

Verdiepende locatiestudie Golfbad Oss

18 december 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Wat voorafging	1
1.2	Aanleiding verdiepende locatiestudie	1
1.3	Doel en resultaat	2
1.4	Ambities en uitgangspunten.....	2
1.5	Aanpak locatiestudie	2
1.6	Leeswijzer	3
2.	Ruimtelijke beoordeling locaties	4
2.1	Locaties	4
2.2	Beoordelingsaspecten	4
2.3	Locatie 1: Euterpelaan 1	6
2.4	Locatie 2: Osseweg	7
2.5	Locatie 3: Sportpark Amstelhoef.....	9
2.6	Locatie 4: Talentencampus	10
2.7	Locatie 5: Voetbalvelden CITO	12
2.8	Samenvatting en conclusie van de ruimtelijke beoordeling	13
3.	Beoordeling overgebleven locaties op complexiteit	15
3.1	Beoordelingsaspecten	15
3.2	Locatie Euterpelaan 1	15
3.3	Talentencampus	15
3.4	Osseweg.....	16
4.	Conclusie	17
	Bijlage 1 Overzicht Programma van Eisen Golfbad Oss	18

1. Inleiding

1.1 Wat voorafging

Het huidige Golfbad is het enige volwaardige, overdekte zwembad in de gemeente Oss en heeft een belangrijke functie voor zowel recreatief zwemmen als voor regulier gebruik, zoals het aanbieden van zwemlessen en de huisvesting van diverse verenigingen. De huidige accommodatie is grotendeels verouderd en niet langer toereikend om te voorzien in de behoeften van bezoekers. Bovendien ligt er een opgave om de voorziening duurzaam te exploiteren. Om die redenen heeft de raad in juli 2017 besloten dat het Golfbad toe is aan vervanging en hiervoor de kaders vastgesteld. In de Opiniecommissie Sociaal Bestuurlijk van 16 mei 2019 zijn verschillende scenario's besproken (vernieuwbouw, nieuwbouw op huidige locatie, nieuwbouw elders). De Opiniecommissie heeft unaniem de voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw op een nieuwe locatie, waarbij de volgende kaders zijn meegegeven:

- Centrale ligging in de gemeente Oss
- Goed en veilig bereikbaar
- Voldoende ruimte voor parkeren
- Locatie is in eigendom van gemeente of heeft vergelijkbare grondprijs

Op basis van bovenstaande kaders is in 2020 een locatiestudie uitgevoerd, waarbij alleen locaties zijn meegenomen die in eigendom waren van de gemeente én die op dat moment onbebouwd waren. De gemeenteraad heeft op 5 maart 2020 de locatie Osseweg als voorkeurslocatie aangewezen. Voor deze locatie is vervolgens de planontwikkeling voor een nieuw zwembad gestart.

1.2 Aanleiding verdiepende locatiestudie

Sinds de besluitvorming in 2020 zijn enkele uitgangspunten voor de verstedelijkingsopgave in Oss gewijzigd. Met de ontwikkeling van Amsteleind aan de westzijde van de stad en de verdichtingsopgave in Oss Centraal (spoorzone tussen stations Oss en Oss-West) worden minimaal 6.000 woningen en minimaal 3.000 arbeidsplaatsen toegevoegd aan het centrale deel van het bestaand stedelijk gebied.

Uit het planvormingstraject van het nieuwe Golfbad wordt tevens duidelijk dat de bereikbaarheid van de locatie Osseweg in de zone Oss-Berghem een uitdaging vormt. Er zijn forse verkeerskundige ingrepen nodig voor de gebiedsontwikkeling en voor een goede en veilige ontsluiting. Dit vraagt flinke investeringen. Ook dit roept de vraag op of de locatie Osseweg nog altijd de beste keuze is.

Tenslotte heeft sinds 2020 een accentverschuiving plaatsgevonden in gebruik. Destijds is uitgegaan van een multifunctionele accommodatie in de eerste plaats voor reguliere gebruikers (verenigingen, instructie, doelgroepen), met daarbij een (ondergeschikte) recreatieve functie. In januari 2023 besloot de gemeenteraad tot een herwaardering van de recreatieve functie, waardoor de huidige configuratie vergelijkbaar is met de bestaande situatie.

Dit alles vraagt om een heroverweging van het ruimtelijk kader en de locatieafweging voor het nieuwe zwembad.

1.3 Doel en resultaat

Het doel van deze verdiepende locatiestudie is om een verkenning uit te voeren naar de potentiële locaties voor het Golfbad, op basis van de meest actuele uitgangspunten. Het resultaat van deze verkenning is een afweging van de potentiële locaties met als doel om te komen tot een advies voor één locatie, die het meest geschikt is voor de vestiging van het nieuwe Golfbad.

1.4 Ambities en uitgangspunten

Op dit moment trekt het Golfbad jaarlijks circa 350.000 bezoekers (Bron: Sociaal jaarverslag 2023). Hiervan is circa 60% een recreatieve bezoeker (circa 213.000). De overige bezoekers zijn mensen die het Golfbad bezoeken voor zwemlessen, de verenigingen of doelgroepen. Een groot deel van deze tweede groep bestaat uit inwoners van de gemeente Oss. De recreatieve bezoekers komen uit de gemeente Oss, maar ook uit de (grote) regio rondom onze gemeente.

Meer bezoekers

De ambitie van het bestuur van het Golfbad is om met de nieuwe configuratie meer bezoekers te genereren. Het Golfbad is een belangrijke voorziening voor inwoners uit de stad, en draagt zo bij aan het woon- en leefklimaat in Oss. Met het verenigingsleven, dat gebruik maakt van het Golfbad, draagt het bij aan de mogelijkheid te sporten en elkaar te ontmoeten. Behoud van de (regionale) recreatieve functie is belangrijk, omdat de opbrengsten van recreatieve bezoekers in belangrijke mate bijdragen aan een positieve algemene exploitatie.

Nieuwbouw

Het uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing moet worden gesloopt. Het huidige zwembad is niet te verduurzamen en op een toekomstbestendig niveau te brengen. Het nieuwe Golfbad komt terug in een nieuwe configuratie. In de configuratie en de bouw ervan wordt rekening gehouden met de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en efficiënt ruimtegebruik binnen het gebouw, maar ook met de geldende wettelijke vereisten aan een zwembad.

Programma van Eisen

In het 'Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen Golfbad Oss' zijn de uitgangspunten voor een nieuw Golfbad opgenomen. Het betreft onder meer uitgangspunten over de samenstelling van baden en overige voorzieningen in het gebouw, stedenbouwkundige- en architectonische uitgangspunten over de uitstraling van het gebouw en inpassing in de omgeving. De belangrijkste uitgangspunten uit het programma van eisen zijn opgenomen in bijlage 1.

1.5 Aanpak locatiestudie

In de eerste fase van dit traject zijn verspreid over de gemeente een groot aantal locaties gezocht en vervolgens beoordeeld op basis van de volgende randvoorwaarden:

- Stedelijk gebied: de locatie moet gelegen zijn in stedelijk gebied (Oss-Berghem). De overige kernen en het buitengebied zijn buiten beschouwing gelaten omdat wij het zwembad zien als een stedelijke voorziening.
- Eigendom: de locatie moet (grotendeels) in eigendom zijn van de gemeente of op korte termijn voor een vergelijkbare grondprijs kunnen worden verworven.

- Milieutechnisch: een zwembad is een publieksaantrekkelijke voorziening. De realisatie van deze voorziening mag de aanwezige functies in de omgeving niet belemmeren. We hebben het dan met name over bedrijvigheid die niet beperkt mag worden in de bedrijfsvoering (milieuzonering etc.).
- Omvang: de beoogde locatie moet geschikt zijn om een gebouw met een Bruto vloer oppervlakte van ca 9.300 m² in meerdere bouwlagen te accommoderen. Dit is exclusief de ruimtevraag ten behoeve van parkeren, verharding, groen, overige bouwwerken etc. waarvoor nog circa 7.000 m² benodigd is. Bij de bepaling van deze oppervlakte is uitgegaan van parkeren op maaiveld.

Uit deze screening zijn vijf potentiële locaties naar voren gekomen. Deze zijn in deze verdiepende locatiestudie nader beoordeeld en afgewogen. Dit is gebeurd door een kwalitatieve beoordeling op basis van beschikbare informatie, door interne experts op het gebied van stedenbouw, planologie, sport, verkeer, ontwerp openbare ruimte, milieu en planeconomie. Ook de projectleider gebiedsontwikkeling voor het nieuwe zwembad heeft deelgenomen aan de werksessies.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee beschrijven we de ruimtelijke beoordeling van de vijf potentiële locaties. Per locatie gaan we in op ligging, bereikbaarheid (vanuit het stedelijk gebied Oss-Berghem en vanuit de regio), uitstraling van de locatie (zichtbaarheid, herkenbaarheid), koppelkansen met andere functies of synergie van het zwembad op de locatie en kansen voor meervoudig ruimtegebruik. Uit deze ruimtelijke beoordeling concluderen we welke locaties ruimtelijk voorstelbaar zijn voor vestiging van een nieuw zwembad, en welke locaties ongeschikt zijn op basis van de ruimtelijke criteria.

In hoofdstuk drie beoordelen we de overgebleven locaties op 'complexiteit'. Hier wegen we beschikbaarheid en haalbaarheid van de ontwikkeling van een nieuw zwembad op basis van grondpositie, huidig gebruik, geplande gebiedsontwikkelingen of projecten en benodigde maatregelen om de ontwikkeling mogelijk en passend te maken. Deze factoren hebben consequenties voor de kosten, planning en fasering van de ontwikkeling van een nieuw zwembad. We doen dit kwalitatief en op hoofdlijnen, dat wil zeggen dat er nog geen exact inzicht in de financiële aspecten kan worden gegeven.

In het vierde hoofdstuk vatten we de ruimtelijke beoordeling en de beoordeling op complexiteit samen. Dit leidt tot een conclusie over de meest geschikte locatie voor een nieuw zwembad en de afwegingen of keuzes die hierbij (nog) te maken zijn.

2. Ruimtelijke beoordeling locaties

2.1 Locaties

In deze verdiepende locatiestudie zijn vijf locaties meegenomen, die op basis van eigendomssituatie, milieutechnische inpasbaarheid en omvang in aanmerking komen voor vestiging van het nieuwe Golfbad. Het betreft de volgende locaties:

1. Euterpelaan 1
2. Osseweg, tussen N329 en sportvelden Berghem Sport
3. Sportpark Amstelhoef (specifiek de velden die nu in gebruik zijn voor cricket en buitenfitness)
4. Talentencampus, aan Saal van Zwanenbergsingel
5. CITO voetbalvelden, tussen bedrijventerrein Moleneind en 'Zeeheldenbuurt'



2.2 Beoordelingsaspecten

De locaties zijn kwalitatief beoordeeld op de volgende ruimtelijke aspecten:

Ligging in stedelijk gebied

Bij dit aspect beoordelen we de ligging van de locatie binnen het stedelijk gebied Oss-Berghem. Hoe centraler de locatie, des te meer potentiële bezoekers op korte afstand van het Golfbad wonen en in de nabijheid kunnen beschikken over een sportvoorziening. Daarbij bekijken we hoeveel (toekomstige) inwoners het Golfbad kunnen bereiken binnen een straal van 1 km, 2 km en 5 km. We

houden daarbij rekening met de verstedelijkingsopgave binnen Amstelveen en Oss Centraal, waar in totaal minimaal 6.000 woningen en 3.000 arbeidsplaatsen worden toegevoegd.

Bij dit aspect bekijken we ook de ligging van de locatie ten opzichte van omliggende functies (met name woningen) onder meer in verband met gezondheidsaspecten. Een Golfbad kan zorgen voor geluidsoverlast door installaties en /of verkeer. Een locatie dicht bij een woonwijk zal dan ook extra uitdaging vragen bij de inpassing.

Bereikbaarheid

Bij de bereikbaarheid van de locatie maken we onderscheid tussen bezoekers uit het stedelijk gebied Oss-Berghem en bezoekers uit de regio. Voor regiobezoekers is met name autobereikbaarheid belangrijk (aansluiting op hoofd-ontsluitingswegen richting Cereslaan, Paalgraven). We nemen ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer mee (afstand tot dichtstbijzijnde OV-halte). Voor de inwoners uit Oss gaat het om fiets- en autobereikbaarheid. Uitgaande van de vastgestelde Koersnota Mobiliteit, willen we vooral het fietsgebruik stimuleren ('10-minutenstad'). We beoordelen hoe de locatie bereikbaar is vanaf het (toekomstige) fietsnetwerk.

Uitstraling

Het Golfbad is een stedelijke voorziening, die grote aantallen lokale en regionale bezoekers trekt. Door deze voorziening op een prominente, herkenbare locatie in het stedelijk gebied te plaatsen, kan het bijdragen aan de gewenste uitstraling van het gebied en de stad. Een aantrekkelijke en zichtbare locatie is gewenst (vanaf een hoofdontsluitingsweg). De locatie en voorziening moeten bovendien goed aansluiten op overige bebouwing en functies in de omgeving.

Koppelkansen/synergie

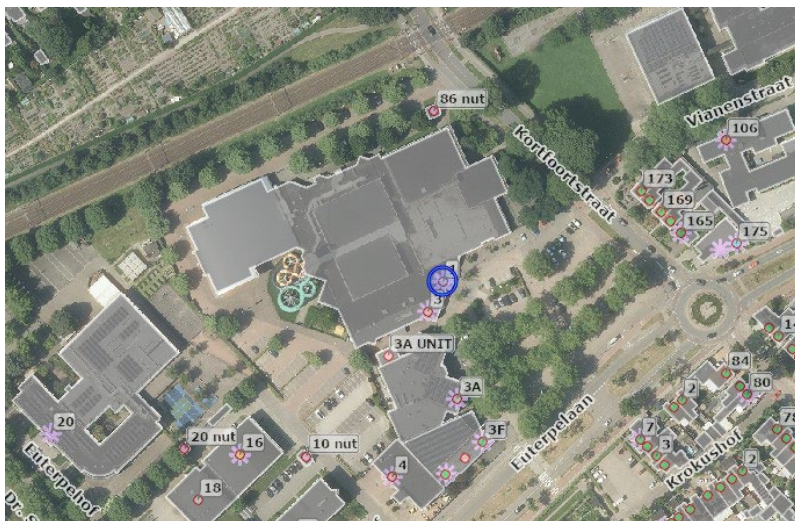
We beoordelen de locaties op de koppelkansen die het biedt aan de vestiging van het Golfbad. Te denken valt aan een combinatie met sport- of recreatievoorzieningen in een cluster, of de mogelijkheid om het Golfbad onderdeel te laten zijn van een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling waar de voorziening bijdraagt aan het woon- en leefklimaat. Het gaat dan met name om synergie, die bijdraagt aan het profiel en de uitstraling van het gebied. Synergie tussen het zwembad en andere functies in de omgeving (combinatiebezoek) is minder evident, tenzij die functies in het gebouw geïntegreerd zijn (denk aan horeca).

Er kan ook geconcludeerd worden dat de beoogde locatie in potentie beter kan worden benut voor andere stedelijke functies. Dit is een kwalitatieve beoordeling die wordt gebaseerd op ruimtelijk-functionele uitgangspunten.

Meervoudig ruimtegebruik

Ruimte is schaars. Het is belangrijk dat de beschikbare ruimte zo goed en efficiënt mogelijk wordt ingezet. Als het Golfbad (en/of het parkeren ten behoeve van het Golfbad) gecombineerd kan worden met andere functies, activiteiten of ruimtegebruik levert dit een positieve beoordeling op.

2.3 Locatie 1: Euterpelaan 1



Ligging

Het betreft de herontwikkeling van de huidige locatie van het Golfbad, ingeklemd tussen Euterpelaan, Kortfoortstraat en spoor. Deze locatie van het Golfbad is onderdeel van het gebied Oss Centraal in de spoorzone van Oss en zeer centraal gelegen in het stedelijk gebied Oss-Berghem. Een groot deel van de woningen in Oss ligt binnen 2 kilometer afstand van deze locatie.

	Binnen 1 km	Binnen 2 km	Binnen 5 km
Aantal woningen	7.087	23.779	34.554

Dit aantal woningen op korte afstand zal nog verder toenemen met de invulling van onze verstedelijkingsopgave, aangezien een groot deel van deze woningen in de directe nabijheid van deze locatie worden gebouwd.

Bereikbaarheid

De dichtstbijzijnde hoofdontsluitingsweg van deze locatie is de Saal van Zwanenbergsingel. Conform de Koersnota Mobiliteit wordt deze weg opgewaardeerd (met onder andere een ongelijkvloerse kruising bij het spoor). De autobereikbaarheid van deze locatie is al goed (zowel vanuit de stad als vanuit veel omliggende kernen), en zal hierdoor nog verder verbeteren. De centrale ligging in stedelijk gebied zorgt er wel voor dat het autoverkeer uit de regio de stad ingetrokken wordt. Uitgaande van een groei van het aantal bezoekers, vraagt dit waarschijnlijk nog wel om infrastructurele aanpassingen van onder andere de aansluiting van de locatie op de Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan.

De locatie ligt op korte (loop)afstand van zowel station Oss als Oss-West (ca 15 minuten lopen). De bereikbaarheid per openbaar vervoer is daarmee voldoende. Op dit moment is het aantal bezoekers dat met het openbaar vervoer komt beperkt. De ambitie is om de stations en de openbaar vervoerverbindingen in de toekomst te verbeteren. Het is de vraag wat dit betekent voor het aandeel bezoekers per openbaar vervoer. Onze eerste inschatting is dat het aantal bezoekers dat gebruik maakt van het openbaar vervoer, niet significant toe zal nemen. Deze locatie trekt potentieel wel meer bezoekers die op loop- en fietsafstand van het zwembad wonen.

Ligging

Deze locatie ligt in het gebied tussen de kernen Oss en Berghem, begrensd door de N329, spoorlijn, bestaande sportvoorzieningen en de Osseweg. Eerder is deze locatie aangewezen als voorkeurslocatie voor het nieuwe Golfbad. De locatie ligt decentraal in het stedelijk gebied Oss-Berghem. Voor veel inwoners uit de stad Oss ligt deze locatie op meer dan 2 kilometer afstand. De grotere woningbouwlocaties (Amsteleind, Oss Centraal) liggen ook op meer dan 2 kilometer van deze locatie.

	Binnen 1 km	Binnen 2 km	Binnen 5 km
Aantal woningen	2.403	11.291	33.441

Bereikbaarheid

De autobereikbaarheid van deze locatie is goed. De locatie ligt direct aan de N329, waardoor de locatie vanuit alle windrichtingen en zowel vanuit de regio als de stad goed bereikbaar is. De aansluiting van de Osseweg op de N329 vraagt waarschijnlijk nog wel om infrastructurele aanpassingen om de grotere verkeersdruk aan te kunnen.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt bepaald door de buslijn 96 van Oss naar Grave, met een halte aan de Osseweg (1 keer per uur).

Per fiets is de locatie ook goed bereikbaar via het fietspad tussen Oss en Berghem, met ongelijkvloerse kruising met de N329. Dit fietspad ligt aan de noordzijde van de Osseweg, waardoor extra maatregelen voor een veilige oversteek naar de locatie noodzakelijk zijn. Door de decentrale ligging in het stedelijk gebied zijn de fietsafstanden tot deze locatie voor veel inwoners uit Oss groot (tot Amsteleind ca. 22 minuten fietsen).

Uitstraling en inpassing

De locatie is uitstekend zichtbaar vanaf de N329 en ook vanaf het spoor, afhankelijk van de plaatsing van het gebouw en eventuele andere functies op deze locatie. Dat maakt dat hier een herkenbare plek voor het stedelijk gebied ontwikkeld kan worden. Met de ontwikkeling van een nieuw zwembad op deze locatie versterken we het profiel en de uitstraling van dit op sport en recreatie gericht gebied. Extra aandacht voor een goede landschappelijke inpassing van gebouw en openbare ruimte is hier gewenst.

Koppelkansen/synergie

De locatie sluit direct aan op de bestaande sportvoorzieningen in Berghem. Het toevoegen van een zwembad versterkt dit sportcluster, één van de vier aangewezen sportclusters in ons beleid. De locatie is groot genoeg om eventueel nog meer functies toe te voegen op het gebied van sport, recreatie en educatie. De combinatie met deze en andere ontwikkelingen (zoals Bos van Oss) biedt kansen om meer eenheid te creëren in de zone Oss-Berghem, in functie (sport, recreatie, educatie) en uitstraling (landschappelijke inpassing).

Meervoudig ruimtegebruik

Het betreft hier een grote locatie, met ruim voldoende plek voor het Golfbad en de bijbehorende parkeerbehoefte (maaiveld). Hier kan een combinatie gevonden worden met de parkeervoorzieningen voor het bestaande sportcluster. Neemt niet weg dat er een substantieel aantal parkeerplekken moet

worden toegevoegd. Ook eventuele extra functies hier (bijvoorbeeld indoorpadelbanen) kunnen gebruik maken van de gezamenlijke parkeervoorzieningen.

2.5 Locatie 3: Sportpark Amstelhoef



Ligging

Deze locatie betreft een aantal sportvelden, die onderdeel zijn van sportpark Amstelhoef. De velden liggen ten zuiden van de Amsteleindstraat en zijn momenteel in gebruik voor cricket en buitenfitness. De locatie ligt aan de westzijde van de het stedelijk gebied en daarmee redelijk decentraal ten opzichte van het verzorgingsgebied. Wel neemt in de toekomst het aantal woningen binnen de straal van 1 en 2 kilometer toe als gevolg van de woningbouwontwikkelingen in Amsteleind en Oss Centraal.

	Binnen 1 km	Binnen 2 km	Binnen 5 km
Aantal woningen	3.327	13.185	31.038

De locatie grenst direct aan de bestaande woonwijk in het zuiden. Dit stelt extra eisen aan de inpassing van het gebouw om geluidsoverlast en overlast door verkeer te voorkomen.

Bereikbaarheid

De autobereikbaarheid van deze locatie is matig. De locatie wordt ontsloten via de Heihoekstraat. Voor deze weg geldt dat met de ontwikkeling van Amsteleind de maximumcapaciteit reeds is bereikt. Als hier een stedelijke voorziening met aanzienlijke verkeersaantrekkende werking wordt toegevoegd, zijn ingrepen in de infrastructuur nodig. Te denken valt aan een extra aansluiting op de nieuw aan te leggen 'Parkway' in Amsteleind.

Per openbaar vervoer is deze locatie vooralsnog of momenteel niet bereikbaar.

De fietsbereikbaarheid is goed. De Amsteleindstraat wordt in de toekomst omgebouwd tot fietsstraat, zodat de locatie direct aan het fietsnetwerk komt te liggen. Opgemerkt dient te worden dat de fietsafstand voor veel inwoners uit het stedelijk gebied Oss-Berghem groot zal zijn (vanuit Berghem ca. 21 minuten).

Uitstraling en inpassing

De locatie betreft geen zichtlocatie langs bijvoorbeeld een hoofdontsluitingsweg of spoor. Vanaf de Heihoekstraat is de plek nauwelijks zichtbaar door het groen en de bebouwing. Een Golfbad op deze locatie kan niet bijdragen aan herkenbaarheid en aantrekkelijke uitstraling van de stad en de zichtbaarheid van het zwembad.

De forse bebouwing van een nieuw Golfbad is op deze locatie lastig aan te sluiten op de bestaande, overwegend lage woonbebouwing in de directe omgeving.

Koppelkansen/synergie

De locatie ligt naast RKS Margriet (voetbalvelden), één van de vier aangewezen sportclusters in Oss. Het toevoegen van een zwembad hier voegt een sportvoorziening toe en versterkt zo dit sportcluster. Het Golfbad komt hier in de plaats van twee bestaande sportvelden. Deze velden zijn in de planvorming voor Amsteleind gereserveerd voor de toekomstige inwoners van deze wijk. In Amsteleind zelf komt dan geen eigen sportlocatie. Als deze locatie gekozen wordt voor het Golfbad, moet elders een extra locatie voor buitensporten ten behoeve van inwoners in Amsteleind worden gezocht. Bovendien moeten de bestaande sporten, cricket en buitenfitness, ook elders worden ondergebracht.

Meervoudig ruimtegebruik

De locatie lijkt groot genoeg voor de realisatie van het Golfbad en bijbehorende parkeerbehoefte. Er resteert geen ruimte voor andere/extra functies (tenzij deze in het gebouw van het zwembad worden ingepast).

2.6 Locatie 4: Talentencampus



Ligging

Deze locatie betreft een gedeelte van het gebied Talentencampus aan de Saal van Zwanenbergsingel. De locatie is redelijk centraal gelegen binnen het stedelijk gebied, naast het stadion van Top Oss. Hierbij is gedacht over een situering op de voetbalvelden van TOP Oss, maar deels ook op de gebouwen van de Talentencampus. Ook ten opzichte van de toekomstige woningbouwlocaties (zoals Euterpepark) ligt deze locatie gunstig.

	Binnen 1 km	Binnen 2 km	Binnen 5 km
Aantal woningen	5.240	19.497	34.547

Bereikbaarheid

De locatie ligt direct aan de Saal van Zwanenbergsingel, in de toekomst één van de belangrijkste hoofdonthutingswegen in Oss. Conform de Koersnota Mobiliteit wordt deze weg opgewaardeerd (met onder andere een ongelijkvloerse kruising bij het spoor). De autobereikbaarheid van deze locatie is al goed, en zal hierdoor nog verder verbeteren, zowel vanuit Oss als vanuit de regio. Een verkeerskundige aanpassing van de huidige onthutiging van de locatie en de rotonde met de Joannes Zwijsenlaan is nodig. Voorwaarde hierbij is dan het verbeteren van de fietsbereikbaarheid en verkeersveiligheid.

De dichtstbijzijnde openbaar vervoerhalte is de bushalte aan de Nieuwe Hescheweg (verschillende buslijnen). Het station van Oss ligt op circa 20 minuten lopen.

De locatie is prima te bereiken per fiets. Langs de Saal van Zwanenbergsingel liggen vrijliggende fietspaden en de fietsstraat richting Heesch ligt op korte afstand.

Uitstraling en inpassing

Meest kansrijke plek voor een Golfbad op deze locatie is nabij de rotonde Saal van Zwanenbergsingel – Joannes Zwijsenlaan. Hiervoor zouden twee bestaande voetbalvelden moeten wijken. De ligging, aan één van de hoofdroutes door Oss, maakt het mogelijk hier een herkenbare stedelijke voorziening te maken op een zichtlocatie. Onderzocht moet worden in hoeverre het bestaande gebouw op deze locatie geïntegreerd kan worden in een nieuwe ontwikkeling. Samen met het stadion van Top Oss kan hier een aantrekkelijk stedelijk voorzieningencluster ontstaan.

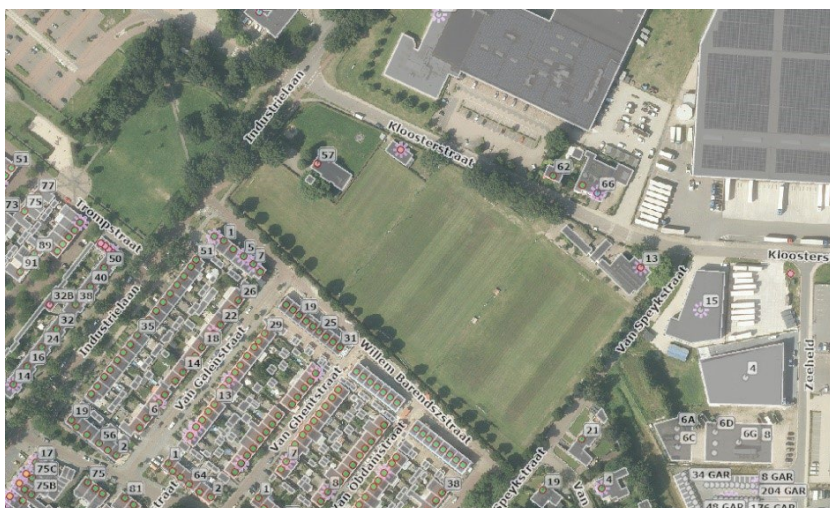
Koppelkansen/synergie

De Talentencampus is één van de vier aangewezen sportclusters in het gemeentelijk beleid. Het toevoegen van een zwembad hier voegt een sportvoorziening toe en versterkt zo dit sportcluster. Echter, deze locatie is ook in beeld om hier een aantal voetbalclubs te clusteren (de Talentencampus is een aangewezen cluster van sporten, leren en ontwikkelen). In dat geval kan efficiënter met de bestaande sportvoorzieningen worden omgegaan en kunnen kleinere clubs elders in Oss hier hun exploitatie voortzetten. Deze clustering van voetbalclubs is niet meer mogelijk als twee voetbalvelden verdwijnen voor de ontwikkeling van een Golfbad.

Meervoudig ruimtegebruik

De ontwikkeling van een Golfbad op deze locatie biedt kansen om de parkeerbehoefte in combinatie met de omliggende functies (met name Top Oss) op te lossen. Parkeren op maaiveld lijkt hierbij in ieder geval geen optie gezien de ruimtevrage die dat met zich meebrengt.

2.7 Locatie 5: Voetbalvelden CITO



Ligging

Het betreft de sportvelden van voetbalclub CITO, die ingeklemd liggen tussen de 'Zeeheldenbuurt' en bedrijventerrein Moleneind. Voor deze locatie geldt dat het vrij decentraal is gelegen in het stedelijk gebied. Bovendien ligt het in het gedeelte van het stedelijk gebied, wat relatief dunbevolkt is (en zal blijven). Het ligt op relatief korte afstand van bedrijventerrein Moleneind en Pivotpark, waar veel mensen werken.

	Binnen 1 km	Binnen 2 km	Binnen 5 km
Aantal woningen	3.130	14.409	33.010

De locatie grenst direct aan de bestaande woonwijk. Dit stelt extra eisen aan de inpassing van het gebouw.

Bereikbaarheid

De autobereikbaarheid van deze locatie is matig. De ontsluiting loopt vanaf de Julianasingel via de Kantsingel en de Kloosterstraat. Met name bij deze laatste weg zijn nog wel aanpassingen nodig om de toename van verkeer goed te kunnen afwickelen. Daarbij komt dat de Kantsingel een belangrijke ontsluitingsweg is voor het bedrijventerrein, waardoor hier relatief veel vrachtverkeer is. Dit vraagt extra aandacht voor de veiligheid bij de aansluiting Kantsingel – Kloosterstraat.

De dichtstbijzijnde openbaar vervoerhalte is de bushalte aan de Nieuwe Hescheweg (verschillende buslijnen). Het station van Oss ligt op circa 20 minuten lopen. Mogelijk kan dit de toekomst sneller, als er een openbare voetgangersverbinding over het bedrijventerrein gerealiseerd wordt.

Per fiets is de locatie bereikbaar via de Industrielaan. Deze weg is ingericht als fietsstraat. Deze weg wordt echter ook gebruikt als ontsluiting van het bedrijventerrein, wat soms leidt tot complexe, onveilige verkeerssituaties.

Uitstraling en inpassing

De locatie ligt heel erg verscholen tussen bedrijven en woonbebouwing. Er is geen sprake van een zichtlocatie van een doorgaande weg. Een Golfbad op deze locatie kan niet bijdragen aan de herkenbaarheid en aantrekkelijke uitstraling van de stad.

De sportvelden vormen nu nog een soort groene buffer tussen de woningen en het bedrijventerrein. De inpassing van een fors gebouw op korte afstand van de lage woningen aan de Willem Barendszstraat is een uitdaging.

Koppelkansen/synergie

Voor de ontwikkeling van het Golfbad op deze locatie moet de voetbalvereniging hier verdwijnen. Deze kan waarschijnlijk elders worden ondergebracht. Er zijn weinig koppelkansen met andere voorzieningen op of nabij deze locatie. Gelet op de ligging zou deze locatie mogelijk beter geschikt zijn voor kleinschaliger sportvoorzieningen, gericht op de wijk of een deel van de stad. Te denken valt aan commerciële sportaanbieders, al dan niet gerelateerd aan de bedrijven op Pivotpark.

Meervoudig ruimtegebruik

De locatie lijkt groot genoeg voor de realisatie van het Golfbad en bijbehorende parkeerbehoefte. Er resteert echter geen ruimte voor andere/extra functies (tenzij deze in het gebouw van het zwembad worden ingepast). Mogelijk is een deel van de bestaande wijkgroenvoorziening nodig op de parkeervraag op te lossen.

2.8 Samenvatting en conclusie van de ruimtelijke beoordeling

Op basis van voorgaande analyse en ruimtelijke beoordeling komen we tot de volgende conclusies.

De locaties Amstelhoef en CITO vallen af, met name vanwege de matige ligging en bereikbaarheid. Beide locaties lenen zich niet voor een stedelijke voorziening met regionale aantrekkingskracht. Zowel de bereikbaarheid per auto, de uitstraling en inpassing in de omgeving als de fysieke ruimte en koppelkansen met andere functies zijn op deze locaties onvoldoende.

De locaties Euterpelaaan 1, Osseweg en Talentencampus zijn alle drie ruimtelijk voorstelbaar.

De locatie Euterpelaaan 1 (huidige locatie) is op basis van de ruimtelijke beoordeling de voorkeurslocatie. Deze locatie scoort goed op centrale ligging in het stedelijk gebied (waardoor de afstand tot de voorziening voor een groot deel van de inwoners uit Oss-Berghem relatief klein is), bereikbaarheid per fiets, openbaar vervoer en, in iets mindere mate, per auto. Op deze locatie kan een nieuw zwembad worden gerealiseerd op een zichtlocatie (spoor of Euterpelaaan), met hoogstedelijke uitstraling en allure. Het zwembad is een stedelijke voorziening, die gedurende de hele week (overdag en 's avonds) voor levendigheid zorgt vanwege de vervoersbewegingen. Daarom past het uitstekend binnen de ambities voor Oss Centraal om hier een hoogstedelijk gebied te ontwikkelen, met een grote mix aan functies (wonen, werken, voorzieningen) in hoge dichtheid. Een zwembad op deze locatie, geïntegreerd in de totale gebiedsontwikkeling, draagt bij aan de gewenste uitstraling en kwaliteit van het hele gebied. Parkeren moet op deze locatie worden opgelost in een gebouwde voorziening (beperkte fysieke ruimte, gewenste kwaliteit openbaar gebied).

De locatie Talentencampus scoort goed vanwege de centrale ligging (waardoor fietsafstanden voor veel inwoners relatief kort zijn) en goede (auto)bereikbaarheid. Het ligt direct aan één van de hoofdontsluitingswegen van Oss, waardoor het zowel vanuit de stad Oss als vanuit de regio makkelijk te bereiken is. De locatie is al bekend als sportcluster met een grote stedelijke voorziening (stadion TOP Oss). Met de realisatie van een nieuw zwembad versterken we dit profiel en de uitstraling van dit gebied. Knelpunt op deze locatie is dat rekening gehouden moet worden met bestaande functies en gebouwen (moeten verplaatst/gesloopt worden of geïntegreerd worden in de nieuwe ontwikkeling). Gelet op de beperkte ruimte zal voor het parkeren rekening gehouden moeten worden met een (gezamenlijke) gebouwde voorziening.

De locatie aan de Osseweg scoort goed op autobereikbaarheid (zowel vanuit de stad als vanuit de regio) en (potentiële) zichtbaarheid vanaf de provinciale weg en het spoor. Tevens is de locatie goed bereikbaar met de fiets, gezien de aanwezige fietstunnel onder de N329 door. De locatie sluit aan op het bestaande (in het beleid aangewezen) sportcluster. Met de ontwikkeling van een nieuw zwembad versterken we het profiel en de uitstraling van dit gebied. De combinatie met andere ontwikkelingen (Bos van Oss, eventuele extra (sport)functies rondom het zwembad) biedt kansen om meer eenheid te creëren in de zone Oss-Berghem, in functie (sport, recreatie, educatie) en uitstraling (landschappelijke inpassing). Er is voldoende ruimte om het parkeren op maaiveld op te lossen, waarbij er dubbelgebruik is met de reeds aanwezige parkeerplaats van sportpark De Koppelsteeg. Deze locatie ligt het minst centraal in het stedelijk gebied van de drie overgebleven locaties. Dit betekent dat de fietsafstand tot deze locatie voor een flink deel van de inwoners uit de stad Oss groter is. Daarentegen heeft de locatie het grote voordeel dat bezoekers die met de auto komen de binnenstad niet extra belasten met autoverkeer.

In het volgende hoofdstuk beoordelen we de drie overgebleven locaties op een aantal aspecten, die te maken hebben met de complexiteit van de ontwikkeling.

3. Beoordeling overgebleven locaties op complexiteit

3.1 Beoordelingsaspecten

Er zijn drie locaties ruimtelijk voorstelbaar voor de ontwikkeling van een nieuw zwembad. Afhankelijk van de beoogde locatie kan een ontwikkeling op die plek meer of minder complex zijn.

De beschikbaarheid en haalbaarheid van de ontwikkeling van een nieuw zwembad is onder meer afhankelijk van de eigendomssituatie, het huidige gebruik, geplande gebiedsontwikkelingen of projecten en benodigde maatregelen om de ontwikkeling mogelijk en passend te maken. Deze factoren hebben consequenties voor de kosten, planning en fasering van de ontwikkeling van het nieuwe zwembad. In dit onderdeel van de studie voeren we een kwalitatieve analyse uit op hoofdlijnen, dat wil zeggen dat er nog geen exact inzicht in de financiële aspecten kan worden gegeven.

3.2 Locatie Euterpelaan 1

De locatie ligt strategisch binnen de spoorzone van Oss en vormt het schakelpunt tussen de Raadhuislaan en het Euterpepark. Het is één van de weinige plekken in de spoorzone waar de gemeente beschikt over een aaneengesloten stuk eigendom. Dit maakt het mogelijk voor de gemeente om de regie te pakken op een ontwikkeling hier.

De ambities en uitgangspunten voor Oss Centraal zijn om hier een nieuw hoogstedelijk gebied te ontwikkelen met een diversiteit aan functies en voorzieningen. De realisatie van een nieuw zwembad op deze locatie draagt hieraan bij, maar moet wel in bredere context worden beschouwd. Het vervangen van het huidige Golfbad door een nieuw zwembad, zonder daarin de directe omgeving te betrekken, zou op deze locatie een gemiste kans zijn. Dit vraagt om een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij ook omliggende percelen worden meegenomen. Op dit moment is er nog geen visie of denkrichting voor de ontwikkeling van dit gebied. De keuze voor deze locatie voor het nieuwe zwembad betekent dat eerst een integrale visie op het gebied (in relatie tot de omgeving) gemaakt moet worden, in samenwerking met betrokken partijen. Dit vergt veel inzet, tijd en financiële middelen voor onder meer ontwerp, onderzoek en afstemming. Uit deze planvormingsfase zal blijken welke extra maatregelen nodig zijn voor bijvoorbeeld verkeer en ruimtelijke inpassing (en wat de bijbehorende kosten zijn).

Afhankelijk van de gekozen plek voor een nieuw zwembad binnen deze locatie, moet ofwel eerst de huidige bebouwing van het zwembad en naastgelegen gebouwen worden gesloopt (met tijdelijke sluiting van het zwembad als gevolg), ofwel op het huidige parkeerterrein worden gebouwd (waarbij een tijdelijke alternatieve parkeerlocatie moet worden gevonden). Dit maakt de (her)ontwikkeling op deze locatie complex in planning en fasering. Het tijdelijk moeten sluiten ofwel het tijdelijk minder goed bereikbaar zijn, heeft naar verwachting ook financiële consequenties voor het Golfbad zelf.

Het parkeren op deze plek kan, gelet op de dan gewenste hoogstedelijke invulling in combinatie met de verhoogde parkeervraag van het nieuwe zwembad, alleen ingevuld worden middels een gebouwde voorziening. De praktijk leert dat gebouwde voorzieningen aanzienlijk (tientallen malen) duurder zijn dan parkeren op maaiveldniveau. Dit heeft zijn effect op de (financiële) haalbaarheid van een zwembad hier.

3.3 Talentencampus

De grond van de locatie Talentencampus is niet geheel in eigendom van de gemeente (alleen de voetbalvelden zijn gemeentelijk eigendom). Dit maakt dat een herontwikkeling hier in nauwe

samenwerking met de betreffende eigenaren en gebruikers zal moeten plaatsvinden. Dit vergt veel inzet, tijd en financiële middelen voor onder meer ontwerp, onderzoek en afstemming. Uit deze planvormingsfase zal blijken welke extra maatregelen nodig zijn voor bijvoorbeeld verkeer en ruimtelijke inpassing (en wat de bijbehorende kosten zijn).

Bovendien wordt op dit moment nagedacht over het toekomstperspectief van het concept Talentencampus. Er zijn ideeën om een aantal kleine voetbalclubs uit Oss hier naartoe te verplaatsen, zodat efficiënter met de bestaande voorzieningen omgegaan kan worden en de financiële positie van de verenigingen verbetert. De achterblijvende locaties elders in Oss komen dan vrij voor een andere (sport)functie. De keuze voor realisatie van een zwembad op deze locatie, heeft gevolgen voor deze mogelijke ontwikkelingen. Ook dit vraagt tijd om hier een goede afweging over de kunnen maken. Voordeel van realisatie van het zwembad op deze locatie, is dat de achterblijvende locatie aan de Euterpelaan vrijkomt voor andere stedelijke functies (met name woningbouw). Daarbij moet worden opgemerkt dat de laatste jaren er in veel gevallen een publiek tekort resteert bij binnenstedelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Oss.

Op de beoogde plek van een nieuw zwembad op deze locatie bevindt zich nu een aantal sportvelden en gebouwen. De gebouwen zijn nog niet afgeschreven, waardoor sloop een (te) grote kapitaalvernietiging zou zijn, die daarbij uiteraard voor rekening van de gemeente komt. Uitgangspunt bij het ontwerp en de inpassing van een zwembad op deze locatie is dan ook dat de bestaande gebouwen worden geïntegreerd ofwel dat het zwembad achter de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd (dit gaat ten koste van de zichtbaarheid van het zwembad).

Ook op deze locatie moet uitgegaan worden van een gebouwde parkeervoorziening (al dan niet in combinatie met het parkeren van de bestaande functies in dit gebied). Dit heeft zijn effect op de (financiële) haalbaarheid van een zwembad hier.

3.4 Osseweg

De grond van deze locatie is in eigendom van de gemeente en kan op korte termijn ontwikkeld worden. Er is voldoende ruimte op het perceel om naast het zwembad het parkeren op maaiveld toe te voegen, te zorgen voor een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing en eventueel aanvullende (sport)functies toe te voegen, die bijdragen aan het gewenste profiel en de uitstraling van de hele zone Oss-Berghem. Zo kan waarde worden toegevoegd aan het gebied en ook in financiële zin kunnen extra functies bijdragen aan de gebiedsontwikkeling. Voor deze locatie is de planvorming al in volle gang (Definitief Ontwerp zwembad is vrijwel afgerond), en zijn ook al de benodigde/ bepalende onderzoeken en (globale) berekeningen uitgevoerd. Daarmee is voor deze locatie sneller inzichtelijk welke extra maatregelen (en bijbehorende kosten) nodig zijn voor bijvoorbeeld verkeer en ruimtelijke inpassing. Een keuze voor één van de andere locaties betekent dat de reeds gedane investeringen/uitgaven ten behoeve van deze locatie van circa 5.1.2f euro moeten worden afgeschreven. Daarnaast zou een beëindiging van de ontwikkeling op deze locatie een zeer negatief beeld geven bij de betrokken stakeholders, zoals het Golfbad.

Bijkomend voordeel van de realisatie van het zwembad op deze locatie, is dat de achterblijvende locatie aan de Euterpelaan vrijkomt voor andere stedelijke functies. Daarbij moet worden opgemerkt dat de laatste jaren er in veel gevallen een publiek tekort resteert bij binnenstedelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Oss.

4. Conclusie

Ruimtelijke beoordeling locaties

In deze locatiestudie hebben we vijf potentiële locaties voor een nieuw zwembad in het stedelijk gebied van Oss onderzocht. Op basis van de ruimtelijke beoordeling vallen twee locaties definitief af: Amstelhoef en CITO. Drie locaties (Euterpelaan 1, Talentencampus, Ossweg) zijn op basis van ruimtelijke beoordelingsaspecten voorstelbaar voor een nieuw zwembad.

De locatie Euterpelaan 1 (huidige locatie Golfbad) komt bij de ruimtelijke afweging als voorkeurslocatie naar voren. Hier liggen veel kansen om bij te dragen aan de realisatie van het gewenste hoogstedelijke gebied in Oss Centraal. Het zwembad is een stedelijke voorziening met publieksaantrekkende werking. Dit sluit aan bij de gewenste mix aan functies en levendigheid in het gebied. Mits goed ingepast kan ontwikkeling van een nieuw zwembad op deze strategische locatie in Oss Centraal bijdragen aan de gewenste kwaliteit en uitstraling van dit nieuwe stedelijke gebied en zo aan de uitstraling van de hele stad.

Beoordeling complexiteit

De drie overgebleven locaties zijn vervolgens kwalitatief beoordeeld op complexiteit (planning, fasering, financiën). Uit deze afweging komt de locatie Osseweg als voorkeurslocatie naar voren. De ontwikkeling van een zwembad hier is het minst complex: de grond is in eigendom van de gemeente, er zijn geen bestaande functies die moeten worden verplaatst of gesloopt, er is voldoende fysieke ruimte waardoor parkeren op maaiveld kan worden opgelost. Bovendien resteert er nog ruimte voor extra functies die financieel of kwalitatief iets toevoegen aan het gebied. Daarbij komt dat de planvorming voor deze locatie al geruime tijd loopt, waardoor er relatief snel ontwikkeld kan worden (en reeds gedane investeringen in onder meer onderzoek en ontwerp niet afgeschreven hoeven worden).

De locaties Euterpelaan 1 en Talentencampus zijn beide meer complex. Op beide locaties zijn andere partijen betrokken (eigenaren en/of gebruikers), moet nog nagedacht worden over de visie op het gebied (integrale visie- en planvorming), moet uitgegaan worden van een gebouwde parkeervoorziening (financieel minder aantrekkelijk) en moet een (tijdelijke) oplossing gevonden worden voor de bestaande functies.

Afweging locaties

De locatie Talentencampus is van de drie overgebleven locaties de minst geschikte: herontwikkeling hier is te complex en ook ruimtelijk is dit niet de voorkeurslocatie. Deze locatie valt dan ook alsnog af.

De locatie Euterpelaan 1 is ook complex. Er ligt hier nu wel eenmalig een kans om met de ontwikkeling van het zwembad een meerwaarde te creëren in dit gebied en bij te dragen aan de ambities van Oss Centraal. De inschatting op basis van de kwalitatieve beoordeling is dat het ontwikkelen van deze locatie zowel financieel als procedureel minder aantrekkelijk is dan de locatie Osseweg. De vraag is of er tijd en geld is om de (on)mogelijkheden van de locatie Euterpelaan 1 nader uit te werken. Alleen dan kan op vergelijkbaar uitwerkingsniveau een afweging gemaakt worden tussen deze locatie en de locatie Osseweg (waar al wel meer inzicht is in kosten en planning).

Bijlage 1 Overzicht Programma van Eisen Golfbad Oss

In het 'Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen Golfbad Oss' zijn de uitgangspunten voor een nieuw Golfbad opgenomen. De beleidsmatige uitgangspunten zijn als volgt gedefinieerd:

- Recreatief golfslagbad (vrije vorm van circa 30 x 15 m)
- Berenbaden (300 m²)
- Doelgroepenbad (20 x 12,5 m)
- Lesbad (25x15 m)
- Wedstrijdbad (25x21 m)
- Wellness met o.a. bubbelbad
- Horeca, bestaande uit restaurant en barvoorziening voor verenigingen

Voor de stedenbouwkundige en architectonische inpassing gelden de volgende uitgangspunten:

- Het zoveel mogelijk handhaven van de groenvoorziening (bestaande bomen) rondom het terrein.
- Een goed zichtbare entree van het zwembad vanaf de parkeerplaatsen en de ontsluitingsweg, alsmede een goed vormgegeven centrale hal bij de entree.
- Een herkenbare en representatieve uitstraling van het gebouw.
- Het benadrukken van de associatieve betekenis van het zwembad, door het zichtbaar maken van de zwembaden en de horecavoorzieningen.
- Rekening houden met een mogelijke toekomstige uitbreiding van het zwembad en een verdere uitbouw van andere recreatieve functies en de wisselwerking tussen deze functies.
- Zorg dragen voor optimale parkeervoorzieningen afgestemd op het gebruik van het complex.
- Zorg dragen voor de sociale veiligheid van gebouw en omgeving.
- Overleg over de vormgeving met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en planologie.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	18