

Van: [redacted]@rogroep.nl>
Verzonden: vrijdag 1 april 2022 12:24
Aan: [redacted]@meerssen.nl>; [redacted]@meerssen.nl>; [redacted]@meerssen.nl>
Onderwerp: Basisvarianten Bundeling
Bijlage(n): Basisvarianten_Bundeling.pdf

Beste mensen,

Bijgaand vinden jullie de aangepaste analyse van de verschillende locaties. Daarbij trek ik de conclusie dat de ruimte aan de Kersenlaan er weliswaar is (fysiek) maar tegelijk weinig ruimte voor het zoeken van een optimale oplossing biedt. Ook de bestaande locatie van de school en de plek op de Pastoorslaan hebben hun beperkingen. Voorkeur zou uitgaan naar een lossere ruimtelijke opdracht om tot een integrale en compacte inpassing te komen. Daarvoor heb ik een voorzet gegeven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
RO groep
Postbus 3086, 6202 NB Maastricht
Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

[redacted]
[redacted]@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep

van waardevol
naar waardevast





Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 1/12
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

Uitgangspositie

De gemeenteraad heeft in september van 2021 een drieledig besluit genomen over de bouw van de Bundeling.

1. Voor OBS De Bundeling is nieuwbouw aan de orde;
2. Voor de bouw van De Bundeling is een voorbereidingskrediet gevoteerd;
3. Voor nieuwbouw van De Bundeling geldt de locatie Kersenlaan als voorkeurslocatie.

Ad 2. Voorbereidingskrediet;

Voor de bouw van De Bundeling heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet gevoteerd. Doel is om eerste stappen voor de bouw te kunnen zetten, bijvoorbeeld om te komen tot een inhoudelijke en technisch programma van eisen, waarmee een architect en technische adviseur een bouwplan kunnen maken. Daarna is votering van een bouwkrediet aan de orde. Met schoolbestuur is overleg over de wenselijkheid om een deel van het voorbereidingskrediet (al) aan schoolbestuur ter beschikking te stellen.

Ad 3. Voorkeurslocatie

In het raadsvoorstel geldt de **Kersenlaan** voor het college van Burgemeester en Wethouders als voorkeurslocatie. Daardoor wordt ruimte vrijgemaakt voor gebiedsontwikkeling op de huidige schoollocatie ten behoeve van een uitbreiding van de woonfunctie (bijvoorbeeld voor zorgcentrum Wilgenburg).

Uitkomsten vergadering gemeenteraad

De gemeenteraad stelde een aantal aandachtspunten vast, die in een locatiestudie te onderzoeken zijn voordat een definitief besluit mogelijk is:

- De geschiktheid van de voorkeurslocatie (omvang, juridische positie (bouwmogelijkheden), gerelateerde verkeersbewegingen, acceptatie door omwonenden, milieuvorwaarden (onder andere water) afgezet tegen de huidige locatie;
- De relatie met de inhoudelijke voorwaarden uit het IHP in relatie tot (onder andere) doorlopende leerlijnen in een bredere (IKC) setting;
- De acceptatie bij maatschappelijke partners voor een verhuizing van De Bundeling (KOM leren, INNOVO, MIK & PIW groep);

In de vergadering noemde de gemeenteraad ook twee alternatieve locaties. In de eerste plaats een plek bij de huidige sportvelden in Bunde. Daarnaast werd ook het gebied van **de Pastoorlaan** tussen de beide scholen aangewezen. Toegezegd is om deze mee te wegen bij de uiteindelijke locatiekeuze.

Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 2/12
Van 
Naar Gemeente Meerssen

Positie-analyse locatiekeuze

KOM Leren

Schoolbestuur (bestuurlijk, directie) heeft behoefte aan snelheid. De school is tevreden over de huidige locatie maar werkt mee met eventuele verplaatsing. Men ziet in dat tijdelijke verhuizing daardoor kan worden voorkomen. Nabijheid van de Franciscusschool heeft inhoudelijk toegevoegde waarde (vanuit het IHP) als beide scholen daardoor beter aansluiten met de kindpartner MIK & PIW groep in doorlopende leerlijnen. Samenhang met gymnastiekonderwijs blijft belangrijk, bij voorkeur in een nieuwe gymzaal. Kom Leren heeft (samen met de gemeente) stevig geïnvesteerd in het groene speelterrein dat aansluit bij het karakter en inhoud van De Bundeling: verbonden met groen en natuur. Het is wenselijk om bij de nieuwe school die uitstraling te behouden. Die uitstraling wordt ook gezocht voor het nieuwe gebouw (ecologische school, hout, "groen" dak, energieneutraal, watertransitie). Bouw in twee verdiepingen is geen bezwaar (dat zal ertoe leiden dat de omvang van het gewenste perceel kleiner kan worden).

Uitgangspunt van de school blijven de inhoudelijke afspraken in het IHP. Intussen zijn de leerlingenaantallen fors toegenomen naar 200 leerlingen.

INNOVO

INNOVO werkt mee aan verplaatsing van De Bundeling maar wil dat het eigen karakter van de Franciscusschool en de doorontwikkeling in het geding komt. Verwatering van de (elkaar aanvullende) onderwijsconcepten moet worden voorkomen: die is ook in het IHP als waardevol omschreven. INNOVO erkent dat de Franciscusschool (normatief) te groot is voor het huidige leerlingenaantal. Schoolbestuur is bereid om de normatieve leegstand in te zetten om de kinddiensten (MIK & PIW groep) te huisvesten. Uitgangspunt is wel dat het gebouw voor INNOVO beter te exploiteren wordt, zowel onderwijskundig (aansluiting op onderwijsvisie) als economisch (duurzaamheid).

INNOVO heeft, uitgaande van de huidige onderwijshuisvestingsnormen, een normatief ruimteoverschot.

MIK & PIW groep

MIK & PIW groep huurt in Bunde een gebouw van de woningstichting, dat voor deze kinddiensten is aangepast. Het huurcontract loopt tot 2026. Vanuit deze locatie kan MIK & PIW groep de intenties van het IHP niet waarmaken: de inhoudelijke aansluiting (VVE/doorlopende leerlijnen) bij het onderwijs is ingewikkeld. Daar is verbetering mogelijk door een directere fysieke koppeling met de scholen.

MIK & PIW groep heeft (indicatief) een ruimtevraag voor haar aanbod van tussen de 600 en 750 m2 bvo. Daarbij is geen rekening gehouden met delen van ruimte terwijl dat inhoudelijk en financieel wel gewenst is. Voor peuter- en kinderopvang ligt ruimte bij voorkeur op de begane grond aan een buitenspeelplek te zoeken.

Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 3/12
Van 
Naar Gemeente Meerssen

Gemeente Meerssen

Snelheid: Het integraal huisvestingsplan merkt De Bundeling aan als zorgplichtopgave (gebouwkwaliteit en niet passende omvang). Kom LEREN heeft nieuwbouw jaren geleden aangevraagd en over tijd is de urgentie toegenomen. Snelheid is belangrijk en de (duur van) ruimtelijke procedures zijn daarbij een bepalend element.

Gymnastiekvoorziening: Op de hoek van de Wilgenlaan en de Lindenlaan ligt een gemeentelijke gymzaal. Deze is gebouwd in 1992 en voor meer dan twee derde deel afgeschreven. De boekwaarde (einde 2020) was € 150.000. Op termijn is een investering voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed aan de orde zijn. Ervaring leert dat daar forse investeringen mee gemoeid kunnen zijn. Bij verplaatsing van De Bundeling ligt het voor de hand om verplaatsing van de gymzaal naar een plek dicht bij de scholen mee te wegen.

Voor de nieuwe ontwikkeling van een gymzaal geldt een normatieve ruimtevraag van 480 m2 BVO. De hoogte van de voorziening

Gebiedsontwikkeling Wilgenlaan – Pastoorslaan – Lindenlaan: In de stukken aan de gemeenteraad is de Kersenlaan als voorkeurslocatie aangemerkt. Door verplaatsing van de school (en eventuele andere voorzieningen) kunnen kansen ontstaan om de huidige locatie van de school nieuw te ontwikkelen, bijvoorbeeld voor uitbreiding van zorgcentrum De Wilgenhof of voor specifieke woningbouw om doorstroming binnen Bunde te verbeteren. Ook kan ruimte ontstaan voor toevoeging van voorzieningen (welzijn, zorg en onderwijs).

Financiële randvoorwaarden: Bij realisatie gelden de kaders uit de Wet op het Primair Onderwijs alsmede de tariefafspraken in de lokale verordening. In het Integrale Huisvestingsplan zijn die opnieuw beschreven. De gemeente en schoolbesturen hebben afspraken gemaakt over tarieven en technische voorwaarden. Realisatie van de school zal op alle te kiezen locaties eenzelfde bedrag kosten.

Daarnaast zijn er verschil-makende kosten:

- De gemeente wordt geacht om (aanvullend) bouwrijpe grond beschikbaar te stellen;
- Het geschikt maken van de locatie voor gemeentelijke beleidsaspecten als waterbeheer, verkeersmaatregelen enz. komen in beginsel voor rekening van de gemeente;
- De kosten voor tijdelijke huisvesting van de school als De Bundeling op de bestaande locatie wordt gebouwd, komen aanvullend ten laste van de gemeente;
- Bij het realiseren van de gewenste integraliteit van voorzieningen zal ook nagedacht (moeten) worden over de inpassing van gymnastiek of kinddiensten. Realisatie van een gymnastiekvoorziening komt ten laste van de gemeente, de realisatie van een pand voor kinddiensten geldt als een particuliere opgave: Mik & PIW groep kan huisvesting voor eigen rekening en risico realiseren maar meestal zal een als financier optreden in ruil voor een marktconforme huur.

Aanvullend zijn er ook verschil makende opbrengsten. In Bunde creëert verplaatsing van de school naar een andere locatie mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling. Die kan voor de gemeente leiden tot grond- en andere opbrengsten (leges, gemeentelijke belastingen).

Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 4/12
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

Her-analyse Leerlingenaantallen

ODS De Bundeling

Deze school heeft een breder voedingsgebied dan de kern Bunde. Dat is beschreven in het integrale huisvestingsplan voor Meerssen en dat beeld is sinds die tijd versterkt. De prognoses van Pronexus gingen op de langere termijn uit van 136 leerlingen, een daling ten opzichte van de feitelijkheid in 2020/2021. De ontwikkeling van de school over de afgelopen vijf jaar (op basis van de oktobertellingen van DUO) maakt een aantal zaken inzichtelijk:

1. De leerlingenaantallen zijn de laatste jaren fors gestegen ten opzichte van de Pronexus-analyses uit het IHP. Voor schooljaar 2021/2022 heeft de school 183 leerlingen en dit aantal groeit volgens schoolbestuur het komende schooljaar naar 200 leerlingen;
2. In absolute aantallen was er een groei van de leerlingen uit Bunde met 11 van 65 naar 76 leerlingen. Het aandeel kinderen uit de eigen kern is gedaald van 46% naar 41%;
3. Van de kinderen (58% van de leerlingen) van buiten de kern komt het grootste deel uit de eigen gemeente, met name uit de kern Meerssen. Ook is er een groei vanuit gemeenten in de omgeving: Beekdaelen, Beek, Maastricht tot zelfs Sittard-Geleen;
4. Er lijkt sprake van zij-instroom (tussentijdse aanmelding van kinderen ouder dan groep 1). In praktische zin is er geen grote groei in 4-jarigen zichtbaar: het aantal jonge leerlingen blijft binnen een bandbreedte van 8 jaar jaargroepen (lees: een school voor 200 leerlingen).

De instroom van leerlingen vanuit de eigen kern zal, uitgaande van de ervaringen van de afgelopen jaren, stabiliseren rond het huidige niveau van 75 leerlingen. De instroom van buiten de kern lijkt, uitgaande van de instroom vanuit meerdere gemeenten, te duiden op een stabiele inhoudelijke conceptgeoriënteerde vraag. De ontwikkeling van de vraag rechtvaardigt de realisatie van een school voor 200 leerlingen.

Franciscusschool

Het IHP verwachtte dat de school in 2024/2025 zakt naar 359 en daarna weer groeit naar 371 leerlingen. Het overgrote deel van de leerlingen is uit de kern Bunde afkomstig. De feitelijke ontwikkeling over de afgelopen vijf jaar (op basis van de oktobertellingen van DUO) maakt een aantal zaken inzichtelijk:

1. De feitelijke leerlingenaantallen zijn lager dan Pronexus had geraamd. De school heeft 339 leerlingen in schooljaar 2021/2022 in afwijking van het verwachte laagste aantal van 359;
2. De school heeft haar marktaandeel in de kern Bunde versterkt en is nog sterker de buurtschool. In 2017/2018 was het leerlingenaandeel 76% en dat is nu 80%. In aantallen is het aantal leerlingen uit Bunde met 32 afgenomen;



Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 5/12
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

3. Leerlingen van buiten Bunde komen met name uit de nabijgelegen "eigen" kernen Meerssen en Geulle en verder uit Maastricht. De leerlingenaantallen van buiten Bunde zijn dalend.

Gezien het stijgende eigen marktaandeel (stabiele basis in de eigen kern) is te verwachten dat het leerlingenaantal het IHP zal volgen (gezien over 15 jaar) met dien verstande dat dat waarschijnlijk op een iets lager zal liggen dan was voorzien: tussen de 330 en 360 leerlingen. *Nb.: De Franciscusschool is oorspronkelijk gebouwd voor meer dan 450 leerlingen. Doordat de school momenteel praktisch meer dan 100 leerlingen minder heeft is er sprake van een normatieve leegstand. Deze heeft een omvang van ongeveer 600 m2 bvo.*

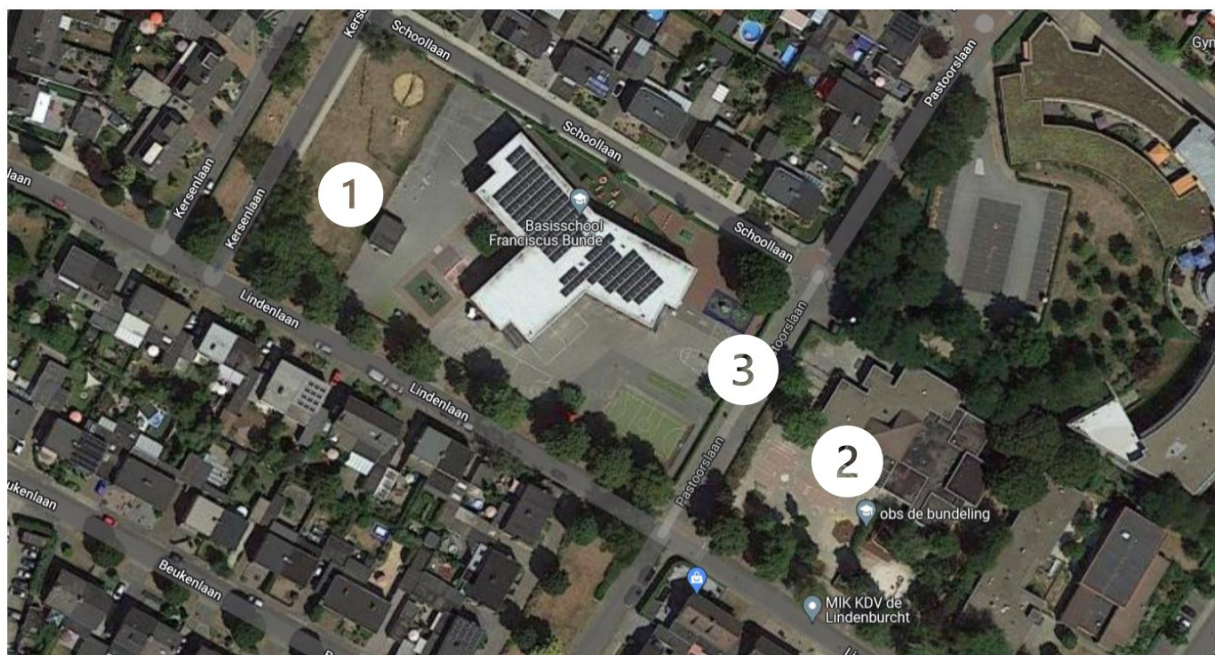
Observaties ten aanzien van verkeer van buiten de kern Bunde.

Uit de gegevens van DUO blijkt dat het aantal leerlingen van buiten de kern Bunde tussen 2017 en 2022 slechts beperkt is toegenomen, van 168 naar 176 leerlingen. Kanttekening is dat de recente groei van ODS De Bundeling wel in belangrijk mate van buiten Bunde afkomstig is. Vanwege de conceptgerichte keuze kan dit verder doorzetten en daarom moet met een beperkte toename van verkeer rekening worden gehouden.

Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 6/12
Van 
Naar Gemeente Meerssen

Analyse



Op bovenstaand plaatsje zijn drie genoemde locaties genummerd. Deze worden met elkaar vergeleken. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Primair: bouw van OBS De Bundeling met een normatieve capaciteit van 200 leerlingen, dat wil zeggen 1200 m² bvo. Uitgangspunt is een compact gebouw van verdiepingen. Vanwege de wenselijkheid om ook Peuteropvang op de school zelf toe te voegen wordt rekening gehouden met een bouwvolume van 1300 m² bvo.
- MIK & PIW groep: 700 m² bvo. Daarvan zullen 600 m² bvo ondergebracht worden in de normatieve overmaat van de Franciscusschool.
- Gymzaal: 480 m² bvo

Nb.: deze uitgangspunten moeten bevestigd worden in een nader onderzoek, waarbij ook de synergie wordt geanalyseerd in het verlengde van de inhoudelijke doelstellingen van het IHP. Dit kan pas verder vorm krijgen als er gezamenlijk projectoverleg tussen schoolbesturen, kindpartner en gemeente.



Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 7/12
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

1. Locatie Kersenlaan

De schets gaat uit inpassing van de school binnen de bestaande bouwcontouren in het bestemmingsplan. Die zijn gehandhaafd als restant van de oude Franciscusschool met als doel om op enig moment bouwvolume te kunnen realiseren, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw of voorzieningen.

De beschikbare ruimte binnen de bouwcontouren aan de Kersenlaan is klein. De realisatie van de school is mogelijk. Aanvullend kan een deel van het kindprogramma van MIK & PIW groep ten behoeve van peuteropvang toegevoegd worden: in deze studie is 1300 m2 bvo ingetekend, verdeeld over twee verdiepingen. Voor realisatie van de gymzaal is onvoldoende ruimte beschikbaar. Deze kan zal niet binnen de bestaande bouwcontouren een plek krijgen. Eventuele herontwikkeling kan later onderdeel worden van de gebiedsontwikkeling aan de Pastoorlaan.



Aandachtpunten:

- De bouwcontouren bieden beperkte ruimte voor een afwijkende positionering. Ook met extra speelruimte (gebouwd mag worden tot vijf meter buiten de contouren) zijn de mogelijkheden beperkt.
- Het plaatsen van De Bundeling op de rand van het bouwvlak veronderstelt dat de buitenspeelruimte voor deze school gezocht moet worden op de speelstraat aan de Kersenlaan. Deze speelstraat is eerder gerealiseerd ter compensatie van verkeersoverlast. Bewoners geven aan dat daarmee waardevolle ruimte voor kinderen verloren dreigt te gaan. Overigens brengt dit aanvullende inrichtingskosten met zich mee.
- Bij het intekenen is de huidige, normatief ruime speelruimte voor de Franciscusschool kunnen ook leiden tot een overdracht van een deel van het speelterrein aan ODS De Bundeling.
- Een beperkende factor is de aanwezigheid van een transformatorhuisje aan de rand van het speelterrein van de Franciscusschool. Deze beperkt de mogelijkheden voor een andere positionering van het gebouw. Verplaatsing van of inpassing in de nieuwe school brengt extra kosten met zich mee maar dit is waarschijnlijk een waardevolle investering omdat daardoor aanvullende architectonische kansen kunnen ontstaan.

Voordelen:

- De locatie biedt ruimte voor een inhoudelijk programma door ook de kinddiensten erbij te betrekken. Het biedt mogelijkheden om de exploitatie van de bestaande Franciscusschool en MIK & PIW groep te verbeteren. Ook ontstaan inhoudelijk betere kansen voor samenwerking in doorlopende leerlijnen conform het IHP;

Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 8/12
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

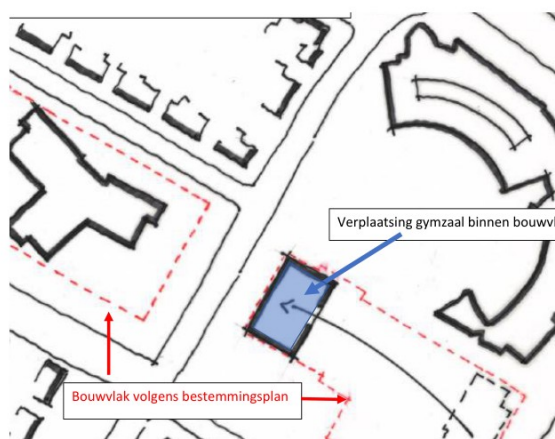
- Gebruik van deze plek maakt het mogelijk om de school te realiseren terwijl de oude Bundeling nog in gebruik is. Daarmee is tijdelijke huisvesting niet nodig. Daarmee worden kosten substantieel beperkt.
- De betrokken locaties voor kinddiensten, school) worden vrijgespeeld voor een gebiedsontwikkeling.
- Het bestemmingsplan staat deze ontwikkeling toe via een beperkte procedure.
- De grond is tegen geringe kosten beschikbaar (te maken) voor de ontwikkeling van de school.

Nadelen:

- Het niet mee (kunnen) verhuizen van de gymzaal naar dit complex is een gemis omdat daardoor de efficiëntie van gymlessen verslechterd (de afstand tot De Bundeling wordt groter. Daarbij gaan de wensen om uitbreiding te realiseren juist primair uit naar de ruimte van de gymzaal;
- De verplaatsing van de school verandert verkeersstromen. Daarvoor zal onderzoek gedaan moeten worden. Daarbij zullen gemeenteraad en burgers verwachten dat zij daar intensief bij betrokken worden. Daardoor geldt weliswaar dat de bouwvergunning snel verstrekt kan worden maar dat de samenwerking met de burgers toch vertragend gaan werken. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt primair bij de gemeente.

2. Realisatie van De Bundeling op de huidige locatie

Bijgaande schets gaat uit van nieuwbouw binnen de huidige bouwcontouren van de school. In de tekening is een bouwvolume van 1300 m² bvo ingetekend. Zichtbaar is dat er voldoende ruimte resteert om ook een compacte combinatie te maken met een nieuwe gymzaal. Nb.: Het ligt voor de hand om ook in deze locatie vast te houden aan de mogelijkheid om de kinddiensten te verplaatsen naar de Franciscusschool. Dit beperkt het bouwvolume en ook de kosten voor de partners worden geminimaliseerd.



Aandachtspunten:

- De bouwcontouren bieden voldoende ruimte voor een goede positionering. Zeker met de extra speelruimte (gebouwd mag worden tot vijf meter buiten de contouren) zijn er goede mogelijkheden om tot een optimaal ruimtegebruik te komen.
- De locatie biedt ruimte voor een samengesteld programma. Daarbij ligt het voor de hand om te kiezen voor een combinatie met gymnastiek. Kinddiensten kunnen ook in dit scenario worden verplaatst naar de Franciscusschool.

Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 9/12
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

Voordelen:

- Het bestemmingsplan staat ontwikkeling toe via een beperkte ruimtelijke procedure.
- Deze oplossing heeft het vertrouwen van de buurt.
- In grote lijnen blijven de verkeersstromen gelijk. Eventuele veranderingen zullen met name voortvloeien uit de verplaatsing van de kinddiensten naar de Franciscusschool en zijn beperkt.
- De keuze voor deze locatie maakt het mogelijk om de buitenvoorzieningen (speelplek en ecologische inrichting daarvan) vergaand in stand te houden.

Nadelen:

- De betrokken locaties (kinddiensten, gymzaal en school) worden slechts beperkt vrijgespeeld. Er is ruimte om tot een inpassing van woningen en uitbreiding van De Wilgenhof te komen maar er is geen sprake van een vrij speelveld.
- Gebruik van deze plek veronderstelt dat gedurende de bouw tijdelijke huisvesting voor De Bundeling aan de orde is. Daarmee worden kosten substantieel hoger.
- MIK & PIW groep heeft een voorkeur om als brug tussen de beide scholen te functioneren. Daardoor kan in beide richtingen met doorlopende leerlijnen extra aandacht worden gegeven aan kinderen. Deze verbinding wordt gezocht in de leeftijdsgroep 0-6 jaar. Deze is voor de Franciscus aan de andere zijde van de school geconcentreerd. Herontwikkeling van De Bundeling op de bestaande locatie is daardoor nadelig (kanttekening: een herinrichting van de Franciscusschool kan hier een oplossing bieden).

3. Locatie Pastoorslaan

Vanuit de gemeenteraad is de suggestie gedaan om de nieuwe De Bundeling te realiseren op de Pastoorslaan. Er is daar voldoende ruimte om een integraal programma te ontwikkelen, waar de school en de gymzaal onderdeel van uitmaken. Het ligt voor de hand om ook in deze situatie vast te houden aan de mogelijkheid om de kinddiensten te verplaatsen naar de Franciscusschool.

Voordelen:

- Gebruik van deze plek maakt het mogelijk om de school te realiseren terwijl de school in gebruik blijft. Daardoor kan tijdelijke huisvesting worden voorkomen. Daarmee worden kosten substantieel beperkt.
- De korte verplaatsing van de school houdt de bestaande verkeersstromen (via de Lindenlaan en de Pastoorslaan (kiss-and-ride) op hoofdlijnen overeind.
- De huidige betrokken locaties (gymnastiek, kinddiensten, school) worden vergaand vrijgespeeld voor gebiedsontwikkeling.

Nadelen:

- De locatie biedt geen recht om te bouwen. Het bestemmingsplan zal gewijzigd moeten worden om de mogelijkheid te krijgen om te bouwen. Dat kost extra tijd (afhankelijk van de acceptatie door de buurt) en is nader te onderzoeken. Daarbij maakt de verplaatste



Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 10/12
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

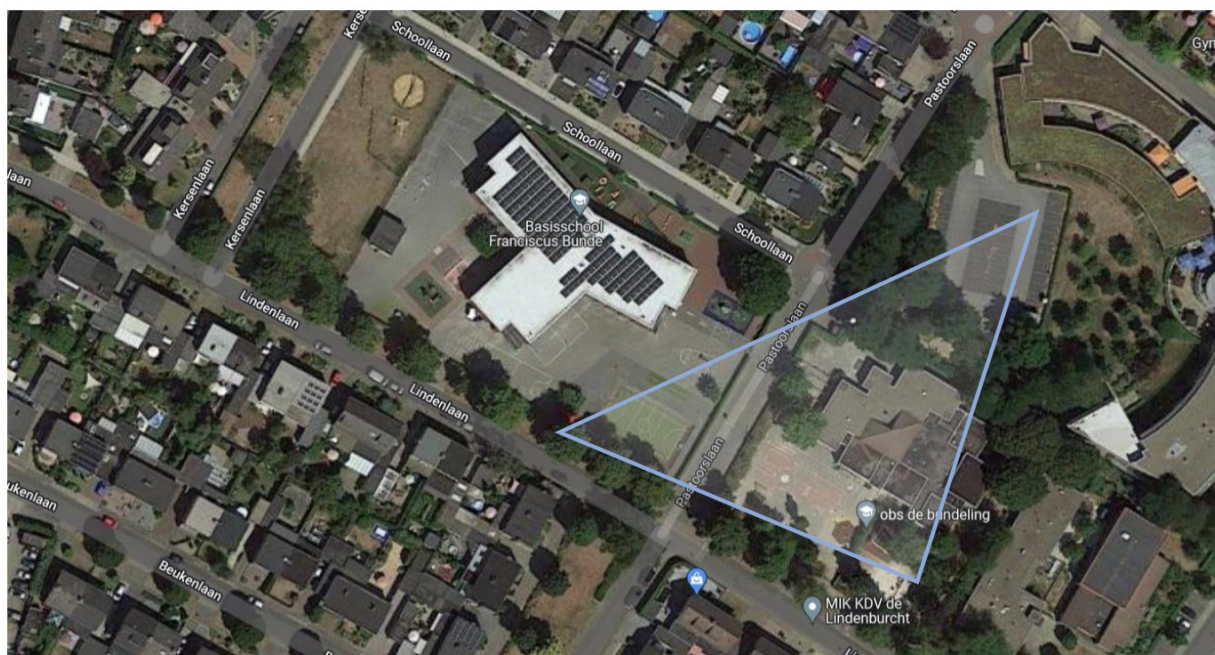
school in ieder geval deel uit van het herontwikkelingsgebied en beperkt op voorhand de kansen om daar woningen of voorzieningen te plannen. Het heeft invloed op het potentieel van het restgebied.

- De Pastoorslaan heeft ondergrondse infrastructuur met in ieder geval riolering, gas, water en elektriciteit. Daar kan niet overheen worden gebouwd. Te onderzoeken is of deze infrastructuur in technisch opzicht verplaatst kan worden (bijvoorbeeld vanwege afschot van riolering). In ieder geval zijn met verplaatsing forse kosten gemoeid.
- MIK & PIW groep heeft een voorkeur om als brug tussen de beide scholen te functioneren. Daardoor kan in beide richtingen met doorlopende leerlijnen extra aandacht worden gegeven aan kinderen. Deze verbinding wordt gezocht in de leeftijdsgroep 0-6 jaar. Deze is voor de Franciscus aan de andere zijde van de school geconcentreerd. Herontwikkeling van De Bundeling op de bestaande locatie is daardoor nadelig (kanttekening: een herinrichting van de Franciscusschool kan hier een oplossing bieden).
- Het ligt dan ook voor de hand om de herpositionering van de school op de Pastoorslaan in de gehele gebiedsontwikkeling mee te nemen om tot een optimale invulling van het terrein te komen. Ook dit zal leiden tot een wijziging van het bestemmingsplantraject en daarbij ontstaat een complexe en tijdrovende opgave (3-5 jaar) maar dit biedt ook de kans om het complex optimaal ten opzichte van de woningen en andere voorzieningen te positioneren.

Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 11/12
Van 
Naar Gemeente Meerssen

Alternatief: Zoekgebied Pastoorlaan / Lindenlaan



Voorstel:

Te overwegen is om in plaats van een locatiekeuze voor 2 (herbouw op de bestaande locatie) of 3 (ontwikkeling op de Pastoorlaan) meer direct te analyseren welke oplossing aan deze zijde van het spectrum het best recht doet aan de wensen en behoeften. Daardoor kunnen de nadelen worden omzeild en een optimale samengestelde locatie worden gezocht, die antwoord biedt op alle vragen:

Mogelijke aangepaste opdracht

Realiseer een compacte integrale inpassing van een nieuwe ODS De Bundeling en hanteer daarbij de volgende uitgangspunten:

- Bouw een nieuwe ODS De Bundeling met een normatieve (en limitatieve) capaciteit voor 200 leerlingen, dat wil zeggen 1200 m2 bvo. Vanwege de wenselijkheid om peuteropvang op de school zelf toe te voegen dient een bouwvolume van 1300 m2 bvo als uitgangspunt. Te realiseren is een compact gebouw van verdiepingen. Daaromheen moet ruimte zijn/ontstaan voor een ruime groene, natuurlijke speelruimte. Nb.: probeer door slimme ruimtelijke keuzes (gebruik maken van de vrije ruimte (bijvoorbeeld langs de Pastoorlaan of het huidige speelterrein van ODS De Bundeling) tijdelijke huisvesting tot een minimum te beperken.
- Bouw een nieuwe gymzaal van 480 m2 bvo in de onmiddellijke omgeving van zowel de basisschool ODS De Bundeling en de Franciscusschool. Voor de realisatie van een gymzaal kan de locatie Kersenlaan overwogen worden.



Memo

Datum 1 april 2021
Betreft Analyse Bundeling
Pagina 12/12
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

- Pas de gevraagde ruimte voor MIK & PIW groep (tussen 550 en 750 m2 bvo) zoveel mogelijk in de normatieve leegstand van de Franciscusschool in.
- Ontwikkel de ruimte zo dat er een natuurlijke verbetering ontstaat van de verkeersafwikkeling in het gebied. Daarbij dient rekening te worden gehouden met een toestroom vanuit het voedingsgebied buiten Bunde van tussen de 175 en 200 kinderen.
- Beoordeel bij elk voorstel ook de mogelijkheid om door aanpassingen van de Franciscusschool de samenhang in het gebied en de integratie van voorzieningen te verbeteren (maatregelen in het gebouw, inpassing van voorzieningen, openstelling van het speelterrein).
- Ontwikkel een aanpak, waarbij een slimme tijdsfasering mogelijk is, waarbij de verschillende stappen met minimale maatschappelijke kosten kunnen worden gerealiseerd.

Nb.: deze uitgangspunten moeten bevestigd worden in een nader onderzoek, waarbij ook de synergie wordt geanalyseerd in het verlengde van de inhoudelijke doelstellingen van het IHP. Dit kan pas verder vorm krijgen als er gezamenlijk projectoverleg tussen schoolbesturen, kindpartner en gemeente.

Notabene: Door de gemeenteraad is geopperd om de school te realiseren op een alternatieve locatie binnen de kern Bunde. Daarbij werd gekeken naar de sportvelden. Deze locatie biedt weliswaar voldoende ruimte en maakt ruimte vrij voor gebiedsontwikkeling in de omgeving van de huidige schoollocatie. Er zijn echter belangrijke beleidsmatige nadelen:

- Inhoudelijk: In het IHP is afgesproken dat er op het niveau van de kern synergie tussen scholen en kinddiensten wordt gezocht. Verplaatsing van één van beide scholen naar een andere plek leidt ertoe dat deze mogelijke samenwerking (in het voordeel van het kind) verloren gaat en zal daardoor tot bezwaren leiden bij de betrokken partners;
- Financieel-economisch: Verplaatsing betekent dat sommige voorzieningen dubbel gerealiseerd moeten worden en dat de kansen voor samenwerking en gedeeld ruimtegebruik beperkt worden. Voor alle partijen leidt dat tot hogere kosten (investeringen, exploitatie van gebouwen, exploitatie van dienstverlening, personeel);
- Op de betreffende locatie zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Dat kost extra tijd. Vanwege de complexiteit, inspraak, betrokken partijen, eventuele bezwaren) kan de doorlooptijd substantieel langer zijn.

Deze optie zal vanwege de beleidsmatige nadelen niet verder onderzocht worden.