BeleidsRadar.nl

Gebiedsvisie Zwembad Osseweg in Oss

Datum: 28 mei 2025

Type: meeting_document

Organisatie: Gemeente Oss

Korte Samenvatting

De Gemeente Oss werkt aan de invulling van een nieuw zwembad ten zuiden van de Osseweg. Dit project maakt deel uit van de ruimtelijke visie Oss-Berghem uit 2015 en richt zich op sport, recreatie en educatie. Het gebied omvat een groen kader en verbindt met de natuur en bestaande sportfaciliteiten.

Uitgebreide Samenvatting

De Gemeente Oss presenteert een gebiedsvisie voor de ontwikkeling van een nieuw zwembad ten zuiden van de Osseweg, als onderdeel van de reeds bestaande visie uit 2015. Deze visie beoogt niet alleen het realiseren van het zwembad, maar ook het integreren van andere sport- en recreatiefaciliteiten in een groene omgeving. Het gebied, dat ongeveer 7 hectare groot is, wordt zo ingericht dat het voldoet aan de ambities van de gemeente voor een gezonde, veilige en groene leefomgeving, met aandacht voor natuur, biodiversiteit en de noodzakelijke verkeersstructuren. Er wordt gepleit voor een centrale situering van het zwembad en een goede bereikbaarheid, inclusief voorzieningen voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer. De visie omvat ook aandacht voor sociale veiligheid en de verbinding met het Bos van Oss.

Trefwoorden

gemeente oss, oss, berghem, zwembad, gebiedsvisie, sport, recreatie, educatie, natuur, biodiversiteit, milieu, gezondheid, verkeer, openbare ruimte, cultuurhistorie, bos van oss

Document ID: 567748b2-f764-4561-841a-657826c07976



GEBIEDSVISIE ZWEMBAD OSSEWEG

Gemeente Oss

20 mei 2025

1. Aanleiding

Voor de zone tussen Berghem en Oss is in 2015 een ruimtelijke visie opgesteld (zie bijlage) over de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. Ook het deel ten zuiden van de Osseweg maakt deel uit van deze gebiedsvisie. In de visie zijn niet alleen landschappelijke en ruimtelijke uitgangspunten voor de invulling van dit gebied opgenomen, maar ook voor de beoogde functionele invulling van het gebied.

Voor het gebied aan de noordzijde van de Osseweg wordt ingezet op het behoud en de ontwikkeling van een groene buffer tussen Oss en Berghem. Het idee uit de visie voor een cultuur-historisch landschap is doorontwikkeld tot het plan voor het Bos van Oss.

In het gebied ten zuiden van de Osseweg wordt op basis van de visie uit 2015 een invulling met functies als sport, recreatie en educatie als voorstelbaar gezien.



Ruimtelijke visie zone Oss-Berghem 2015

Inmiddels zijn we ook zover dat we tot een meer concrete uitwerking komen voor de invulling van het gebied ten zuiden van de Osseweg. Directe aanleiding daarvoor is de keuze die gemaakt is om het nieuwe zwembad ten zuiden van de Osseweg te situeren in de zone tussen Berghem en Oss. De keuze voor deze locatie aan de Osseweg is in 2020 reeds gemaakt. Aangezien dit al weer enige tijd geleden is, hebben we nogmaals onderzocht of en in hoeverre deze locatie geschikt is als plek voor het nieuwe zwembad om te landen. Uit het geactualiseerde locatieonderzoek (zie bijlage) is gebleken dat deze locatie nog steeds een goede locatie betreft.

Nu is het zaak dat deze invulling aansluit op de uitgangspunten van de Visie zone Oss-Berghem. Om het programma ruimtelijk goed in te kaderen is voor dit deelgebied derhalve een nadere uitwerking gegeven die aansluit bij de visie uit 2015.

2. Ambities en beleid

In de gemeente Oss hebben we de ambitie om als stad door te groeien naar 100.000+ inwoners. Niet alleen door als stad eenvoudigweg te groeien en uit te breiden, maar dit ook op een manier te doen die bijdraagt aan de ambities die we als gemeente hebben. De ambities voor de lange termijn ontwikkeling zijn opgenomen in onze ontwerp Omgevingsvisie:

- Toekomstbestendige verstedelijking en vitale kernen
- Een gezonde, veilige en groene leefomgeving
- Energieneutraal, circulair en klimaatbestendig Oss in 2050
- Ondernemend en uitnodigend Oss.

De zone tussen Oss en Berghem maakt daarbij deel uit van het Stedelijk gebied Oss-Berghem. Voor deze zone zijn in de Omgevingsvisie specifieke keuzes gemaakt:

> 10. We zetten in op heldere overgangen. Het gebied tussen Oss en Berghem blijft vrij van woningbouw. Hier wordt het bos van Oss aangeplant en zullen gezamenlijke sportvoorzieningen en het Golfbad van Oss hun plek gaan vinden.

In deze gebiedsvisie willen we de gemeentelijke ambities vertalen in ruimtelijke keuzes voor het gebied ten zuiden van de Osseweg. Daarbij willen we aansluiting zoeken op het aangrenzende gebied ten noorden van de Osseweg waar het Bos van Oss haar plek heeft, en uiteraard de direct aangrenzende omgeving van de kern Berghem.

Voor de inrichting van het gebied gaan we uit van de zogenaamde lagenbenadering. Dat wil zeggen dat we de bestaande ondergrond (bodem en water), de historie (landschap) en de ecologische kwaliteiten van het gebied als basis nemen voor de verdere inrichting. Aanwezige kwaliteiten en waarden worden zoveel als mogelijk gerespecteerd en waar mogelijk behouden en versterkt. De vierde laag (bebouwing en functies) zullen zich binnen die uitgangsituatie voegen.

3. Programma

In het gebied gaan we ervan uit dat de volgende functies er hun plek zullen vinden:

- Het nieuwe zwembad met een footprint van ruim 6.000 m2
- Een andere gebouwde sportvoorziening met een footprint van 5.000 m2
- Reservering voor uitbreiding met extra voetbalveld aansluitend aan de bestaande velden, circa 0,5 hectare
- Voldoende parkeergelegenheid en veilige ontsluiting voor alle beoogde functies
- Groen en natuur in aansluiting op Bos van Oss en Osse Maatlat
- Verblijven en recreëren in de openbare ruimte
- Waterberging ten behoeve van toename verhard oppervlak.

Deze verschillende functies willen we in een goede onderlinge samenhang en in afstemming op de omgeving inpassen in het gebied en op de verkeersstructuur.

4. Visie op het deelgebied ten zuiden van de Osseweg

4.1 Ruimtelijke structuur en situering zwembad

Het plangebied is ruim 7 hectare groot en ligt als open ruimte ingeklemd tussen Oss en Berghem. Het wordt begrensd door de Weg van de Toekomst N329 aan de westzijde, de Osseweg aan de noordzijde, de spoorlijn aan de zuidzijde en de bebouwde kom van Berghem aan de oostzijde. In de huidige situatie is dit deelgebied onbebouwd en heeft een semi-agrarisch gebruik als bouwland. Aan de oostzijde wordt aangesloten op het sportcomplex De Koppelsteeg en de parkeerplaats van dit sportcomplex

De Osseweg is de oude verbindingsweg tussen Berghem en Oss. Deze weg heeft een gebied ontsluitende functie voor de kern Berghem richting Oss en regionale wegenstructuur. Ter hoogte van het sportcomplex is aan dit lint een verdichting te zien van woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Aan de noordzijde van de Osseweg is het Bos van Oss in ontwikkeling als een groene buffer tussen Oss en Berghem.

In deze ruimte dient plek gevonden te worden voor het programma, zoals dat hierboven opgenomen is, met als grootste blikvanger het nieuwe zwembad. De situering van het nieuwe zwembad is in grote mate bepalend voor de verdere invulling van het gebied, en de afstemming op de omgeving. In een voorstudie (bijlage Vlekkenplan) is gekeken naar de mogelijke plekken waar het zwembad kan landen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is geweest dat het zwembad een bijzonder gebouw en voorziening is voor de gemeente, en daarom een representatieve plek verdient in het gebied. Verder is meegewogen dat bebouwing en bijbehorende voorzieningen goed opgaan in de beoogde landschappelijke inpassing, het open karakter tussen Oss en Berghem zoveel als mogelijk behouden blijft en sprake is van een verkeersveilige afwikkeling en aansluiting op de Osseweg.

Uiteindelijk zijn er een drietal varianten gemaakt waarbij gekeken is naar een situering van het zwembad voor aan de weg, achter op het perceel en een meer centraal gelegen situering. Daarbij is gekozen voor een meer centraal gelegen situering van het zwembad op het perceel. Overwegingen die daarbij gespeeld hebben zijn:

- Het gebouw met voorplein krijgt een representatieve en goed zichtbare plek in het gebied en ligt mooi in het landschap
- Het parkeren wordt achter het gebouw gesitueerd en wordt landschappelijk goed ingepast
- Er is voldoende ruimte om een landschappelijke relatie te leggen met het Bos van Oss aan de noordzijde
- De open zichtlijn tussen Oss en Berghem blijft behouden.
- Er is rekening gehouden met ondergrondse infrastructuur
- Er is ruimte voor een andere sportfunctie

Een en ander heeft ertoe geleid om het zwembad wat verder van de Osseweg af te situeren, maar zodanig dat het goed zichtbaar en herkenbaar aanwezig is.

4.2 Relatie met de omgeving

Voor de ruimtelijke inpassing in de omgeving dient voldoende afstand tot de bestaande woningen aan de Osseweg in acht genomen te worden. Niet alleen visueel, maar ook om mogelijke (geluid)hinder van zwembad zelf en verkeer zoveel als mogelijk te voorkomen. Deze afstand kunnen we creëren door bebouwing en parkeren op voldoende afstand en qua situering achter de rooilijnen van de woningen aan de zuidzijde van de Osseweg te situeren. Ten opzichte van de woningen aan de noordzijde van de Osseweg is de wat verder teruggetrokken ligging van bebouwing in het gebied voldoende om mogelijke hinder te voorkomen.

Aan de noordzijde van de Osseweg is het Bos van Oss in ontwikkeling. Dit vormt de robuuste groene buffer die tussen Oss en Berghem gerealiseerd wordt om te voorkomen dat beide kernen aan elkaar kunnen groeien. Het Bos van Oss maakt ook deel uit van het groen-blauwe natuurnetwerk. Ook aan de zuidzijde kan een relatie gelegd worden met het Bos van Oss.

De situering aan de Osseweg zorgt ervoor dat de locatie goed bereikbaar is voor autoverkeer en langzaam verkeer. Via de Osseweg kan direct aangesloten worden op de provinciale weg N329 en de A50. Ook de langzaam verkeer verbindingen zijn reeds aanwezig. Wel zal de bestaande infrastructuur aangepast worden om een verkeersveilige afwikkeling mogelijk te maken. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is niet optimaal: een enkele bushalte met verbinding naar station Oss.

Bij de beoogde invulling van het gebied dient tevens gekeken te worden naar de mogelijke belemmeringen die er in dit gebied liggen. Niet iedere functie kan namelijk overal gerealiseerd worden. Daarbij is te denken aan beperkingen die milieuaspecten als geluidhinder en externe veiligheid kunnen opleggen. Maar ook vanwege de aanwezigheid van leidingstroken die ook beperkingen opleggen aan het grondgebruik. Voor al deze aspecten is een quick scan uitgevoerd naar deze randvoorwaarden (zie bijlage). Hieruit is gebleken dat zolang zich geen milieugevoelige objecten in het gebied vestigen, er geen sprake is van belemmeringen voor het beoogde gebruik. Een zwembad en een tweede indoor sportvoorziening worden niet als zodanig aangemerkt.

Daarnaast heeft het zwembad zelf en de indoor sportvoorziening mogelijk ook effecten naar de omliggende gronden en panden. Uit een eerste verkenning is gebleken dat deze nieuwe functies geen relevante impact hebben op de omgeving. In de haalbaarheidsfase moeten de benodigde onderzoeken aantonen dat voldaan kan worden aan de geldende milieunormen en afstanden tot de omgeving.

4.3 Bodem en water

De principes van bodem en water leidend bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we als uitgangspunt nemen. Dit houdt in dat de kenmerken en draagkracht van de bodem en de aanwezige waterhuishouding gerespecteerd dient te worden. Dit uit zich onder meer in de situering van bebouwing op de wat hoger gelegen gronden, zodat de lager gelegen gronden ingezet kunnen worden voor natuurlijke waterberging. Het hemelwater kan op die manier haar natuurlijke weg volgen en afstromen naar lager gelegen delen en daar ter plaatse infiltreren. Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek blijkt dat de bodem en grondwaterstanden zich hier goed voor lenen. Hiermee willen we bijdragen aan een robuust watersysteem en klimaatadaptatie.

4.4 Landschap en cultuurhistorie

We willen bij de inrichting van het gebied aansluiten op de aanwezige waarden/kwaliteiten van landschap en cultuurhistorie. Het oorspronkelijke landschap laat zich deels nog lezen in de kavelrichting van het gebied en de aanwezige houtwal. Deze kenmerken nemen we als uitgangspunt voor de landschappelijke inrichting van het gebied en de situering van bebouwing en voorzieningen, samen met de aansluiting op het Bos van Oss. Het oorspronkelijke landschap vormt daarbij de ruggengraat voor de inrichting van het gebied.

4.5 Natuur en biodiversiteit

Doelstelling is om bestaande natuur te beschermen en vergroting van de biodiversiteit te stimuleren. In dit gebied willen we daar invulling aan geven door op basis van de nieuwe Osse Maatlat het natuur inclusief bouwen en inrichten van het gebied te bevorderen. Daarmee willen we niet alleen de biodiversiteit stimuleren maar scheppen we ook de randvoorwaarden voor een robuust watersysteem en klimaatadaptatie. Verder willen we aansluiting zoeken bij het Bos van Oss aan de noordzijde van de Osseweg.

4.6 Verkeer en parkeren

De realisering van het zwembad en andere voorzieningen zal leiden tot meer bezoekers en dus ook meer verkeer dat via de Osseweg hiernaar toekomt. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek (zie bijlage) blijkt dat deze extra verkeersbewegingen afgewikkeld kunnen worden op de bestaande wegenstructuur.

- Voor de ontsluiting van het zwembad aan de Osseweg zijn meerdere varianten overwogen. Een aantal oplossingsrichtingen zijn afgewogen en toegelicht in een notitie (zie bijlage). Het gaat hierbij om: Alternatieve aanpassing van het kruispunt N329 – Osseweg
- Ontsluiting van de ontwikkeling (deels) via N329
- Aanpassingen huidige ontsluiting via het bestaande parkeerterrein.

Uit die overwegingen volgt dat ontsluiting van het zwembad via de huidige toegangsweg de voorkeur heeft. Andere varianten zijn niet reëel of voldoen niet. Wel dienen aan de Osseweg enkele aanpassingen te gebeuren om een verkeersveilige afwikkeling mogelijk te maken, via de bestaande toegangsweg.

Voor de verkeersveilige afwikkeling van het verkeer is een aanpassing van de wegenstructuur noodzakelijk. Hiervoor is een schetsontwerp gemaakt dat niet alleen voorziet in fysieke maatregelen (verlengen opstelstroken kruising N329, vergroten middenberm, snelheid remmende maatregelen) maar ook door een andere afstelling van de verkeersregelinstallaties (zie bijlage).

Aangezien het zwembad niet alleen een lokale maar ook een regionale functie vervult zullen veel bezoekers met de auto komen. Via de Osseweg kan direct aangesloten worden op de provinciale weg N329 en de A50. Voor het lokale verkeer willen we vooral stimuleren dat gebruik wordt gemaakt van de fiets. Dit met gebruikmaking van de bestaande langzaam verkeersroutes en voldoende ruimte voor fietsparkeren. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is beperkt, met een enkele busverbinding naar station Oss.

Bij maximale invulling van het gebied met alle beoogde functies, dus inclusief tweede sportvoorziening en een extra voetbalveld, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Berekend is dat er totaal 471 parkeerplaatsen voor auto's nodig zijn. Deze parkeerplaatsen willen we integreren in het landschap. Bij de entree van het zwembad willen we ruimte bieden voor een fietsenstalling van 307 fietsen.

4.7 Openbare ruimte en sociale veiligheid

Een ander uitgangspunt is dat we in het gebied ook openbare ruimte creëren voor inwoners van Oss, Schadewijk en Berghem. Rond het zwembad wordt de openbare ruimte zodanig ingericht dat hier een aangenaam verblijfsgebied ontstaat voor ontmoeten, extensief recreëren en bewegen. Dit in de vorm van een openbare padenstructuur en natuurlijke verblijfsplekken die deel uitmaken van het groene kader rond het zwembad en van het gebied.

Bij de uitwerking hiervan zal gezorgd worden dat sprake is van een sociaal veilige omgeving.

4.8 Functionele invulling

We willen het gebied ontwikkelen naar een sportcluster in een groene buitenruimte. De drager van het gebied is het nieuwe zwembad. Het zwembad vervult een functie voor de lokale behoefte aan zwemlessen, zwemsporten en recreatief zwemmen. Net als het huidige zwembad zal het nieuwe zwembad echter ook een aantrekkingskracht hebben op een grotere regio en is er ruimte voor ondergeschikte horeca en een ontmoetingsfunctie.

In aansluiting op het reeds bestaande sportpark is er ruimte gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding met een extra voetbalveld als daar in de toekomst behoefte aan blijkt te zijn. Dit biedt ook een kans om het parkeervoorzieningen gefaseerd te realiseren. Zolang er nog geen invulling gegeven hoeft te worden aan de realisatie van het extra voetbalveld, kan een deel van de reservering ingezet worden ten behoeve van parkeren. Voordeel daarvan is dat er meer in de nabijheid van Berghem Sport geparkeerd kan worden waardoor er meer parkeerruimte beschikbaar is bij de entree van het zwembad. Tevens is het dan mogelijk de groene as en de houtwal door te trekken tot aan de spoorzone. Dit draagt bij aan de landschappelijke uitstraling van het gebied, het verblijven en de gezondheidsaspecten.

Daarnaast willen we ruimte bieden aan een andere indoor sport- of daarmee vergelijkbare voorziening om zich te vestigen in het gebied. Ook hiervoor is ruimte beschikbaar. Hoe dat ingevuld gaat worden is op dit moment nog niet bekend. Deze voorziening zal echter moeten passen binnen de randvoorwaarden die het gebied stelt qua gebruiksruimte, maar ook passen binnen de beschikbare parkeercapaciteit. De inrichting van het gebied leent zich ook voor andere outdoor sportactiviteiten.

Met het toevoegen van nieuwe sportfuncties wordt het sportcluster Berghem versterkt.

Zoals al is aangegeven willen we het gebied ook als toegankelijke openbare ruimte inrichten gericht op ontmoeten en extensief recreëren voor de lokale bevolking.

4.9 Gezondheid

De gemeente streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving. In samenwerking met de GGD is daarvoor een analyse gemaakt hoe bij de inrichting van het gebied het aspect gezondheid daarin mede een rol kan krijgen (zie bijlage 'Gezondheidsanalyse gebiedsontwikkeling zwembad Oss'). Op basis van de gezondheidsanalyse zijn concrete inrichtingssuggesties gegeven voor het gebied.

Deze suggesties hebben betrekking op zowel de inrichting van het gebied zelf, het zwembad gebouw, het creëren van een gezond milieu en aandacht voor natuur en sociale samenhang. Voor wat betreft de inrichting van het gebied betekent dit onder meer het zorgen voor een herkenbare en veilige ontmoetingsplek in de openbare ruimte voor sporters en bezoekers. Maar ook het maken van speel- en beweegruimte met natuurlijke elementen en beweegroutes. Andere suggesties zijn om het fietsen en wandelen naar het gebied zo aantrekkelijk mogelijk te maken en inwoners en gebruikers van het gebied zoveel als mogelijk bij de inrichting van het gebied te betrekken. Deze suggesties zullen hun plek krijgen bij de verdere uitwerking en inrichting van het gebied.

5. Ruimtelijke visie

De uitgangspunten, ambities en randvoorwaarden voor het gebied ten zuiden van de Osseweg zijn ruimtelijk vertaald naar een landschappelijk inrichtingsplan voor het gebied (zie rapport Marseille Buiten). Dit heeft geresulteerd in:

- De realisering van een groene ruimte gebaseerd op de historische landschappelijke structuur qua verkaveling en beplanting
- Ruimte voor water in de vorm van voldoende waterberging
- Ruimte voor natuur en biodiversiteit door aansluiting op het Bos van Oss en natuur inclusief bouwen en inrichten
- Een prominente situering van het nieuwe zwembad waardoor dit goed zichtbaar is
- Ruimte voor andere sportvoorzieningen in de schaduw van het zwembad
- Voldoende parkeergelegenheid, geïntegreerd in de groene buitenruimte
- De ontwikkeling van een toegankelijke openbare ruimte voor ontmoeten en extensief recreëren.

In samenhang met de inrichting van het gebied worden verkeerskundige aanpassingen aan de wegenstructuur voorzien voor een veilige verkeersafwikkeling van de verkeerstromen. Het ontwerp hiervoor met de onderbouwing is opgenomen in de bijlagen.

BIJLAGEN:

1. Visie zone Oss - Berghem 2015
2. Locatieonderzoek 2025
3. Oplegnotitie Locatieonderzoek
4. Vlekkenplan
5. Quick scan milieu – Cauberg Huygen
6. Verkeersonderzoek - Goudappel

7. Verkeersontwerp - Goudappel
8. Notitie Varianten kruispunten-ontsluiting zwembad Oss - Goudappel
9. Gezondheidsanalyse - GGD
10. VO Landschap - Marseille Buiten