

Van: [redacted]@rogroep.nl>
Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 10:19
Aan: [redacted]@meerssen.nl>; [redacted]@meerssen.nl>;
[redacted]@meerssen.nl>
CC: [redacted]@rogroep.nl>
Onderwerp: Stand van Zaken oktober besluitvorming Bunde
Bijlage(n): Stand_van_Zaken_oktober_besluitvorming.pdf

Beste mensen

Ik heb het op me genomen om samen met [redacted] de informatie nog een keer te rangschikken. Dat is met name belangrijk vanwege de ruimtelijke consequenties (ik denk dat het goed is dat [redacted] hier van op de hoogte is). Onderstaand vinden jullie ons advies. Deze komt uit de bijgevoegde notitie, de uitwerking en analyse van de stand van zaken vinden daar.

Ik denk dat het goed is dat de gemeente hier een principiële keuze in maakt voordat vervolggesprekken plaatsvinden met de schoolbesturen. Ik stel voor dat we daar op korte termijn het gesprek over voeren. Ik stel voor dat de gemeente [redacted] dat initieert.

Advies

- Herbouw van De Bundeling met MIK & PIW groep op de huidige locatie van de school (optie 2) is de snelste en de eenvoudigste mogelijkheid. Kanttekening is dat in de praktijk geen ruimte resteert voor woningbouw. Ook is deze optie een dure vanwege tijdelijke huisvesting van de school en een toegenomen bouwvolume. Ook sluit deze op onderdelen niet aan bij eerder geformuleerde afspraken in het IHP.
- Elke andere oplossing vraagt nadere studie naar (1) inhoudelijke samenwerking tussen de partners en (2) ruimtelijke kansen en bedreigingen (verkeer, geluid, water, kabels en leidingen, acceptatie en draagvlak bij de buurt). Gezien de complexiteit van deze afwegingen ligt het dan 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 dan 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. Ook is het van belang om de ruimtelijke opties voor de indeling van het scholen- en sportcluster zo lang mogelijk open blijven in afwachting van de te voeren inhoudelijke gesprekken. De eerste contouren voor een mogelijke gebiedsindeling heeft RO groep gedaan en deze studie kunnen we graag doorzetten.
Nb1: De gemeente kan in deze keuze de bepalende partij zijn vanwege (1) haar ruimtelijke belang om woningbouw te realiseren en (2) haar taak om de gemaakte IHP-afspraken ook te implementeren.
Nb 2: Randvoorwaarde is dat de maatschappelijke partners op voorhand instemmen (bij voorkeur schriftelijk) met de intenties van de samenwerking en het daarmee gemoeide proces.

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





Memo

Datum 5 oktober 2022
Betreft Stand van Zaken Besluitvorming
Pagina 1/5
Van [REDACTED], [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

Uitgangspositie Gemeente Ruimtelijk Belang

RO groep en [REDACTED] en [REDACTED] hebben gesproken over de ruimtelijke situatie rondom de nieuwe ontwikkeling van De Bundeling. Doel was om de ruimtelijk-zakelijke belangen van de gemeente te bespreken en de consequenties van keuzes te analyseren. In grote lijnen zijn de volgende aandachtspunten besproken.

1. De eerder als voorkeurslocatie genoemde Kersenlaan is op grond van eerdere gesprekken met de wijk door het (oude) college als bouwoptie ingetrokken. In een zorgvuldige analyse is daarna gekeken naar de resterende opties. Deze waren (1) herbouw op de bestaande locatie, (2) aanbouw aan de Franciscusschool en (3) nieuwbouw op de huidige pastoorlaan.
2. Gemeente, schoolbesturen en MIK & PIW groep hebben in een zorgvuldig traject de voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw van De Bundeling direct aangesloten aan de Franciscusschool. Daarbij gelden de volgende aantekeningen:
 - MIK & PIW groep fungeert als brug tussen de beide scholen, zowel vanwege een aanvullend aanbod in beide scholen als om een flexibele buffer te kunnen zijn bij verschuivende leerlingenvraag.
 - Op basis van een inschatting van het te bouwen volume op hoofdlijnen is onderzocht of de aanbouw gerealiseerd kan worden binnen de bouwcontouren op het terrein van de Franciscusschool. Dit zou (gebouwelijk) passen bij de bouw van de nieuwe school haaks op de Franciscusschool. Deze optie is in eerste instantie afgewezen door partners vanwege de impact op de speelruimte voor beide scholen.
 - Op basis van een eerste schets van RO groep is daarna de voorkeur uitgesproken uit naar een uitbreiding in het verlengde van de Franciscusschool. Daarvoor is dan wel (1) een bestemmingsplanwijziging aan de orde en (2) een verplaatsing van leidingen noodzakelijk. Beide hebben een zowel een financiële als een procedurele impact die in kaart moet worden gebracht.
 - Verschillende partijen hebben daarbij verschillende belangen: De Franciscusschool hecht aan continuïteit van haar eigenheid en aan een goed functionerende school. MIK & PIW groep wil een eigen rol/positie in een complementair aanbod en Kom leren wil dat de gemeente aan zorgplicht voldoet en snel een nieuwe school realiseert.
 - Gedurende het traject zijn in overleg met de buurt aandachtspunten verzameld, die in elke oplossing beantwoord moeten worden: (1) wateroverlast aan de zijde van de Schoolstraat, (2) geluidsoverlast vanwege door spelende kinderen en (3) verkeersoverlast door kiss-and-ride activiteiten van ouders.
3. Kom Leren accepteert vertraging van realisatie van de eigen school als wordt aangetoond dat dat traject haalbaar en de vertraging beperkt is (gedacht wordt aan 1 jaar). De gemeente heeft aangegeven dat de bijkomende kosten overzichtelijk moeten zijn, waarbij zowel gekeken wordt naar tijdelijke huisvesting als verplaatsing van leidingen.
4. De leidingen in de Pastoorlaan liggen in twee stroken aan weerszijden van de weg. Een kleine verplaatsing van met name de watergerelateerde leidingen (riool en drinkwater) kost in de orde van grootte van [REDACTED]. De gemeente schat op grond van eigen onderzoek de kosten voor tijdelijke huisvesting bij nieuwbouw van De Bundeling op de huidige plek op [REDACTED].



Memo

Datum 5 oktober 2022
Betreft Stand van Zaken Besluitvorming
Pagina 2/5
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

In eerste instantie gold de Kersenlaan als voorkeurslocatie van de gemeente. **De gemeente en maatschappelijke partners (zorgcentrum Wilgenhof) hadden er zakelijk belang bij dat binnen een overzichtelijke tijdspanne de ruimte van gymzalen en MIK & PIW groep ter beschikking komt voor woningbouw. Deze maatschappelijke behoefte is er nog steeds.** In de schets van RO groep is voldoende ruimte voor ongeveer 21 appartementen in een groene, ruimtelijke setting.

Analyse

- Realisatie van De Bundeling (nu) en woningbouw (later) vraagt voor het gehele gebied (Franciscusschool én gymzaal/MIK & PIW groep) een nieuwe bestemming. Daarbij kan in juridisch-technisch opzicht gekozen worden voor één procedure voor het gehele gebied of voor twee losse procedures.
- Indien gekozen wordt voor twee procedures dan vallen die (waarschijnlijk) onder twee verschillende wijzigingsregiems vanwege de invoering van de omgevingswetgeving per 1 januari 2023. Dat kan in de uitvoering complex zijn omdat met verschillende procedures rekening moet worden gehouden.
- De vraag kan worden gesteld of twee volgtijdelijke bestemmingsplanwijzigingen als twee afzonderlijke procedures zullen worden beschouwd (door rechter en betrokkenen). Beide kunnen elkaar dan ook beïnvloeden: omwonenden zullen zich bij besluitvorming rondom de scholen realiseren dat er een vervolg aan de orde kan zijn voor woningbouw.
- Dat kan er voor schoolbesturen voor zorgen dat er materieel sprake is van één gebiedsontwikkeling en een navenante doorlooptijd (van minimaal 2 jaar).
- Uitgangspunt is dan dat er een visie op de woningbouwontwikkeling en de ruimtelijke inplanning van voorzieningen moet zijn. Dat vraagt een complete (ook financiële) analyse.

Conclusie

Het lijkt in het belang van alle partijen als de nieuwe Bundeling aan Franciscusschool wordt gerealiseerd binnen het bestemmingsplan. Daarom is het wenselijk om deze optie opnieuw te bespreken. De gemeente biedt extra zakelijke opties voor vervolgesprekken:

- In elke oplossing moet voor de Franciscusschool een goed "eigen" gebouw over blijven. Waar dit onder druk komt, is te onderzoeken of ruimte gecompenseerd kan worden. Onderdeel daarvan kan zijn om de ingang te verplaatsen naar de zijde van de Kersenlaan. Daarbij kan het terrein tussen de school en de woningen van de Kersenlaan beschikbaar komen voor speelterrein en/of Kiss-and-Ride. In die laatste optie wordt de verkeersstroom voor de Franciscusschool gesplitst van De Bundeling.
- In elke oplossing moet (ook financieel) ruimte zijn voor de waterproblematiek (riolering/afwatering, geluidsproblematiek);
- Gemeente wil in één besluitvormingstraject ook de verplaatsing van de gymvoorziening organiseren door onmiddellijk ook (passend binnen de contouren van De Bundeling) twee gymzalen te realiseren.

Memo

Datum 5 oktober 2022
Betreft Stand van Zaken Besluitvorming
Pagina 3/5
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

Gesprek met INNOVO en MIK & PIW groep

In een eerste gesprek tussen RO groep (namens de gemeente), INNOVO en MIK & PIW groep zijn (a) de consequenties besproken van een in- respectievelijk aanpassing van Kinddiensten en De Bundeling bij de Franciscusschool en (b) de optie om te bezien of realisatie binnen de bouwcontouren haalbaar is.

Ad a. Partijen stellen vast dat er nog geen enkele basis ligt voor samenwerking in een meer geïntegreerde vorm van onderwijs en kinddiensten. Dit vraagt intensieve gesprekken over visie op onderwijs, op het kind en op dienstverlening. Deze gesprekken vragen breder overleg tussen de beide scholen en de kindpartner. Gevolgtrekkingen voor het proces:

- Er moet vertrouwen ontstaan op het niveau van de directeuren. Ook de teams moeten elkaar leren kennen. Eerdere pogingen van beide zijden hebben nooit tot dit gesprek geleid.
- Huisvesting onder één dat kan samenwerking verbeteren maar druk om snel een gebouw te ontwikkelen kan het vertrouwen ook onder druk zetten en het proces laten mislukken.
- Een gebouw moet het resultaat zijn van een inhoudelijk gesprek. Inhoudelijke keuzes (ook voor de Franciscusschool) kunnen alleen een positief resultaat hebben als de uitgangspunten kloppen. Dit gesprek vraagt duidelijkheid over samenwerking en flexibiliteit en een definitie van de ruimtelijke voorwaarden.

Nb.: Innovo herbevestigt de intentie om de benedenverdieping aan de oostzijde (richting Pastoorslaan) beschikbaar te maken.

- Partijen zijn het eens dat samenwerking en samenleving kansrijk is en voor de kinderen een toegevoegde waarde heeft. Het vraagt echter wel tijd.

MIK & PIW groep heeft toegezegd een eerste inhoudelijke kennismakingsgesprek op directeursniveau te organiseren als eerste aanzet voor betere samenwerking op locatieniveau.

Ad b. Op deze optie werd negatief gereageerd omdat er eerder andere afspraken zijn gemaakt. Belangrijker was dat de eerder geconstateerde problematiek overeind: (1) de beschikbare speelruimte voor De Bundeling wordt beperkt (hoewel dit kan worden opgelost door de ruimte aan de Kersentuin mee te nemen in de afwegingen), (2) de concentratie van spelen met onderwijs in de tussenruimte tussen twee scholen leidt tot geluidsoverlast. Aanvullend werd vastgesteld dat aanpassingen afbreuk kunnen doen aan de kwaliteit van het schoolgebouw.

RO groep heeft de suggestie gedaan om een compacte volumestudie door een gespecialiseerd architect uit te voeren. Zo zou de ontwerper van het bestaande gebouw, P&T-architecten, kunnen helpen om tot goede afwegingen te komen.

Analyse RO groep

Er lijkt geen draagvlak voor verder onderzoek om binnen de bestaande bouwcontouren bij de Franciscus) te opereren. **Advies is om deze optie niet verder te onderzoeken.** Als kanttekening geldt dat de plek aan de Kersenlaan door de gemeente eerder van tafel is gehaald. Daar lijkt binnen de bouwcontouren meer ruimte om tot een passende oplossing te komen.



Memo

Datum 5 oktober 2022
Betreft Stand van Zaken Besluitvorming
Pagina 4/5
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

Wat resteert zijn de beide eerder besproken opties

Optie 1: Het eerder afgesproken basisconcept om nieuwbouw AAN de Franciscusschool te realiseren maar buiten de bouwcontouren (lees: bestemmingsplanwijziging). Relevante afwegingen:

- INNOVO (en de Franciscusschool) is bereid om overtollige ruimte binnen het schoolgebouw en daaraan gerelateerde buitenruimte beschikbaar te stellen aan MIK & PIW groep en De Bundeling.
- Om tot een inhoudelijke inpassing te komen dient een gesprek over inhoud plaats te vinden, waarbij ook (aan de andere zijde) De Bundeling nodig is (voor afstemming van diensten).
- Samenwerking tussen scholen en kindpartners kan het te bouwen volume beperken. Het vertrouwen om daar snel relevante en vertrouwenwekkende stappen in te maken is nu (nog) beperkt.
- Voor het inhoudelijke gesprek over samenwerking moet de tijd worden genomen. Deze tijd kan gevonden worden tijdens de periode om te komen tot een nieuw bestemmingsplan (minimaal 1 jaar). Daarbij kan de uitkomst van deze gesprekken zijn dat er slechts een oppervlakkige samenwerking ontstaat tussen de drie partners, waardoor de relevantie van een samenwerking in één complex daalt.
- Verplaatsing van de watergerelateerde leidingen kost in de orde van grootte van [REDACTED]. Daarbij is aan te tekenen dat de extra bouwruimte, die daardoor ontstaat, beperkt is (potentiële rooilijn schuift in eerste instantie slechts ongeveer 4 meter op want daar ligt een gasleiding en kabels).

Optie 2 blijft de (afgesproken) optie om nieuwbouw voor De Bundeling en MIK & PIW groep, te realiseren op de bestaande locatie. Relevante afwegingen:

- Gebouwd kan worden binnen bestemmingsplan van de bestaande school en (dus) binnen de bouwcontouren. Daarmee is de gewenste versnelling gerealiseerd. Het is ook voor veel omwonenden een vertrouwde situatie en zal maatschappelijke steun krijgen.
- De gewenste inhoudelijke schooloverstijgende samenwerking krijgt slechts beperkt vorm. Dat handhaaft het verbrokkelde aanbod in de kern en is dus inhoudelijk een mindere oplossing voor de kinderen en ouders. Ook voor MIK & PIW groep is dit een inferieure oplossing.
- Het te realiseren bouwvolume neemt toe. Er wordt slechts beperkt gebruik gemaakt van de overmaat van de Franciscusschool.

Nb.: Alternatief kan zijn om MIK & PIW groep buiten beschouwing te laten en deze organisatie in het bestaande gebouw te laten, als de ruimte voor woningbouw niet ontstaat. Dat laat de bestaande verhoudingen intact. Dit doet afbreuk aan de eerder in het kader van het IHP gemaakte afspraken.

- Er ontstaat door het grote bouwvolume onvoldoende ruimte binnen de bouwcontouren van De Bundeling en MIK & PIW groep om daar tot een combinatie met herontwikkeling van twee gymzalen te komen. Deze zullen dus (later) nieuw gebouwd moeten worden op de huidige plek van gymzaal en MIK & PIW groep. Daardoor is er geen ruimte om daar tot woningbouw te komen.

Nb.: Bouwruimte voor woningbouw kan ontstaan door een nieuwe gymvoorziening binnen de bestaande contouren aan de zijde van de Franciscusschool te realiseren. Gezien het benodigde



Memo

Datum 5 oktober 2022
Betreft Stand van Zaken Besluitvorming
Pagina 5/5
Van [REDACTED]
Naar Gemeente Meerssen

oppervlak is ligt dan een plek aan de zijde van de Kersenlaan voor de hand. Deze ontwikkeling zal door de bewoners als terugkomen op eerder gedane toezeggingen worden beschouwd.

- Bij herontwikkeling op de bestaande plek is een bedrag van [REDACTED] aan bijkomende kosten te verwachten vanwege tijdelijke huisvesting.

Advies

- Herbouw van De Bundeling met MIK & PIW groep op de huidige locatie van de school (optie 2) is de snelste en de eenvoudigste mogelijkheid. Kanttekening is dat in de praktijk geen ruimte resteert voor woningbouw. Ook is deze optie een dure vanwege tijdelijke huisvesting van de school en een toegenomen bouwvolume. Ook sluit deze op onderdelen niet aan bij eerder geformuleerde afspraken in het IHP.
- Elke andere oplossing vraagt nadere studie naar (1) inhoudelijke samenwerking tussen de partners en (2) ruimtelijke kansen en bedreigingen (verkeer, geluid, water, kabels en leidingen, acceptatie en draagvlak bij de buurt). Gezien de complexiteit van deze afwegingen ligt het dan 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 dan 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. Ook is het van belang om de ruimtelijke opties voor de indeling van het scholen- en sportcluster zo lang mogelijk open blijven in afwachting van de te voeren inhoudelijke gesprekken. De eerste contouren voor een mogelijke gebiedsindeling heeft RO groep gedaan en deze studie kunnen we graag doorzetten.

Nb1: De gemeente kan in deze keuze de bepalende partij zijn vanwege (1) haar ruimtelijke belang om woningbouw te realiseren en (2) haar taak om de gemaakte IHP-afspraken ook te implementeren.

Nb 2: Randvoorwaarde is dat de maatschappelijke partners op voorhand instemmen (bij voorkeur schriftelijk) met de intenties van de samenwerking en het daarmee gemoeide proces.