

VLEKKENPLAN OSSEWEG BERGHEM

31 oktober 2024

Afdeling RO

Aanleiding en uitgangspunten

Om een visie te maken op het gebied tussen N329, Osseweg, Berghem Sport en spoorlijn is een vlekkenplan gemaakt waar het nieuwe zwembad, eventueel in combinatie met verschillende andere functies, kan landen in het gebied. Naast de ruimtelijke inpassing is daarbij ook rekening gehouden met de belemmeringen en beperkingen die er vanuit de verschillende milieuaspecten zijn.

Het gebied is beleidsmatig aangewezen voor functies op het gebied van sport, recreatie en educatie. Uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing is dat het zwembad in het gebied een plek moet krijgen. Zo mogelijk kan er ook een onderwijsfunctie (bijvoorbeeld een school) en een extra voetbalveld voor Berghem Sport landen. Een extra sportfunctie ten behoeve van bijvoorbeeld een padelhal, sportscholen of anders, is afhankelijk van de inpassing van de eerder genoemde functies. Binnen het gebied zal in ieder geval ook ruimte gevonden moeten worden voor voldoende parkeerplaatsen en waterberging. Het is de wens om daarbij tot een landschappelijke inpassing te komen zo mogelijk in aansluiting op/rekening houdend met het Bos van Oss aan de overzijde van de Osseweg. Het item gezondheid wil de gemeente ook een rol laten spelen in de openbare ruimte, zodat ook in de openbare ruimte sporten, bewegen en ontmoeten een plek krijgen.

Het is te verwachten dat een goede verkeersontsluiting van het gebied op de Osseweg nog enige ruimte vraagt in het gebied. Daarvoor wordt aan de straatzijde een strook vrijgehouden die niet bebouwd kan worden om eventuele verkeerskundige maatregelen hier niet te belemmeren.

Verder is rekening gehouden met een riool tracé, deze ligt evenwijdig aan de N329 en op ca. 42 meter uit de kant van de weg. Hierdoor wordt het gebied kleiner maar de vrij te houden strook biedt ook weer kansen voor de landschappelijke inpassing en waterberging.

Grofweg zijn er 4 verschillende scenario's gemaakt. In elk scenario ligt het voetbalveld op dezelfde plek omdat het veld dan de aansluiting heeft op het sportcomplex van Berghem Sport. Er zou nog wel geschoven kunnen worden met het veld maar dat lijkt minder gewenst omdat het veld dan verder van de kleedkamervoorziening komt te liggen. Mocht blijken dat het voetbalveld toch niet mogelijk of nodig is dan zou deze plek een andere invulling kunnen krijgen met bijvoorbeeld een andere sportvoorziening.

Om inzicht te krijgen in de mogelijke beperkingen en belemmeringen voor de invulling van het gebied is een quick scan uitgevoerd naar de milieuaspecten. Deze zijn van belang aangezien wet-

en regelgeving beperkingen stellen aan de invulling van het gebied als het gaat om de inpassing van nieuwe gevoelige functies. Deze quick scan is als bijlage bijgevoegd.

De vier verschillende scenario's

Aan de hand van de beschikbare ruimte aan de Osseweg (ruim 7 hectare) en een inschatting van het ruimtebeslag van de verschillende functies, is een viertal scenario's opgesteld met de mogelijke invulling van het gebied. Binnen de vier afzonderlijk scenario's zelf zijn nog verschuivingen mogelijk. Zo zou het parkeren bijvoorbeeld ook meer richting spoor geschoven kunnen worden maar consequentie is dan dat de bebouwing meer op elkaar wordt gedrukt. Wel zou het creëren van extra parkeren tegen het spoor aan mogelijkheden bieden voor een op ontmoeting en bewegen gerichte binnenruimte tussen de bebouwing in, in plaats van een binnenruimte gericht op parkeren. De volgende vier scenario's worden onderscheiden:

- 1 Het zwembad aan de zijde van de Osseweg
- 2 Een school aan de zijde van de Osseweg
- 3 Een school geprojecteerd over de bestaande parkeerplaats
- 4 Geen school binnen het gebied maar een andere sportvoorziening

Scenario 1

Deze situering heeft de voorkeur vanuit het zwembad. De locatie aan de N329 en Osseweg geldt als beeldbepalende locatie met een representatieve uitstraling. Het voorlopig ontwerp van het zwembad is gericht op deze hoeksituatie waarbij zichtlijnen vanaf de N329 van belang zijn. De configuratie van het ontwerp heeft ruimte nodig.

In dit scenario is de school richting tunnel geschoven. Vanaf de spoorzijde zal deze goed zichtbaar zijn. Wat betreft het parkeren en de landschappelijke inpassing is ruimte gecreëerd tussen de gebouwen, in aansluiting op het huidige parkeerterrein. Doordat de school en het zwembad uit elkaar liggen kunnen beiden een eigen identiteit hebben. De school kan profiteren van het zwembad en het naast liggende voetbalveld.

Scenario 2

In dit scenario staat de school in de hoek van de N329 en de Osseweg. Het zwembad is richting tunnelbak geschoven. Voor het parkeren is aansluiting gezocht bij de huidige parkeerplaats. De school is ten opzichte van de Osseweg licht gedraaid waardoor er zichruimte op de hoek is. Door de gebouwen ook ten opzichte van elkaar te draaien neemt de herkenbaarheid van de gebouwen toe. Er is sprake van een centrale binnenruimte met open ruimtes tussen de bebouwing.

Waarschijnlijk zal een school qua omvang een zwaardere bouwmassa geven (niet in hoogte maar in oppervlak). Door de ligging van het zwembad aan de tunnelbak en achter de school zal het zwembad minder zichtbaar zijn. Daarentegen zal het voor treinreizigers juist wel goed zichtbaar zijn.

Scenario 3

Dit scenario vraagt om een grote ingreep. Het zwembad ligt nog wel op de voorkeurslocatie, maar de school is gedeeltelijk op de parkeerplaats van Berghem Sport geschoven. Het parkeren voor Berghem Sport zal dus ergens anders in het gebied moeten worden opgevangen. Er is sprake van kapitaalvernietiging. Aan de zijde van het spoor en de N329 ligt een grote aaneengesloten open ruimte waar een goede landschappelijk inpassing mogelijk is. De gebouwen komen aan de westzijde in een meer parkachtige ruimte te liggen. Daar zullen echter ook al de parkeerplaatsen moeten worden ingepast.

Wellicht is het mogelijk dat onder de school geparkeerd kan worden door het gebouw op te tillen. Wel zal dat leiden tot hogere bouwkosten. De kans op een hangplek is dan groot. Voor de woning aan de Osseweg betekent dat er meer bouwmassa in de nabijheid komt en zal naar waarschijnlijkheid ook het geluid toenemen.

Scenario 4

Dit scenario laat zien dat wanneer een school niet landt in het gebied er veel meer ruimte ontstaat voor andere sportvoorzieningen. Het zwembad en de sportvoorzieningen komen meer in het landschap te liggen. De verkaveling is een stuk meer ontspannen. Ook is er meer ruimte voor het inpassen van de groenwal die door het gebied loopt. Door gronduitgifte voor commerciële sportvoorzieningen is sprake van enige opbrengsten.

De milieu-aspecten

Naast de ruimtelijke inpassing van het zwembad en de overige functies, is ook inzichtelijk gemaakt welke belemmeringen er op het gebied liggen en wat dat betekent voor de inpassing van nieuwe (gevoelige) functies. Relevant daarbij is met name de aanwezigheid van de spoorlijn, de provinciale weg en het geluidgezoneerde bedrijventerrein MoLaDa. Hierbij spelen vooral aspecten op het gebied van geluid en externe veiligheid een rol. Dit kan betekenen dat de situering van een nieuwe gevoelige functie (zoals een school) niet mogelijk is omdat bijvoorbeeld niet aan geluidnormen of veiligheidseisen voldaan kan worden in het kader van een gezonde en veilige leefomgeving. Of dat extra investeringen nodig zijn om bijvoorbeeld bouwkundige aanpassingen te doen. Ook kan het zijn dat nieuwe gevoelige functies beperkingen opleveren voor de omliggende functies.

Een school wordt aangemerkt als een gevoelige functie, het zwembad zelf niet.

Naast geluid en externe veiligheid spelen ook milieu-aspecten als luchtkwaliteit, trillingen en geur een rol als het gaat om een gezonde en veilige leefomgeving. Uit de quick scan volgt echter dat deze overige milieu-aspecten voor de invulling van het gebied niet bepalend zijn.

De quick scan en het samenvattende kaartbeeld met belemmeringen die op het gebied rusten is als bijlage toegevoegd.

Analyse van de 4 scenario's

Aan de hand van de 4 scenario's voor de ruimtelijke inpassing van het zwembad in combinatie met andere functies, en de belemmeringen die er vanwege milieu-aspecten gelden, kan een analyse gemaakt worden van de (on)mogelijkheden voor de invulling van het gebied.

Hiervoor is in onderstaande tabel een overzicht gemaakt van deze scenario's en hoe ze scoren op een aantal relevante beoordelingsaspecten:

- Stedenbouwkundig/ruimtelijk: wat is een logische situering en indeling van het gebied vanuit ontwerpprincipes
- Landschap: in hoeverre is er ruimte voor een goede landschappelijke inpassing en in relatie tot het Bos van Oss
- Milieu: in hoeverre leggen milieu-aspecten belemmeringen op
- (Interne) ontsluiting van het gebied: is een goede en veilige verkeersafwikkeling mogelijk
- Parkeren: kan voorzien worden in voldoende en goede parkeerruimte
- Planologie: wordt een passende functionele invulling gegeven aan het gebied
- Gezondheid: draagt het bij aan een uitnodigende omgeving voor ontspanning en beweging op het terrein, waarmee bijgedragen wordt aan een positieve gezondheid
- Duurzaamheid: welk scenario heeft de meest toekomstwaarde qua grondgebruik
- Financieel: welk scenario vraagt extra investeringen voor een gezond en veilig leefklimaat
- Maatschappelijk draagvlak: een inschatting in hoeverre dit scenario onderscheidend is voor de omgeving op basis van bebouwing en gebruiksintensiteit.

Aan de hand van deze aspecten worden de scenario's kwalitatief beoordeeld op een 5 punten schaal: (zeer) negatief, neutraal, (zeer) positief.

	Scenario 1 Zwembad voor, school achter		Scenario 2 Zwembad achter, school voor		Scenario 3 Verschuiving oostwaarts		Scenario 4 Zonder school	
Stedenbouw/ruimtelijk	0	Ruimtelijk passend en logisch	-	Minder prominente plek voor zwembad	-	Problematischer qua ontsluiting	++	Voldoende ruimte voor zwembad en overige voorzieningen
Landschap	--	Volledig bebouwd	--	Volledig bebouwd	+	Meer buffer westelijk	+	Meer ruimte voor inpassing
Milieu	--	Situering school ivm geluid en veiligheid	+	Geen belemmering school	0	Gedeeltelijke belemmering school	++	Geen belemmeringen voor invulling gebied
Ontsluiting	0	neutraal	0	neutraal	--	Deels over bestaande ontsluiting	+	Alle ruimte voor goede ontsluiting
Parkeren	-	Meer parkeerruimte nodig	-	Meer parkeerruimte nodig	--	Deels op bestaande parkeerplaats	+	Voldoende ruimte voor parkeren
Planologie	+	Alle functies zijn passend	+	Alle functies zijn passend	+	Alle functies zijn passend	+	alle functies zijn passend
Gezondheid	-	Beperkte ruimte voor ontmoetings- en beweegplekken	-	Beperkte ruimte voor ontmoetings- en beweegplekken	0	Ruimte voor ontmoetings- en beweegplekken	+	Meer ruimte voor ontmoetingsplekken en bewegen
Duurzaamheid	-	Volledige invulling van het gebied	-	Volledige invulling van het gebied	0	Neutraal	+	Ruimte voor doorontwikkeling naar sportcluster/overige voorzieningen
Financieel	--	Extra investeringen maatregelen school	+	Geen extra maatregelen school	--	Extra investeringen maatregelen school	+	Geen extra maatregelen school
Draagvlak	-	Met school grotere intensivering gebruik	-	Met school grotere intensivering gebruik	--	Intensivering dichterbij woningen	+	Extensievere invulling

--= zeer negatief

-= negatief

0= neutraal

= positief

+= zeer positief

Conclusie

Aan de hand van de scenario's en de afwegingen kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de basis is er binnen het plangebied voldoende ruimte om alle functies een plek te geven
- Over het gebied liggen een aantal belemmeringen (geluid en externe veiligheid) die beperkingen stellen aan de situering van nieuwe gevoelige functies
- Voor de situering van de meeste functies (zwembad, voetbalveld, sportschool) gelden geen onoverkomelijke belemmeringen
- Aangezien een onderwijsfunctie zoals een school een gevoelige functie is gelden hiervoor wel belemmeringen qua situering. Deze zijn via extra maatregelen en procedures wellicht op te lossen, maar dit betekent wel dat hiervoor extra investeringen (bouw, voorzieningen) getroffen moeten worden
- Een onderwijsfunctie kan wel zonder beperkingen in het noordelijk deel van het plangebied landen
- Dit houdt echter ook in dat de voorkeurslocatie van het zwembad komt te vervallen en dat die minder zichtbaar richting spoor verplaatst moet worden
- Wanneer de vestiging van een school in dit gebied komt te vervallen, geeft dat meer 'ontspanning' en 'lucht' in het gebied en biedt dit meer ruimte voor een prominente plaats van het nieuwe zwembad.
- Daarmee behoudt dit gebied zijn waarde voor toekomstige invulling met andere niet-gevoelige functies (sportcluster?) die hier makkelijker ingepast kunnen worden.

BIJLAGE: 4 SCENARIO'S







