



FC Eindhoven AV | Eindhoven

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

12 augustus 2025

VITRUVIUS

 EINDHOVEN

 PAUWERT
architectuur

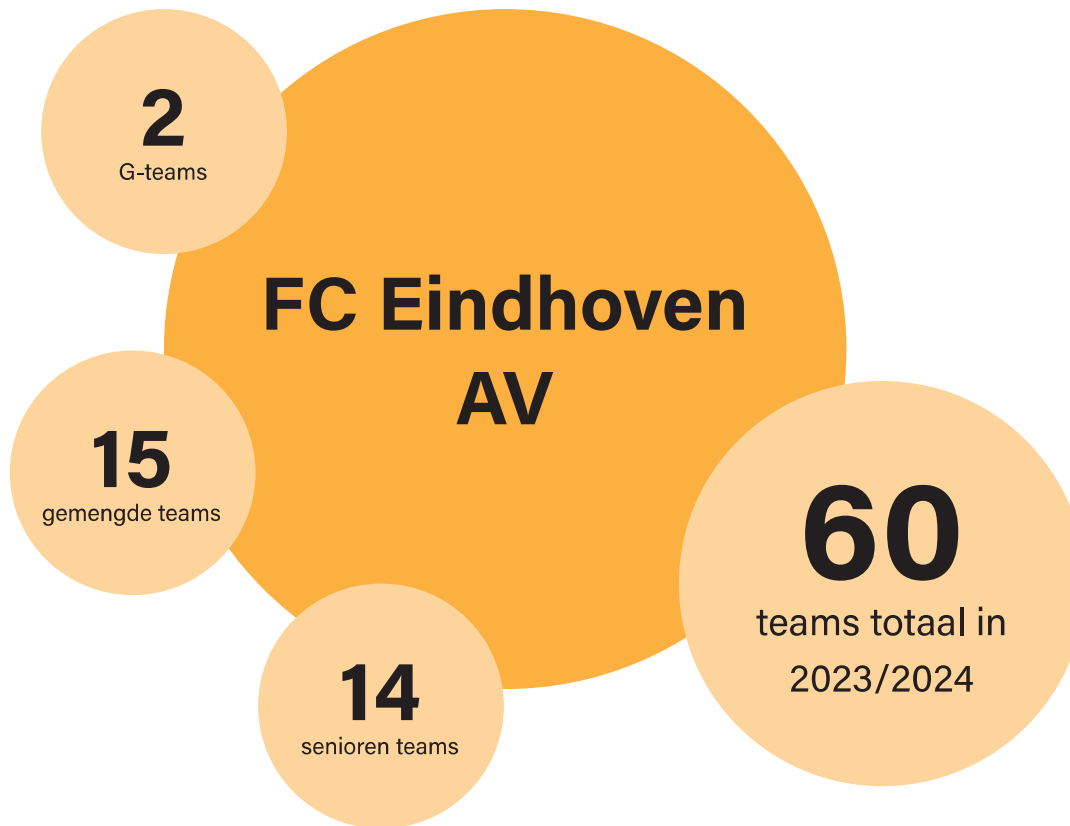
Uitgangspunten | Vraagstuk

Bij Haalbaarheid I (scenario 1 t/m 4) lag de focus van het onderzoek op het vernieuwen van alleen het kleedgebouw. Bij Haalbaarheid II werd onderzocht of het mogelijk was om zowel het kleedgebouw als het paviljoen te vernieuwen. Uit de eerdere haalbaarheidsonderzoeken bleek echter dat er onvoldoende financiële dekking was voor Haalbaarheid II. De vraag is nu of het ontwerp zodanig aangepast kan worden, zodat het beter binnen de beschikbare financiële middelen past.

Welk scenario onderzoeken we?

- Combinatie paviljoen en kleedgebouw - 2 laags met aangepast Programma van Eisen

Uitgangspunten | Gebruikers

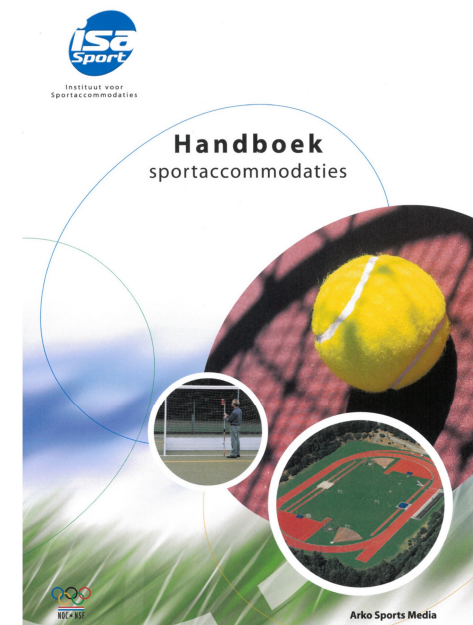
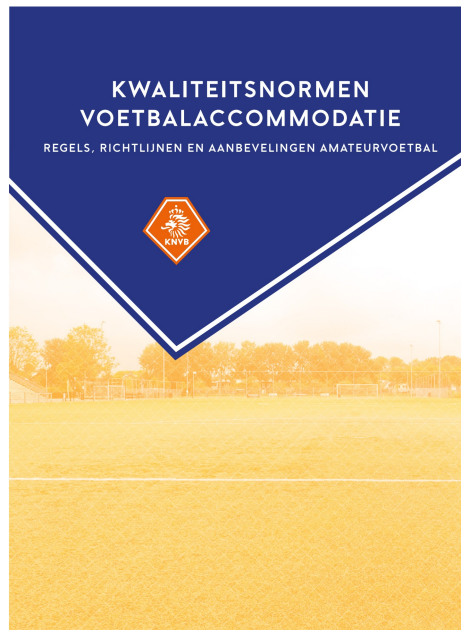
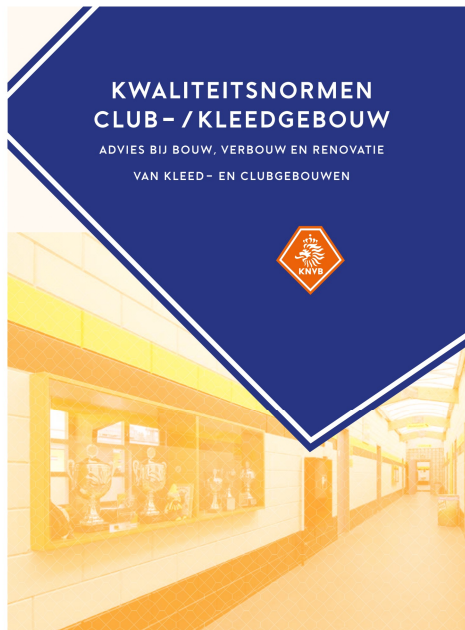


In dit onderzoek wordt er uitgegaan van één huurder en dus één gebruiker van het nieuwe gebouw: FC Eindhoven AV. De overige huidige gebruikers van het bestaande pand worden buiten beschouwing gelaten. In gesprek met een vertegenwoordiging van de gebruiker achterhalen we hoe zij het huidige gebouw gebruiken, wat ze missen en welke onderdelen ze graag anders zouden zien. Op die manier wordt de toekomstige gebruiker al in een vroeg stadium betrokken bij de (mogelijke) plannen voor een integraal ontwerp.

Uitgangspunten | Richtlijnen en normen

- Kwaliteitsnormen Voetbalaccommodatie (Maart 2022, KNVB)
- Kwaliteitsnormen Club-/Kleedgebouw (December 2017, KNVB)
- Handboek Sportaccommodaties (NOC*NSF)

Voor dit haalbaarheidsonderzoek maken we gebruik van de normen en richtlijnen van KNVB en NOC*NSF. Dit zijn uitgangspunten, waar nodig bijgesteld naar het gebruik in de praktijk. Bij tegenstrijdige normen is als uitgangspunt genomen, de norm die het beste aansluit bij het gebruik in de praktijk. De uitgangspunten zijn vastgesteld op basis van gesprekken met FC Eindhoven AV en in samenspraak met Gemeente Eindhoven. Het overzicht is te vinden in het PvE op de volgende pagina.



Uitgangspunten | aangepast PVE - kleedkamers

Ruimte	Aantal	Min. Oppervlakte (m²)	Totale min. oppervlakte (m²)	Opmerkingen
Teams				
Kleedruimte klein	10	15	150	2 teamlockers per kleedkamer
Kleedruimte groot	4	24	96	2 teamlockers per kleedkamer
Wasruimte klein	10	9	90	norm: min. 8m² - 4 douchepunten, maar ook: 1,25 m² douche + 1 m² afdroogzone = 2,25 m² per douchepunt
Wasruimte groot	4	12	48	norm: min. 9m² - 5 douchepunten, maar ook: 1,25 m² douche + 1 m² afdroogzone = 2,25 m² per douchepunt
Toiletgroep	1	33	33	norm: 3 dames, 3 heren, 4 urinoirs, 1 MIVA
Scheidsrechter				
Kleedruimte incl. wasruimte	2	20/10	30	Ruimte voor 5 personen (2 douches, 2 toiletten) en 3 personen (1 douche, 1 toilet) Opgave FCE: 4 scheidsrechters per ruimte 4 omkleed-/douchecabines, 2 toiletten en 4 lockers
Overige				
EHBO-/Massageruimte	1	15	15	
Opslag	3	15	45	norm: min. 2 x 10m², aanbevolen: aparte bergruimte voor beheerder PvE: onderhoudsmateriaal, spelmateriaal, Fontys
Beheerder	1	10	10	norm: min 6m², aanbevolen: min. 10-15m²
Werkkast	1	4	4	
Installatieruimte	1	12	12	norm: min. 8m² - afhankelijk van toe te passen installaties

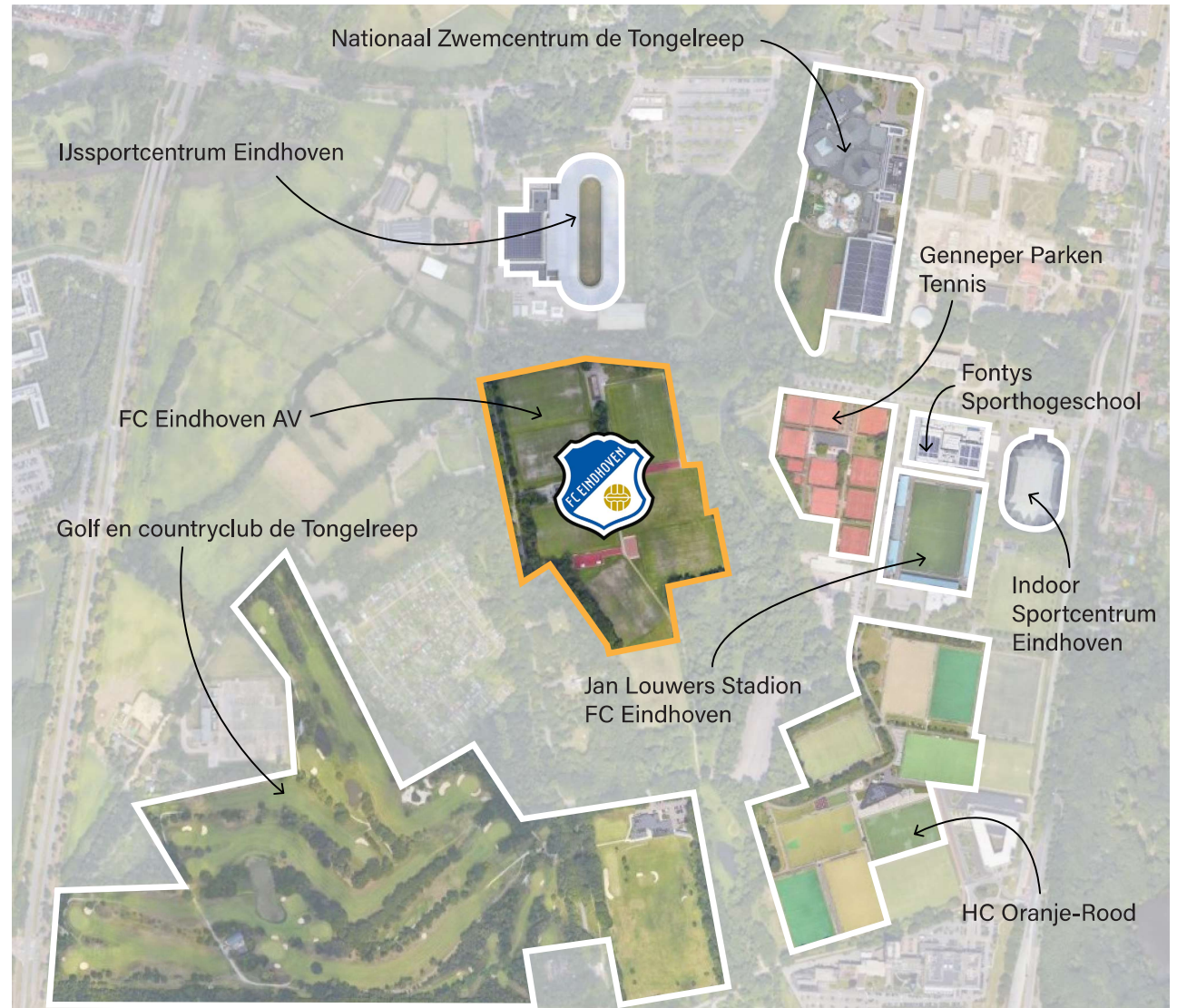
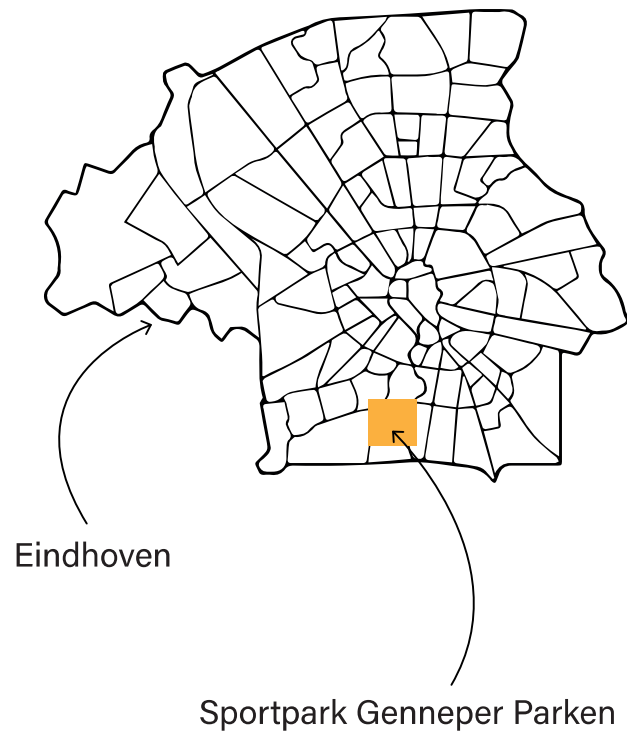
LET OP! Voor sporters met een functiebeperking zal het MIVA-toilet op de begane grond uitgevoerd worden als aangepaste kleed- en wasruimte voor één persoon. Nader moet worden onderzocht of er dan nog een apart MIVA-toilet voor de sporters toegevoegd zal moeten worden.

Uitgangspunten | aangepast PVE - paviljoen

Ruimte	Aantal	Min. Oppervlakte (m²)	Totale min. oppervlakte (m²)	Opmerkingen
Kantineruimte				
Ontmoetingsruimte	1	175	175	ruimte voor 140-175 personen
Bar	1	20	20	
Keuken	1	20	20	
Magazijn	1	20	20	
Fustruimte	1	10	10	
Toiletgroep	1	20	20	2 dames, 2 heren, 3 urinoirs, 1 MIVA voldoet voor 300 mannen, 180 vrouwen (incl. MIVA)
Overige				
Entreehal	1	20	20	volgens opgave FC Eindhoven AV garderobe + tassenrekken
Algemene opslag + werkkast	1	19	19	opslag volgens opgave FC Eindhoven AV, norm werkkast: 4m²
Bestuurskamer	1	24	24	incl. ontvangstruimte
Wedstrijdsecretariaat	1	15	15	incl. archiefkasten norm: min. 10m²
Bespreek-/instructieruimte	1	20	20	volgens opgave FC Eindhoven AV
Installaties	1	10	10	norm: min. 8m² - afhankelijk van toe te passen installaties, samen te voegen met installaties kleedgebouw
Containerruimte	1	ntb	ntb	afhankelijk van type containers, mag ook onder afdak

LET OP! Ruimte voor kledingopslag en -verkoop is komen te vervallen. Kan eventueel gecombineerd worden met algemene opslag.

Analyse | Locatie



Analyse | Locatie - bestand



Analyse | Overzicht locatie



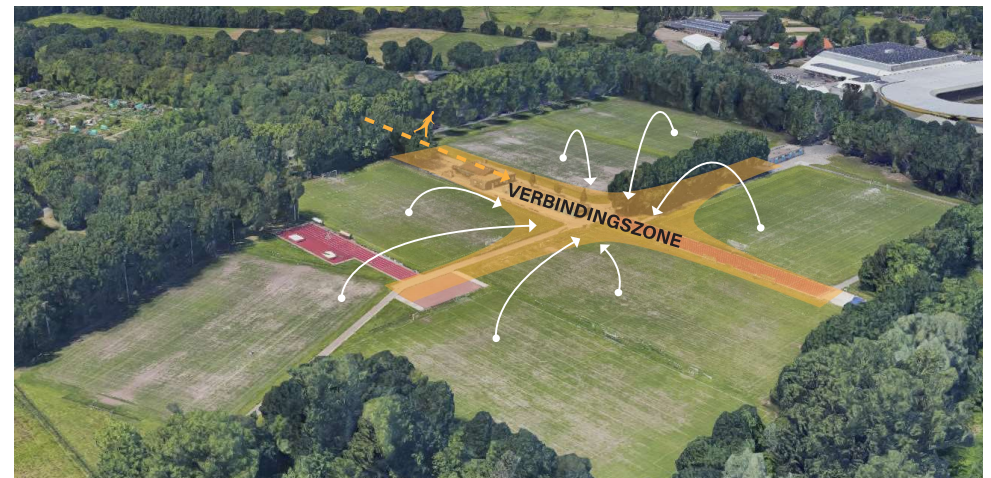
De hoofdtoegang van het complex van **FC Eindhoven AV** (3) is gesitueerd aan de **Velddoornweg** te Eindhoven. Via de **langgerekte parkeerplaats** (1), vrijwel direct naast een aantal velden van de club, kom je bij de entree die je langs de fietsenstalling naar het paviljoen leidt. Achter het paviljoen ligt één van de **twee kleedgebouwen**. Het tweede kleedgebouw is te bereiken via het complex of via een achteringang aan de **Wim van Tuijllaan** (2), welke (permanent) is afgesloten middels een poort. Op het complex bevinden zich naast de **7 velden**, ook **2 ren-/atletiekbanen** (5). Achter één van de velden is een open doorgang richting de Dommel (4).



Analyse | Locatie kansen



Het complex bestaat uit 7 velden die als een waaier rondom het huidige paviljoen en het nabijgelegen kleedgebouw zijn gesitueerd. Tussen deze velden vloeit van nature een verbindingszone, die de velden met elkaar verbindt en toegankelijk is via het parkeerterrein. Een centraal gepositioneerd paviljoen met kleedgebouw in deze verbindingszone waarborgt de korte looplijnen naar alle velden. Bovendien draagt het bij aan de structuur, de overzichtelijkheid en daarmee de sociale veiligheid van het complex. De verbindingszone zou versterkt kunnen worden door het creëren van bijvoorbeeld toeschouwersplaatsen en groenelementen en door middel van eenduidige materialisering van de openbare ruimte.



SCENARIO

Combinatie paviljoen en kleedgebouw - 2 laags

Scenario | Inpassing op locatie

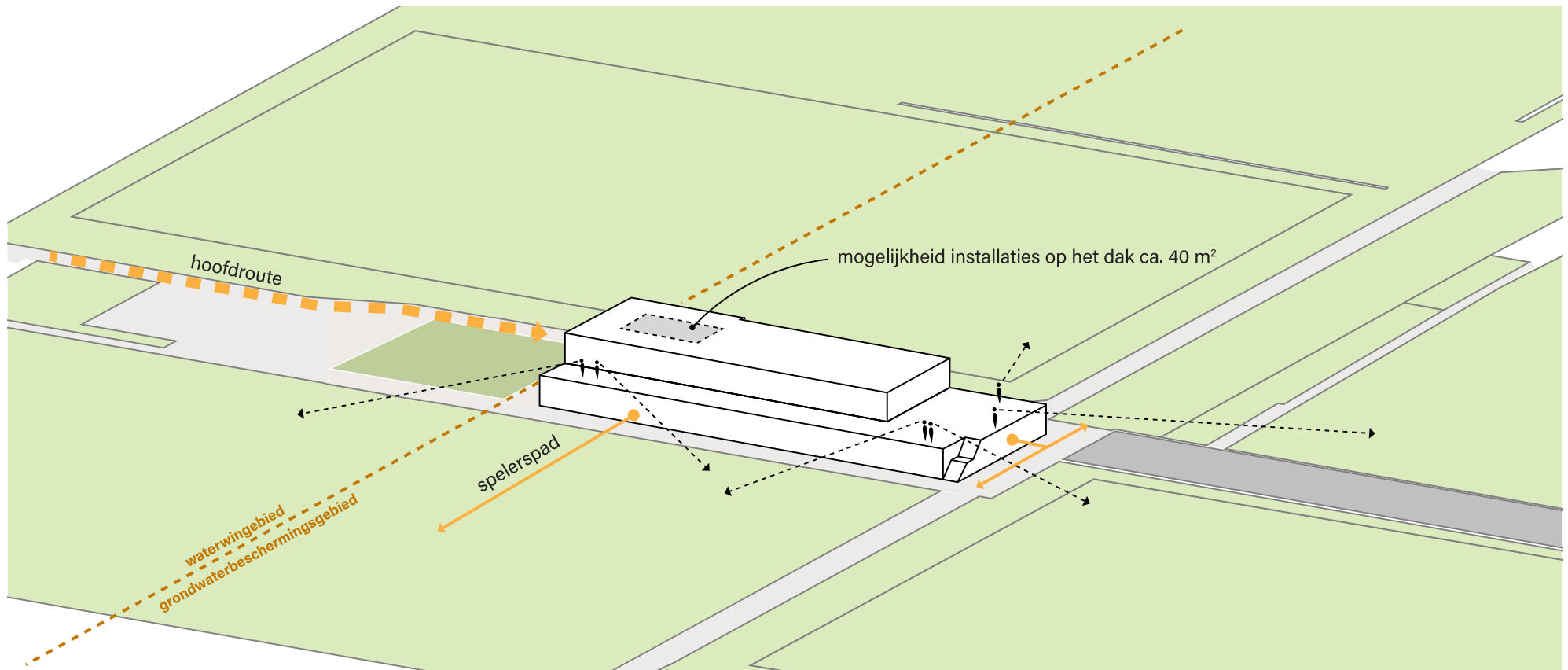
Door op twee lagen te bouwen worden er meerdere voordelen bereikt. Ten eerste kan er buiten het waterwingebied gebouwd worden. Daarnaast wordt het gebouw veel minder lang waardoor het vriendelijker aanvoelt. Ook ontstaat er ruimte voor een spelersgang richting het hoofdveld op de begane grond. Op de verdieping is er plek voor een terras bij zowel de kantine als bij de bestuurskamer, beide met uitzicht op het hoofdveld. De ontmoetingsruimte met het daarbij horende terras geven overzicht over het hele complex omdat deze zijn gesitueerd in het hart van de verbindingszone.

Een aandachtspunt is de toegankelijkheid van de calamiteitendiensten. Er dient nader uitgezocht te worden wat voor ruimte zij nodig hebben en welke eisen hieraan hangen. Er kan dan bekeken worden welke ingrepen er nodig zijn om de nieuwe situatie toegankelijk te maken en welke aanpassingen er nodig zijn aan de bestaande paden en toegangen om deze te laten voldoen aan de huidige eisen.

Ook dient er extra aandacht te zijn voor de benodigde ruimte ten behoeve van installaties. In het plan zijn nu enkele installatieruimtes voorzien. Daarnaast is er eventueel ruimte voor het plaatsen van installaties op het dak, mits deze kunnen worden uitgevoerd als ondergeschikt bouwdeel. Het is wel aan te raden, uit esthetisch oogpunt, om deze dan achter een scherm te plaatsen zodat ze minder zichtbaar zijn.



Scenario | Inpassing op locatie



AANVULLINGEN

Aandachtspunten | Risico's en aanbevelingen

Waterwingebied

Het aanwezige waterwingebied vormt een risico. Bijvoorbeeld het slopen van de huidige kantine is een activiteit die een dreiging kan vormen voor de bescherming van het grondwater. Het uitvoeren van deze plannen lijkt echter voorstelbaar op basis van het eerbiedigen van bestaande activiteiten en functies, mits de bouwwerken of (bouw)werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Dit uitgangspunt is gebaseerd op een interpretatie van de geldende regels en verordeningen, blijft afhankelijk van verschillende factoren en is daarmee een aandachtspunt dat in de volgende fase verder moet worden onderzocht. Daarnaast wordt onderzocht of de bestaande kelder van de huidige kantine kan worden behouden en ingezet als waterberging.

Fasering

De bestaande kantine en kleedruimte aan de Wim van Tuijllaan worden tijdelijk gebruikt als units. Na de nieuwbouw wordt de kantine gesloopt, terwijl het kleedgebouw aan de Wim van Tuijllaan behouden blijft en verbouwd wordt om als berging te dienen.

Verdere uitwerking

Het nieuwe gebouw is nu getoetst op haalbaarheid qua ruimtebehoefte. In de verdere uitwerking zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar o.a. de sociale veiligheid van het gebouw en het complex. Ook de ruimtelijke relaties tussen verschillende ruimtes (bijvoorbeeld de zichtlijnen vanuit de beheerdersruimte en kantine) verdienen nog aandacht. Hierbij hoort ook de mogelijkheid tot onafhankelijk gebruik van ruimtes voor sporter, ruimtes voor publiek en dienst ruimtes. Daarnaast dient er nader uitgewerkt te worden:

- Toiletruimte, afhankelijk van benodigd aantal toiletten
- Installatieruimte, afhankelijk van benodigde installaties
- Afsluitbaarheid en deelbaarheid van wasruimtes
- Plaatsing van een containerruimte, rekening houdende met relatie tot het horecagedeelte
- Bevoorrading paviljoen
- Aanwezige kabels en leidingen
- Voorzieningen en ruimte calamiteitendiensten

In verdere uitwerking dient er bovendien aandacht te zijn voor legionella, en gekeken te worden naar de benodigde vergunningen en de te volgen wetten en besluiten. Het gebouw zal naar waarschijnlijkheid gaan vallen onder de gebruiksfunctie 'bijeenkomstfunctie'.

De uitgangspunten die nu gebruikt zijn, zijn samengesteld in samenwerking met de Gemeente Eindhoven. Hiervoor zijn de richtlijnen en normen van de KNVB en NOC*NSF en gesprekken met FC Eindhoven AV als basis gebruikt. Bij start ontwerp is het aan te bevelen de toe te passen normen en richtlijnen nogmaals grondig door te nemen, zodat ook de andere eisen, naast de ruimtebehoefte, worden meegenomen. De *Richtlijnen Toegankelijkheid Buitensportaccomodaties* dienen bij verdere uitwerking worden nageslagen en toegepast. Het onderzoek houdt hier slechts met beperkte mate rekening mee.

Deze opsomming van aandachtspunten en nader uit te werken onderwerpen is niet uitputtend, maar opgesteld op basis van punten die tijdens dit onderzoek onder de aandacht zijn gekomen.