



Inventarisatie locaties PO school Ouderkerk

't Kofschip & Amstelschool

21-7-2026



Inleiding

De ontwikkeling van nieuwe schoolgebouwen van de scholen 't Kofschip en de Amstelschool in Ouderkerk kent een lange historie. Er zijn vanaf 2016 diverse locaties onderzocht en ook de scholen zelf hebben meerdere aanvragen gedaan, soms voor 2 scholen onder één dak, maar ook voor twee separate scholen.

In 2016 is door Van Riezen een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar diverse locaties. Deze zijn in dit document opgenomen en er is een conclusie verbonden aan deze locaties, namelijk of deze locaties anno 2026 nog opportuun zijn.

In 2021 is er een verdiepend onderzoek door Nuy van Noort uitgevoerd. Deze studie ging alleen over de locatie Bindelwijk, waarvoor een viertal varianten is uitgewerkt. Destijds was de sporthal Bindelwijk nog niet opgeknapt. Dat is nu wel het geval, waardoor deze studie nog weinig toegevoegde waarde heeft (behalve veel data over de bestaande scholen).

In 2024 is in het kader van de zoektocht naar locaties voor vluchtelingenopvang een aantal locaties in Ouderkerk onderzocht. Enkele locaties overlappen met het onderzoek uit 2016. Uit de rapportage komt één aanvullende mogelijke locatie naar voren.

De diverse documenten en analyses zijn bekeken. Op basis daarvan is gekeken welke locaties nu beschikbaar zijn.

Om een goede analyse te kunnen maken welke locaties echt kansrijk zijn, is hierna eerst een uitwerking gemaakt van het Programma van Eisen, gericht op de vierkante meters schoolgebouw, buitenruimte en overige benodigde ruimte. Deze analyse geeft voor nu houvast om te bepalen of de beschikbare locaties inderdaad voldoende ruimte bieden en voor welk programma.

PvE - ruimtebehoefte nieuwe situatie (1)

Er worden twee kleine scholen met een enkele leerlijn samengebracht onder één dak. Uitgaande van twee zelfstandig functionerende scholen die op termijn samen kunnen gaan, vraagt dat om een schoolgebouw die deze flexibiliteit ook heeft.

Er wordt een aantal onderdelen onderscheiden:

- Bruto vierkante meters schoolgebouw, de norm is gebaseerd op het aantal leerlingen: 5,03 m² bvo per leerling + 200 m² bvo algemene ruimtes per school.
- Bruto vierkante meters gymzaal. Dit metrage kan verschillen, maar de minimale maat van een gymzaal ligt tussen de 550 – 575 m² bvo.
- Bruto vierkante meters kinderopvang. Er is een norm per kind, maar er wordt gewerkt in groepen (van doorgaans 16 kinderen). Per groep wordt 100 m² bvo aangehouden. Dit is inclusief algemene ruimtes en pantry.
- Voor het schoolplein en de kinderopvang wordt uitgegaan van 3 m² buitenruimte per leerling.
- Overige buitenruimte: autoparkeren, fietsparkeren, ruimte voor containers en verkeersruimte.

Op dit moment hebben de beide scholen ongeveer 365 leerlingen:

- Amstelschool: 200
- 't Kofschip: 163

Er volgt nog een nieuwe leerling prognose, maar de verwachting is niet dat de scholen (veel) zullen groeien.

Beide scholen hebben op dit moment maximaal 2 groepen kinderopvang, dus in totaal 4 groepen (64 kinderen).

Het huidig leerlingaantal leidt met genoemde normen tot de volgende oppervlaktes:

- $365 \times 5,03 = 1.836 + 2 \times 200 \text{ m}^2 = 2.236 \text{ bvo schoolgebouw}$
- $4 \times 100 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2 \text{ bvo kinderopvang}$
- $365 \times 3 = 1.095 \text{ m}^2 \text{ schoolplein voor de school}$
- $64 \times 3 = 193 \text{ m}^2 \text{ buitenspeelterrein voor de kinderopvang}$
- Circa 600 m² bvo voor de gymzaal

M.b.t. de 'overige buitenruimte': zie volgende pagina.

PvE - ruimtebehoefte nieuwe situatie (2)

Overige buitenruimte

Naast het schoolplein waar de kinderen kunnen spelen, is er ook nog ruimte nodig voor een paar andere functies.

1. Autoparkeren:

- Dit gebeurt in veel gevallen niet op eigen terrein, maar in de omgeving. Dat is in elk geval zo op de beide huidige schoollocaties en was voorheen ook zo op de locatie aan de Koningin Wilhelminalaan. Aandachtspunt bij alle locaties is een goede kiss & ride voorziening.
- Autoparkeren school: 0,5 – 1,1 ppl per lokaal
- Bij 16 lokalen: 8-16 ppl, afgerond 15 ppl. Dit staat gelijk aan circa **375 m2 terrein (bij parkeren op eigen terrein)**
- Auto parkeren kinderopvang: 0,9 – 1,1 ppl per 100 m2 bvo
- Bij 4 groepen / 400 m2 bvo: 3,6 – 4,4 ppl, afgerond 5 ppl. Dit staat gelijk aan circa **125 m2 terrein (bij parkeren op eigen terrein)**
- In totaal circa **500 m2 terrein (bij parkeren op eigen terrein)**

2. Fietsparkeren:

- Dit gebeurt in principe wel op eigen terrein, zeker voor de leerlingen.
- Voor leerlingen, bij 250 – 500 leerlingen: 17,4 ppl per lokaal
- Bij 16 lokalen: 279 ppl. Dit staat gelijk aan 557 m2 terrein
- Voor medewerkers: 0,8 per 10 leerlingen
- Bij 365 leerlingen: 29 ppl. Dit staat gelijk aan 58 m2 terrein
- In totaal circa **615 m2 terrein**

3. Ruimte voor containers:

- 4 rolcontainers 1.100 liter, 2,5 m2 per container inclusief manoeuvreerruimte: circa **10 m2 terrein**

4. Verkeersruimte op het terrein

- In hoeverre dit nodig is, is afhankelijk van de ruimtelijke opzet
- Indicatief: **100 m2 terrein**

Dus bij een IKC: 725 m2 terrein voor fietsparkeren, containers en verkeersruimte. Bij parkeren op eigen terrein komt daar nog 500 m2 bij.

PvE - ruimtebehoefte nieuwe situatie (3)

Er is voor de nieuwe school een aantal mogelijkheden:

- Basis insteek is een IKC te realiseren, dus een school met kinderopvang. Het is echter ook mogelijk om een school te realiseren zonder kinderopvang op dezelfde locatie.
- Uitgegaan wordt van een schoolgebouw in minimaal 2 of maximaal 3 bouwlagen.
- Het metrage voor de school wordt bij meerdere lagen zo veel mogelijk gelijk over de verdiepingen verdeeld. Dit wijzigt bij het toevoegen van kinderopvang en / of een gymzaal*.
- De ruimtes voor de kinderopvang liggen altijd op de begane grond en tellen dus voor 100% mee in de footprint.
- Of er een gymzaal moet komen, hangt af van de afstand van de locatie tot sporthal De Bindelwijk, waar nu bewegingsonderwijs plaatsvindt.
- Een gymzaal heeft een dubbele verdiepingshoogte. Er zijn diverse mogelijkheden om de gymzaal te realiseren, namelijk de gymzaal op de begane grond, ontsluiting op de eerste verdieping (over de 2^e en 3^e bouwlaag) of op de tweede verdieping (over de 3^e en 4^e bouwlaag).
- Om de footprint te bepalen is een aantal schematische varianten uitgewerkt voor de school, de school met kinderopvang(IKC) en een school met kinderopvang en gymzaal*. Daaruit volgt een bandbreedte voor de footprint. Deze zijn in de tabel opgenomen. Veiligheidshalve wordt van de maximale footprint uitgegaan.

Onderdeel	Oppervlak	Footprint	Maximale footprint afgerond
Schoolgebouw 2- laags	2.236 m2 bvo	1.118	1.150
Schoolgebouw 3-laags	2.236 m2 bvo	745	750
Schoolplein (buitenruimte school)	1.095	1.095	1.100
Kinderopvang	400 m2 bvo	400	400
Buitenruimte kinderopvang	193	193	200
IKC met 2-laagse school	2.636 m2 bvo	1.350	1.350
IKC met 3-laagse school	2.636 m2 bvo	900	900
Gymzaal	550-575 m2 bvo	550-575	600
IKC met 2-laagse school + gymzaal		1.625	1.650
IKC met 3-laagse school + gymzaal		1.100-1.300	1.300
Overige buitenruimte bij IKC (fiets, containers, verkeersruimte)		725	730
Autoparkeren school		375	380
Autoparkeren IKC		500	500

* Een gymzaal kan op begane grond of op verdieping worden gerealiseerd. De analyse leidt tot bovenstaande metrages. Het is als gevolg van de stapeling niet mogelijk om deze metrages simpelweg op te tellen.

PvE - ruimtebehoefte nieuwe situatie (4)

In de onderste tabel staat het benodigde terreinoppervlak per uitvoering, van groot naar klein.

Een IKC met een 2-laags schoolgebouw en een gymzaal heeft de grootste terreinoppervlakte nodig.

Een 3-laagse school zonder gymzaal heeft het kleinste terreinoppervlak nodig. Dan is er wel een andere locatie voor solitaire kinderopvang nodig.

Uitvoering	Afgerond terreinoppervlak (excl. autoparkeren)
IKC met 2-laagse school met gymzaal	1.650 + 1.100 + 200 + 730 = 3.680
IKC met 3-laagse school met gymzaal	1.300 + 1.100 + 200 + 730 = 3.330
IKC met 2-laagse school	1.350 + 1.100 + 200 + 730 = 3.380
IKC met 3-laagse school	900 + 1.100 + 200 + 730 = 2.930
Schoolgebouw 2-laags	1.150 + 1.100 + 730 = 2.980
Schoolgebouw 3-laags	750 + 1.100 + 730 = 2.580

Beschikbare locaties



Aanpak locaties

In het verleden zijn al veel locaties onderzocht. Geen enkele locatie is tot op heden ideaal gebleken. Om die reden zijn potentiële locaties nog een keer tegen het licht gehouden. Immers, omstandigheden veranderen en locaties kunnen afvallen of juist weer actueel worden. Locaties die een grote desinvestering vragen of waar in het recente verleden nadrukkelijk keuzes voor zijn gemaakt, zijn buiten beschouwing gelaten.

Hierna is een overzicht gegeven van de beschikbare locaties en hun ligging in het dorp. Daarna volgt er een sheet per locatie met informatie over het perceel en een omschrijving van de locatie aan de hand van een aantal criteria.

Beschikbare locaties:

1. Gebied Ouderkerk-Oost - nabij sportvelden en zwembad
2. Ronde Hoep-Oost / Jan Benninghweg - nabij A9
3. 't Kofschip – huidige schoollocatie
4. Koningin Wilhelminalaan 2 (Oude Jan Hekmanschool)
5. Amstelschool – huidige schoollocatie

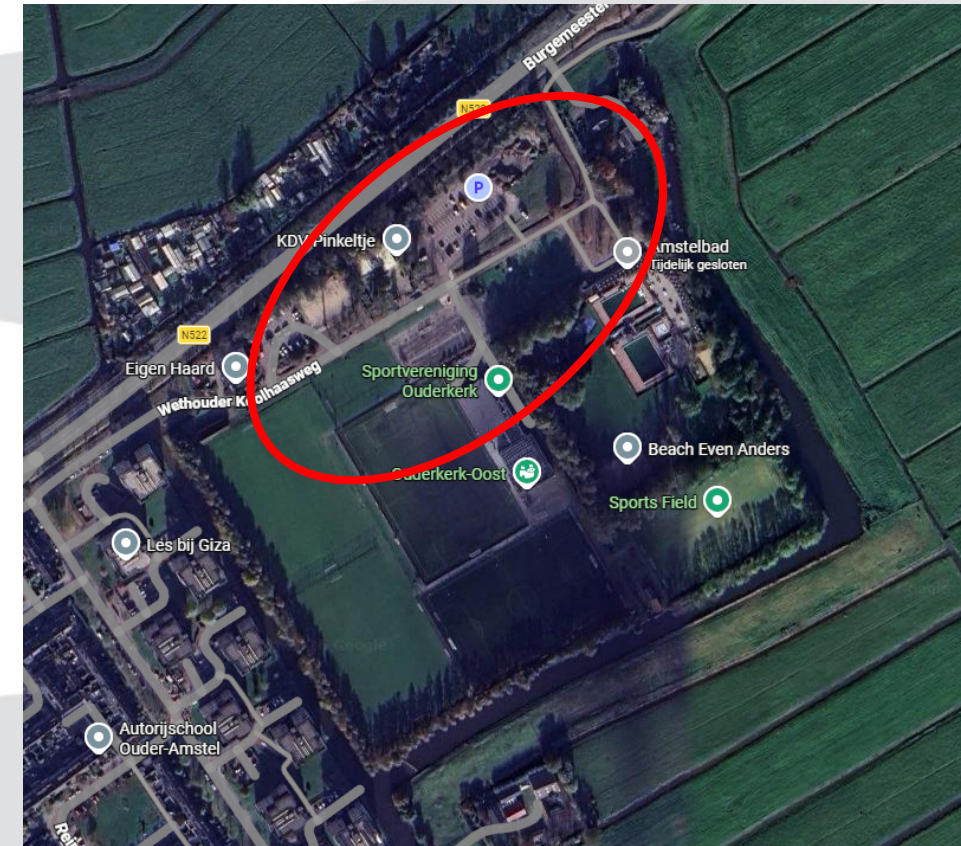
Beschikbare locaties



1. Gebied Ouderkerk-Oost
2. Ronde Hoep – nabij A9
3. 't Kofschip
4. Koningin Wilhelminalaan
5. Amstelschool

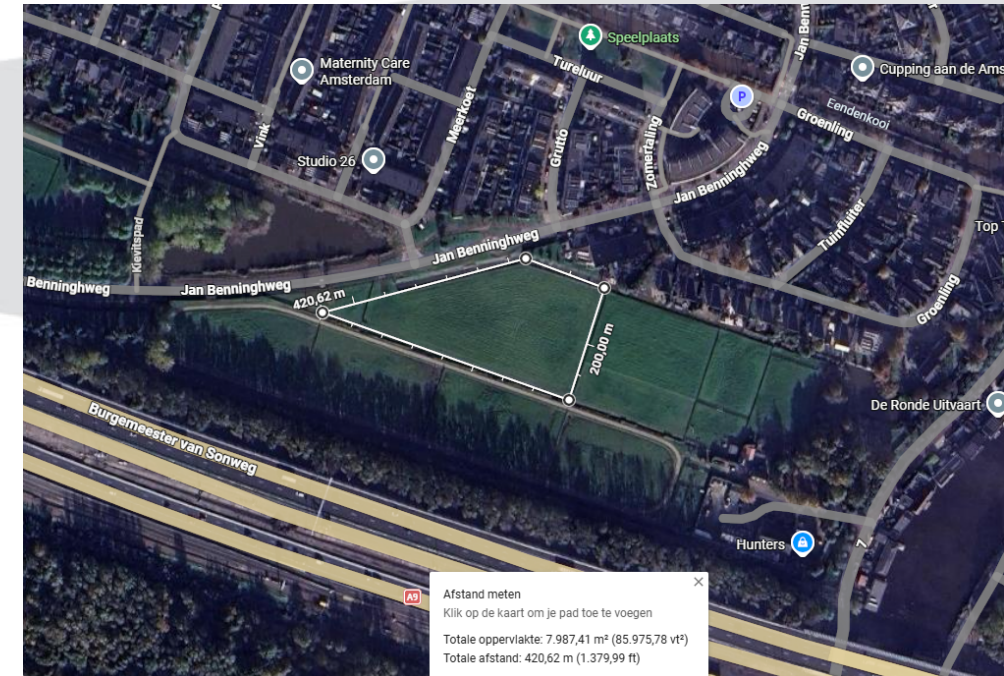
1. Gebied Ouderkerk-Oost

Criterium	Omschrijving
Perceel / Oppervlakte	Er lijkt hier 'veel' ruimte te zijn: een programma voor twee scholen onder een dak met gymzaal en parkeren (benodigd oppervlak: circa 4.200 m2 terrein, inclusief autoparkeren) is inpasbaar. Dit heeft echter wel consequenties voor het huidige ruimtegebruik, want er is geen ruimte 'over'. Het hele gebied is in gebruik. Dit betekent dat er mogelijk concessies moeten worden gedaan c.q. dubbelgebruik van de ruimte nodig is. De school kan op meerder plekken in het gebied 'landen'.
Ligging in het dorp	Aan de oostzijde, rand bebouwde kom, niet centraal. Wel nabij buitensportfaciliteiten en zwembad.
Afstand tot De Bindelwijk i.v.m. bewegingsonderwijs	Locatie is te ver van de sporthal Bindelwijk (> 1 km) dus aparte gymzaal nodig. Dit heeft (negatieve) consequenties voor de bezettingsgraad van de sporthal Bindelwijk: het exploitatietekort wordt groter.
Ontsluiting (fiets, auto)	Via de woonwijk of 'achterlangs'. Tot op heden is ontsluiting via de provinciale weg niet mogelijk gebleken.
Verkeersveiligheid	Geen aparte fietsroute of fietspad, fietsen door de wijk over de Weth. Koolhaasweg / Rembrandt van Rijnweg. Reguliere wijkontsluiting dus fietsen i.c.m. autoverkeer. Kiss & ride realiseerbaar.
Parkeren	Op eigen terrein of in het gebied met opties tot dubbelgebruik met andere functies – uit te werken in een gebiedsvisie. Goed oplosbaar.
Doorlooptijd	Er is eerst een gebiedsvisie nodig voor dit gebied, omdat er integraal naar diverse functies moet worden gekeken: school, sportvelden en zwembad. En mogelijk nog andere opgaven. Hierdoor: lange doorlooptijd.
Tijdelijke huisvesting	Niet nodig.
Eigendomssituatie	Grond in eigendom van gemeente.
Huidig gebruik	Er zitten diverse functies in het gebied, waaronder het zwembad, sportvelden, kinderopvang, maaiveld parkeren.
Effect op ruimtegebruik / complexiteit	Alle gronden in gebruik, verdichting nodig. Weinig omwonenden. Wel diverse stakeholders (de huidige gebruikers). Afstand tot woningen groot.
Onderwijskundig	Combinatie school met sporten / zwembad.
Uitbreidingsmogelijkheden (toekomstbestendigheid)	Mogelijk, mits hier bij de planontwikkeling rekening mee wordt gehouden.



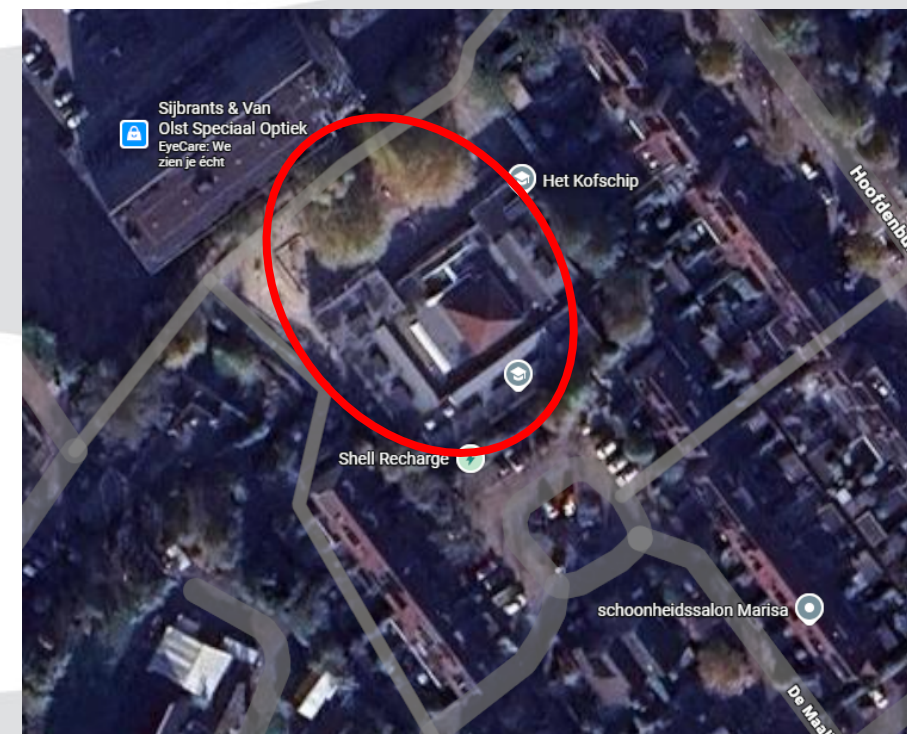
2. Ronde Hoep – nabij A9

Criterium	Omschrijving
Perceel / Oppervlakte	Relatief gezien is er 'veel' ruimte: deze locatie is maakbaar (nu weiland), een programma voor twee scholen onder een dak met gymzaal en parkeren (benodigd oppervlak: circa 4.200 m2 terrein, inclusief autoparkeren) is inpasbaar.
Ligging in het dorp	Aan de rand van het dorp. Net als de nieuwe Jan Hekmanschool aan de zuidzijde, dus vestiging van de nieuwe school hier leidt tot ongelijke verdeling locaties voor basisonderwijs in het dorp. Zeer dichtbij A9: vermoedelijk maatregelen nodig. Ligt binnen 150 meter (mogelijk extra gezondheidseisen GGD). Gelijke afstand t.o.v. de A9 als de nieuwe Jan Hekmanschool.
Afstand tot De Bindelwijk i.v.m. bewegingsonderwijs	Locatie is te ver van de sporthal Bindelwijk (> 1 km) dus aparte gymzaal nodig. Dit heeft (negatieve) consequenties voor de bezettingsgraad van de sporthal Bindelwijk: het exploitatietekort wordt groter.
Ontsluiting (fiets, auto)	Via de Jan Benninghweg. Al het schoolgerelateerde autoverkeer dat van de noordkant van Ouderkerk komt, moet over de Jan Benninghbrug.
Verkeersveiligheid	Jan Benninghweg is een wijkontsluitingsweg. Voor het bereiken van dit deel van Ouderkerk moeten veel kinderen over de Jan Benninghbrug. Dit is een druk punt / bottleneck. Kiss & ride op eigen terrein te realiseren.
Parkeren	Op eigen terrein. Goed oplosbaar.
Doorlooptijd	De grond moet eerst worden aangekocht. Dat kost tijd. Het bouwrijp maken van het terrein kan parallel aan de planuitwerking.
Tijdelijke huisvesting	Niet nodig.
Eigendomssituatie	Grond in eigendom van een particulier en zal moeten worden aangekocht.
Huidig gebruik	Weiland.
Effect op ruimtegebruik / complexiteit	Beperkt effect. Nu weiland. Diverse omwonenden, maar niet op zeer korte afstand. Afstand tot woningen aanzienlijk.
Onderwijskundig	Voldoende onderwijskundige mogelijkheden.
Uitbreidingsmogelijkheden (toekomstbestendigheid)	Mogelijk, mits hier bij de planontwikkeling rekening mee wordt gehouden.



3. 't Kofschip

Criterium	Omschrijving
Perceel / Oppervlakte	Perceelgrootte totaal: 3.124 m2 (inclusief groene buffer) Een IKC over 3 lagen, exclusief autoparkeren, zou moeten passen (benodigd oppervlak circa 2.950 m2 terrein), mits er een efficiënt plan komt, met benutting van de groene buffer. Deze buffer scheidt de school van het ernaast gelegen woonerf en zal in enige mate altijd nodig zijn, c.q. kan niet volledig worden ingezet (als schoolplein), maar mogelijk wel voor fietsparkeren voor de leerkrachten of de containers. Een efficiënt plan moet mogelijk zijn, gezien de rechthoekige kavel.
Ligging in het dorp	De locatie ligt centraal in het dorp, direct achter het winkelcentrum (waar parkeergelegenheid is)
Afstand tot De Bindelwijk i.v.m. bewegingsonderwijs	Op korte afstand, dus geen aparte gymzaal nodig. Afstand wordt nu ook overbrugd.
Ontsluiting (fiets, auto)	Ligging naast een woonerf. Bereikbaarheid voor langzaam verkeer voldoende, vanaf 3 kanten middels smalle paden. Autobereikbaarheid via twee kanten: Hoofdenburgsingel en Gedempte Sluiskom. Achtergelegen woonerf ontzien van autoverkeer.
Parkeren	In de directe omgeving, met name bij het winkelcentrum mogelijk (zeer korte loopafstand). Parkeren op de kavel niet mogelijk gezien de ligging.
Verkeersveiligheid	Per fiets van verschillende kanten bereikbaar. Kiss & ride op dit moment nabij de Jumbo (niet officieel).
Doorlooptijd	Rekening houden met realisatie tijdelijke huisvesting (locatie / gereed maken).
Tijdelijke huisvesting	Er is tijdelijke huisvesting nodig gedurende de realisatie van het nieuwe schoolgebouw (sloop-nieuwbouw). Hiervoor moet een locatie worden gevonden en gereed gemaakt worden*.
Eigendomssituatie	Grond in eigendom van gemeente.
Huidig gebruik	Huidige schoollocatie.
Effect op ruimtegebruik / complexiteit	School staat in een omgeving met veel woningen. Een school hier leidt tot verdere verdichting. Veel omwonenden leidt tot hogere kans op bezwaren. Afstand tot woningen beperkt – maar nu is er ook al een school.
Onderwijskundig	Vergelijkbaar met huidige situatie.
Uitbreidingsmogelijkheden (toekomstbestendigheid)	Uitgaande van een 3-laags schoolgebouw zijn er naar verwachting beperkte mogelijkheden om tijdelijke pieken op te vangen (d.m.v. noodlokaal).



* De oude Jan Hekmanschool kan als locatie voor tijdelijke huisvesting dienst doen. Deze moet hiervoor gereed gemaakt worden. Dat is de snelste en goedkoopste oplossing. Dit hoeft alleen voor 't Kofschip, de Amstelschool kan op haar eigen locatie blijven totdat de nieuwbouw gereed is.

4. Koningin Wilhelminalaan

Criterium	Omschrijving
Perceel / Oppervlakte	Perceelgrootte totaal: 2.484 m2 Door de vorm van het perceel is niet alle ruimte bruikbaar, dat leidt tot een effectief oppervlak van circa 2.215 m2. Een drielaagse school zonder kinderopvang past in theorie: 750 m2 footprint gebouw + 1.100 m2 speelterrein = 1.850 m2. Van de 'overige' buitenruimte (auto- en fietsparkeren) past het fietsparkeren met moeite c.q. gedeeltelijk op het terrein. Autoparkeren moet dan buiten het terrein plaatsvinden.
Ligging in het dorp	De locatie ligt centraal in het dorp, aan een hoofdroute door de wijk.
Afstand tot De Bindelwijk i.v.m. bewegingsonderwijs	Op korte afstand, dus geen aparte gymzaal nodig.
Ontsluiting (fiets, auto)	Ontsluiting voor langzaam verkeer is goed. De verkeersafwikkeling van het autoverkeer is een grote uitdaging.
Parkeren	Autoparkeren moet in de directe omgeving worden opgelost. Er is echter weinig / geen ruimte in de directe omgeving. Parkeren op de kavel niet mogelijk gezien de omvang van het perceel. Fietsparkeren past gedeeltelijk op het terrein, de verwachting is dat dit ook deels buiten het perceel een plek moet krijgen.
Verkeersveiligheid	Rondom de locatie relatief veel verkeer in smalle straten. Auto's en fietsers gemengd. Geen mogelijkheden voor kiss & ride.
Doorlooptijd	Bij gebruik van deze locatie moet de huurovereenkomst van de zittende huurders worden opgezegd. Deze partijen hebben tijd nodig om alternatieve huisvesting te vinden, waarna het pand in principe gesloopt kan worden.
Tijdelijke huisvesting	Niet nodig.
Eigendomssituatie	Grond in eigendom van gemeente.
Huidig gebruik	Op dit moment huren meerdere partijen ruimte in het oude schoolgebouw.
Effect op ruimtegebruik / complexiteit	School staat in een omgeving met veel woningen. Een school hier leidt tot verdere verdichting. Veel omwonenden leidt tot hogere kans op bezwaren. Afstand tot woningen beperkt – maar nu is / was er ook al een school.
Onderwijskundig	Geen mogelijkheid voor kinderopvang op deze locatie.
Uitbreidingsmogelijkheden (toekomstbestendigheid)	Niet mogelijk.

stedenbouwkundig uitgangspunten HET PERCEEL

Kadastraal eigendom 2.484 m2

Ca. 270 m2 in reeds ingezet voor gebruiksdoelen van derden of in dienst van- c.q. als onderdeel van- de openbare ruimte.

Het perceel kent dus effectief een oppervlakte van ca. 2.215 m2

Perceel kent hierbij een negatieve vormfactor. Dit houdt in dat veel van de vierkante meters van het perceel moeilijk effectief zijn te benutten.

Het ontbreken van haakse hoeken, maar ook het voor komen van de aanwezigheid van een geheel perceel in eigendom van derden (Julianalaan 2) levert hier een bijdrage in.

Huidig is het perceel voor 23 procent bebouwd.



5. Amstelschool

Criterium	Omschrijving
Perceel / Oppervlakte	Perceelgrootte totaal: 2.118 m ² Driehoekige kavel, wat het plaatsen van een (veel) groter schoolgebouw onmogelijk maakt. Dus hoewel een drielaags schoolgebouw zonder kinderopvang in theorie past (gebouw + schoolplein: 1.850 m ² , is door de vorm van de kavel, de dichtheid van bebouwing en gebrek aan openbare ruimte niet mogelijk het gehele benodigde programma (inclusief fiets- en autoparkeren en overige buitenruimte) een goede plek te geven. De locatie valt af.
Ligging in het dorp	De locatie ligt centraal in het dorp, aan een woonerf.
Afstand tot De Bindelwijk i.v.m. bewegingsonderwijs	Op korte afstand, dus geen aparte gymzaal nodig.
Ontsluiting (fiets, auto)	Ontsluiting voor langzaam verkeer is matig. De openbare ruimte is vol en krap. De ontsluiting voor autoverkeer is slecht.
Parkeren	Moet in de omgeving worden opgelost, langs de doorgaande routes in de wijk, die buiten de directe omgeving van de locatie liggen.
Verkeersveiligheid	De Reijgershof is erg krap. Auto en fiets zijn gemengd. Door de beperkte openbare ruimte en krappe wegprofiel niet erg verkeersveilig.
Doorlooptijd	Rekening houden met realisatie tijdelijke huisvesting (locatie / gereed maken).
Tijdelijke huisvesting	Niet aan de orde omdat locatie afvalt. Anders vergelijkbaar aan 't Kofschip.
Eigendomssituatie	Grond in eigendom van gemeente.
Huidig gebruik	Huidige schoollocatie.
Effect op ruimtegebruik / complexiteit	School staat in een omgeving met veel woningen. Een school hier leidt tot verdere verdichting. Veel omwonenden leidt tot hogere kans op bezwaren. Afstand tot woningen beperkt – maar nu is er ook al een school.
Onderwijskundig	Geen mogelijkheid voor kinderopvang op deze locatie.
Uitbreidingsmogelijkheden (toekomstbestendigheid)	Niet mogelijk.



Voorwaarden, doorlooptijden & kosten

Voorwaarden & Doorlooptijden		Bijzondere kosten
1. Gebied Ouderkerk-Oost	- Opstellen gebiedsvisie → 1 jaar (start najaar 2026). - Planuitwerking: 1 jaar (exclusief besluitvorming) - Verplaatsen sportvelden of tijdelijke oplossing parkeren of ander tijdelijke voorzieningen → 1,5 jaar - Daarna nieuwbouw → 2 tot 4 jaar (ivm mogelijke RvS procedure).	2 mio extra voor eigen gymzaal + verminderde dekking exploitatie Sporthal Bindelwijk.
2. Ronde Hoep-Oost / Jan Benninghweg – nabij A9	- Overeenstemming grondeigenaar: 1 jaar. - Bouwrijp maken / voorbelasten: 1 jaar. - Planuitwerking: 1 jaar - Daarna nieuwbouw → 2 tot 4 jaar (ivm mogelijke RvS procedure).	2 mio extra voor eigen gymzaal + verminderde dekking exploitatie Sporthal Bindelwijk.
3. Locatie 't Kofschip	- Planuitwerking: 1 jaar. - Bij hergebruik locatie tijdelijke huisvesting voor de school nodig (paralleltraject, geen extra tijd nodig) - Herhuisvesten huidige school → in zomerperiode. - Juiste bestemming, maar wel RO nodig ivm hoogte - Daarna sloop / nieuwbouw → 2 tot 4 jaar (ivm mogelijke RvS procedure).	Kosten voor tijdelijke huisvesting – gereed maken locatie Kon. Wilhelminalaan – kosten n.t.b.
4. Koningin Wilhelminalaan 2 (Oude Jan Hekmanschool)	- Planuitwerking: 1 jaar - Herhuisvesten huidige huurders → 1 jaar. - Juiste bestemming, maar wel RO nodig ivm hoogte. - Daarna sloop / nieuwbouw → 2 tot 4 jaar (ivm mogelijke RvS procedure).	Geen extra kosten.
5. Locatie Amstelschool	Vergelijkbaar met locatie 't Kofschip, als de locatie niet afgevallen zou zijn.	N.v.t.

Conclusies

	1 . Gebied Ouderkerk-Oost	2. Ronde Hoep-Oost / Jan Benninghweg – nabij A9	3. Locatie 't Kofschip	4. Koningin Wilhelminalaan 2 (Oude Jan Hekmanschool)	5. Amstelschool
TOTAAL Conclusie	Meeste voordelen Meeste nadelen (op Amstelschool na)	Bijna evenveel voordelen als nadelen, nadelen zwaarwegend	Duidelijk meer voordelen dan nadelen, aantal nadelen beperkt	Meer voordelen dan nadelen, meer nadelen dan 't Kofschip	Minste voordelen Meeste nadelen Past niet
	2	4	1	3	

De waardering van de locaties op de diverse criteria leidt tot de volgende conclusies:

- De locatie van de Amstelschool is te klein om een volwaardige nieuwe school inclusief alle buitenruimte te realiseren. De locatie is bovendien slecht bereikbaar in een zeer dichtbebouwde omgeving. Er zijn – zeker in relatie tot de andere locaties – veel nadelen en slechts enkele voordelen. De locatie valt af.
- Op basis van de criteria scoort de locatie aan de Jan Benninghweg op een paar punten heel goed, maar ook op een paar punten heel slecht. De locatie heeft met name ruimtelijk veel voordelen. Het is de enige locatie waar de gemeente geen grip op heeft. Op basis van het totaalplaatje valt deze locatie af.
- De locatie aan de Koningin Wilhelminalaan, de oude Jan Hekmanschool, eindigt op nummer 3. De locatie is op punten vergelijkbaar met die van 't Kofschip, maar wel met nadrukkelijk een aantal extra nadelen, met name als het gaat om kavelgrootte, ontsluiting, verkeersveiligheid en parkeren. Zaken die niet of nauwelijks oplosbaar zijn. Met twee andere / betere potentiële locaties is het voorstel deze locatie eveneens af te laten vallen en niet verder uit te werken.

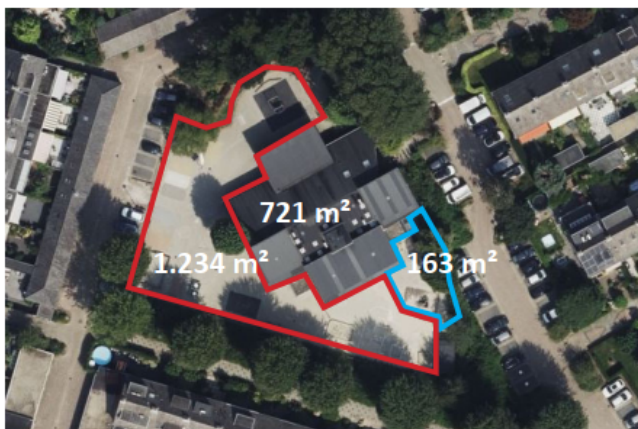
De locaties van het Kofschip en Ouderkerk-Oost scoren op vele vlakken goed. Voor de gemeente grootste nadeel van laatstgenoemde is de afstand tot de Bindelwijk in verband met het bewegingsonderwijs. Ook is de doorlooptijd het langst. Voorstel is om deze onderwerpen met het schoolbestuur te bespreken. Indien deze en mogelijke andere nadelen weggenomen kunnen worden, dan zijn er twee potentiële locaties die in aanmerking komen voor verdere uitwerking en voor participatie.

Bijlagen

Nadere achtergrond informatie geselecteerde locaties

Locatie 3 + 5: Bestaande situatie 't Kofschip (3) en Amstelschool (5)

Amstelschool



Overzicht buitenruimte Amstelschool

- schoolplein
- kinderopvang

De buitenruimte van de school wordt vergroot aan de noordzijde. Dit besluit is najaar 2025 door het college genomen. Dit heeft consequenties voor de vergoeding voor onderhoud buitenruimte die de gemeente aan de school betaalt. De afspraken worden geregeld via een bruikleenovereenkomst.

Kofschip



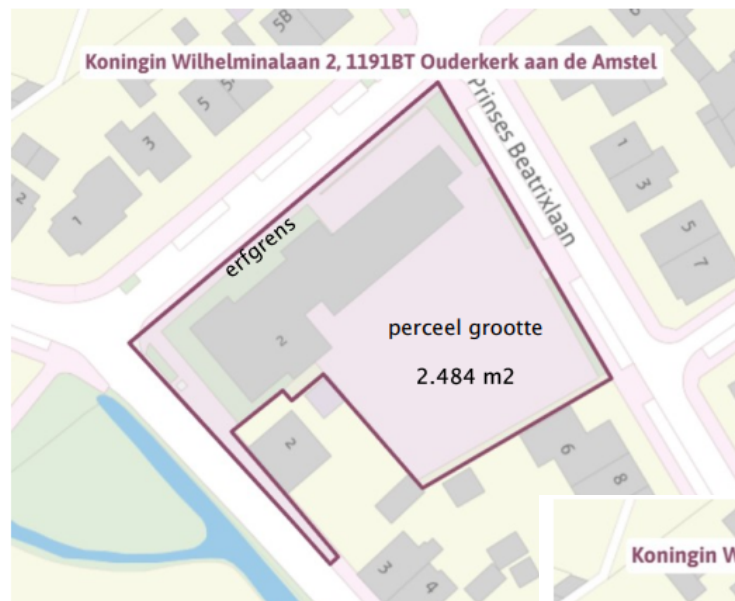
Overzicht buitenruimte Kofschip

- schoolplein
- kinderopvang



Ongebruikt groen schoolplein:
370 m² (groene buffer naar
woonerf)

Locatie 4: Mogelijkheden locatie Oude Jan Hekmanschool (Wilhelminalaan – 2025)



**stedenbouwkundig uitgangspunten
HET PERCEEL**

Kadastraal eigendom 2.484 m²

Ca. 270 m² in reeds ingezet voor gebruiksdoelen van derden of in dienst van- c.q. als onderdeel van- de openbare ruimte.

Het perceel kent dus effectief een oppervlakte van ca. 2.215 m²

Perceel kent hierbij een negatieve vormfactor. Dit houdt in dat veel van de vierkante meters van het perceel moeilijk effectief zijn te benutten.

Het ontbreken van haakse hoeken, maar ook het voor komen van de aanwezigheid van een geheel perceel in eigendom van derden (Julianalaan 2) levert hier een bijdrage in.

Huidig is het perceel voor 23 procent bebouwd.



3 LAAGS GEBOUW

Bij een keuze voor een bouwvorm van een gebouw bestaande uit een Begane grond, een Verdiepingsvloer en een 2e etage ziet de globale stedenbouwkundige invulling van het gebouw er in grote lijnen uit als in bijgaand getoond figuur.

Hierbij blijft rondom het gebouw wel ruimte over, deze is inzetbaar om het schoolplein, het parkeren en de belende functies bij het schoolgebouw ruimte te gunnen.

Op deze wijze zou het programma op deze kavel kunnen worden ingepast, doch betekent dit wel dat het ruimtelijke ontwerp zuiver en alleen kan worden ingegeven op basis van 'vorm-volgt-functie-principe' of anders gezegd ligt hier een stedenbouwkundig ontwerp voor met de spreekwoordelijk schoenlepel er naast.

Er is geen ruimte in dit plan aanwezig om extra kwaliteit te genereren binnen de inrichting van de buitenruimte en de (semi-) openbare ruimte.

Er wordt geen ruimte gelaten voor evt. toekomstig benodigde uitbreidingsmogelijkheden of het kunnen toevoegen van extra functies.



**programma van Eisen
NIEUWBOW KINDCENTRUM**

2.272 m² bvo gebouw
412 kinderen
900 m² schoolplein
ruimte voor parkeren conform CROW publicatie 317
ruimte voor belendingen (containerruimte, fietsenstalling etc.)
leslokaal 52m²
minimaal 1 gevel met 50 % glas per lokaal (Frisse school)

Noot:
Dit is een suggestie. Dit is expliciet GEEN stedenbouwkundig plan. Afbeelding dient te worden gelezen als een schematische weergave van eerder getoond 'telraam'

De studie onderzoekt een 2- en 3-laags gebouw. Conclusie van de studie is dat bij een 2-laags gebouw het programma niet past.

Op de volgende nadere informatie vanuit de quick scan AZC.

Locatie 4: Quick scan AZC (2024)

OA-11: Koningin Wilhelminalaan 2

Totaalscore: **60**



Algemene informatie	
Perceel	Ouder-Amstel C 4250
Eigendomssituatie	Gemeente Ouder-Amstel
Oppervlakte	2.484 m ²
Opvangplekken	249

Omgevingsaspect	Score
Geluid	9
Bodem – Milieutechnisch	4
Bodem – Geotechniek	4
Ecologie – Soortenbescherming	4
Ecologie – Bomen	4
Kabels en leidingen	2
Externe veiligheid	3
Geur	2
Water	3
Archeologie / Cultuurhistorie	3
Bereikbaarheid	6
Verkeersveiligheid	4
Ontsluitingsmogelijkheden	6

- Het perceel bestaat uit bestaande bouw, namelijk een **schoolpand en een schoolplein** dat in gebruik is geweest.
- De locatie bevindt zich niet aan of nabij een snel- of spoorweg en er wordt **voldaan aan de standaard geluidswaarde**.
- Er liggen **moeilijk te verplaatsen kabels en/of leidingen** op de locatie. Hierover dient overleg plaats te vinden met de beheerders. Dit is echter **geen knelpunt** als het gebouw blijft staan.
- **Voorzieningen en OV-haltes zijn gemakkelijk te voet of met de fiets bereikbaar**. Er is echter **geen fietspad** nabij het perceel en men moet gebruik maken van dezelfde weg als auto's.
- Nader onderzoek nodig voor:
 - **Bodem** – geen gegevens beschikbaar
 - **Ecologie: Soortenbescherming** – eventuele aanwezigheid van beschermde soorten (vleermuizen)
 - **Geur** – Een boerderij bevindt zich nabij de locatie (< 1 km) maar locatie ligt buiten de geurzones van de boerderij. Dit dient echter formeel onderzocht te worden

Locatie 1: Quick scan Ouderkerk-Oost (2025)

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor deze verkenning zijn gebaseerd op een basisschool met **412 leerlingen** en een totaal bruto vloeroppervlak van **2.272 m²**. Daarvan bevindt circa **60% (1.360 m²)** zich op de begane grond. Voor het schoolplein is uitgegaan van een ruimte van **1.000 m²**. In deze verkenning is **geen rekening gehouden met** parkeervoorzieningen, groeninrichting, verkeersontsluiting of buitenbergingen.

De berekende footprint gaat uit van een **tweelaagse schoolvariant**; bij een drielaagse opzet zou de footprint circa **4/5** zijn van de op de afbeelding weergegeven contour.



Conclusie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en de visuele analyse kan worden geconcludeerd dat de realisatie van een basisschool op het huidige sportcomplex niet haalbaar is zonder majeure ingrepen in de omvang, inrichting en functie van het terrein. Het realiseren van de school zou leiden tot:

- het verlies van sportvoorzieningen;
- noodzakelijke herverkaveling en infrastructuraanpassingen;
- en een fundamentele wijziging van de ruimtelijke opzet van het complex.

Een dergelijke ontwikkeling is alleen denkbaar in het kader van een integrale herontwikkeling van het gehele sportpark, waarbij sport, onderwijs, verkeer en groen gezamenlijk worden ontworpen. Voor de korte termijn is de locatie in haar huidige vorm derhalve niet geschikt voor de huisvesting van een tweelaagse school van deze omvang.

Locatie Ouderkerk-Oost is in 2025 bekeken door Martijn Droog.

Het totale gebied is in gebruik. Het realiseren van een school hier gaat ten kosten van sport of er moet dubbel ruimtegebruik toegepast worden (bijvoorbeeld een gebouwde parkeeroplossing. Conclusie is dat een school hier niet past zonder ingrijpende maatregelen c.q. consequenties voor de sportvelden.

In de zoektocht naar een AZC locatie (2024) is gekeken naar het parkeerterrein (volgende sheet).

Belangrijke kanttekening: de provincie is groot tegenstander van het ontsluiten van deze locatie vanaf de provinciale weg. Ontsluiting moet dus via de woonwijk of de Machineweg.

Het vestigen van een school hier vraagt om een gebiedsvisie.

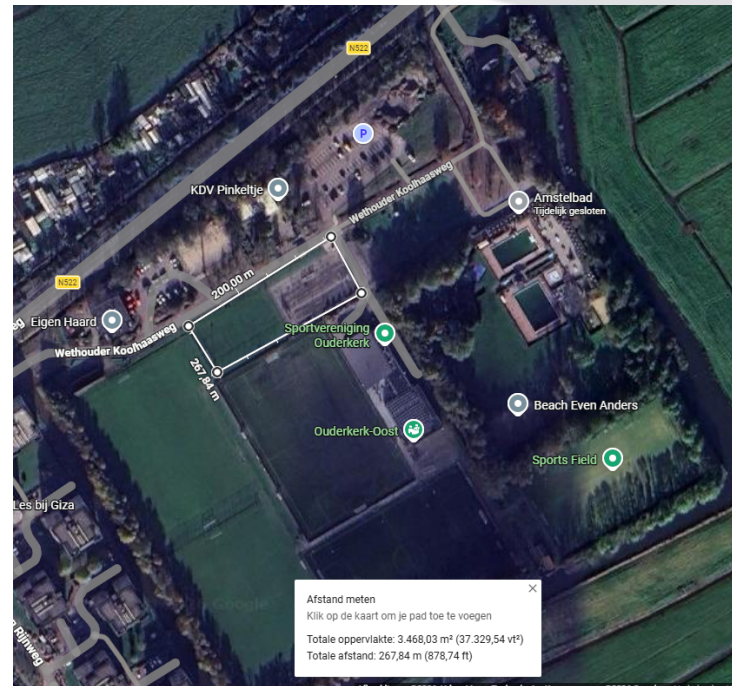
Locatie 1: Indicatie ruimtebeslag IKC

Het gehele gebied Ouderkerk-Oost is op dit moment in gebruik. Om hier een IKC te vestigen, is een gebiedsvisie nodig.

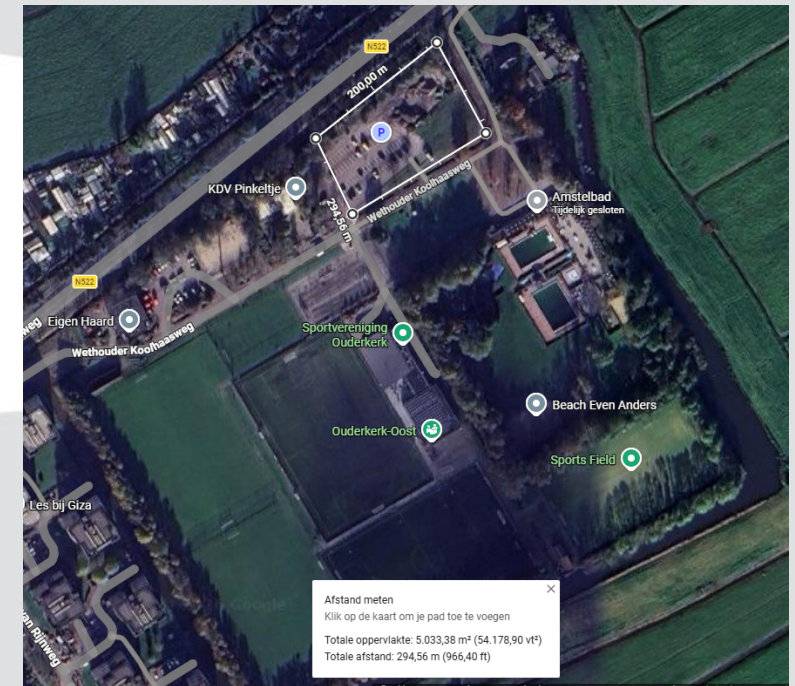
In de onderstaande kaartjes is een 3-tal locaties 'opgemeten' om inzichtelijk te maken wat het ruimtebeslag van een IKC op het totale gebied ongeveer is.



Suggestie locatie 1: huidig kinderdagverblijf en beachvolleybalvelden, 3.800 m2 terrein



Suggestie locatie 2: parkeerplaats en sportveld, 3.500 m2 terrein



Suggestie locatie 3 parkeerterrein, 5.000 m2 terrein

Locatie 1: Quick scan AZC (2024)

OA-16: Parkeerterrein Wethouder Koolhaasweg 4 Totaalscore: 50



Algemene informatie	
Perceel	Ouder-Amstel C 4007 en 3940
Eigendomssituatie	Gemeente
Oppervlakte	4.731 m²
Opvangplekken	250

Omgevingsaspect	Score
Geluid	3
Bodem – Milieutechnisch	4
Bodem – Geotechniek	2
Ecologie – Soortenbescherming	4
Ecologie – Bomen	2
Kabels en leidingen	4
Externe veiligheid	1
Geur	3
Water	3
Archeologie / Cultuurhistorie	3
Bereikbaarheid	5
Verkeersveiligheid	4
Ontsluitingsmogelijkheden	6

- Het terrein is momenteel in gebruik als parkeerterrein nabij het Amstelbad en Sportvereniging Ouderkerk.
- De locatie bevindt zich naast een N-weg en hierbij wordt de **maximale grenswaarde overschreden**. Geluidsbeperkende maatregelen (dove gevels) zijn nodig.
- Er zijn beperkingen door **milieuzonering vanaf sportvelden**. Hier dient in principe 50 meter afstand gehouden te worden vanwege geluid- en lichthinder.
- Er zijn diverse bomen aanwezig op het terrein. Het is niet het gewenste beleid van de gemeente deze te kappen. Er is nadere beoordeling nodig of kappen noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een Azc.
- Er liggen alleen laagspanningskabels, en telecomkabels in het plangebied. Deze kunnen relatief makkelijk verlegd worden met instemming van de beheerder.
- Vanaf de locatie zijn voorzieningen en OV-haltes gemakkelijk bereikbaar.
- De Wethouder Koolhaasweg heeft geen aparte fietsstrook, automobilisten en fietsers moeten de weg delen. Er is wel een aparte stoep voor voetgangers.

Locatie 2: Quick scan AZC (2024)

OA-17: Ronde Hoep Oost, A9 en Jan Benninghweg ^{Totaalscore: 58}



Algemene informatie	
Perceel	Ouder-Amstel E 1400, 1401, 1402, 1426, 1429
Eigendomssituatie	Privaat-overig
Oppervlakte	21,824 m ²
Opvangplekken	250

Omgevingsaspect	Score
Geluid	6
Bodem – Milieutechnisch	4
Bodem – Geotechniek	4
Ecologie – Soortenbescherming	4
Ecologie – Bomen	4
Kabels en leidingen	4
Externe veiligheid	1
Geur	3
Water	2
Archeologie / Cultuurhistorie	3
Bereikbaarheid	5
Verkeersveiligheid	6
Ontsluitingsmogelijkheden	6

- Deze locatie ligt tussen de Rondehoep Oost, A9 en Jan Benninghweg in Ouderkerk aan de Amstel, momenteel is het terrein in gebruik voor een autohandel en manege.
- De locatie bevindt zich nabij rijksweg **A9**. De A9 is voorzien van een geluidsscherm, hierdoor is de geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde maar lager dan de grenswaarde.
- Op het terrein zijn **diverse bomen aanwezig**. Het is niet gewenst deze te kappen en nadere beoordeling is nodig of kappen eventueel noodzakelijk is.
- Er liggen laagspanningskabels en telecomkabels. Deze kunnen relatief makkelijk verlegd worden.
- De locatie valt binnen het **explosieaandachtsgebied van de A9**.
- Met een **ontsluiting aan de Jan Benninghweg is een verkeersveilige situatie mogelijk**, aangezien hier een apart fietspad ligt en circa 230 meter van de locatie e stoep begint voor voetgangers.
- Nader onderzoek nodig voor:
 - **Bodem** – geen actuele gegevens beschikbaar.
 - **Ecologie: Soortenbescherming** – geen recente ecologie onderzoeken.
 - **Geluid** – in verband met geluidszone A9
 - **Externe veiligheid** – vanwege explosie aandachtsgebied A9

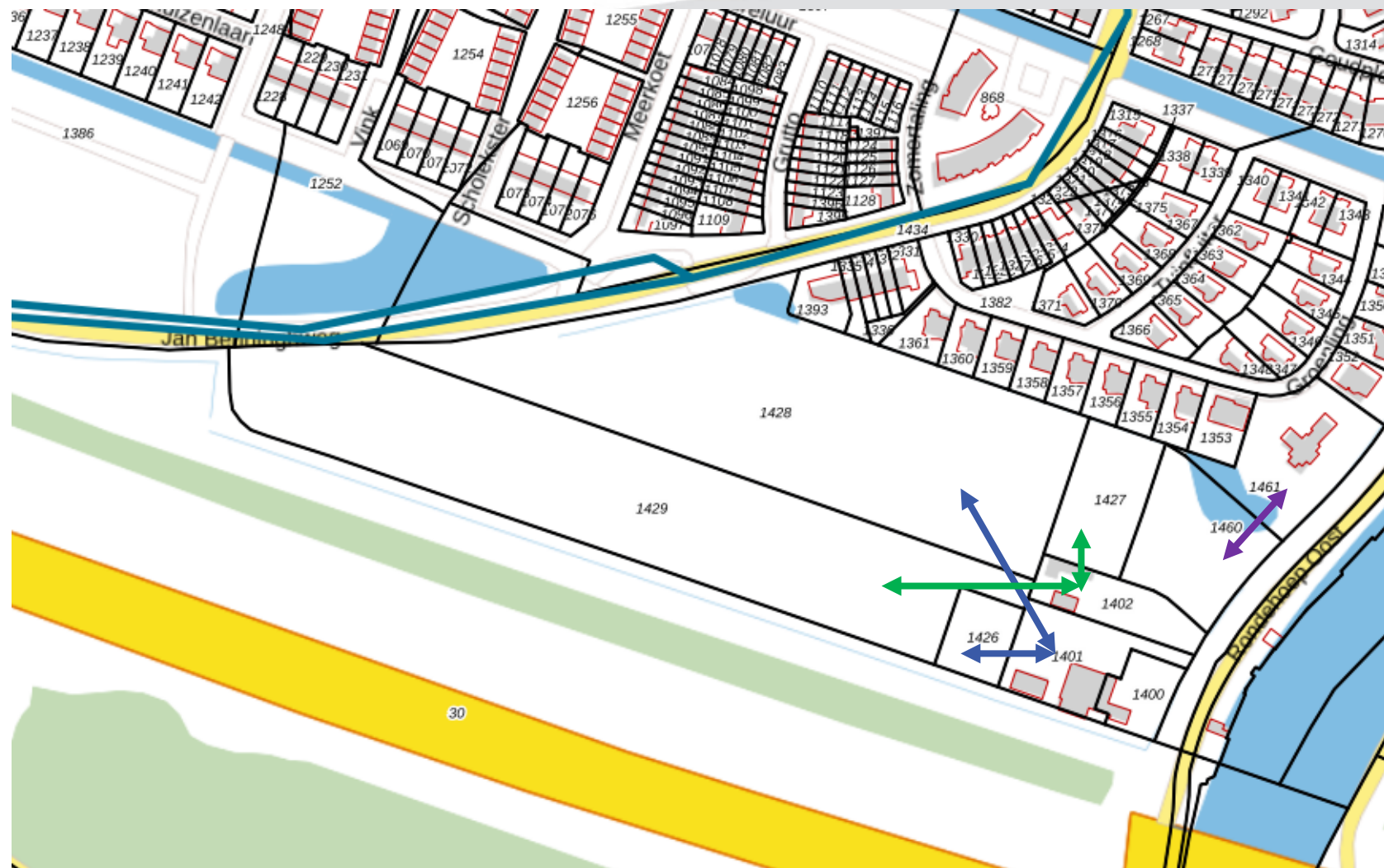
Locatie 2: Kadastrale informatie

De kavel met kadastraal nummer 1428 is de meest voor de hand liggend gezien de afstand tot de snelweg en de breedte van de kavel. Kavel 1428 hoort bij de bewoners van de woning op kavel 1401 aan de Rondehoep-Oost.

Kavel 1429 heeft een andere eigenaar en hoort bij de woning op kavel 1402 en kavel 1427, eveneens aan de Rondehoep-Oost.

Kavel 1460 en 1461 hebben dezelfde eigenaar.

Kavel 1400 heeft een eigen eigenaar.



Waardering locaties (uitgebreid)

	1 . Gebied Ouderkerk-Oost	2. Ronde Hoep-Oost / Jan Benninghweg – nabij A9	3. Locatie 't Kofschip	4. Koningin Wilhelminalaan 2 (Oude Jan Hekmanschool)	5. Amstelschool
Perceel / Oppervlakte	++	++	++	0	--
Ligging in het dorp	--	--	++	++	++
Afstand tot De Bindelwijk	--	--	+	++	+
Ontsluiting	--	+	0	0	-
Parkeren	++	++	+	--	--
Doorlooptijd	--	-	+	0	
Verkeersveiligheid	+	0	0	--	--
Tijdelijke huisvesting	++	++	--	++	--
Eigendomssituatie	++	--	++	++	++
Effect op ruimtegebruik / complexiteit (beperkt / laag = positief)	+	++	-	-	--
Onderwijskundig	++	0	0	+	0
Investering / financiën	-- Gymzaal / dekking de Bindelwijk	-- Gymzaal / dekking de Bindelwijk + aankoop grond	0 Tijdelijke huisvesting nodig	++	0 Tijdelijke huisvesting nodig
TOTAAL	Meeste voordelen Meeste nadelen (op Amstelschool na)	Bijna evenveel voordelen als nadelen	Duidelijk meer voordelen dan nadelen, aantal nadelen beperkt	Meer voordelen dan nadelen, meer nadelen dan 't Kofschip	Minste voordelen Meeste nadelen Past niet
	2	4	1	3	