

Omgevingsdialoog Hanze College

2 december 2025



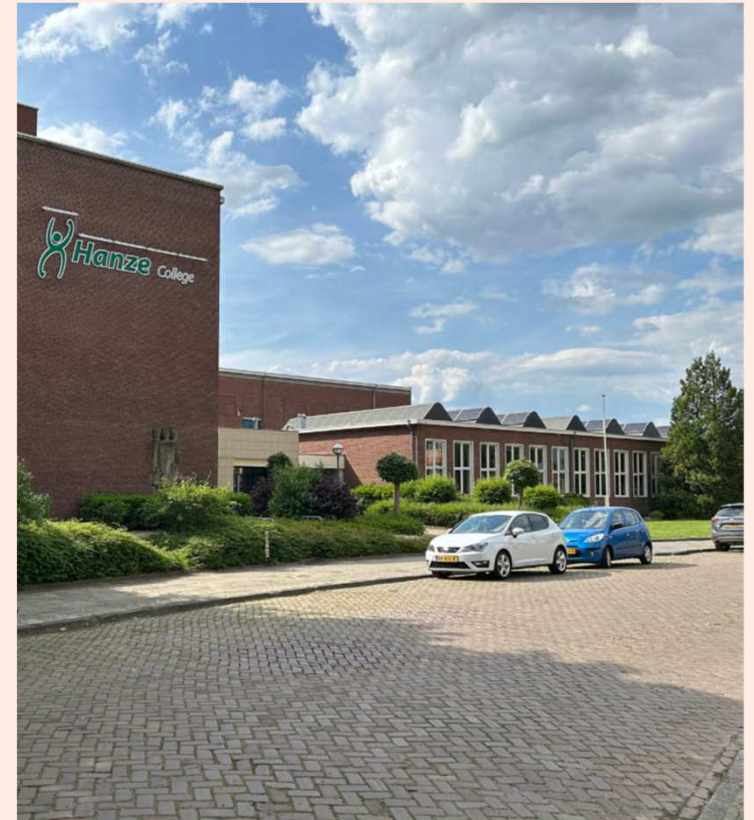
Meer voor elkaar.

Inhoudsopgave

- Welkomstwoord door het Hanze College
- Aanleiding en achtergronden (gemeente)
- Toelichting voorlopig ontwerp nieuwbouw Hanze College (DP6)
- Toelichting ruimtelijke procedure/BOPA (Movares)
- Vragen/opmerkingen

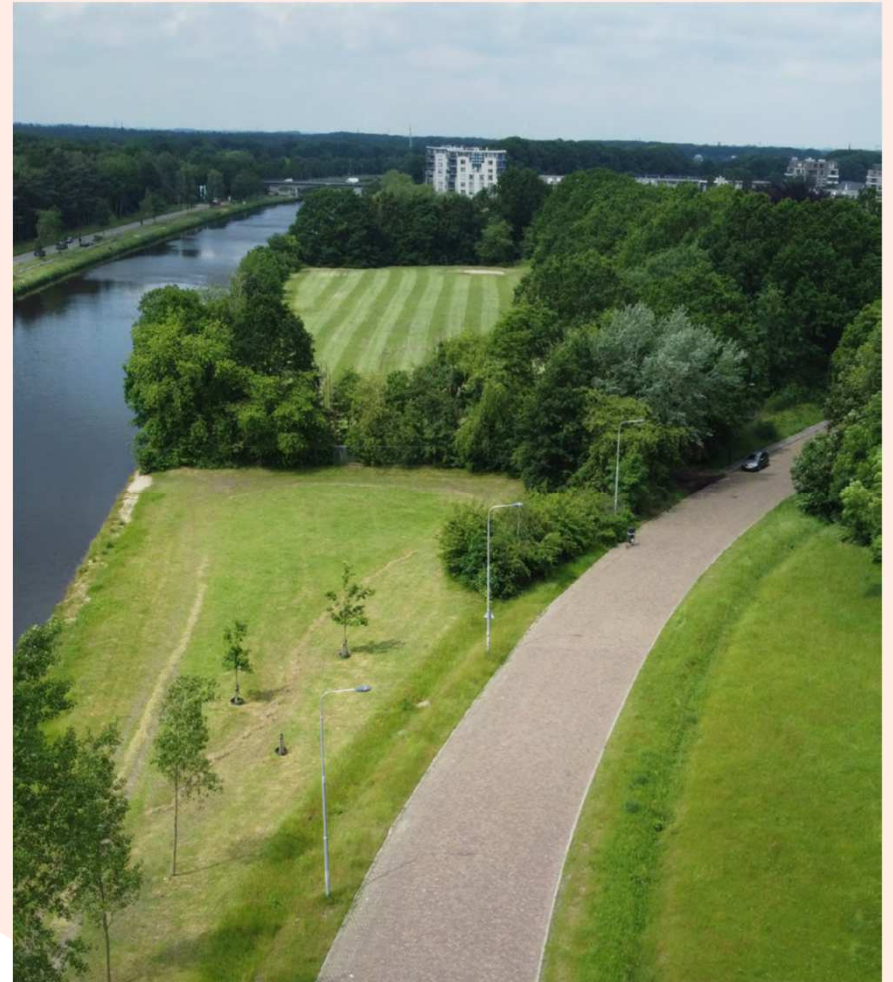
1. Aanleiding en achtergrond

- Zorgplicht gemeente voor (goede) onderwijshuisvesting
- Integraal huisvestingsplan Onderwijs (dec. 2022)
- Nieuwbouw als toekomstscenario Hanze College (feb. 2023)
 - Betere duurzaamheidsprestaties
 - Lagere investerings- en exploitatiekosten
 - Gebouw dat aansluit bij wensen en visie van het Hanze
 - Geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk



1. Aanleiding en achtergrond

- Locatieonderzoek
 - 4 zoekgebieden
- Inpassingsstudie
 - Kanaalzone
 - Locatie Blikken
- Besluit Kanaalzone als locatie voor het nieuwe Hanze College (sept. 2024)



1. Aanleiding en achtergrond

- Bouwenvelop opgesteld
- Ruimtelijke kaders
 - Stedenbouwkundige inpassing
 - Gemeentelijk beleid



Nieuwbouw Hanze College | 2 December 2025

Een inspirerend Maakgebouw!



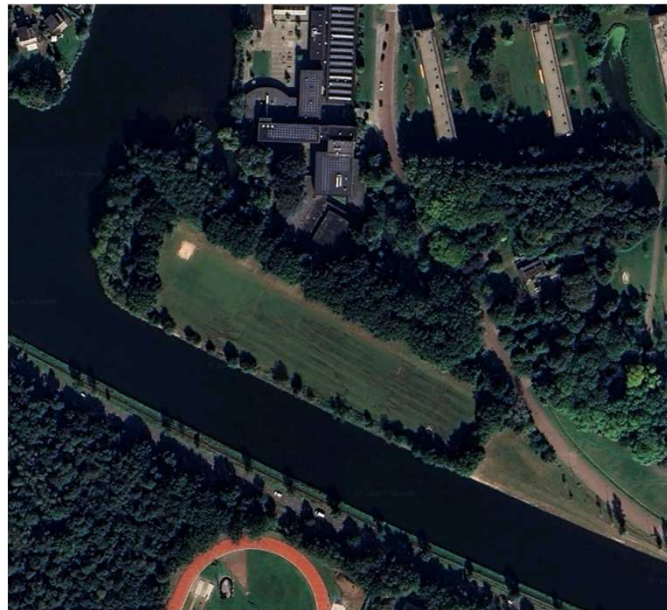
Even voorstellen!



Nieuwbouw Hanze College



Gebruiker
Hanze College



Context
Zone langs het Wilhelminakanaal



Concept
Een herkenbaar nieuw
maakgebouw!

Context | locatie



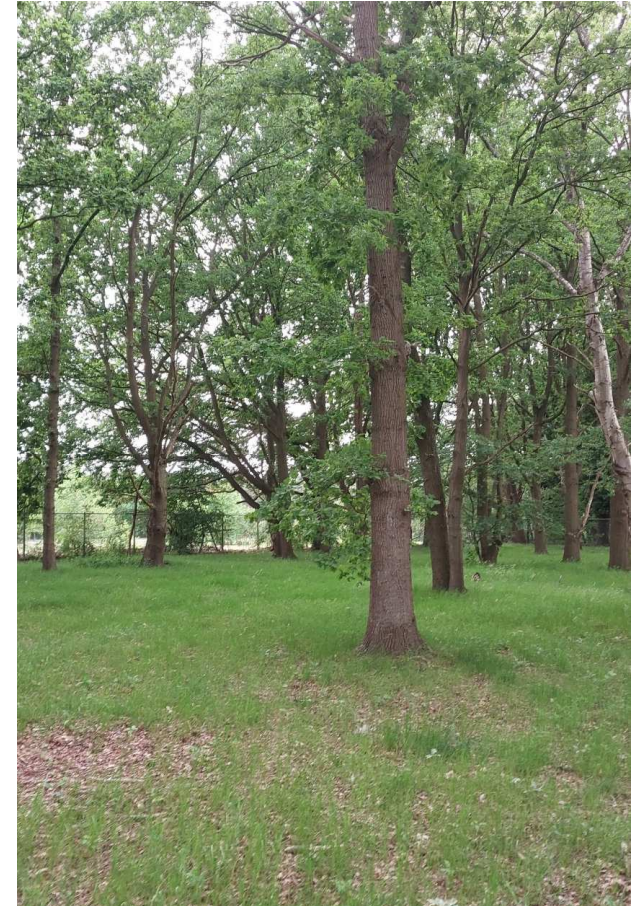
Context | locatie



Uitgestrekt uitzicht over het Wilhelmina kanaal



Een groene open ruimte



Parkachtige allure

Context | locatie door de jaren heen



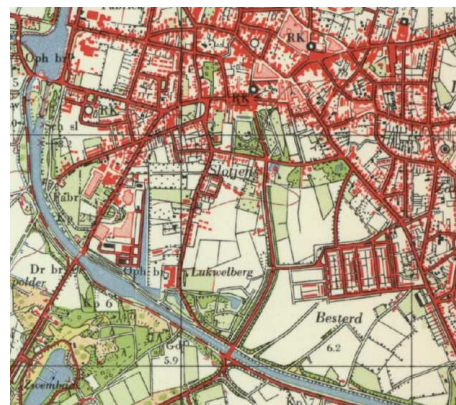
1871



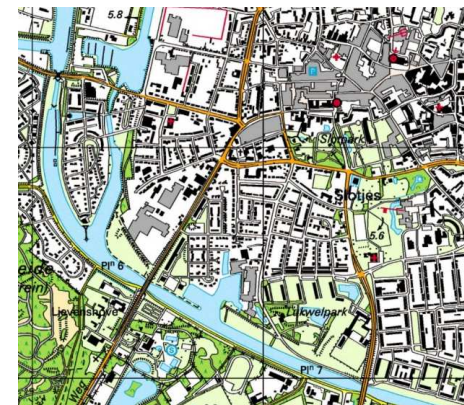
1920



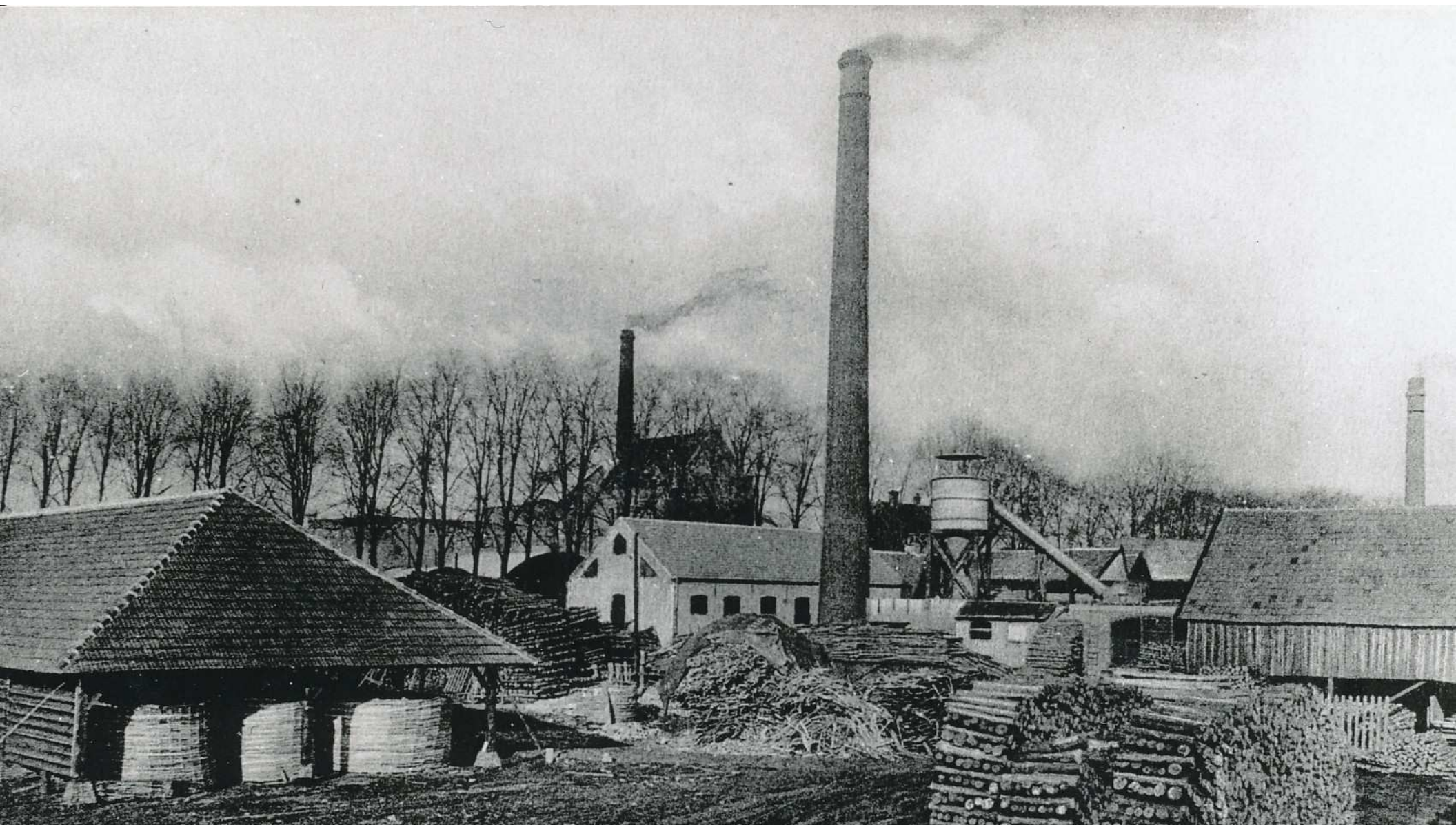
1935



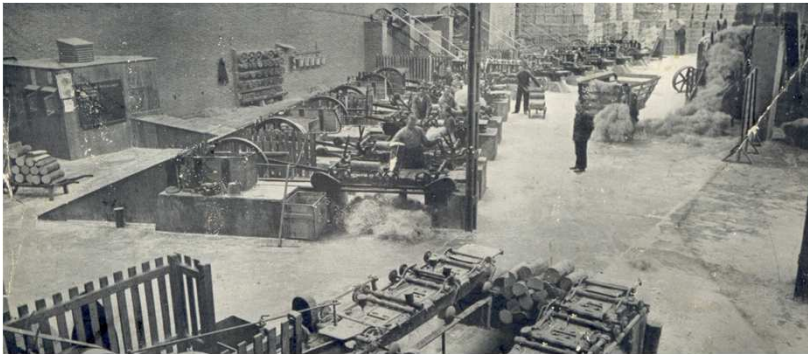
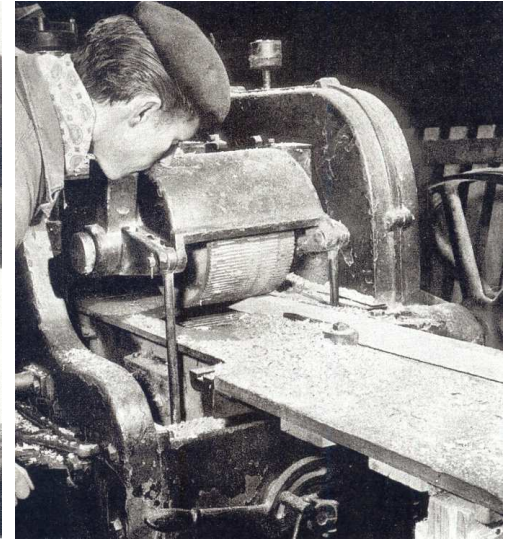
1959



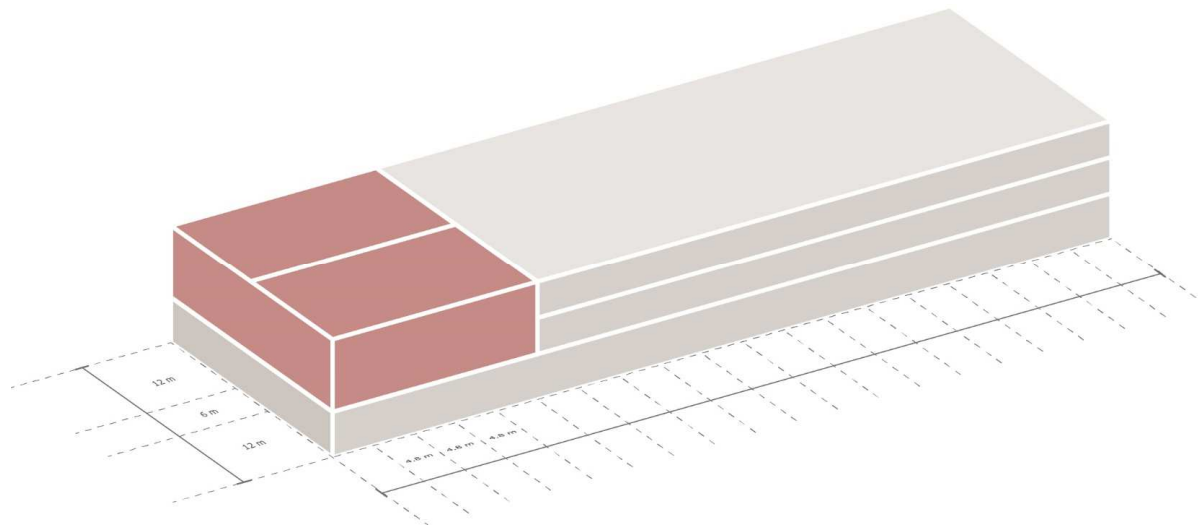
1998



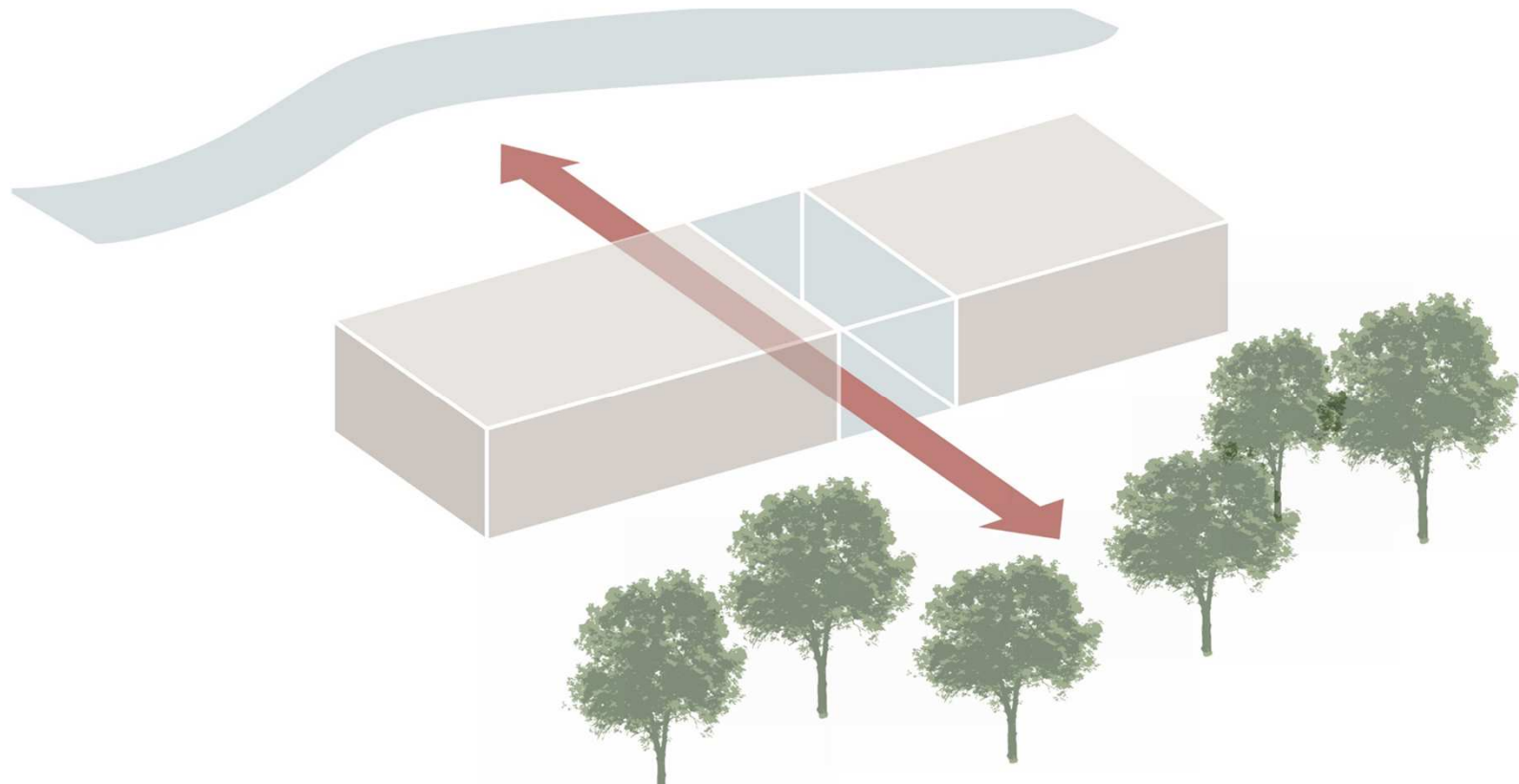
Context | historische aanleidingen



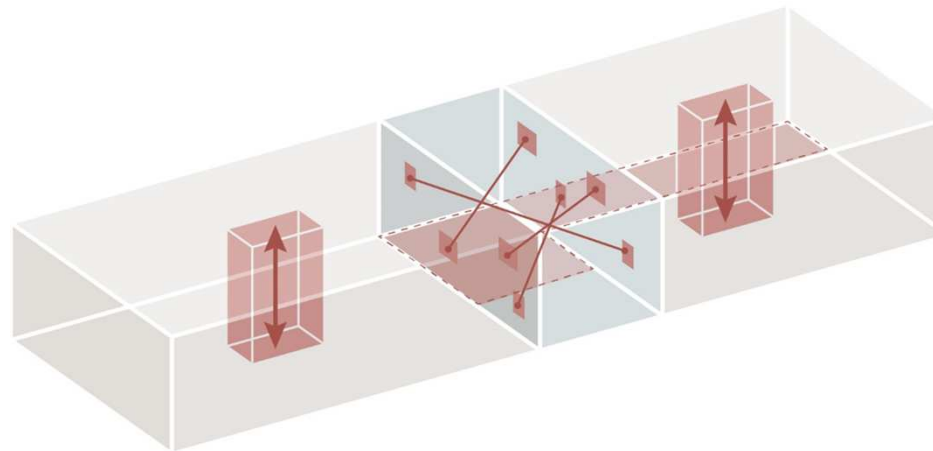
Concept | een slimme en heldere gebouwopzet



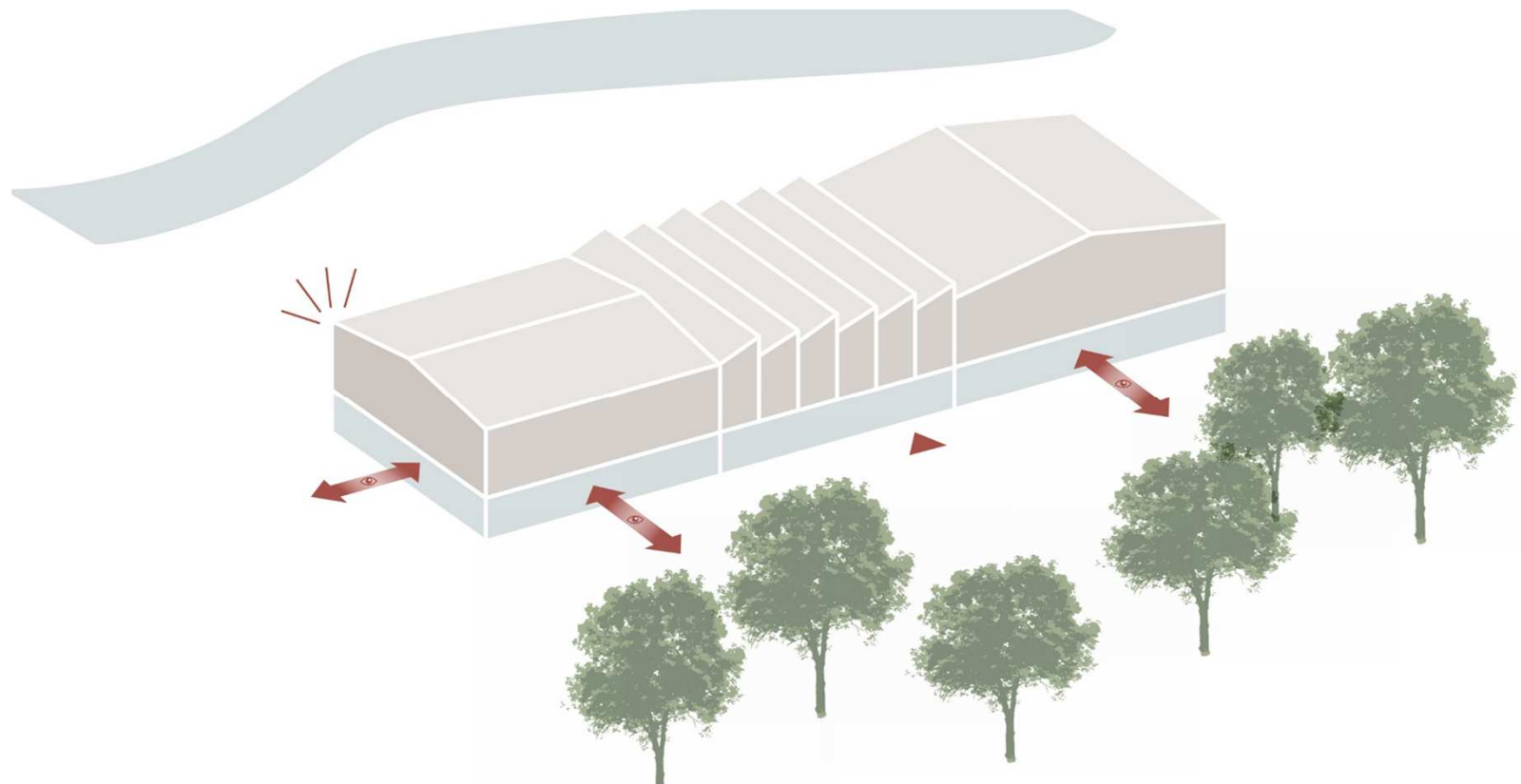
Concept | een central hart met doorzicht naar de omgeving



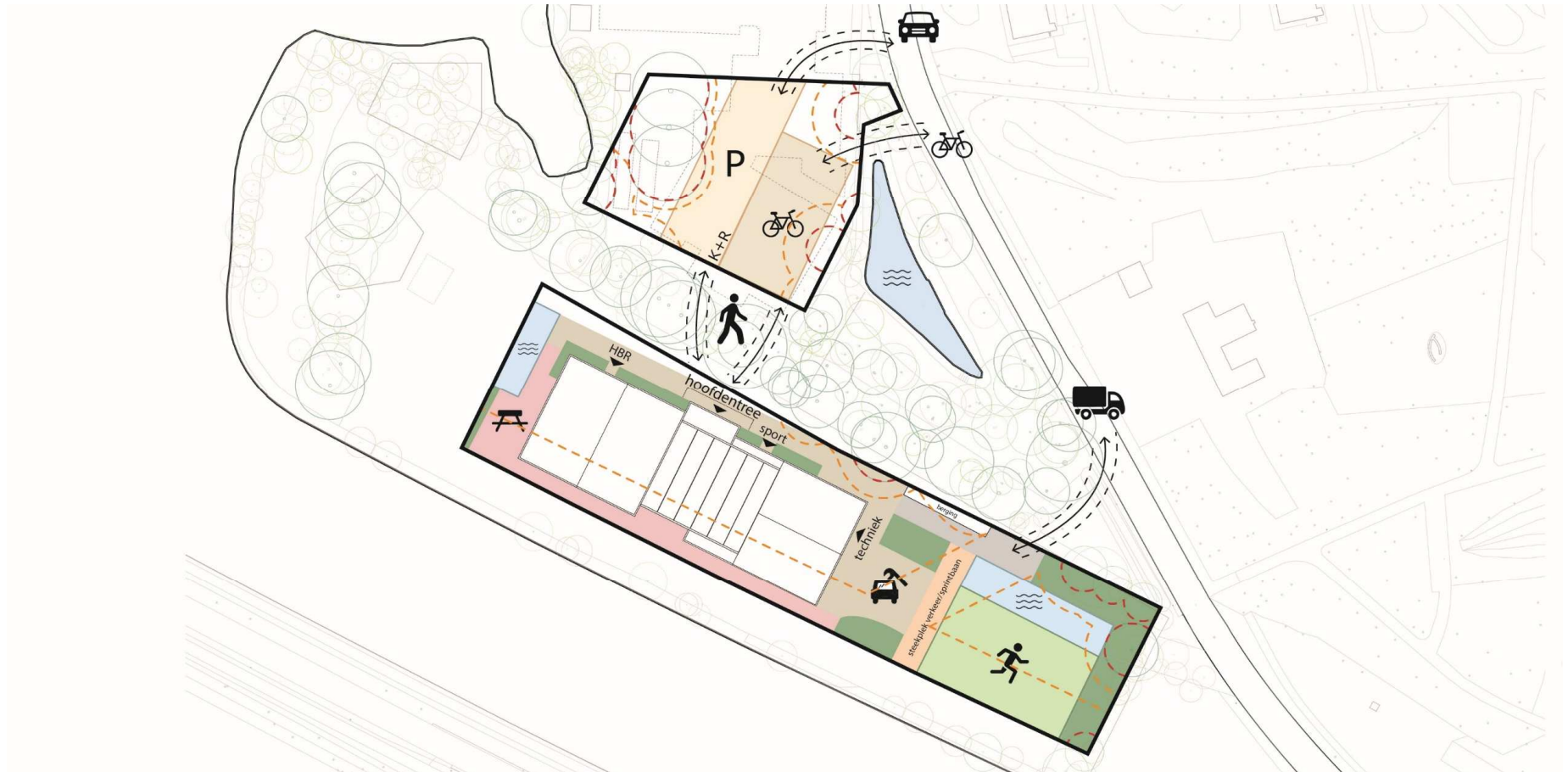
Concept | in het centrale hart is zicht op creativiteit en overzicht



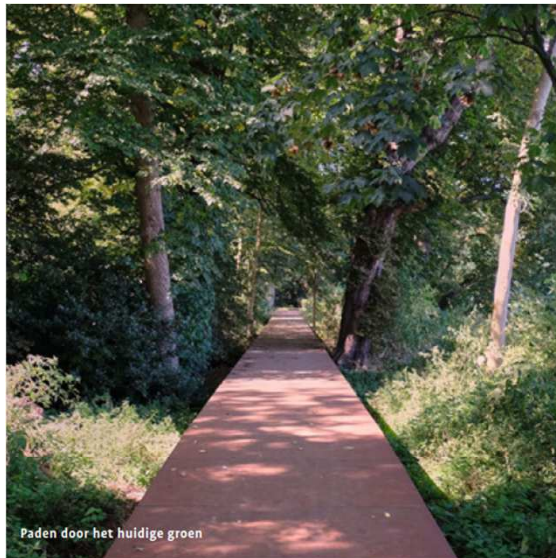
Concept | een herkenbaar maakgebouw!



Stedenbouwkundige inpassing | optimale logistiek in een groene omgeving



Stedenbouwkundige inpassing | verschillende plekken om te ontspannen en te bewegen



Paden door het huidige groen



Zittreden in het landschap en richting de waterkant



Groen om in te bewegen



Beweging stimuleren met speelse elementen



Halfverharding toepassen



Inheemse beplanting



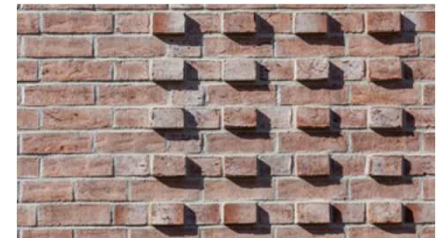
Kruidentuin als onderdeel van een groenblauw schoolplein



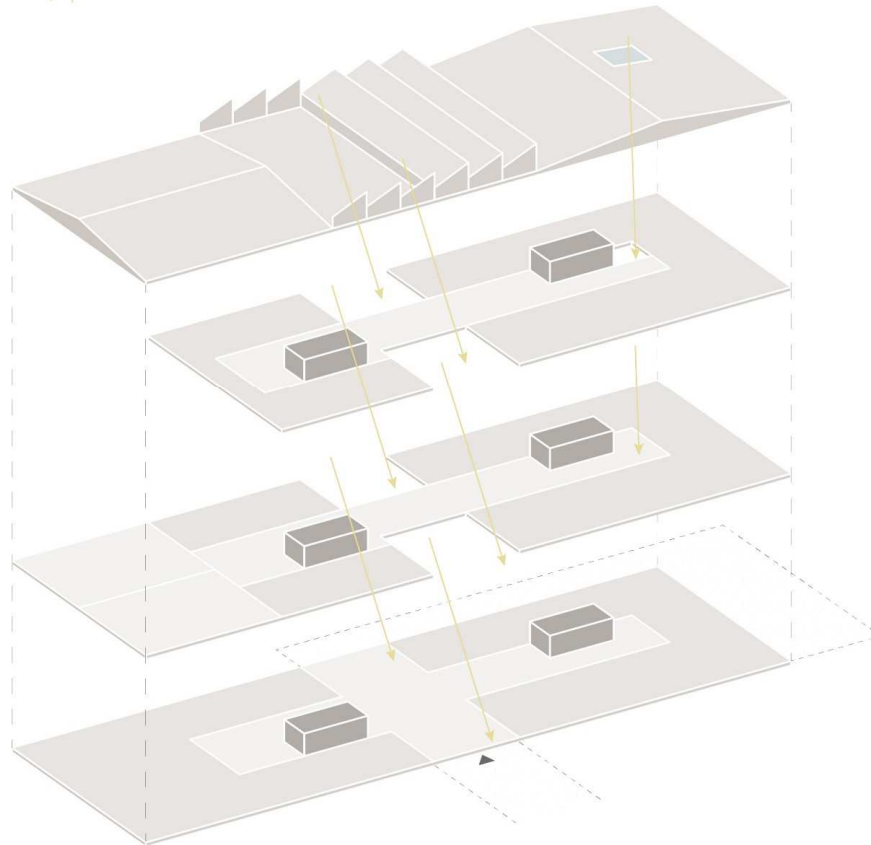
Groen om te verblijven



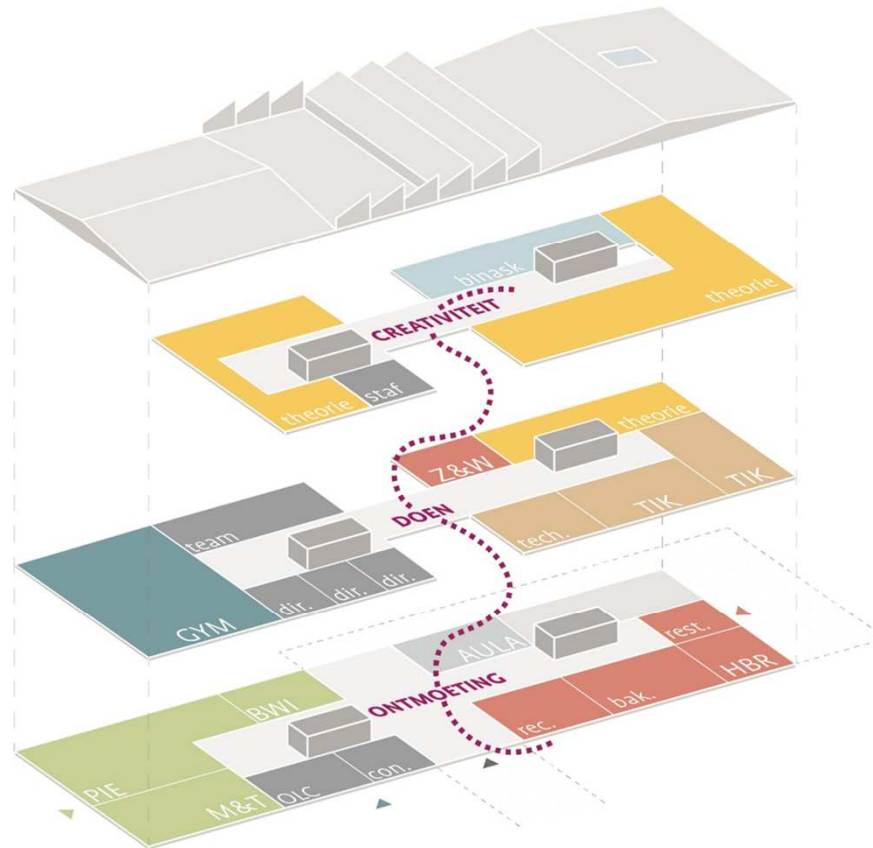
Nieuwbouw | creativiteit en vakmanschap bij aankomst direct zichtbaar



Nieuwbouw | een flexibel indeelbare schil met optimaal daglicht



Nieuwbouw | het programma op zijn plek





Nieuwbouw | een geborgen aula met een brede blik over het water



Impressie van de aula op de begane grond

- zicht naar buiten en naar buiten
- verbinding met de omgeving
- warme en robuuste materialen
- verschillende typen plekken

Nieuwbouw | een centrale personeelskamer met rust en privacy



Impressie van de teamkamer op de eerste verdieping

- centrale positie
- zicht op de ontvangsthal en aula
- zicht op de groene omgeving
- directe verbinding buitenterras

Nieuwbouw | inspirerende maatwerkruimtes met daglicht



Impressie van studieplekken op de tweede verdieping

- zichtrelatie met lokalen
- plek voor zelfstudie of groepswerk
- daglicht van boven
- plekken met identiteit en sfeer

Nieuwbouw | daglicht tot diep in het gebouw en aandacht voor verschillende schaalniveaus



rust

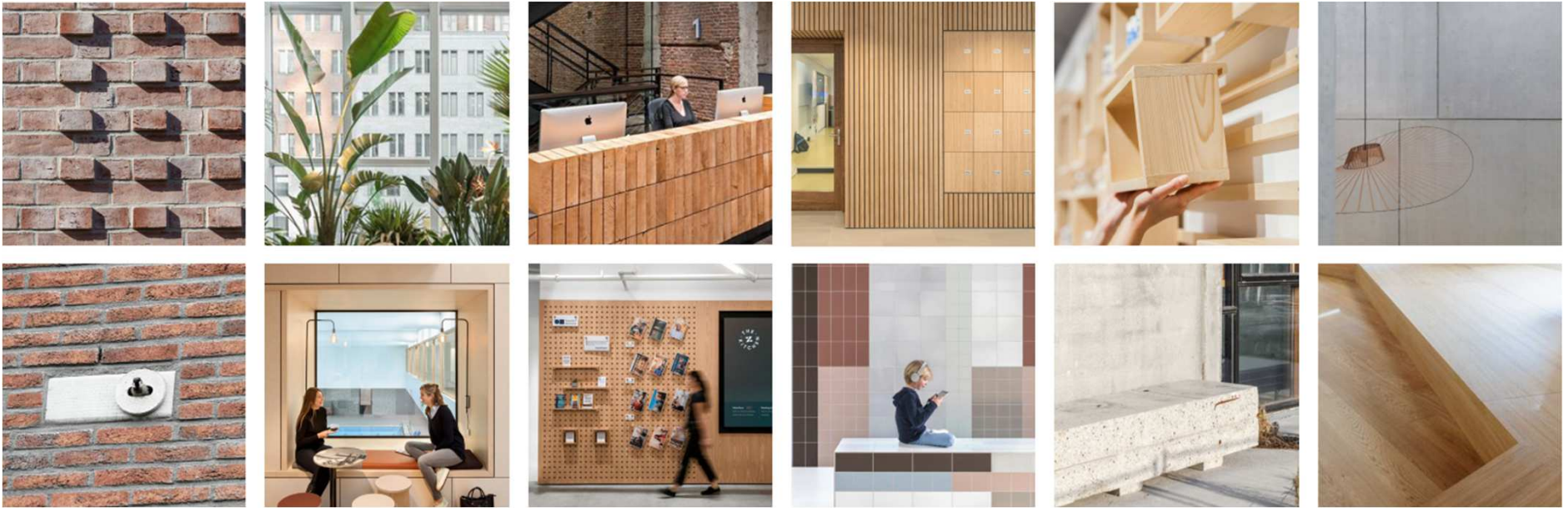


rumoer



ruis

Nieuwbouw | warme en robuuste materialen



- rustige basis met warmte van hout
- geborgenheid en transparantie
- zichtbaar duurzame en circulaire materialen
- groen in het gebouw
- techniek en creativiteit zichtbaar



DP6

Omgevingsdialoog Hanze college te Oosterhout

Dinsdag 2 december 2025
Oosterhout
Joost van der Aa

movares  smart
urban
engineering



Even voorstellen

Joost van der Aa

Senior adviseur Omgevingsrecht & Teamleider
planologie Decentraal bij Movares

- ✧ Projectleider
- ✧ Betrokken bij het doorlopen van juridische procedure om de verplaatsing en nieuwbouw van het Hanze College mogelijk te maken
- ✧ Projectteam: Guus van de Sande & Roel Verdijck
- ✧ Snijvlak van juridisch, planologisch en milieukundig beleid
- ✧ Regie en coördinatie onderzoeken





Nieuwbouw Hanze College

- ⌘ Ambitie om het Hanze College te huisvesten in nieuw, toekomstbestendig gebouw
- ⌘ De bouwenvelop dient als input voor de ruimtelijke procedure
- ⌘ Bouwenvelop bevat de maximale contouren van bebouwing en functies
- ⌘ De bouwenvelop is ook als basis gebruikt voor de uitvoering van de meeste onderzoeken.

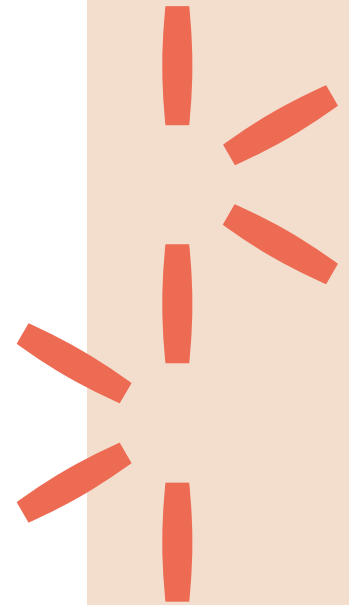
Waarom een vergunning nodig voor het afwijken van het omgevingsplan?

- ⚡ Gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Slotjes /- Oud-West 2024'.
- ⚡ Strijdigheid: De nieuw te realiseren school wordt gerealiseerd binnen de bestemming Groen en is daarmee in strijd met de regels van het bestemmingsplan.



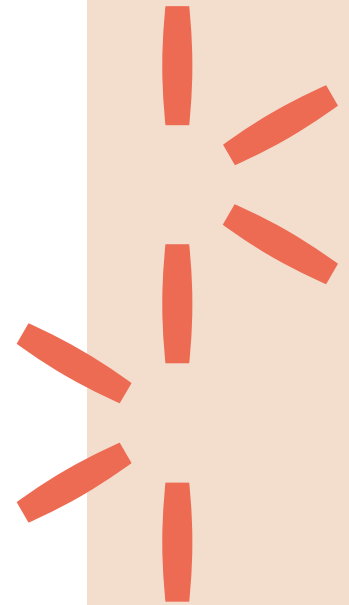
Omgevingsvergunning BOPA

- ⌘ Strijd met omgevingsplan → omgevingsvergunning voor 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' nodig (BOPA)
- ⌘ Toepassing mogelijk voor een concreet project
- ⌘ Regelt afwijken van het omgevingsplan
- ⌘ Onderliggende bestemming blijft van toepassing
- ⌘ Naast BOPA ook omgevingsvergunning voor het bouwen nodig
- ⌘ Indienen vergunningaanvraag bij de gemeente

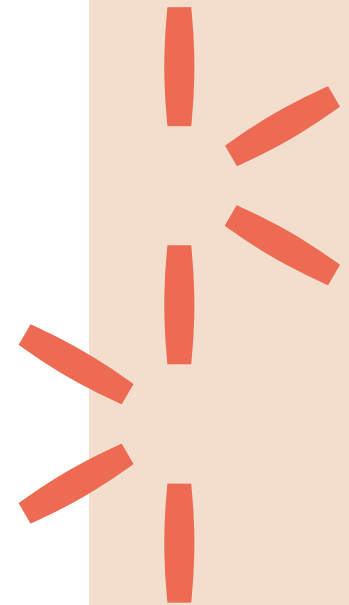


Benodigdheden vergunningsaanvraag

- ⌘ Voldoen aan 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL)
- ⌘ Opstellen van een ruimtelijke motivering (ETFAL motivering)
 - ⌘ Beschrijving van het plan
 - ⌘ Verschillende omgevingsaspecten (milieu, waarden, gezondheid, etc.)
 - ⌘ Toets aan gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid
- ⌘ Benodigde onderzoeken (in uitvoering)
- ⌘ Participatieverslag van de participatieavond.

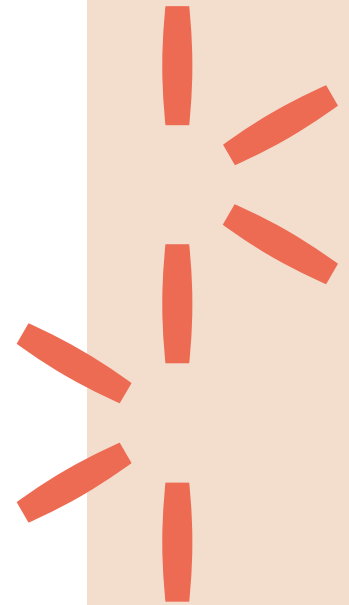


Onderzoeken welke in uitvoering zijn of al zijn afgerond voor het doorlopen van de BOPA procedure	Overige aandachtspunten in de motivering
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Verkeersgeneratie en afwikkeling
Akoestisch onderzoek industrielawaai	Parkeren
Omgevingsveiligheid	Trillingen
Quickscan flora en fauna	Windhinder
Boomeffectanalyse	Luchtkwaliteit
Stikstofonderzoek	Activiteiten en milieuzonering
Weging van het waterbelang	Klimaatadaptatie & duurzaamheid
Bodemonderzoek	Gezondheid
Archeologie	Mer-beoordeling
Opsporing van ontplofbare oorlogsresten	Cultuurhistorie
Ladder voor duurzame verstedelijking	Kabels en leidingen



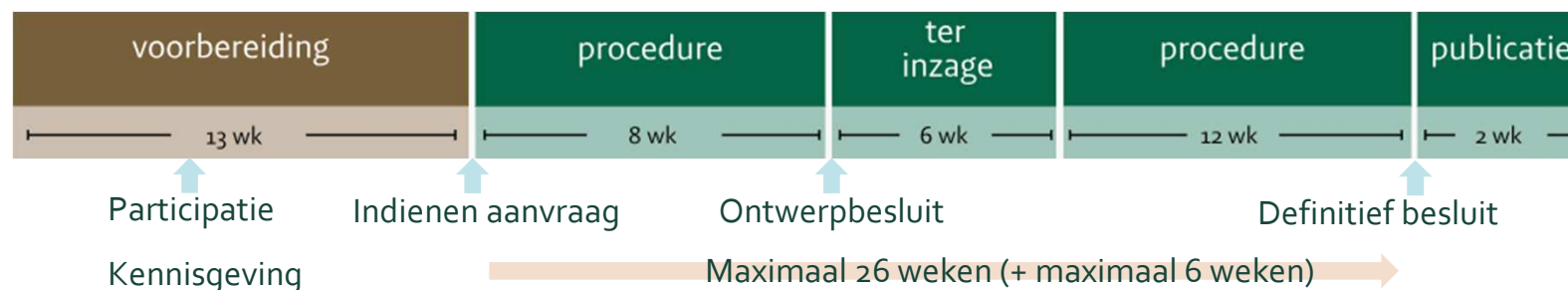
BOPA procedure

- ⌘ Omgevingsdialoog
- ⌘ Verdere uitwerking bouwplan
- ⌘ Uitvoeren/afronden onderzoeken
- ⌘ Opstellen ruimtelijke motivering
- ⌘ Indienen concept motivering (incl. de meeste onderzoeken)
- ⌘ Aanpassen/aanvullen van de ruimtelijke motivering
- ⌘ Formele indiening via het Omgevingsloket (DSO)
- ⌘ Start formele procedure met ontwerpbesluit en zienswijzen
- ⌘ Uitgebreide procedure van toepassing in verband met te wijzigen groenstructuur.



Schematische weergave uitgebreide procedure

Voorbereiding en verlening omgevingsvergunning BOPA



Beroepsprocedure BOPA (rechtbank en Raad van State)





Dank voor de aandacht, zijn er nog vragen?