

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 24 juni 2025
Zaaknummer raadsvoorstel 1062998
Portefeuillehouder Melsen

Onderwerp

Startnotitie Kanaalzone – Lukwelpark - Hanze College

Voorgesteld besluit

- 1 De Startnotitie Kanaalzone-Lukwelpark-Hanze College vast te stellen, waaruit voortvloeit dat de raad het college van b en w de opdracht geeft:
 - a. Om 2 scenario's uit te werken
 - b. De stedenbouwkundige visie uiterlijk Q1 2026 ter vaststelling aan de raad aan te bieden
- 2 Een voorbereidingskrediet van € 50.000, - beschikbaar te stellen

Samenvatting

Op 10 september 2024 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de locatie voor nieuwbouw van het Hanze College. Daarbij heeft de gemeenteraad via motie het college gevraagd om de optie open te houden om in de toekomst praktijkschool De Zwaai kom nabij het Hanze College te vestigen (o.a. zodat scholen eventueel gebruik kunnen maken van dezelfde voorzieningen). Dit betekent dan ook dat er met 2 scenario's aan de slag wordt gegaan:

- I. Nieuwbouw Hanze + ruimtereservering Zwaai kom school + woningbouw + opgave vanuit waterader
- II. Nieuwbouw Hanze + woningbouw + opgave vanuit waterader

Om te anticiperen op deze ontwikkelingen is het wenselijk dat de gemeente zelf over een actuele visie beschikt van het gebied voor de herontwikkeling van de huidige locatie Hanze College en omgeving. Hiervoor is een stedenbouwkundige visie noodzakelijk die richting kan geven aan mogelijke ontwikkelingen. De startnotitie schetst hoe het vervolgtraject eruit kan komen te zien.

Aanleiding

Het Hanze College is een vmbo school in Oosterhout en sinds 1955 gevestigd in Oosterhout. De ambitie van de school is om te groeien naar 400 leerlingen. De huidige huisvesting van het Hanze College aan de Bouwlingstraat is aan het einde van haar levensduur. Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar vernieuwbouw op de huidige locatie. Hieruit is gebleken dat dit financieel gezien geen wenselijke optie is. Naar aanleiding van dit haalbaarheidsonderzoek is er gekozen voor nieuwbouw als toekomstscenario voor het Hanze College in Oosterhout.

Locatieonderzoek

Om meer inzicht te krijgen in de potentiële locaties, is er in opdracht van de gemeente een locatieonderzoek verricht door BRO in september 2023. In het eerste onderzoek zijn in totaal zeven locaties onderzocht, verspreid over vier zoekgebieden. Voor twee kansrijke locaties is vervolgonderzoek verricht dat meer inzicht biedt in de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden. De inpassing van het Hanze College binnen de Kanaalzone - Lukwelpark is als beste mogelijkheid naar voren gekomen.

Stedenbouwkundige verkenning

Naast de inpassing van het Hanze College, heeft de Kanaalzone bij het Lukwelpark ook een potentie voor woningbouw. Hiervoor is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld waarin de functies wonen, onderwijs, sport, groen en recreatie bij elkaar komen. Uit de ruimtelijke verkenning blijkt dat er kansen zijn voor woningbouwontwikkeling aan de Houthaven (op de plek van Hanze College) waarbij aansluiting wordt gezocht op de bestaande woonwijk.

Keuze voor locatie Hanze College

Op 10 september 2024 heeft de raad besloten dat op deze locatie het nieuwe Hanze College komt. De raad heeft een motie aangenomen om de optie open te houden om in de toekomst school De Zwaaikom nabij het Hanze College gevestigd kan worden (o.a. zodat scholen eventueel gebruik kunnen maken van dezelfde voorzieningen).

Tot slot heeft de gemeenteraad aangegeven dat er eerst een participatietraject moet worden doorlopen over de invulling van de rest van het gebied en daarom de stedenbouwkundige verkenning en het voorkeursscenario nog niet vastgesteld.

Verdere uitwerking

Op 17 september 2024 is er een raadsinformatiebijeenkomst geweest over de opbrengstpotentie van de huidige locatie Hanze. Dit is afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden, ook in relatie tot ruimte voor de Zwaaikom, hoeveelheid en type woningbouw.

Dit betekent dan ook dat we met 2 scenario's aan de slag moeten:

Nieuwbouw Hanze + ruimtereservering Zwaaikom school + woningbouw + opgave vanuit waterader
Nieuwbouw Hanze + woningbouw + opgave vanuit waterader

Om te anticiperen op voorgenoemde ontwikkelingen is het wenselijk dat we als gemeente zelf over een actuele visie beschikken wat we met het gebied van de huidige locatie Hanze en omgeving willen. In dit proces om te komen tot een visie moet naast de raad ook burgerparticipatie in het proces worden meegenomen. De aanbesteding voor de architect van de nieuwbouw van de Hanze is in maart 2025 opgestart. Het proces voor de realisatie van het Hanze College loopt parallel aan de verdere uitwerking voor de kansen in het gebied en de stedenbouwkundige visie.

Een startnotitie als helder kader

Zoals uit de voorgeschiedenis al blijkt, zijn er besluiten genomen over de locatie van het Hanze College, de snelfietsroute en het skatepark en is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd voor het gebied locatie Hanze College - Kanaalzone. Een volgende stap is het komen tot een stedenbouwkundige visie waarbij inwoners betrokken worden. Om de raad vroegtijdig kaders te laten stellen voor het opstellen van de visie is een startnotitie opgesteld. Deze notitie schetst achtereenvolgens de uitgangspunten, communicatie en participatie en het vervolgtraject.

Kader

Naar aanleiding van moties van uw raad wordt invulling gegeven aan het verzoek om een startnotitie aan te bieden aan de raad.

Wat willen we bereiken?

Op basis van een stedenbouwkundige visie kan verder gewerkt worden aan een duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij diverse functies in het gebied in samenhang met elkaar worden ontwikkeld.

De gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende deelopgaven:

Programma

- De nieuwbouw van het Hanze College met bijbehorende bouwenvelop
 - o Bebouwing Hanze College: 5.000 m²;
 - o Buitenruimte Hanze College: 5.000 m²;
- Ruimtereservering voor de nieuwbouw van praktijkschool de Zwaaikom*
 - o Bebouwing praktijkschool de Zwaaikom: 1.550 m²;
 - o Buitenruimte praktijkschool de Zwaaikom: 1.550 m².

- Programma en realisatie van circa 150-200 nieuwe woningen (exakte hoeveelheid afhankelijk van volumestudie en integrale afweging van het totaalprogramma) in de categorieën sociale huur, middensegment (koop/huur) en vrije sector, waarbij de verdeling 30-50-20 uitgangspunt is. Uitgangspunt is grondgebonden woningen en langs het kanaal appartementen.

Verkeer en ontsluiting

- De ontsluiting van de verschillende functies wordt in beeld gebracht. De snelfietsroute maakt onderdeel uit van de inpassing en biedt kansen om delen autoluw in te richten;
- Inpassen van de benodigde (openbare) parkeervoorzieningen op basis van de vastgestelde parkeernorm

Water en groen

- Inpassen van de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater voor waterberging en als nodig uitbreiding i.v.m. regenwaterafvoer vanuit ontwikkelgebied;
- Vergroten van de zogenaamde waterader tussen Lukwelpark en Stadspark om verdroging van de vijvers en bomen tegen te gaan.
- Behoud en waar mogelijk verbetering van de groenwaliteit en boomstructuur in het gebied, waarmee de parkachtige omgeving versterkt wordt;

Overig

- Uiting geven aan de historisch meest waardevolle elementen oude Hanzelocatie
- Behoud van het evenemententerrein

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

- *Stedenbouwkundige visie opstellen op basis van de startnotitie*
Om te komen tot een stedenbouwkundige visie zijn kaders van uw raad wenselijk. Een belangrijk onderdeel daarin is de nieuwbouw van het Hanze College en het reserveren van ruimte voor de Zwaaihoek. De startnotitie is een basis hiervoor.
- *Er kunnen 150 tot 200 woningen gebouwd worden.*
De realisatie van woningen kan bijdragen aan het verminderen van de woningnood. Een gedifferentieerd programma zorgt voor de nodige verhuisbewegingen en biedt inwoners de gelegenheid om een passende woning te vinden.
- *Invulling geven aan burgerparticipatie*
Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor het studiegebied is het vooral belangrijk dat we inzicht krijgen in de wensen en de ideeën die spelen voor het gebied vanuit de inwoners, maatschappelijke partners en ondernemers in de directe omgeving. Deze kunnen een plek krijgen in de stedenbouwkundige visie.
- *Financiën op orde*
In de initiatieffase zijn de ambtelijke kosten gedekt uit de reguliere exploitatie. Een voorbereidingskrediet is nodig ter dekking van kosten derden. Dit betekent dat er financiële afspraken moeten worden gemaakt over de voorbereidingskosten. Hiertoe dient de raad te besluiten een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.
Na vaststelling van de visie zal, indien tot (gedeeltelijke) uitwerking wordt overgegaan een aanvullend krediet worden aangevraagd.

Inspraak en participatie

Er wordt bij het opstellen van een stedenbouwkundige visie input opgehaald bij maatschappelijke partners, inwoners en andere belanghebbenden. Met het te selecteren stedenbouwkundig bureau wordt dit verder uitgewerkt. De richtlijn van de omgevingsdialoog wordt hierbij gevolgd. Input die wordt opgehaald wordt afgewogen en waar het kan verwerkt in de stedenbouwkundige visie.

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan wordt formeel ter inzage gelegd op basis van de Inspraakverordening, zodat naast de omgevingsparticipatie, ook de formele inspraakprocedure gevolgd wordt.

De reacties vanuit de inspraakprocedure worden verwerkt in een nota van beantwoording en gezamenlijk met de stedenbouwkundige visie aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

1. Uw raad kan besluiten geen stedenbouwkundige visie op te stellen

Ondanks dat de nieuwbouw van het Hanze College een kans voor de ontwikkeling van dit gebied is, kan uw raad besluiten om geen stedenbouwkundige visie vast te stellen voor het totale gebied, maar te kiezen voor individuele uitwerkingen. Nadeel hiervan is dat er dan geen integrale visie voor het gebied is en er kansen gemist worden.

2. Uw raad kan besluiten om uitgangspunten in de startnotitie gewijzigd vast te stellen

In de startnotitie zijn uitgangspunten opgenomen. Uw raad kan besluiten om delen hiervan te wijzigen. Die wijziging kan invloed hebben om de opbrengst potentie en mogelijk ook voor andere programmaonderdelen.

Financiën

Om de stedenbouwkundige visie op te stellen en uitvoering te geven aan het participatieproces is een bedrag van €50.000,- benodigd. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet gevraagd bij uw raad. In de initiatieffase zijn de ambtelijke kosten gedekt uit de reguliere exploitatie. Een voorbereidingskrediet is nodig ter dekking van kosten derden. Dit betekent dat er financiële afspraken moeten worden gemaakt over de voorbereidingskosten.

Na vaststelling van de visie zal, indien tot (gedeeltelijke) uitwerking wordt overgegaan een aanvullend krediet worden aangevraagd.

Vervolg

Op basis van de startnotitie zal er een stedenbouwkundig visie voor het gehele studiegebied worden opgesteld. De stedenbouwkundige visie dient als kader voor de ruimtelijke kansen in het gebied. De stedenbouwkundige wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Oosterhout 20 mei 2025,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1 Startnotitie Kanaalzone-Lukwelpark-Hanze College

2 Stedenbouwkundige verkenning (Gebiedsvisie Kanaalzone-Lukwelpark)

RAADSBESLUIT

Onderwerp Startnotitie Hanze College en omgeving

Zaaknummer 1062998

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 februari 2025,

BESLUIT:

1 De Startnotitie Kanaalzone-Lukwelpark-Hanze College vast te stellen, waaruit voortvloeit dat de raad het college van b en w de opdracht geeft:

- a. Om 2 scenario's uit te werken
 - b. De stedenbouwkundige visie uiterlijk Q1 2026 ter vaststelling aan de raad aan te bieden
- 2 Een voorbereidingskrediet van € 50.000, - beschikbaar te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2025,

de raad voornoemd,

, voorzitter

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

, griffier

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}