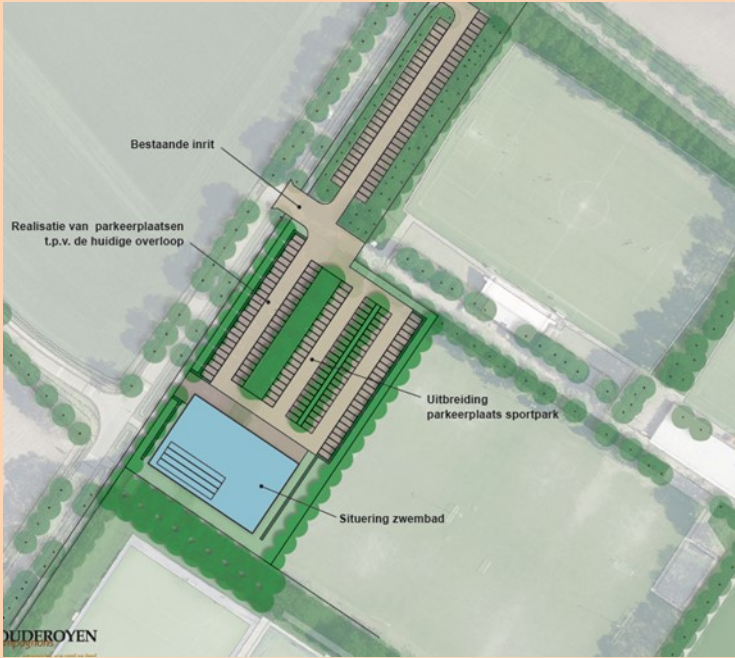
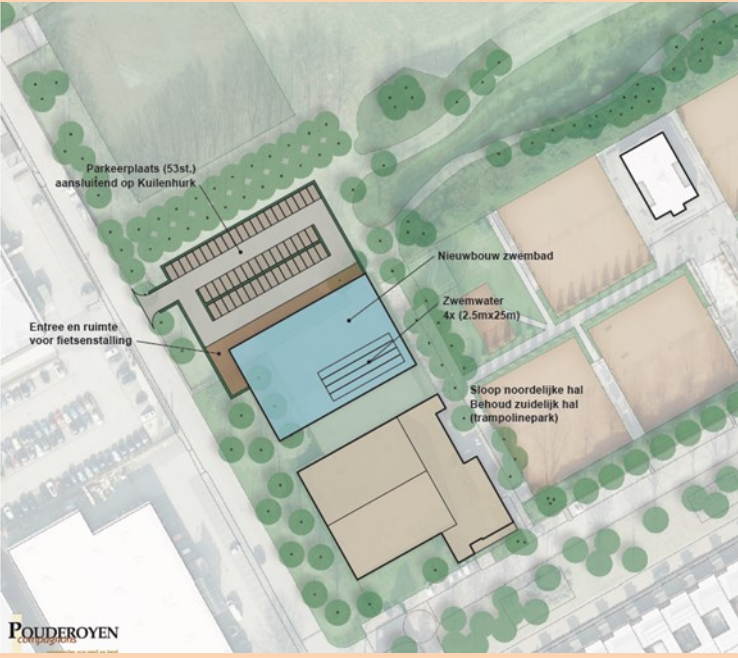


	SPORTPARK POSTELSEWEG	EERSEL WEST (talud snelweg)	KUILENHURK (aansluitend aan Jump XL)
			
STEDENBOUW	+/- - Het gebouw sluit niet aan op andere bebouwing en krijgt hierdoor een solitaire ligging (stand-alone ontwikkeling); - Het gebouw sluit aan op de functie van het sportpark; - Beperkte omvang gebouw zwembad vraagt om goede afwerking i.v.m. prominente ligging; - Redelijke vrijheid in ruimtelijke inpassing gebouw op locatie; - Overige bebouwing (sportkantines) op sportpark is elders gelegen waardoor er beperkte kansen voor wisselwerking tussen functies bestaat.	+/- - Het gebouw sluit beperkt aan op andere bebouwing en functies, enigszins solitaire ligging vooruitlopend op verdere ontwikkeling plangebied; - Zwembad kan dienen als vliegwiel voor de ontwikkeling van Eersel-West; - Stedenbouwkundige inpassing conform totaal stedenbouwkundig plan Eersel-West; - Kans op aansprekend gebouw op zichtlocatie. - Redelijke vrijheid in ruimtelijke inpassing gebouw op locatie.	+/- - Gebouw sluit aan op omliggende bebouwingsstructuur: geen solitaire of gebiedsvreemde ligging. - Naast Jump XL zicht op parkeerplaats i.p.v. gebouw vanuit noordzijde; - Vraagt om een nette afronding van de gevel van de Jump XL. - Toekomstige ontwikkelingen in het gebied kunnen mogelijk beperkt worden door komst zwembad (uitbreiding Jump XL, uitbreiding evenemententerrein); - Sloop bestaande tennishal noodzakelijk om ontwikkeling zwembad mogelijk te maken; - Aandachtspunt is huidig gebruik locatie bij evenementen; - Beperkte vrijheid in ruimtelijke inpassing gebouw op locatie.
LANDSCHAP	++ - Zwembad krijgt een zelfstandige 'landschapskamer' met omsluitende bomenstructuur; - Bestaande structuur moet deels wijken voor gebouw; - Mogelijk impact op buitengebied (westzijde plangebied); - Voldoende mogelijkheden voor landschappelijke inpassing.	++ - Voldoende ruimte voor landschap en behoud van bomen; - Locatie biedt kansen voor herinrichting als aantrekkelijk landschappelijk gebied.	+/- - Bomen blijven grotendeels behouden; - Reeds ingepast door aanwezigheid volwassen bomen; - Zicht onder platanenrijen naar evenemententerrein; - Voldoende ruimte rondom, veel bomen worden duurzaam behouden. Indien gebouw naast Jump XL dan zullen enkele bomen moeten verdwijnen.
BEREIKBAARHEID	+/- - Goede (auto-)bereikbaarheid; - Dichtbij de kern, op fietsafstand voor groot deel van Eersel; - Geen/beperkt openbaar vervoer; - Ruimte op de parkeerplaats voor eventuele opstelplaatsen bussen;	++ - Goede (auto-)bereikbaarheid; - Dichtbij de kern, op fietsafstand voor groot deel van Eersel; - Vlakbij de bushalte aan de Postelseweg; - Voldoende ruimte beschikbaar voor eventuele opstelplaatsen bussen;	++ - Goede (auto-)bereikbaarheid; - Dichtbij de kern, op fietsafstand voor groot deel van Eersel; - Vlakbij het busstation; - Voldoende ruimte op de Kuilenhuk voor eventuele opstelplaatsen bussen;

SPORTPARK POSTELSEWEG		EERSEL WEST (talud snelweg)	KUILENHURK (aansluitend aan Jump XL)
- In- en uitritten parkeerterrein; - Eventuele opstelplaatsen voor (school-)bussen; - Verkeersveiligheid; - Ligging i.r.t. overige kernen in gemeente.	Bereikbaarheid voor gebruikers (m.n. lezwemmen en recreatief) minder centraal ten opzichte van voorzieningen in Eersel en ten opzichte van overige kernen in gemeente.	- Bereikbaarheid voor gebruikers (m.n. lezwemmen en recreatief) centraal ten opzichte van voorzieningen in Eersel en ten opzichte van overige kernen in gemeente; - Op loopafstand van centrum; - Afhankelijk van locatie binnen plangebied is extra wegaanleg nodig (ook ten dienste van verdere ontwikkeling plangebied).	Bereikbaarheid voor gebruikers (m.n. lezwemmen en recreatief) centraal ten opzichte van voorzieningen in Eersel en ten opzichte van overige kernen in gemeente.
PARKEREN	++	++	++
- Mogelijkheden parkeren; - Voldoende ruimte voor parkeervoorziening; - Mogelijkheden dubbelgebruik; - Impact parkeerterrein; - Inpasbaarheid parkeerterrein.	- Parkeren is ruim voldoende; - Voldoende ruimte voor eventuele uitbreiding; - Voldoende ruimte voor stalling van fietsen; - De parkeerplaatsen van de huidige overloop worden gecompenseerd; - Eventueel dubbelgebruik met sportverenigingen (hetzij beperkt i.v.m. gezamenlijke piekmomenten).	- Parkeren is ruim voldoende; - Voldoende ruimte voor eventuele uitbreiding; - Voldoende ruimte voor stalling van fietsen; - Mogelijkheden voor dubbelgebruik vooralsnog beperkt, maar biedt mogelijk kansen in de toekomst.	- Parkeren is ruim voldoende; - Beperkte ruimte voor eventuele uitbreiding; - Voldoende ruimte voor stalling van fietsen; - Mogelijkheden voor dubbelgebruik parkeren beperkt, het zwembad ligt hiervoor te solitair (niet nabij andere entrees voorzieningen).
RUIMTELIJK / MILIEU	+/-	+/-	+/-
- Mogelijkheden waterberging; - Sanering van bebouwing; - Extra verharding/wegen benodigd; - Milieuaspecten/zoneringen; - Veiligheidsaspecten; - Overige inspanningen.	- Voldoende ruimte voor waterberging; - Er wordt verharding toegevoegd, er gaat geen verharding weg (aan verharding of bebouwing); - Geen sloop van bebouwing, geen extra wegverharding benodigd voor bereikbaarheid; - Gaat ten koste van een deel van trainingsveld EFC.	- Voldoende ruimte voor waterberging. Waterberging moet voor het gehele plangebied worden opgelost. Het zwembad is daar onderdeel van; - Er wordt verharding toegevoegd, er gaat geen verharding weg (aan verharding of bebouwing); - Rekening houden met ligging persleiding.	- Voldoende ruimte voor eventuele waterberging op maaiveld op het aangrenzende Mortelveld; - Er wordt verharding toegevoegd en bestaande verharding / bebouwing wordt vervangen; - Sloop noordelijke hal betekent extra investeringen in zuidelijke hal (o.a. gevelafwerking).
PLANOLOGISCH	+/-	+/-	++
(Zoek-)gebied verstedelijking structuurvisie provincie; - Bestemmingsplan; - Structureel groen; - Eigendom gronden; - Doorlooptijd; - Risico.	- Planlocatie ligt binnen stedelijk (zoekgebied) en buiten het structureel groen; - Locatie heeft reeds een sportbestemming; - Past niet binnen bouwvlak, wel ruimtelijke procedure nodig; - Eigendom grond bij gemeente; - Doorlooptijd voor opstellen omgevingsplan (omgevingswet) vergelijkbaar met huidige bestemmingsplanprocedure; - Laag risicoprofiel m.b.t. bezwaren vanuit omgeving.	- Planlocatie ligt binnen stedelijk (zoek-)gebied; - Ontwikkeling vraagt om meer investering in de omgeving en er is een grotere onzekerheid in planning en realisatie; - Onduidelijkheid ‘no-regret’ ontwikkeling; - Grond deel talud (zoekgebied 1) eigendom gemeente, locatie Dalesdijk eigendom WSZ; - Bestemmingsplanprocedure in voorbereiding (stedenbouw raamwerk reeds vastgesteld door raad), maar is planologisch complexer door bredere gebiedsontwikkeling. Zwembad past binnen beoogde maatschappelijke bestemming; - Mogelijkheid om voor het zwembad gebruik te maken van wijzigingsbevoegdheid; - Hoger risicoprofiel m.b.t. bezwaren vanuit omgeving; - Zwembad kan op locatie zoekgebied 1, functies met hogere fijnstofeisen kunnen hier niet.	- Planlocatie ligt buiten contour stedelijk gebied en binnen het structureel groen; - Groen zal mogelijk gecompenseerd moeten worden; - Locatie heeft reeds een sportbestemming; - Indien zwembad direct naast Jump XL wordt gerealiseerd, past dit – afhankelijk van exacte positionering en omvang - ook binnen bouwvlak; - Eigendom grond bij gemeente, met opstalrecht voor Jump XL. Dit vraagt zorgvuldige afstemming met eigenaren. - Ontwikkeling past binnen bestemmingsplan, waardoor geen bestemmingsplan of omgevingsplan opgesteld hoeft te worden. - Kortste doorlooptijd planologische procedures; - Beperkt risicoprofiel m.b.t. bezwaren vanuit omgeving.
CLUSTERING FUNCTIES / SAMENWERKING	++	++	- -

	SPORTPARK POSTELSEWEG	EERSEL WEST (talud snelweg)	KUILENHURK (aansluitend aan Jump XL)
• Sportvoorzieningen (sporthal, dansstudio, dojo, buitensport); • Maatschappelijke functies (ontmoeting, huiskamer voor de wijk); • Commerciële functies (fitness, fysiotherapie, leisure); • Horeca.	• Samenwerking/clustering functies sportverenigingen mogelijk; • Beperkte kansen voor zelfstandige commerciële en maatschappelijke toevoegingen in gebied. • Kans: horeca zwembad als overloop gebruiken voor sportkantines. • Volledig combineren horeca is ook kans, maar naar verwachting complex qua gebruik, exploitatie, investering en sentiment.	• Zelfstandige commerciële en maatschappelijke toevoegingen in gebied mogelijk.	• Geen ruimte voor toevoegingen commerciële en maatschappelijke functies. • Samenwerking/clustering aanwezige functies, maar naar verwachting complex
LOCATIEGEBONDEN KOSTEN	+/-	+/-	+/+
• Grondkosten; • Bouwrijp maken; • Infrastructuur; • Woonrijp maken.	• Bouwrijp maken grond bestaand voetbalveld; • Grotendeels kan gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur; • Uitbreiden parkeerterrein noodzakelijk; • Mogelijk tijdelijk parkeerterrein tijdens bouw van het zwembad.	• Onderdeel gebiedsontwikkeling Eersel-West. • Grondexploitatie voor gebied. Zwembad 'koopt' meters vanuit de grondexploitatie (tegen marktconforme waarde). Kosten voor aanleg openbare ruimte en infrastructuur drukken op grondexploitatie (niet op project); • Nieuw parkeerterrein aanleggen;	• Grotendeels gebruik bestaande infrastructuur; • Uitbreiden parkeerterrein noodzakelijk;
PLANNING	+/-	+/-	++
• Kritieke pad; • Risico op vertraging a.g.v. procedure; • Opleverdatum.	• Bestemmingsplan / omgevingsplan maatgevend; • Risico op bezwaar-beroepsprocedure; • Oplevering (bij geen bezwaar) eind 2025 / begin 2026.	• Bestemmingsplan / omgevingsplan maatgevend; • Risico bezwaar-beroepsprocedure aanwezig; • (Vorbereiding) procedure bestemmingsplan is reeds gestart; • Oplevering (bij geen bezwaar) eind 2025 / begin 2026.	• Aanbesteding maatgevend; • Eenvoudige procedure door bestemming sport; • Oplevering (bij geen bezwaar) maart 2025.
DUURZAAMHEIDSKANSEN LOCATIE	+/-	+/-	+/-
	• Geen specifieke aanvullende duurzaamheidskansen	• Geen specifieke aanvullende duurzaamheidskansen	• Geen specifieke aanvullende duurzaamheidskansen
LOCATIEKANSEN / -BEDREIGINGEN	+/-	++	-/-
	• Ontwikkeling zwembad gaat ten koste van trainingsveld. • Kans ontwikkeling sportcampus	• Ontwikkeling zwembad geeft impuls aan nieuw gebied. • Kansen voor medegebruik Lunetzorg	• Geen ruimte voor uitbreiding Jump XL en sloop tennishal noodzakelijk (nadelig gevolg gebruikers)

SAMENVATTING EN SCOREMATRIX

Scorematrix locatieanalyse	Weging	Sportpark Postelseweg			Eersel West			Kuilenhurk		
			score	gewogen		score	gewogen		score	gewogen
Stedenbouw	1	+/-	0	0	+/-	0	0	+/-	0	0
Landschap	1	++	1	1	++	1	1	+/-	0	0
Bereikbaarheid	1	+/-	0	0	++	1	1	++	1	1
Parkeren	1	++	1	1	++	1	1	++	1	1
Ruimtelijk / milieu	1	+/-	0	0	+/-	0	0	+/-	0	0
Planologisch	1	+/-	0	0	+/-	0	0	++	1	1
Clustering functies	1	++	1	1	++	1	1	- -	-1	-1
Locatiegebonden kosten	1	+/-	0	0	+/-	0	0	+/+	1	1
Planning	1	+/-	0	0	+/-	0	0	++	1	1
Duurzaamheidskansen locatie	1	+/-	0	0	+/-	0	0	+/-	0	0
Locatiekansen/-bedreigingen	1	+/-	0	0	++	1	1	-/-	-1	-1
Totaal			3	3		5	5		3	3