

Memo

Datum : 4 augustus 2026

Betreft : Locatiestudie De Rietlanden

Inleiding

De zorgplicht onderwijshuisvesting is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en betekent dat gemeenten wettelijk verantwoordelijk zijn voor het voorzien in voldoende en kwalitatief goede schoolgebouwen. Basisschool De Rietlanden op Marken beschikt momenteel over een gedateerd en verouderd schoolgebouw uit 1974 met aaneengesloten een gymzaal die door de gemeente Waterland wordt beheerd. De technische staat van zowel het schoolgebouw als de gymzaal is zodanig dat vervangende nieuwbouw noodzakelijk is. Het besluit tot vervangende nieuwbouw is eerder vastgesteld in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2021-2037, waarbij oplevering is voorzien in 2028. Ter voorbereiding op deze werkzaamheden, in samenhang met de ontwikkeling van de gymzaal, heeft de gemeenteraad op 5 maart 2026 het voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Momenteel bevindt de vervangende nieuwbouw zich in de voorbereidende fase. In het kader van de planvorming zijn verschillende locaties verkend en onderzocht. Om het proces zorgvuldig voor te bereiden en het gesprek met betrokkenen te ondersteunen, is vooruitlopend op de vaststelling van het programma van eisen een verkennend locatieonderzoek uitgevoerd. In totaal zijn vier locaties onderzocht. In het vervolg van dit memo worden de vier onderzochte locaties beschreven. Per locatie worden de volgende aspecten beoordeeld: stedenbouwkundige haalbaarheid, ruimte voor bouwontwikkeling, realisatietermijn, parkeren en verkeersontsluiting, de continuïteit van de school gedurende bouwperiode en de verwachte financiële consequenties ten opzichte van het beschikbare krediet.



Huidige locatie De Rietlanden (Buurterstraat 3, 1156 AP Marken)

Stedenbouwkundige haalbaarheid:	Locatie is al bestemd als Maatschappelijk en het perceel is in eigendom van het schoolbestuur CPOW.
Ruimte voor bouwontwikkeling:	Er is voldoende bouwruimte aanwezig. Vooralsnog wordt uitgegaan van een gefaseerde realisatie. In de verdere uitwerking wordt onderzocht of dit haalbaar is. Tegelijkertijd worden de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting in beeld gebracht.
Realisatietermijn	Naar verwachting betreft dit de kortste realisatietermijn.
Parkeren en verkeersontsluiting:	Dit kan een uitdaging vormen gezien de locatie en de beperkte ruimte voor parkeren. Het halen en brengen van leerlingen is niet optimaal inpasbaar op deze locatie.
Continuïteit school tijdens bouw:	Voor de uitvoering van de bouw wordt uitgegaan van een gefaseerde aanpak. Hierbij is het uitgangspunt dat het onderwijs, waar mogelijk, zonder tijdelijke huisvesting kan worden voortgezet.
Financiële consequenties ten opzichte van het beschikbare krediet	Nu de voorbereiding van het project daadwerkelijk van start is gegaan, is na raadpleging van een kostenexpert gebleken dat het beschikbare krediet voor basisschool en gymzaal De Rietlanden naar verwachting niet toereikend zal zijn. De financiële onderbouwing wordt momenteel verder uitgewerkt.
Voorlopige conclusie: op basis van de beoordeelde aspecten wordt deze locatie als wenselijk beschouwd voor de beoogde ontwikkeling. De stedenbouwkundige inpassing is passend, er is waarschijnlijk voldoende ruimte voor gefaseerde bouw en de realisatie kan relatief snel plaatsvinden. Aandachtspunten liggen met name bij parkeren en verkeersontsluiting, maar zijn beheersbaar binnen de verdere uitwerking.	



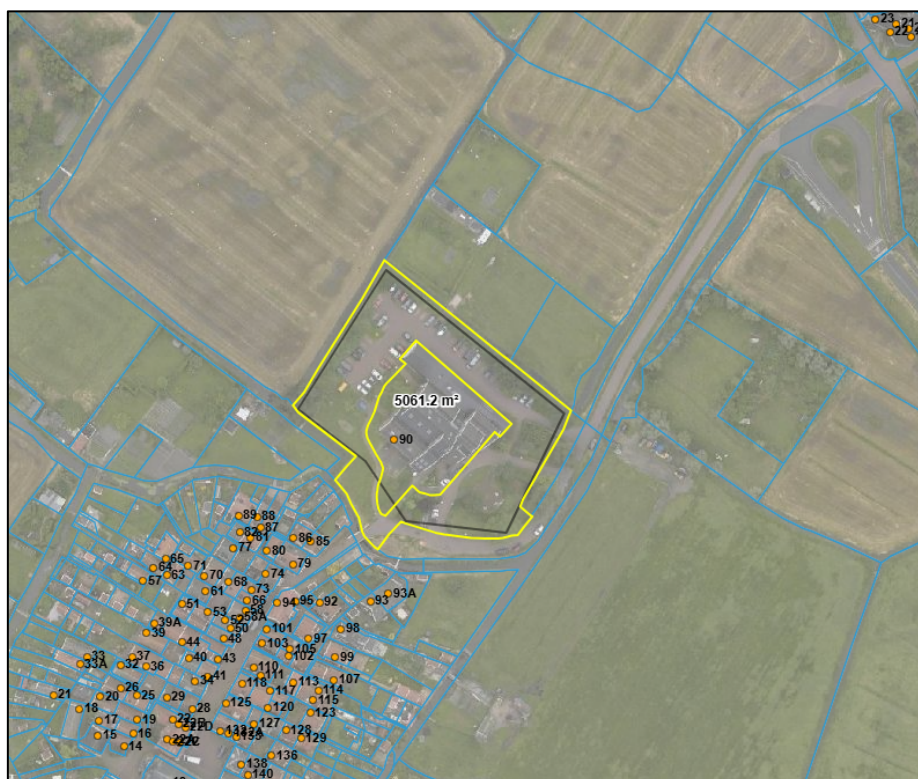
Patmoskerk (Hoogkamplaan 1, 1156 AK Marken)

Stedenbouwkundige haalbaarheid:	Locatie is al bestemd als Maatschappelijk. Het perceel is nog in eigendom van het kerkbestuur De Protestantse Gemeente Te Marken. De gemeente is voornemens dit perceel te kopen ten behoeve van woningbouwontwikkeling.
Ruimte voor bouwontwikkeling:	In theorie is bouwruimte aanwezig, maar bemoeilijkt dit de beoogde projectontwikkeling. In de huidige plannen is hier geen rekening mee gehouden en is geen locatie voor een school voorzien.
Realisatietermijn:	Onbekend, gezien de beoogde ontwikkeling.
Parkeren en verkeersontsluiting:	De locatie is niet centraal gelegen en van alle varianten het minst bereikbaar.
Continuïteit school tijdens bouw:	Goed. Het onderwijs kan op de huidige locatie worden voortgezet tijdens uitvoering bouw.
Financiële consequenties ten opzichte van het beschikbare krediet	Nu de voorbereiding van het project daadwerkelijk van start is gegaan, is na raadpleging van een kostenexpert gebleken dat het beschikbare krediet voor basisschool en gymzaal De Rietlanden naar verwachting niet toereikend zal zijn. De financiële onderbouwing wordt momenteel verder uitgewerkt. Eventuele beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie kan mogelijk worden gerealiseerd op huidige schoollocatie.
Voorlopige conclusie: op basis van de beoordeelde aspecten wordt deze locatie niet wenselijk geacht voor de beoogde ontwikkeling. De slechte bereikbaarheid en niet-centrale ligging vormen een belangrijk knelpunt. Daarnaast is de uitvoerbaarheid onzeker vanwege andere voorgenomen woningbouwontwikkelingen op de locatie en het ontbreken van een schoolfunctie in de huidige planvorming.	



Locatie Het Trefpunt (Kerkbuurt 90, 1156 BM Marken)

Stedenbouwkundige haalbaarheid:	Locatie is al bestemd als Maatschappelijk en deels bestemd als Groen. Het perceel is in eigendom van woningcorporatie Wooncompagnie. De combinatie van maatschappelijke functies op deze locatie wordt als een voordeel gezien.
Ruimte voor bouwontwikkeling:	De ruimte voor bouwen en benodigde parkeerruimte is zeer beperkt. Realiseren van een school vereist aanpassing of nieuwbouw van het bestaande Dorpshuis Het Trefpunt. Het schoolbestuur wenst bovendien een zelfstandig schoolgebouw, fysiek los van Het Trefpunt (geen VVE-constructie).
Realisatietermijn:	De realisatietermijn is naar verwachting zeer lang. De combinatie met Dorpshuis Het Trefpunt maakt de ontwikkeling zeer complex. De kans op het verkrijgen van een vergunning (BOPA) wordt ook beperkt ingeschat.
Parkeren en verkeersontsluiting:	Parkeren dient als gevolg van extra bebouwing op een andere wijze te worden opgelost, mogelijk buiten de locatie. Dit vormt een risico voor de haalbaarheid van parkeren. De locatie is wel centraal gelegen en goed bereikbaar.
Continuïteit school tijdens bouw:	Goed. Het onderwijs kan op de huidige locatie worden voortgezet tijdens uitvoering bouw.
Financiële consequenties ten opzichte van het beschikbare krediet	Deze locatie betreft naar verwachting de duurste variant, als gevolg van de noodzakelijke aanpassing of nieuwbouw van Het Trefpunt en parkeervoorziening. De kostenverdeling is nog onzeker, een bijdrage van de woningcorporatie is noodzakelijk.
Voorlopige conclusie: deze centrale locatie is inhoudelijk zeer wenselijk vanwege de combinatie van maatschappelijke functies, maar wordt vanwege de lange realisatietijd, complexe planvorming en waarschijnlijk hoge kosten niet wenselijk geacht voor de beoogde ontwikkeling,	



Locatie naast verkeerslus Walandweg (coördinaten 136137, 497119)

Stedenbouwkundige haalbaarheid:	Locatie is bestemd als Agrarisch en betreft beschermd landschap. Een locatie in de nabijheid van Dorpshuis Het Trefpunt wordt als een voordeel gezien.
Ruimte voor bouwontwikkeling:	In theorie is er voldoende bouwruimte beschikbaar voor de school. Voor een combinatie van zowel de school als de gymzaal is de beschikbare ruimte echter onvoldoende.
Realisatietermijn:	Zeer lang, mede vanwege de planologische beperkingen en benodigde procedures.
Parkeren en verkeersontsluiting:	De locatie is centraal gelegen en zeer gunstig voor parkeren en ontsluiting verkeer.
Continuïteit school tijdens bouw:	Goed. Het onderwijs kan op de huidige locatie worden voortgezet tijdens de uitvoering.
Financiële consequenties ten opzichte van het beschikbare krediet	Nu de voorbereiding van het project daadwerkelijk van start is gegaan, is na raadpleging van een kostenexpert gebleken dat het beschikbare krediet voor basisschool en gymzaal De Rietlanden naar verwachting niet toereikend zal zijn. De financiële onderbouwing wordt momenteel verder uitgewerkt. Daarnaast bestaat de verwachting dat deze locatie, in vergelijking met andere onderzochte locaties, tot aanvullende kosten kan leiden vanwege de verwachte lange procedures en de geotechnische omstandigheden.
Voorlopige conclusie: de centrale locatie is wenselijk, maar vanwege de beschermde status en de daarmee samenhangende langdurige procedures is realisatie op korte termijn niet haalbaar. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om ook de gymzaal te realiseren.	

