

Integraal Kind Centrum Muiden

De locatieafwegingen inzichtelijk

8 juni 2017



Projectleider

T. Zeegers

Opstellers

G. Cornelisse, I. Kaya, S. Veldhuizen en T. Zeegers

Afdeling

Projectbureau

Datum

8 juni 2017

Samenvatting

Om te komen tot de keuze voor de meest passende locatie voor een Integraal Kind Centrum (IKC) in Muiden is een drietal mogelijke locaties beoordeeld aan de hand van een aantal beoordelingsaspecten. Onderstaande tabel presenteert de resultaten van de beoordeling op basis van deze aspecten voor de drie locaties op een vergelijkbare en compacte wijze. Hoofdstuk 6 van dit document laat zich goed lezen als een uitgebreidere samenvatting van deze studie.

Beoordelingsaspect	Locatie bestaande P.C. Hoofdschool (loc. 1)	Locatie De Krijgsman (loc. 2)	Locatie Bredius (loc. 3)
Bereikbaarheid	Matig tot goed	Goed	Matig
Verkeersveiligheid	Slecht	Goed	Goed
Stedenbouwkundige inpassing en parkeren	Slecht	Goed	Goed
Bestemmingsplan, vergunningen en planning	Matig tot slecht	Goed	Slecht
Integraliteit van voorzieningen (inpassing sportvoorzieningen)	Slecht	Matig	Goed
Financiën en sociale woningbouw	Slecht	Goed	Slecht
Draagvlak	Slecht	Goed	Matig
Risicoprofiel	Slecht	Goed	Matig

Op basis van de gehanteerde beoordelingsaspecten komt de locatie De Krijgsman als meest geschikte locatie naar voren met een goede score op alle aspecten behalve de integraliteit van voorzieningen. De Locatie van de bestaande P.C. Hoofdschool is op basis van de beoordeling het minst geschikt. De locatie De Krijgsman scoort op alle aspecten gelijkwaardig of beter dan de locatie Bredius, met uitzondering van de score qua integraliteit van voorzieningen, daarop scoort de Bredius goed en De Krijgsman matig.

Samenvattend is de conclusie dat het relatieve voordeel op het gebied van integraliteit van de voorzieningen op de Bredius bij een brede afweging van relevante aspecten niet opweegt tegen de gelijke en veelal betere (goede) score van de locatie de Krijgsman op de andere aspecten. De eindconclusie uit deze locatiestudie is dat de locatie de Krijgsman de voorkeur heeft als vestigingsplaats voor het IKC in Muiden.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet studie en leeswijzer	5
2	Opgave locatiekeuze	6
2.1	Aanleiding opgave	6
2.2	Besluitvorming en bestuurlijke informatie	6
2.3	Procesverloop 2014-2016	7
3	Analyse ruimtebehoefte	9
3.1	Huidige situatie	9
3.2	Visiedocument	10
3.3	Prognose	10
3.4	Nieuwe situatie	12
3.5	Programma	12
4	Beoordelingsaspecten en uitgangspunten	13
4.1	Beoordelingsaspecten	13
4.2	Uitgangspunten bij beoordeling	14
5	Beoordeling van 3 locaties	16
5.1	De drie locaties	16
5.2	Locatie P.C. Hooftschool	16
5.3	Locatie De Krijgsman	28
5.4	Locatie Bredius	35
6	Integrale locatieafweging	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Vergelijking beoordelingsresultaten	45
6.3	Afweging en conclusie	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Raadsvergadering van 19 april jl. is het raadsvoorstel behandeld waarin onder andere verzocht is om in te stemmen met de aankoop van een kavel voor de een Integraal Kind Centrum (IKC) op de Krijgsman en om in te stemmen met het vrijgeven van een voorbereidingskrediet van € 348.000 ten behoeve van het opstellen van een Integraal Huisvestingsplan voor het IKC Muiden.

Tijdens de vergaderingen zijn diverse moties aan de orde geweest waarin de wens van de raad naar voren kwam om meer inzicht te krijgen in de gemaakte afwegingen t.o.v. alternatieve locaties voor een IKC. Met dit rapport wordt voldaan aan het verzoek van de raad om een locatieverkenning op te stellen. Deze verkenning zal worden gepresenteerd op een aparte thema avond op 12 juni 2017. Vervolgens zal de locatieverkenning onderdeel zijn van de besluitvorming over de aankoop van de schoolkavel in de gemeenteraad van 28 juni 2017.

1.2 Opzet studie en leeswijzer

Tijdens de Raadsvergadering van 19 april jl. is een motie (3a2) aan de orde geweest waarin goed naar voren komt in welke informatie de raad graag ten minste inzicht krijgt vooruitlopend op de besluitvorming. Mede op basis van deze motie wordt meer expliciet inzicht gegeven aan de afwegingen die ten grondslag liggen aan het voorstel aan de raad.

Overeenkomstig de motie zijn naast de locatie op De Krijgsman, de locaties Bredius en de locatie van de huidige P.C. Hoofdschool aan de Constantijn Huygenslaan 1, alternatieven die in deze studie betrokken zijn.

De resultaten van de studie zijn weergegeven in de vorm van een matrix waarin de verschillende alternatieven beoordeeld zijn aan de hand van verschillende beoordelingsaspecten. De beoordeling wordt weergegeven op een 5-puntsschaal als goed/matig/slecht en combinaties daarvan 'matig tot goed' en 'matig tot slecht'.

In het volgende hoofdstuk 2 is allereerst een omschrijving van de opgave voor de locatiekeuze opgenomen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een analyse van de ruimtebehoefte gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoordelingsaspecten die gehanteerd zijn. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de drie locaties die in deze studie betrokken zijn, waarmee mogelijk invulling gegeven kan worden aan de opgave. Deze beschrijving vindt hoofdzakelijk plaats aan de hand van de beoordelingsaspecten, waarbij gelijk de beargumenteerde beoordeling wordt gegeven.

In hoofdstuk 6 is een uitgebreidere versie van de matrix opgenomen met kernachtig de informatie ter vergelijking van de locaties. Op basis hiervan vindt de integrale afweging tussen de verschillende locaties plaats en volgt de conclusie.

2 Opgave locatiekeuze

2.1 Aanleiding opgave

Woningbouw op het terrein van de voormalige kruittabakfabriek 'De Krijgsman' in Muiden betekent een forse toename van het aantal leerlingen. De leerlingenprognose uit 2015 laat zien dat er in 2018 een toename is van 80 op een totaal van 227 leerlingen in Muiden, oplopend tot totaal 528 leerlingen in 2027. Volgens deze prognose zal er in 2027 een piek in het aantal leerlingen plaatsvinden, waarbij sprake is van totaal 730 leerlingen.

De omvang van de huidige scholen schiet tekort om deze leerlingen goed te kunnen huisvesten. Gelet op de toekomstvisie van de gemeente Muiden ligt een integraal kindcentrum (IKC) voor de kern Muiden voor de hand.

'In 2023 is Muiden een gemeente voor jonge gezinnen, maar waar ook ouderen zich thuis voelen. De verschillende woonkernen hebben een gezonde bevolkingsopbouw. De gemeente biedt voorzieningen die aansluiten op zowel jong als oud. Kinderen gaan naar de brede school.'

Citaat uit de Toekomstvisie Gemeente Muiden 2013 – 2023

2.2 Besluitvorming en bestuurlijke informatie

Er zijn in het voortraject meerdere besluiten genomen over het IKC en de Raad is een aantal keren over de stand van zaken geïnformeerd. In onderstaande tabel 2.1 is het besluitvormings- en informatie traject weergegeven.

Wie	Wanneer	Hoe	Wat
College	18 februari 2014	Collegebesluit	Akkoord startdocument Kennis nemen van en aanbeveling overnemen, te weten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Aanstellen kwartiermaker voor het uitvoeren van startnotitie ; 2. Gemeentelijke werkgroep samenstellen om onderzoek te doen naar meest geschikte locatie; 3. De gemeenteraad informeren over dit besluit.
College	22 april 2014	Collegebesluit	Akkoord met: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kennis nemen van bijgevoegde rapportage over het locatieonderzoek voor de Brede School in Muiden. 2. Instemmen met de conclusie uit het onderzoek dat de locatie ten noorden van het Kruitpad en ten zuiden van de Huidige accommodatie van SC Muiden de meest geschikte is voor het realiseren van de Brede School 3. In de nog te volgen procedures en ontwikkelingen inzetten op het beschikbaar komen van de onder 2 genoemde locatie voor de Brede School in Muiden.
College	1 juli 2014	Collegebesluit	Bijgaande voortgangsrapportage met betrekking tot de realisering van een Brede School in de kern Muiden: <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor kennisgeving aannemen; 2. Ter kennis brengen van de gemeenteraad.
College	21 april 2015	Collegebesluit	De gemeenteraad voorstellen een bedrag van € 20.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het ontwikkelen van een gezamenlijke visie voor de brede scholen in Muiden en Muiderberg en dit bedrag ten laste te brengen van de reserve Sociaal Domein conform bijgaand concept raadsvoorstel.
Raad	28 mei 2015	Raadbesluit	Vorbereidingskrediet realisering Brede Scholen in Muiden en Muiderberg <ol style="list-style-type: none"> 1. Een bedrag van € 20.000 beschikbaar te stellen ten behoeve het ontwikkelen van een gezamenlijke visie voor de te ontwikkelen brede scholen in Muiden en

Wie	Wanneer	Hoe	Wat
			Muiderberg; 2. Het bedrag van € 20.000 dekken uit de reserve Sociaal Domein. De werkwijze om te komen tot een door alle betrokkenen gezamenlijk gedragen 3. De visie wordt opgesteld in samenspraak met een aan te stellen werkgroep uit de raad; 4. de bijlage 'plan van aanpak' maakt geen deel uit van dit besluit; 5. Na het vaststellen van de visie door de raad, wordt in samenspraak met de werkgroep van de raad een vervolgtraject vastgesteld voor het realiseren van de brede school.
Raad	19 november 2015	Raadsbesluit	1. Een bedrag van € 12.000 beschikbaar te stellen als voorbereidingskosten voor de realisering van brede scholen in Muiden en Muiderberg; 2. Dit bedrag te dekken uit de voorziening onderhoud schoolgebouwen.
College	1 december 2015	Collegebesluit	De gemeenteraad informeren over de voortgang m.b.t. de realisering van brede scholen in Muiden en Muiderberg conform bijgevoegde concept Raadsmededeling.
Raad	december 2015	Raadsinformatiebrief	De gemeenteraad informeren over de voortgang m.b.t. de realisering van brede scholen in Muiden en Muiderberg.
Raad	26 september 2016	Raadsinformatiebrief	Stand van zaken realiseren Kindcentra in Muiden en Muiderberg
Raad	12 oktober 2016	Raadsbesluit	Collegebrief inzake overeenstemming gemeente en KNSF inzake aankoop kavel Krijgsman voor IKC

Tabel 2.1: besluitvormings- en informatiemomenten

De fase van visieontwikkeling IKC is afgerond. De vastgestelde visie biedt de basis voor het programma van eisen voor wat betreft het gebouw en buitenruimte. De planning voorziet er in dat het gebouw met ingang van het schooljaar 2020-2021 in gebruik kan worden genomen.

2.3 Procesverloop 2014-2016

Bij de ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst (VOK) De Krijgsman in maart 2014 door de gemeente Muiden en de partners van De Krijgsman werd duidelijk dat de woningbouw gevolgen zou hebben voor de maatschappelijke voorzieningen in casu voor de bouw van een school.

De vestiging van een nieuw te bouwen school is echter geen onderdeel geweest van de afspraken in de VOK. Dit betekende dat er geen verplichting was voor De Krijgsman om een school te vestigen binnen haar eigen ontwikkeling.

De noodzaak voor de vestiging van een school was evident maar de locatiekeuze was daarmee nog niet als vanzelfsprekend geregeld.

In een verkenning die het College van B&W in 2014 heeft laten uitvoeren werd duidelijk dat in volgorde van prioriteit de voorkeur uitging naar:

1. Een locatie centraal gelegen in het voedingsgebied in Muiden op De Krijgsman
2. Als mogelijke reserve c.q. 2^e locatie een vestiging op de Bredius
3. Als 3^e locatie één van de bestaande locaties

Voor de locatie van De Krijgsman als ook de Bredius gold dat de gemeente geen zeggenschap had dit als programma te kunnen opleggen. Dit betekende dat een en ander in onderhandeling met partijen tot stand gebracht kon worden.

Aangezien de urgentie om een school te vestigen evident was, zijn zowel met De Krijgsman als met de Rijksvastgoedbedrijf (RVB)/ Rijkswaterstaat (RWS) de gesprekken gestart om een en ander bespreekbaar te maken.

2.3.1 De Krijgsman

Ten aanzien van een vestiging van een school op De Krijgsman zijn de overleggen op ambtelijk niveau en daarna in stuurgroep verband gestart in 2015. Allereerst is met de Krijgsman overeengekomen dat in ieder geval de vestiging van een school qua m² in het bestemmingsplan geregeld kon worden. Bij de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan is op verzoek van de gemeenteraad nadrukkelijk de onderwijsbestemming opgenomen als onderdeel van de maximaal te realiseren m² maatschappelijke voorzieningen. De gemeenteraad gaf hiermee te kennen dat zij groot belang hecht aan de vestigingsmogelijkheid van een IKC op de Krijgsman.

Vervolgens is er langdurig overleg geweest met de Krijgsman over de voorkeurslocatie (centraal in het gebied) van de gemeente en de voorkeurslocatie van de KNSF (nabij de centrale entree).

Daarnaast was de voor de betrokken gronden te betalen maatschappelijke prijs een struikelblok.

Uiteindelijk is er op 6 september 2016 principe overeenstemming tussen de gemeente en de KNSF bereikt over de aankoop van een kavel van de school. Het bereikte compromis bestaat er uit dat de KNSF bereid is om 3.500 m² te verkopen tegen een maatschappelijke grondprijs aan de gemeente.

Onderdeel van deze onderhandelingsafspraken is dat de gymlokalen gerealiseerd zullen worden op de Bredius. De gemeenteraad is bij de behandeling van het bestemmingsplan in september 2016 geïnformeerd over het aankoopresultaat met de KNSF. Hier zijn destijds verder geen vragen over gesteld door de gemeenteraad.

2.3.2 Bredius

Ten aanzien van een vestiging van een IKC op de Bredius werd duidelijk dat RVB en RWS niet van plan waren om af te wijken van het overeengekomen programma voor de vestiging van sport, een hotel en 50 woningen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in oktober 2015 hebben RVB/ RWS nogmaals kenbaar gemaakt dat zij zich wensen te houden aan de intentie afspraken en de overeengekomen exploitatieovereenkomst. Dit betekende dat het verzoek van de gemeenteraad om ook een onderwijs bestemming op te nemen niet kon worden gehonoreerd.

Vervolgens heeft mede op verzoek van de gemeenteraad in Muiden en met de overgang naar Gooise Meren het College van B&W gehoor gegeven aan de wens om een mogelijke aankoop van de Bredius te onderzoeken. Dit onderzoek is medio 2016 gestart. Inmiddels is er in het eerste kwartaal van 2016 overeenstemming bereikt tussen RVB en de gemeente Gooise Meren over een aankoopprijs. De feitelijke aankoop is onderdeel van een nog te nemen gemeenteraadsbesluit en zal in het najaar van 2017 aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

2.3.3 Herontwikkeling bestaande locaties

Aangezien voor het College van B&W de herontwikkeling op de bestaande locaties als terugvaloptie werd beschouwd, is na het collegebesluit van april 2014 n.a.v. het locatieonderzoek een verdere verkenning nooit aan de orde geweest.

2.3.4 Conclusie

De conclusie uit het bovenstaande is dat het voor de gemeente lange tijd uiterst onzeker was of en zo ja waar een nieuw IKC gevestigd kan worden. Een uitgebreide locatieverkenning was tot voor kort – gezien deze onzekerheid over de beschikbaarheid van locaties - niet zinvol.

3 Analyse ruimtebehoefte

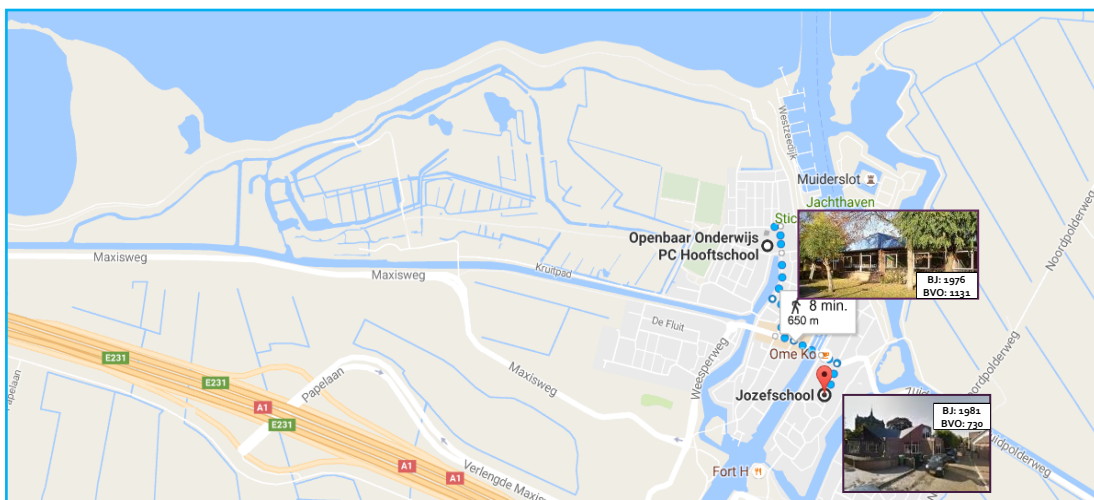
3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een tweetal scholen, die centraal gelegen zijn binnen het huidige bebouwingsbeeld van de kern Muiden.

Aan de westzijde van de Vecht is de P.C. Hooftschool gelegen in de wijk Noord-West aan de Constantijn Huygenslaan 1. Aan de oostzijde van de Vecht in de Vesting ligt de Sint Jozefschool aan de Kloosterstraat 14.

Navolgende afbeelding 3.1. toont deze scholen op een kaart waar ook de toekomstig te bebouwen ontwikkelingslocatie De Krijgsman op is weergegeven.

De loopafstand tussen beide scholen bedraagt circa 650 meter en is in ongeveer 8 minuten te overbruggen.



Afbeelding 3.1: locatie huidige scholen.

Afbeeldingen 3.2 en 3.3 tonen een foto van de schoolgebouwen, het bouwjaar en bruto vloeroppervlak daarvan.



Afbeelding 3.2: Sint Jozefschool



P.C. Hoofdschool
 BJ: 1976
 BVO: 781 m²

Afbeelding 3.3: P.C. Hoofdschool

3.2 Visiedocument

Van belang is te wijzen op de wijze waarop de IKC's worden georganiseerd. De organisaties staan voor één team, één efficiënte organisatie, onder één leiding en met één formeel ouderorgaan. Een logische organisatie van samenwerkende professionals. Een team met kwaliteit dat handelt en ontwikkelt vanuit gezamenlijke visie en kernwaarden. Dat aansluit bij de vragen en mogelijkheden van kinderen en de mogelijkheden van deze tijd benut. Dit biedt tal van voordelen. Zowel voor wat betreft de inhoudelijke aansturing als voor het beheer van het gebouw, aldus het visiedocument. Ook biedt deze vorm van samenwerking ruimtelijk voordelen. Er behoeven niet meerdere directiekamers, personeelskamers e.d. te worden gerealiseerd.

Er is in juni 2016 een visiedocument kindcentra Muiden en Muiderberg vastgesteld door alle betrokken partners. Dit document is als bijlage bij de raadsmededeling van 26 september 2016 eerder met de gemeenteraad gedeeld.

Onze visie: waar we voor gaan

Een goede basis bieden voor het leven. Dat is waar wij voor gaan. Wij willen alle kinderen uit Muiden en Muiderberg bagage meegeven om nu én later succesvol te kunnen zijn. Vanuit een positieve levenshouding.

School is afgeleid van het Latijnse 'schola' dat verwijst naar liefhebberij, studie, vrije tijdsbesteding. Wij zien een brede ontwikkeling nog steeds als basis voor de moderne school. In ons kindcentrum zorgen we daarom voor een harmonieus aanbod op alle ontwikkelingsgebieden: creatief, sportief, cognitief, sociaal, emotioneel en cultureel. Daarbij gaat het om samen leren leven én samen leven leren. Nu, in ons kindcentrum. Straks, in een snel veranderende wereld. Dat doen we door te investeren in onze kinderen, door kinderen de hedendaagse kennis en vaardigheden mee te geven die ze nodig hebben, door ze hun talenten te laten ontdekken, door ze ruimte te bieden, ze uit te dagen of juist waar nodig te ondersteunen. Vanuit een doorgaande lijn en een gezamenlijke pedagogische aanpak en organisatie zijn we in staat kinderen voor te bereiden op hun toekomst na ons kindcentrum.

We willen kinderen plezier laten beleven, hen ervaringen bieden die enthousiasmeren tot verder ontdekken en leren en de wereld naar binnen halen. Zo dragen we bij aan hún toekomst en daarmee aan die van ons allemaal. Daar geloven we in. Want de wereld van de toekomst is wat kinderen ervan maken

Citaat uit het visiedocument

3.3 Prognose

De leerlingenprognoses zijn in opdracht van de voormalige gemeente Muiden in juni 2015 opgesteld door Planning Verband Groningen BV (PVG). De prognoses zijn opgesteld in het **PVGpro**

prognoseprogramma, waarvan door de VNG is vastgesteld dat het programma voldoet aan het programma van eisen uit de Model-Huisvestingsverordening Onderwijs (wettelijke criteria).

Het rapport bevat de leerlingenprognoses voor de vier basisscholen in de voormalige gemeente Muiden. Voor alle scholen zijn afzonderlijke prognoses voor de lange- en voor de korte termijn opgesteld. Tevens is voor het omvangrijke nieuwbouwgebied De Krijgsman een berekening gemaakt van het aantal toekomstige basisschool kinderen in dit plangebied.

De prognoseresultaten van de scholen zijn vertaald in een berekening van de ruimtebehoefte. Voor alle vier de scholen in de gemeente geldt, dat hun voedingsgebieden worden gevormd door de kernen waarin zijn gelegen en de bijbehorende voedingsgebieden. Muiden is voedingsgebied voor de hoofdvestiging van de Sint Jozefschool en voor de nevenvestiging van de Vinkenbaan (de P.C. Hoof school).

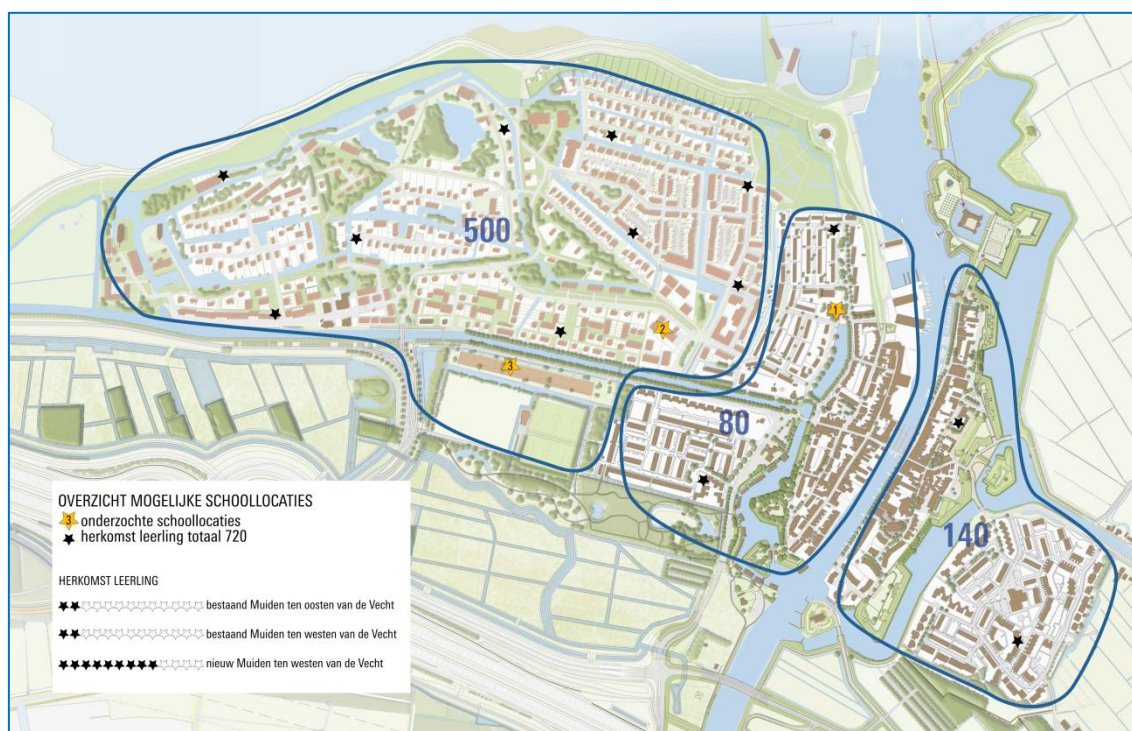
Hierna is in tabel 3.1 de prognose van het aantal verwachte leerlingen weergegeven van de scholen in de kern Muiden en als gevolg van de nieuwbouw Krijgsman.

	1 oktober	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
P.C. Hoof		72	67	64	65	62	59	59	58	58	58	58	59	60	60	61	62	63
Sint Jozef		168	166	163	159	150	145	143	142	142	141	142	143	146	147	148	151	154
Nwb Krijgsman		-	-	80	132	188	247	309	369	424	475	521	528	521	505	481	455	423
Totaal		240	233	307	356	400	451	511	569	624	674	721	730	727	712	690	668	640

Tabel 3.1: Prognose PVG juni 2015

Inmiddels hebben we in het kader van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs nieuwe prognoses laten opstellen voor alle scholen. Deze zullen nog moeten worden vastgesteld in het OOGO (Op Overeenstemming Gericht Overleg) met de schoolbesturen. Het totaal aantallen leerlingen voor de kern Muiden blijft nagenoeg gelijk.

Om alle leerlingen in de toekomst te kunnen huisvesten, zal er een aanbod aan onderwijshuisvesting voor circa 720 leerlingen moeten zijn. De herkomst van deze leerlingen (Iln) is als volgt onder te verdelen 500 Iln – Krijgsman, 80 – Muiden west en 140 Muiden oost (zie afbeelding 3.4 hieronder).



Afbeelding 3.4: Herkomst leerlingen o.g.v. prognoses

3.4 Nieuwe situatie

3.4.1 Ruimtebehoefte versus capaciteit

Op basis van het aantal leerlingen is er in de piek (2027) circa 4.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) nodig aan onderwijshuisvesting. Uitgangspunt bij de ruimtebehoefte berekening is 2x een vaste voet per school van 200 m² bvo. Hieronder in tabel 3.2 een weergave van de prognose uit 2015.

Aantal leerlingen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
P.C. Hoofd	72	67	64	65	62	59	59	58	58	58	58	59	60	60	61	62	63
Sint Jozef	168	166	163	159	150	145	143	142	142	141	142	143	146	147	148	151	154
Nwb Krijgsman	-	-	80	132	188	247	309	369	424	475	521	528	521	505	481	455	423
Totaal	240	233	307	356	400	451	511	569	624	674	721	730	727	690	690	668	690

Ruimtebehoefte	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
P.C. Hoofd	562	537	522	327	312	297	297	292	292	292	292	297	302	302	307	312	317
Sint Jozef	1045	1035	1020	1000	955	929	919	914	914	909	914	919	934	939	944	960	975
Nwb Krijgsman		0	402	864	1146	1442	1754	2056	2333	2589	2821	2856	2821	2740	2619	2489	2328
Totaal	1607	1572	1944	2191	2412	2669	2970	3262	3539	3790	4027	4072	4057	3981	3871	3760	3619

Tabel 3.2: prognose ruimtebehoefte

3.5 Programma

De vastgestelde visie biedt nu de basis voor het programma van eisen voor wat betreft het gebouw. De planning voorziet er in dat het gebouw met ingang van het schooljaar 2020-2021 in gebruik kan worden genomen. Uitgangspunt is dat het gebouw centraal in het voedingsgebied komt te liggen. Tot het voedingsgebied wordt de hele kern Muiden gerekend. Het huidige gebouw van de Jozefschool blijft voorsnog in gebruik om in ieder geval de piek in het leerlingenaanbod op te vangen. Deze locatie zal als integraal onderdeel van het Kindcentrum in gebruik blijven. Dit alles heeft geresulteerd in het programma van eisen van 18 december 2016 (bijgevoegd als bijlage bij het laatste raadsvoorstel tot aankoop grond op het Krijgsman terrein). Deze zal nog worden geactualiseerd door de stuurgroep waarbij de laatste leerlingprognoses in worden meegenomen.

Aan de hand van een eerdere prognose en het slopen van de P.C. Hoofd school na oplevering van het IKC is de ruimtebehoefte voor het IKC op dit moment berekend voor 587 leerlingen. Dit betekent het realiseren van 3.155 m² aan onderwijsruimte en nog eens 460 m² niet-onderwijs.

In totaal een gebouw van 3.615 m² dat voor een deel in 2 lagen en een deel in 3 lagen zal worden gebouwd. Het ruimteprogramma van het gebouw en de buitenruimte bestaat uit de volgende gebieden (zie tabel 3.3).

Gebouw	m2	Buitenruimte	m2
Voordeur	5	Scholen	1241
Talenten	135	< 4 jaar	302
Ontmoeten	93	Gezamenlijk	480
Bewegen	183		
Expressie	90		
Professionals	182		
o<4	355		
Onderwijsgebied onderbouw	624		
Onderwijsgebied middenbouw	557		
Onderwijsgebied bovenbouw	557		
Verkeersruimte, constructie en technische ruimte	834		
Totaal benodigd bvo	3.615	Totaal benodigde buitenruimte	2.023

Tabel 3.3: Ruimteprogramma gebouw en buitenruimte IKC Muiden

4 Beoordelingsaspecten en uitgangspunten

4.1 Beoordelingsaspecten

Om een afweging te kunnen maken tussen verschillende locaties worden deze op een aantal aspecten beoordeeld. In onderstaande tabel 4.1 zijn deze weergegeven en kort toegelicht.

Beoordelingsaspect	Toelichting
Bereikbaarheid	<p>Het IKC is bedoeld als voorziening met Muiden als primaire verzorgingsgebied. Op basis van leerlingenprognoses en herkomst kan geoordeeld worden over de ligging van de locaties ten opzichte daarvan. De beschikbare infrastructuur per modaliteit en de directheid van de daarmee geboden routes is bepalend voor de bereikbaarheid per modaliteit vanaf en naar de diverse herkomstlocaties van de leerlingen. De verwachtingen over de doorstroming op de infrastructuur zijn mede bepalend voor de bereikbaarheid.</p> <p>Onderscheiden worden fietsverkeer, voetgangersverkeer en autoverkeer. Vooral een goede bereikbaarheid per fiets en voet wordt hoog gewaardeerd, omdat autoverkeer zo beperkt kan blijven.</p>
Verkeersveiligheid	<p>De kwaliteit van de routes als veilige route van en naar school voor beginnende verkeerdeelnemers is tevens onderdeel van de beoordeling.</p>
Stedenbouwkundige inpassing en parkeren	<p>Beoordeeld wordt op welke wijze 3.615 m² basis programma voor het IKC op de verschillende locaties kan worden ingepast in relatie tot de bestaande dan wel toekomstige bebouwing. De beoordeling van de inpassing van de gymlokalen vormt een apart onderdeel bij de beoordeling integraliteit van voorzieningen.</p> <p>Parkeren: Bij de beoordeling op dit onderdeel wordt onderscheid gemaakt tussen de oplossing en inpassing die kan worden geboden met Kiss + Ride en de parkeerbehoefte van docenten en overige medewerkers van het IKC.</p>
Bestemmingsplan, vergunningen en planning	<p>Bestemmingsplan en vergunningen: Per locatie wordt aangegeven welke mogelijkheden het bestemmingsplan biedt en welk vergunningetraject moet worden doorlopen.</p> <p>Planning: de planning aan de hand van de procedures en voorbereiding/realisering van de bouw wordt per locatie weergegeven. De eventuele noodzakelijke tijdelijke voorzieningen wordt meegenomen onder het kopje financiën en grondexploitatie.</p>
Integraliteit van voorzieningen (inpassing sport)	<p>Beoordeeld wordt op welke wijze de sportvoorziening geïntegreerd dan wel op afstand van het IKC worden gerealiseerd. Hoe integraler het aanbod op een specifieke locatie, hoe hoger de score op dit onderdeel.</p>
Financiën en sociale woningbouw	<p>Inzichtelijk wordt gemaakt het verschil van kosten/opbrengsten voor de gemeente behorende bij het gebied. Voor de gebieden zijn geen gemeentelijke grondexploitaties vastgesteld. Het verschil is inzichtelijk te maken aan de hand van een inschatting van beoogde kosten en (potentiële) opbrengsten.</p> <p>Bij dit onderwerp wordt de focus gelegd op de kosten/opbrengsten waar de locaties zich van elkaar onderscheiden. De pure bouwkosten van het IKC worden daarom bijvoorbeeld niet meegenomen.</p> <p>De inschatting van de kosten van tijdelijke voorzieningen wordt gedaan op basis van de normbedragen in de Verordening Voorziening onderwijshuisvesting Gooise Meren 2016</p>
Draagvlak	<p>De beoordeling door stuurgroep IKC maakt onderdeel uit van het bepalen van</p>

Beoordelingsaspect	Toelichting
	het draagvlak voor deze ontwikkeling en voor zover bekend of kan worden ingeschat een beoordeling van overige belanghebbenden. Hierbij spelen bijvoorbeeld de sociale cohesie en de integratie van bestaand en 'nieuw' Muiden een rol.
Risicoprofiel	Als gevolg van onzekerheden kunnen zich situaties voordoen met negatieve gevolgen voor het project. Uiteraard zal het projectmanagement deze risico's zoveel mogelijk beheersen. Het bepalen van het risicoprofiel gebeurt op grond van de inschatting van de verkregen zekerheden c.q. onzekerheden die verbonden zijn aan de 3 locaties.

Tabel 4.1: Beoordelingsaspecten en toelichting

4.2 Uitgangspunten bij beoordeling

Om tot een goede en eenduidige beoordeling en vergelijking te kunnen komen, dienen daaraan bepaalde uitgangspunten ten grondslag te worden gelegd. Met het verstrijken van de tijd kunnen deze zaken wijzigen, waardoor hetzelfde onderzoek op een ander moment tot andere resultaten zou kunnen leiden.

In het geval van deze studie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de 3 locaties worden de laatstvastgestelde bestemmingsplannen die medio 2017 in werking zijn als juridisch planologische basis voor de inpasbaarheid van een IKC gehanteerd. Nagegaan is of een nieuw bestemmingsplan in procedure is, zodat hier eventueel op geanticipeerd kan worden, maar dat is niet het geval.
- Voor de locatie Bredius wordt uitgegaan van de tussen de gemeente en RVB gemaakte afspraken (1^e kwartaal; 2017) over de ontwikkeling van de locatie als uitgangspunt en referentie. De mogelijke aankoop van de Bredius wordt in dit scenario afgewogen ten opzicht van de referentie variant zoals overeen gekomen met RVB.
- Bij de financiële beoordeling van de locaties wordt rekening gehouden met alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor deze locaties.
- Bij de vergelijking van de scenario's wordt de door de stuurgroep IKC Muiden vastgestelde visie als programma uitgangspunt gehanteerd (zie paragraaf 2.5). In de opgave gaat het om 3.500 m². Dit betekent dat een eventuele aanvullende m² programma (aanvullend maatschappelijk voorzieningen etc.) zoals weergegeven in de motie 3a2 niet in de vergelijking worden betrokken.
- Bij de beoordeling is meegewogen dat de verhouding Krijgsman/ vestingstad een weging kent van 9:4. (500 leerlingen de Krijgsman en 220 leerlingen de Vesting en bestaand Muiden). Dit betekent dat de nieuwe wijk de Krijgsman een substantieel groter deel uitmaakt van de populatie van het nieuwe IKC.
- De afstand en looproute van de leerlingen van de Sint Jozefschool naar de voorziening voor de gymlessen wordt in het kader van deze locatiestudie niet in beschouwing genomen. Aangezien het slechts bij één van de locaties (t.w. locatie Bredius) mogelijk is om de sportvoorzieningen voor de gym direct bij het IKC te lokaliseren, is deze afstand en looproute bij deze locatiestudie geen onderscheidend criterium. De leerlingen van de Sint Jozefschool dienen ongeacht de locatiekeuze voor het IKC gebruik te maken van een sportvoorziening op de Bredius, die op een loopafstand van 1 km is gelegen.
- Conform het onderzoeksrapport 'Zelfstandig fietsen naar school'¹, van de fietsersbond uit 2015, varieert het autogebruik naar school in verschillende onderzoeken: van ongeveer 1 op de 6 kinderen, tot 1 op de 3. De trend is niet goed onderzocht, maar de richting lijkt: meer auto, minder fiets en lopen. Het percentage fiets varieert in verschillende onderzoeken van 37 tot 50 procent. Ongeveer 60 procent van de kinderen wordt begeleid naar school. Gemiddeld gaan kinderen rond 9 jaar zelfstandig naar school. Er zijn aanwijzingen dat op scholen waar de verkeersveiligheid aandacht krijgt en waar ouders bij betrokken zijn, kinderen vaker zelfstandig naar school gaan. Doorrijden naar het werk en het weer zijn belangrijkste redenen voor ouders om de auto te

¹ Dit rapport is te raadplegen via: <http://www.fietsberaad.nl/library/repository/bestanden/Rapport-Zelfstandig-fietsen-naar-school-DEF-2015.pdf>

gebruiken. Op basis hiervan wordt in deze studie als uitgangspunt genomen dat 30% van de kinderen per auto gebracht zal worden.

- De activiteiten op het IKC voor kinderen beneden de basisschoolleeftijd (jonger dan 4) zijn niet opgenomen in de leerlingaantallen op basis waarvan de ligging en bereikbaarheid van de IKC-locaties zijn toegelicht. Aangezien kinderen van deze leeftijd nog niet kunnen fietsen worden zij waarschijnlijk relatief veel per auto gebracht.

5 Beoordeling van 3 locaties

5.1 De drie locaties

Op onderstaande afbeelding 5.1 zijn de 3 locaties aangeduid die in deze studie centraal staan en tegen elkaar afgewogen worden.



Afbeelding 5.1: De 3 potentiële IKC-locaties op een kaart die toekomstig Muiden schetst.

Locatie 1 - de locatie van de bestaande P.C. Hoofschool.

Locatie 2 - de locatie van het IKC-kavel in De Krijgsman.

Locatie 3 - de locatie in de Bredius.

In de navolgende paragrafen worden de belangrijkste kenmerken van deze locaties kort besproken en beoordeeld aan de hand van de in hoofdstuk 3 gepresenteerde beoordelingsaspecten.

5.2 Locatie P.C. Hoofschool

5.2.1 Algemeen

De locatie van de bestaande P.C. Hoofschool is gelegen aan de Constantijn Huygenslaan 1 in de wijk Noord-West.

De grond onder de school is eigendom van de gemeente. Het hoofdgebouw van de school en een groot deel van de buitenruimte zijn gelegen op een eigen kadastraal perceel van 2.125m². De gymzaal en overige gronden bij de school liggen binnen een groot (ca 1,5 ha) gemeentelijk kadastraal perceel met de openbare ruimte.

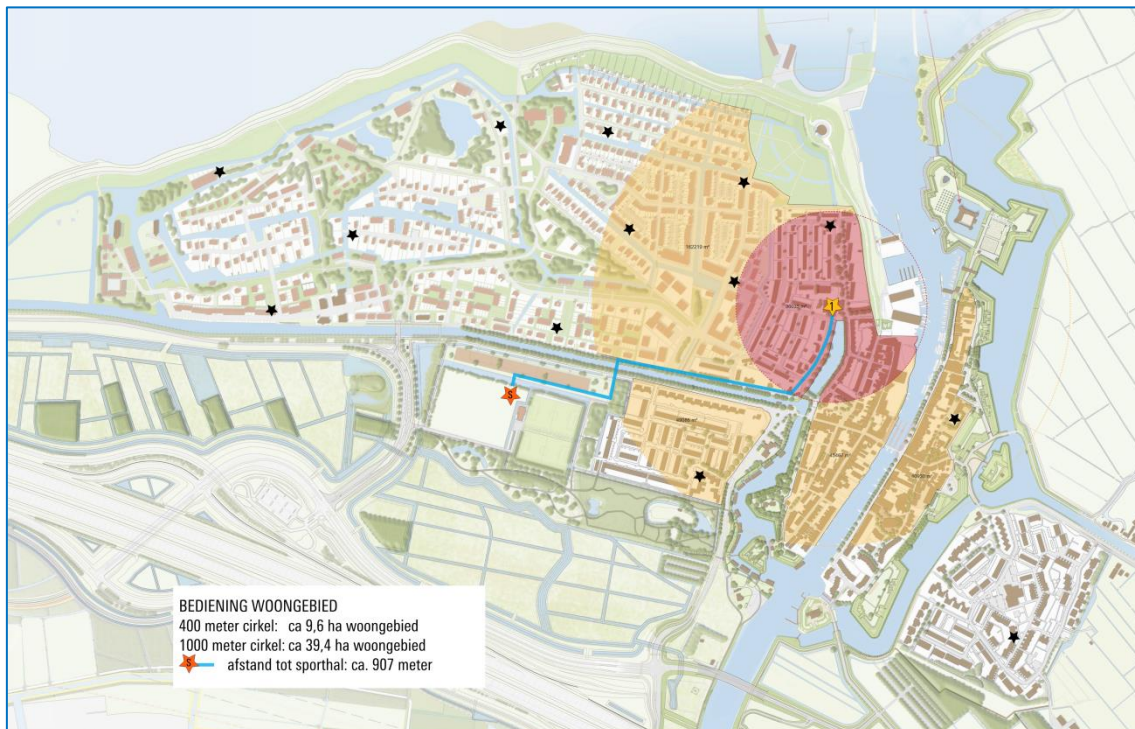
De locatie is qua omvang ca. 3.900m². De huidige school en het sportlokaal hebben een slechte staat van onderhoud. Uitgangspunt is dat de school als geheel overgaat naar het nieuw te realiseren IKC Muiden.

5.2.2 Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Ligging t.o.v. verzorgingsgebied

De relatief westelijke ligging van de locatie binnen de bestaande bebouwing van de kern Muiden maakt dat deze locatie redelijk gunstig ligt gezien de uitbreiding van Muiden aan de westzijde in de zin van de nieuwe wijk De Krijgsman.

Afbeelding 5.2 toont dat binnen 400 meter ca 9,6 ha woongebied en binnen 1.000 meter ca 39,4 ha woongebied als verzorgingsgebied aanwezig is.



Afbeelding 5.2: Te bedienen woongebied binnen de 400 en 1.000 meter cirkel.

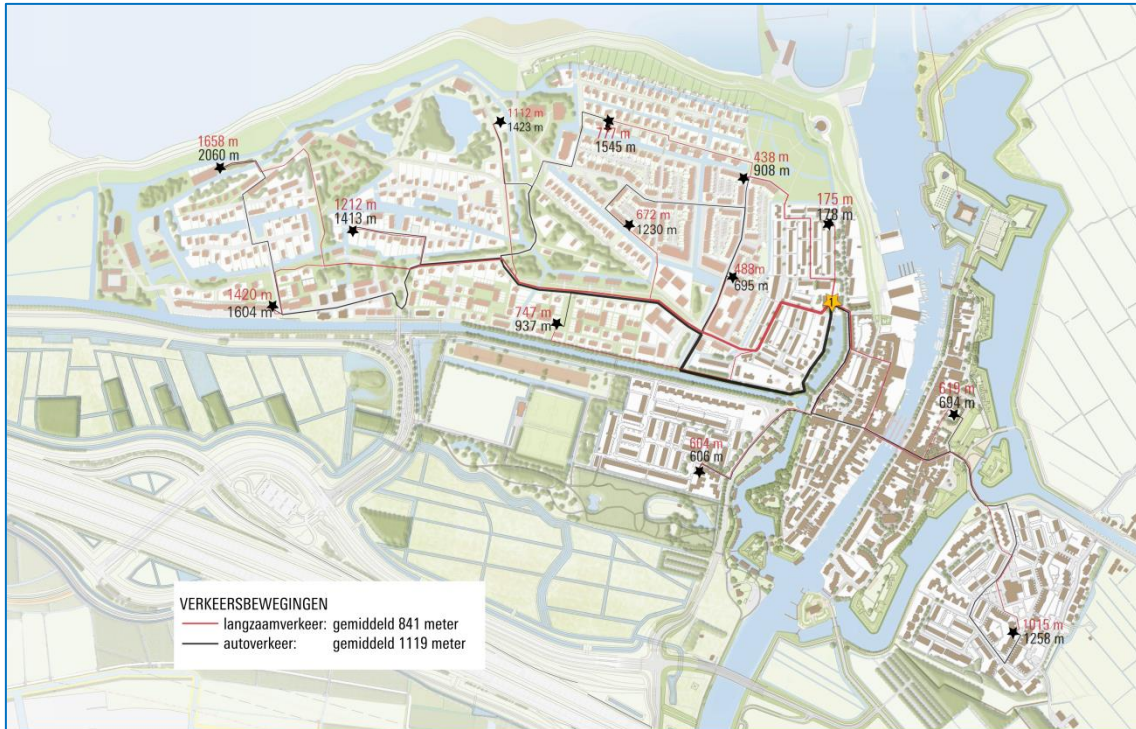
Zoals in paragraaf 4.2 toegelicht wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een verhouding 9:4 qua verhouding leerlingen met een herkomst De Krijgsman en leerlingen met een herkomst vesting en bestaand Muiden. Op afbeelding 5.2 is dit gevisualiseerd met 13 sterren die representatieve herkomstlocaties van leerlingen weergeven.

Indien gekeken wordt naar de herkomst van de leerlingen zoals uitgedrukt in sterren op de kaart dan is het zo dat 6 van de 13 sterren binnen de 1.000 meter cirkel van deze locatie liggen.




Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Afbeelding 5.3 toont de logische routes voor het langzaamverkeer en autoverkeer tussen de IKC-locatie en de verschillende representatieve herkomstlocaties van de leerlingen. Naarmate meer verkeersstromen van verschillende routes zich bundelen, wordt dit weergegeven door een dikkere lijn. Vrijwel alle te benutten infrastructuur kent een 30-km/u zone regime.

In tabel 5.1 wordt nader ingegaan op de bereikbaarheid voor de verschillende modaliteiten.



Afbeelding 5.3: fiets- en autoroutes tussen de IKC-locatie en representatieve herkomstlocaties leerlingen.

			
Gemiddelde afstand enkele reis	841 meter	841 meter	1.119 meter
Totaal kilometers enkele reis bij 700 leerlingen. (30% met auto)	412 kilometer		235 kilometer

Tabel 5.1: kenmerken bereikbaarheid per fiets, voet en auto.

Naarmate de afstand tot de IKC-locatie kleiner wordt, bundelen de verkeersstromen zich waardoor de infrastructuur ter plekke zwaarder wordt belast. Doordat De Krijgsman een belangrijke herkomstlocatie van leerlingen is, is te verwachten dat vooral de Prinses Irenestraat, Prinses Marijkestraat en Prinses Margrietstraat met een zwaardere piekbelasting door het langzaamverkeer te maken krijgen.

Afbeelding 5.4 toont het straatbeeld ter plekke van de kruising Prinses Irenestraat met Prinses Marijkestraat. De Prinses Irenestraat en het Kruitpad zullen ingericht worden als fietsstraten waar de auto te gast is.



Afbeelding 5.4: Kruising Prinses Irenestraat met Prinses Marijkestraat (voor herinrichting wijk Noord-West)

Als gevolg van het autoverkeer tussen De Krijgsman en de IKC-locatie zullen met name het oostelijk deel van het Kruitpad en de Prins Bernhardsingel (zie afbeelding 5.5) zwaarder belast worden rondom de schooltijden. Gelet op het eenrichtingsverkeer is ook een extra belasting van de Hugo de Grootstraat en de Burgemeester de Raadsingel te verwachten indien gekozen wordt voor de in dit document gepresenteerde stedelijke inpassing (zie par. 5.2.3) waarbij ten westen van het IKC een noord-zuidgeoriënteerde verbindingsweg tussen Prinses Margrietstraat en Hugo de Grootstraat wordt gerealiseerd. De Burgemeester de Raadsingel dient tevens als logische route voor het overige halend en brengend autoverkeer (uitgezonderd dat van De Krijgsman en van en naar de wijk Noord-West).

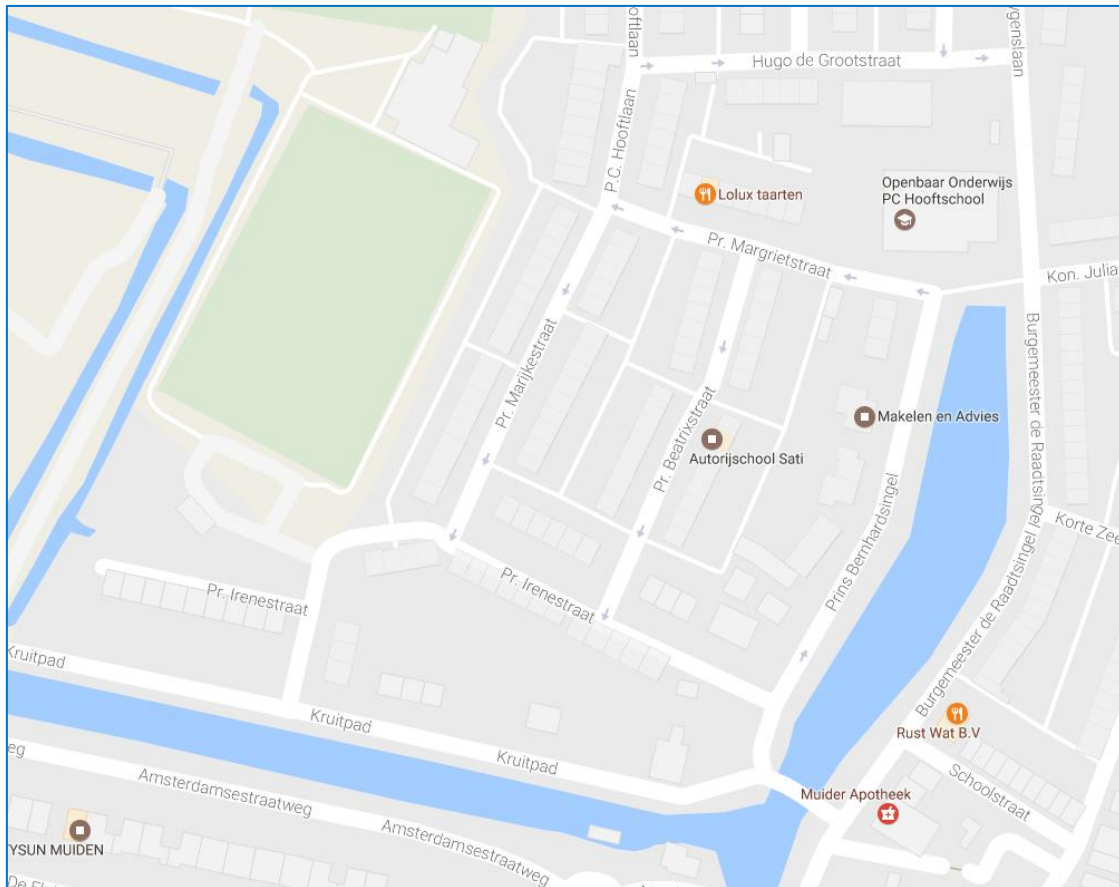


Afbeelding 5.5: Prins Bernhardsingel (voor herinrichting) met op de achtergrond P.C. Hoofschool

Aangenomen dat circa 30% van de leerlingen met de auto wordt gebracht kan dit tot circa 200 autobewegingen leiden voor een enkele keer ophalen of brengen. Gelet op de schooltijden zal sprake zijn van een piekbelasting. In het geval van slecht weer is het aannemelijk dat een groter aandeel van de leerlingen gehaald en gebracht wordt met een hogere piekbelasting tot gevolg. Doordat vooral in de ochtend een deel van de bewoners van de wijk per auto naar het werk zal vertrekken is met name in deze periode een extra hoge piekbelasting te verwachten. Als gevolg van de piekbelasting kan de doorstroming beperkt worden, met een negatief effect op de bereikbaarheid. Intensief autoverkeer in de relatief smalle straten van de wijk (met gelijkwaardige kruisingen waar rechts voorrang heeft) kan ook de doorstroming voor het fietsverkeer en de oversteekbaarheid voor het voetverkeer enigszins beperken.

Ten tijde van de voorbereiding van de herinrichting van de wijk Noord-West (eind 2015) werd de piekbelasting met autoverkeer t.b.v. de huidige P.C. Hoofschool door buurtbewoners reeds als ervaren probleem bij de gemeente naar voren gebracht

Afbeelding 5.6 toont de huidige situatie qua eenrichtingsverkeer rondom de school. Fietsers en bromfietzers zijn hier echter van uitgezonderd.



Afbeelding 5.6: Verkeersregulering rondom IKC-locatie (de pijltjes geven verplichte rijrichting autoverkeer aan). Fietsers- en bromfietzers zijn uitgezonderd van het eenrichtingsverkeer.

Conclusie

Deze locatie is redelijk gunstig gelegen binnen Muiden, de ligging is centraal, wel ligt het zwaartepunt qua herkomst van de toekomstige leerlingen westelijker.

Doordat sprake is van inpassing van een relatief grote school/IKC met ruim verzorgingsgebied zal sprake zijn van extra verkeersdruk op met name de bestaande infrastructuur binnen de wijk Noord-West. Deze infrastructuur is vrij krap, waarbij sprake is van parkeren voor de woningen en veelal een eenrichtingsregime is ingesteld dat alleen voor het autoverkeer geldt.

Voor voetgangers en fietsers is voor hen opengestelde infrastructuur beschikbaar die redelijk directe routes biedt. In de nabijheid van het IKC kan de doorstroming wel enigszins worden beperkt als gevolg van het intensievere (auto)verkeer waardoor de oversteekbaarheid voor de voetganger minder is en fietsers voorrang dienen te verlenen aan verkeer van rechts. Een opstoppend effect met wezenlijk effect voor de bereikbaarheid wordt hier niet van verwacht. Over het geheel beschouwd wordt de bereikbaarheid voor de fietser en voetganger als 'goed' beoordeeld.

De bereikbaarheid voor het autoverkeer wordt als 'matig' beoordeeld. De piekbelasting van de relatief krappe infrastructuur vanuit overwegend 1 richting kan beperkend zijn voor de verkeersdoorstroming en daarmee de bereikbaarheid. Inparkerende auto's, lossende koeriers etc. hebben al snel een negatief effect op de doorstroming vanwege de beperkte passeermogelijkheid.

De algehele bereikbaarheid wordt daarom als 'matig tot goed' beoordeeld.

Op het gebied van verkeersveiligheid wordt deze locatie als 'slecht' beoordeeld. Dit oordeel is met name ingegeven door het feit dat de verkeersintensiteiten dicht bij het IKC vrij groot zijn en de beginnende verkeersdeelnemers in de wijk Noord-West zich op de relatief krappe infrastructuur meer moeten mengen met het autoverkeer. Verkeer van rechts heeft voorrang, er zijn voor fietsers uitgezonderde eenrichtingsstraten waar relatief veel tegemoetkomend autoverkeer te verwachten is en in de ochtend bewoners die vanaf hun parkeerplek naar hun werk vertrekken.

5.2.3 Stedenbouwkundige inpassing en parkeren

De in beschouwing te nemen locatie van de school aan de Constantijn Huygenslaan 1, inclusief de als 'groen' bestemde strook ten zuiden van de school is ca. 3.900m². De locatie is gelegen in een bestaande wijk met bestaande bebouwing (zie afbeelding 5.7).

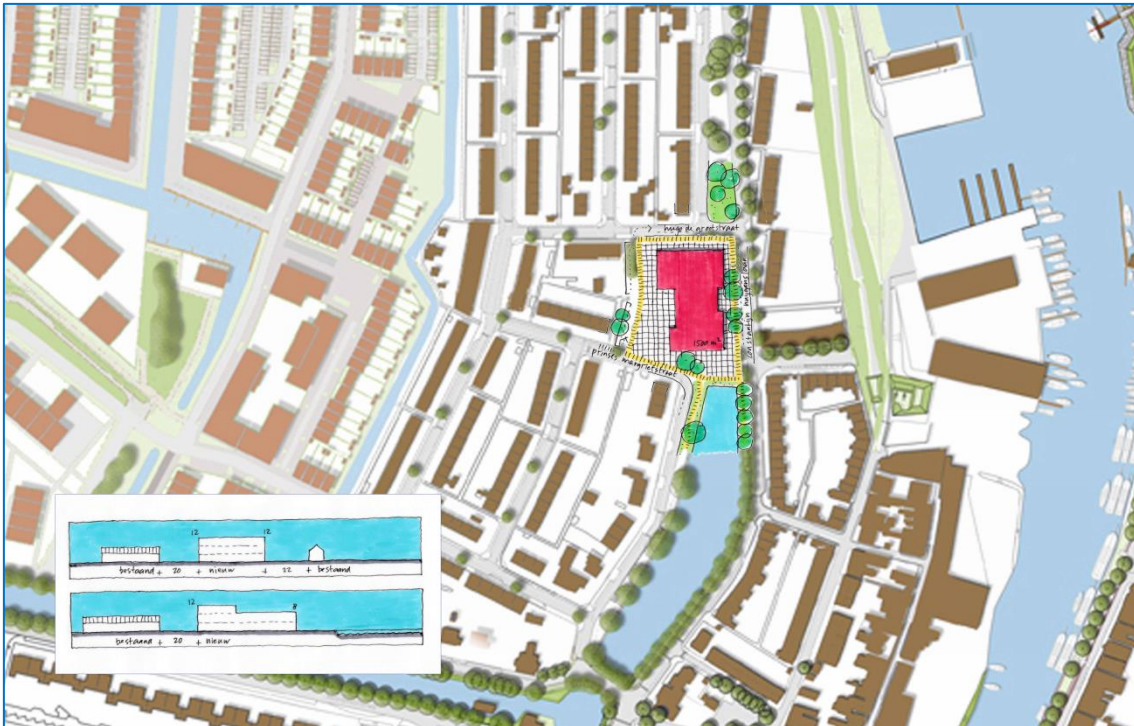


Afbeelding 5.7: IKC-locatie P.C. Hoofschool en omliggende bebouwing.

Zoals de hiervoor opgenomen afbeeldingen tonen is de aanliggende bebouwing op relatief korte afstand van de locatie gelegen. De kortste afstand tot het terrein van de school is ongeveer 10 meter. Deze bestaande bebouwing bestaat uit rijwoningen van 2 bouwlagen met een kap. De voor de woningen toegestane bouwhoogten zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Stad Muiden' gemaximeerd op 8 en 9 meter.

Afbeelding 5.8 toont een ten behoeve van de studie gemaakte stedenbouwkundige invulling van een IKC op deze locatie. Bij deze invulling is sprake van een nieuwe wegverbinding direct ten westen van de IKC tussen de Prinses Margrietstraat en de Hugo de Grootstraat. Deze verbinding biedt automobilisten de mogelijkheid om met relatief weinig omrijden na het ophalen en wegbrengen via de Constantijn Huygenslaan in zuidelijke richting de wijk weer uit te rijden.

Ook zijn langs deze verbinding een aantal Kiss + Ride plaatsen inpasbaar. De ruimte is te beperkt om ook het parkeren van docenten in te passen zodat dit in de wijk zal moeten plaatsvinden.



Afbeelding 5.8: Mogelijke stedenbouwkundige invulling locatie

De doorsneden opgenomen op afbeelding 5.8 tonen de afstanden van het schoolgebouw tot aan de bestaande bebouwing en de hoogte ten opzichte daarvan. De aanliggende bebouwing ligt op relatief korte afstand van de te realiseren nieuwbouw. Daarnaast staat de hoogte (de minimale hoogtemaat voor 1 bouwlaag conform bouwbesluit en PvE IKC bedraagt 4 meter) en massaliteit van de nieuwbouw in contrast met de omgeving. Kiss + Ride voor tenminste 20 pp is niet geheel oplosbaar gezien de krappe profielen en het parkeren door docenten zal in de wijk moeten plaatsvinden.

Door het programma, de grootte van de kavel en de ligging binnen een bestaand bebouwd gebied met zijn eigen karakter, vraagt de inpassing van een IKC op deze locatie een grote mate aan zorgvuldige afstemming en lijkt het doen van concessies op bepaalde onderdelen moeilijk te voorkomen. Een voorbeeld is het bouwen met een bij de wijk passende hoogte.

Het voorgaande in beschouwing nemende wordt de geschiktheid van deze locatie op het gebied van stedenbouwkundige inpassing en parkeren als 'slecht' beoordeeld.

5.2.4 Bestemmingsplan/ vergunningen en planning

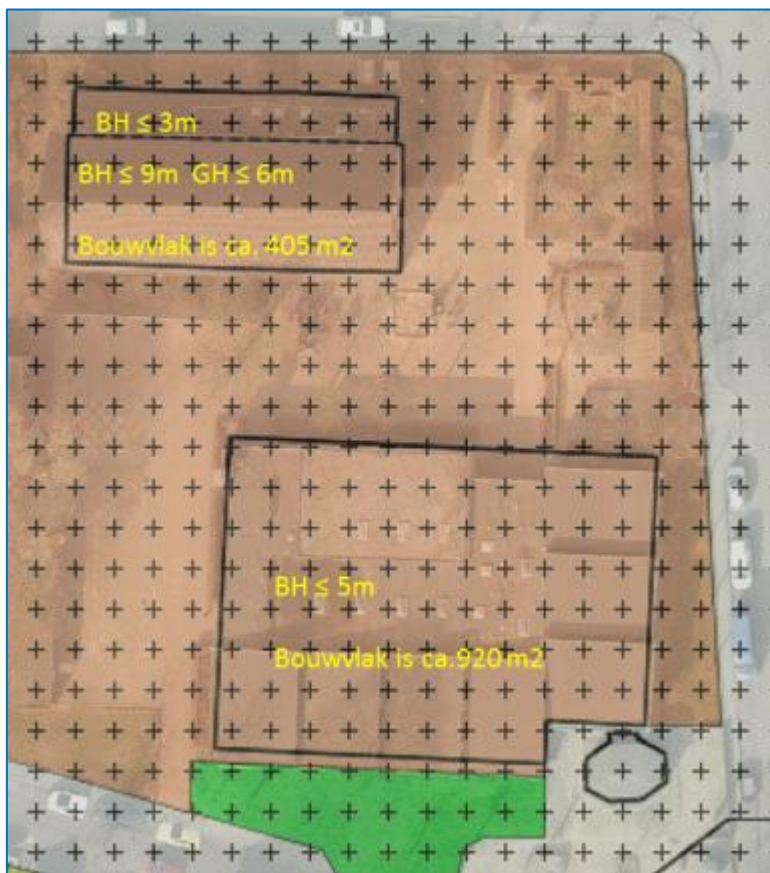
Bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan Stad Muiden (16 december 2010 vastgesteld) heeft de locatie van de gronden de enkelbestemming 'Maatschappelijk' (zie afbeelding 5.9) en een dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Op de voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn onder andere educatieve voorzieningen mogelijk. Het gebied met deze bestemming heeft een omvang van ca. 3.720 m².



Afbeelding 5.9: De locatie van de P.C. Hoofschool met bestemming 'Maatschappelijk'

Op grond van het bestemmingsplan mogen gebouwen alleen binnen de bouwvlakken geplaatst worden. Ter plekke zijn 2 bouwvlakken aanwezig met daaraan gekoppeld beperkingen van de bouw- en goothoogte (zie afbeelding 5.10).



Afbeelding 5.10: De 2 bouwvlakken binnen het kavel met toegestane bouwhoogten (BH) en goothoogten (GH)

Middels een omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking) kan worden afgeweken van de verplichting om binnen het bouwvlak te bouwen mits de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3,5m bedraagt en het bebouwingspercentage van de gronden gelegen buiten het bouwvlak niet meer

dan 25% bedraagt (Dit komt neer op iets minder dan 600 m²). Ook mogen bij afwijking de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden en het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

De toegestane bouwoppervlakten en -hoogten met inbegrip van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden in combinatie met de ligging van de bouwvlakken bieden onvoldoende juridisch planologische ruimte voor het beoogde programma. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nadat een eventuele keuze voor deze locatie is gemaakt kan een ontwerp plan/visie worden opgesteld voor de inpassing van een IKC op deze locatie. Het bestemmingsplan en de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de ruimtelijke onderbouwing daarvan, kunnen worden opgestart. Aspecten als verkeer, archeologie en hinder voor de omgeving zijn daarbij in ieder geval aspecten die zorgvuldig betrokken en onderzocht dienen te worden. Vervolgens wordt een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en na verwerking van eventuele zienswijzen vastgesteld door de gemeenteraad. Indien tegen de vaststelling geen beroep wordt aangetekend kan dan na circa 15 maanden sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Als er wel beroep wordt aangetekend wordt ingeschat dat na circa 25 maanden sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Het is echter niet geheel uit te sluiten dat een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan ontvankelijk en gegrond verklaard wordt. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan dan besluiten tot vernietiging van het bestemmingsplan of een tussenuitspraak (bestuurlijke lus) doen, waarin de Raad de opdracht krijgt om binnen een bepaalde periode een nieuw besluit te nemen waarin geconstateerde gebreken hersteld zijn. Gezien de diversiteit in mogelijkheden binnen een dergelijk scenario wordt hier volstaan met de constatering dat dit een zeer aanzienlijke vertraging oplevert.

Omgevingsvergunning

Nadat een aangepast bestemmingsplan in werking is, kan op basis daarvan een omgevingsvergunning voor het IKC verleend worden. Omdat dit bestemmingsplan een passend kader biedt voor de beoogde bouw en werkzaamheden, kan de vergunning met de relatief beperkte doorlooptijd van de reguliere procedure uit de Wabo worden afgedaan. Qua planning wordt er rekening mee gehouden dat na circa 14 weken sprake is van een omgevingsvergunning waarvan de bezwaarfase is doorlopen. Omdat eventuele aanlegwerkzaamheden onderdeel kunnen zijn van de omgevingsvergunning is het juridisch zo dat deze pas inwerking treedt na de bezwaarfase. In de planning wordt ervanuit gegaan dat er geen vertraging optreedt vanwege bezwaar en beroepsprocedures tegen de omgevingsvergunning.

Realisatie

Na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning kan de realisatie van het IKC starten. Aangenomen is dat de vereiste doorlooptijd voor bouw en inrichting tot aan oplevering aan de schoolbesturen voor een gebouw met een dergelijke omvang 18 maanden bedraagt.

Planning

De vereiste doorlooptijd voor de bestemmingsplanprocedure is in grote mate bepalend voor de planning. In tabel 5.2 is de planning tot en met realisatie weergegeven, waarbij het raadsbesluit over de locatiekeuze als startpunt geldt. De hiervoor geschetste scenario's waarbij er wel of niet sprake is van een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan zijn beiden in de planning verwerkt. Het scenario waarin er voor de gemeente een ongunstige uitspraak in beroep is, is niet in deze planning verwerkt. Zoals aangegeven zal er in dit scenario sprake zijn van een zeer aanzienlijke vertraging. Bij de beoordeling op het aspect 'risicoprofiel' is dit kenmerk van deze locatie meegenomen.

	Maanden doorlooptijd vanaf juli 2017																																			
Planning IKC op C. Huygenslaan 1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	~	~					
																																36	47			
Ontwerp plan/visie	■	■																																		
Vooroverleg		■	■	■																																
Opstellen ontwerp BP			■	■	■	■	■																													
Ontwerp ter visie (6w)							■	■																												
Verwerken zienswijzen								■	■																											
Vaststelling bestemmingsplan										■	■	■																								
Beroepsperiode (6w)													■	■																						
In werking (indien geen voorlopige voorziening) en onherroepelijk bij geen beroep															■																					
Scenario 1: Omgevingsvergunning																■	■	■	■																	
Scenario 1: Realisatie																					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Scenario 2: Behandeling beroep BP Raad van State																■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Scenario 2: Omgevingsvergunning																										■	■	■	■							
Scenario 2: Realisatie																																■	■	■		

Tabel 5.2: Globale planning tot en met realisatie

Conclusie

Omdat een IKC niet past binnen de huidige bestemmingsplanregeling is hiervoor een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Indien de procedure voorspoedig doorlopen wordt kan na circa 15 maanden sprake zijn van een bestemmingsplan dat in werking is getreden en basis biedt voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Omdat sprake is van een herontwikkelingslocatie met diverse gevestigde belangen in de omgeving en het een uitdaging zal zijn om te komen tot een goede stedenbouwkundige inpassing, is het niet ondenkbaar dat belanghebbenden in beroep gaan tegen het vaststellingsbesluit. In dit geval wordt ingeschat dat na circa 25 maanden sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Indien de tijd voor omgevingsvergunningverlening en realisatie in beschouwing worden genomen, zal naar verwachting sprake zijn van een totale doorlooptijd van circa 4 jaar in het geval van een beroepsperiode en een circa 10 maanden kortere doorlooptijd indien afgezien wordt van beroep. In het geval dat een beroepsprocedure echter leidt tot een voor de gemeente ongunstige uitspraak, zal er echter sprake zijn van een zeer aanzienlijke vertraging.

De na te steven ingebruikname van het IKC is het schooljaar 2020-2021.

In het geval scenario 1 (geen beroep bestemmingsplan) van toepassing is, is de verwachting dat de nieuwbouw in juni 2020 afgerond kan zijn.

In het geval er sprake is van een beroepsprocedure (scenario 2) wordt aangenomen dat de nieuwbouw in april 2021 afgerond kan zijn.

In scenario 1 is het IKC nog op tijd gereed voor het schooljaar 2020-2021.

In geval van scenario 2 is de nieuwbouw 1 schooljaar later gereed dan gewenst.

Bij een voor de gemeente ongunstige uitspraak in beroep zal dit nog later zijn.

Omdat er op deze locatie een bestemmingsplanprocedure nodig is om een dergelijk IKC mogelijk te maken en in geval van beroep hiertegen (scenario 2) de nieuwbouw ten minste 1 jaar later gereed is dan gewenst, wordt deze locatie op dit aspect als 'matig tot slecht' beoordeeld.

5.2.5 Integraliteit van voorzieningen t.w. inpassing sportvoorzieningen

Mede gezien de beperkt beschikbare ruimte, is de inpassing van gymlokalen in het IKC op deze locatie niet haalbaar. Er vanuit gaande dat de sportvoorzieningen gerealiseerd worden in de nieuw te realiseren sportaccommodatie op de Bredius betekent dit dat sprake zal zijn van een loopafstand van circa 900 meter, e.e.a. is gevisualiseerd in afbeelding 5.2. Langs de Prins Bernhardsingel kan gebruik gemaakt worden van trottoirs, ter plekke van het verkeersluwe Kruitpad ontbreken deze echter. Gelet op het voorgaande is deze locatie op dit beoordelingsaspect als 'slecht' beoordeeld.

5.2.6 Financiën en sociale woningbouw

Gevolgen voor de grondexploitatie

De grond is al langere tijd eigendom van de gemeente, er zijn geen verwervingskosten nodig. Indien de locatie gebruikt wordt voor de realisering van het IKC vervalt logischerwijs de mogelijkheid om de locatie te benutten voor hier te realiseren van woningbouw. Er wordt vanuit gegaan dat de bouw van minimaal 10 woningen op deze locatie goed inpasbaar zou zijn. Indien deze in de koop gerealiseerd worden staat daar een grondwaarde tegenover van ongeveer € 1.000.000,-. In deze variant wordt er tevens van uit gegaan dat de gronden deels benut worden voor het herstel van de singel conform de visie in Verder met de Vesting. Ook is het natuurlijk mogelijk om er voor te kiezen de gronden niet ten behoeve van koopwoningen maar (deels ook) ten behoeve van sociale woningbouw te benutten.

Voor de vestiging van een IKC wordt rekening gehouden met € 687.500 aan grondkosten voor de gemeente (zie Krijgsman). Indien het IKC op de eigen gronden van de P.C. Hooftlaan gerealiseerd wordt, wordt dus een bedrag van € 687.500,- bespaard en de mogelijkheid om een grondopbrengst van circa € 1.000.000,- te realiseren en de singel door te trekken niet benut. Het saldo tussen deze twee scenario's bedraagt circa - € 312.500,- (negatief) indien voor de locatie P.C. Hoofdschool als locatie voor het IKC gekozen wordt.

Tijdelijke huisvesting

Als de locatie voor de P.C. Hoofdschool benut wordt voor het nieuwe IKC moeten de bestaande opstallen van de school op deze locatie gesloopt worden. Vanwege het wegvallen van deze onderwijsvoorziening dient er tijdig een tijdelijke locatie gezocht te worden om noodlokalen op in te richten. Het vinden van een locatie voor noodlokalen, de te volgen procedures, de inrichting van de locatie en omgeving tot geschikte tijdelijke schoollocatie kan gepaard gaan met risico's die in het bestek van deze studie niet nader zijn verkend. Het tijdelijk hiervoor gebruiken van de Bredius is mogelijk een optie.

Voor de kostenopstelling wordt uitgegaan van het realiseren van minimaal 4 noodlokalen die minimaal 2 schooljaren dienst zullen doen.

Op basis van de richtbedragen in de Verordening Voorziening onderwijshuisvesting Gooise Meren 2016 dient voor een dergelijke tijdelijke voorziening rekening gehouden te worden met een bedrag aan kosten tussen de € 400.000 en € 600.000 (afhankelijk van de inrichtingskosten voor de tijdelijke locatie.) In het overzicht wordt een bedrag opgenomen van € 500.000 aan extra kosten.

In het geval van beroep tegen het bestemmingsplan is de tijdelijke voorziening voor een 3^e schooljaar vereist en ingeval van een voor de gemeente ongunstige uitspraak van de Raad van State wellicht voor nog langer. De kosten hiervoor zijn niet in het overzicht opgenomen, maar dit risico is meegenomen bij het bepalen van het risicoprofiel van deze locatie.

Bestemmingsplan en onderzoeken

Om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan waarmee de bouw van het IKC mogelijk wordt gemaakt, wordt rekening gehouden met een bedrag van € 150.000,-. Dit bedrag wordt nodig geacht voor het begeleiden van de procedure, opstellen van onderzoeken en juridische ondersteuning. Opgemerkt wordt dat het lastig is een goede raming van dit bedrag te maken, omdat dit in grote mate afhankelijk is van het feit of er rechtsmiddelen worden ingezet tegen het vaststellingsbesluit.

Overzicht

Navolgende tabel 5.3 geeft een overzicht van de verschillende kosten en opbrengsten zoals hiervoor besproken.

Beschrijving effect grex locatie P.C. Hoofschool	Bedrag
Grondkosten/ opbrengsten voor IKC	€ 687.500,-
Niet gerealiseerde opbrengsten woningbouw	- € 1.000.000,-
Teruglevering aan KNSF van schoolperceel De Krijgsman	- € 25.000
Tijdelijke huisvesting	- € 500.000,-
Bestemmingsplan en onderzoeken	- € 150.000,-
Saldo	- € 987.500

Tabel 5.3: Opbrengsten en kosten locatie P.C. Hoofschool

De locatie P.C. Hoofschool scoort 'slecht' op het aspect financiën en sociale woningbouw. Door de gronden voor de vestiging van een IKC te benutten is het niet mogelijk deze gronden te benutten voor de realisatie van koopwoningen (en/of sociale woningbouw). De mogelijkheid om een relatief groot bedrag aan grondwaarde ten gelde te maken wordt niet benut door de gronden te gebruiken voor doeleinden die elders aanzienlijk goedkoper gerealiseerd kunnen worden.

Omdat het huidige bestemmingsplan geen passend kader biedt en relatief voor lange periode noodlokalen nodig zijn, zijn in verband hiermee vrij aanzienlijke uitgaven vereist.

5.2.7 Draagvlak

De stuurgroep IKC beoordeelt de huidige locatie P.C. Hoofschool als negatief. Het draagvlak in de wijk Noord-West is lastig in te schatten. Aan de ene kant kan de vestiging van een dergelijke voorziening in een bestaande wijk voor een opwaardering van de woonomgeving en de levendigheid in de wijk zorgen. Aan de andere kant is de omvang van het beoogde IKC weer zodanig groot dat de hiervan te verwachten hinder dit positieve effect naar verwachting ruimschoots zullen overschaduwen. Het draagvlak voor de nieuwbouw van een IKC op deze locatie bij de nieuwe bewoners van De Krijgsman wordt ook niet hoog ingeschat gezien de minder gunstige en enigszins geïsoleerde ligging en minder goede bereikbaarheid ten opzichte van de Krijgsman. Overall is de beoordeling op dit aspect 'slecht'.

5.2.8 Risicoprofiel

Als gevolg van onzekerheden kunnen bepaalde risico's intreden met negatieve gevolgen voor het project. In onderstaande tabel 5.4 zijn de 2 belangrijkste risico's weergegeven.

Oorzaak	Risico	Gevolg
1 Bestemmingsplan moet herzien worden voor relatief groot IKC in bestaande woonwijk met gevestigde belangen	Bestemmingsplan wordt juridisch aangevochten	- Vertraging - Meerkosten in stand houden tijdelijke huisvesting - Mogelijkheid dat bestemmingsplan wordt vernietigd of bestuurlijke lus (extra vertraging en meerkosten)
2 School met ruim verzorgingsgebied wordt gevestigd in bestaande wijk met krappe infrastructuur	Er ontstaan onveilige, drukke en chaotische verkeerssituaties bij start en uitgaan IKC	- Ongelukken doen zich voor - Doorstroming wordt beperkt - Meer kinderen worden (met auto) gebracht door ouders/verzorgers - Weinig draagvlak voor locatie/ontevredenheid bij burger

Tabel 5.4: Risico's

Beide, ruim geformuleerde, risico's zijn zeer wezenlijk. Ondanks dat middels het projectmanagement getracht zal worden de risico's zoveel mogelijk te beheersen, zal naar verwachting sprake blijven van een zeer hoog risicoprofiel. Door de buurt goed te betrekken en zoveel mogelijk tegemoet te komen aan bestaande belangen kan gestuurd worden op het voorkomen van zienswijzen en beroep, het is echter lastig om te sturen op een situatie waarin geen enkele belanghebbende beroep zal aantekenen tegen een bestemmingsplan dat een IKC van een dergelijke omvang op deze locatie mogelijk maakt. Omdat niet uit te sluiten is dat een beroepsprocedure tot kale vernietiging van het bestemmingsplan leidt of dat een bestuurlijke lus wordt toegepast, kunnen de uiteindelijke gevolgen qua vertraging en daarmee gepaard gaande extra kosten voor tijdelijke huisvesting zeer aanzienlijk zijn. Het oordeel is dan ook dat deze locatie gepaard gaat met een slecht risicoprofiel.

5.3 Locatie De Krijgsman

5.3.1 Algemeen

De locatie de Krijgsman is gelegen in het zuidoostelijk gelegen deel van de nieuwe woonwijk op een plek dichtbij het Kruitpad. De locatie ligt zeer dichtbij het bestaande Muiden, de afstand tot de dichtstbijzijnde woning aan de Prinses Irenestraat is ca. 50 meter. De locatie ligt in het te realiseren voorzieningencentrum (het bolwerk) van De Krijgsman op het snijvlak van het oude en het nieuwe Muiden.

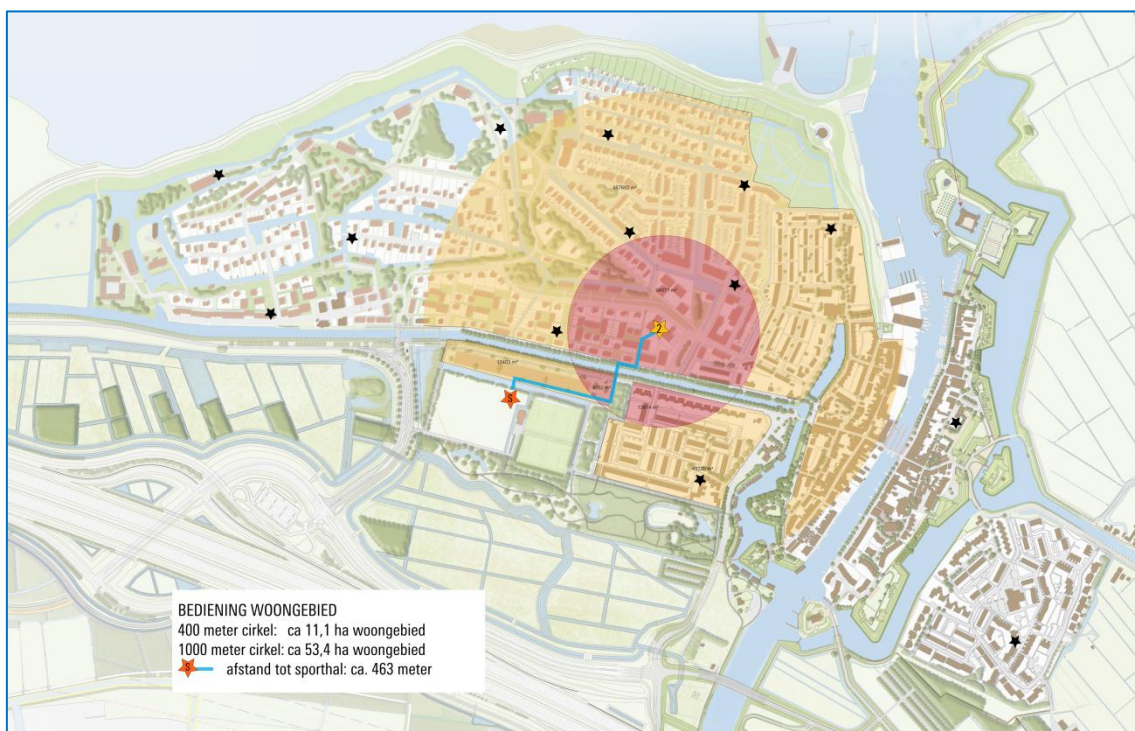
De grond van de kavel is eind 2016 door de gemeente in eigendom verkregen van KNSF, maar kan aan KNSF worden teruggeleverd indien het IKC hier niet wordt gerealiseerd.

De omvang van de kavel is 3.500 m².

5.3.2 Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Ligging t.o.v. verzorgingsgebied

De ligging van de IKC-locatie ten opzichte van 'nieuw' en bestaand Muiden inclusief de kern is zeer centraal. Afbeelding 5.11 toont dat binnen 400 meter ca. 11,1 ha woongebied en binnen 1.000 meter ca. 53,4 ha woongebied als verzorgingsgebied aanwezig is.



Afbeelding 5.11: Te bedienen woongebied binnen de 400 en 1.000 meter cirkel.

Zoals in paragraaf 4.2 toegelicht wordt uitgegaan dat er sprake is van een verhouding 9:4 qua verhouding leerlingen met een herkomst De Krijgsman en leerlingen met een herkomst vesting en

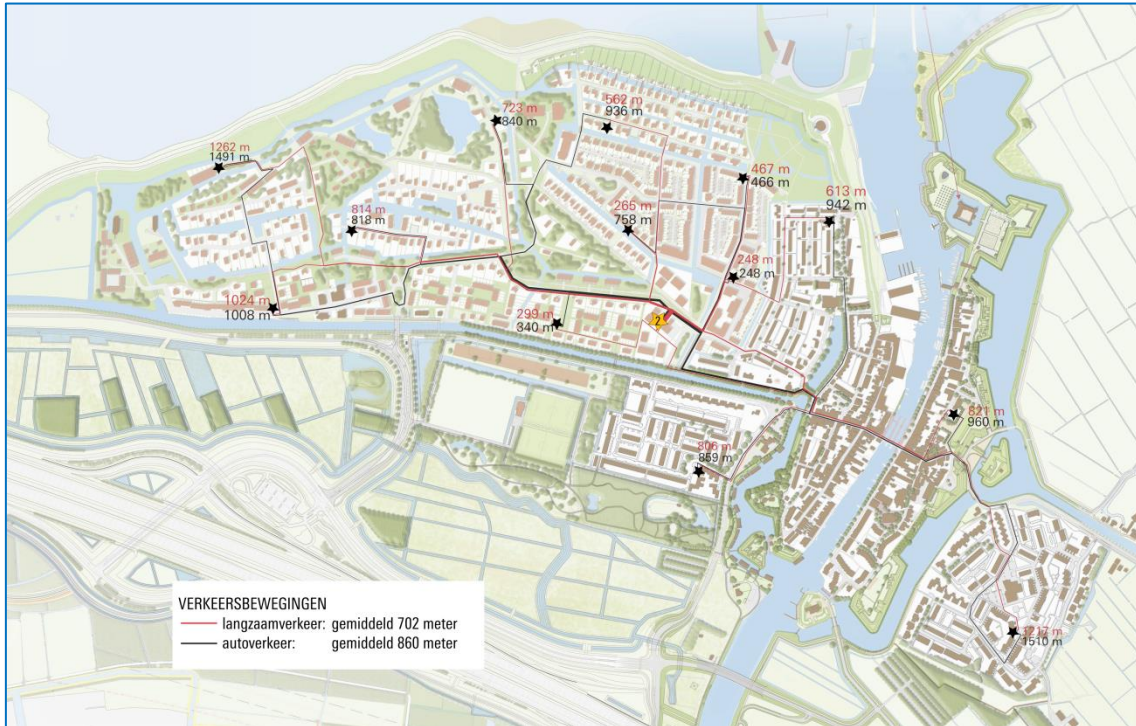
bestaand Muiden. Op afbeelding 5.11 is dit gevisualiseerd met 13 sterren die representatieve herkomstlocaties van leerlingen weergegeven. Indien gekeken wordt naar de herkomst van de leerlingen zoals uitgedrukt in sterren op de kaart dan is het zo dat 7 van de 13 sterren binnen de 1.000 meter cirkel liggen.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid




Afbeelding 5.12 toont de routes voor het langzaamverkeer en autoverkeer tussen de IKC-locatie en de verschillende representatieve herkomstlocaties van de leerlingen.

Vrijwel alle te benutten infrastructuur kent een 30-km/u zone regime.

In tabel 5.5 wordt ingegaan op de bereikbaarheid voor de verschillende modaliteiten.



Afbeelding 5.12: fiets- en autoroutes tussen de IKC-locatie en representatieve herkomstlocaties leerlingen.

			
Gemiddelde afstand enkele reis	702 meter	702 meter	860 meter
Totaal kilometers enkele reis bij 700 leerlingen. (30% met auto)	344 kilometer		180,6 kilometer

Tabel 5.5: kenmerken bereikbaarheid per fiets, voet en auto.

Doordat De Krijgsman een nieuw te ontwikkelen wijk is, wordt de infrastructuur ingericht op basis van de inzichten en richtlijnen van de huidige tijd. Door de ligging van het kavel binnen een cluster van voorzieningen kan de infrastructuur daar optimaal op afgestemd worden.

Het autoverkeer van De Krijgsman en de kern Muiden kruisen elkaar niet. Verkeer van/naar de kern Muiden komt via een korte ontsluiting via het Kruitpad bij het IKC. Autoverkeer binnen De Krijgsman komt via de hoofdontsluitingsroute westwaarts danwel noordwaarts richting het IKC. De ontsluitingswegen van De Krijgsman zijn gedimensioneerd als wijkontsluitingswegen en hebben daarmee voldoende breedte.

Vanaf de kern Muiden zullen naar verwachting circa 60 auto's ten behoeve van de start of het uitgaan van het IKC gebruik maken van de route over het Kruitpad. De overige ca. 150 auto's komen via de 2 hoofdontsluitingen binnen het plangebied.

Bij deze berekeningen is net als bij de 2 andere locaties uitgegaan van 30% autoverkeer t.b.v. halen en brengen. Gezien de relatief goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid met de fiets en te voet voor een

groot deel van het verzorgingsgebied is dit gehanteerde percentage voor deze locatie wellicht aan de hoge kant.

Vanuit de kern Muiden is het IKC per fiets gemakkelijk bereikbaar via de Prinses Irenestraat en (of) het Kruitpad, die worden ingericht als een fietsstraat waar de auto te gast is.

Binnen De Krijgsman kan gebruik gemaakt worden van nieuwe fietsroutes in noord-zuid richting (van IJmeerdijk tot Trekvaart) en oost-west richting over het Kruitpad.

Door inpassing van het IKC in een nieuwe wijk kan het verkeersveiligheidsaspect goed worden meegenomen bij het uitontwerpen en inrichten van de toeleidende infrastructuur binnen De Krijgsman. Door de centrale ligging binnen de wijk die het grootste leerlingenaanbod levert zal het verwachte autoverkeer relatief beperkt zijn, waarmee de kans op conflicten tussen langzaamverkeer en autoverkeer uiteraard ook relatief beperkt is. Een veilige schoolomgeving stimuleert kinderen (en hun ouders/verzorgers) om per fiets of te voet naar school te gaan.

Conclusie

Deze locatie is zeer centraal gelegen binnen 'nieuw' en bestaand Muiden.

Het IKC wordt gerealiseerd binnen 'Het bolwerk' binnen de wijk De Krijgsman, die in het ontwerp van de wijk een goed bereikbare positie heeft gekregen. Deze wijk wordt nieuw gerealiseerd en bij de opzet en inrichting van de infrastructuur kan op voorhand goed rekening worden gehouden met de inpassing van een IKC op deze locatie. Een ruime opzet en inpassing van voldoende Kiss + Ride plaatsen voorkomen dat de doorstroming beperkt wordt.

De bereikbaarheid van deze locatie is daarom als 'goed' beoordeeld.

De vestiging van een nieuw IKC in een nieuwe wijk betekent ook dat bij het ontwerp en de inrichting zorggedragen kan worden voor een veilige omgeving van het IKC, daarbij kan gebruik gemaakt worden van de huidige kennis en richtlijnen op dit gebied. De centrale ligging in het verzorgingsgebied zorgt ervoor dat de gemiddelde afstand voor een enkele reis naar het IKC vrij laag is. Aangenomen dat elke kilometer reisafstand van leerlingen bron kan zijn van verkeersonveilige situaties, is de relatief beperkte totale reisafstand gunstig voor de verkeersveiligheid. De centrale ligging en goede bereikbaarheid dragen er naar verwachting ook aan bij dat relatief weinig kinderen per auto gehaald en gebracht zullen worden. In het plan De Krijgsman zijn een aantal fietsroutes opgenomen in de noord-zuid en oost-west richting die vrijwel uitsluitend voor fiets en bestemmingsverkeer gebuikt worden. Deze routes zorgen voor extra veiligheid voor fietser en voetganger. De fietser zal naar verwachting slechts zeer beperkt gebruik maken van de hoofdontsluitingsroutes.

De verkeersveiligheid is derhalve als 'goed' beoordeeld.

5.3.3 Stedenbouwkundige inpassing en parkeren

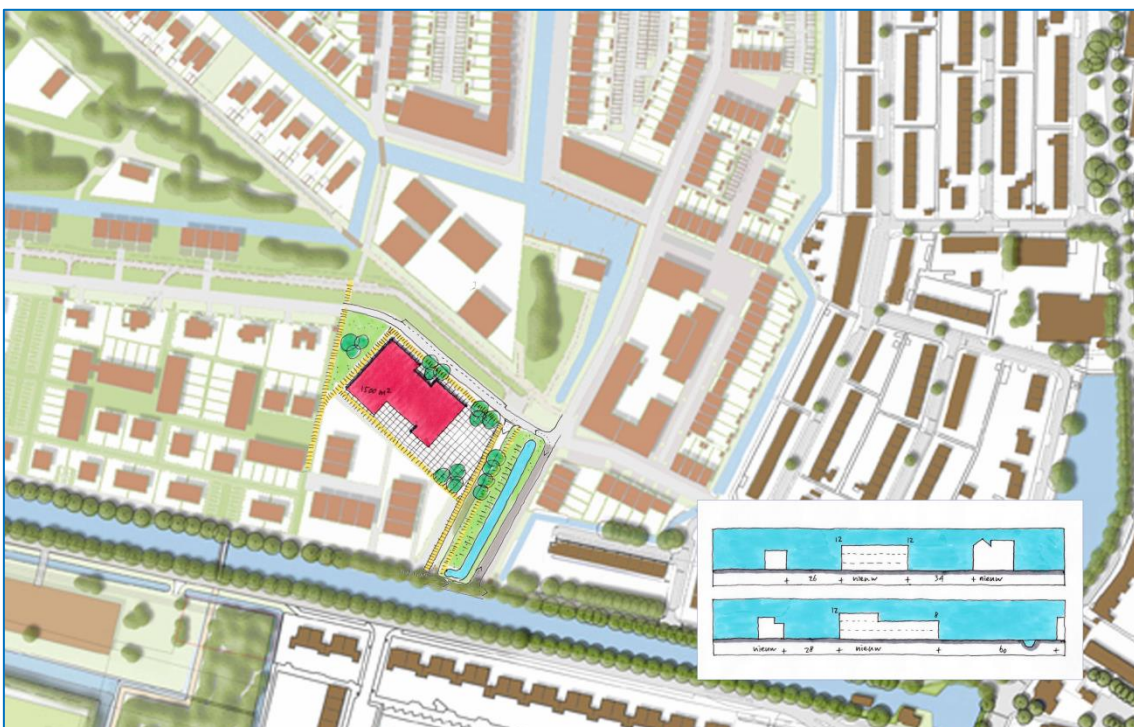
De kavel van het IKC is gelegen binnen de wijk De Krijgsman. De kavel is 3.500m² en gelegen binnen 'Het bolwerk'. Afbeelding 5.13 toont de locatie op een luchtfoto van 2016, waaruit goed blijkt dat er sprake is van een geheel nieuwe woonwijk.



Afbeelding 5.13: globale aanduiding locatie op luchtfoto 2016

In het stedenbouwkundig plan voor 'Het bolwerk' wordt rekening gehouden met de inpassing en de locatie van het IKC. De gebouwen rondom het IKC worden op voldoende afstand gerealiseerd, zodat het IKC redelijk vrij van de directe omgeving komt te liggen en geen overlast bezorgt aan de toekomstige bewoners in de omliggende appartementen gebouwen. Het stedenbouwkundig deelplan fase 2 (VOSP) is ten behoeve van de komst van een school aangepast aan de hand van volumestudies om het IKC optimaal te kunnen lokaliseren. Afbeelding 5.14 toont een gemaakte stedenbouwkundige invulling van het IKC op deze locatie. De op de afbeelding opgenomen doorsneden tonen de afstanden van het IKC-gebouw tot aan de voorziene omliggende bebouwing en de hoogte ten opzichte daarvan.

Het parkeren voor de Kiss + Ride is gelegen aan de weg gelegen pal op het Kruitpad, waarbij er de gelegenheid is om om de watergang te rijden om te keren. De 20 parkeerplekken zijn hier in te passen aan de noord- en oostzijde van het plan c.q. hiermee wordt in het inrichtingsplan rekening gehouden. Het parkeren van docenten en overige medewerkers van het IKC kan plaatsvinden op de Bredius (loopafstand 460 meter) en eventueel incidenteel op de bezoekersparkeerplaatsen in de wijk. De omgeving heeft een vrij groen, parkachtig karakter, met direct ten noordwesten van de kavel een parkje dat een meerwaarde biedt aan de schoolomgeving.



Afbeelding 5.14: Mogelijke stedenbouwkundige invulling locatie

Gelet op het voorgaande is de boordeling van de locatie op het aspect stedenbouwkundige inpassing en parkeren 'goed'.

5.3.4 Bestemmingsplan, vergunningen en planning

Bestemmingsplan

In bestemmingsplan De Krijgsman dat op 12 oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 1 december 2016 onherroepelijk is geworden, is rekening gehouden met de vestiging van een school/IKC. De gronden van de beoogde locatie hebben de bestemming Gemengd-2 welke voor maatschappelijke voorzieningen zoals educatieve voorzieningen gebruikt mogen worden. Afbeelding 5.15 geeft een globale aanduiding van de kavel op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Afbeelding 5.15: Globale aanduiding van het IKC-kavel binnen de bestemming Gemengd-2 van bestemmingsplan De Krijgsman

In het bestemmingsplan zijn beperkingen aan de bouw- en goothoogten opgenomen. In afbeelding 5.16 zijn de toepasselijke hoogtebeperkingen ter plekke van het kavel aangegeven.



Afbeelding 5.16: Toegestane bouwhoogten (BH) en goothoogten (GH) in bestemmingsplan De Krijgsman.

Indien we uitgaan van inpassing van een IKC op deze locatie zoals aangegeven op afbeelding 5.14, bieden deze regels een passend kader.

In het bestemmingsplan zijn tevens regels opgenomen voor het maximumaantal bouwlagen (westelijk deel kavel max 5, oostelijk max. 4) en het gezamenlijke bruto vloeroppervlak en het bruto vloeroppervlak per functie op de voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden. Ook op grond van deze regels is een IKC zoals weergegeven op afbeelding 5.14 toelaatbaar.

Omgevingsvergunning

Zoals aangegeven biedt bestemmingsplan De Krijgsman een passend kader voor de realisatie van een IKC. Omdat dit bestemmingsplan een passend kader biedt voor de beoogde bouw werkzaamheden, kan de vergunning met de relatief beperkte doorlooptijd van de reguliere procedure uit de Wabo worden afgedaan. Qua planning wordt er rekening mee gehouden dat na circa 14 weken sprake is van een omgevingsvergunning waarvan de bezwaarfase is doorlopen. In de planning wordt ervanuit gegaan dat er geen vertraging optreedt vanwege bezwaar en beroepsprocedures tegen de omgevingsvergunning.

Realisatie

Het terrein wordt momenteel vrij van niet gesprongen explosieven gemaakt en gesaneerd. De ophoging volgt in de zomer 2017. Omdat het bestemmingsplan een passend kader biedt is alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen noodzakelijk. De planning gaat uit dat de gronden civieltechnisch gereed zijn voor van een start bouw in januari 2019. Aangenomen is dat de vereiste doorlooptijd voor bouw en inrichting tot aan oplevering aan de schoolbesturen voor een gebouw met een dergelijke omvang 18 maanden bedraagt.

Planning

In tabel 5.6 is de planning tot en met realisatie weergegeven, waarbij het raadsbesluit over de locatiekeuze als startpunt geldt. Omdat het bouw- en woonrijpmaken van de gronden in de periode tot 1 januari 2019 de langste doorlooptijd vergt, is er in deze periode ook ruim de gelegenheid om een ontwerp voor het IKC te maken en op basis daarvan de omgevingsvergunning aan te vragen en te verkrijgen.

	Periode tot 1 jan. 2019																		Periode vanaf 1 jan. 2019												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	~
Planning IKC op De Krijgsman in maanden																															36
Bouw- en woonrijpmaken																															
Ontwerp IKC en omgevingsvergunning																															
Realisatie																															

Tabel 5.6: Globale planning tot en met realisatie

Conclusie

De noodzakelijke doorlooptijd voor het bouw- en woonrijpmaken, maakt dat relatief laat begonnen kan worden met de start van de bouw. Anderzijds is binnen deze periode ruim de tijd om een ontwerp voor het IKC te maken en omgevingsvergunning aan te vragen. Doordat het huidige bestemmingsplan de realisatie van een school/IKC al toelaat is er relatief weinig onzekerheid binnen de planning, er hoeft geen rekening gehouden te worden met een scenario van een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan.

De na te steven ingebruikname van het IKC is het schooljaar 2020-2021.

Uit de planning volgt dat de verwachting dat de nieuwbouw in juni 2020 afgerond kan zijn, dit is op tijd voor het schooljaar 2020-2021.

Omdat er op deze locatie reeds een onherroepelijk bestemmingsplan is dat de vestiging van een IKC juridisch planologisch faciliteert en het IKC conform planning tijdig voorafgaand aan schooljaar 2020-2021 opgeleverd wordt, wordt deze locatie op dit aspect als 'goed' beoordeeld.

5-3-5 Integraliteit voorzieningen t.w. inpassing sportvoorzieningen

Zoals in paragraaf 2.3.1 reeds is aangegeven, is in de overeenkomst die met de KNSF is gesloten afgesproken op deze locatie geen gymlokalen onder te brengen. Er is tijdens de onderhandelingen wel ingezet op de gemeentelijke wens voor gymlokalen op deze locatie, maar één en ander bleek uiteindelijk niet haalbaar gezien het extra ruimtebeslag.

De sportvoorzieningen voor het IKC worden nu gerealiseerd op de te bouwen sportaccommodatie van de Bredius. Dit is op een loopafstand van ca. 460 meter (zie afbeelding 5.11) en daarmee op een aanvaardbare afstand gelegen. De weg er naar toe is verkeersveilig via een fiets -voetgangersbrug over de Trekvaart.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie op De Krijgsman op het aspect integraliteit voorzieningen c.q. inpassing sportvoorzieningen 'matig' scoort.

5.3.6 Financiën en sociale woningbouw

Grondwaarde en –kosten

De betreffende gronden waren tot voor kort geen eigendom van de gemeente en zijn eind 2016 van KNSF aangekocht en geleverd ten behoeve van de vestiging van een IKC.

Er is een maatschappelijke grondprijs van € 195 per m² overeengekomen. In totaal betaalt de gemeente € 687.500.

Deze grondkosten worden in de vergelijking voor de andere locaties meegenomen als opbrengsten in een gemeentelijk te voeren grondexploitatie van de Bredius en de P.C .Hoofschool locatie.

Voor de Krijgsman heeft dit geen betekenis. De gemeente heeft hier geen grondexploitatie aangezien de KNSF deze voert. Het bepalen van het saldo voor een gemeentelijke grondexploitatie is daarmee niet van belang en kan daarom op € 0,- worden gesteld.

Doordat het gaat om nieuw aangekochte grond ten behoeve van een IKC is het niet relevant om een gemeentelijke grondwaarde bij gebruik van de gronden voor (sociale) woningbouw in beeld te brengen. Bij voormalig eigenaar KNSF vervalt uiteraard wel de mogelijkheid om deze gronden voor een andere functie van de 'Gemengd 2' bestemming, zoals wonen of kantoren, te gebruiken.

Indien de kavel niet voor een IKC gebruikt wordt, wordt deze teruggeleverd aan KNSF en zal de KNSF de locatie waarschijnlijk voor woningbouw gebruiken. Bij teruglevering is de gemeente op basis van de contractuele afspraken de met teruglevering verbonden kosten verschuldigd (dit is begroot op maximaal € 25.000).

Tijdelijke huisvesting

Aangezien het IKC tijdig voorafgaand aan schoolseizoen 2020-2021 gerealiseerd kan worden en alle beschikbare onderwijs capaciteit op andere locaties ligt (en dus tijdens de bouw gebruikt kan blijven worden) zijn er geen kosten verbonden aan tijdelijke voorzieningen c.q. noodlokalen.

Overzicht

Onderstaande tabel 5.7 geeft een overzicht van de verschillende kosten en opbrengsten zoals hierboven besproken.

Beschrijving effect Grex locatie De Krijgsman	Bedrag
Grondkosten kavel de Krijgsman	- € 687.500,-
Opbrengsten grondexploitatie de Krijgsman (van KNSF)	€ 687.500
Tijdelijke huisvesting	- € 0,-
Bestemmingsplan en onderzoeken	- € 0,-
Saldo	€ 0

Tabel 5.7: Opbrengsten en kosten locatie De Krijgsman

De score op financiën/ grondexploitatie en sociale huurwoningen is 'goed'. De gronden worden tegen een maatschappelijke grondprijs aangeschaft en ontwikkelingsmogelijkheden op de 2 alternatieve locaties voor het IKC voor bijv. (sociale) woningbouw blijven bestaan.

Het is niet nodig om kosten voor tijdelijke huisvesting en bestemmingsplan te maken.

De grond wordt t.b.v. een IKC aangeschaft van KNSF, er is geen sprake van bestaand gemeentelijk eigendom dat een hogere grondwaarde voor de gemeente vertegenwoordigd omdat de gemeente hier ook (sociale) woningbouw op kan laten realiseren.

5.3.7 Draagvlak

De stuurgroep heeft te kennen gegeven dat zij achter de keuze voor de Krijgsman staan. Zij heeft dit per brief laten weten.

Ingeschat wordt dat het draagvlak voor een school in de eigen wijk onder de toekomstige bewoners van De Krijgsman groot is. Het perceel ligt op het snijvlak van de oude kern Muiden en de nieuw te bouwen wijk De Krijgsman. Het vormt daarmee primair de ruimtelijke en functionele verbindingsschakel tussen het bestaande en het nieuwe Muiden. Het draagvlak voor de locatie voor de bewoners vanuit het bestaande Muiden wordt over het algemeen als gunstig ingeschat.

De score voor het aspect draagvlak is 'goed'.

5.3.8 Risicoprofiel

Als gevolg van onzekerheden kunnen bepaalde risico's intreden met negatieve gevolgen voor het project. In het geval van deze locatie zijn er echter geen onderscheidende risico's die relevant zijn voor een studie waarin meerdere locaties beoordeeld worden en tegen elkaar afgewogen worden. Vooral het feit dat er al sprake is van een bestemmingsplan op basis waarvan een IKC met een dergelijke omvang mogelijk is en realisering van een IKC binnen een geheel nieuwe wijk maken dat er sprake is van een risicoprofiel dat als laag beoordeeld wordt en derhalve 'goed' scoort.

5.4 Locatie Bredius

5.4.1 Algemeen

De mogelijkheid tot vestiging van een IKC op de Bredius is mede afhankelijk van het besluit over de aankoop van de Bredius dat de gemeenteraad in het najaar gaat nemen. Over de toepasselijke aankoopprijs is recent overeenstemming bereikt met het RVB. De aankoopprijs bedraagt € 3.815.000 en is gebaseerd op de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan Bredius biedt om 15.000 m² hotel, sportvoorzieningen en 50 koopwoningen te realiseren.

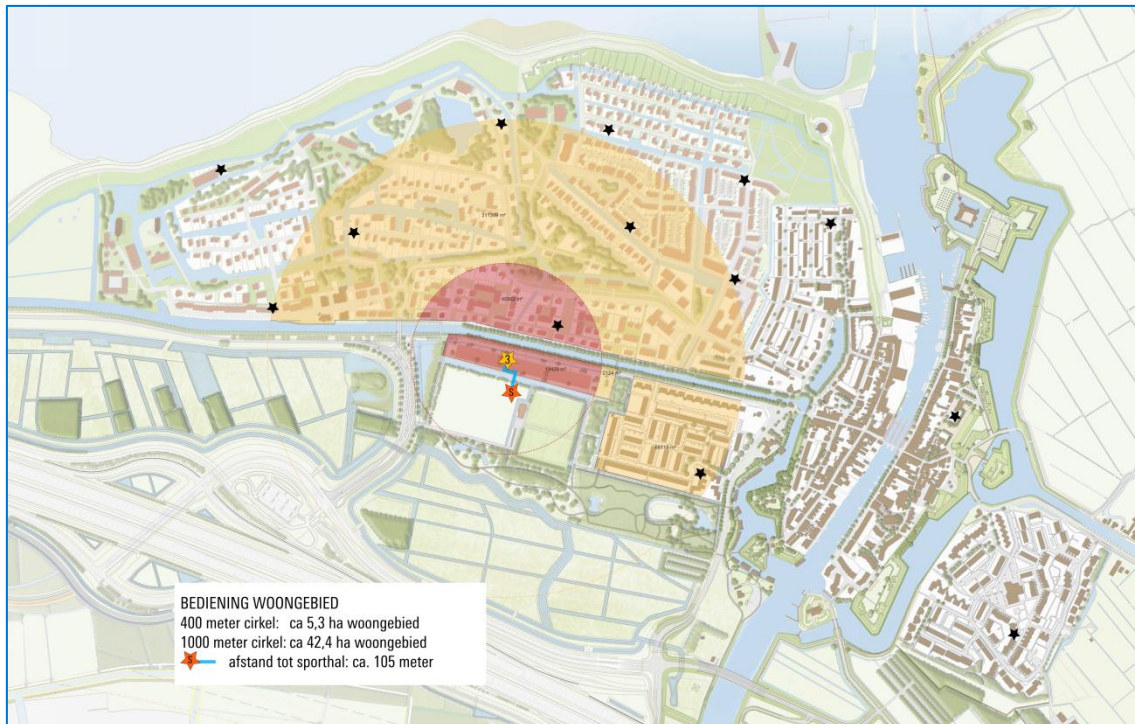
De vestiging van het IKC zal tegen deze achtergrond verder worden toegelicht. Voor de beoordeling en afweging is er vanuit gegaan dat zoveel mogelijk wordt vastgehouden aan de uitgangspunten voor het toelaatbaar grondgebruik zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, maar dat middels een aanvullend juridisch planologisch besluit de vestiging van een IKC op een logische locatie wordt mogelijk gemaakt.

5.4.2 Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

De locatie Bredius ligt aan de zuidwestrand van Muiden, een IKC daarbinnen kan eventueel ten noordwesten van de nu aangelegde sportvelden worden ingepast.

Ligging t.o.v. verzorgingsgebied

De ligging is relatief excentrisch ten opzichte van het verzorgingsgebied, dat hoofdzakelijk ten noorden en oosten van deze locatie is gelegen. Afbeelding 5.17 toont dat binnen 400 meter ca. 5,3 ha woongebied en binnen 1.000 meter ca. 42,4 ha woongebied als verzorgingsgebied aanwezig is.



Afbeelding 5.17: Te bedienen woongebied binnen de 400 en 1.000 meter cirkel.

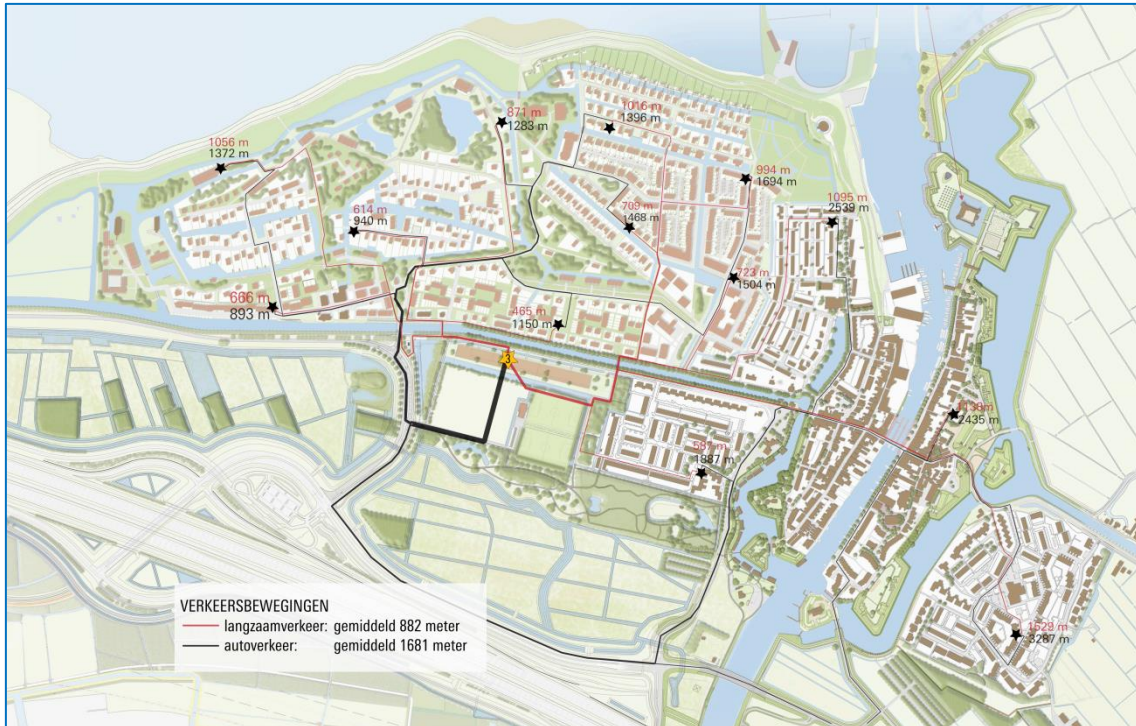
Zoals in paragraaf 4.2 toegelicht wordt er van uitgegaan dat er sprake is van een verhouding 9:4 qua verhouding leerlingen met een herkomst De Krijgsman en leerlingen met een herkomst vesting en bestaand Muiden. Op afbeelding 5.17 is dit gevisualiseerd met 13 sterren die representatieve herkomstlocaties van leerlingen weergegeven.

Indien gekeken wordt naar de herkomst van de leerlingen zoals uitgedrukt in sterren op de kaart dan is het zo dat 6 van de 13 sterren binnen de 1.000 meter cirkel liggen.

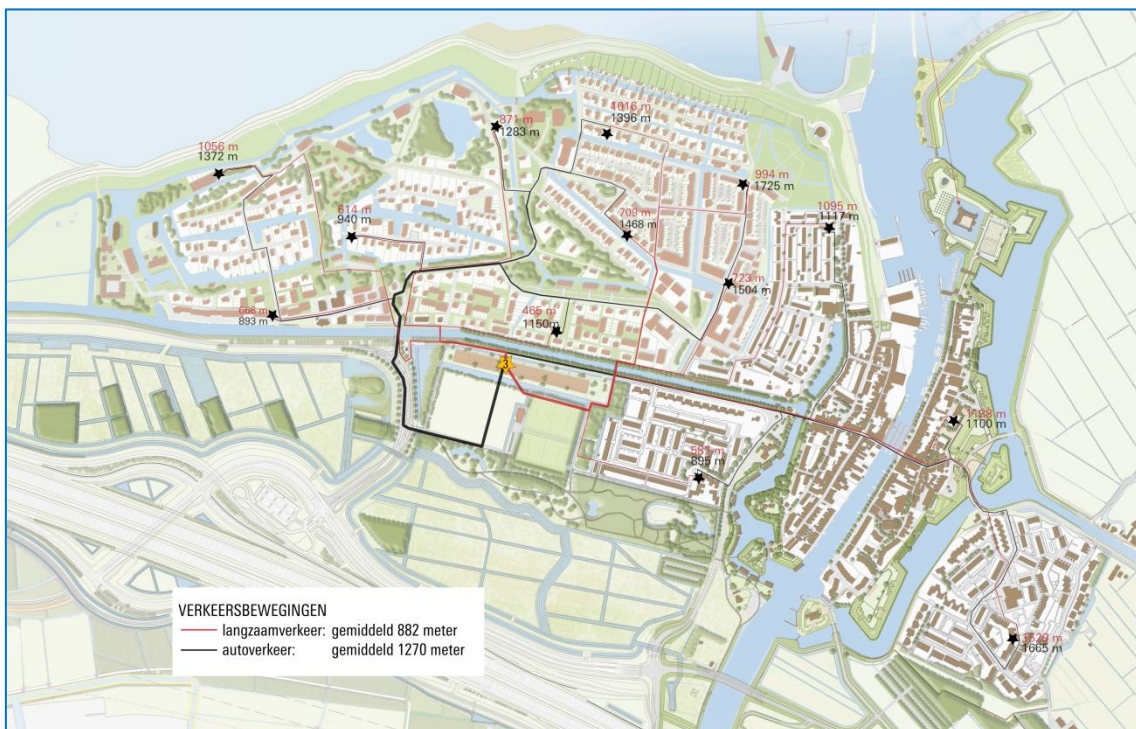
Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Afbeeldingen 5.18a en 5.18b tonen de routes voor het langzaamverkeer en autoverkeer tussen de IKC-locatie en de verschillende representatieve herkomstlocaties van de leerlingen. Afbeelding 4.18a toont de situatie waarin autoverkeer vanuit de bestaande kern Muiden conform het huidige verkeersregelendregime geen gebruik kan maken van het westelijk deel van de Amsterdamsesstraatweg om een eventueel ter plekke van de IKC-locatie te realiseren verbinding te bereiken de voor toegang tot De Bredius. Afbeelding 5.18b toont een situatie waarin besloten is dat het autoverkeer tussen de kern Muiden en de Bredius wel gebruik kan maken van de Amsterdamsesstraatweg. Bij een keuze voor een dergelijke variant kan getracht worden om eventuele nadelige effecten zoveel mogelijk te voorkomen en beperken, door bijvoorbeeld doorgaand verkeer richting A1 onmogelijk te maken.




Vrijwel alle te benutten infrastructuur kent een 30 km/u zone regime. Uitzondering vormen de Maxisweg, Verlengde Maxisweg en het deel van de Weesperweg die door het autoverkeer gebruikt dienen te worden om de ontsluiting van de Bredius aan de westzijde van het terrein te bereiken. In tabel 5.8 wordt nader ingegaan op de bereikbaarheid voor de verschillende modaliteiten.



Afbeelding 5.18a: fiets en autoroutes tussen de IKC-locatie en representatieve herkomstlocaties leerlingen (variant geen ontsluiting autoverkeer mede via Amsterdamsestraatweg)



Afbeelding 5.18b: fiets en autoroutes tussen de IKC-locatie en representatieve herkomstlocaties leerlingen (variant ontsluiting autoverkeer mede via Amsterdamsestraatweg)

			
Gemiddelde afstand enkele reis	882 meter	882meter	Variant a: 1.681 meter Variant b: 1.270 meter
Totaal kilometers enkele reis bij 700 leerlingen. (30% met auto)	432 kilometer		Variant a: 353 kilometer Variant b: 267 kilometer

Tabel 5.8: kenmerken bereikbaarheid per fiets, voet en auto.

Leerlingen die wonen in De Krijgsman en te voet of fiets naar het IKC reizen zijn aangewezen op de te realiseren bruggen over de Trekvaart om de IKC-locatie op de Bredius te bereiken. Afbeeldingen 5.18a en 5.18b tonen dat voor het langzaamverkeer uit de diverse richtingen echter vrij directe routes beschikbaar zijn. Binnen De Bredius is sprake van een nieuw in te richten situatie, waarbij er de ruimte is om dit op een manier te doen die passend is voor een IKC. Vanwege de excentrische ligging van de locatie ten opzichte van het woongebied, is het aantal omwonende leerlingen waarvoor het IKC op loopafstand ligt waarschijnlijk relatief beperkt, waardoor verwacht kan worden dat de overige modaliteiten relatief meer gebruikt worden.

Per auto zijn de routes minder direct, wat zich ook uit in de gemiddeld vrij lange verkeersbewegingen voor de auto. Concentratie van het autoverkeer over de route via de centrale toegangsbrug over De Krijgsman en het ontbreken van een directe route voor auto's via de Amsterdamsestraatweg zijn hier belangrijke oorzaken van. Vanwege een piekbelasting van de centrale toegangsbrug naar De Krijgsman in met name de ochtend en relatief veel verkeer dat vanaf de Maxisweg linksaf bij de verkeersregelinstantie De Bredius op wil rijden, kan een beperking in de doorstroming ontstaan. Ook indien een dergelijke route voor het autoverkeer via de Amsterdamsestraatweg wel gefaciliteerd zal worden blijft er sprake van een relatief lange rijafstand. Het is wel de vraag of een dergelijke autoroute wenselijk blijkt indien een brede afweging van alle belangen gemaakt wordt. Het autoverkeer op de Amsterdamsestraatweg kan bijvoorbeeld enigszins nadelig zijn voor de verkeersveiligheid van het fietsverkeer.

Conclusie

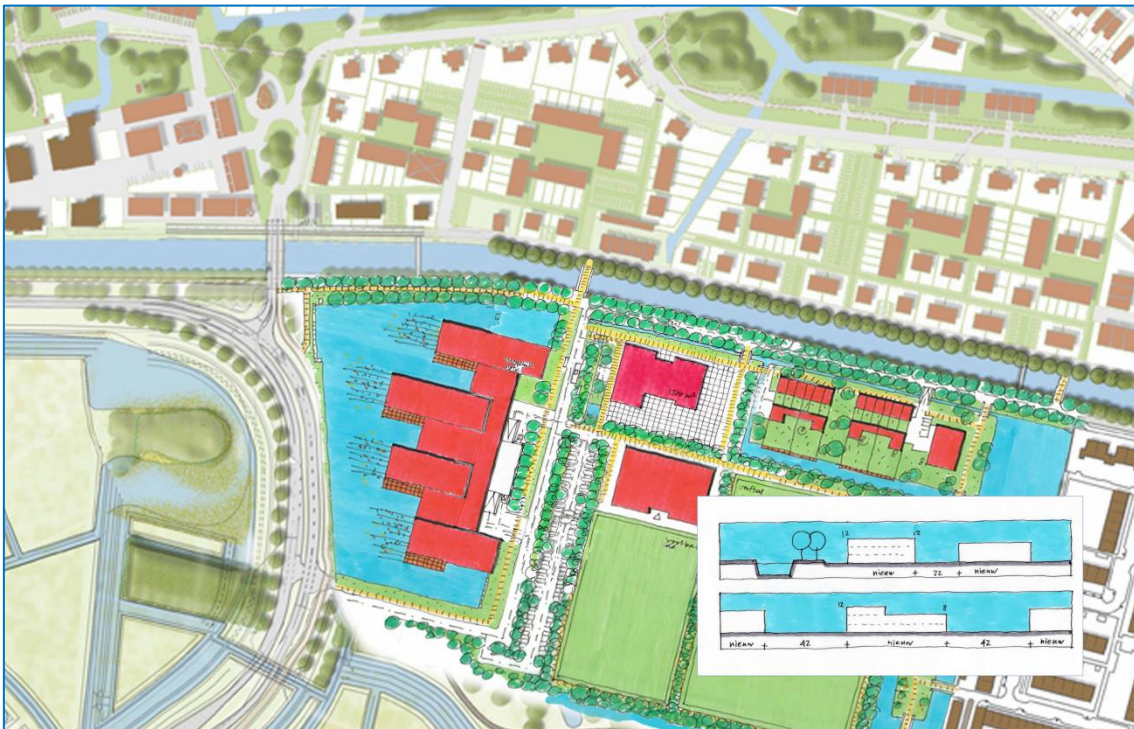
Deze locatie ligt redelijk excentrisch ten opzichte van het verzorgingsgebied maar er zijn voor het langzaamverkeer vrij directe routes vanuit de verschillende representatieve herkomstlocaties beschikbaar waarbij de te overbruggen afstanden heel acceptabel zijn. Doordat de locatie rondom deze IKC-locatie nog ingericht dient te worden kan ervoor gezorgd worden dat dit op een voor het verkeer kwalitatief goede wijze gebeurt. Voor de fietser en voetganger wordt de bereikbaarheid daarom als 'goed' beoordeeld. De bereikbaarheid voor het autoverkeer is in de basis slecht, vanwege de relatief weinig directe routes genereert deze locatie heel veel autokilometers. Een piekbelasting bij de verkeerslichten bij de brug over de trekvaart en de linksafbeweging bij de verkeersregelinstantie vanaf de Maxisweg naar De Bredius die beperkend kunnen zijn voor de verkeersdoorstroming, is de andere belangrijke reden voor het negatieve oordeel over de autobereikbaarheid. Overwogen kan worden om een route over de Amsterdamsestraatweg te faciliteren om het verkeer van/naar de kern Muiden een directere route te bieden, de voordelen hiervan moeten echter goed worden afgewogen tegen de andere belangen die hierbij in het geding zijn. Over het geheel beschouwd is de score qua bereikbaarheid van deze locatie als 'matig' beoordeeld.

Qua verkeersveiligheid is deze locatie als 'goed' beoordeeld. Dit is er met name in gelegen dat de mogelijkheid om het IKC en de IKC-omgeving op verkeersveilige wijze in te richten nog grotendeels bestaat en ook de belangrijkste toelidende fietsroutes goed geschikt zijn voor de beginnende verkeersdeelnemers.

5.4.3 Stedenbouwkundige inpassing en parkeren

In tegenstelling tot de overige 2 locaties is op de Bredius nog geen concrete IKC-locatie in beeld. De stedenbouwkundige inpassing van het IKC op de Bredius is echter goed mogelijk. Als gevolg van het feit dat de locatie van de voetbalvelden van SC Muiden al is vastgelegd is voor de studie gekozen voor inpassing op een locatie meer aan de westelijk zijde, direct ten noorden van de locatie waar de sporthal voorzien is. Afbeelding 5.19 toont een ten behoeve van de studie gemaakte stedenbouwkundige

invulling van een IKC op de Bredius. Conform de mogelijkheden van het bestemmingsplan is ten westen van het IKC een hotel ingetekend en ten oosten een strook met woningbouw.



Afbeelding 5.19: mogelijke stedenbouwkundige invulling locatie.

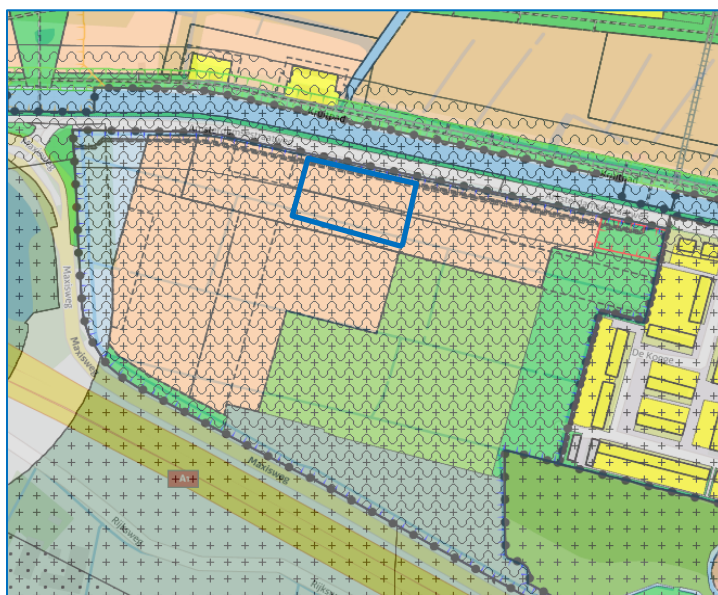
De doorsneden op afbeelding 5.19 tonen een inpassing van het IKC qua hoogten en afstanden in de omgeving zoals die (omgeving) er op grond van bestemmingsplan Bredius uit kan zien.

Zowel het parkeren voor docenten als Kiss + Ride is goed in te passen op de locatie. Gelet op de mogelijkheden die er nog zijn voor een stedenbouwkundige inpassing van een IKC op de Bredius wordt geoordeeld dat deze locatie op dit aspect 'goed' scoort.

5.4.4 Bestemmingsplan en vergunningen

Bestemmingsplan

Het ter plekke van de locatie geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan Bredius dat op 15 oktober 2015 is vastgesteld. De gronden van de potentiële IKC-locatie hebben de enkelbestemming Gemengd en mogen niet voor educatieve voorzieningen zoals een IKC gebruikt worden. Tevens zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden, de waterkering en waterbergingsgebied. Ook is het gebied aangewezen als een veiligheidszone i.v.m. niet gesprongen explosieven en is in de regels vastgelegd dat er minimaal 3 doorkijken vanaf de Amsterdamsestraatweg dienen te zijn.



Afbeelding 5.20: De onderzochte IKC-locatie in de Bredius binnen de bestemming 'Gemengd'

Ook op andere locaties in de Bredius is de vestiging van een IKC op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. De in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden om het plan te wijzigen of daarvan af te wijken bieden eveneens geen mogelijkheid om de vestiging van een IKC in te passen.

Nadat een eventuele keuze voor deze locatie is gemaakt kan een ontwerp plan/visie worden opgesteld voor de inpassing van een IKC op deze locatie. Het bestemmingsplan en de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de ruimtelijke onderbouwing daarvan, kunnen worden opgestart. Aspecten als verkeer, geluid en waterhuishouding zijn daarbij in ieder geval aspecten die zorgvuldig betrokken en onderzocht dienen te worden. Vervolgens wordt een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en na verwerking van eventuele zienswijzen vastgesteld door de gemeenteraad. Indien tegen de vaststelling geen beroep wordt aangetekend kan dan na circa 20 maanden sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Als er wel beroep wordt aangetekend wordt ingeschat dat na circa 30 maanden sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Het is echter niet geheel uit te sluiten dat een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan ontvankelijk en gegrond verklaard wordt. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan dan besluiten tot vernietiging van het bestemmingsplan of een tussenuitspraak (bestuurlijke lus) doen, waarin de Raad de opdracht krijgt om binnen een bepaalde periode een nieuw besluit te nemen waarin geconstateerde gebreken hersteld zijn. Gezien de diversiteit in mogelijkheden binnen een dergelijk scenario wordt hier volstaan met de constatering dat dit een zeer aanzienlijke vertraging oplevert.

Omgevingsvergunning

Nadat een aangepast bestemmingsplan in werking is kan op basis daarvan een omgevingsvergunning voor het IKC verleend worden. Omdat dit bestemmingsplan een passend kader biedt voor de beoogde bouw en werkzaamheden, kan de vergunning met de relatief beperkte doorlooptijd van de reguliere procedure uit de Wabo worden afgedaan. Qua planning wordt er rekening mee gehouden dat na circa 14 weken sprake is van een omgevingsvergunning waarvan de bezwaarfase is doorlopen. Omdat eventuele aanlegwerkzaamheden onderdeel kunnen zijn van de omgevingsvergunning is het juridisch zo dat deze pas inwerking treedt na de bezwaarfase. In de planning wordt ervanuit gegaan dat er geen vertraging optreedt vanwege bezwaar en beroepsprocedures tegen de omgevingsvergunning.

Realisatie

Na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning kan de realisatie van het IKC starten. Aangenomen is dat de vereiste doorlooptijd voor bouw en inrichting tot aan oplevering aan de schoolbesturen voor een gebouw met een dergelijke omvang 18 maanden bedraagt.

Het bouw- en woonrijpmaken van de gronden kan binnen de doorlooptijd voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning plaatsvinden, waardoor deze activiteiten in dit geval niet onderscheidend zijn voor het moment waarop de realisatie van het IKC-gebouw gestart kan worden.

In scenario 1 is het IKC enkele maanden te laat gereed voor het schooljaar 2020-2021. In geval van scenario 2 is de nieuwbouw pas enkele maanden na start van het schooljaar 2021-2022 gereed. Bij een voor de gemeente ongunstige uitspraak in beroep zal dit nog later zijn.

Omdat het IKC in deze planning in scenario 1 pas na aanvang schooljaar 2020-2021 opgeleverd wordt en in scenario 2 (bij een voor de gemeente gunstige uitspraak in beroep) enkele maanden na start van het schooljaar 2021-2022 en het feit dat er een bestemmingsplanprocedure nodig is om een dergelijk IKC mogelijk te maken wordt deze locatie op dit aspect als 'slecht' beoordeeld.

5.4.5 Integraliteit van voorzieningen t.w. inpassing sportvoorzieningen

Binnen de Bredius wordt in diverse sportvoorzieningen voorzien. Het bieden van integrale educatieve en sporteducatieve (gym) voorzieningen op de locatie in de Bredius is zeer goed mogelijk. Aangezien er sprake is van het realiseren van een multifunctionele sportaccommodatie wordt er van uit gegaan om deze apart maar wel in de nabijheid van de nieuw te bouwen school te realiseren. De overlast voor de onderwijsfunctie wordt hiermee beperkt gehouden. Met de bouw van een aparte sportaccommodatie op de Bredius is de loopafstand tot de accommodatie circa 105 meter zoals uit de meting in afbeelding 5.12 blijkt. Deze locatie is op dit onderdeel dan ook als 'goed' beoordeeld.

5.4.6 Financiën en sociale woningbouw

Grondwaarde en -kosten

Op het niveau van de grondexploitatie voor de ontwikkeling van de Brediusgronden wordt rekening gehouden dat er op dit deel van de grond 16 koopwoningen gebouwd worden. Een en ander is gebaseerd op de verkavelingen die gemaakt zijn bij de opstelling van het bestemmingsplan De Bredius. Ook is het natuurlijk mogelijk om er voor te kiezen de gronden niet ten behoeve van koopwoningen maar (deels ook) ten behoeve van sociale woningbouw te benutten.

Indien de gronden in plaats van voor koopwoningen voor een IKC gebruikt worden betekent dit dat een mogelijkheid om een bedrag van € 1.600.000 aan grondopbrengsten te realiseren niet wordt benut (€ 100.000 per woning).

Voor de vestiging van een IKC wordt rekening gehouden met € 687.500 aan grondkosten voor de gemeente (zie Krijgsman). Indien het IKC op de Brediusgronden gerealiseerd wordt, wordt dus een bedrag van € 687.500,- bespaard.

Per saldo is het verlies voor de gemeente in de grondexploitatie € 912.500,-

Tijdelijke huisvesting

Aangezien de realisatie van de nieuwbouw op de Bredius niet op tijd (juli 2020) mogelijk is zullen er, gelet op de geprognosticeerde groei van het aantal leerlingen, voor minimaal 1 jaar en mogelijk voor 2 jaar noodlokalen gerealiseerd moeten worden. De huidige scholen kunnen door blijven functioneren.

Voor de kostenopstelling wordt uitgegaan van het realiseren van 2 noodlokalen die 1 schooljaar dienst zullen doen.

Op basis van de richtbedragen in de Verordening Voorziening onderwijshuisvesting Gooise Meren 2016 dient voor een dergelijke tijdelijke voorziening rekening gehouden te worden met een bedrag aan € 100.000 (uitgaande van inrichting bij de P.C. Hoofschool).

In het geval van beroep tegen het bestemmingsplan is de tijdelijke voorziening voor een 2^e schooljaar vereist en in geval van een voor de gemeente ongunstige uitspraak van de Raad van State wellicht voor nog langer.. De kosten hiervoor zijn niet in het overzicht opgenomen, maar dit risico is meegenomen bij het bepalen van het risicoprofiel van deze locatie.

Bestemmingsplan en onderzoeken

Om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan waarmee de bouw van het IKC mogelijk wordt gemaakt, wordt rekening gehouden met een bedrag van € 150.000,-. Dit bedrag wordt nodig geacht voor het begeleiden van de procedure, opstellen van onderzoeken en juridische ondersteuning. Opgemerkt wordt dat het lastig is een goede raming van dit bedrag te maken, omdat dit in grote mate afhankelijk is van het feit of er rechtsmiddelen worden ingezet tegen het vaststellingsbesluit.

Overzicht

Onderstaande tabel 5.10 geeft een overzicht van de verschillende kosten en opbrengsten zoals hiervoor besproken.

Beschrijving effect Grex Bredius	Bedrag
Grondkosten/opbrengstengronden voor IKC	€ 687.500,-
Niet gerealiseerde opbrengsten voor woningbouw	- € 1.600.000,-
Tijdelijke huisvesting	- € 100.000,-
Teruglevering aan KNSF van schoolperceel De Krijgsman	- € 25.000,-
Bestemmingsplan en onderzoeken	- € 150.000,-
Saldo	- € 1.187.500,-

Tabel 5.10: Opbrengsten en kosten locatie Bredius

De locatie Bredius scoort 'slecht' op het aspect financiën en sociale woningbouw. Door de gronden voor de vestiging van een IKC te benutten is het niet mogelijk deze gronden te benutten voor de realisatie van koopwoningen en/of sociale woningbouw. De hiermee te realiseren grondopbrengst overstijgt de eigen grondkosten voor realisatie van een IKC elders.

Voordat een IKC op deze locatie gerealiseerd kan worden dient tevens nog geïnvesteerd te worden in een bestemmingsplanprocedure en tijdelijke huisvesting in de zin van noodlokalen.

5.4.7 Draagvlak

De stuurgroep heeft te kennen gegeven voor de Krijgsman te kiezen en ziet te veel barrières voor een IKC op de Bredius. De IKC-locatie maakt geen onderdeel uit van een woonwijk en is relatief excentrisch gelegen en vormt daarmee niet echt een verbindingsschakel tussen het bestaande en nieuwe Muiden, dit betekent echter ook dat de verwachte hinder voor de buurt zeer beperkt zal zijn. Ingeschat wordt dat er zowel binnen het bestaande als nieuwe Muiden niet veel uitgesproken voor- en/of tegenstanders van deze locatie zullen zijn.

Indien aan de orde kan een gedeeltelijke openstelling van de Amsterdamsestraatweg voor autoverkeer tussen de kern Muiden en de IKC-locatie op De Bredius nog enige weerstand van omwonenden oproepen.

De score op dit aspect is 'matig'.

5.4.8 Risicoprofiel

Als gevolg van onzekerheden kunnen bepaalde risico's intreden met negatieve gevolgen voor het project. In onderstaande tabel 5.11 is het belangrijkste risico weergegeven.

Oorzaak	Risico	Gevolg
1 Bestemmingsplan moet gewijzigd worden om IKC mogelijk te maken	Bestemmingsplan wordt juridisch aangevochten	<ul style="list-style-type: none"> - Vertraging - Meerkosten langer in stand houden tijdelijke huisvesting - Mogelijkheid dat bestemmingsplan wordt vernietigd of bestuurlijke lus (extra vertraging en meerkosten)

Tabel 5.11: Risico's

Dit risico is met name relevant vanwege de ernst van de nadelige effecten bij optreden. Omdat niet uit te sluiten is dat een beroepsprocedure tot kale vernietiging van het bestemmingsplan leidt of dat een bestuurlijke lus wordt toegepast, kunnen de uiteindelijke gevolgen qua vertraging en daarmee gepaard gaande extra kosten voor tijdelijke huisvesting zeer aanzienlijk zijn.

De kans dat het vaststellingsbesluit daadwerkelijk in beroep wordt aangevochten wordt echter niet bijzonder groot geacht. In de omgeving is namelijk maar beperkt sprake van gevestigde belangen die door de besluitvorming geraakt kunnen worden en er is ruimte voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een IKC op deze locatie. Ook zal middels het projectmanagement getracht worden het

risico zoveel mogelijk te beheersen. Door de buurt goed te betrekken en zoveel mogelijk tegemoet te komen aan bestaande belangen kan gestuurd worden op het voorkomen van zienswijzen en beroep, het is echter lastig om te sturen op een situatie waarin geen enkele belanghebbende beroep zal aantekenen tegen een bestemmingsplan dat een IKC van een dergelijke omvang op deze locatie mogelijk maakt.

Het oordeel is dan ook dat deze locatie gepaard gaat met een gemiddeld risicoprofiel en de score op dit beoordelingsaspect is derhalve 'matig'.

6 Integrale locatieafweging

6.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de verschillende locatiealternatieven voor een IKC Muiden beoordeelt aan de hand van een aantal beoordelingsaspecten.

In dit hoofdstuk worden de resultaten voor de verschillende locaties vergelijkbaar gepresenteerd. Op basis daarvan wordt vervolgens een afweging gemaakt om de voorkeurslocatie te bepalen.

6.2 Vergelijking beoordelingsresultaten

In onderstaande tabel 6.1 zijn de beoordelingsresultaten en relevante achterliggende informatie op vergelijkbare wijze gepresenteerd.

Beoordelingsaspecten	Locatie P.C. Hoofschool	Locatie De Krijgsman	Locatie Bredius
Bereikbaarheid			
Woongebied 400 m cirkel	9,6 ha	11,1 ha	5,3 ha
Woongebied 1.000 m cirkel	39,4 ha	53,4 ha	42,4 ha
Leerlingen binnen 1.000m cirkel	6 van de 13 sterren.	7 van de 13 sterren.	6 van de 13 sterren
Typering ligging	Centraal, zwaartepunt qua herkomst leerlingen ligt westelijker	Zeer centraal t.o.v. 'nieuw' en bestaand Muiden.	Relatief excentrisch t.o.v. verzorgingsgebied
Gemiddelde afstand enkele reis per fiets en voet	841m	702m	882m
Gemiddelde afstand enkele reis per auto	1.119m	860m	Variant a: 1.681 meter Variant b: 1.270 meter
Totaal fiets- en voetkilometers bij 700 leerlingen (bij 30% per auto)	412 km	344 km	432 km
Totaal autokilometers enkele reis bij 700 leerlingen (bij 30% per auto)	235 km	180,6 km	Variant a: 353 km Variant b: 267 km
Verkeersdoorstroming	Piekbelasting van krappe infrastructuur rond IKC met autoverkeer kan doorstroming beperken.	Geen doorstromingsknelpunten voorzien	Bij start IKC piekbelasting autoverkeer bij verkeerslichten brug De Krijgsman en voor verkeerslichten van Maxisweg naar Bredius die doorstroming kunnen beperken.
Beoordeling bereikbaarheid	Matig tot goed	Goed	Matig
Verkeersveiligheid			
Typering verkeersveiligheid	O.a. Vrij hoge verkeersintensiteiten nabij IKC op krappe infrastructuur.	Relatief korte reisafstanden naar IKC in geheel nieuw te realiseren wijk, waar huidige kennis	Er is nog de mogelijkheid om het IKC en omgeving op verkeersveilige wijze in te richten. Ook de

Beoordelingsaspecten	Locatie P.C. Hooftschool	Locatie De Krijgsman	Locatie Bredius
		en richtlijnen voor (verkeerskundige) inrichting benut kunnen worden	belangrijkste toeleidende fietsroutes goed geschikt voor de beginnende verkeersdeelnemers.
Oordeel verkeersveiligheid	Slecht	Goed	Goed
Stedenbouwkundige inpassing en parkeren			
Algemene typering stedenbouwkundige inpassing	Door het programma, de grootte van de kavel en de ligging binnen een bestaand bebouwd gebied met zijn eigen karakter, vraagt de inpassing van een IKC op deze locatie een grote mate aan zorgvuldige afstemming en lijkt het doen van concessies op bepaalde onderdelen moeilijk te voorkomen. Een voorbeeld is het bouwen met een bij de wijk passende hoogte.	Stedenbouwkundig plan voor ruimere IKC-omgeving houdt specifiek rekening met inpassing en locatie IKC.	School is goed inpasbaar ten noordwesten bestaande sportvelden, in de directe nabijheid van de beoogde locatie voor een multifunctionele sportaccommodatie.
Parkeren en Kiss + Ride	Kiss + Ride voor tenminste 20 pp is niet geheel oplosbaar gezien de krappe profielen en het docenten parkeren zal in de wijk moeten plaatsvinden.	Kiss + Ride voor 20 pp is inpasbaar aan noord- en oostzijde van het plan. Het docenten parkeren kan plaatsvinden op de Bredius (400 meter) en eventueel incidenteel op de bezoekersparkeerplaatsen in de wijk.	Zowel het parkeren voor docenten als Kiss + Ride is goed in te passen op de locatie
Oordeel stedenbouwkundige inpassing en parkeren	Slecht	Goed	Goed
Bestemmingsplan/vergunningen en planning²			
Passendheid binnen huidige bestemmingsplan	Nee.	Ja.	Nee.
Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning cfm. reguliere Wabo procedure o.b.v. nieuw bestemmingsplan	Omgevingsvergunning cfm. reguliere Wabo procedure o.b.v. huidig bestemmingsplan	Omgevingsvergunning cfm. reguliere Wabo procedure o.b.v. nieuw bestemmingsplan
Geplande oplevering bij geen beroep tegen eventueel nieuw BP	Juni 2020, tijdig voor start schooljaar 2020-2021	Juni 2020, tijdig voor start schooljaar 2020-2021	November 2020, enkele maanden na start schooljaar 2020-2021
Geplande oplevering bij wel beroep tegen BP maar beroep is niet ontvankelijk en/of ongegrond	April 2021, op tijd voor schooljaar 2021-2022	N.v.t.	September 2021, enkele maanden na start schooljaar 2021-2022

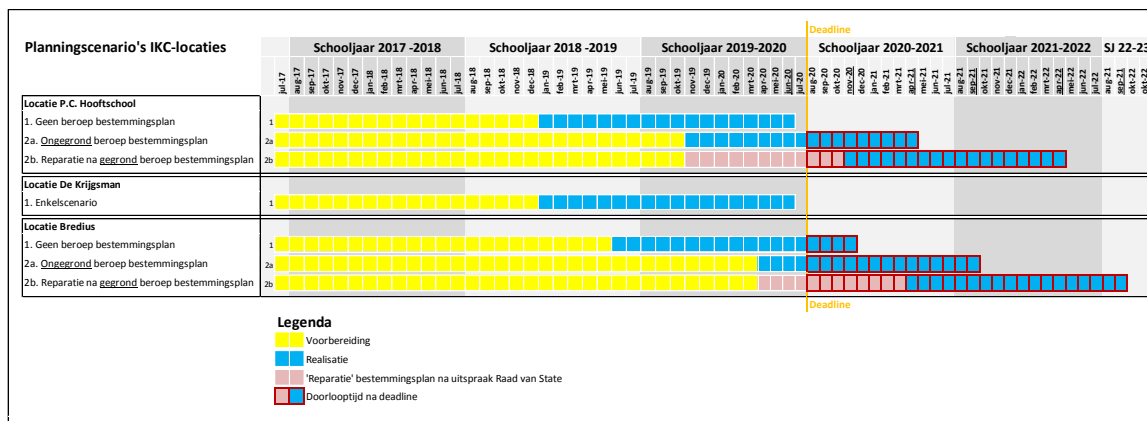
² Zie tabel 6.2 voor een planningsvergelijk in de vorm van een balkenplanning

Beoordelingsaspecten	Locatie P.C. Hoofdschool	Locatie De Krijgsman	Locatie Bredius
Geplande oplevering bij wel beroep tegen BP en bestemmingsplan wordt vernietigd (of bestuurlijke lus)	Aanzienlijke (extra) vertraging.	N.v.t.	Aanzienlijke (extra) vertraging.
<i>Oordeel Bestemmingsplan/ vergunningen en planning</i>	Matig tot slecht.	Goed	Slecht.
Integraliteit van voorzieningen t.w. inpassing sportvoorzieningen			
Sportvoorzieningen in directe nabijheid	Nee	Nee	Ja
Loopafstand naar sportvoorzieningen	Ca. 900 meter naar Bredius	Ca. 460 meter naar Bredius	Direct aansluitend op ca. 105 meter
<i>Oordeel integraliteit van voorzieningen t.w. inpassing sportvoorzieningen</i>	Slecht	Matig	Goed
Financiën en sociale woningbouw			
Eigendom	Bestaand eigendom gemeente	Eind 2016 verworven door gemeente t.b.v. vestiging IKC. Bij geen IKC worden gronden teruggeleverd aan KNSF	Gemeenteraad besluit najaar 2017 over aankoop van de Bredius
Grondwaarde en -kosten	Grondopbrengst bij gebruik voor IKC: € 687.500,-	Grondopbrengst bij gebruik voor IKC: € 687.500,- (voor KNSF, gemeente heeft geen grex)	Grondopbrengst bij gebruik voor IKC: € 687.500,-
	Grondwaarde bij gebruik woningbouw: 10 koop: € 1.000.000,-	Geen grondwaarde voor gemeente i.v.m. alternatieve exploitatie voor woningbouw door gemeente.	Grondwaarde bij gebruik woningbouw: 16 koop: € 1.600.000,- 'Besparing' bij gebruik voor IKC: € 687.500,-
	Saldo: - € 312.500,- (negatief)	Saldo voor gemeente: € 0,- Bij IKC op Krijgsman kunnen elders relatief hogere grondopbrengsten gerealiseerd worden door de alternatieve locaties voor (soc.) woningbouw te benutten.	Saldo: - € 912.500,- (negatief)
Tijdelijke huisvesting	- € 500.000,-	€ 0,-	- € 100.000
Bestemmingsplan en onderzoeken	- € 150.000,-	€ 0,-	- € 150.000,-
Teruglevering aan KNSF van schoolperceel De Krijgsman	- € 25.000,-	€ 0,-	- € 25.000,-
Totaal effect grex.	- € 987.500,-	€ 0,-	€ -1.187.500,-

Beoordelingsaspecten	Locatie P.C. Hoofschool	Locatie De Krijgsman	Locatie Bredius
Sociale woningbouw	Wel mogelijkheid om te besluiten tot sociale woningbouw op schoollocatie Bredius niet op schoollocatie De Krijgsman	Mogelijkheid om te besluiten tot sociale woningbouw op schoollocaties Bredius en P.C. Hoofstlaan	Wel mogelijkheid om te besluiten tot sociale woningbouw op schoollocatie P.C. Hoofstlaan niet op schoollocatie De Krijgsman
Oordeel Financiën en sociale woningbouw	Slecht	Goed	Slecht
Draagvlak			
Oordeel stuurgroep IKC over locatie	Negatief	De stuurgroep steunt de keuze voor deze locatie	Stuurgroep ziet te veel barrières voor IKC op Bredius
Overig	Draagvlak in wijk Noord-West en bij nieuwe bewoners Krijgsman wordt niet groot geacht, vanwege respectievelijk hinder die positieve effecten overschaduwet en de minder gunstige ligging en de minder goede bereikbaarheid	Ingeschat wordt dat draagvlak school in De Krijgsman onder toekomstige bewoners De Krijgsman groot is. Vanwege de ligging op het snijvlak van de oude kern Muiden en de nieuw te bouwen wijk wordt het draagvlak onder de bewoners vanuit het bestaande Muiden over het algemeen als gunstig ingeschat.	Deze locatie is geen onderdeel woonwijk en relatief excentrisch gelegen en daarmee niet echt een verbindingsschakel tussen het bestaande en nieuwe Muiden, dit betekent echter ook dat de verwachte hinder voor de buurt zeer beperkt zal zijn. Ingeschat wordt dat er zowel binnen het bestaande als nieuwe Muiden niet veel uitgesproken voor- en/of tegenstanders van deze locatie zullen zijn. Indien aan de orde kan een gedeeltelijke openstelling van de Amsterdamsestraatweg voor autoverkeer tussen de kern Muiden en de IKC-locatie op De Bredius nog enige weerstand van omwonenden oproepen.
Oordeel draagvlak	Slecht	Goed	Matig
Risicoprofiel			
Profielbepalende risico's	1. Bestemmingsplan wordt juridisch aangevochten. 2. Er ontstaan onveilige, drukke en chaotische verkeerssituaties bij start en uitgaan IKC.	Geen onderscheidende locatiespecifieke risico's.	Bestemmingsplan wordt juridisch aangevochten.
Oordeel risicoprofiel	Slecht	Goed	Matig

Tabel 6.1: de beoordelingsresultaten en relevante achterliggende informatie per locatie vergelijkbaar

Tabel 6.2 presenteert de plannings behorend bij de 3 locaties op vergelijkbare wijze. In deze planning is het gepresenteerde scenario 2, waarin sprake is van een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan, opgesplitst in een scenario 2a en 2b. In scenario 2a wordt uitgegaan van niet ontvankelijkverklaring en/of ongegrondverklaring van het beroep. In scenario 2b wordt uitgegaan van een voor de gemeente ongunstige uitspraak (kale vernietiging of bestuurlijke lus) en is aangenomen dat er 12 maanden doorlooptijd nodig is om het bestemmingsplan te repareren en een omgevingsvergunning op basis daarvan te verlenen.



Tabel 6.2: Planningsvergelijk van de verschillende scenario's voor de 3 locaties.

Tabel 6.3 geeft een compact overzicht met puur de beoordelingsresultaten.

Beoordelingsaspect	Locatie bestaande P.C. Hoofdschool (loc. 1)	Locatie De Krijgsman (loc. 2)	Locatie Bredius (loc. 3)
Bereikbaarheid	Matig tot goed	Goed	Matig
Verkeersveiligheid	Slecht	Goed	Goed
Stedenbouwkundige inpassing en parkeren	Slecht	Goed	Goed
Bestemmingsplan, vergunningen en planning	Matig tot slecht	Goed	Slecht
Integraliteit van voorzieningen (inpassing sportvoorzieningen)	Slecht	Matig	Goed
Financiën en sociale woningbouw	Slecht	Goed	Slecht
Draagvlak	Slecht	Goed	Matig
Risicoprofiel	Slecht	Goed	Matig

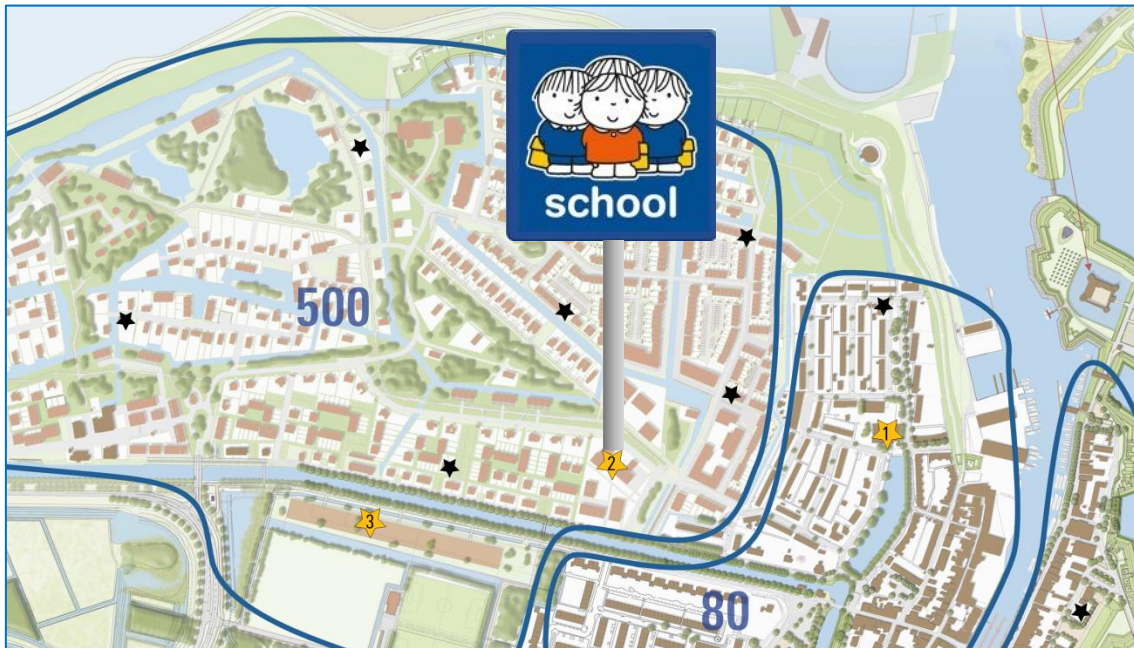
Tabel 6.3: Compact overzicht beoordelingsresultaten

6.3 Afweging en conclusie

Op basis van de gehanteerde beoordelingsaspecten komt de locatie De Krijgsman als meest geschikte locatie naar voren met een goede score op alle aspecten behalve de integraliteit van voorzieningen. De locatie van de bestaande P.C. Hoofdschool is op basis van de beoordeling het minst geschikt. De locatie De Krijgsman scoort op alle aspecten gelijkwaardig of beter dan de locatie Bredius, met uitzondering van de score qua integraliteit van voorzieningen, daarop scoort de Bredius goed en De Krijgsman matig.

Samenvattend is de conclusie dat het relatieve voordeel op het gebied van integraliteit van de voorzieningen op de Bredius in een brede afweging van relevante aspecten niet opweegt tegen de gelijke en veelal betere (nl. 'goed') score van de locatie de Krijgsman op de andere aspecten. De

eindconclusie uit deze locatiestudie is dat de locatie de Krijgsman de voorkeur heeft als vestigingsplaats voor het IKC in Muiden.



Afbeelding 6.1: Conclusie studie, locatie De Krijgsman is voorkeurslocatie voor IKC.