

project
Landgraaf, vervangende
nieuwbouw Charlemagne Col-
lege Eijkhagen

datum
3 maart 2022

opdrachtgever
HEVO B.V.

projectnummer
P04090

opgesteld door
DB, GW

i.a.a.
HLe

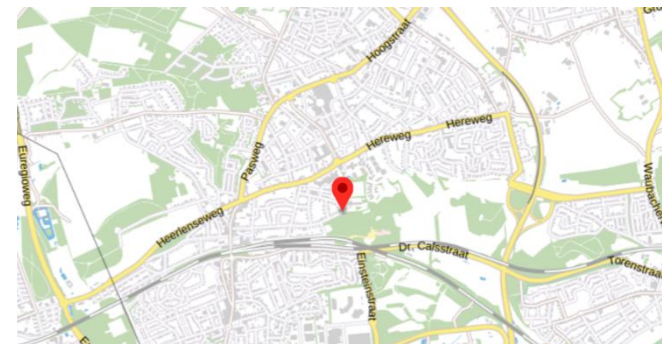
BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Behoeftteonderbouwing vervangende nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen te Landgraaf

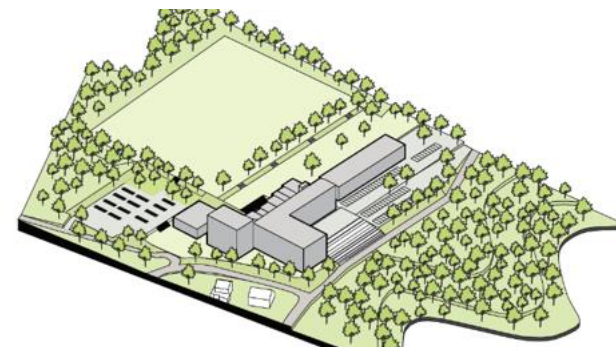
Aanleiding

Er zijn plannen om het bestaande gebouw van het Charlemagne College Eijkhagen (hierna: het College) te slopen en op het perceel ten noorden van de huidige locatie te herbouwen. De nieuwe locatie wordt nu nog gebruikt als sportveld.

De beoogde ontwikkeling is binnen de huidige beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg' (vastgesteld 27-06-2013) niet toegestaan. Het realiseren van het beoogde nieuwbouwplan is strijdig met de regels behorende bij het besluitvlak (bestemming) 'Maatschappelijk – Onderwijs', omdat gebouwen enkel mogen worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak aangeduid. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, moet daarom worden afgeweken van de beheersverordening. Bij een afwijking van de beheersverordening via een omgevingsvergunning of bestemmingsplan is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



Figuur 1: Ligging initiatief



Figuur 2: Bestaande situatie (Visiepresentatie BDG Architecten)



Figuur 3: Nieuwe situatie (Visiepresentatie BDG Architecten)

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende regime toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing en het planologisch beslag op de ruimte. Voor deze ontwikkeling geldt:

- In de huidige situatie heeft het College een totale omvang van circa 13.668 m² bruto-vloeroppervlakte (bvo), waarvan circa 1.595 m² bvo semi permanent is.
- De nieuwbouw krijgt een oppervlakte van circa 9.200 m² bvo verdeeld over 3 bouwlagen. Ook zal er een sportgebouw gerealiseerd worden van 2.048 m² bvo. In totaal betekent dit een oppervlakte van 11.248 m² bvo.
- In de toekomst is mogelijk een uitbreiding van het schoolgebouw voorzien van 1.972 m² (3 keer 657,3 m²) en een uitbreiding t.b.v. van het sportgebouw met een grootte van circa 455 m². Indien deze uitbreidingen gerealiseerd worden bedraagt de totale oppervlakte van de nieuwbouw (onderwijs- en sportgebouw) 13.675 m².
- Op dit moment beslaat het bouwvlak ca. 5.130 m², met een maximum bebouwingspercentage van 100%. De huidige bebouwing is uitgevoerd in 5 bouwlagen.

Tabel 1: Ruimtebeslag huidige en toekomstige situatie

	Huidig	Toekomst
Fysiek/functioneel	13.168 m ² bvo	11.248 m ² bvo
Inclusief eventuele uitbreiding		13.675 m ² bvo

- De nieuwbouw (exclusief eventuele uitbreiding) krijgt een bouwvlak van 5.476 m², met een maximum bebouwingspercentage van 100% en ter plaatse zijn maximaal 3 bouwlagen voorzien.
De eventuele toekomstige uitbreiding is niet rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan. Hiervoor is een binnenplanse afwijking opgenomen.
- Dit betekent dat de mogelijkheden voor onderwijs in zowel planologische als fysieke zin afnemen ten opzichte van de huidige situatie (tabel 1).

Ontwikkelingen die bebouwing reduceren of verplaatsen zijn in de zin van de Ladder geen stedelijke ontwikkeling.¹ Dit betekent dat de ontwikkeling Laddervrij is, het betreft immers een verplaatsing van het schoolgebouw én de mogelijkheden voor onderwijs nemen per saldo af (tabel 1). Daarom kan worden volstaan met een kwalitatieve behoefteonderbouwing van het plan waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte (behoefteonderbouwing). De uitvoerbaarheidstoets lijkt lichter te zijn dan de Laddertoets. Verschil tussen de Laddertoets en de uitvoerbaarheidstoets is, dat in het kader van de uitvoerbaarheidstoets de behoefte niet zonder meer aan de hand van een vraag- en aanbodanalyse onderbouwd hoeft te worden.²

Deze notitie geeft hier invulling aan door de behoefte aan het initiatief te motiveren op basis van de belangrijkste beleidskaders (inclusief prognoses) en trends en ontwikkelingen.

Initiatief

Het beoogde initiatief betreft de vervangende nieuwbouw van een middelbare school. Het College is een school voor voortgezet onderwijs (hierna: VO) in Landgraaf met afdelingen voor tweetalig vwo, vwo, havo en vmbo-tl. Het College telt op dit moment ruim 1.400 leerlingen. In de nieuwbouw is ruimte voor 1.350 leerlingen. Het College is gelegen in een groenrijke omgeving tussen grofweg het bestuurscentrum van Landgraaf en het winkelcentrum van Nieuwenhagen aan de noordzijde en het spoor Heerlen-Landgraaf-Kerkrade aan de zuidzijde (figuur 1).

Het gebouw van het Eijkhagen dateert uit de jaren zeventig en is technisch toe aan een grondige renovatie. Na onderzoek is de conclusie dat nieuwbouw aan te bevelen is boven renovatie. Renovatie zou de levensduur van het gebouw slechts beperkt kunnen verlengen. Een nieuw gebouw is duurzamer en beter toegerust op hedendaags onderwijs en ontwikkelingen in de toekomst. Met de realisatie van de nieuwe school wordt een toekomstbestendig, kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en (bijna) energieneutraal onderwijsgebouw gerealiseerd. Bovendien worden de exploitatiekosten van de school aanzienlijk gunstiger dan in de huidige situatie.

Behoeft

Behoeft uit beleid en prognoses

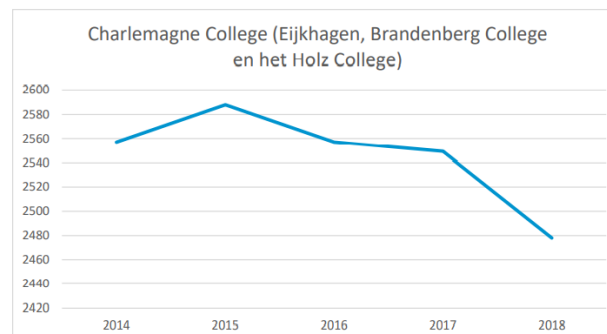
In het **Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Gemeente Landgraaf (2021)** is een visie ontwikkeld voor de huisvesting van het primair onderwijs (PO) en voortgezet onderwijs (VO) in de gemeente. Dit Integraal Huisvestingsplan (IHP) is in samenspraak met de schoolbesturen MOVARE en SVO|PL

¹ Informatiepunt Leefomgeving, Kernbegrippen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (geraadpleegd augustus 2021).

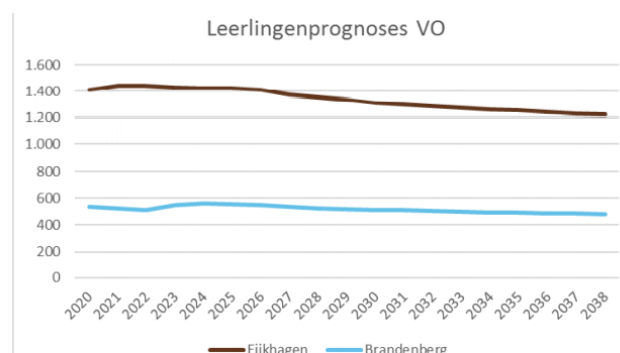
² Handreiking Ladder, Kernbegrippen, Nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bron: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/kernbegrippen/>

ontwikkeld. Beide schoolbesturen hebben schriftelijk te kennen gegeven dat zij instemmen met het IHP en de verordening huisvesting onderwijs. Hierin is opgenomen:

- Er zijn twee VO-scholen in de gemeente Landgraaf gehuisvest: Beroepscollege Parkstad Limburg (locatie Brandenburg) en Charlemagne College Eijkhagen. In figuur 4 is de ontwikkeling van het leerlingenaantal van het Charlemagne College (locatie Eijkhagen), Brandenburg College en het Holz College (VO-school in de gemeente Kerkrade) in de periode 2014 t/m 2018 weergegeven.³ De Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) maakt hierin geen nader onderscheid tussen het Eijkhagen en het Brandenburg College in de gemeente Landgraaf en het Holz College in de gemeente Kerkrade. Uit de grafiek blijkt dat de leerlingenaantallen in de periode 2014 t/m 2018 redelijk stabiel zijn met een lichte daling van circa 3%.
- In december 2019 zijn leerlingenprognoses opgesteld voor het VO in de gemeente Landgraaf.⁴ In figuur 5 zijn de prognoses voor beide VO-scholen in Landgraaf voor de komende jaren opgenomen. Het aantal leerlingen van het Brandenburg College daalt tot 2038 met circa 10%. Het aantal leerlingen van het Eijkhagen daalt naar verwachting iets harder met circa 13% oftewel een afname van circa 200 leerlingen. Deze daling van leerlingenaantallen wordt later verwacht.
- Voor het Eijkhagen is op basis van een businesscase besloten dat nieuwbouw een beter passende oplossing is dan renovatie van het bestaande gebouw. In de samenwerkingsovereenkomst voor de nieuwbouw van het



Figuur 4: Aantal leerlingen Eijkhagen, Brandenburg en Het Holz (IHP 2021)



Figuur 5: Leerlingenprognoses VO Eijkhagen en Brandenburg (IHP 2021)

Eijkhagen is als uitgangspunt een leerlingenaantal van 1.350 leerlingen overeengekomen. Het voedingsgebied van de VO-scholen bestaat voornamelijk uit de gemeenten Landgraaf, Kerkrade en Heerlen. In de prognoses is te zien dat een enkeling van buiten dit gebied komt.

Behoeft uit trends en ontwikkelingen

- Vanwege de afnemende geboorteaantallen blijft de komende jaren het aantal leerlingen landelijk gezien dalen. Tegelijkertijd is in sommige stedelijke gebieden juist sprake van groei, zoals in Amsterdam, Almere, Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Dit betekent dat scholen in krimpgebieden moeite hebben om een volwaardig onderwijsaanbod te verzorgen terwijl in enkele grote steden er juist scholen bij komen.⁵
- Daarnaast groeit het aantal leerlingen dat een persoonlijke aanpak nodig heeft. Daardoor krijgen scholen er, naast hun primaire taak van het zorg dragen voor een brede persoonlijke en maatschappelijke ontwikkeling van leerlingen, steeds meer taken en verantwoordelijkheden bij. Bijvoorbeeld op het gebied van onderwijshuisvesting en passend onderwijs.⁶
- Vooral het bieden van passend onderwijs wordt steeds belangrijker. Scholen dienen zorg te dragen voor uitdagend en toekomstgericht onderwijs dat inspeelt op de talenten en leerbehoeften van alle individuele leerlingen. Ook ouders verwachten steeds meer maatwerk in het onderwijs.⁷ De individuele leerling komt hiermee steeds centraler te staan in het onderwijs. Dit vraagt om ruimtes waar in kleine groepen of één-op-één kan worden gewerkt. Echter is 44% van de scholen alleen geschikt voor klassikaal onderwijs en niet voor andere onderwijsconcepten, zoals unit-onderwijs of onderwijs waarbij

³ De leerlingenontwikkelingen zijn afkomstig uit de telgegevens van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Bron: IHP, januari 2021.

⁴ Voor de toekomstige ontwikkelingen zijn de prognoses van Postmus Advies van december 2019 voor het PO en het VO het uitgangspunt. Bron: IHP, januari 2021.

⁵ Inspectie van het onderwijs (2020). Staat van het onderwijs 2020.

⁶ Rabobank (2019). Cijfers en trends: Onderwijs.

⁷ Ouders & Onderwijs (2017). Staat van de Ouder 2017.

groepjes leerlingen buiten de klas extra ondersteuning krijgen.⁸

- Vanaf het basisonderwijs wordt ingezet op het aanleren van vaardigheden die nodig zijn in de huidige en toekomstige maatschappij (21st century skills⁹). De schoolomgeving ondersteunt idealiter de doorontwikkeling van het onderwijs in termen van werkvormen en bijv. ICT-vaardigheden.¹⁰
- De verwachting is dat hybride onderwijs de toekomst wordt. Scholen zitten middenin een versnelde transformatie van fulltime lesgeven op afstand (als gevolg van corona) naar een combinatie van fysiek en digitaal lesgeven. Online onderwijs en innovatieve lesmethoden zijn definitief geland.¹¹
- Ouders vinden een goede gezondheid van hun kinderen en duurzaamheid steeds belangrijker. Bij de schoolkeuze is daarom gezonde voeding, meer bewegingsuren en een gezond en fris schoolgebouw belangrijk. Bovendien is de verwachting dat scholen met aandacht voor duurzaamheid in zowel het onderwijsaanbod als de bedrijfsvoering beter zullen presteren.¹²
- Veel schoolgebouwen zijn letterlijk 'op'. Ze zijn zo verouderd, dat vernieuwing of zelfs vervanging noodzaak is geworden. Als we uitgaan van een vernieuwingscyclus van 40 jaar, zijn alle schoolgebouwen van voor 1980 verouderd. Het gaat om meer dan de helft van de schoolgebouwen in het PO en VO, die al vernieuwd hadden moeten zijn.¹³ Een duurzaam schoolgebouw is dynamisch, heeft een divers ruimteaanbod, is energiezuinig, minimaliseert afval, is flexibel en multifunctioneel inzetbaar.

- Vernieuwing van de schoolomgeving is bovendien wenselijk om aantrekkelijk te blijven voor nieuwe leraren. Goed onderwijs vraagt immers om goede leerkrachten. De komende jaren dreigt het lerarentekort in alle lagen van het onderwijs op te lopen. Om goede leraren aan te trekken/te behouden helpt het wanneer sprake is van een aantrekkelijke werkomgeving.

Conclusie

De vervangende nieuwbouw van het College in Landgraaf voorziet in een behoefte, op basis van de belangrijkste beleidskaders en trends en ontwikkelingen:

- Goede, gezonde en functionele onderwijshuisvesting is belangrijk voor een optimale ontwikkeling van leerlingen. Een modern schoolgebouw, dat aansluit op een hedendaags onderwijsconcept, levert daarin een belangrijke bijdrage. Veel schoolgebouwen zijn echter 'op'. Ze zijn dermate verouderd dat vervangende nieuwbouw noodzakelijk is. Dit geldt ook voor het gebouw van het College. Om te kunnen voorzien in de optimale ontwikkeling van leerlingen én een aantrekkelijke werkomgeving te creëren voor leraren is vervangende nieuwbouw noodzakelijk. Een nieuw gebouw is duurzamer en beter toegepast op hedendaags onderwijs en ontwikkelingen in de toekomst.
- Doordat het leerlingenaantal de komende 10 jaar nagenoeg gelijk zal blijven in de gemeente Landgraaf, blijft de behoefte aan moderne schoolgebouwen op de (middel)lange termijn bovendien bestaan. Het initiatief houdt rekening met een lichte afname van het aantal leerlingen

door in de nieuwbouw ruimte te creëren voor 1.350 leerlingen, terwijl de huidige locatie ruimte biedt voor ruim 1.400 leerlingen. Daarnaast hebben ook ouders en (nieuwe) leraren in toenemende mate behoefte aan een gezonde, frisse en moderne schoolomgeving. Dit maakt vervangende nieuwbouw, zoals beoogd door het initiatief, ook belangrijk voor het toekomstperspectief van de school.

- Het initiatief speelt in op een kwalitatieve behoefte op het gebied van gezondheid en duurzaamheid, door een duurzaam, groen en gezond gebouw te realiseren met een sterke relatie met het groene karakter van de omgeving en de natuur. Van binnen kijk je uit over de groene omgeving. Ook beschikt het nieuwe gebouw onder andere over veel daglicht, een goed binnenklimaat en een groot aanbod aan sportfaciliteiten.

⁸ PO-Raad en VO-Raad (2021). Whitepaper Onderwijshuisvesting: Goed onderwijs vraagt om goede schoolgebouwen.

⁹ 21st century skills: creatief en kritisch denken, probleem oplossen, ICT- en informatievaardigheden, computational thinking, mediawijsheid, communicatie, samenwerken, sociale/culturele vaardigheden en zelfregulering (bron: Kennisnet/SLO).

¹⁰ Rabobank (april 2019). Cijfers en trends: Onderwijs en Vernieuwend onderwijs.nl (1 juli 2019). De Onderwijstrends voor 2019 en 2020.

¹¹ Rabobank (april 2021). Cijfers en trends: Online en innovatief onderwijs blijft ook na corona.

¹² Rabobank (april 2019). Cijfers en trends: Onderwijs.

¹³ PO-Raad en VO-Raad (2021). Whitepaper Onderwijshuisvesting: Goed onderwijs vraagt om goede schoolgebouwen.