

Startnotitie Kanaalzone- Lukwelpark-Hanze College

Kwaliteiten benutten



Inhoudsopgave

Startnotitie Kanaalzone-Lukwelpark-Hanze College.....	1
Inleiding.....	3
1. Aanleiding en voortraject.....	4
2. Maatschappelijk effect en resultaten.....	5
3. Aanpak en planning.....	7
4. Communicatie en participatie.....	8
5. Risico's.....	8
Bijlage 1 Plangebied stedenbouwkundige visie.....	9

Inleiding

De huidige huisvesting van het Hanze College aan de Bouwlingstraat is aan het einde van zijn levensduur. Naar aanleiding van een haalbaarheidsonderzoek is er gekozen voor nieuwbouw als toekomstscenario voor het Hanze College in Oosterhout. De inpassing van het Hanze College binnen de Kanaalzone is als beste mogelijkheid naar voren gekomen. Om te anticiperen op voorgenoemde ontwikkeling is het wenselijk dat de gemeente een visie heeft voor het gebied Hanze College – Lukwelpark en kanaalzone. Het doel van deze startnotitie is het ontwikkelen van een visie voor dit gebied waarbij diverse functies in het gebied in samenhang met elkaar een plek krijgen. In deze startnotitie wordt er ingegaan op de verschillende fasen van het project.

1. Aanleiding en voortraject

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. De gemeenteraad van Oosterhout heeft eerder 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 Zwaikom 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 Zwaikom, hoeveelheid en type woningbouw.

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

Nieuwbouw Hanze + ruimtereservering Zwaikom 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 voortraject.

2. Maatschappelijk effect en resultaten

2.1 Ambitie

De ambitie voor het gebied Hanze College – Lukwelpark - Kanaalzone is helder: de kwaliteiten van het water (haven/kanaal) en het groen (park) nabij het centrum van Oosterhout beter benutten. Dit zodat het aantrekkelijke plek wordt om te wonen, te leren, te sporten en te ontspannen.

2.2 Doelen, opgaven en uitgangspunten

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.

Met de stedenbouwkundige verkenning is al veel informatie opgehaald over het gebied. Ook is de locatie van het nieuwe Hanze College bepaald. In 2 verschillende stedenbouwkundige scenario's wordt onderzocht hoe het programma van wonen, maatschappelijk vastgoed (twee scholen), de opgaven met betrekking tot de waterader en groen een nieuw raamwerk voor het park en omgeving kan vormen. Er wordt onderzocht of programma's samengevoegd kunnen worden, of de plaatsbepaling iets zegt over het gebruik en architectonische uitstraling en wat de inpassing voor effect heeft op de omgeving.

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 groenkwaliteit 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

2.3 Resultaat

Het beoogd resultaat is een **stedenbouwkundige visie voor het plangebied** die richtinggevend moet zijn voor herbestemming / herontwikkeling van de *huidige locatie Hanze en kanaalzone*.

Parallel hieraan wordt de bouwenvelop voor de door de raad bepaalde locatie voor het Hanze College uitgewerkt.

De bouwenvelop bevat ruimtelijke uitgangspunten en ontwikkelvoorwaarden voor het gebied dat is aangewezen als plek voor nieuwbouw van het Hanze College. Aspecten die worden vastgelegd in de bouwenvelop:

- **Bebouwing.** Situering, bouwmassa, bouwhoogte, oriëntatie, functies, gevel, overgangszone, hoofdentree en subentrees.
- **Ontsluiting en parkeren.** Organisatie van verkeersstromen, routing door gebied, parkeervoorziening auto, fietsparkeren, afvalinzameling, laden en lossen, kiss and ride, oplaadpunten EV's.
- **Buitenruimte.** Pleinruimte, buitenruimte, groenstructuur, waterstructuur, profielen.
- **Duurzaamheid.** Energie, Waterberging, groen en klimaatadaptatie.
- **Beeldkwaliteit.** Gebouw, buitenruimte, openbare ruimte. T.a.v. de beeldkwaliteit zullen dit uitspraken zijn op hoofdlijnen, geïllustreerd d.m.v. referentiebeelden.

Deze concrete uitwerking van de bouwenvelop wordt apart opgepakt vanuit het project nieuwbouw Hanze College. De verdere uitwerking hiervan hoeft dus niet te wachten tot de vaststelling van de stedenbouwkundige visie. Dit zodat de nieuwbouw van het Hanze College geen vertraging oploopt.

3. Aanpak en planning

3.1 Aanpak

De basis voor het vormen van de stedenbouwkundige visie is het besluit van de gemeenteraad over de locatie van de nieuwbouw van het Hanze College, het skatepark en de snelfietsroute. Daarnaast is vanuit de stedenbouwkundige verkenning de nodige informatie op gedaan over mogelijkheden en belemmeringen. De uitgangspunten in hoofdstuk 2 kunnen verder uitgewerkt worden (waaronder het reserveren van ruimte voor de Zwaaiikom). Deze 'basis' onder de ontwikkeling vormt het gezamenlijk geweten ("hier deden we het voor") en is nodig voor de verdere verdiepingsslag.

De benodigde processtappen zijn:

- Het formuleren en actualiseren van de uitgangspunten, zodat in de verdere uitwerking van de visie een verleidelijk én realistisch perspectief wordt uitgegaan; deze staan deels in de stedenbouwkundige verkenning en hoofdstuk 2 van de startnotitie. Dit is het uitgangspunt.
- Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor het plangebied is het vooral belangrijk dat we inzicht krijgen in de wensen en de ideeën die spelen voor het gebied vanuit de inwoners, maatschappelijke partners (waaronder Hanze College, Mgr. Frencken College en Zwaaiikom) en ondernemers in de directe omgeving. Over de resultaten van deze participatie krijgt de raad de mogelijkheid om te spreken tijdens het vaststellen van de visie.

3.2 Vervolgstappen

Na vaststelling van de stedenbouwkundige visie door de raad kunnen vervolgstappen gezet worden. Bij de vaststelling van de stedenbouwkundig visie wordt een voorstel aan uw raad voorgelegd voor het vervolg. Dit bestaat op hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

1. *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. In de betreffende raadsnota zal in bedrag van € 50.000 worden voorgesteld. Na vaststelling van de visie zal, indien tot (gedeeltelijke) uitwerking wordt overgegaan een aanvullend krediet worden aangevraagd.
2. *Opstellen stedenbouwkundig Programma van Eisen*
Vanuit deze visie kan er gewerkt worden aan het SPvE voor het plangebied. Het SPvE geeft de ambities weer waaraan het initiatief moet voldoen. Resultaat is een analyse en een omschrijving van de uitgangspunten en randvoorwaarden van het functioneel programma, de bebouwingsschaal, de openbare ruimte, de bereikbaarheid, het milieu en een vertaling daarvan in een visiekaart. Het dient als kader voor de ruimtelijke uitwerking van het initiatief in de ontwerpfase (o.a. stedenbouwkundig plan).

In het kader van de Omgevingswet (Ow) is het raadzaam het resultaat een dusdanig detailniveau te geven dat op basis daarvan benodigde milieu- en omgevingsonderzoeken en doorvertaling naar omgevingsplan kan worden gemaakt. Daarbij is de houdbaarheid van onderzoeken uitgangspunt. Minimale vereiste is dat er duidelijkheid wordt gegeven over de inrichting openbare ruimte, volumes, functies, spelregels etc.

3.2 Besluitvorming en planning

Rol van de gemeenteraad

De rol van de gemeenteraad is kaderstellend en vindt plaats op onderstaande momenten;

2025

Q2

Vaststelling van de startnotitie en beschikbaar stellen voorbereidingskrediet;

Q4 - Q1 2026

Vaststelling stedenbouwkundige visie en vervolgproces

4. Communicatie en participatie

De wijze waarop omwonenden, maatschappelijke partners (o.a. Hanze College, Mgr. Frencken College en Zwaaiikom), betrokkenen en geïnteresseerden worden betrokken bij en geïnformeerd over de ontwikkelingen en stand van zaken.

4.1 Stakeholders en belanghebbenden

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 omgevingsdialog 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.

5. Risico's

In deze ontwerpfase (planvorming) zijn de risico's beperkt.

Bijlage 1 Plangebied stedenbouwkundige visie

Het plangebied bevat het Lukwelpark, de houthaven, het bestaande onderwijs cluster, de nieuwbouwlocatie van het Hanze en het evenemententerrein en de locatie voor het nieuwe skatepark.

