Locatieonderzoek zwembad Oss

INLEIDING

Aanleiding

Het huidige Golfbad Oss is toe aan vervanging. In juli 2017 heeft de gemeenteraad de kaders voor de toekomst van het Golfbad vastgesteld. Op basis van deze kaders liet het Golfbad een onderzoek uitvoeren naar de mogelijke scenario's voor vervanging. In de opiniecommissie van 16 mei 2019 zijn deze mogelijke scenario's besproken met de raad. Uit de opiniecommissie bleek een unanieme voorkeur van de raad voor nieuwbouw op een nieuwe locatie. Uitgaande van deze voorkeur worden in deze notitie mogelijke locaties verkend voor de nieuwbouw van het zwembad.

Zoekgebied

In de kaders wordt aangegeven dat de zwemvoorziening primair een lokale functie dient te hebben waarbij de recreatiefunctie ondergeschikt is aan de faciliteiten voor verenigingen.

De raad gaf de volgende kaders mee voor een nieuwe locatie:

- Centraal gelegen zijn in de gemeente Oss
- Goed en veilig bereikbaar zijn
- Voldoende ruimte hebben voor parkeren
- Een locatie van de gemeente zijn of een vergelijkbare grondprijs hebben.

Dit betekent dat het zoekgebied zich beperkt tot de kern Oss en eventueel direct aangrenzende gebieden.

In dit locatieonderzoek is in eerste instantie gekeken naar locaties die eigendom zijn van de gemeente. Dit heeft de voorkeur omdat als er gronden van derden moeten worden verworven dit extra onzekerheid geeft met betrekking tot voortgang en kosten.

CRITERIA

Ruimtelijk beleid en bestemmingsplan

Voor elke onderzochte locatie geldt dat er een bestemmingsplanprocedure nodig is. De vraag is echter in hoeverre de beoogde functie planologisch inpasbaar is in het ruimtelijke-functionele beleid zoals dat is vastgelegd in structuurvisies, landschapsplannen e.d.

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 15000 á 20000 m2.

Om een indicatie te krijgen van de beschikbare ruimte op de beschreven locaties is hierin met een bruin (bebouwing) en een grijs(parkeren) vlak de netto ruimtebehoefte ingetekend.

Bereikbaarheid auto-fiets
Een zwembad is een lokale voorziening met een verkeers-aantrekkende 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
Een zwembad is een stedelijke voorziening bestemd voor alle burgers van de gemeente Oss. Een herkenbaar gebouw op een goed herkenbare plek in het stedelijk weefsel kan een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

Inpassing woonomgeving
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 zelfs minder gewenst.

Milieu
Geluid, geur, natuur, flora&fauna, bodem 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. Deze contour is op de afbeeldingen van de beschreven locaties aangegeven. Anderzijds is een zwembad een geurgevoelig object en in het kader van externe veiligheid een kwetsbaar object.

Voedingsgebied
Voor een lokale functie is het gunstig dat er zo veel mogelijk inwoners binnen een relatief korte afstand van de voorziening wonen zodat drempel om gebruik te maken van de voorziening zo laag mogelijk wordt. Een gunstige ligging kan ook van invloed zijn op het gebruik van de fiets als vervoersmiddel. Op bijgevoegde kaart wordt op basis van een straal van 2 km duidelijk dat er verschillen zijn in de woningaantallen nabij de verschillende locaties.

Beschikbaarheid
Hoewel de onderzochte locaties eigendom zijn van de gemeente betekent dit niet dat de locaties zondermeer beschikbaar zijn of aangewend kunnen worden. Pacht, tijdelijk gebruik of andere eventuele toekomstige ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de beschikbaarheid.

Financiën
Op een aantal locaties liggen bestaande rechten en beperkingen. Om deze locaties vrij te maken van deze rechten en beperkingen moeten kosten gemaakt worden. Het criterium "financiën" vergelijkt deze locaties op dit onderdeel.
Er is in deze fase niet gekeken naar de kosten van het inrichten van het toekomstige gebied (bouw- en woonrijp maken) van de verschillende terreinen. De inschatting is dat deze onderling

niet veel zullen verschillen. Daarnaast zijn de bouwkosten van het zwembad niet locatie-gebonden. De bouwkosten zijn daarom geen onderdeel van deze locatiestudie.

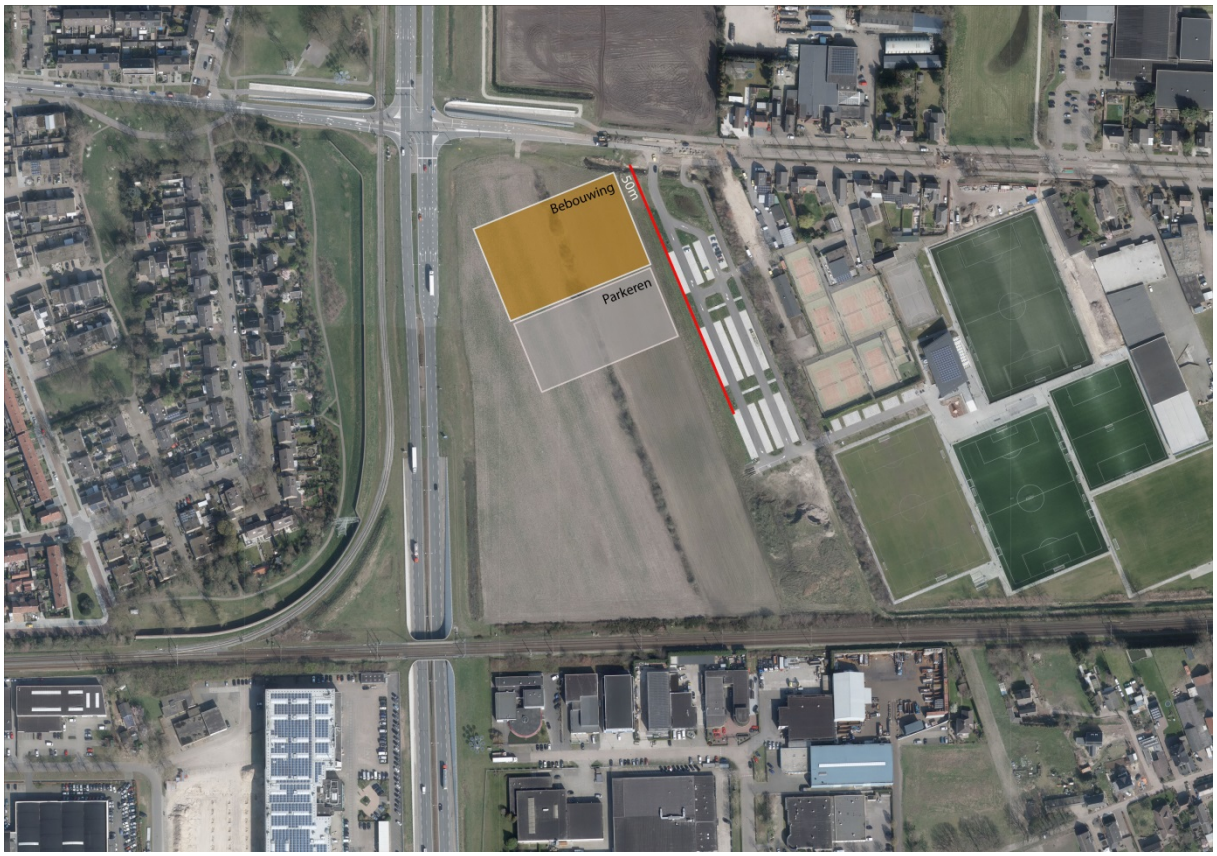
Ontwikkelpotentie
Hierbij wordt beoordeeld of de locatie ook nog voor andere bestemmingen gebruikt kan worden die een beter financieel resultaat voor de gemeente op kunnen leveren. Gronden die zeer geschikt zijn voor woningbouw of bedrijven hebben een hoge toekomstige waarde. Vanuit deze optiek heeft het niet de voorkeur om deze gronden met een hoge potentiele waarde aan te wenden voor het Golfbad.

Bijkomende effecten
Hierbij kan gedacht worden of de locatie effect kan hebben op aspecten zoals toerisme, recreatie en sport. Deze effecten zijn niet meegewogen bij de beoordeling van de locaties.

Beperkingen
Er is een quickscan uitgevoerd is naar een aantal mogelijke beperkingen zoals kabels & leidingen, archeologie en sanering op alle vier de locaties. Uit de quickscan komt dat deze beperkingen geen grote invloed zullen hebben op de locatiekeuze die nu voorligt. Daarom zijn deze beperkingen niet opgenomen als criterium.

BEOORDELING LOCATIES

Osseweg-Berghem

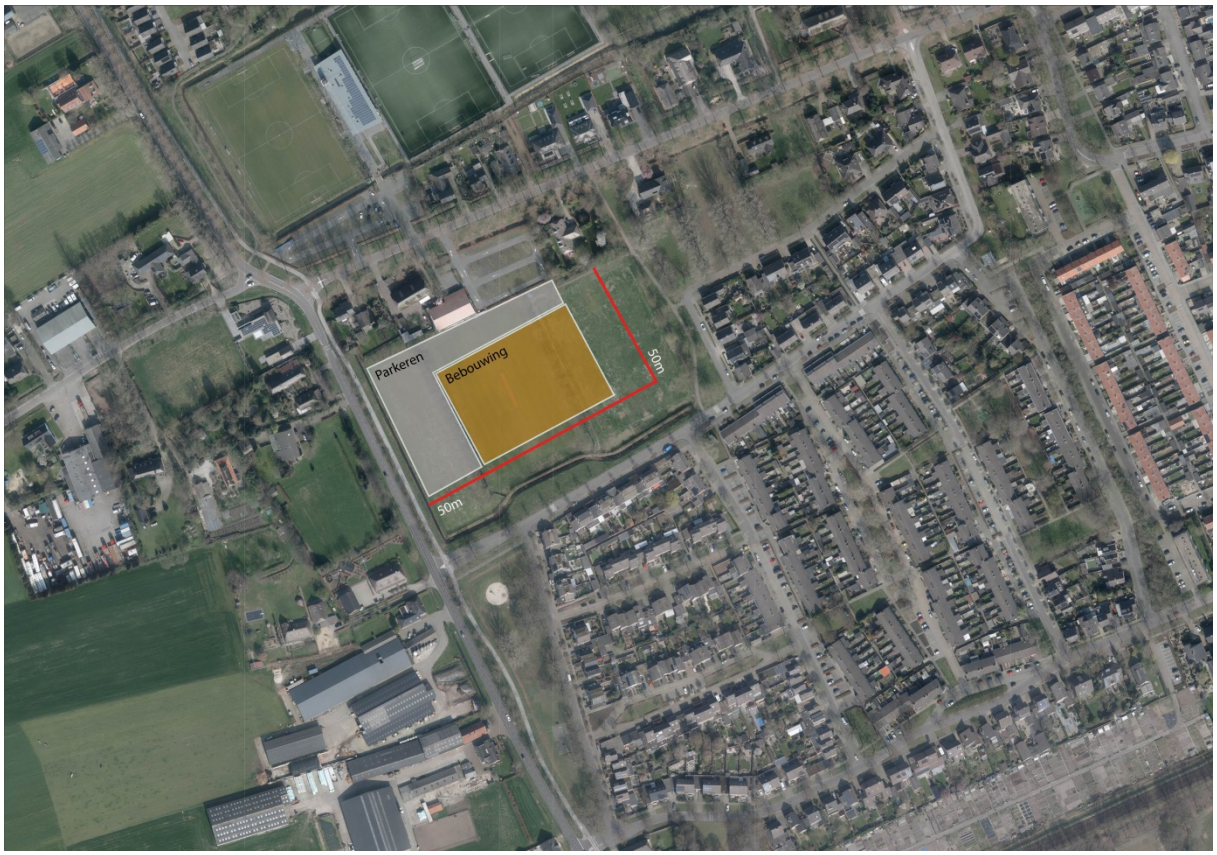


Voor de ontwikkeling van de zone Oss-Berghem zijn al eerder uitgangspunten geformuleerd. Hierin staat aangegeven dat het zuidelijk deel van dit gebied naast het sportpark Koppelsteeg geschikt is voor stedelijke voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs en recreatie. Als randvoorwaarde geldt dat er wel sprake dient te zijn van een landschappelijk goede inpassing. De locatie is goed ontsloten en goed bereikbaar met de auto en de fiets.
Door de situering op de kruising van Graafsebaan en Osseweg is de locatie goed herkenbaar.
De vestiging van een zwembad past goed binnen deze uitgangspunten en ligt redelijk centraal in het verzorgingsgebied. Vanuit regionaal opzicht ligt deze locatie goed ontsloten.
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 goed voorstelbaar. Momenteel loopt er nog een onderzoek naar de vestiging van een verkeerseducatiecentrum.
Het parkeren kan eventueel gecombineerd worden met het reeds bestaande parkeerterrein voor sportcomplex Koppelsteeg. Voordeel is dat pieksituaties in de parkeerbehoefte makkelijker kunnen worden opgevangen.
Deze locatie is alleen geschikt voor stedelijke voorzieningen en heeft verder geen ontwikkelpotentie voor bijvoorbeeld wonen of bedrijven. De gronden zijn bij uitstek geschikt voor een voorziening als een zwembad.

Geffense Plas

De omgeving van de Geffense Plas is vooral gericht op dagrecreatie in de buitenlucht en evenementen. Gelet op de ruimtelijk-functionele opbouw van de stad is deze locatie minder geschikt voor een gebouwde stedelijke voorziening van deze omvang. De locatie past ook niet in het landschapsbeleidsplan omdat de landschappelijke waarden van het gebied worden aangetast. In beginsel is er in dit bosgebied wel voldoende ruimte te maken voor een zwembad. Voor het parkeren moet naar een combinatie worden gezocht met het bestaande parkeren van de huidige dagrecreatie. De locatie ligt niet direct aan een stedelijke hoofdweg, maar is wel goed bereikbaar. Door de anonieme, weinig herkenbare ligging achter de woningen van ’t Woud levert de realisatie van een zwembad op deze locatie geen toegevoegde waarde op voor de stad.
De locatie ligt redelijk excentrisch ten opzichte van het stedelijk gebied Oss-Berghem.
Op dit moment is het terrein niet beschikbaar. De locatie is namelijk nog langdurig verpacht.
Een zwembad past mogelijk wel binnen een bredere herontwikkeling van de Geffense Plan. Zo kunnen een zwembad en dagrecreatie in de openlucht elkaar wellicht kunnen versterken. De recreatieve potentie zal dan in ieder geval wel beter moeten worden benut dan nu het geval is. Of hier werkelijk kansen liggen zou nader moeten worden onderzocht. Of en onder welke condities er mogelijk sprake kan zijn van synergie valt buiten de scope van deze locatiestudie. Een zwembad nabij de Geffense Plas is alleen interessant als onderdeel van een integrale recreatieve ontwikkeling. Een zwembad op deze locatie belemmert geen andere potentiële ontwikkelingen. De locatie is niet geschikt voor andere bestemmingen zoals woningbouw of bedrijven. Wel is natuurcompensatie noodzakelijk als gevolg van bouwen in dit bosgebied.

Heihoekstraat



Aan de Heihoekstraat liggen nu twee sportvelden die op dit moment niet meer nodig zijn voor de voetbalvereniging Margriet. Na de herinrichting en renovatie van het sportcomplex zijn deze velden vrijgekomen. Over de toekomst van deze velden is nog geen besluit genomen. Vanuit de oorspronkelijk stedenbouwkundige hoofdopzet van Ussen heeft het de voorkeur om het groene open karakter van deze ruimte te behouden.
De locatie is voor fiets en auto goed bereikbaar en is ook herkenbaar gelegen, maar niet gesitueerd aan een stedelijke hoofdweg.
De locatie is van voldoende omvang om de bebouwing in te passen waarbij rekening wordt gehouden met de afstand tot woningen op basis van de richtafstand van 50 meter. Hierdoor is de speelruimte om tot een goede ruimtelijke inpassing te komen echter wel beperkt.
De inpassing heeft directe gevolgen voor de woonomgeving omdat het uitzicht van omringende woningen wordt beperkt. Bovendien gaat het ten koste van groene hoofdstructuur zoals vastgelegd in de Visie Openbare Ruimte. Het parkeren kan gescheiden van de woonbuurt gebeuren. Op basis van het huidige beleid blijken geurhindercontouren van agrarische bedrijven aan de Heihoekstraat over het gehele gebied te vallen. Alleen opheffen of contouren substantieel beperken maakt het mogelijk om deze locatie op korte termijn te benutten voor een zwembad als geurgevoelig object. Hier zijn hoge kosten aan verbonden.
De locatie is redelijk tot goed gelegen ten opzichte van het verzorgingsgebied en ligt ook gunstig ten opzichte van de toekomstige uitbreidingen in Oss-West.

Momenteel is 1 veld tijdelijk in gebruik bij cricketclub Wanderers. De huurovereenkomst loopt af op 31 december 2020. Met het oog op de toekomstige woningbouw aan de westzijde van Oss zou het een optie zijn om deze ruimte te reserveren.
In beginsel is de locatie ook geschikt voor woningbouw in een groene setting. De gronden gebruiken voor een zwembad is vanuit mogelijk financieel rendement minder gewenst.

Elzeneindpark

De locatie in het Elzeneindpark doet ernstig afbreuk aan de ruimtelijke opzet en kwaliteit van de Ruwaard.
Hoewel er in principe qua oppervlakte voldoende ruimte aanwezig is, is een zwembad niet goed in te passen. Bestaande functies en inrichting belemmeren de mogelijkheden. De omvang van het programma heeft een hele grote impact op het park.
De locatie is alleen min of meer indirect bereikbaar via een buurtstraat die er niet op ingericht is om een druk bezochte stedelijke voorziening te ontsluiten. Er is dus sprake van een beperkte bereikbaarheid.
Door de situering midden in het park midden in een woonwijk is de herkenbaarheid beperkt. Het Golfbad komt min of meer verstopt te liggen in de woonwijk.
De locatie heeft grote, negatieve gevolgen voor de woonomgeving en de kwaliteit van het park.
Locatie is wel gunstig gelegen ten opzichte van het verzorgingsgebied.
De grond is eigendom van de gemeente en is in principe beschikbaar.
Voor deze locatie zijn extra kosten te verwachten in verband met aanpassing van de Coornhertstraat als toegangsweg. Hoewel er vanuit stedenbouwkundige optiek er geen enkele aanleiding is om hier bebouwing voor te stellen is er wel in principe ontwikkelpotentie voor woningbouw in gestapelde vorm aan de rand van het park aanwezig.

Matrixbeoordeling

	Osseweg	Geffense Plas	Heihoek	Elzeneindpark
Ruimtelijk beleid	+	-	0	-
Ruimtebehoefte	+	+	-	-
Bereikbaarheid	+	0	+	-
Herkenbaarheid	+	-	0	-
Inpassing	+	0	0	-
Milieu	+	0	-	0
Voedingsgebied	0	-	+	+
Beschikbaarheid	+	-	+	+
Financiën	+	0	-	+
Ontwikkelpotentie*	+	+	-	-

** "+" bij ontwikkelpotentie betekent dat de komst van het zwembad een positieve invloed heeft op de grondwaarde. Een "-" betekent dat de grond ook geschikt is voor een ontwikkeling met een hogere potentiele grondwaarde.*

Conclusie

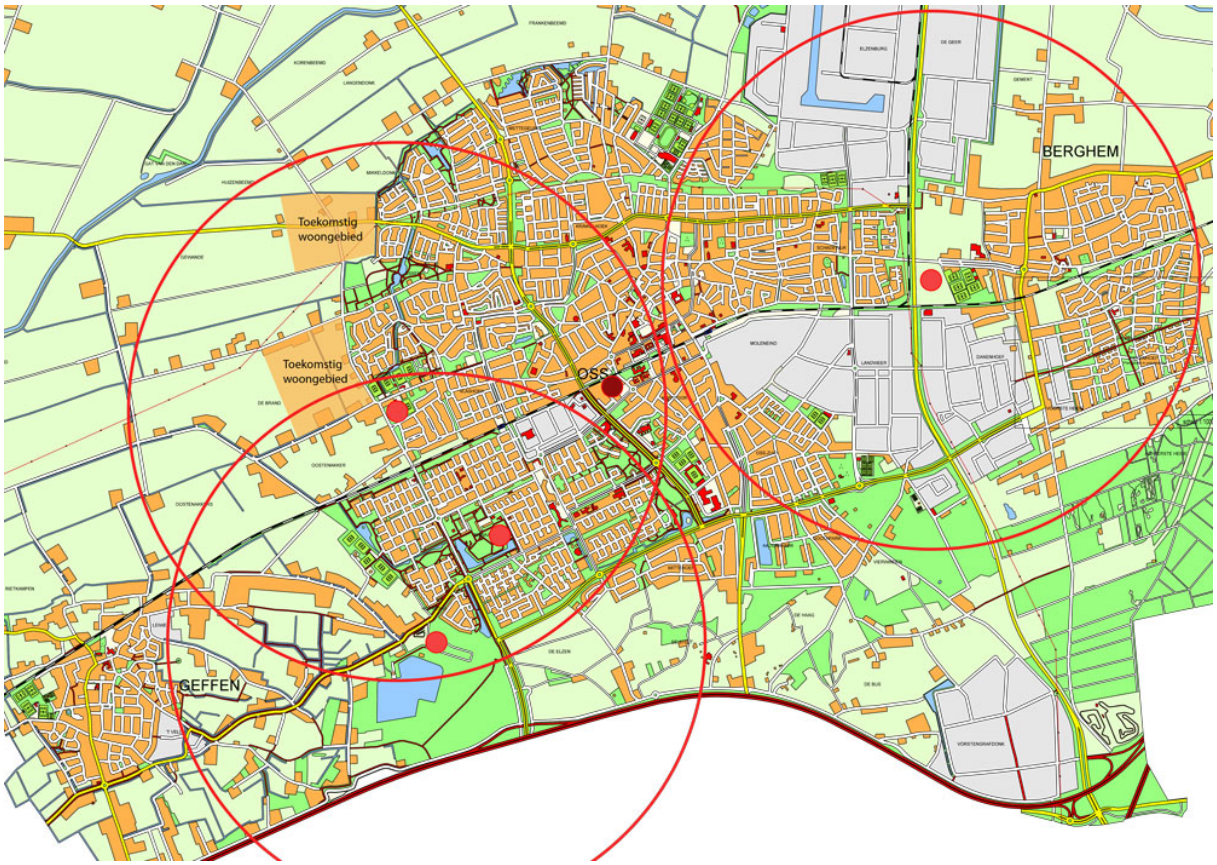
Op basis van de gehanteerde criteria heeft de locatie Osseweg stedenbouwkundig de voorkeur. Momenteel lopen er echter ook nog andere verkennende initiatieven. Een globale verkenning leert dat de nu bekende initiatieven gezamenlijk inpasbaar zijn op de locatie waarbij ook nog rekening kan worden gehouden met een goede landschappelijke inpassing. In een latere fase zal er verder gestudeerd moeten worden op de specifieke eisen die de functies hebben.

De Geffense Plas is in de huidige situatie ongeschikt. Hier liggen misschien mogelijkheden maar dit verdient een verdere verdieping. De huidige pachtsituatie is een grote onzekere factor. Deze locatie is alleen te motiveren vanuit eventuele synergie-effecten in combinatie met een bredere herontwikkeling van de Geffense Plas. Het is nu nog onduidelijk of hier sprake van kan zijn.

De andere locaties zijn om uiteenlopende redenen minder geschikt. Bij de Heihoek vormen de geurhindercontouren een cruciale belemmering. Het opheffen van deze contouren is een bijzonder kostbare zaak. Vanuit de beoogde woningbouwontwikkeling in Oss-West is het niet nodig om deze agrarische bedrijven uit te kopen. Ook stedenbouwkundig is deze locatie minder gunstig.

Voor het Elzeneindpark geldt dat het ruimtelijk en planologisch niet te verdedigen is dat hier een stedelijke voorziening in een wijkpark wordt gesitueerd. Dit zal ten koste gaan van de leefbaarheid. Het gebruik van het populaire wijkpark wordt ernstig beperkt.

Ligging locatie in verzorgingsgebied



Januari 2020