

## JAARVERSLAG 2021 KWALITEITSTEAM DE KRIJGSMAN IN MUIDEN (gem. Gooise Meren)



### *Het Kwaliteitsteam De Krijgsman*

#### *Samenstelling van het Kwaliteitsteam:*

Fons Asselbergs, Advies Ruimte en Cultuur, Amersfoort – onafhankelijk voorzitter  
Stef Veldhuizen, Stedenbouwkundig ontwerper en adviseur, Amsterdam – lid namens gemeente  
Pepijn Godefroy, Landscape Architects for SALE (Stedebouw Architectuur Landschap Etcetera),  
Amsterdam – lid namens KNSF  
Hilde van Zuijlen – ambtelijk secretaris gemeente Gooise Meren

#### *Bijgestaan door:*

Marcus Wieringa, projectleider voor De Krijgsman / KNSF  
Marjolein Schotte, ontwerper voor De Krijgsman / KNSF

NB. Twan Zeegers nam per 1 april afscheid en werd vervangen door Allard Stroo als projectleider van De Krijgsman voor de gemeente Gooise Meren.

#### *Plaats in organisatie:*

Het Kwaliteitsteam De Krijgsman is, mede gelet op de wettelijke taken in het kader van de vergunningverlening, als gevolg van zijn instelling verankerd in de organisatie van de gemeente Gooise Meren. Ambtelijk is aansluiting gezocht bij de digitale structuur van de gemeente en de taken van de reguliere welstandscommissie.

In de loop van 2021 heeft het Kwaliteitsteam De Krijgsman met een zekere regelmaat 16 keer vergaderd. Deze bijeenkomsten werden soms online gehouden maar wanneer Corona dat toeliet in het Infohuis De Krijgsman, Kruitpad 15 te Muiden, tel. 0294-466608. [www.dekrijgsmanmuiden.nl](http://www.dekrijgsmanmuiden.nl)

#### *Data:*

20 januari; 10 februari; 4 en 24 maart; 14 april; 12 mei; 2 en 16 juni; 07 juli; 18 augustus; 8 en 29 september; 14 oktober; 10 november; 01 december; 17 december.

Regelmatig bezocht het Kwaliteitsteam het bouwterrein en de vordering van de aanleg en de bebouwing van de deelgebieden.

#### *Deelprojecten De Krijgsman:*

Gedurende het verslagjaar 2021 werden (deelplannen binnen) de volgende deelprojecten successievelijk behandeld:

***Woningbouw:***

Fase X oost: Het Kruitpad, De Kanaalhoven en De Productielijn  
De Eilanden West  
De Loodsen 2,3,4,5 en 8,9,10  
De Tuinen  
De Productiewerf  
Bolwerk Zuid (Kruitwachters)  
De Erven  
De Boerenhof en het IJland  
De Dijkvilla's  
Het Bos (Bospad)  
De Eilanden kopersopties  
De Bosrand

***Vrije kavels:***

In het plan De Krijgsman is een aantal vrije kavels voorzien, waarop kopers een eigen woning kunnen bouwen of samen met anderen een tweekapper of een driekapper kunnen realiseren. In het deelgebied De Tuinen, De Eilanden, Het Bos liggen vooral projectmatige kavels met vrijstaande woningen, maar de meeste vrije kavels liggen in De Loodsen en De Erven.

Bij de planontwikkeling van de vrije kavels heeft LA4sale een vooruitgeschoven rol als eerste bewaker van de beeldkwaliteit. De afzonderlijke woonwensen van de zelfbouwers of de wensen die wijzigingen betreffen van projectmatige vrije kavels worden stuk voor stuk ter goedkeuring aan het Kwaliteitsteam voorgelegd.

***Toelichting van de betreffende architecten:***

Afgezien van de individuele presentaties werden de architecten ook gezamenlijk uitgenodigd, waar meer architecten binnen één gebied opereerden om hun plannen te presenteren met als doel dat dat dit moest leiden tot afgestemde composities.

***Bijzondere werken:***

Schoolgebouw/IKC met terreininrichting aan Bolwerk Zuid  
Kinderdagverblijf in en aan laboratorium: combinatie oud-nieuw  
Aanleg Westbatterijpark  
Het Paviljoen  
Ontwerp Supermarkt (AH) en bovenliggende woningen  
Ingebruikname winkels  
Restauratie van de oude sluis  
Diverse bruggen

***Omgevingsplannen:***

Aanleg Natuurlijke Omgeving en Openbare Ruimte  
Definitieve ontwerpen stedenbouw  
Woon- en Bouwrijp maken: civiel uitvoeringsniveau  
Beschoeiing Waterpartijen

Het ontzien van bijzondere bomen en boomgroepen  
Zichtlijnen  
Parkeerplaatsen  
Haventjes en Steigers

Specifieke aanduiding Groen 1 en 2  
Inrichting groenbestemmingen met passende beheeropgaven  
Herstel-beplantingsplan en groenplan van Pius Floris waar dit nodig is  
Tuinplannen bij vrijstaande villa's, ontworpen door landschapsarchitecten  
Aandacht voor erf scheidingen en tuinhekjes  
Behandeling verzoeken binnenplanse afwijkingen bestemmingsplan

### ***Stedenbouw:***

Telkens werd aandacht besteed aan ritmiek en compositie van bouwmassa's en gevelbeelden, waarbij ook materiaal en kleur gebruik werden beoordeeld. Daarnaast werden situering en aanzicht van de verkaveling binnen de groenaanleg beoordeeld als ook de ruimte voor parkeren in relatie tot de woningen, maar ook de vormgeving van de entrees, bergingen, overige bijgebouwen e.d. zoals trafo's en glasvezelhuisjes, carports, veranda's, vlonders aan het water, verharding, gebouwde erfafscheidingen, terrassen en hagen. Uitgangspunt daarbij is altijd de kwaliteit (efficiëntie en oriëntatie) van het ruimtegebruik.

De kwaliteit van de openbare ruimte, zoals beschreven in diverse rapportages van stedenbouwkundigen en hoveniers, waarbij aandacht voor terreininrichting, beplantingsschema's, beschoeiing waterkanten, vlonders, aanlegplaatsen en verlichtingsplannen. Ook de locatiekeuze voor afvalcontainers en winkelwagengstellingen werd beoordeeld.

Bijzondere aandacht werd gegeven aan de betekenis, regels en vrijheden in de bestemmingen Groen -1 en Groen -2 (groen als erf groen en groen als natuurlijk groen) van het bestemmingsplan. Als voorbeeld wordt hier Janine ten Horn als tuinontwerpster genoemd, die binnen het bestemmingsplan een gebruikstuin ontworpen heeft binnen een G2 perceel (zie tuin Erf 6 ).

### ***Welstandsaspecten:***

Bijzondere aandacht voor:  
Bijgebouwen (garages/Bergingen) t.o.v. de hoofdgebouwen  
Kaptvorm en dakkapellen  
Gevelindeling, uitlijning en HWA's  
Balkons en Ballustraden  
Materialisatie via bemonstering  
Kleurstelling  
Vormgeving erfafscheidingen  
Plaatsing Zonnepanelen

### ***Koperswensen:***

Bijzonder intensief is de aandacht voor de zg. koperswensen, c.q. kopersopties, d.w.z. maatwerk op verzoek van kopers vòòr de oplevering. Het betreft uitbreidingen, gevelindeling en dakkapellen per kavel n.a.v. individuele wensen van kopers. Hoewel verzoeken van sommige eigenaren diverse keren terugkwamen kon in alle gevallen een bevredigende oplossing gevonden worden.

### ***Juridica:***

Voor het Kwaliteitsteam is geen eigen reglement of gemeentelijke verordening van toepassing. Wel is de gemeentelijke *Verordening Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed Gooise Meren 2016 (CRK&E)* van kracht waarbij door het Kwaliteitsteam aansluiting gezocht wordt.

De vergunningverlening voor kleinere plannen binnen De Krijgsman die na oplevering door de ontwikkelaar worden ingediend worden voor advies voorgelegd aan CRK&E.

Een specifieke vraag is tussentijds aan het Kwaliteitsteam gesteld om in te gaan op voorschriftafwijkingen van hetgeen in het bestemmingsplan wordt gesteld, onder de volgende voorwaarden:

- \*dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- \*het straat-, bebouwings- en beplantingsbeeld niet onevenredig worden aangetast.

Bij de zgn. 'kruimelafwijkingen' van het bestemmingsplan (>10%) wordt aan de indiener altijd om een afdoende schriftelijke movering gevraagd. Alle 'passende' afwijkingen worden besproken en voorzien van een motivatie onder het kopje 'toetsing regels bestemmingsplan' als toelichting van de architect. De verantwoordelijkheid om deze zaken zorgvuldig te behartigen blijft bij de architect / opdrachtgever.

Het organiseren van en vorm geven aan bewonersparticipatie via de bewonersvereniging. Een voorbeeld hiervan is het Participatietraject Park Westbatterij.

### ***Kennisname van de inrichting van de aanpalende bestemmingsplannen:***

Bredius  
Koninklijke Jachthaven  
Trekvaart i.r.t. het Kruitpad  
Strandje en IJmeerdijkzone  
De opgangen naar de IJmeerdijk  
Bestemmingsplan Landelijk Gebied

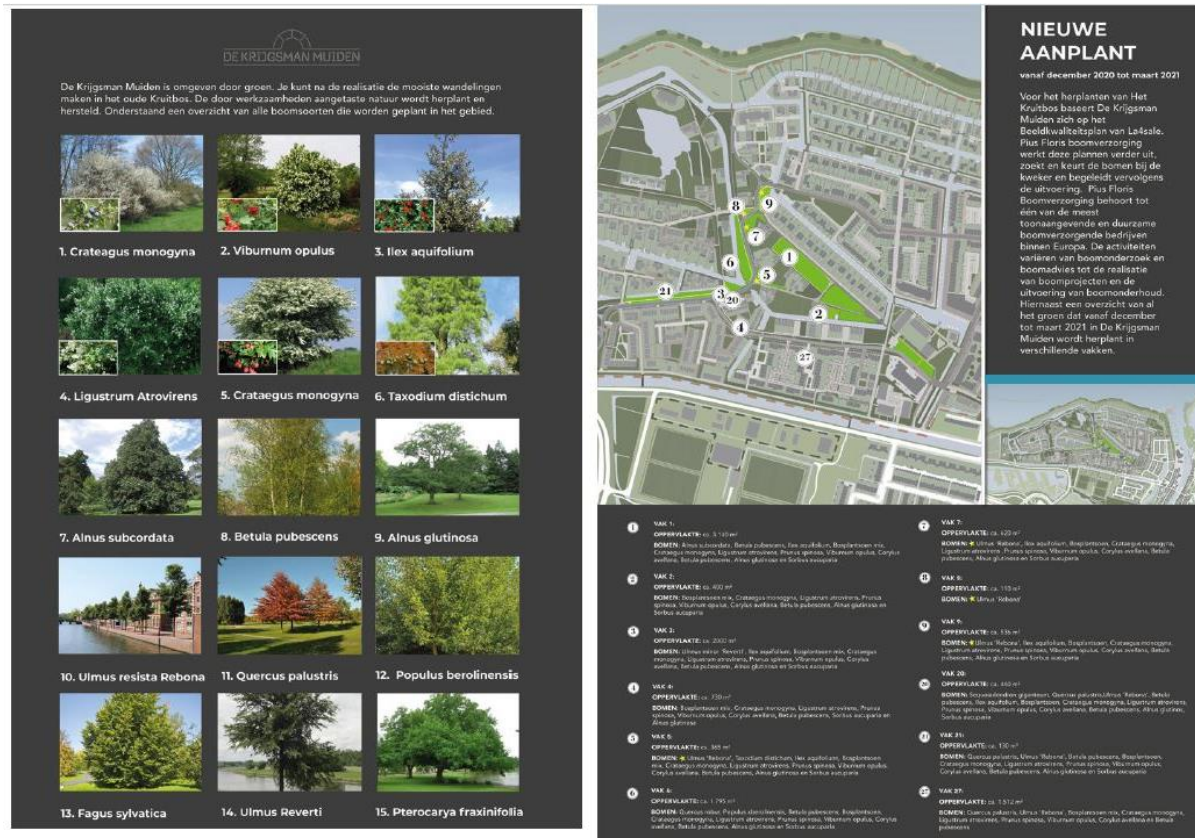
## **Bruggen**

Gerealiseerde bruggen in de eerste fase. In de Eilanden is gekozen voor een serie met een meer natuurlijke ontwerptaal. De eerste is gerealiseerd en te zien op de foto rechtsonder.





Aan huidige en nieuwe bewoners wordt per gebied gecommuniceerd over het herstel van het beplantingsbeeld in het kruitbos.



Op privé groenpercelen gaan de eigenaren vaak aan de slag met een tuinarchitect. Dit is een fragment van een ontwerp voor Erf 6 waarin veel aandacht is gegeven aan de aanwezige en te herstellen natuur, inheemse soorten en soorten die voor een goede biodiversiteit zorgen.



### ***Supermarktgebouw (AH)***

Zecc, architect van het jaar 2020, heeft het gebouw ontworpen dat tussen de entree van De Krijgsman en het oude ketelhuis komt. Het gebouw heeft in de plint een supermarkt en een inpandige laad- en losstraat en op de 3 verdiepingen er boven 36 appartementen.



### ***Kinderdagverblijf***

Bureau Courage architecten, dat eerder in De Krijgsman Loods 2 en Eilanden west ontwierp, heeft het ontwerp van een uitbouw aan het voormalige laboratorium ontworpen op de plek waar vroeger de schietbanen van de kruidfabriek gesitueerd waren. Het gebouw zal worden gebruikt als kinderdagverblijf. In het ontwerp is volop aandacht gegeven aan een respectvolle aansluiting op het bestaande gebouw evenals het creëren van een goede verblijfsplek voor de kinderen met volop daglicht door de grote glasvlakken.





### ***Integraal Kind Centrum (IKC)***

In opdracht van de gemeente is dit jaar het door SVP ontworpen Integraal Kind Centrum gebouwd dat begin 2022 in gebruik is genomen.





## **Winkels**

In de Vestingstad Oost worden de winkels stuk voor stuk in gebruik genomen. Als eerste nam bakkerij Stricker zijn intrek en inmiddels is er een ict-winkel, een kapper, een personal trainer en een cadeauwinkel. De winkels zorgen voor levendigheid in de straat en ontmoetingen tussen de bewoners.



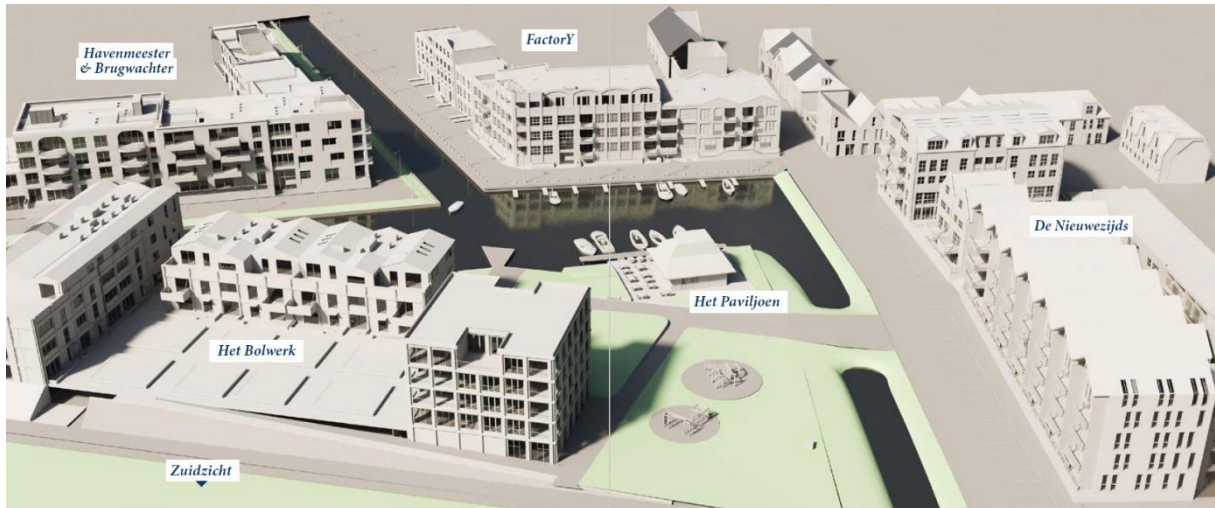
## **Toetsing koperswensen door CRK&E**

Wanneer de nieuwe kopers er al een tijdje wonen komen er wensen op om aanpassingen aan de woning uit te voeren. Ook zijn er wensen voor extra bebouwing op het perceel. Een voorbeeld waar het kwaliteitsteam in het ontwerp heeft gestuurd is deze dakkapel die is uitgevoerd in de stijl van de architect. Eind 2021 zijn gemeente en KNSF overeengekomen dat voor dit soort kleine aanpassingen aan gebouwen die niet meegenomen worden door de aannemer van het desbetreffende project, behandeld zullen worden door de reguliere welstand van de gemeente, de CRK&E.

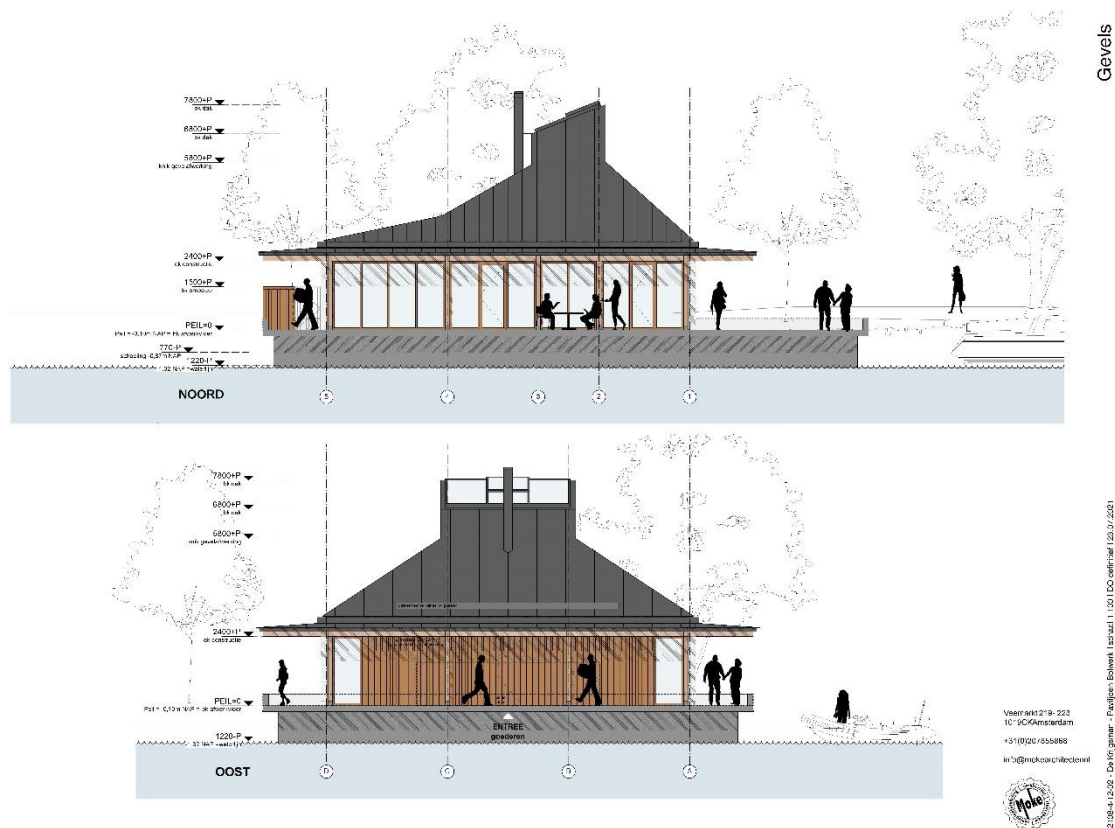


## ***Horecapaviljoen***

Het paviljoen is het sluitstuk in het centrale Bolwerk-park met aangrenzende appartementen. Door Moke architecten is een klein gebouw ontworpen met overstekende dakranden waaronder aangename terrasruimte ontstaat. Dit unieke totaalontwerp vormt een architectonisch object dat goed past in het bolwerkpark.







### Participatietraject ontwerp Batterijpark

In 2021 is het jarenlange ontwerp- en participatietraject van het Westbatterijpark afgerond. Het traject is via diverse kanalen zoals de gemeentewebsite aan belangstellenden verspreid. De aanleg is in volle gang.





# Stand van zaken Westbatterijpark



← → ↻ https://bestuur.gooisemeren.nl/plannen-en-projecten/dossier/westbatterijpark/ ☆

## Westbatterijpark

Vlakbij de Westbatterij aan de rand van de nieuwe woonwijk De Krijgsman komt het Westbatterijpark. Het gebied is ongeveer 2 ha groot (zo groot als 3 voetbalvelden). Verschillende paden leiden naar het park en zoveel mogelijk bestaande bomen blijven behouden. Langs het water komt een wandelboulevard met houten zitelementen en een jeu de boules plek. Aan de zuidzijde een veld om te voetballen of basketballen en ruimte om te klimmen en klauteren. Een markante brug doorkruist het park in de richting van de Westbatterij die ook toegang geeft naar een grasveld en de skatebaan. Met een trekpontje over het water is de skatebaan ook bereikbaar. Aan de noordzijde is ruimte voor een gezamenlijke tuin. Het park is autovrij en is niet bereikbaar voor bootjes vanuit De Krijgsman. [Bekijk het filmpje over de aanleg van het Westbatterijpark.](#)

[Stel een vraag](#)

Zie ook [dekrijgsmannuiden.nl](#)

### Skatepark en voetbalveld voorjaar 2022 in gebruik

Het skatepark dat in het Westbatterijpark komt kan vanaf het voorjaar 2022 gebruikt worden. De skatebaan is al aangelegd, maar skaters moeten nog even wachten om het te kunnen gebruiken. Dat geldt ook voor het voetbalveld. De speellocaties kunnen nog niet worden gebruikt omdat er in het Westbatterijpark te veel werkzaamheden zijn. Hierdoor is het niet veilig en ook is de toegang door het park naar de skatebaan nog niet klaar.

De gemeente heeft samen met de Krijgsman gekeken of er mogelijkheden waren om de skatebaan eerder open te stellen, dat is helaas niet gelukt. Er is altijd een keuring nodig bij speelplekken en dus ook skatebanen. Onderdeel van de keuring is de toegang naar het park. Omdat dit nog niet klaar is kan de keuring ook nog niet plaatsvinden. Het gehele Westbatterijpark, inclusief de skatebaan en het voetbalveld, is nu bouwterrein en staat in de bouwhekken, je mag er dus niet op komen. Samen met de betrokken skaters uit Muiden wordt nagedacht over een gezellige opening in het voorjaar.

### Deelproject van:

- [De Krijgsman](#)

### Het proces is in deze fase:

1 > 2 > 3 > 4 > **5 voorbereiding** > 6 > 7

Uitleg over [de fases](#).

### Alle documenten

Fase 4 – ontwerp

Vastgestelde documenten

- Definitief Ontwerp Westbatterijpark  
18 oktober 2021, PDF, 12 MB
- Nieuwe locatie skatepark Westbatterijpark  
22 juli 2021, PDF, 1 MB
- Ontwerp skatepark Westbatterijpark  
19 april 2021, jpg, 2 MB
- Ontwerp speelveld Westbatterijpark  
19 april 2021, inn, 2 MB

## **Toetsing bebouwing Overtuinen door CRK&E**

Bij de dijkvilla's geldt formeel dat voor het deel ten zuiden van de sloot de beoordeling plaats vindt door het kwaliteitsteam en dat de bruggen en bebouwing in de Overtuinen ter beoordeling zijn door CRK&E vanwege de ligging daarvan in een ander bestemmingsplangebied.

Definitief ontwerp





### ***Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden***

Af en toe wordt er op verzoek van de architect gebruik gemaakt van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan. Een voorbeeld is het gebruik van de 10% afwijkingsmogelijkheid die is toegepast bij de Boerenhof appartementen. In de onderbouwing was een belangrijke reden het zo veel mogelijk variëren van de dakvorm om tot een speelse en vriendelijke gebouwvorm te komen.



### ***Renovatie sluis***

In de Krijgsman is in 2021 het vaarseizoen geopend met de opening van de sluis. Kapotte baksteen en natuursteen werden met dezelfde detaillering vervangen en de sluisdeuren werden vernieuwd. De sluis is nu met een knop bedienbaar door mensen in een sloep.







## VOORTGANGSRAPPORTAGE K-TEAM DE KRIJGSMAN

**Voortgangsrapportage met vermelding van de adviesfase waarin ieder van de deelprojecten zich per 31 december 2021 bevindt, met achter elk project het aantal woningen.**

**SO = Schetsontwerp, VO = voorlopig ontwerp, DO = definitief ontwerp, NTB = nog te behandelen**

PROGRAMMA GEHELE PLAN	Aantal		Aantal	Aantal	Status
	totaal	1.284	13	19	
	woningen	app.	commercieel	ct bouwwerken	ontwikkeling
<b>Totaal</b>	958	326	13	19	
<b>Fase I</b>					
deelgebied 1 De Vestingstad fase I Jaagpad Park	61				opgeleverd
deelgebied 2 De Vestingstad Straat & steeg	48				opgeleverd
deelgebied 3 De Tuinen fase I	27				opgeleverd
deelgebied 4 Gracht west	22				opgeleverd
deelgebied 5 blok 6 Havenmeester & bw	1	24			opgeleverd
deelgebied 6 en 7 blok 1 Parkhof	4	7			opgeleverd
deelgebied 9 boothuizen	8				opgeleverd
deelgebied 10 De Tuinen fase II	16				opgeleverd
bruggen				13	opgeleverd
kade				1	opgeleverd
<b>Fase II</b>					
deelgebied 11 Gracht oost	23				opgeleverd
deelgebied 12 Fortzicht	15				opgeleverd
deelgebied 13 blok 8 Factory		24			opgeleverd
deelgebied 14 De vestingstad Oost fase 1 en 2	69				opgeleverd
deelgebied 15 VSO winkels			9		opgeleverd
deelgebied 16 VSO bovenwoningen	9				opgeleverd
deelgebied 17 VSO fase 3 blok 13	20				opgeleverd
deelgebied 18 en 19 blok 12	10	53			in aanbouw
deelgebied 61 blok 16	11				in aanbouw
dam				1	opgeleverd
<b>Fase III</b>					
deelgebied 8 Dijkvillas	20				BA
deelgebied 55 De Westbatterij	0				
dammen				3	
brug				1	
<b>Fase IV</b>					
deelgebied 20 school			1		verkocht, in aanbouw
deelgebied 21 Bolwerk zuid - Kruitwachters	18				in aanbouw
deelgebied 22 De kanaalhoven oost	47				in aanbouw
deelgebied 23 Het Kruitpad Oost	19				in aanbouw
deelgebied 24 De Loodsen Zuid Oost, 8,9,10	18				in aanbouw
deelgebied 25 De productielijn Oost	25				in aanbouw
deelgebied 27 De Vestingstad blok 15 Bolwerk noord		35	1		in aanbouw
deelgebied 28 De Vestingstad Paviljoen			1		BA
brug					BA
<b>Fase V</b>					
deelgebied 26 Strandpad	25				opgeleverd
deelgebied 29a boerenhof appartementen		16			in aanbouw
deelgebied 29b boerenhof woningen	19				BA
deelgebied 30 eiland bij boerenhof	6				VO
deelgebied 31 De Erven 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17	14				in verkoop, DO, BA en aanbouw
<b>deelgebied 31 a</b> De Erven 3 en 4	4				
<b>deelgebied 31 b</b> De Erven 13	2				
<b>deelgebied 31 c</b> De Erven 14	4				~ 2 indien niet projectmatig
<b>deelgebied 31 d</b> De Erven 15	4				~ 2 indien niet projectmatig
<b>deelgebied 31 e</b> De Erven 16,2	1				
bruggen					SO en DO
herplantplan openbaar gebied					
herplantplan uitgeroofd gebied					
<b>Fase VI</b>					
deelgebied 32 Eilanden oost					
deelgebied 33a Bospad zuid ZVA	11				in aanbouw
deelgebied 33b Bospad noord ZVA	8				BA
deelgebied 66, 67, 73 eilanden Oost EVE	23				in aanbouw
deelgebied 69 eilanden Oost zuid ZVA	8				in aanbouw
deelgebied 70 eilanden Oost Noord ZVA	9				in aanbouw
deelgebied 68 Bams fase 1	11				in aanbouw en opgeleverd
deelgebied 71 Bams fase 2	25				in aanbouw
deelgebied 72 eilanden oost Bosrand	7				DO
deelgebied 36 Loodsen Noord 5	8				DO en BA
deelgebied 37 Loodsen Noord 4	7				BA
deelgebied 38 Loodsen Noord 3,1 (kavel)	1				in aanbouw
deelgebied 38a Loodsen Noord 3,2 en 3,3	1				in verkoop
deelgebied 39 Loodsen Noord 2 + kavel	5				in verkoop
bruggen					SO en DO en aanbouw
herplantplan openbaar gebied					
herplantplan uitgeroofd gebied					

Fase VIII					
deelgebied 51 Het Riet oost	23				
deelgebied 52 Het Riet west		65			
deelgebied 53 magazijn oost	1				
deelgebied 54 magazijn west	2				
bruggen					
Fase IX					
deelgebied 49 Kruitpadwal midden	30				
deelgebied 60 Kruitpadwal west	8				
deelgebied 76 zorg			pm		
deelgebied 76 ten zuiden van magazijn oost			pm		
Fase X					
deelgebied 41 AH boven app		36	1		DO
deelgebied 42 en 43 bedrijfsverzamelgebouw en sportschool			pm		
deelgebied 44 zorggebouw			pm		
deelgebied 74 zorg woningen			pm		
deelgebied 45 tm 48 bestaande panden					
deelgebied 57 bestaande woningen trekvaart					
deelgebied 56 Het Kruitpad west	6				BO,BA
deelgebied 58 De Kanaalhoven west	47				DO
deelgebied 59 De Productielijn midden	20				BA
deelgebied 60 Loodsen 6,7 zuid west	7				
deelgebied 62 productiewerf	19				DO
deelgebied 63 appartementen fase 10 oost, ten oosten van rotonde	7	66			

### Het Kwaliteitsteam op excursie in het gebied







Jaarverslag De Krijgsman 2021, vastgesteld door het Kwaliteitsteam De Krijgsman op 26 januari 2022.

Voorzitter

Fons Asselbergs

Secretaris

Hilde van Zuijlen