

Eerste grove locatieonderzoek zwembad Oss

INLEIDING

Aanleiding

In juli 2017 heeft de gemeenteraad besloten een onderzoek te laten verrichten naar de toekomst van het golfbad in Oss. In dit onderzoek worden 3 scenario's verkend. Vernieuwbouw op huidige locatie, nieuwbouw op huidige locatie en nieuwbouw op locatie elders. In deze notitie worden locaties verkend van nieuwbouw op bestaande locatie en elders in Oss.

Zoekgebied

In de toekomstvisie wordt aangegeven dat de zwemvoorziening primair een lokale functie dient te hebben waarbij de recreatiefunctie ondergeschikt is aan de faciliteiten voor verenigingen. Dit betekent dat het zoekgebied zich beperkt tot de kern Oss en eventueel direct aangrenzende gebieden.

CRITERIA

Ruimtebehoefte

In de verkenningen voor de nieuwbouw is rekening gehouden met een bruto vloeroppervlakte van ca. 7100 m². Daarnaast is nog een buitenterrein van ca. 5500 m² nodig voor parkeren auto's en fietsen. Totaal een netto oppervlakte van 12600 m². In verband met een goede ruimtelijke, landschappelijke inpassing moet rekening worden gehouden met een locatie van 1,5 á 2,0 ha.

Bereikbaarheid auto-fiets-OV

Het Golfbad is een lokale voorziening met een verkeersaantrekkende werking. Uitgangspunt is dat de locatie met auto en fiets goed en veilig bereikbaar is. Een locatie in de directe omgeving van de stedelijke hoofdwegen heeft daarom de voorkeur.

Herkenbaarheid – Relatie woonomgeving

Het Golfbad is een stedelijke voorziening bestemd voor alle burgers van de gemeente Oss. Gelet op de specifieke functie is er geen aanleiding om te zoeken naar combinaties met andere meer op de buurt en/of wijk gerichte voorzieningen. Een directe relatie met de woonomgeving is niet nodig.

Milieu

Geluid en externe veiligheid zijn aspecten die bij de beoordeling betrokken dienen te worden. Een zwembad valt volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in milieucategorie 3.1 waarbij met een richtafstand van 50 meter tot woningen rekening moet worden gehouden.

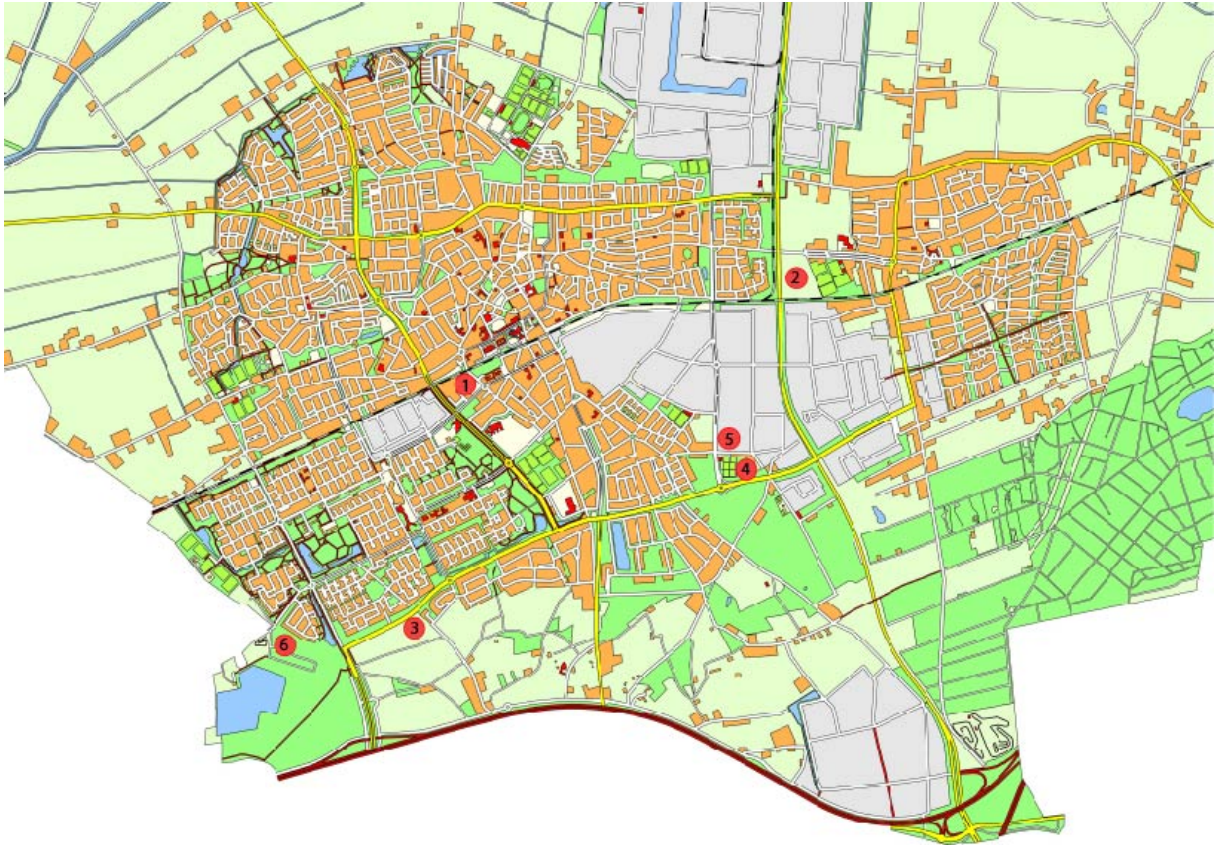
Beschikbaarheid

In dit locatieonderzoek is (nog) geen rekening gehouden met eigendomsverhoudingen of vergaande afspraken/contracten. In eerste instantie is gekeken naar locaties die mogelijk geschikt zouden kunnen zijn. Indien gronden van derden moeten worden verworven vormen geeft dit onzekerheid met betrekking tot voortgang en kosten.

Ruimtelijke inpassing

Bij dit criterium gaat het niet om de omvang van de locatie maar of de locatie past in het ruimtelijke-functionele beleid zoals dat is vastgelegd in structuurvisies, landschapsplannen e.d.

Beoordeling locaties



1. Kortfoortstraat-bestaande locatie

Gelet op de toekomstvisie van het zwembad waarbij primair sprake is van een lokale functie heeft de bestaande locatie vanuit ruimtelijk-functionele optiek de voorkeur. De locatie is ingeburgerd, herkenbaar en goed ontsloten. De locatie maakt deel uit van een cluster met andere lokale functies. Herbouw op de bestaande locatie heeft als nadeel dat de bedrijfscontinuïteit niet mogelijk is. Om de bedrijfscontinuïteit veilig te stellen is nieuwbouw op de bestaande parkeerterrein naast het golfbad geen optie. Het bestaande parkeerterrein is hiervoor te klein.

2. Osseweg

Voor de ontwikkeling van de zone Oss-Berghem zijn al eerder uitgangspunten geformuleerd. Hierin staat aangegeven dat het zuidelijk deel van dit gebied naast het sportpark Koppelsteeg geschikt is voor stedelijke voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs en recreatie. Als randvoorwaarde geldt dat er wel sprake dient te zijn van een landschappelijk goede inpassing.

De vestiging van een Golfbad past goed binnen deze uitgangspunten en ligt nog redelijk centraal in het verzorgingsgebied. De locatie is van voldoende omvang en is (deels) beschikbaar. Gelet op de omvang van het gebied is ook een combinatie met andere stedelijke voorzieningen voorstelbaar.

3. Ruwaardsingel

Deze aan de rand van het stedelijk gebied gelegen locatie is wel goed ontsloten maar is vanuit landschappelijke optiek minder gewenst. Op basis van het in 2015 vastgestelde landschapsbeleid wordt in dit gebied gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het landschap. Hierin past geen functie als een golfbad. Een onlogische locatie vanuit de ruimtelijk-functionele opbouw van de stad. De aantrekkelijke groene entree en het zicht op de landerijen van Tosse worden aangetast.

4. Julianasingel

De uitsluitend voor de auto goed ontsloten locatie bestaat uit een bosperceel naast tennispark van TOZ en een deel van een particulier perceel. De locatie is minder geschikt vanwege de beperkte bereikbaarheid, twijfelachtige beschikbaarheid. Bovendien excentrisch gelegen ten opzichte van het verzorgingsgebied. Een golfbad op deze locatie draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van deze entree van de stad.

5. Kantsingel

Aan de Kantsingel ligt direct ten noorden van het tennispark TOZ een al langere tijd braakliggend bedrijventerrein. Hoewel excentrisch gelegen sluit het enigszins aan op het woongebied aan de Hoogheuvelstraat. De locatie is goed bereikbaar voor auto en redelijk per fiets. Het terrein is particulier eigendom en daarom zijn prijs en beschikbaarheid onzeker. Hoewel een golfbad op deze locatie nog wel enigszins voorstelbaar is ligt een bedrijven-ontwikkeling conform het bestemmingsplan meer voor de hand.

6. Geffense Plas

De omgeving van de Geffense Plas is vooral gericht op dagrecreatie in de buitenlucht. Gelet op de ruimtelijk-functionele opbouw van de stad is deze locatie niet geschikt voor een gebouwde stedelijke voorziening van deze omvang. De locatie past niet in het landschapsbeleidsplan omdat de landschappelijke waarden van het gebied worden aangetast. Door de anonieme, weinig herkenbare ligging achter de woningen van 't Woud levert de realisatie van een golfbad op deze locatie geen toegevoegde waarde op voor de stad. Een golfbad als aanvulling op de dagrecreatie in de openlucht zal geen synergie toevoegen. De locatie ligt excentrisch ten opzichte van het stedelijk gebied Oss-Berghem. De locatie ligt niet direct aan een stedelijke hoofdweg maar is wel goed bereikbaar. Locatie is van voldoende omvang maar (deels) niet direct beschikbaar omdat de grond verpacht is.

Samenvatting van de beoordeling

	Kortfoort- straat	Osseweg	Ruwaardsingel	Julianasingel	Kantsingel	Geffense Plas
Ruimtebehoefte	0	+	+	+	+	+
Bereikbaarheid	+	+	+	0	+	+
Herkenbaarheid	+	+	0	0	0	0
Milieu	+	+	+	0	0	0
Beschikbaarheid	+	+	+	-	-	-
Ruimtelijke inpassing	0	+	-	0	0	0

Conclusie

Als bedrijfseconomische aspecten zoals continuïteit bedrijfsvoering buiten beschouwing worden gelaten heeft herbouw/herontwikkeling op de bestaande locatie stedenbouwkundig de voorkeur. Stedenbouwkundig 'second best' is de locatie Osseweg. Momenteel lopen er echter ook nog andere verkennende initiatieven. Het initiatief voor de vestiging van een verkeerseducatiecentrum heeft zelfs een optie op het gebied. Indien de initiatieven concreter worden zullen die vragen om onderlinge afstemming in situering en omvang terreinbehoefte. Er is een zeer globale verkenning gedaan of de nu bekende initiatieven gezamenlijk inpasbaar zijn op de locatie waarbij ook nog rekening wordt gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Deze verkenning laat zien dat op basis van de ruimtebehoefte alle initiatieven inpasbaar zijn. In een latere fase zal er verder gestudeerd moeten worden op de specifieke eisen die de functies hebben.

Aan de andere verkende locaties kleven te veel nadelen om deze nog in aanmerking te laten komen voor een verdere verkenning.

Augustus 2019