kerk en aan de noord- en oostkant bestaande woningbouw. Er is een aantal directe burens/ belanghebbenden, met name aan de Kloosterstraat, de Kerkstraat en de Herengracht. Hiermee zijn er meer direct omwonenden die mogelijk bezwaar kunnen maken dan bij de andere locaties.

Milieu

Vanuit milieuzonering zijn er vooralsnog geen bijzonderheden te benoemen.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig is de locatie geschikt, waarbij wel rekening moet worden gehouden met de beperkte ruimte zowel op het terrein. Belangrijk is de aansluiting op de bebouwing in de directe omgeving. Zo staat een deel van de omliggende bebouwing dicht op het perceel en zijn er verschillende bouwhoogtes in de omgeving (woningbouw met 1-laag met een kap, maar ook 2-laags en 3-laags met een kap). Gezien de beperkte ruimte van het perceel zal een oplossing moeten worden gevonden voor de benodigde ruimte en de bebouwing in de omgeving, zeker als zowel de huidige als beoogde extra capaciteit op het plot moet worden gerealiseerd: de huidige 185 leerlingen plus de 330 leerlingen vanuit het toekomstige capaciteitstekort. Een school met meerdere bouwlagen goed inpassen richting de bestaande omgeving is complex.

De katholieke kerk kan (deels) worden ingezet als schoolruimte, maar brengt de nodige uitdagingen met zich mee op het gebied van erfgoed, duurzaamheid, daglicht. Tegelijkertijd krijgt de kerk een nieuwe maatschappelijke bestemming op een prominente plek in het historische deel van Muiden. Daarbij geldt dat er minder ruimte is om in de toekomst verder uit te breiden, gezien de ligging tussen de bestaande bouw en de Vecht.

Bereikbaarheid

De locatie ligt in de historische kern Muiden en is daarmee goed te bereiken met de fiets of te voet vanuit de kern als de jaren '70 wijk ten zuidoosten van het centrum. Met de auto is de locatie minder goed bereikbaar, de smalle straatjes in het centrum zijn niet ingericht op intensief autoverkeer, eerder op bestemmingsverkeer. De bereikbaarheid vanuit De Krijgsman is met de auto minder goed, gezien de afstand en de bottleneck bij de Sluisstraat. Deze locatie kan echter als volwaardig alternatief voor De Muiderkring dienen, waarmee de doelgroep zich met name in de historische kern en de jaren '70 wijk bevindt. Hierbij zouden er twee volwaardige scholen verspreid over Muiden zijn; De Muiderkring aan de westkant, de Jozefschool aan de oostkant.

Financiën

De locatie is deels in handen van de Gemeente Gooise Meren, deels is de RK-kerk eigenaar van het perceel. Vanuit de kerk ligt er vooralsnog geen voorstel voor de overdracht van de grond. Onduidelijk is welke kosten hier aan zijn verbonden. Voor de verdere planvorming en realisatie worden locatie-

specifieke kosten verwacht om de nieuwe, grotere school goed te kunnen inpassen in het gebied. Denk hierbij aan het transformeren van het kerkgebouw en de pastorie naar een schoolfunctie en het afstemmen van de nieuwbouw op de historische omgeving met veelal laagbouw.

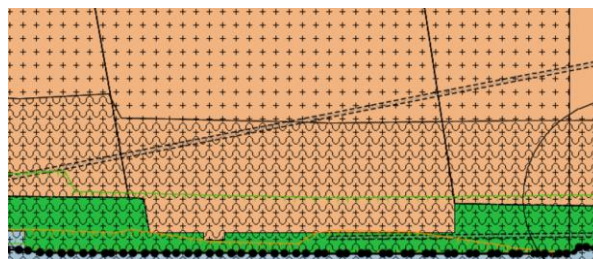
4.6. Locatie 5 Krijgsman

Adres: Kruitpad 15-16, Muiden.
 Betreft de strook met groen en kantoorpanden langs het Kruitpad.
 Gesitueerd ten westen van de Krijgsmanlaan langs de Muidertrekvaart.
 Gebruik: deels als kantoor en als groen
 Afmeting: perceelgrootte circa 3.600 m²
 Eigendom: Consortium KNSF
 Bestemming: Maatschappelijk en Groen



Locatie eigenschappen

De locatie ligt aan de westkant van de Krijgsman, in de nieuwbouwwijk zelf. Ten zuidoosten liggen de sportvelden, ten zuiden de Muidertrekvaart en de Maxisweg. Aan de noord- en oostkant wordt De Krijgsman verder ontwikkeld. De locatie is momenteel in gebruik als kantoorfunctie met groen rondom en circa 3.600 m² groot.



De huidige bestemming is Groen en Maatschappelijk (zie kaart hiernaast), waarmee een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Er is een aansluiting voor elektra aanwezig, hetzelfde geldt voor water/riolering.

De locatie is in eigendom van het consortium KNSF, die in samenwerking met de gemeente het gebied ontwikkelt. De samenwerking tussen deze twee partijen kent een lange voorgeschiedenis en verloopt soms complex en is een aandachtspunt indien wordt gekozen voor deze locatie.

Ruimtelijke Ordening

Omgeving

Deze locatie is de enige uit het onderzoek die direct in de nieuwbouwwijk De Krijgsman ligt, aan de westkant in de wijk. Deze ligging is aantrekkelijk voor de doelgroep die in de wijk zelf woont. De Muidertrekvaart en Maxisweg liggen ten zuiden van de locatie. Er zijn momenteel geen directe burens/belanghebbenden, afgezien van de toekomstige bewoners van de nieuwbouw. In de directe omgeving wordt op het moment van schrijven nieuwbouw gerealiseerd, mogelijke bezwaren kunnen uit deze hoek komen.

Milieu

Vanuit milieuzonering zijn er vooralsnog geen bijzonderheden te benoemen.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig is de locatie geschikt, zeker omdat de locatie langs een belangrijke toegangsroute naar de wijk ligt. Het schoolgebouw kan als 'landmark' fungeren langs de Muidertrekvaart. Daarbij is er ruimte om in de toekomst verder uit te breiden, gezien de ligging. Een belangrijk aandachtspunt is wel de voorbeschermingstatus (gemeentelijk monument) van de twee bestaande panden op het terrein, welke mee moeten worden genomen in de planvorming voor een nieuwe school.

Bereikbaarheid

De locatie ligt aan de westkant van De Krijgsman en ten westen van de historische kern Muiden. Daarmee is de locatie zowel goed te bereiken vanuit De Krijgsman met de auto, de fiets of te voet. Vanuit de historische kern is de locatie met de auto, de fiets of te voet minder goed te bereiken. Omdat de locatie in het westen van De Krijgsman ligt, maar betekent langer fietsen of lopen vanuit een groot deel van Muiden, met name het oostelijk deel. Indien de nieuwe school ook de capaciteit van de huidige Jozefschool zou overnemen en de huidige school verdwijnt, zijn er geen volwaardige scholen meer aan de oostkant van Muiden. Het Kruitpad is een logische weg om van en naar school te gaan, als je vanuit het oostelijk deel komt. Wel is het Kruitpad aangewezen als monument, wat een aandachtspunt is bij een verdere uitwerking van de ontsluiting.

Financiën

De ontwikkelaar KNSF is eigenaar van het perceel. Vanuit KNSF wordt er een voorstel gedaan voor de overdracht van de grond. Voor de verdere planvorming en realisatie zijn vooralsnog geen locatie-specifieke kosten voorzien.

4. Samenvatting en conclusie

In het vorige hoofdstuk zijn vijf locaties onderzocht en beoordeeld op basis van de criteria beschreven in hoofdstuk 3. In onderstaand schema is hier een waardering aangegeven.

Deze waardering gebeurt met de volgende symbolen:

Waardering:	Score	Kleur
Zeer Negatief/Slecht	--	Rood
Negatief	-	Rood
Neutraal/Gemiddeld	0	Geel
Positief/Goed	+	Groen
Zeer positief/goed	++	Groen

Locatie	Eigenaar	Beschikbaarheid	Bestemming	Omgeving	Milieu	Stedenbouw	Bereikbaarheid	Financien	Ranking
Bredius 1	++	++	!	0	!	+	0	0	5
Bredius 2	++	++	!	0	0	+	0	0	4
Muiden Noordwest	0	!	0	+	+	++	+	0	2
Jozefschool	+	+	++	0	+	0	0	!	1
Krijgsman	!	+	++	0	+	+	!	!	3

Conclusie

De vijf onderzochte locaties hebben elk hun eigen locatie-specifieke voor- en nadelen. Er is geen ideale locatie voor de nieuwe school, kijkend naar beschikbaarheid, bereikbaarheid, ruimte en financiën. Tegelijkertijd laat het onderzoek zien dat er meer mogelijkheden zijn dan aanvankelijk werd gedacht.

Op basis van het onderzoek is een ranking gemaakt van de verschillende locaties, waarbij de meest ideale locatie op 1 staat en de minst ideale op plaats 5.

Deze ranking is kwalitatief van aard en is daarmee aan interpretatie onderhevig, maar biedt houvast voor het bepalen van de waardering per locatie. Uit de ranking komt naar voren dat de locaties de Jozefschool, Muiden Noordwest en de Krijgsman het beste scoren.

Kijkend naar het totale plaatje scoort Jozefschool het beste. Met name de centrale ligging in de Muiden, de goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen maken dat deze locatie goed scoort. Ook kan de beoogde nieuwe school een belangrijke plek innemen als maatschappelijke functie in de wijk, die deze rol momenteel al vervult. Deze eenzijdige grootschalige functie kan echter grote impact hebben (toestroom van meer kinderen uit heel Muiden in de karakteristieke wijk). De locatie kan potentieel ook 'oud' en 'nieuw' Muiden goed verbinden.

De locatie Muiden-Noordwest scoort ook goed, maar is lager geclassificeerd in de raking kijkend naar de karakteristieken van de wijk, waar de sociale cohesie onderling verbetering behoeft en tegelijkertijd een grootschalige transformatie de komende jaren nog moet plaatsvinden.

Indien wordt gekozen voor de locatie Jozefschool, is het van belang om snel duidelijkheid te hebben over de mogelijke verwerving van de R.K-kerk en snel te beginnen met de planvorming. Tenslotte geldt dat in het ruimtegebruik geen rekening is gehouden met extra sport/gymcapaciteit of een kinderdagverblijf (KDV) aangezien dit geen onderdeel was van het locatieonderzoek. Mocht deze activiteiten wel een plek moeten krijgen in de nieuwe school, dan is meer ruimte nodig.

Bijlages

[Leerlingen prognose Gooise Meren 2023](#)

[Verordening Voorziening Onderwijshuisvesting Gooise Meren 2016](#)

Toelichting ruimtegebruik op basis van de Verordening:

In de Verordening Voorziening Onderwijshuisvesting Gooise Meren 2016 zijn formules opgenomen qua ruimtegebruik voor de school en de buitenruimte op basis van het aantal leerlingen. Hieronder in het betreffende hoofdstuk uit de verordening is hierover opgenomen:

B.1.1. School voor basisonderwijs

2. De ruimtebehoefte wordt berekend met de formule:

$$R = 200 + 5,03 * L, \text{ waarbij:}$$

R = Ruimtebehoefte in vierkante meter bruto vloeroppervlakte, afgerond op hele vierkante meter.

L = Aantal leerlingen dat op 1 oktober voorafgaande aan elk jaar waarop de prognose betrekking heeft op de school zijn ingeschreven.

Dus, voor 330 leerlingen is de ruimtebehoefte $200 + (5,03 * 330) = \underline{1859,9 \text{ m}^2 \text{ BVO}}$

D.1. Terreinoppervlakte

1. Bij [vervangende] nieuwbouw voor een school voor basisonderwijs, een speciale school voor basisonderwijs, een school voor speciaal onderwijs of een school voor voortgezet speciaal onderwijs geldt voor de speelplaats het vloeroppervlak in vierkante meters uit de volgende tabel:

Aantal leerlingen van de school	Omvang buitenruimte
201-400 leerlingen	600

L = Aantal leerlingen dat op de teldatum voorafgaande aan elk jaar waarop de prognose betrekking heeft op de school zijn ingeschreven.

Dus voor 330 leerlingen is de ruimtebehoefte van de speelplaats 600 m².