

Van: [redacted]@rogroep.nl>
Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 14:26
Aan: [redacted]@meerssen.nl>
Cc: [redacted]n@meerssen.nl>; [redacted]@rogroep.nl>
Onderwerp: Kort_memo_Ruimtelijke_Situatie
Bijlage(n): Kort_memo_Ruimtelijke_Situatie.pdf

Beste [redacted]

Bijgevoegd de memo

(ik ben maandag graag aanwezig als daar behoefte aan is)
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
RO groep
Postbus 3086, 6202 NB Maastricht
Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht
T [redacted], M [redacted]
[redacted]@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep
van waardevol
naar waardevast





Memo

Datum 11 oktober 2022
Betreft Samengevat Advies
Pagina 1/3
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

Optie 1: Herbouw Bundeling/MIK & PIW groep binnen bouwcontouren Franciscusschool

Eerder heeft RO groep een basistekening ontwikkeld (zie figuur), waarbij De Bundeling en kinddiensten binnen het bestemmingsplan aangebouwd worden AAN de Franciscusschool:

- Voordeel 1: (snel) realiseerbaar, want
 - er is slechts beperkt bezwaar mogelijk;
 - tijdelijke huisvesting is niet noodzakelijk;
- Voordeel 2: Er ontstaat ruimte voor ontwikkeling van sport (binnen de contouren van De Bundeling) en daarna voor woningbouw.
- Nadeel 1: Omdat er nog nooit een inhoudelijk gesprek heeft plaatsgevonden, is er geen draagvlak bij de Franciscusschool voor inpassing van een substantieel deel van de ruimtevraag van MIK & PIW groep;
- Nadeel 2: Daardoor bestaat het risico dat samenwerking niet tot stand komt en en het te realiseren bouwvolume te groot wordt voor de betreffende vlek;
- Nadeel 3: Ook MIK & PIW groep en kom Leren hebben (nog) geen beeld over de mogelijke inhoudelijke en ruimtelijke consequenties. Met name het handhaven van een eigen gezicht en de ruimtelijke invulling voor spelen wordt als risicovol beschouwd.
- Nadeel 4: Indien het proces van samenwerking tussen MIK & PIW groep en de scholen (plus het delen van ruimte) uiteindelijk niet slaagt, dan leidt dat tot vertraging in de realisatie. Optie 2 is dan de enige resterende optie.
- Nadeel 5: De compacte bouwmassa levert ook risico's op voor het inhoudelijke "gewone" onderwijsproces. Het inrichten van de gebouwen in deze compacte omgeving kan leiden tot ongewenste verstoringen. De mogelijkheden om eventuele vraagstukken op te lossen zijn (zeer) beperkt door de kleine marges. Belangrijkste vraagstuk is de kokervorming tussen de beide scholen.

Advies: de procesmatige risico's in deze optie zijn onaanvaardbaar groot. Geadviseerd wordt om deze optie te verwerpen.





Memo

Datum 11 oktober 2022
Betreft Samengevat Advies
Pagina 2/3
Van [REDACTED], [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

Optie 2: Herbouw op de bestaande locatie

Eenvoudigste optie is nieuwbouw voor De Bundeling, samen met MIK & PIW groep, op de bestaande locatie. Relevante afwegingen:

- Voordeel: (snel) Realiseerbaar
 - MIK & PIW groep en kom Leren werken al prima samen;
 - Realisatie past binnen het bestemmingsplan.
 - Het is voor omwonenden een vertrouwde situatie;
- Nadeel 1: Er is geen inhoudelijke school samenwerking (tegen de intenties in het IHP) en lost de bestaande fragmentatie in het aanbod slechts beperkt op.
- Nadeel 2: Er wordt minimaal of geen gebruik gemaakt van de overmaat van de Franciscusschool.
- Nadeel 3: Er resteert zonder wijziging van het bestemmingsplan geen ruimte voor herontwikkeling van twee gymzalen.
- Nadeel 4: Er resteert geen (of zeer beperkt) ruimte voor woningbouw.
- Nadeel 5: Bij herontwikkeling op de bestaande plek is een bedrag van € [REDACTED] aan bijkomende kosten te verwachten vanwege tijdelijke huisvesting.

Nb2: Kanttekening ten aanzien van "snel" is dat tijdelijke huisvesting geregeld moet worden. Ook daarvoor gelden procedurele voorwaarden, die kunnen vertragen.

Nb.: Te overwegen in deze optie is om herhuisvesting MIK & PIW groep buiten beschouwing te laten en deze organisatie in het bestaande gebouw te laten. Er ontstaat immers toch noch ruimte voor woningbouw, noch voor de in het IHP afgesproken samenwerking.

Optie 3: Herinrichting plangebied (bestemmingsplanwijziging)

Eerder is door RO groep een eerste tekening gemaakt van een herinrichting van het plangebied. Daarvoor was draagvlak bij alle partners. Gezien de gewenste inhoudelijke samenwerking tussen de partners en de ruimtelijke kansen en bedreigingen (verkeer, geluid, water, kabels en leidingen, acceptatie en draagvlak bij de buurt) ligt het voor de hand om te besluiten tot één nieuw bestemmingsplan voor het gehele plangebied, ingesloten door Schoolstraat, Wilgenlaan, Lindenlaan en de Kersenlaan. Inhoudelijke samenwerking in het schooldomein kan parallel lopen aan de ruimtelijke studie. Daarbij ligt het in de rede om aan de voorkant in de opdracht (voldoende) ruimte voor woningbouw te claimen. Van belang is om de ruimtelijke opties voor de indeling van het scholen- en sportcluster zo lang mogelijk open blijven.

- Voordeel 1: Ruimte om tot een optimale ruimtelijke inpassing te komen van scholen, kindpartners en sport. Dit kan tot één samenhangend complex leiden maar laat ruimte voor andere oplossingen.
- Voordeel 2: Gedurende de tijd voor ruimtelijke procedures kunnen de partners werken aan een inhoudelijke synergie en een ruimtelijk concept, die in het voordeel is van zowel de partners zelf als van de kinderen en hun ouders (relatie met het IHP).
- Voordeel 3: Er ontstaat ruimte om voor de kern Bunde te komen tot een inpassing van voldoende nieuwe woningbouw (appartementen) in het gebied;
- Voordeel 4: Er ontstaat ruimte om ook goed rekening te houden met de belangen van omwonenden (verkeerscirculatie, waterbuffering, geluid);
- Nadeel 1: De Bundeling heeft vanuit zorgplicht recht op nieuwe huisvesting. De proceduredtijd



Memo

Datum 11 oktober 2022
Betreft Samengevat Advies
Pagina 3/3
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

werkt dan echt in het nadeel van goed onderwijs daar. Deze aanpak vereist dat met kom Leren overeenstemming is over de vertraging door deze procedure. Intussen zal de school ruimte moeten worden geboden (bijdrage in investering) om het onderwijs op orde te houden.

- Nadeel 2: De tijd, die een dergelijke procedure vergt is onzeker.

Nb.: Eerder is geopperd om eerst een "kleine" bestemmingsplanwijziging toe te passen voor de school en later een tweede voor gymzalen en wonen. Dit is af te raden: vanwege de tussentijdse invoering van de omgevingswet is rekening te houden met twee uitvoeringsregiems en (dus) met verschillende procedures en voorwaarden. De vraag is dan of beide afzonderlijk zullen worden behandeld. Rechter en omwonenden zullen zich bij besluitvorming rondom de scholen realiseren dat er een vervolg zal zijn.

