

Locatie-analyse nieuw schoolgebouw Marken

Inventarisatie en afweging van alternatieven.

Stichting Eilandraad Marken

4 mei 2026 (versie:1.4)

Vorbereid door Werkgroep Rietlanden school



1. Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw op Marken zijn meerdere locaties verkend. Deze analyse geeft een compacte vergelijking van de locaties, met als doel te komen tot een onderbouwde voorkeursrichting.

Marken heeft procentueel het hoogste aantal (rijks) en gemeentemonumenten binnen de Gemeente Waterland en is een dorp met een geheel eigen bouwstijl met cultuurhistorische waarden. Het gehele eiland is aangewezen als beschermd dorpsgezicht waardoor er extra eisen zijn voor de planologische inpassing. Daarnaast betekent dit dat er verzwaarde en langdurige procedures zijn: denk aan provinciale goedkeuring en wijziging van bestemmingsplannen. Deze overwegingen zijn ook meegenomen in de beoordeling van de geschiktheid van de locatie voor het nieuwe schoolgebouw.

2. Samenvatting

De huidige locatie komt uit de vergelijking als veruit de meest geschikte en voorspelbare optie voor nieuwbouw van de school op Marken. Alternatieve locaties zijn onderzocht, maar kennen meer onzekerheden, lange doorlooptijden of conflicten met andere ontwikkelingen, het bestemmingsplan en de woonzorgopgave.

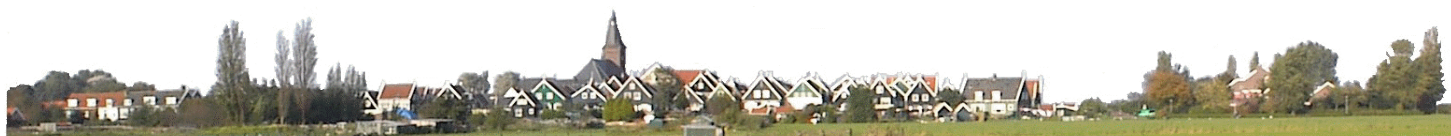
3. Overzicht en scoring

Locatie	Ruimtelijke inpasbaarheid	Bereikbaarheid & verkeersimpact	Continuïteit onderwijs	Doorlooptijd & realisatie	Financiële impact	Toekomstbestendigheid & rol in gemeenschap	Draagvlak	Score	Indicatie
1. Huidige locatie	++	+	—	++	+	+	+	7	Meest geschikt
2. Patmoskerk	0	-	+	-	0	0	-	-2	Niet geschikt
3a. Nieuw Trefpunt	-	+	+	--	-	0	-	-3	Niet geschikt
3b. Naast Trefpunt	-	+	+	-	-	0	0	-1	Niet geschikt
4. Kruisbaakweg	--	-	+	--	-	-	-	-7	Niet geschikt

Voor de toelichting van de criteria: zie Bijlage I.

Voor een toelichting op de onderliggende scores per locatie: zie Bijlage II.





4. Aanvullende duiding per locatie.

1. Huidige locatie

Veruit de meest geschikte en snel realiseerbare optie, met als belangrijkste aandachtspunt tijdelijke huisvesting tijdens de bouw, maar dit is te realiseren op locatie 2 (Patmoskerk).

2. Patmoskerk

Deze locatie is geschikt als tijdelijke huisvesting tijdens de bouw van de school. Als definitieve locatie niet geschikt, vanwege conflicterende samenhang met de ontwikkeling van woningbouw en een woonzorgvoorziening op Marken. Gezien de urgentie en het belang van deze ontwikkeling is het onwenselijk deze te verstoren.

3. 3a. Nieuw Trefpunt (multifunctioneel)

Door de grote logistieke impact en complexiteit is het niet geschikt als realistische oplossing.

3b. Naast Trefpunt

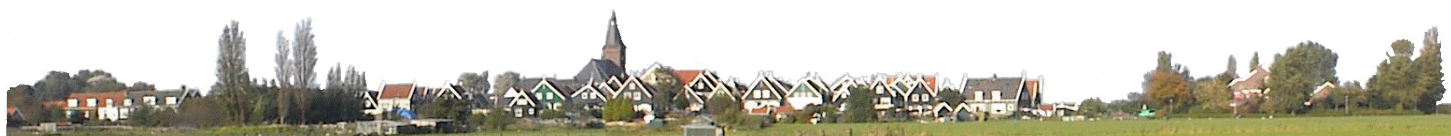
Van oudsher geen bouwlocatie met procedurele, tijd en financiële risico's tot gevolg, daardoor niet geschikt als locatie.

4. Kruisbaakweg (loods)

Gunstig voor bouwlogistiek vanwege bereikbaarheid, maar niet geschikt in de gemeenschap en met planologische onzekerheden, met als sterkste tegen argument dat de bestemming van locatie al vaststaat. Door bovenstaande punten niet geschikt als locatie.

5. Eindconclusie en voorkeursrichting

De huidige locatie is veruit de meest geschikte en voorspelbare keuze. Alternatieven kennen meer risico's of conflicten met andere opgaven. De voorkeur is om in te zetten op nieuwbouw op de huidige locatie. Alles overwegende is het logisch om primair in te zetten op nieuwbouw van de Rietlandenschool op de huidige locatie.

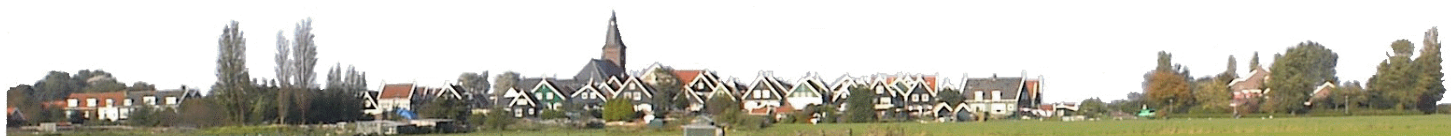


Bijlage I: Toelichting criteria

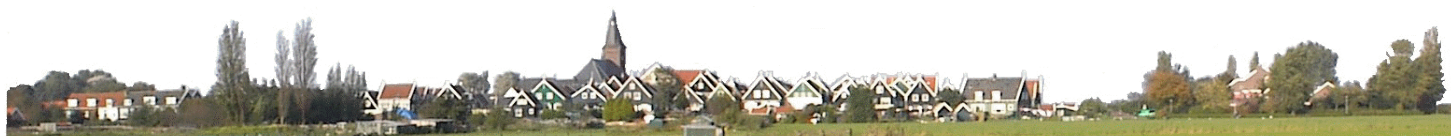
Voor de vergelijking van de verschillende locaties is gebruik gemaakt van onderstaande beoordelingskader. Per criterium is beoordeeld in hoeverre de locatie bijdraagt aan een haalbare, toekomstbestendige en maatschappelijk passende oplossing.

Scoringssystematiek		Score
+	Gunstig: duidelijk positief, weinig belemmeringen	+ 1
++	Zeer gunstig: meer dan positief, geen belemmeringen	+ 2
0	Neutraal / beheersbaar): aandachtspunten, maar oplosbaar	0
-	Ongunstig: duidelijke belemmering of risico's	- 1
--	Zeer ongunstig: meerdere belemmeringen of risico's	- 2

Criterium	Definitie	Toetsvragen
1. Ruimtelijke inpasbaarheid	De mate waarin de locatie fysiek geschikt is voor realisatie van een schoolgebouw met gymzaal en bijbehorende voorzieningen.	- Is er voldoende ruimte voor school, gymzaal, buitenruimte en parkeren? - Is de locatie logisch inpasbaar in de omgeving (ligging, schaal)? - Zijn er fysieke beperkingen (vorm perceel, bestaande bebouwing)? - Zijn er ruimtelijke randvoorwaarden die de inrichting beperken?
2. Bereikbaarheid & verkeersimpact	De mate waarin de locatie veilig en goed bereikbaar is, en de verkeersimpact beheersbaar blijft.	- Is de locatie veilig bereikbaar voor leerlingen (lopen/fiets)? - Hoe is de ontsluiting voor autoverkeer (halen/brengen)? - Wat is de impact op verkeersdruk in de omgeving? - Is er voldoende parkeergelegenheid? - Is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten?
3. Continuïteit onderwijs (bouwphase)	De mate waarin het onderwijs tijdens de bouw zonder verstoring kan doorgaan.	- Kan de school in gebruik blijven tijdens de bouw? - Is tijdelijke huisvesting nodig? - Wat is de impact op leerlingen en personeel? - Hoe complex is de logistiek (verhuizingen, meerdere locaties)?
4. Doorlooptijd & realisatierisico	De mate waarin realisatie binnen een voorspelbare termijn kan plaatsvinden, gegeven procedures en afhankelijkheden.	- Zijn planologische procedures nodig (bijv. bestemmingsplan)? - Hoe complex is de besluitvorming (gemeente, stakeholders)? - Zijn er afhankelijkheden (eigendom, andere plannen)?



		▪ Hoe groot is de kans op vertraging of bezwaarprocedures? ▪ Is er al bestaande besluitvorming of voorbereiding?
5. Financiële impact (globaal)	De mate waarin de locatie leidt tot extra kosten en financiële risico's.	▪ Wat zijn de directe locatie gebonden kosten (verwerving, sloop, inrichting)? ▪ Wat zijn de financiële gevolgen van tijdelijke huisvesting? ▪ Zijn extra investeringen nodig (infra, parkeren)? ▪ Wat is het risico op kostenoverschrijding? ▪ Zijn er mogelijkheden voor kostenbesparing of synergie?
6. Toekomstbestendigheid & rol in de gemeenschap	De mate waarin de locatie bijdraagt aan de rol van de school als maatschappelijke voorziening en toekomstgericht gebruik ondersteunt.	▪ Ligt de locatie logisch en toegankelijk binnen de gemeenschap? ▪ Biedt de locatie kansen voor multifunctioneel gebruik? ▪ Versterkt de locatie sociale samenhang en levendigheid? ▪ Is er flexibiliteit voor toekomstig gebruik? ▪ Draagt de locatie bij aan een duurzame voorziening voor Marken?
7. Draagvlak vanuit de gemeenschap	De mate waarin de bouw op de locatie draagvlak geniet vanuit de gemeenschap	▪ Wat is de kans dat er vanuit de gemeenschap bezwaren worden aangetekend tegen de bouw ▪ Hoe is de locatie sociaal geaccepteerd in de gemeenschap



Bijlage II: Detailtabellen per locatie

Locatie 1 – Huidige locatie.

Criterium	Score	Toelichting
1. Ruimtelijke inpasbaarheid	++	Bestaande schoollocatie, logisch ingepast. Voldoende ruimte voor nieuwbouw incl. bestaande gymzaal en buitenruimte. Bestaande natuurelementen kunnen behouden blijven.
2. Bereikbaarheid & verkeersimpact	+	Bestaande situatie, verkeer en parkeren zijn geregeld en bekend. Centrale locatie in dorp. Veilig en makkelijk toegankelijk
3. Continuïteit onderwijs (bouwphase)	–	Nieuwbouw vereist tijdelijke huisvesting en verhuizing.
4. Doorlooptijd & realisatierisico (Planologische haalbaarheid)	++	Bestemming en voorbereidingskrediet aanwezig. Voorspelbaar traject.
5. Financiële impact	+	Voorspelbare kosten met alleen mogelijk extra kosten voor tijdelijke huisvesting, afhankelijk van locatie.
6. Toekomstbestendigheid & rol in gemeenschap	+	Centrale plek met sterke sociale inbedding.
7. Draagvlak in de gemeenschap	+	Minste kans op bezwaar vanuit gemeenschap. Historisch geaccepteerd in gemeenschap.

Indicatie: Meest geschikt

Tijdelijke huisvesting tijdens de bouw is een aandachtspunt, maar Patmoskerk (locatie 2) biedt goede kansen zonder met andere ontwikkeling in conflict te komen, gezien de tijdslijnen van de verscheidene projecten. En de gemeente is bezig met de aankoop. Anders is misschien de locatie IJbaan een optie.



Locatie 2 – Patmoskerk.

Criterium	Score	Toelichting
1. Ruimtelijke inpasbaarheid	0	Aangerekend als ontwikkelingslocatie woningbouw, woonzorgvoorziening op Marken. Laatste grote locatie voor een dergelijke voorziening en nabij huidige seniorencomplexen. Daarmee zou de bouw van de school conflicterend zijn met de woonzorgopgave
2. Bereikbaarheid & verkeersimpact	–	Onzekere verkeersafwikkeling en nieuwe parkeeropgave. Stuit op een bestaand verkeer doorstroming probleem. Extra verkeersdruk op locatie onwenselijk.
3. Continuïteit onderwijs	+	Geen tijdelijke verhuizing nodig.
4. Doorlooptijd & realisatierisico	–	Conflicteert met woonzorgontwikkeling op Marken, zie punt 1. Haalbaarheid bestemmingsplan. Koppelen van verschillende plannen op locatie zal waarschijnlijk vertraging opleveren. Resulteert in hogere bouwkosten
5. Financiële impact	0	Verwerving mogelijk maar mogelijk hogere kosten bij vertraging, zie punt 4.
6. Toekomstbestendigheid & rol in gemeenschap	0	Minder centrale ligging.
7. Draagvlak in de gemeenschap	-	Verkeersdruk belastend voor gemeenschap. Bezwaar vanuit gemeenschap daarom een risico. Ook het conflict met ontwikkeling woonzorgvoorziening stuit waarschijnlijk op bezwaar vanuit gemeenschap.

Indicatie: Niet geschikt

Geschikt als tijdelijke huisvesting, minder geschikt als definitieve locatie vanwege conflicterende samenhang met woonzorgontwikkeling op dezelfde locatie en ook verkeerssituatie.



Locatie 3a – Nieuw Trefpunt (multifunctioneel).

Criterium	Score	Toelichting
1. Ruimtelijke inpasbaarheid	-	Afhankelijk van integrale herontwikkeling. Veel voorzieningen zouden verloren gaan of in het geding komen. Herdenkplaats, parkeergelegenheid, sportschool etc.
2. Bereikbaarheid & verkeersimpact	+	Goede ontsluiting en gedeeld gebruik mogelijk.
3. Continuïteit onderwijs	+	Geen verstoring onderwijs.
4. Doorlooptijd & realisatierisico (Planologische haalbaarheid)	--	Complex traject met meerdere stakeholders. Bestemmingsplan wijzigingen lange termijn procedure
5. Financiële impact	-	Hoge kosten en risico's. Nieuwe aanbouw 15 jaar geleden gerealiseerd en leidt daarmee tot kapitaalvernietiging bij nieuwe ontwikkeling. Nieuwe locatie voor huidige voorzieningen zorgt voor extra financiële impact.
6. Toekomstbestendigheid & rol in gemeenschap	0	Twijfelachtige maatschappelijke meerwaarde Functie van het gebouw in de gemeenschap te divers, Trefpunt met horeca en school onverenigbaar en praktisch moeilijk in te vullen
7. Draagvlak vanuit gemeenschap	-	Verlies parkeergelegenheid voor bewoners Kerkbuurt zal op weerstand stuiten Bezwaar vanuit gemeenschap vanwege gemengde voorzieningen waarschijnlijk

Indicatie: Niet geschikt

Zeer ongeschikt als locatie vanwege bovenstaande punten.

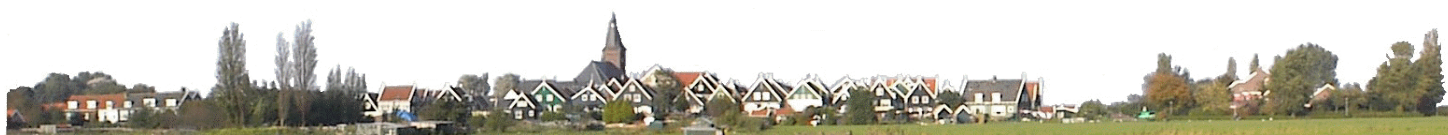


Locatie 3b – naast Het Trefpunt.

Criterium	Score	Toelichting
1. Ruimtelijke inpasbaarheid	-	Ruimte in particulier eigendom, realisatie stuit op langdurige bestemmingsplan procedures.
2. Bereikbaarheid & verkeersimpact	+	Goede ontsluiting maar parkeerdruk waarschijnlijk.
3. Continuïteit onderwijs	+	Geen extra kosten voor tijdelijke opvang
4. Doorlooptijd & realisatierisico (Planologische haalbaarheid)	-	Bestemmingsplanwijziging nodig. Aankoop particuliere grond onzeker. Geschikt maken van grond voor bouw tijdrovend.
5. Financiële impact	-	Financiële impact i.v.m. aankoop grond en bestemmingsplan procedures. Grond bouwgeschikt maken hoge kosten.
6. Toekomstbestendigheid & rol in gemeenschap	0	Weinig maatschappelijk belang van locatie. Relatief centraal gelegen.
7. Draagvlak vanuit gemeenschap	0	Draagvlak onzeker.

Indicatie: Niet geschikt.

Van oudsher geen bouwlocatie met procedurele, tijd en financiële risico's tot gevolg.



Locatie 4 – Loods langs Kruisbaakweg

Criterium	Score	Toelichting
1. Ruimtelijke inpasbaarheid	--	Huidige bestemming locatie al vastgesteld. Onvoldoende ruimte voor ontwikkeling school.
2. Bereikbaarheid & verkeersimpact	-	Goed bereikbaar van buiten maar minder centraal dus minder bereikbaar vanuit dorpskern. Verkeersveiligheid onzeker ivm nabijheid toegangsweg Marken
3. Continuïteit onderwijs	+	Onderwijs kan doorgaan tijdens bouw.
4. Doorlooptijd & realisatierisico (Planologische haalbaarheid)	--	Bestemmingsplan moet worden aangepast. Zie punt 1.
5. Financiële impact	-	Risico op hoge kosten i.v.m. aanpassing van bestemming. Perceel ook klein voor schoolgebouw, aankoop nieuwe grond rondom financieel onaantrekkelijk.
6. Toekomstbestendigheid & rol in gemeenschap	-	Afgelegen met verkeersrisico's.
7. Draagvlak vanuit gemeenschap	-	Eerdere projecten stuiten op bezwaar op deze locatie. Herhaling van dergelijke bezwaren waarschijnlijk.

Indicatie: Niet geschikt.

Bestemming van locatie staat al vast, geen ruimte voor school

