Stedenbouwkundige Onderbouwing Ontwikkeling Muiden Noordwest

17 oktober 2025



Stedenbouwkundige Onderbouwing Ontwikkeling Muiden Noordwest

Colofon

Dit document is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie
in samenwerking met Moke Architecten in opdracht van G&O

Tekeningen zijn gemaakt door Urhahn. Foto's zijn gemaakt door Urhahn of komen van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een afbeelding, neem dan contact op met de auteurs.

Inhoud

1. Uitgangspunten en kaders
1.1 Masterplan Gemeente Gooise Meren
1.2 Visie G&O
1.3 Woonwensenonderzoek

2. Een wijk met identiteit
2.1 Randen en binnengebied
2.2 Groen rondom
2.3 Groenstructuren in de wijk
2.4 Hart van de wijk
2.5 Wederopbouwarchitectuur

3. Ruimte voor verbetering
3.1 Toekomstbestendig woonprogramma
3.2 Mobiliteit en infrastructuur
3.3 Verblijfskwaliteit

4. Gemaakte keuzes
4.1 Selectieve herontwikkeling
4.2 Fietsverkeer
4.3 Ontwikkellocaties

5. Toelichting voorkeursscenario
5.1 Nieuw woonprogramma
5.2 Verkeer en mobiliteit
5.3 Groen
5.4 Verblijven en ontmoeten
5.5 Erfgoed
5.6 Toekomstbestendig en duurzaam

6. Vervolg

1. Uitgangspunten en kaders

Muiden Noordwest is meer dan een renovatieproject. De gemeente wil de hele wijk aanpakken. Door de slechte staat van de woningen en de leefbaarheid heeft G&O de strategie 'heroverwegen' toegepast op alle complexen in slechte staat. De belangrijkste conclusies uit de beleidsdocumenten die het stedenbouwkundig plan onderbouwen, worden in dit hoofdstuk toegelicht.

1.1 Masterplan Gemeente Gooise Meren

Het masterplan van de gemeente Gooise Meren (september 2024) beschrijft de uitgangspunten bij ontwikkeling van de wijk Muiden Noordwest. Het stedenbouwkundig plan borduurt hierop voort.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- **Behoud van wijkkarakter:** De bestaande stedenbouwkundige structuur met haar binnengebieden en groene randen blijft het vertrekpunt. Herontwikkeling moet het karakter van de wijk versterken.

- **Beleefbaar groen in de wijk:** Groenstructuren worden versterkt met meer aandacht voor biodiversiteit. De openbare ruimte moet groener, aantrekkelijker en beter ingericht worden voor ontmoeting en verblijf. Klimaatadaptatie (zoals hittestress en wateropvang) moet een integraal onderdeel zijn van het plan.

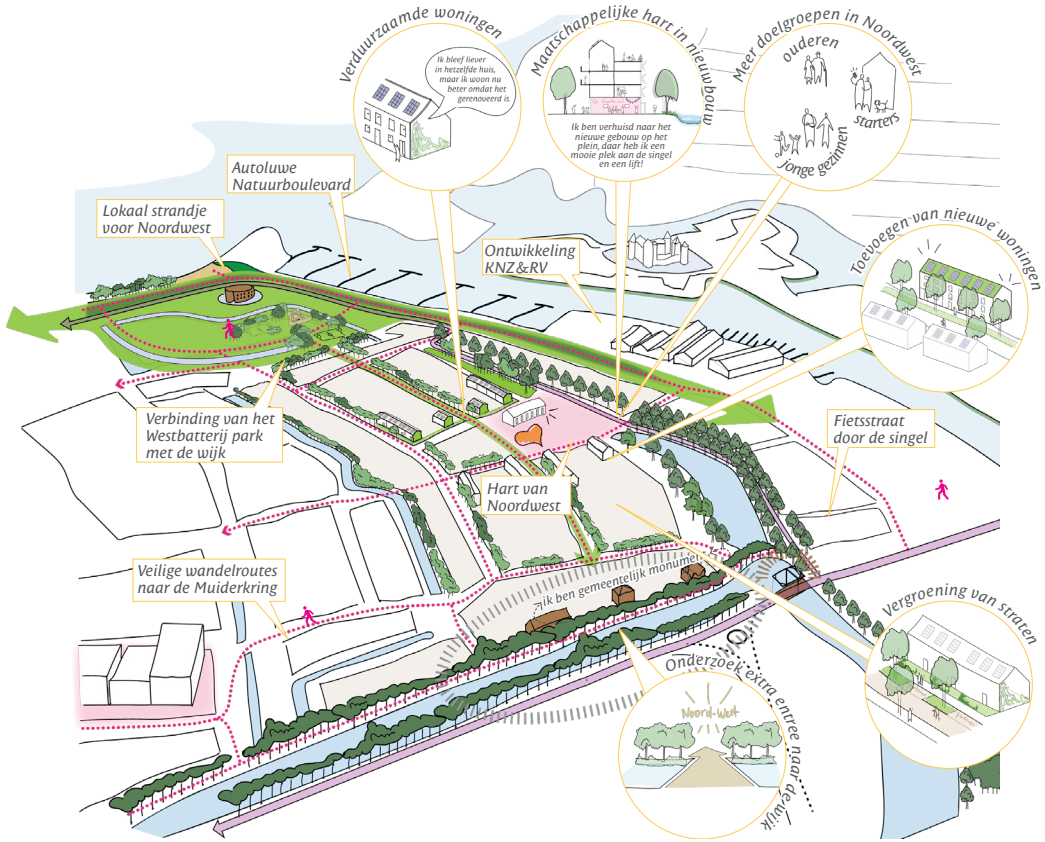
- **Verbinding met omgeving:** De wijk wordt beter verbonden met omliggende gebieden zoals het Westbatterijpark, de dijk en de historische structuren van Muiden. Muiden Noordwest presenteert zich weer naar de omgeving met herkenbare entrees en voorkanten in plaats van achterkanten.

- **Diverse en duurzame nieuwbouw:** Vergroten van de woningdifferentiatie door het toevoegen van appartementen om doorstroming te faciliteren. Nieuwbouw moet voldoen aan hoge energieprestaties; bestaande bouw wordt verduurzaamd.

- **Hart voor de wijk:** Een maatschappelijk cluster met buurtvoorzieningen zorgt voor sociale cohesie tussen buurtbewoners en bevordert ontmoetingen tussen jong en oud.

- **Verbeterde en veilige mobiliteit:** Het plan stuurt op het ontvlechten van verkeer met meer ruimte voor de fietser, een knip tussen het linkerdeel van Noordwest en het rechterdeel langs de Zeestraat en een nieuwe brug over de Muidertrekvaart. Er is een fijnmazige wandelstructuur die is aangetakt op de omgeving.

- **Verbinding met het centrum en De Krijgsman:** Het masterplan besteedt aandacht aan de aansluiting met De Krijgsman en het centrum van Muiden. Door de groei van De Krijgsman is er behoefte aan veilige en aantrekkelijke loop- en fietsroutes naar voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten. De nieuwe brug over de Muidertrekvaart speelt hierin een sleutelrol en verbetert de bereikbaarheid van het hart van de wijk. Duidelijke entrees en routes zorgen voor een logische verbinding met de omgeving.



Toekomstbeeld Kadernota Muiden Noordwest, april 2023

Onze droom voor Muiden Noordwest

Wij dromen van een toekomstbestendige wijk waar iedereen een passende woning kan vinden en waar mensen gemakkelijk met elkaar in contact komen. We willen een diverse mix van doelgroepen en woningtypen creëren die elkaar versterken, zonder dat de aanwezige kracht van de wijk verdwijnt. Onze ambitie is om een wijk te bouwen waar mensen zich thuis voelen en waar gemeenschapszin centraal staat.

Uit: Visiedocument Gebiedsontwikkeling Muiden Noordwest, G&O januari 2025

1.2 Visie G&O

Het visiedocument van G&O (januari 2025) beschrijft de wens om een bij vernieuwing een inclusieve, leefbare en toekomstbestendige wijk te realiseren. G&O streeft daarbij naar een sociaal sterke buurt met een divers en evenwichtig woningaanbod, waarin ruimte is voor jongeren, gezinnen, ouderen en middeninkomens. Door toepassing van de PMC-systematiek kan het woningprogramma afgestemd worden op specifieke doelgroepen: denk aan tweekamerappartementen voor jongeren (PMC 6L), levensloopgeschikte woningen voor senioren (PMC 8L), en grotere woningen voor gezinnen (PMC 4). De juiste spreiding van deze woningtypes bevordert de doorstroming binnen de wijk en sluit aan bij de actuele woningbehoefte.

De aanpak richt zich niet alleen op de woningen, maar ook op de kwaliteit van de openbare ruimte. Er wordt ingezet op vergroening, klimaatadaptatie en het verbeteren van de verblijfskwaliteit. Het doel is om bij te dragen aan een betere leefomgeving en sociale interactie te stimuleren. De ingrepen zijn zorgvuldig gefaseerd en afgestemd met bewoners, zodat binding met de wijk behouden blijft.

Het plan sluit aan op het Koersplan 2024–2027 en de Portefeuillestrategie van G&O, en houdt rekening met de gemeentelijke kaders uit het Masterplan.

1.3 Woonwensenonderzoek

De uitkomsten van het woonwensenonderzoek vormen een belangrijke basis voor de invulling van het woonprogramma. Uit het onderzoek blijkt dat de grootte van de woningen, woonkamers en tuinen doorgaans als precies goed worden ervaren. De badkamers en keuken worden als klein ervaren en vooral op gebied van isolatie (vloer, wanden en kozijnen) is er verbetering gewenst.

De gemiddelde tevredenheid van de wijk wordt beoordeeld met een 6,0. Bewoners zijn tevreden over de bereikbaarheid, maar tegelijkertijd wordt parkeerruimte wel als onaantrekkelijk benoemd en ervaren bewoners een gebrek aan parkeerplaatsen. Het lage aantal voorzieningen en de cultuurverschillen zijn redenen voor ontevredenheid onder bewoners.

Huurders hechten waarde aan betaalbaarheid, wooncomfort, voldoende buitenruimte en nabijheid van voorzieningen. Deze wensen worden meegenomen in de planvorming. Er is aandacht voor voorzieningen en de bereikbaarheid ervan. Zowel bij de renovatie en bij nieuwbouw wordt gekeken of er tegemoet gekomen kan worden aan de woonwensen. Bij nieuwbouw zal er specifiek gekeken worden naar woningplattegronden die geschikt zijn voor verschillende huishoudtypen, met aandacht voor lichtinval, buitenruimte en geluidsisolatie.

2. Een wijk met identiteit

Ondanks de matige staat van de woningen en de openbare ruimte, is de stedenbouwkundige opzet van Muiden Noordwest historisch waardevol. Bij herontwikkeling is behoud of herinterpretatie van karakteristieke elementen essentieel om de identiteit van de wijk te bewaren.

2.1 Randen en binnengebied

De stedenbouwkundige structuur van Muiden Noordwest kent een duidelijke binnen-buitenverhouding. De bebouwing aan de randen is naar binnen gericht, met de achtertuinen en erfafscheidingen aan de buitenzijde. Hierdoor ontstaat aan de binnenzijde een gevoel van geborgenheid en intimiteit. Dit gevoel wordt versterkt doordat alle buurtstraten eindigen op bebouwing, wat de ruimtelijke samenhang van het binnengebied vergroot.



Legenda

- De groene singel
- Achtertuinen naar buiten gericht
- Buitenschil van de wijk
- Geborgen binnen gebied
- Koppen op het eind van straat



Geborgen binnenwereld doordat de straten eindigen op bebouwing

De bebouwing aan de randen is visueel levendig door het verspringen van de bouwblokken. Deze variatie geeft de randbebouwing een opvallender karakter en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit en status ervan.



Levendige randen door verspringende bouwblokken

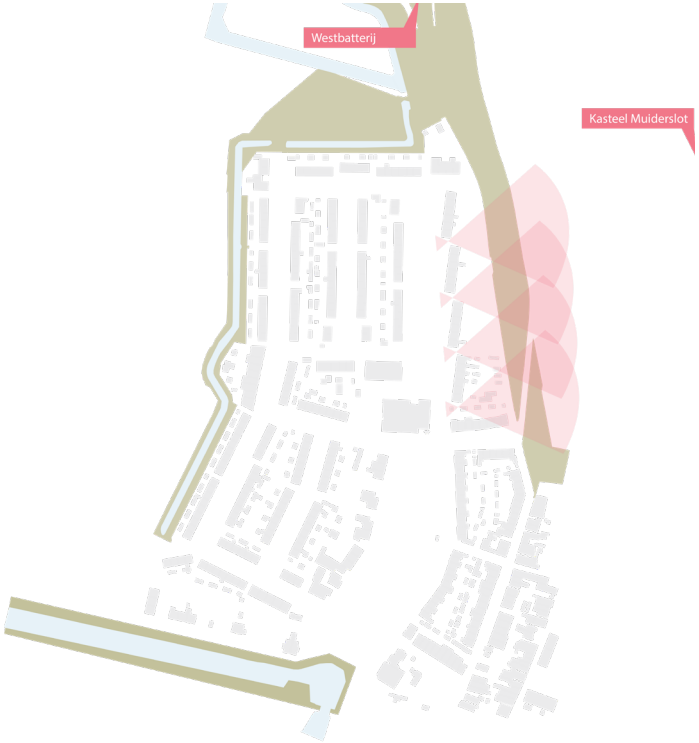


Opgave: verbeteren overgang tussen prive en openbaar, voor veiligheid en verblijfskwaliteit

Opgave: Hoewel de stedenbouwkundige opzet met bebouwing aan de randen die naar binnen is gericht bijdraagt aan een gevoel van beslotenheid en herkenning, zorgt de oriëntatie van de bebouwing er ook voor dat het publieke domein direct grenst aan het private domein. Schuttingen en hekwerken domineren het straatbeeld aan de randen, wat de sociale controle beperkt en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte verlaagt. Bij herontwikkeling is het wenselijk de kwaliteiten van de binnengerichtheid te behouden, maar de overgang tussen privé en openbaar beter vorm te geven.

2.2 Groen rondom

Rondom de wijk liggen diverse grotere groengebieden die zowel cultuurhistorisch als recreatief van waarde zijn. Het gaat onder meer om de Hollandse Waterlinie (met Bastion XII en de Westbatterij), de nabijheid van het Muiderslot en de dijk met weids uitzicht over het IJmeer. Daarnaast zijn er recreatieve voorzieningen zoals een strandje langs de dijk en het Westbatterijpark aan de noordzijde van de wijk, met speelplekken en een skatepark.





Westbatterijpark: groengebied met cultuurhistorische en recreatieve waarde

Tussen de bouwblokken zijn openingen gelaten die zorgen voor visuele verbindingen tussen de wijk en het omliggende landschap. Zo biedt de Constantijn Huygenslaan zicht op het Muiderslot, dankzij de openingen en de lichte hoekverdraaiing van de bebouwing. Aan de Brederodelaan zorgen vergelijkbare openingen voor een ruimtelijke relatie met het achterliggende Westbatterijpark.

Opgave: De recreatieve aantrekkingskracht van het gebied leidt ook tot knelpunten. Vooral op de Zeestraat is sprake van intensief en vaak snel fietsverkeer, wat als hinderlijk wordt ervaren door bewoners. Tegelijkertijd biedt de vernieuwing van de wijk kansen om de relatie met het omliggende groen te versterken, door meer directe en aantrekkelijke verbindingen vanuit de wijk aan te leggen en actiever de verbinding met de naastgelegen wijk Krijgsman te zoeken. Door nieuwe paden en duidelijke oversteekpunten aan te leggen, ontstaat een netwerk van groene routes dat zowel recreatie als dagelijks gebruik faciliteert. Door speelplekken, sportvelden en andere voorzieningen te verbinden met het hart van Noordwest functioneren de groengebieden niet alleen als recreatieve bestemmingen, maar ook als belangrijke schakels in de verbinding met het historische centrum en De Krijgsman.



Zicht op Muiderslot vanuit de buurt

Opgave: recreatief fietsverkeer

2.3 Groenstructuren in de wijk

Binnen de wijk zijn kenmerkende groenzones zoals de singel en de groenstrook langs de Constantijn Huygenslaan beeldbepalend.

Opgave: Versterken, verbeteren en functioneel benutten van deze structuren.





Constantijn Huygenslaan



Groene singel beeldbepalend

2.4 Hart van de wijk

De voormalige school en gymzaal vormen het hart van de wijk. Nu deze buiten gebruik zijn, is de centrale functie en levendigheid van deze plek afgenomen.

Opgave: Terugbrengen van een buurtfunctie voor ontmoeting en sociale cohesie.





Speelplek & jeu de boules



Basisschool

2.5 Wederopbouwarchitectuur

De wijk wordt gekenmerkt door een sobere baksteenarchitectuur met een functionele, weinig decoratieve detaillering. Tussen de verschillende straten zijn subtiele variaties zichtbaar in materiaalgebruik, afwerking en plattegronden. Desondanks is het totaalbeeld samenhangend en herkenbaar als één geheel.

Opgave: De huidige woningen verkeren in slechte staat en vragen om grondige renovatie en verduurzaming. Bij zowel renovatie als eventuele nieuwbouw is het van belang dat de architectonische identiteit van de wijk behouden blijft. Dit betekent aansluiten bij de bestaande stijl, materialisering en sfeer.




1. Constantijn Huygenslaan Brederodelaan, Vondelstraat & Hugo de Grootstraat


2. Pr. Margrietstraat


3. Constantijn Huygenslaan


4. Kon. Julianastraat


5. Pr. Marijkestraat & Pr. Irenestraat


6. Pr. Beatrixstraat


7. Burgemeester de Raadtsingel


8. Pr. Irenestraat

3. Ruimte voor verbetering

Muiden Noordwest kent meerdere urgente opgaven. De woningvoorraad is verouderd en eenzijdig, de groei van het dorp zorgt voor toenemende druk op infrastructuur en leefkwaliteit en de openbare ruimte is versteend en mist groen, beschutting en plekken voor ontmoeting.

3.1 Toekomstbestendig woonprogramma

De woningen verkeren in slechte staat en moeten worden gerenoveerd en verduurzaamd. Zowel de gemeente Gooise Meren als woningcorporatie G&O hebben de wens om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Daarnaast biedt de huidige opgave van G&O ook ruimte om het woningaanbod in Muiden Noordwest uit te breiden en te diversificeren (zie ook het gemeentelijk masterplan).

De wijk kent momenteel een eenzijdig woonprogramma. De toevoeging van nieuwe woningen is een kans om dit te verbreden met andere woningtypologieën. Appartementen in plaats van uitsluitend eengezinswoningen zorgen voor meer diversiteit en maken het mogelijk om gericht te bouwen voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren of senioren – afhankelijk van de actuele behoefte.

Nieuwe woningen zijn waar mogelijk levensloopbestendig en energiezuinig (met minimaal label A of B). Met de herinrichting van de wijk is er ook aandacht voor klimaatverandering, bijvoorbeeld door het toevoegen van waterberging en schaduwrijke plekken in de wijk en voldoende ventilatiemogelijkheden in de woning

3.2 Mobiliteit en infrastructuur

Door de ontwikkeling van De Krijgsman aan de westzijde is Muiden aanzienlijk gegroeid. Waar Muiden Noordwest voorheen een vrijgelegen wijk aan de rand van het dorp was, ervaren bewoners nu een gevoel van insluiting door de nieuwe bebouwing. Bovendien zorgt de geplande uitbreiding voor extra verkeersdruk in de wijk, zowel van auto's als fietsen. Met de geplande toevoeging van woningen is het noodzakelijk om de infrastructuur te herzien. Een voorwaardelijke maatregel is de aanleg van een extra brug over de Muidertrekvaart om de wijk beter te ontsluiten. De precieze locatie van deze brug is nog in onderzoek.

De parkeerdruk in de wijk is hoog. Door een gebrek aan handhaving parkeren veel bezoekers van de wijk en het centrum in de buurt, wat ten koste gaat van de leefkwaliteit op straat. Er is weinig ruimte over voor bomen of groen. Het huidige parkeerbeleid is aan veranderingen onderhevig en dat kan ook effect hebben op de wijk Muiden Noordwest. Daarnaast is het zaak om goed te kijken naar de straatprofielen en de aanwezige parkeerplekken optimaal te benutten. Hier moet samen met de gemeente aan worden gewerkt.

Ook het intensieve recreatieve fietsverkeer onderlangs de dijk zorgt voor overlast. De toewijzing van een horecabestemming aan de Westbatterij versterkt deze druk. Samen met de Koninklijke Nederlandsche Zeil- en Roeivereniging (KNZRV) – de eigenaar van het potentiële parkeerterrein - wordt gezocht naar een passende parkeeroplossing voor deze functie. De keuze voor die oplossing is bepalend voor het al dan niet behouden van het fietsverkeer onderlangs de dijk. Verplaatsing naar een fietsstraat door de wijk heeft een negatieve impact op de leefbaarheid en wordt daarom vermeden.

3.3 Verblijfskwaliteit

De openbare ruimte is op veel plekken sober en versteend ingericht. Door het gebrek aan groen ogen de straten 'grijs' en is er weinig beschutting op warme dagen. Ook zijn er nauwelijks zitplekken of voorzieningen die ontmoeting stimuleren. Een kwaliteitsimpuls is noodzakelijk en dient zorgvuldig te worden afgestemd op het bestaande netwerk van voet- en fietspaden.

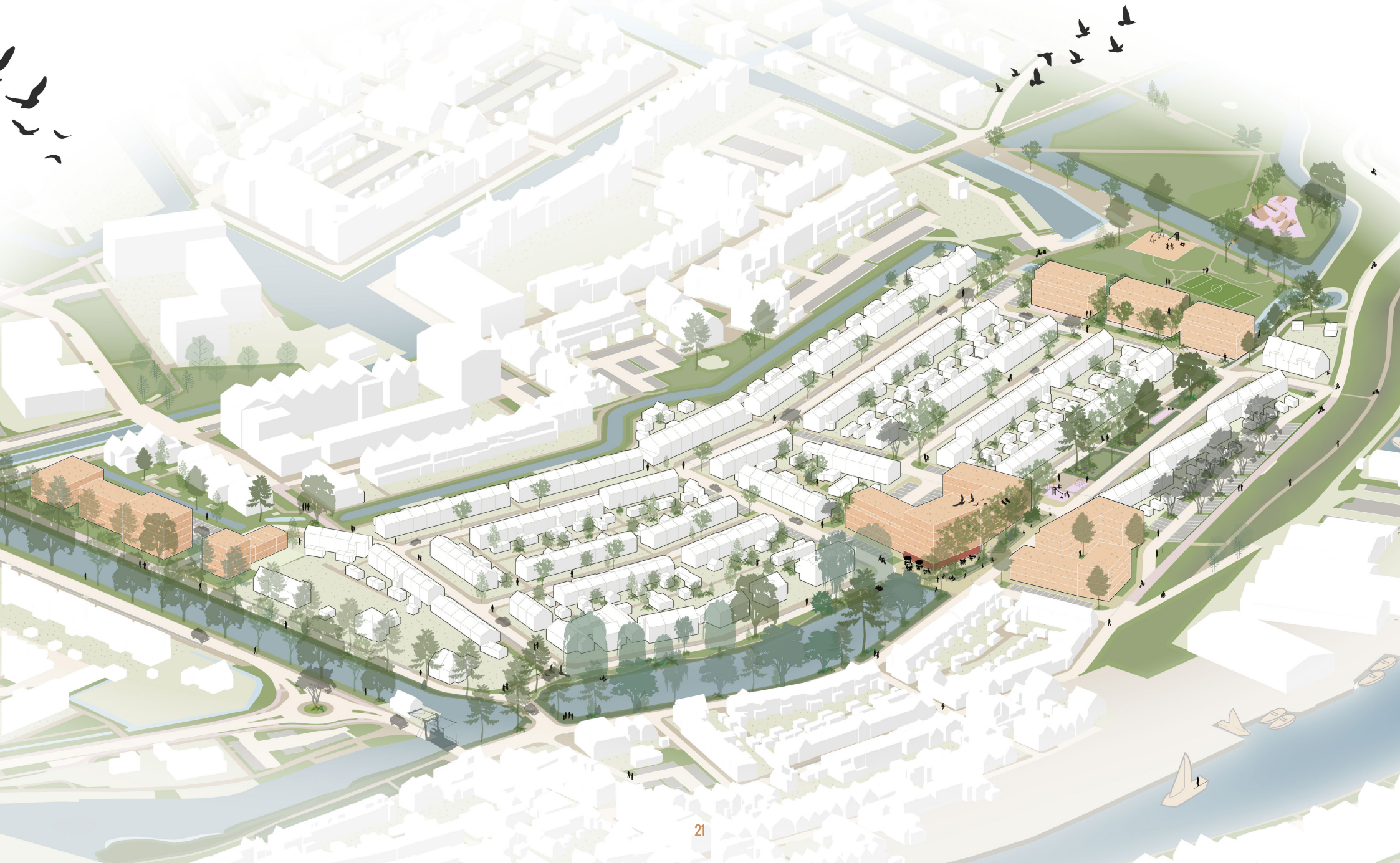
4. Gemaakte keuzes

De herontwikkeling in Muiden Noordwest is selectief en gefaseerd, met behoud van wijkstructuur en identiteit. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd op strategische plekken die ruimte bieden voor verdichting, ontmoeting en kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte. De ontwikkellocaties worden zorgvuldig ingevuld met oog voor bewoners, parkeerruimte en een betere aansluiting op de omgeving.

Voorkeursmodel



Voorkeursmodel



4.1 Selectieve herontwikkeling

Het gemeentelijke masterplan vormt een belangrijke basis voor de herontwikkeling van Muiden Noordwest. Om het karakter van de wijk zoveel mogelijk te behouden, is bewust gekozen om niet alle in het masterplan genoemde projectlocaties aan te wijzen voor herontwikkeling.

Door nieuwe bebouwing te concentreren op een beperkt aantal plekken kan sloop worden beperkt. Zo blijft de bestaande structuur van de wijk intact en verschuift het evenwicht niet te veel richting nieuwbouw. Dit draagt bij aan het behoud van de wijkidentiteit én aan het herstel van vertrouwen onder bewoners, dat door jarenlange stagnatie en de ontwikkeling van De Krijgsman onder druk is komen te staan.

Per locatie is een afweging gemaakt op basis van de volgende criteria:

- Sloop wordt alleen overwogen als het opweegt tegen de baten van nieuwbouw, met een streefverhouding van 1:3.
- De locatie biedt voldoende ruimte om extra parkeervraag binnen het plangebied op te lossen.
- Herontwikkeling draagt bij aan de versterking van de wijkstructuur, bijvoorbeeld door nieuwe verbindingen te maken met groene verblijfsplekken, ruimte te bieden voor ontmoeting, of de aansluiting op de omgeving te verbeteren.
- In het totaalbeeld ontstaat een evenwichtige verhouding tussen behoud van bestaande bebouwing en toevoeging van nieuwbouw.

De herontwikkeling zorgt voor een toename van de woningdichtheid: van circa 55 naar 85 woningen per hectare. Deze hogere dichtheid past bij de ligging in de Randstad en de nabijheid van groen en water. Door compacter te bouwen kan worden voldaan aan de regionale woningvraag, zonder dat de wijk groter wordt of groen verloren gaat. Doordat de bebouwing niet overal even dicht wordt en de bestaande opzet grotendeels behouden blijft, blijven de schaal en de sfeer van de wijk herkenbaar. Ook elders in de regio – zoals in Parkweelde en Kop van Liendert in Amersfoort en op het Circusterrein in Hilversum – wordt met vergelijkbare dichtheden gebouwd. Deze projecten laten zien dat compacte bebouwing goed samengaat met sociale woningbouw, groene ruimtes en een prettige leefomgeving.
De dorpse sfeer van Muiden, die vooral gaat over onderlinge verbondenheid, blijft daarmee behouden binnen een stedelijke structuur met voldoende kwaliteit in de buitenruimte.

Bij de uitvoering van de planning zal sprake zijn van een gefaseerde aanpak waarbij nadrukkelijk rekening gehouden wordt met de zittende bewoners. Waar mogelijk wordt doorstroming binnen de wijk gestimuleerd, zodat bewoners in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen wanneer zij verhuizen naar een andere woning (bijvoorbeeld van een eengezinswoning naar een appartement). Deze aanpak draagt bij aan behoud van sociale netwerken en wijkbinding, en voorkomt sociale ontwrichting.
De instroom van nieuwe bewoners onderdeel maken van de bestaande gemeenschap is een gezamenlijke opgave van gemeente, Versa Welzijn en G&O.

4.2 Fietsverkeer

Er is goed geluisterd naar bezwaren van bewoners: er is een sterke voorkeur uitgesproken voor fietsverkeer buiten de wijk. Vanuit de wijk bezien zou fietsverkeer door de wijk de druk op de openbare ruimte vergroten, juist op plekken die bedoeld zijn voor verblijf en ontmoeting. Dit kan leiden tot onveilige situaties en een afname van de leefbaarheid. Uitgangspunt voor het voorkeursscenario is dan ook het doorgaande fietsverkeer behouden op de huidige route buiten de wijk. Daarbij wordt gezocht naar een oplossing voor zowel parkeren langs de dijk als een veilige en betere fietsverbinding.



Mogelijke parkeeroplossing



Aantrekkelijke en veilige fietsverbinding



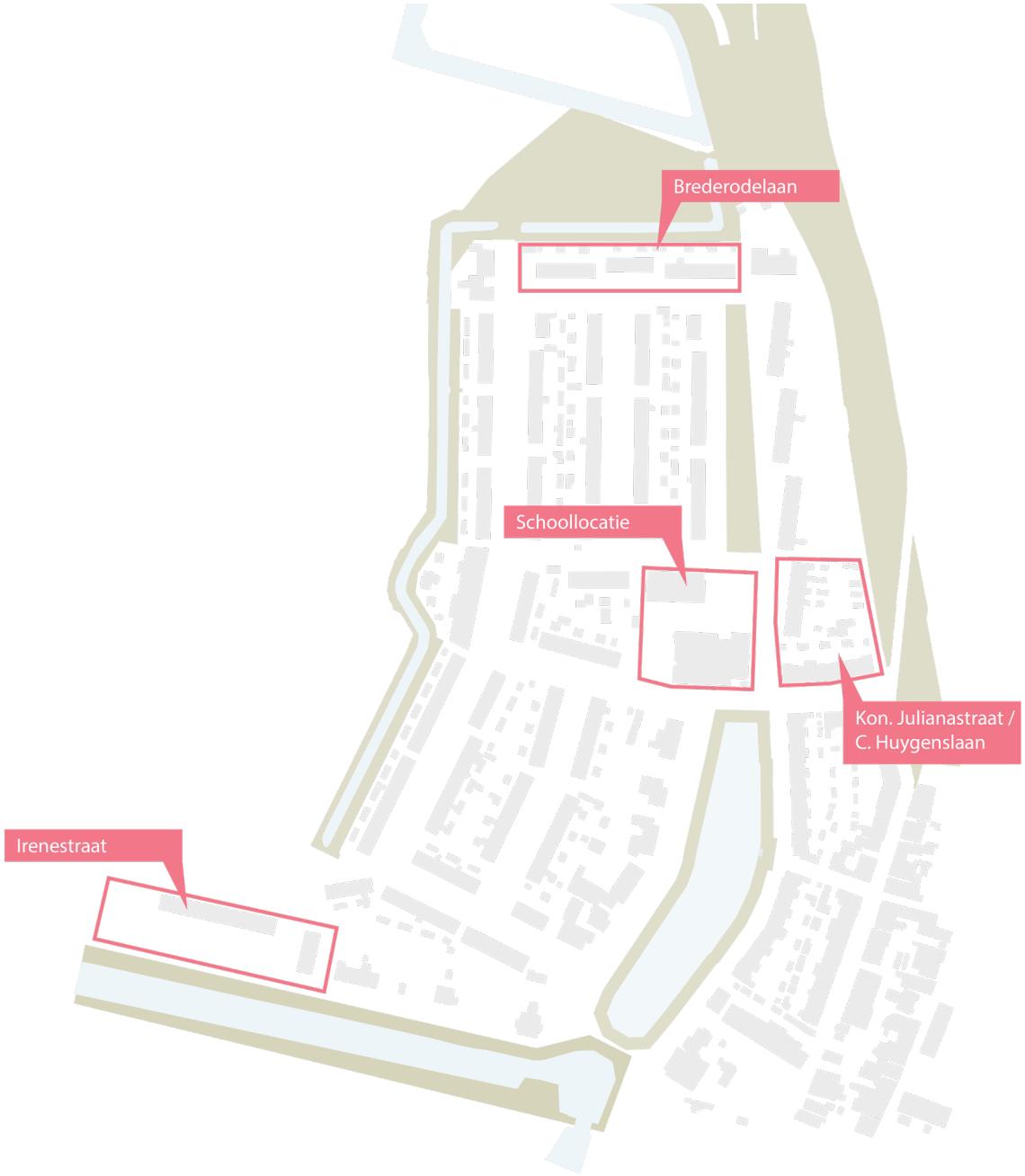
Mogelijke parkeeroplossing



Huidige situatie



4.3 Ontwikkellocaties



Schoollocatie

De voormalige school en gymzaal vormen één van de geselecteerde ontwikkellocaties. De locatie ligt centraal in de wijk en zal in de toekomst niet langer als schoolgebouw worden gebruikt. De gymzaal kent beperkt gebruik en er hoeven geen bestaande woningen te worden gesloopt. Dankzij de ligging — aan de kop van de singel en de voet van de groenzone langs de Constantijn Huygenslaan — biedt de plek ruimte voor een hogere dichtheid en de toevoeging van een nieuw woningsegment.

In het voorkeursscenario is gekozen voor een halfopen bouwblok met een hoogteaccent aan de singelzijde. Deze positionering beperkt schaduwwerking, benadrukt de aanwezige groenstructuren en versterkt de herkenbaarheid van deze centrale plek in de wijk. Binnen het nieuwe gebouw is ruimte gereserveerd voor een buurtfunctie, waardoor de locatie ook als ontmoetingsplek kan dienen. Voor het gebouw wordt een autoluw plein ingericht, vrij van parkeren, dat de nieuwe ontwikkeling verbindt met de omliggende openbare ruimte. Door het plein zo mogelijk in te richten met bomen en schaduwplekken is het ook op zomerse dagen een aangename ontmoetingsplek in de wijk.

Aan de binnenzijde van het bouwblok, grenzend aan de achtertuinen van bestaande eengezinswoningen, wordt ruimte gecreëerd voor een speelplek.

Parkeren vindt plaats binnen het bouwblok en op straatniveau aan de Hugo de Grootstraat en de Prinses Margrietstraat. Om hier voldoende parkeerplaatsen te realiseren, is een herinrichting van beide straten noodzakelijk. Dit vraagt om onderzoek naar de ruimtelijke inpassing en de mogelijke impact op voor- en zijtuinen.

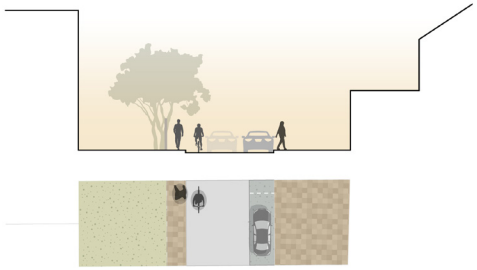




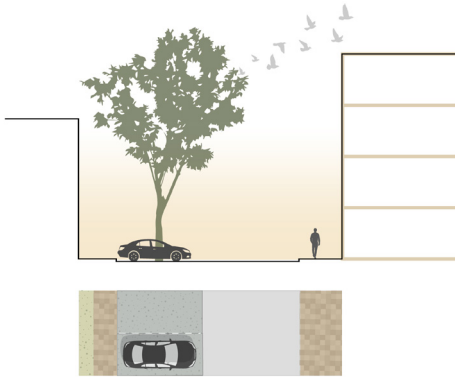




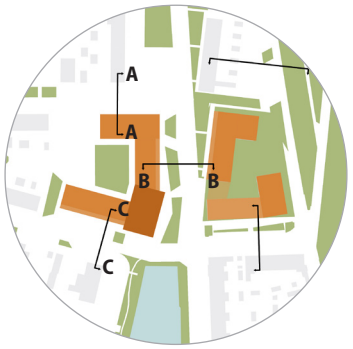


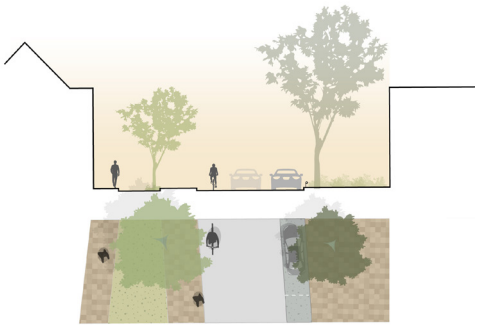


A-A | Huidige situatie
Hugo de Grootstraat

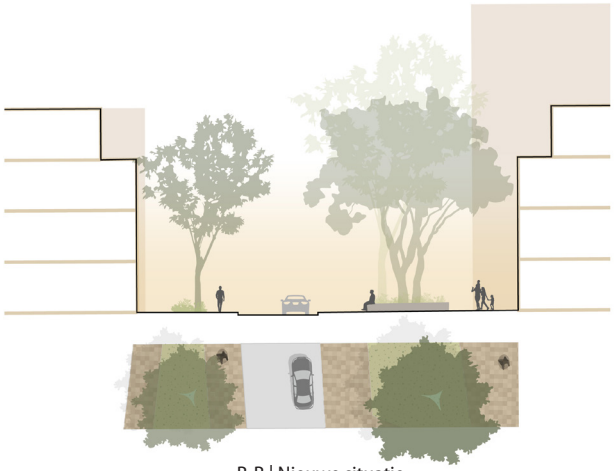


A-A | Nieuwe situatie
Hugo de Grootstraat

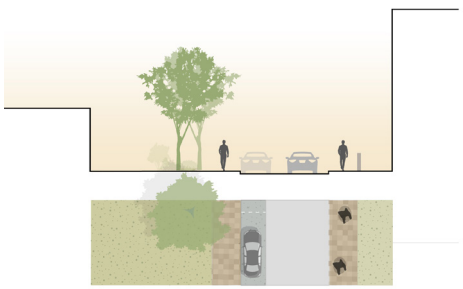




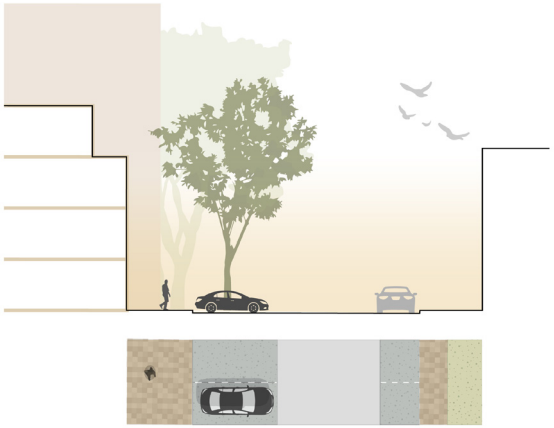
B-B | Huidige situatie
Constantijn Huygenslaan



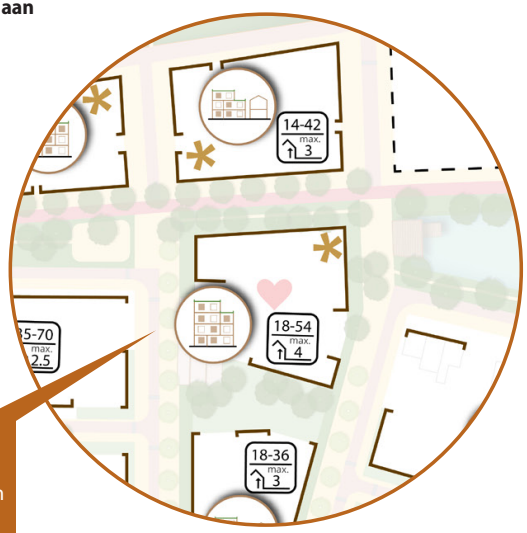
B-B | Nieuwe situatie
Constantijn Huygenslaan



C-C | Huidige situatie
Prinses Margrietstraat



C-C | Nieuwe situatie
Prinses Margrietstraat



Vergelijking masterplan
Masterplan: 4 lagen met accent
Stedenbouwkundig plan: 3/4 lagen met dubbelaccent

Constantijn Huygenslaan

De bebouwing aan de Constantijn Huygenslaan is typerend voor de wijk. Door de open ruimten tussen de bouwblokken is er zicht op het Muiderslot en de groene dijkstructuur – een gewaardeerde kwaliteit. Behoud van deze zichtlijnen vraagt om een opzet met losse bouwvolumes in plaats van gesloten blokken.

Massastudies tonen aan dat parkeeroplossingen bepalend zijn voor het aantal woningen dat hier gerealiseerd kan worden. Dit leidt tot twee ontwikkelrichtingen:

a) Herontwikkeling van de volledige strook in lagere dichtheid, met ruimte voor een sterkere relatie tussen de wijk en het aangrenzende groen, en een verbeterd aanzicht vanaf de dijk.
b) Gedeeltelijke herontwikkeling in hogere dichtheid, met behoud van bestaande bebouwing waar mogelijk en clustering van nieuwbouw, om de karakteristiek van de wijk te behouden. Dit is de gekozen richting.





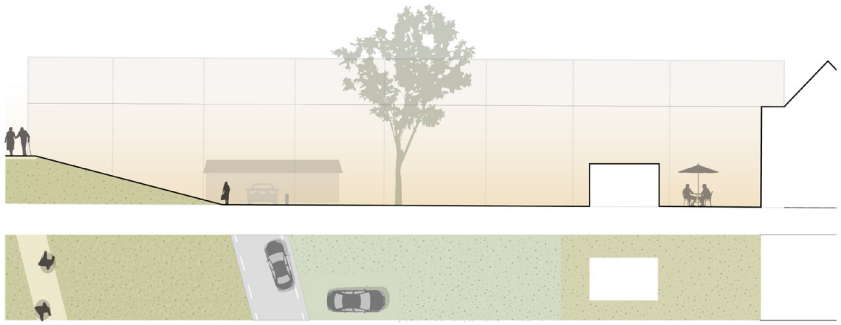




Gekozen is voor een kleinschalige ontwikkeling aan de zuidzijde, op de hoek Constantijn Huygenslaan – Koningin Julianastraat. Beleving vanuit de wijk is hierbij van doorslaggevende factor. De karakteristieke strook langs de Constantijn Huygenslaan wordt grotendeels behouden wat de impact op de wijk beperkt. Door slechts een deel van de strook te ontwikkelen, ontstaat een evenwichtige balans tussen bestaand en nieuw in de wijk. Bovendien biedt deze locatie kansen om de Koningin Julianastraat opnieuw in te richten en geschikt te maken voor meer bestemmingsverkeer. Aan de noordzijde, ter hoogte van de Prinses Margrietstraat, ontstaat ruimte voor een langzaamverkeersverbinding naar de dijk.

Voor voldoende parkeergelegenheid komt er aan de wijkzijde van de dijk een parallelweg met parkeervakken. Hiervoor is het nodig een deel van de bestaande tuinen op te offeren. Deze strook, oorspronkelijk eigendom van het waterschap, is momenteel verhuurd aan bewoners. Om het aanzicht vanaf de dijk aantrekkelijker te maken krijgt de nieuwe weg een groene inrichting. Aan de dijkzijde is er ruimte voor een groene afscheiding tussen de parkeerstrook en auto's. Aan de zijde van de tuinen is er ruimte voor een bomenrij en een uniforme groene erfafscheiding. Hiermee wordt het aanzicht vanaf de dijk aantrekkelijker gemaakt.

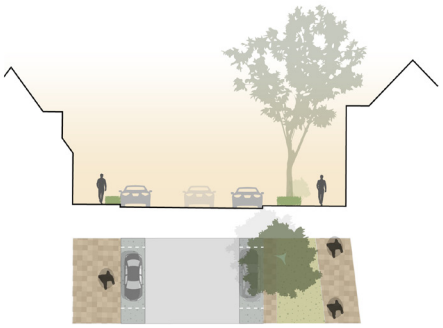




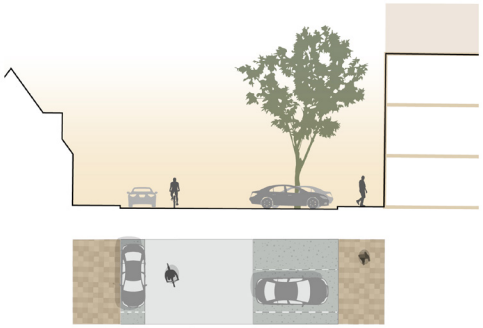
D-D | Huidige situatie
Constantijn Huygenslaan



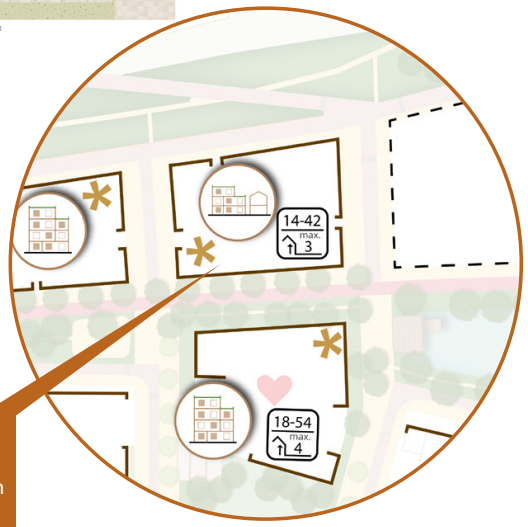
D-D | Nieuwe situatie
Constantijn Huygenslaan



E-E | Huidige situatie
Koningin Julianastraat



E-E | Nieuwe situatie
Koningin Julianastraat



Vergelijking masterplan
Masterplan: 3 lagen met accent
Stedenbouwkundig plan: 3/4 lagen met accent op andere positie

Brederodelaan

De Brederodelaan wordt in zijn geheel herontwikkeld. De huidige opzet met losse blokjes eengezinswoningen zorgt aan de parkzijde voor gesloten achterkanten met schuttingen, waardoor er vanuit de wijk geen directe relatie is met het aangrenzende Westbatterijpark. Herontwikkeling biedt de kans om deze situatie te keren: door de bebouwing te oriënteren op het park ontstaat een nieuwe voorkant en kan er een langzaamverkeersverbinding worden gerealiseerd tussen wijk en park.

In het nieuwe plan is gekozen voor een opzet met drie blokjes die verspringen ten opzichte van elkaar. Ze zijn geschakeld middels logistieke functies. Deze configuratie maakt ruimte voor een parkeeroplossing, bewaart voldoende afstand tot de bestaande bebouwing en behoudt de kenmerkende structuur waarbij de Vondelstraat en de westelijke tak van de Constantijn Huygenslaan uitkomen op bebouwing.

Om in de extra parkeerbehoefte te voorzien, worden extra parkeren in de straat toegevoegd en wordt er op de hoek P.C. Hooftlaan en Brederodelaan ruimte gemaakt voor een parkeerpocket.

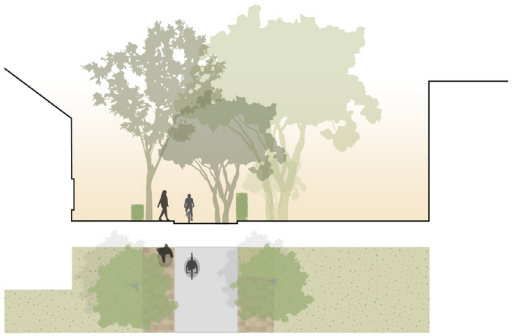








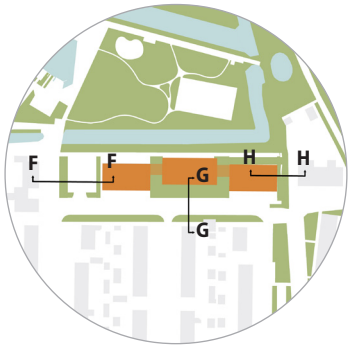


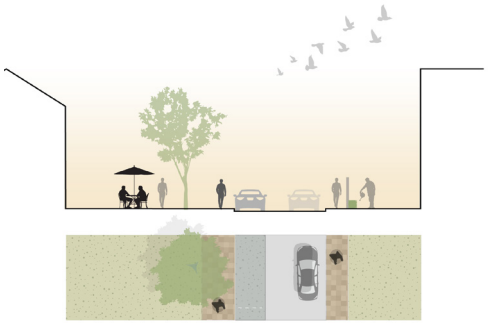


F-F | Huidige situatie
Brederodelaan West

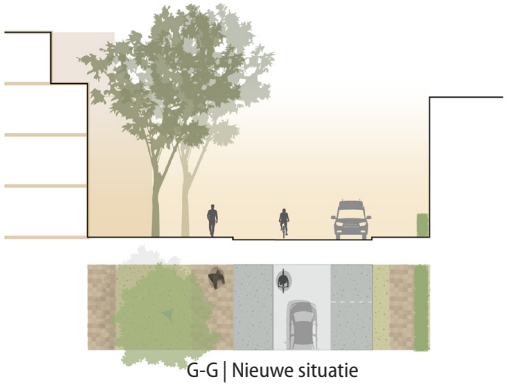


F-F | Nieuwe situatie
Brederodelaan West

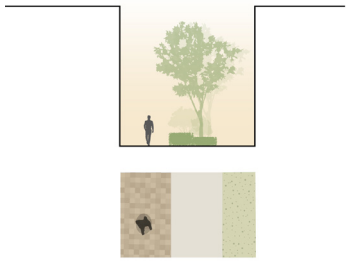




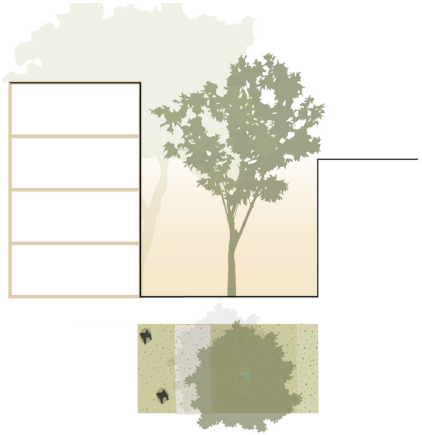
G-G | Huidige situatie
Brederodelaan Midden



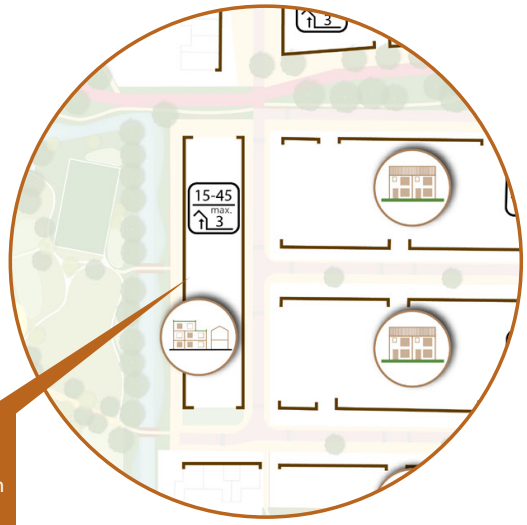
G-G | Nieuwe situatie
Brederodelaan Midden



H-H | Huidige situatie
Brederodelaan Oost



H-H | Nieuwe situatie
Brederodelaan Oost



Vergelijking masterplan
Masterplan: 3 lagen
Stedenbouwkundig plan: 3/4 lagen

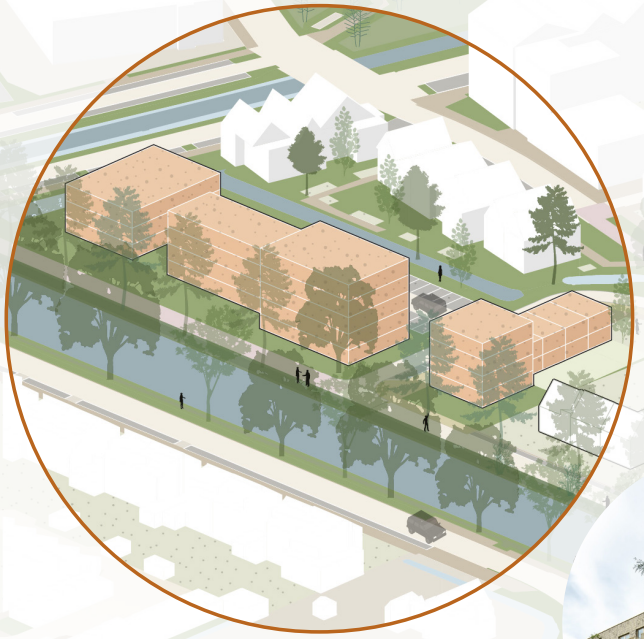
Prinses Irenestraat

Aan de Prinses Irenestraat staan momenteel twaalf seniorenwoningen in lage dichtheid. Net als aan de Brederodelaan zijn deze woningen met hun achterzijde gericht op de publieke ruimte — in dit geval het Kruitpad. Deze zone, samen met de Muidertrekvaart, heeft een duidelijke cultuurhistorische waarde. De wateras aan de zuidzijde van de wijk verbindt Muiden met het Amsterdam-Rijnkanaal en wordt intensief gebruikt door recreatievaart. De 'knip' voor autoverkeer ligt ter hoogte van deze locatie. Hoewel de Prinses Irenestraat fungeert als toegang tot de wijk, wordt deze entree ruimtelijk nauwelijks gemarkeerd door de aangrenzende bebouwing.

Met relatief beperkte sloop kan hier een aanzienlijk aantal woningen worden toegevoegd. Door een andere stedenbouwkundige opzet ontstaat bovendien een betere aansluiting op De Krijgsman. Dit zorgt voor meer samenhang langs het Kruitpad, terwijl de groene kwaliteit en de historische bomenrij behouden blijven. Door meer massa te positioneren aan het Kruitpad wordt de entree van de wijk duidelijker gemarkeerd en de ruimtelijke oriëntatie versterkt.



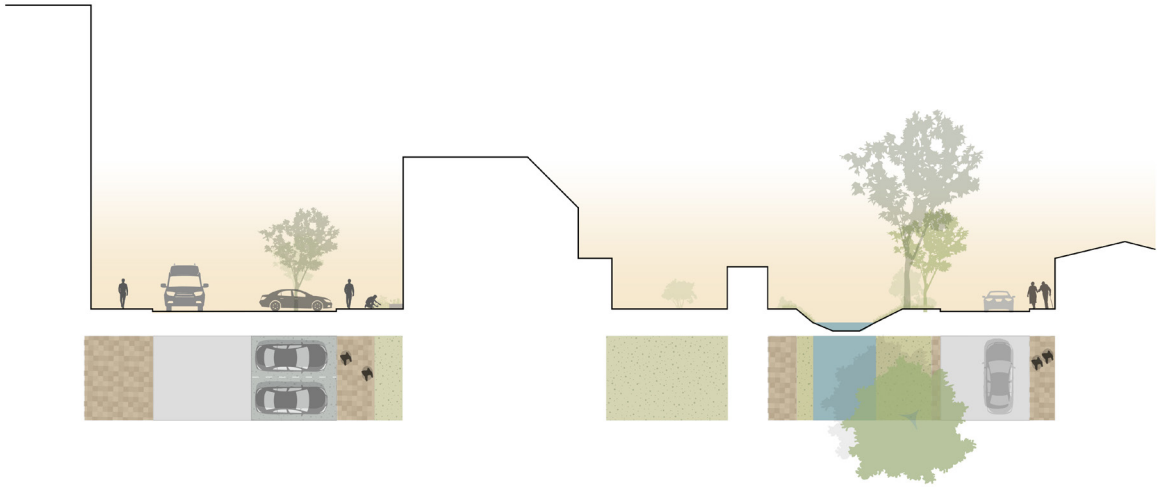






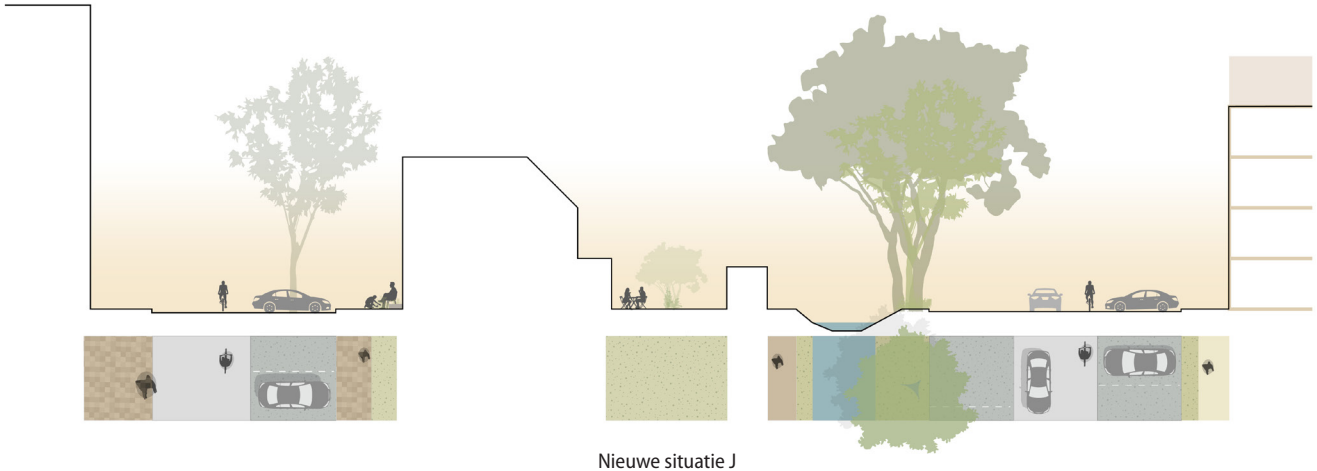




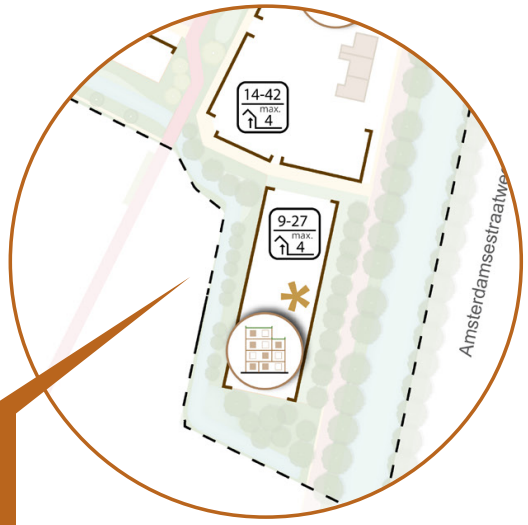


Huidige situatie
Prinses Irenestraat





Nieuwe situatie J
Prinses Irenestraat



Vergelijking masterplan
Masterplan: 4 lagen met accent
Stedenbouwkundig plan: 3/4 lagen met accent op andere positie

5. Toelichting voorkeursscenario

De wijk krijgt een toekomstbestendig woonprogramma met renovatie, verduurzaming en een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Mobiliteit en infrastructuur worden verbeterd met aandacht voor parkeerruimte, verkeersdruk en bereikbaarheid. Tegelijk krijgt de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls, met meer groen, schaduw en plekken voor ontmoeting.

5.1 Nieuw woonprogramma

In het voorkeursscenario worden 41 bestaande woningen gesloopt, waarmee ruimte ontstaat voor de realisatie van circa 170 - 210 nieuwe woningen. Het betreft voornamelijk twee- en driekamerappartementen in het sociale huursegment. Daarmee wordt een nieuw woningtype toegevoegd aan de wijk waarmee er een goede balans ontstaat tussen grondgebonden woningen en appartementen (50/50). Dit is ook gebleken uit het woonwensenonderzoek van 2024. De geografische spreiding van de nieuwe woningen is zodanig dat het een evenwichtige verdeling oplevert binnen de wijk. Binnen de nieuwe bebouwing ontstaat de mogelijkheid om deze toe te wijzen aan specifieke doelgroepen zoals jongeren of senioren (huidige oudere bewoners uit de wijk). Dit vraagt nadere uitwerking.

Daarnaast worden in andere delen van de wijk onderzocht of bestaande eengezinswoningen die vrijkomen en gerenoveerd zijn, mogelijk aangeboden kunnen worden als koopwoningen. Hiermee wordt gestreefd naar meer diversificatie tussen huur en koop. De exacte aantallen en locaties van deze woningen worden in een later stadium bepaald.

Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de wens om verschillende type appartementen toe te voegen (2-kamer en 3-kamer). Daarbij ligt de nadruk op compacte, toegankelijke appartementen, levensloopgeschikte woningen voor ouderen, en mogelijkheden tot doorstroming binnen de wijk.

5.2 Verkeer en mobiliteit

Uitgangspunt voor het mobiliteitsplan is de parkeernorm van de gemeente, die uitgaat van 1,0 parkeerplaats per woning voor sociale huur.

Om in de toegenomen parkeerbehoefte te voorzien, worden diverse straten heringericht. Dit betreft in elk geval de straten rondom de nieuwe ontwikkellocaties, zoals de achterzijde van de Constantijn Huygenslaan, de Prinses Irenestraat, de Brederodelaan, de Prinses Margrietstraat, de Hugo de Grootstraat en de Koningin Julianastraat.

Er wordt een extra parkeerstrook toegevoegd aan de achterzijde van de woningen aan de Constant Huygenslaan. Deze parkeerstrook is te bereiken via de Koningin Julianastraat / Zeestraat en loopt parallel langs de dijk.

Voor de verkeersafwikkeling van de wijk is een tweede brug noodzakelijk. Deze is voorwaardelijk voor het toevoegen van woningen. De locatie wordt onderzocht en is nog niet bepaald.

Het fietsverkeer krijgt geen andere route door de wijk, maar blijft behouden op de huidige positie buiten de wijk. Hiermee wijkt het plan af van het masterplan van de gemeente.



5.3 Groen

Met het vernieuwen van de woningen krijgt de wijk een kwaliteitsimpuls. Het is wenselijk dat de inrichting van de buitenruimte meebeweegt en dezelfde kwaliteitsimpuls krijgt om de wijk toekomstbestendiger te maken.

De bestaande groene ontmoetingsruimtes in de wijk blijven behouden en krijgen een kwaliteitsimpuls om hun gebruik en uitstraling te verbeteren. Tegelijkertijd worden de verbindingen met het omliggende groen versterkt, onder meer door de aanleg van directe voetgangersroutes naar de dijk en het Westbatterijpark.

Ook de nieuwe binnentuinen worden zo groen mogelijk ingericht. Daarbij wordt zorgvuldig gezocht naar een balans tussen een groene, klimaatadaptieve inrichting en parkeerruimte.

Een bijzonder aandachtspunt is de parkeerstrook langs de dijk, achter de woningen aan de Constantijn Huygenslaan. Om het aanzicht vanaf de dijk te verbeteren, wordt hier ruimte gereserveerd voor een groene afscheiding tussen de parkeerplaatsen en de dijk, gecombineerd met het planten van bomen. Zo wordt het zicht op auto's en achtertuinen zoveel mogelijk onttrokken en draagt de inrichting bij aan de landschappelijke kwaliteit van het dijklint.

Bij de inrichting van de buitenruimte is er aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen en schaduwrijk groen om hitte-overlast te beperken.



5.4 Verblijven en ontmoeten

Op de ontwikkellocatie van de voormalige school komt een nieuwe ontmoetingsruimte voor de buurt, opgenomen in het nieuwe bebouwingscluster. De invulling van deze ruimte wordt in samenwerking met de gemeente, G&O en bewoners nader bepaald. Er wordt gedacht aan een buurtkamer, buurthuis of multifunctionele ruimte waar bijvoorbeeld dans- of muziekles kan worden gegeven. Belangrijk is dat het een toegankelijke plek wordt, die uitnodigt om naar binnen te gaan. De ontmoetingsruimte krijgt een centrale positie aan het plein dat ontstaat tussen de kop van de singel en de voet van het plantsoen, waardoor er ook ruimte is voor een terrasfunctie in de openbare ruimte.

Daarnaast worden bestaande verblijfsplekken in de wijk, zoals de jeu-de-boulesbaan en de speelruimte in het plantsoen, kwalitatief verbeterd. Achter de nieuwe ontwikkeling op de schoollocatie komt in samenspraak met de bewoners bovendien een extra ontmoetingsplek, waarmee het netwerk van ontmoetingsplekken in de wijk verder wordt versterkt.

Het Kwetternest krijgt een nieuwe vaste plek in de nieuwbouw op de schoollocatie, zodat deze voorziening duurzaam verankerd blijft binnen de wijkstructuur en een goed vindbare ontmoetingsplek blijft voor ouders en kinderen.

Het netwerk van verblijfsplekken wordt uitgebreid met duidelijke en veilige routes. Zo worden voorzieningen zoals sportvelden, scholen en horeca goed bereikbaar voor bewoners van Muiden Noordwest. Deze verbindingen zorgen voor een directe en logische aansluiting tussen beide wijken en versterken de samenhang in het gebied.

De versterking van gemeenschapszin, behoud van voorzieningen als Het Kwetternest, en het realiseren van nieuwe plekken voor ontmoeting dragen bij aan een sterke sociale structuur wat een belangrijk uitgangspunt is in de visie van G&O.



5.5 Erfgoed

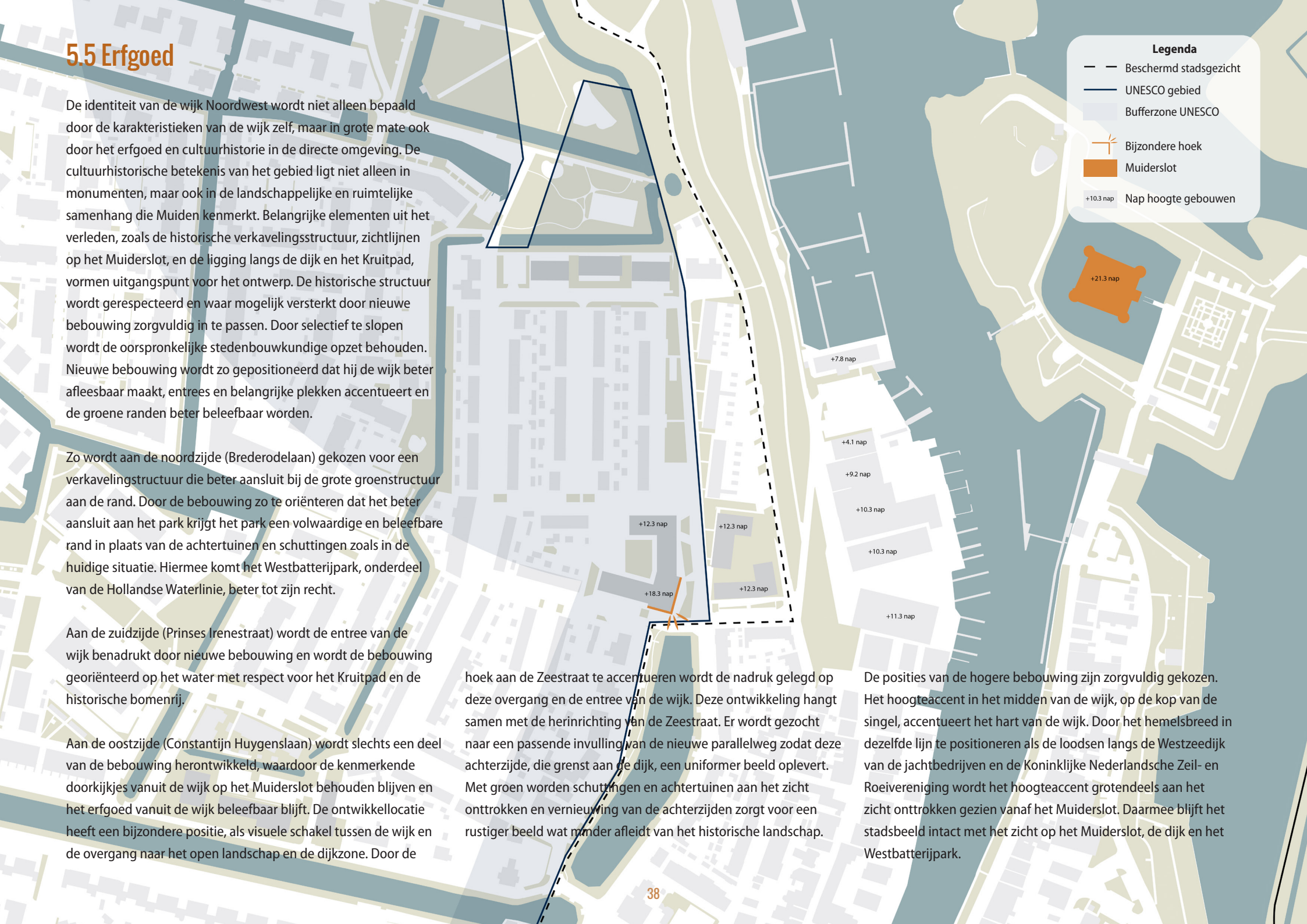
De identiteit van de wijk Noordwest wordt niet alleen bepaald door de karakteristieken van de wijk zelf, maar in grote mate ook door het erfgoed en cultuurhistorie in de directe omgeving. De cultuurhistorische betekenis van het gebied ligt niet alleen in monumenten, maar ook in de landschappelijke en ruimtelijke samenhang die Muiden kenmerkt. Belangrijke elementen uit het verleden, zoals de historische verkavelingsstructuur, zichtlijnen op het Muiderslot, en de ligging langs de dijk en het Kruitpad, vormen uitgangspunt voor het ontwerp. De historische structuur wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt door nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen. Door selectief te slopen wordt de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet behouden. Nieuwe bebouwing wordt zo gepositioneerd dat hij de wijk beter afleesbaar maakt, entrees en belangrijke plekken accentueert en de groene randen beter beleefbaar worden.

Zo wordt aan de noordzijde (Brederodelaan) gekozen voor een verkavelingstructuur die beter aansluit bij de grote groenstructuur aan de rand. Door de bebouwing zo te oriënteren dat het beter aansluit aan het park krijgt het park een volwaardige en beleefbare rand in plaats van de achtertuinen en schuttingen zoals in de huidige situatie. Hiermee komt het Westbatterijpark, onderdeel van de Hollandse Waterlinie, beter tot zijn recht.

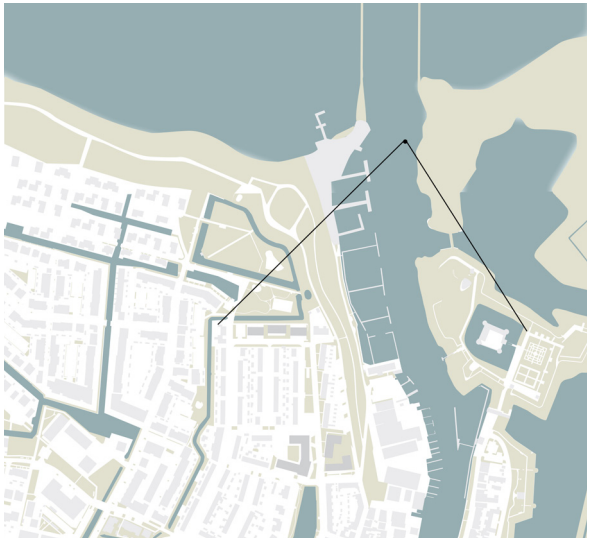
Aan de zuidzijde (Prinses Irenestraat) wordt de entree van de wijk benadrukt door nieuwe bebouwing en wordt de bebouwing georiënteerd op het water met respect voor het Kruitpad en de historische bomenrij.

Aan de oostzijde (Constantijn Huygenslaan) wordt slechts een deel van de bebouwing herontwikkeld, waardoor de kenmerkende doorkijkjes vanuit de wijk op het Muiderslot behouden blijven en het erfgoed vanuit de wijk beleefbaar blijft. De ontwikkellocatie heeft een bijzondere positie, als visuele schakel tussen de wijk en de overgang naar het open landschap en de dijkzone. Door de hoek aan de Zeestraat te accentueren wordt de nadruk gelegd op deze overgang en de entree van de wijk. Deze ontwikkeling hangt samen met de herinrichting van de Zeestraat. Er wordt gezocht naar een passende invulling van de nieuwe parallelweg zodat deze achterzijde, die grenst aan de dijk, een uniformer beeld oplevert. Met groen worden schuttingen en achtertuinen aan het zicht onttrokken en vernieuwing van de achterzijden zorgt voor een rustiger beeld wat minder afleidt van het historische landschap.

De posities van de hogere bebouwing zijn zorgvuldig gekozen. Het hoogteaccent in het midden van de wijk, op de kop van de singel, accentueert het hart van de wijk. Door het hemelsbreed in dezelfde lijn te positioneren als de loodsen langs de Westzeedijk van de jachtbedrijven en de Koninklijke Nederlandsche Zeil- en Roeivereniging wordt het hoogteaccent grotendeels aan het zicht onttrokken gezien vanaf het Muiderslot. Daarmee blijft het stadsbeeld intact met het zicht op het Muiderslot, de dijk en het Westbatterijpark.

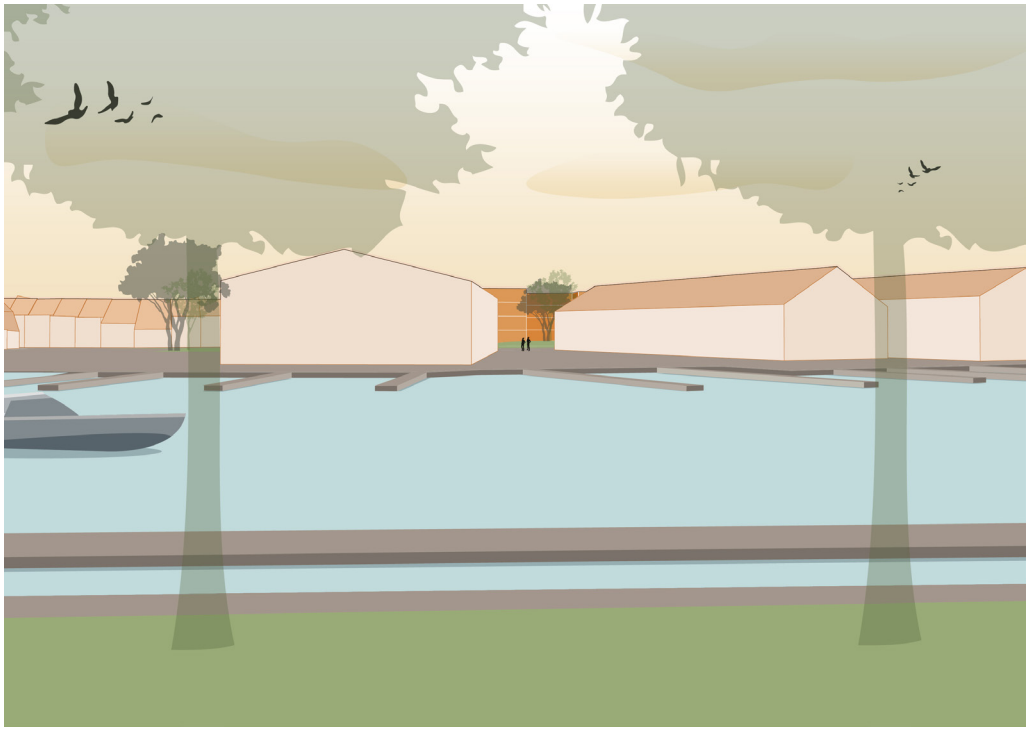


Zicht vanaf het water naar Muiden met de vernieuwde wijk
Muiden-Noordwest

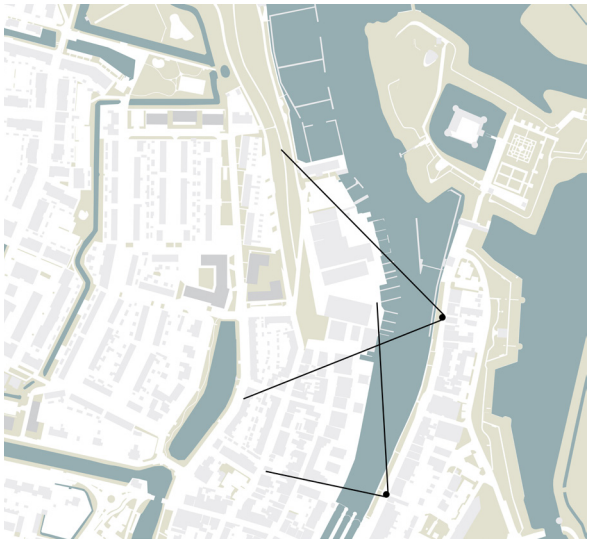




Zicht vanaf de kade op de Herengracht aan de oostzijde van het water.



Zicht vanaf de kade aan de oostzijde van het water bij de groote zeesluis Muiden.



5.6 Toekomstbestendig en duurzaam

Door beperkte sloop/nieuwbouw is het plan in lijn met de duurzaamheidsambities van G&O. Door beperkt te slopen wordt de CO2-uitstoot die vrijkomt bij productie en transport van bouwmaterialen ook beperkt. Daarnaast betekent minder slopen ook minder grondstofverbruik en een beperking van bouwafval.

Het toevoegen van ander woonprogramma maakt de wijk minder eenzijdig en zorgt voor meer flexibiliteit en mogelijkheden voor doorstroming in de toekomst. Nieuwe appartementen zijn grotendeels levensloopbestendig en geschikt voor verschillende doelgroepen.

Er ligt een focus op aardgasvrije, energiezuinige woningen met een lange levensduur. Bij renovatie worden woningen aangepakt volgens 'de Standaard', waarbij isolatie en energieprestaties worden verbeterd, woningen aardgasvrij worden gemaakt en de levensduur met ten minste 30 jaar wordt verlengd. Er wordt ingezet op een collectieve warmteoplossing.

6. Vervolg

6. Vervolg

Om tot een gedragen stedenbouwkundig plan te komen behoeven een aantal zaken nadere uitwerking:

- Herprofilering van straatprofielen, zowel in straten waar extra parkeervakken worden ingepast als in de straten waar gerenoveerd zal worden.
- Inrichting van de parallelstraat aan de achterzijde van de Constantijn Huygenslaan.
- Programmering van de nieuwbouw en verdeling van de woningtypes.
- Onderzoeken van eventuele toevoeging van koopprogramma binnen de wijk.
- Uitwerken openbare ruimte plan in samenspraak met waternet, provincie en gemeente.
- Formuleren van beeldkwaliteitsprincipes in samenspraak met Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en gemeente.
- Positie van de nieuwe brug over de Muidertrekvaart is nader te bepalen door gemeente Gooise Meren.