

"Geen afgesloten sportcomplex verstopt in het binnengebied maar een publiek toegankelijk sportpark, met centraal een open grasplein waarop verschillende voetbalvelden ingepast worden en er rond een densere parkrand met hoogstammige bomen."





Ontwikkelingsstrategie

Drie eenvoudige principes organiseren de voetbalcluster tot het vooropgestelde publieke sportpark binnen het westelijke binnengebied.

TWEE PLEKKEN

De belangrijkste programma-onderdelen worden samengebracht in twee specifieke plekken. Deze vormen twee duidelijk gebouwde en aangelegde objecten in de open ruimte van het binnengebied. De eerste plek is het verhard vlak van de parking op het einde van de doorgetrokken Graanweg. Deze vormt een duidelijk (half)verhard polyvalent vlak in de open grassige ruimte. De tweede plek bundelt de verschillende bebouwde delen van het voetbalprogramma, de kantine, de tribune, een bijkomend clublokaal en twee wedstrijdvelen. Deze elementen worden samengebundeld rond en achter de muur die de velden afschermd.

OPEN RUIMTE IN EEN "BOS"

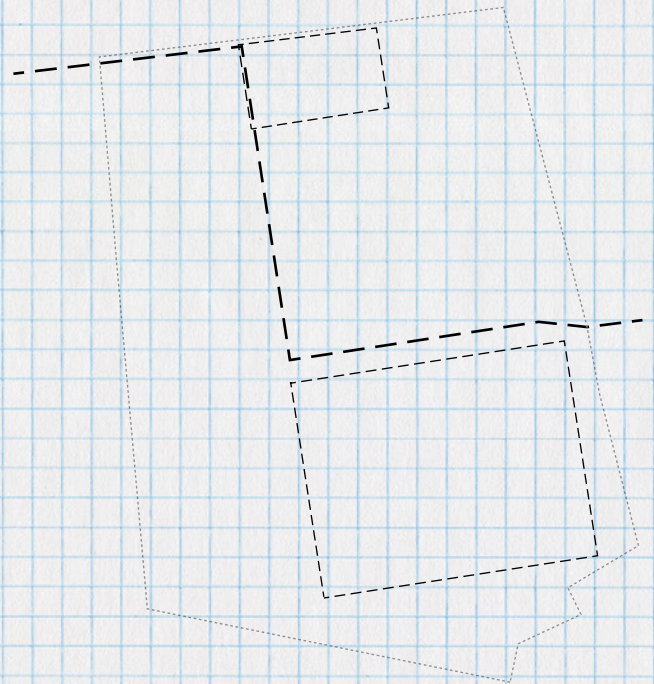
De ruimte van het binnengebied wordt een open grasveld, omgeven door een denser aangeplante rand met hoogstammige bomen. De open ruimte biedt ruimte voor de verschillende sportvelden. Ze liggen naast elkaar in het grasvlak. De beboste rand maakt de overgang tussen het publieke en vrij intense gebruik op de open ruimte naar de tuinhagen en schuttingen van de private tuinen in de rand van het binnengebied. De bosrand buffert de sportactiviteiten af van de rust van de tuinen. Ze garandeert privacy en afstand.

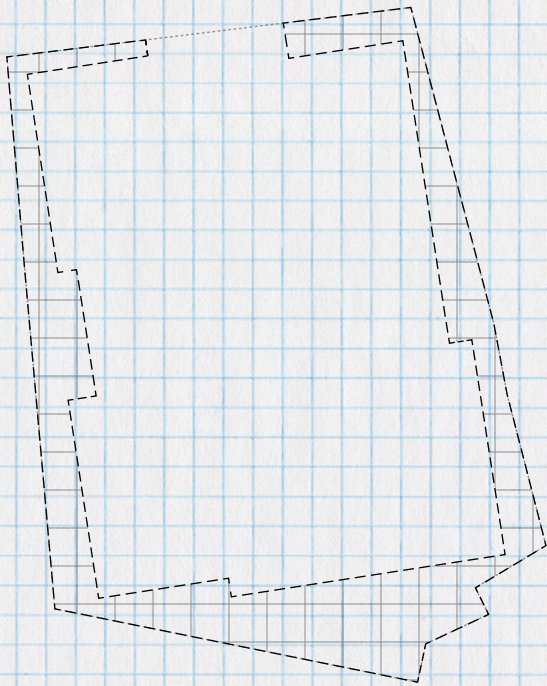
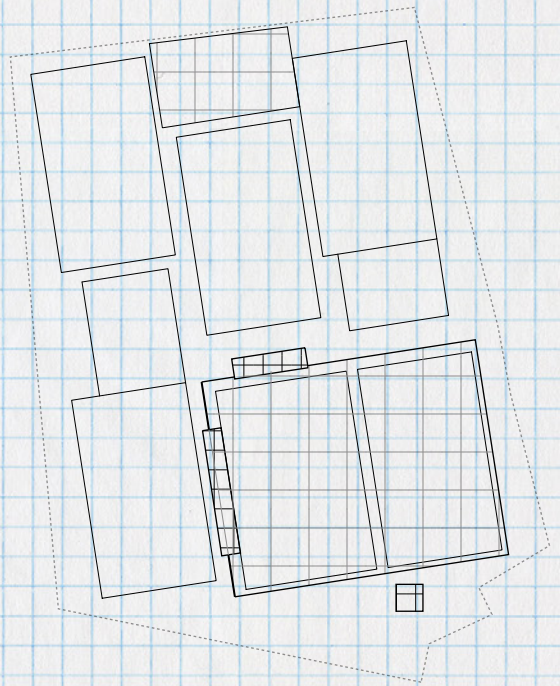
EENVOUDIG RASTER

Op de open ruimte wordt, via een eenvoudig orthogonaal grid, het gevraagde voetbalprogramma ingepast. Met eenvoudige middelen worden de voetbalvelden met hun bijhorende hekkens, vangnetten, dug-outs en doelen naast elkaar geschikt. Tussen de velden komen verschillende wandelpaden. Een doorgaande fietsroute maakt het binnengebied doorwaadbaar voor bezoekers, buurtbewoners en passanten en loopt vanaf de Loze Bareel naar de Molenstraat.

1.

TWEE PLEKKEN



2.OPEN RUIJTE IN "BOS"3.EENVOUDIG RASTER

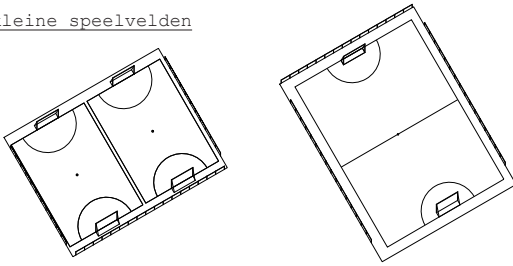


Ambitie

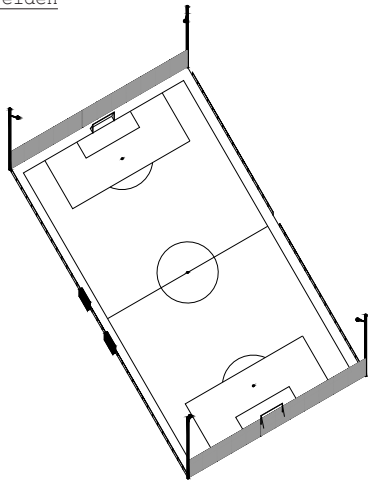
De twee aanwezige voetbalclubs van KFC Nijlen willen fysiek fusioneren en hun (gezamenlijke) werking verder uitbouwen in de kern van Nijlen. Ook de amateurvoetbalclub Veraboys willen mee in een nieuwe verhaal voor een voetbalcluster stappen. De voetbalclubs doet het heel goed, zowel in de jeugdwerking als bij de eerste ploeg, en tellen veel leden en supporters. Hiervoor zullen de nodige faciliteiten verbeterd worden. Een voetbalveld is niet zo maar een grasplein, dat tonen de hierna vermelde randvoorwaarden voor de speelvelden. Om tot een kwalitatieve voetbalcluster te komen nemen we een aantal duidelijke uitdagingen en randvoorwaarden mee:

- 1. SPEELCOMFORT** / Alle velden worden best N-Z georiënteerd om verblinding door de zon te beperken.
- 2. PUBLIEKSGERICHT** / De voetbalcluster is als publieke plek in Nijlen ook een plaats van ontmoeting, waar ruimte is voor de toeschouwers, voor ouders die meekomen met hun kinderen, maar ook voor passanten en buurtbewoners. De kantine wordt een centrale ontmoetingsplek in de cluster: een horecazaak, clublokaal en buurthuis samen. De verschillende krijgen aangepaste zit- en kijkplekken. De kleine velden kunnen zelfs ook door de buurt, speelpleinwerking of jeugdbeweging buiten de voetbaluren gebruikt worden.
- 3. AFSLUITBAARHEID** / De grote speelvelden krijgen sowieso een afscherming rond het veld en een groot net achter de doelen om ballen tegen te houden. Maar daarnaast mogen de velden misschien ook niet zomaar betreden worden buiten de uren dat er door de club op gevoetbald wordt. De voetbalcluster dient dus, omwille van de veiligheid en beheersbaarheid, deels afgesloten te kunnen worden. Dit geldt zeker voor het hoofdveld dat enkel voor wedstrijden gebruikt mag worden. Het mag zeker niet zomaar betreden worden en de toegang dient gecontroleerd te kunnen worden, zowel voor de veiligheid, maar vooral om entreegeld te kunnen vragen. Om die reden dient het veld ook visueel afgeschermd te worden. Al deze verschillende afsluitingen dienen samen ingepast te worden tot een logisch en aantrekkelijk geheel.
- 4. EFFICIËNT** / De verschillende velden hebben allen nood aan kleedruimtes, bergruimte en een gunstige positie ten opzichte van de parking en de kantine. De voetbalcluster wordt zo efficiënt mogelijk georganiseerd om het aantal gebouwen te beperken en faciliteiten maximaal te kunnen delen.
- 5. INTEGRATIE IN DE WIJK** / De voetbalcluster is behoorlijk groot, maar laat toch nog ruimte vrij binnen die ingezet wordt om een goede overgang te organiseren tussen de private tuinen en de voetbalvelden, maar ook om verblijfsruimte in te richten voor de woonwijk.
- 6. DOORWAADBAARHEID** / De voetbalcluster dient voldoende afgesloten te zijn, maar mag geen grote enclave worden in de woonwijk. Verschillende paden lopen rond en doorheen de cluster en verhogen zo de doorwaadbaarheid voor de wijk.

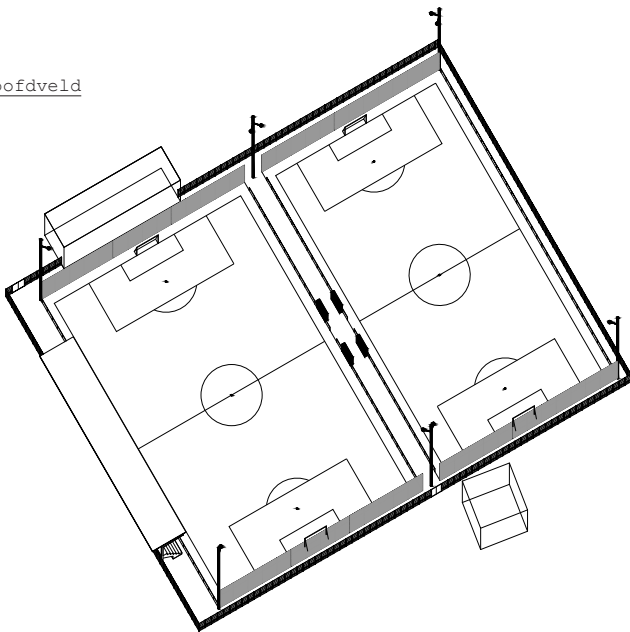
kleine speelvelden



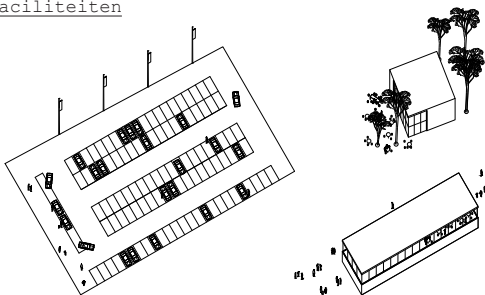
grote speelvelden



hoofdveld



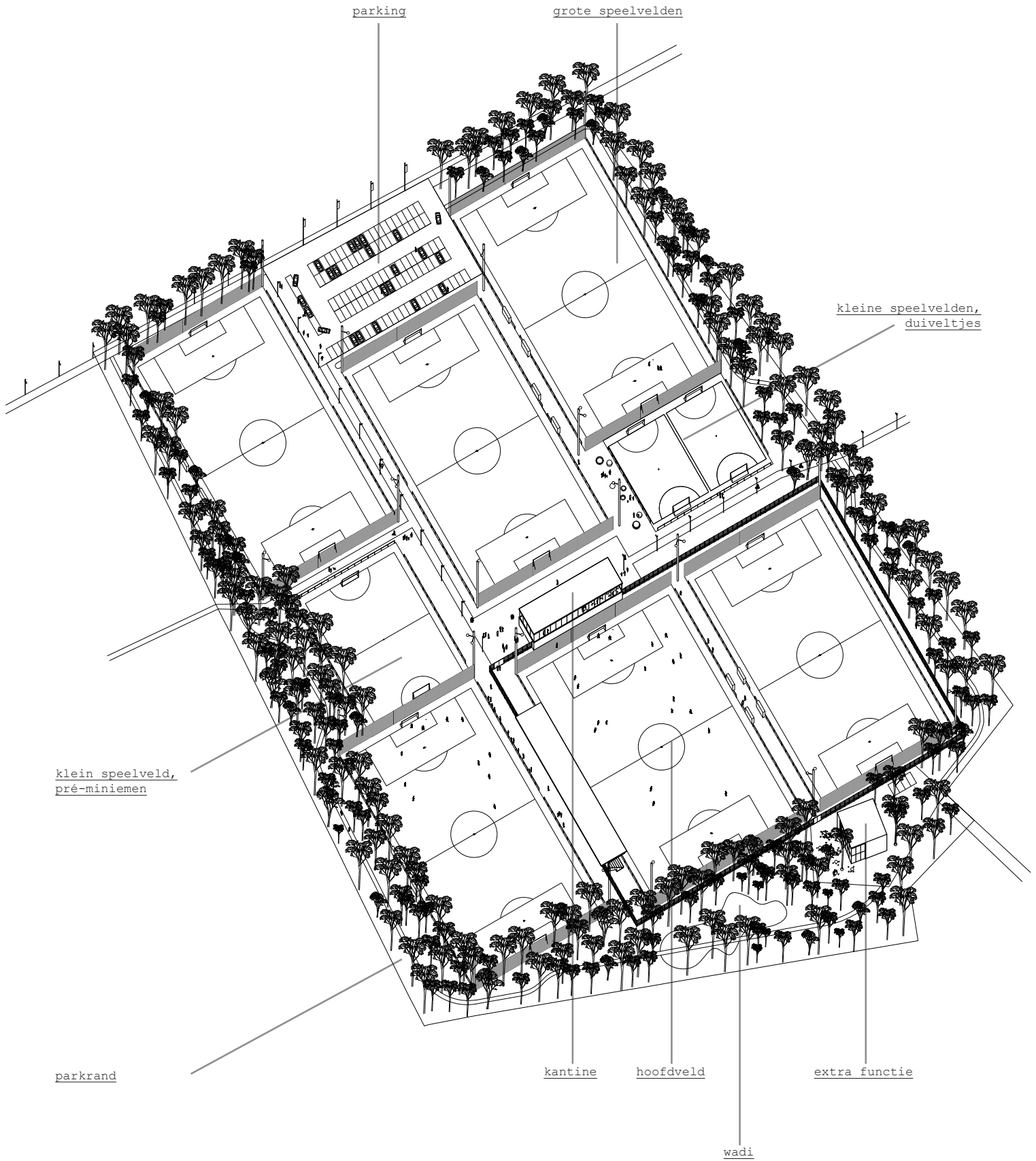
faciliteiten



Programma

De club heeft nood aan negen speelvelden en een aantal specifieke noodzakelijke faciliteiten (aangepast aan de verschillende leeftijden, aangepast aan wedstrijden, aangepast aan de geldende normeringen). Op basis van de reglementering van de Koninklijke Belgische Voetbalbond (reglement 2012-2013/versie 11.02.2013) en de Koninklijke Vlaamse Voetbalbond (sportreglementen in voege vanaf seizoen 2012-2013) zijn volgende ontwerpprincipes samengesteld:

- 1. KLEINE SPEELVELDEN** / De jeugdwerking van de club begint reeds op jonge leeftijd. Voor de laagste leeftijdscategorie, de duiveltjes, worden twee speelvelden voorzien:
 - speelveld voor 5 tegen 5
 - afmetingen: lengte 35m, breedte 25m (of 1/4de van een groot veld)
 - het veld heeft een neutrale zone van 3m, een afscherming is niet nodig
 - het veld wordt verlicht tot 60 luxVoor de tweede leeftijdsklasse, de pré-miniemen, wordt 1 veld voorzien:
 - speelveld voor 8 tegen 8
 - afmetingen: lengte 50m, breedte 45m
 - het veld heeft een neutrale zone van 3m, een afscherming is niet nodig
 - het veld wordt verlicht tot 60 lux
- 2. GROTE SPEELVELDEN** / Alle ander leeftijden spelen en trainen op de grote speelvelden. Zo worden er 6 voorzien:
 - speelveld voor 11 tegen 11
 - afmetingen: lengte 100m, breedte 55m (conform provinciale afdelingen)
 - het veld heeft een maximale helling van 3%
 - het veld heeft een neutrale zone van 3m en afscherming van 1m rond het hele veld.
 - het veld wordt verlicht tot 80 lux
 - dug-outs (plaats voor wisselers) worden voorzien nabij de middenlijn (met 5m tussenafstand)
 - er wordt een technische zone voorzien ter hoogte van dug-outs op 1m van de zijlijn
- 3. HOOFDVELD** / Het hoofdveld wordt gereserveerd voor de wedstrijden van het eerste elftal. Het voldoet aan een aantal specifieke bijkomende voorwaarden:
 - afmetingen: lengte 100m, breedte 65m (conform eerste nationale afdeling)
 - er is een beschermingszone van 3m tussen de kleedkamers en het speelveld
 - er is een zit- en stattribune
 - het veld wordt visueel afgeschermd
- 4. FACILITEITEN** / Naast de negen speelvelden dienen ook een aantal gebouwde faciliteiten ingepast te worden:
 - een kantine/cafeteria met vergaderzaal
 - 18 kleedkamers, voor de club, de bezoekende ploegen en de scheidsrechter
 - een bergruimte voor al het speelmateriaal, onderhoudsmateriaal, ...
 - parkeerplaatsen

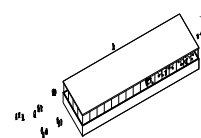


Programma: Kantine

De spil van de voetbalcluster wordt het nieuwe clubhuis. Een eenvoudig balkvormig gebouw groepeert alle noodzakelijke faciliteiten voor de volledige cluster. Door zijn centrale positie liggen deze faciliteiten ongeveer even ver van alle velden af wat de gebruiksvriendelijkheid bevordert. Op de begane grond komen de gevraagde kleedruimtes en het bijhorende sanitair. Deze zijn bereikbaar zowel vanaf het ommuurde hoofdveld, als van buitenaf. Van hier gaan de spelers naar de verschillende velden.

Naast de nodige ruimte voor de spelers, wordt ook de ticketruimte met administratie, de bergruimte en technische ruimtes op de begane grond ingepast. Deze vormt een vrij gesloten en massieve sokkel voor de transparantere kantine die er boven op staat.

De kantine neemt zo goed als de volledige eerste verdieping in. Vanuit de hoogte wordt er een zeer goed zicht geboden op alle velden van de voetbalcluster. De kantine vormt de verzamelplek voor supporters voor, tijdens en na wedstrijden, maar evengoed een aangename ruimte die gebruikt kan worden voor niet-voetbal gerelateerde evenementen. De kantine kan een trekpleister worden binnen de gemeente. Ze ligt op de nieuwe recreatieve route en kan ook passanten aantrekken. Het wordt een populaire plek waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. Ook wanneer er geen gebruik van het clubhuis wordt gemaakt, kan dit volume blijven functioneren. Door een doordachte organisatie van circulatie en de ruimtes kunnen bijvoorbeeld de vergaderzaal en de kantine worden afgehuurd. De voetbalclub kan hierdoor buiten het voetbalseizoen inkomsten hebben.

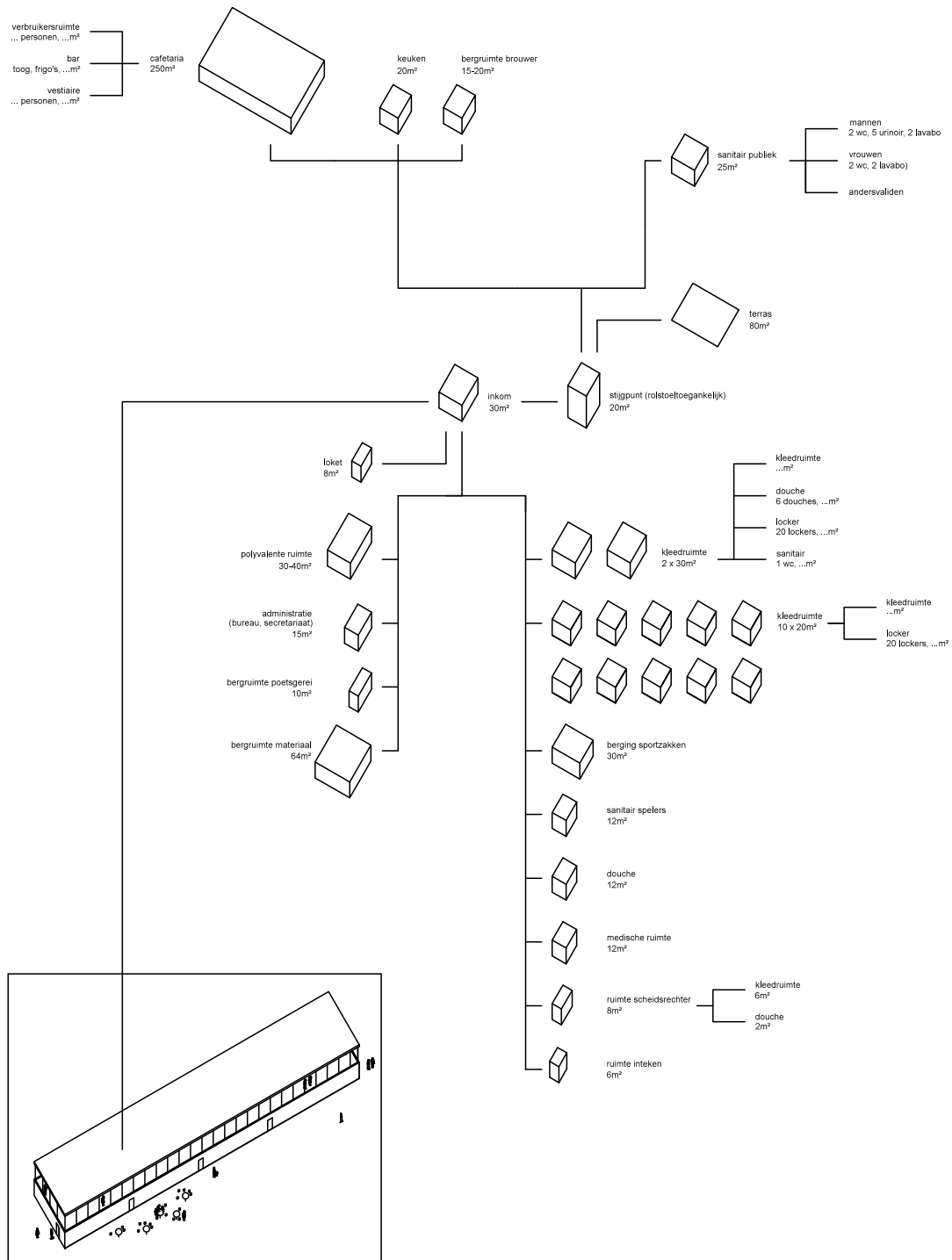


tabel + organigram. INVULLING KANTINE
gevraagde programma-delen (onder)
optimale organisatie (rechts)

	PROGRAMMA		
	m2 (netto)	factor	m2 (bruto)
0 SOKKEL	497	1,5	745,5
inkom	30	1,5	45
stijgpunt (rolstoeltoegankelijkheid)	20	1,5	30
loket	8	1,5	12
polyvalente ruimte (vergaderzaal)	40	1,5	60
administratie (bureau + secretaariaat)	15	1,5	22,5
bergruimte poetsgerei	10	1,5	15
bergruimte materiaal	60	1,5	90
bergruimte sportzakken	30	1,5	45
kleedruimte eerste ploeg	60	1,5	90
kleedruimte			
locker			
douche			
sanitair			
kleedruimte standaard	200	1,5	300
kleedruimte			
locker			
medische ruimte	10	1,5	15
ruimte scheidsrechter	8	1,5	12
kleedruimte			
douche			
ruimte inteken	6	1,5	9
1 BOVENBOUW	415	1,5	622,5
stijgpunt (rolstoeltoegankelijkheid)	20	1,5	30
cafeteria	250	1,5	375
bar			
verbruikersruimte			
vestiare			
keuken	20	1,5	30
bergruimte brouwer	20	1,5	30
sanitair (m + v)	25	1,5	37,5
terras	80	1,5	120

	PROGRAMMA		
	m2 (netto)	factor	m2 (bruto)
TOTAAL	912	1,5	1368

	PRIJS		
	absoluut	eenheid	prijs (€)
SOKKEL	745,5	1000	745500
BOVENBOUW	622,5	1250	778125
TOTAAL			1523625



Programma: Extra clublokaal

De parkrand biedt zowel afscherming en privacy als ruimte voor spel en ontmoeting en is dus een soort bufferpark.

De twee types van landschappen, open grasveld en besloten bosrand, leveren een heel duidelijke en leesbare landschappelijke figuur op die ten goede komt aan zowel de buurtbewoners als de voetbalclub. De uitzondering in de landschappelijke figuur is de muur met aanhang van de drie aanwezige gebouwen. Naast de kantine en de tribune wordt in het masterplan ook de mogelijkheid voorzien voor het inpassen van een derde volume ten zuiden van de ommuurde voetbalvelden. Daar verbreedt de parkrand aanzienlijk en is meer plaats voor een extra functie. Het gebouwtje sluit aan bij de twee bestaande woningen die zich achter de woningen langs de Goorstraat bevinden. Op deze locatie bevond zich historisch al een hoeve. De locatie van het derde volume is bereikbaar via de bestaande oprit naar de voetbalvelden die in de toekomst niet meer gebruikt zal worden.

Het extra gebouw positioneert zich in het zuiden van de site waar een overmaat in de groene bosrand ontstaat door de compacte schakeling van de verschillende voetbalvelden. Een extra functie kan hier onderdak vinden. Er wordt gekozen voor een kleinschalige gemeenschapsvoorziening die ook gebaat is bij een groene rustige omgeving. Dit kan een kinderdagverblijf, lokaal voor jeugdbeweging, dagverzorgingscentrum,... worden. Het wordt een paviljoen dat in het park staat en geen eigen private tuin heeft. Hier wordt geen woonfunctie ingepast, enkel een publieke functie die naar dynamiek en aard aansluit bij de nieuwe functies in de sportcluster. Het gebouwtje hoeft niet gerealiseerd te worden. In dat geval blijft deze plek onderdeel van de parkrand. De locatie kan ook ingericht worden om andere specifieke sport- en spelvoorzieningen in openlucht in de parkrand in te passen.



plan. INVULLING BREDE PARKRAND
variant 1: met extra clublokaal (links onder)
variant 2: met sport- of spelvoorziening (rechts boven)
variant 3: met behoud parkrand (rechts onder)





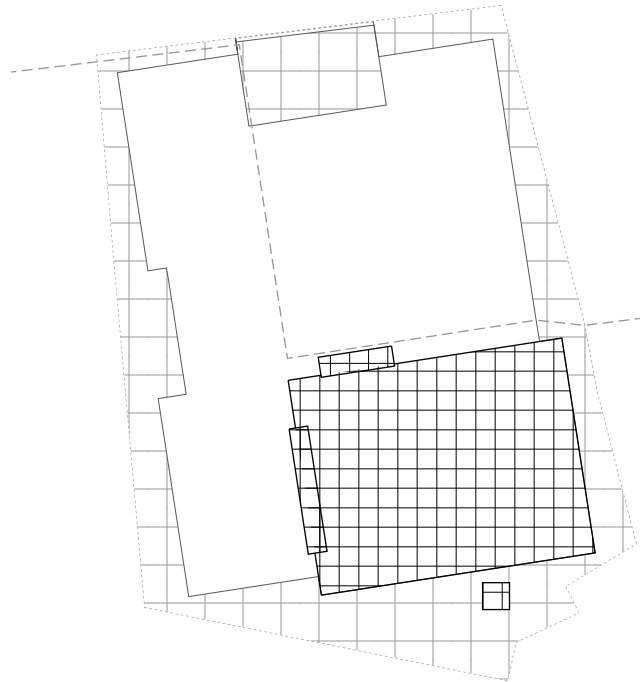


Verblijfskwaliteit

KARAKTER /

De open ruimte van de voetbalcluster kent drie verschillende karakters: publiek, collectief en privaat.

- a. De parkrand met bijhorend wandelpad en de doorgaande fietsverbinding dwars over de voetbalcluster zijn beiden publiek domein. Ze zijn dus publiek toegankelijk.
- b. De sportvelden, de parking en de speeltuin zijn collectief van karakter. Ze behoren tot de voetbalcluster zelf, maar zijn in niet afgeschermd. Deze plekken kunnen ook door anderen dan de voetbalclubs gebruikt worden bijvoorbeeld door buurtbewoners, andere sportclubs, voor sportkampen, ... Het gebruik van deze ruimtes is natuurlijk steeds in samenspraak met KFC Nijlen.
- c. De afsluitbare wedstrijdvelden met de daarbij horende tribune, het clubhuis en het bijkomende clublokaal zijn privaat van karakter. Deze ruimtes zijn afgescheiden en worden normaal enkel gebruikt door de clubs. In principe dien je lid te zijn van de club om binnen te mogen (sportvelden en kleedruimtes), moet je entreegeld betalen (wedstrijden), of moet je de ruimte afhuren (kantine). Alle afspraken over gebruik worden gemaakt met de clubs die deze ruimtes huren en beheren.



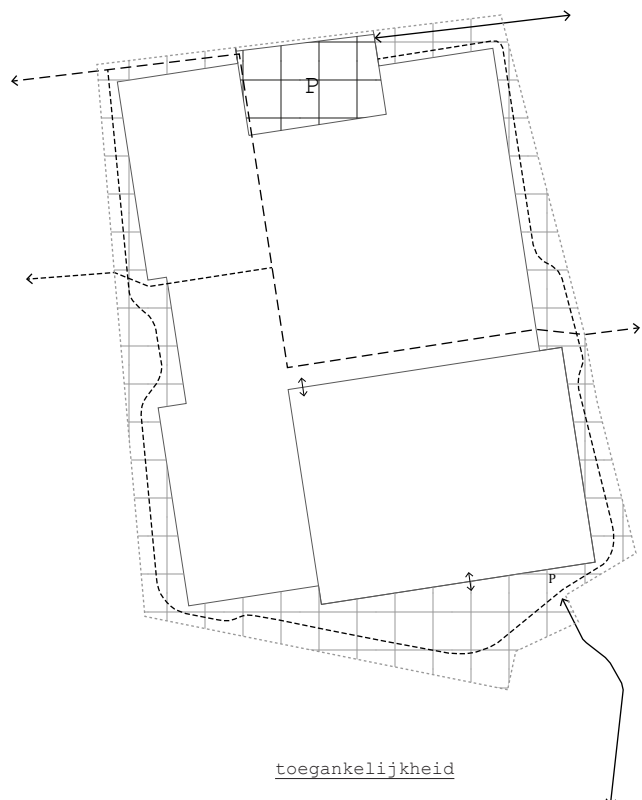
karakter

TOEGANKELIJKHEID /

De voetbalcluster wordt met de wagen vlot bereikbaar via een nieuwe doodlopende dubbelrichtingsstraat die langs de sporen loopt in het verlengde van de Graanweg. De parking voor bezoekers zit op deze nieuwe toegangsweg geschakeld. Ze vormt de hoofdingang van de voetbalclub die met vlaggenmasten langsheen de nieuwe weg extra aangekondigd wordt. De voetbalcluster krijgt zo ook een duidelijk adres. Het binnengebied heeft ook nog een tweede, ondergeschikte toegang voor wagens, namelijk aan de zuidzijde naar de Goorstraat. Auto's kunnen er inrijden om de twee aanwezige woningen en de bijkomende functie te bereiken.

Een breed pad doorkruist de voetbalcluster van de Loze Bareel naar de Doelstraat. Dit wordt een publieke fietsroute doorheen de wijk en is voorzien van lineaire publieke verlichting. Ter hoogte van het centrale clubhuis verbreed dit pad en biedt deze ruimte plaats voor toeschouwers, events, fietsenstalling,...

Het overige fijnmaziger padennetwerk garandeert de doorwaadbaarheid van de site. De paden lopen enerzijds tussen de voetbalvelden en maken verbinding tussen de parking, het clubhuis en de toegang tot de hoofdvelden, anderzijds rondom de voetbalvelden en vormen een recreatieve lus. De private tuinen van de aangrenzende woningen kunnen er, via poortjes doorheen de tuinhagen, op aansluiten en vergroten zo de sociale controle in de parkrand.



toegankelijkheid

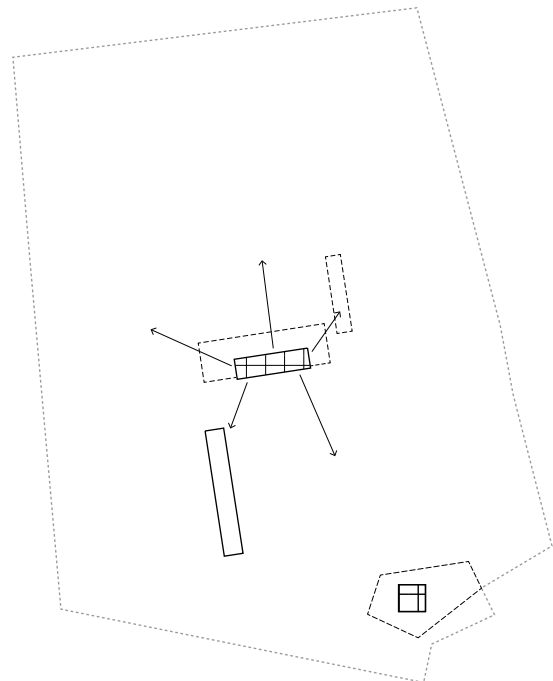
INTERACTIE /

Het clubhuis vormt de centrale functie in de voetbalcluster en laadt de omliggende plekken op.

Het is ter hoogte van de kantine dat alle paden samen komen en er een grotere halfverharde ruimte vormen. De grotere open ruimte biedt plaats aan de vele toeschouwers die er voor een match samenkomen. Er is tevens ruimte voor een terras, maar ook om de brouwer er gemakkelijk te laten laden en lossen, er tijdens speciale events een hamburgerkraam te laten staan,...

Naast deze grotere open buitenruimte laadt het clublokaal ook de omgeven sportvelden op. Vanuit de kleedruimtes en de kantine vertrekken de spelers, scheidsrechters en supporters naar de sportvelden. Overigens is er vanuit de kantine ook de mogelijkheid om te kijken naar een spannende match op het (wedstrijd)veld of om de kinderen in de gaten te houden die zich uitleven op de speeltuin.

Het extra op zichzelf staande gebouwtje in het zuiden laadt de omliggende verharde buitenruimte op.

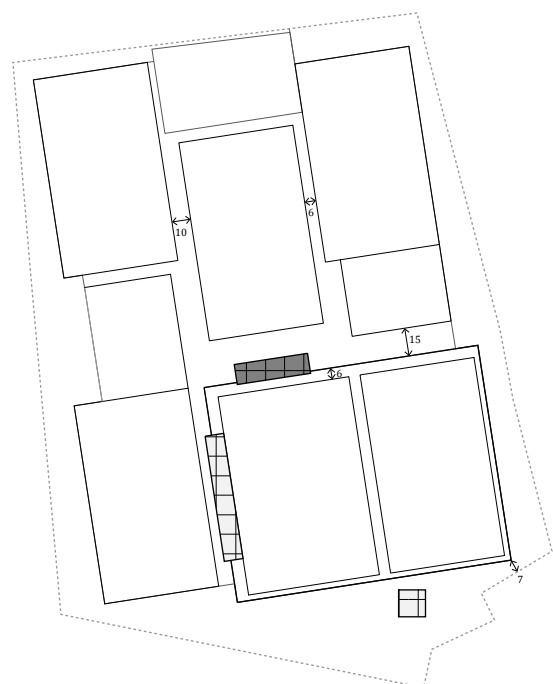


interactie

AFSTANDEN & HOOGTES /

Het aspect van afstanden is op twee punten van belang: Het is belangrijk voldoende ruimte te voorzien tussen de sportvelden en de private tuinafscheidingen om een veilige en aangename doorgang te garanderen. Deze tussenruimte wordt ontworpen als besloten parkrand die tevens een buffer vormt tussen de voetbalcluster en de naburige woningen. De afstand bedraagt minimum 7 meter. Tussen de verschillende velden onderling dient een bepaalde ruimte worden voorzien om de doorwaadbaarheid te garanderen. Een minimumafstand van 6 meter wordt voorgeschreven tussen sportvelden waar weinig beweging is. Deze maat is ruim voldoende om supporters ongehinderd naar hun match te laten kijken. Enkele plaatsen vragen een ruimere maat. Daar waar de parking in verbinding staat met de kantine en waar het fietspad de site doorkruist, is er een grotere passage van bezoekers. De voetbalcluster moet ook toegankelijk zijn voor de brandweer, de brouwer,... Op deze plaatsen wordt gewerkt met een afstand van 10 à 15 meter.

De verschillende volumes hebben eigen bouwhoogtes: Het clubhuis is de belangrijkste figuur van de voetbalcluster en springt er qua hoogte bovenuit en herbergt twee hoge verdiepingen. Het volume met een extra gemeenschapsvoorziening sluit, met een of twee bouwlagen aan op de bouwhoogtes van de woningen in de buurt.

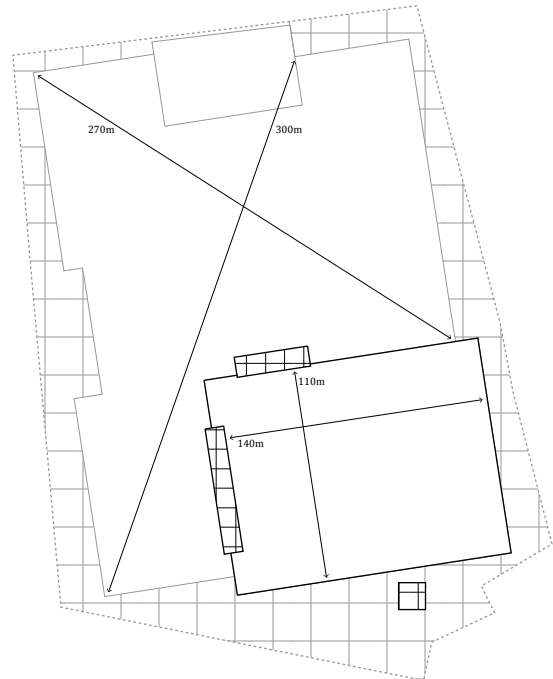


afstanden & hoogtes

RUIMTEGEVOEL /

De voetbalcluster uit zich als een grassige open ruimte omrand door hoogstammige naaldbomen. Door de compacte aaneenschakeling van voetbalvelden ontstaat er een grote open ruimte met een maat van 300m. De open ruimte wordt bekrachtigd door de besloten parkrand die deze ruimte afsluiten.

In het ommuurde gedeelte is de omsloten ruimte ook groot omdat twee velden opgenomen worden. Door de twee bijzondere velden, het hoofdveld en kunstgrasveld, aan elkaar te schakelen blijft het ruimtegevoel verzekerd en wordt er vooral vanaf de tribune een ver perspectief aangeboden.



ruimtegevoel

LANDSCHAP /

Het landschapsbeeld wordt gevormd door een grote open grassige ruimte, onderbroken door een muur en doorkruist door een minimum aan paden, omzoomd door een besloten bosrand.

Het raster van de compact geclusterde voetbalvelden bepaalt de grote open grassige ruimte die centraal gelegen is in het binnengebied. Om deze niet te verstoren, wordt er gewerkt met een minimum aan halfverharde paden en een compacte parking aan de noordzijde van de site.

Tussen de velden en de private percelen in wordt een dichtere groenstructuur -de parkrand- voorzien die de overgang tussen voetbal en de rustige tuinen geleidelijk vormgeeft. Deze ruimte wordt ingericht als een bosstrook en ontwikkelt zich als een verblijfsruimte voor de buurtbewoners waar er gewandeld en gespeeld kan worden. Een recreatief pad van 1 km lang loopt helemaal rond de voetbalcluster en wordt uitgevoerd als half- of onverhard pad dat opgaat in de parkrand. De bosstrook bestaat uit hoogstammige naaldbomen met als onderbegroeiing middelhoge tot hoge grassen als ongemaaide uitlopers van de grassige open ruimte van de sportvelden en die waar nodig bestand zijn tegen een periodieke hoge waterstand. Deze wisselende waterstanden komen voor in de wadi. Deze treedt op als een bufferings- en infiltratievoorziening en bevindt zich op het laagste punt van de site.



landschap

Beeldkwaliteit

GEBOUWEN /

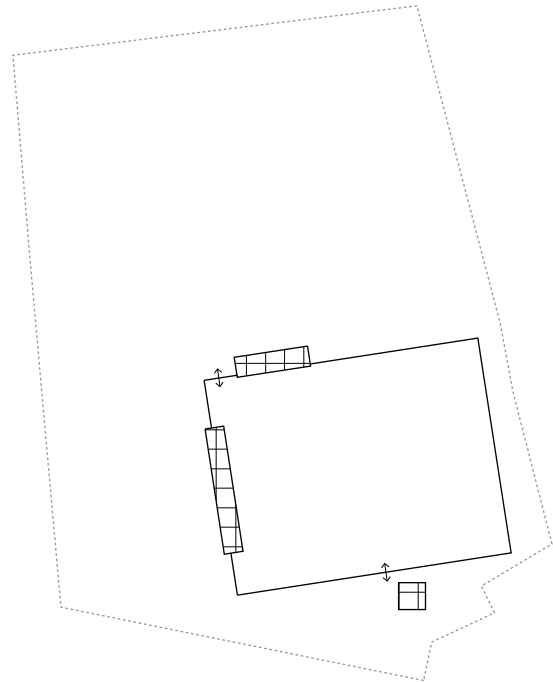
Drie volumes vormen de enige gebouwen in de voetbalcluster. Ze worden begeleid door een wand. Qua beeldwaarde voor deze gebouwen wordt gekozen om zich te onttrekken van de beeldtaal van de naburige woningen.

- a. Centraal staat het clubhuis als een balkvormig volume met twee karakters. Enerzijds een gesloten massieve sokkel, anderzijds een open lichte bovenbouw. Er wordt gewerkt met open en gesloten delen gevel in plaats van raamopeningen. Dit wordt bekomen door het slim inpaspen van de programmadelen. Zo worden de technieken en niet-lichtbehoevende faciliteiten, zoals de kleedkamers, ondergebracht in de sokkel en de lichtbehoevende faciliteiten, zoals de kantine, in de bovenbouw.
- b. De tribune bevindt zich aan de langse zijde van het hoofdveld en is gericht op het oosten zodat toeschouwers geen last hebben van de ondergaande zon. Het is een eenvoudige tribune met staan- en zitplaatsen (200). Onder de tribune is eventueel ruimte voor berging. De tribune volgt het open en lichte karakter van de bovenbouw van de kantine. Een lichte structuur doet dienst als dak.
- c. Het extra lokaal sluit aan bij de twee bestaande hoesjes in de zuidoostelijke hoek van het binnengebied. Het paviljoen volgt het open karakter van de overige voetbalgerelateerde bebouwing.

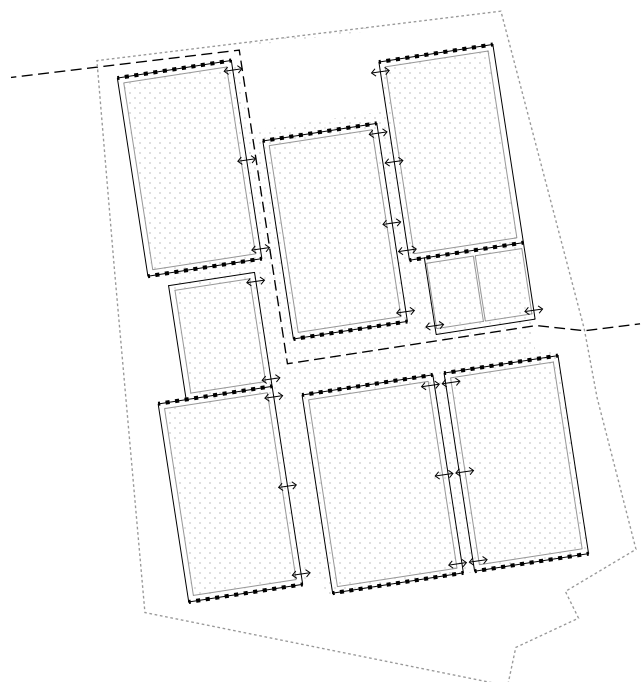
Deze drie functies worden geschakeld langsheen een wand van 2 meter, die de afsluiting vormt van de hoofdwedstrijdvelen. De muur wordt opgebouwd met de typische "stikkels" of prefab betonnen panelen. Langsheen deze wand kan reclame gemaakt worden binnen de modulaire opbouw van de wanden. Op twee plaatsen worden toegangen met hekkens ingepast.

SPORTVELDEN /

Een essentieel gegeven in de voetbalcluster zijn de voetbalvelden en de daarbijhorende uitrusting. Het zijn eenvoudige vlakke gemaaide grasvelden die samen een grote open grassige ruimte vormen centraal in het binnengebied. Om het beeld van deze open grassige ruimte niet te verstoren wordt er gewerkt met een subtiële en minimale infrastructuur. De vangnetten worden opgehangen aan hoge palen bestaand uit naaldhout die refereren naar de hoogstammige naaldbomen in de bosrand. Paden en hekwerk rond de velden worden tot een minimum herleid. De onverharde paden worden uitgevoerd in dolomiet of gemalen steenslag en bedienen de hoofdfuncties zoals de parking en het clubhuis. Daar waar de onverharde paden de sportvelden niet bedienen, wordt er beloopbaar gras voorzien zodat ook de overige velden worden ontsloten. Hierdoor wordt het beeld van de grote open grassige ruimte extra bekrachtigd.



gebouwen



sportvelden

PARKRAND /

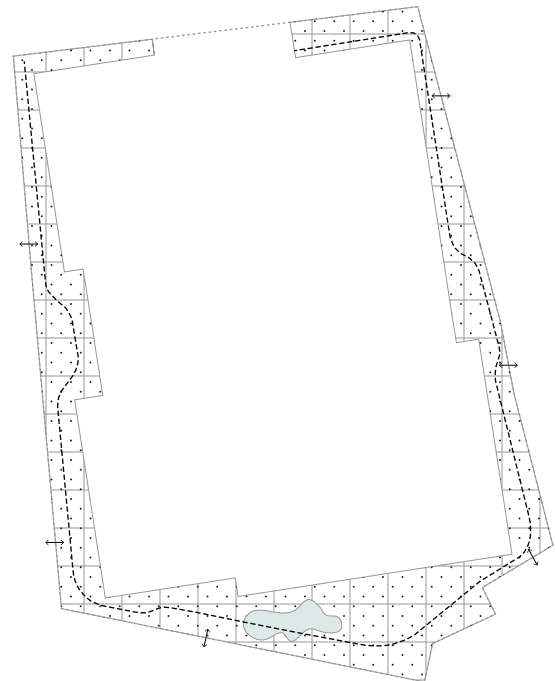
De parkrand is een meer gesloten beboste strook die de open grassige ruimte omzoomd en een buffer vormt naar de bestaande tuinen. De beboste rand mag niet te dicht gesloten zijn, om zichten op de sportvelden te behouden en ook voldoende open te zijn (ifv de sociale veiligheid)

a. Hoogstammige naaldbomen met een ranke stam en een hoge kruin realiseren dit beeld. De Grove den of Pinus Sylvestris is een typische boom uit de streek en zeer geschikt voor het beoogde beeld. Het is een snelgroeiende boom die goed gedijt op de aanwezige zandbodem. Deze boom laat ook veel licht door en heeft geen dichtbegroeid onderdek. De ruimte onder de kruinen blijft ook grassig en bruikbaar. Bovendien kan deze den ook mee de identiteit van de Kempische voetbalclub versterken.

b. De onderbegroeiing sluit aan bij het beeld van de grassige open ruimte. Er worden grassen voorzien waarbij het gebruik en het beheer zich onderscheiden met dat van de sportvelden. De sportvelden worden immers intensief gebruikt voor sport en zullen dus intensief beheerd en kort gemaaid dienen te worden. De parkrand heeft daarentegen een eerder extensief recreatief gebruik waardoor de grassen extensiever beheert kunnen worden en een hoog en wild karakter krijgen. De grassen dienen worden aangepast ter hoogte van de wadi, zodat deze bij een hogere waterstand kunnen overleven.

c. De paden in de parkrand bestaan uit halfverharding, maar de materialisatie kan aangepast worden aan het gebruik en bijvoorbeeld als een finse piste uitgevoerd worden in boomschors.

d. De bestaande tuinafscheidingen worden bij voorkeur vereenvoudigd. Als ze vervangen worden dan wordt gekozen voor een haag, eventueel met een poortje.

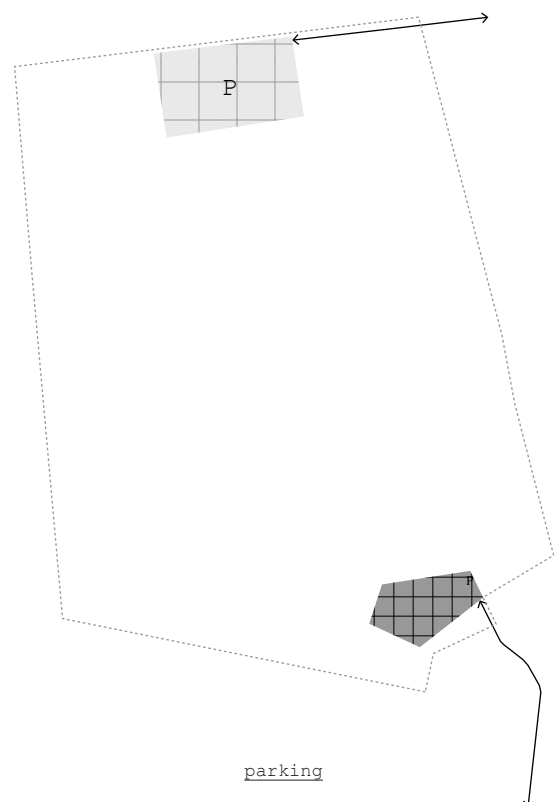


parkrand

PARKING /

De noordelijke parking vormt een uitloper van de Graanweg en is de entreepiek van de voetbalcluster. Deze parking uit zich als een volwaardige plek, gemarkeerd door vlaggen en omzoomd door de nodige verlichting. Het grote verharde vlak, uitgevoerd in een vlak materiaal zoals asfalt of beton en krijgt lijnmarkeringen voor het aanduiden van de parkeerplaatsen. De ruimte blijft zo onverdeld en laat een polyvalent gebruik toe. De grote ruimte kan ook dienen voor evants, om kraampjes op te zetten, tenten,...

Aan de extra functie worden ook enkele parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn van ondergeschikt belang en bedienen hoofdzakelijk het extra gebouw. De parkeerplaatsen zijn subtiel van beeld en gaan mee op in de halfverharde buitenruimte van het gebouw.



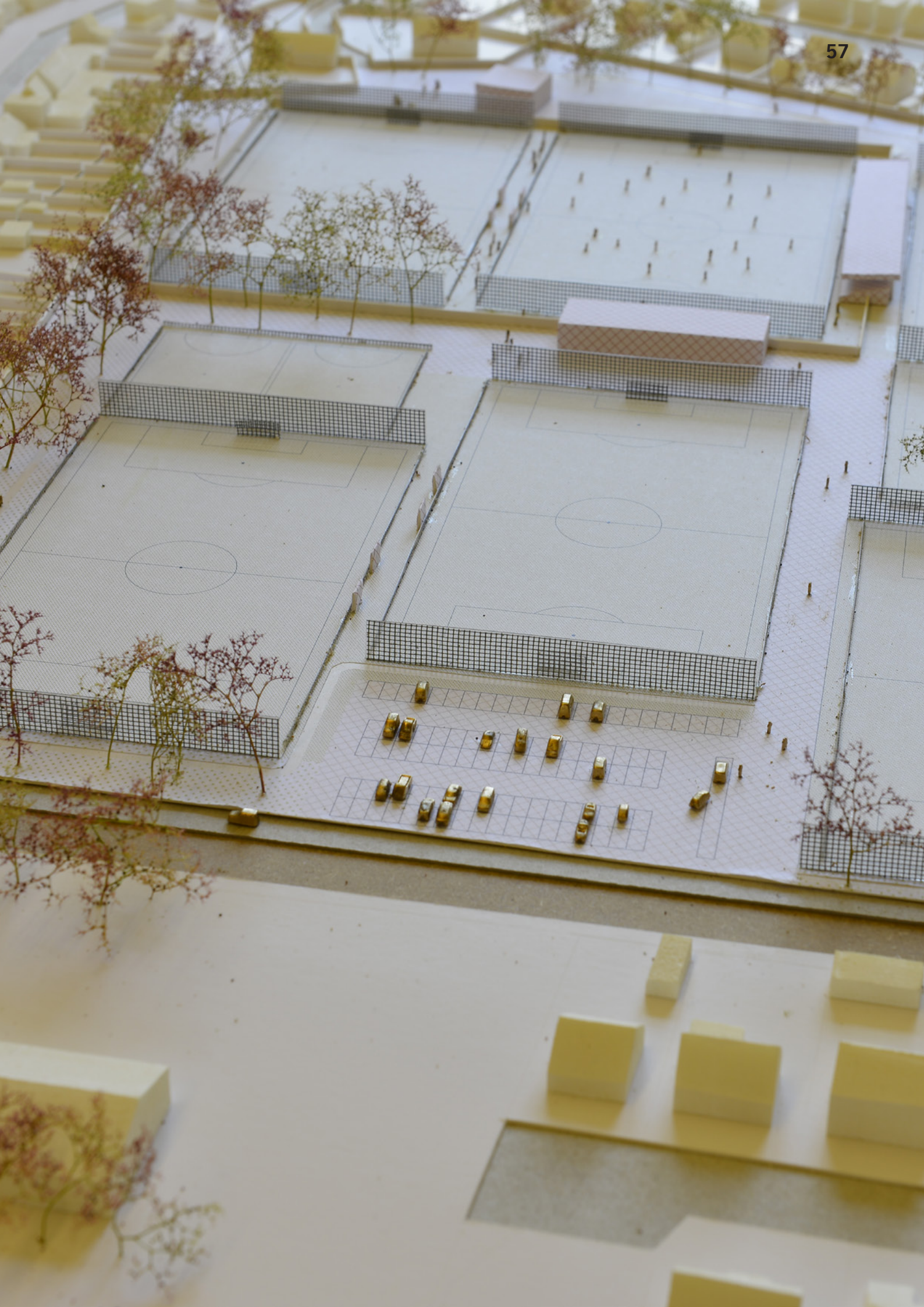
parking

referentiebeelden.

- GEBOUWEN - De Gouden Linaal - Spottepark Katteberg - Bilzen .1
- Sejima - The Serpentine Gallery Pavilion - London .2
- SPORTVELDEN - Ball Fields Central Park - New York .3
- Columbuspark - Olentangy River .4
- PARKRAND - Finse piste - Kuantan .5
- Boetelerveld - Boetele .6
- PARKING - Belijning .7
- Proxy Project - San Francisco .8

Referenties





Materialen

SPORTVELDEN /

De sportvelden worden intensief gebruikt, wat zich vertaalt in de keuze van het gras. Er wordt gekozen voor grassen die zeer veel betreding verdragen en uitgroeien tot tredplant zoals Veldbeemdgras (*Poa pratensis*) of Engels raaigras (*Lolium perenne*). Het combineren van deze grassen leidt tot een grotere overlevingskans.

Het inzaaien van de grassen gebeurt best tijdens de periode april/mei of augustus/september. Dit gebeurt met een voldoende hoeveelheid zaad om een goed dekken-de grasmat te verkrijgen en te verhinderen dat andere planten de kans krijgen er zich te vestigen. Na het eind van het speelseizoen, afhankelijk van de kaalslag, dient er te worden bijgezaaid om de grasmat te herstellen en om ingroei van andere planten te vermijden.

Naargelang het gebruik en naargelang de club dit nodig acht, worden de sportvelden onderworpen aan een specifiek intensief beheer. Doorgaans wordt aangeraden het veld in het groeiseizoen zelf 1 tot 2 keer per week te maaien met als ideale maaihoogte 3 tot 4 cm.

Afhankelijk van de situatie dienen ook andere ingrepen te worden opgenomen in het beheer, zoals onder meer beregenen, toedienen van voedingsstoffen, rollen en dergelijke meer. Het toedienen van voedingsstoffen zorgt voor een stevigere en diepere wortel, waardoor de grasmat beter betredings- en droogtetolerant is. Tijdens verschillende periodes dienen de sportvelden te worden bewaterd. Dit bij aanhoudende droogte of na in- of doorzaaien om de kieming te bevorderen. Na vorstperiodes kan het noodzakelijk zijn om de toplaag aan te drukken door middel van een rol.

Voor de padenstructuur wordt er gekozen voor halfverharding. Aangestampt dolomiet of fijngemalen steenslag komen hiervoor in aanmerking. Aangezien deze paden omgeven worden door grassen bestaat de kans op ingroei. Om de paden hiervan te vrijwaren kunnen verschillende ingrepen dienst doen. Er kan geopteerd worden om de paden enkele centimeters te verhogen of te verlagen, eventueel afgeboord met cortenstaal of de paden verbreden om ingroei toe te laten. Deze halfverharde paden vragen het nodige onderhoud.

PARKRAND /

Het karakter van de besloten parkrand wordt verwezenlijkt door de aanplanting van de *Pinus Sylvestris*, of Grove Den. Deze den is eigen aan de streek en speelt in op de reeds aanwezige boombepanting. Doordat de Grove Den een half open kroon heeft, laat deze mogelijks onderbegroeiing toe. Ook is het kernhout vrij duurzaam en leent het zich tot een veelzijdig gebruik, hierbij denkend aan de ballenvangers. Verder kent deze hoogstammige boom doorgaans een grilligere groeivorm dan veel andere naaldbomen en vergt dus een aangepast beheer in functie van het gewenste eindbeeld.

Er wordt gestreefd naar een kale stam, vrij van takken. Omdat de hoge dichtheid van het aantal bomen hier eerder niet gewenst is, zal een minder dense aanplant de voorkeur krijgen. Bijgevolg zal het noodzakelijk zijn om op te snoeien, dit gebeurt het best jaarlijks eenmalig in september. Op deze manier wordt het eindresultaat verkregen, maar wordt er ook lucht en licht binnen gelaten voor de onderbegroeiing en om verdere groei van de Grove den te stimuleren. Het opsnoeien zal op een bepaald moment losgelaten worden en vervangen worden door bjsnoeien.

Als onderbegroeiing in de parkrand valt de keuze op middelhoge en hoge grassen. Samen met de grassen van de sportvelden vormen deze zo een grote grassige ruimte in het binnengebied. In tegenstelling tot de sportvelden zal de grassige parkrand extensief gebruikt worden, wat zich vertaalt in extensief beheer. Om het eindbeeld te vrijwaren is de keuze voor de onderbegroeiing van belang. Een belangrijk punt is de keuze van de Grove Den als bovenbegroeiing. De naaldval van deze boom zorgt immers voor verzuring van de bodem waardoor niet elke grassoort in deze omstandigheden kan overleven. Om de slaagkans te verhogen kan ofwel siergras worden aangeplant ofwel kan de natuur zijn gang gaan waardoor er wilde grassen kiemen. Het combineren van beide is ook een mogelijkheid en draagt bij aan een minder eentonig eindbeeld. Drie soorten siergras komen in aanmerking: Pijpenstrotje (*Molinia caerulea*), Zegge (*Carex Morrowii*) en Ruwe Smele (*Deschampsia cespitosa*). Wanneer voor een of meerdere van deze siergrassen wordt gekozen, dient het beheer hierop te worden afgestemd.

Het aanplanten en inzaaien van siergrassen zijn beide mogelijk. Zaaaien is in dit geval goedkoper, maar zorgt tegelijk voor een minder strak en trager eindresultaat.

Inzake beheer dienen siergrassen eenmaal te worden gemaaid in het voorjaar, bij voorkeur in maart. Tevens dient er een- of tweemaal per jaar te worden gewied om inzaaiing van andere planten tegen te gaan, waarbij de eerste keer ook in maart. Bij groenblijvende planten in de winter, zoals de Zegge en de Ruwe smele, wordt aanvullend harken aangeraden. Wilde grassen worden best een- of tweemaal per jaar gemaaid. Bij eenmalig maaien gebeurt dit best in juni, bij tweemaal maaien in juni en in september of oktober. In beide plantkeuzes kan ingroei van andere planten voorkomen worden door het afsteken van plantvakken. Op deze manier kan ook worden voorkomen dat de wilde grassen de siergrassen verdringen.

Aansluitend bij de onderbegroeiing in de parkrand worden er aangepaste grassen voorzien ter hoogte van de wadi. Deze grassen moeten immers bestendig zijn tegen een vochtiger klimaat. Hiervoor komen de Wilde gage (*Myrica gale*) en de hangende zegge (*Carex pendula*) in aanmerking. Beide planten zijn middelhoog tot hoog en sluiten aan bij de voorgestelde planten in de parkrand.

Gebouwen - afscheiding

Stikkels
- beton

Sportvelden

Lolium perenne
- Engels raaigras
- tredplant, kruidachtige
- laag, middelhoog



Poa pratensis
- Veldbeemdgras
- tredplant, kruidachtige
- laag, middelhoog

Parkrand - boom

Pinus sylvestris
- Grove den
- hoogstammige naaldboom

Parkrand - begroeiing

Molinia caerulea
- Pijpenstrootje
- siergras, kruidachtige
- middelhoog, hoog
- niet wintergroen



Carex morrowii
- Zegge
- siergras, kruidachtige
- middelhoog
- wintergroen



Deschampsia cespitosa
- Ruwe smele
- siergras, kruidachtige
- middelhoog, hoog
- wintergroen

Parkrand - finse piste

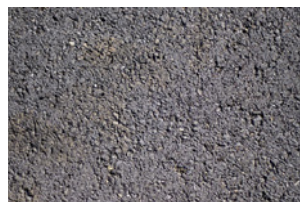
Boomschors
- toplaag

Parkrand - wadi

Myrica gale
- Wilde gagel
- landplant, kruidachtige
- middelhoog, hoog
- niet wintergroen



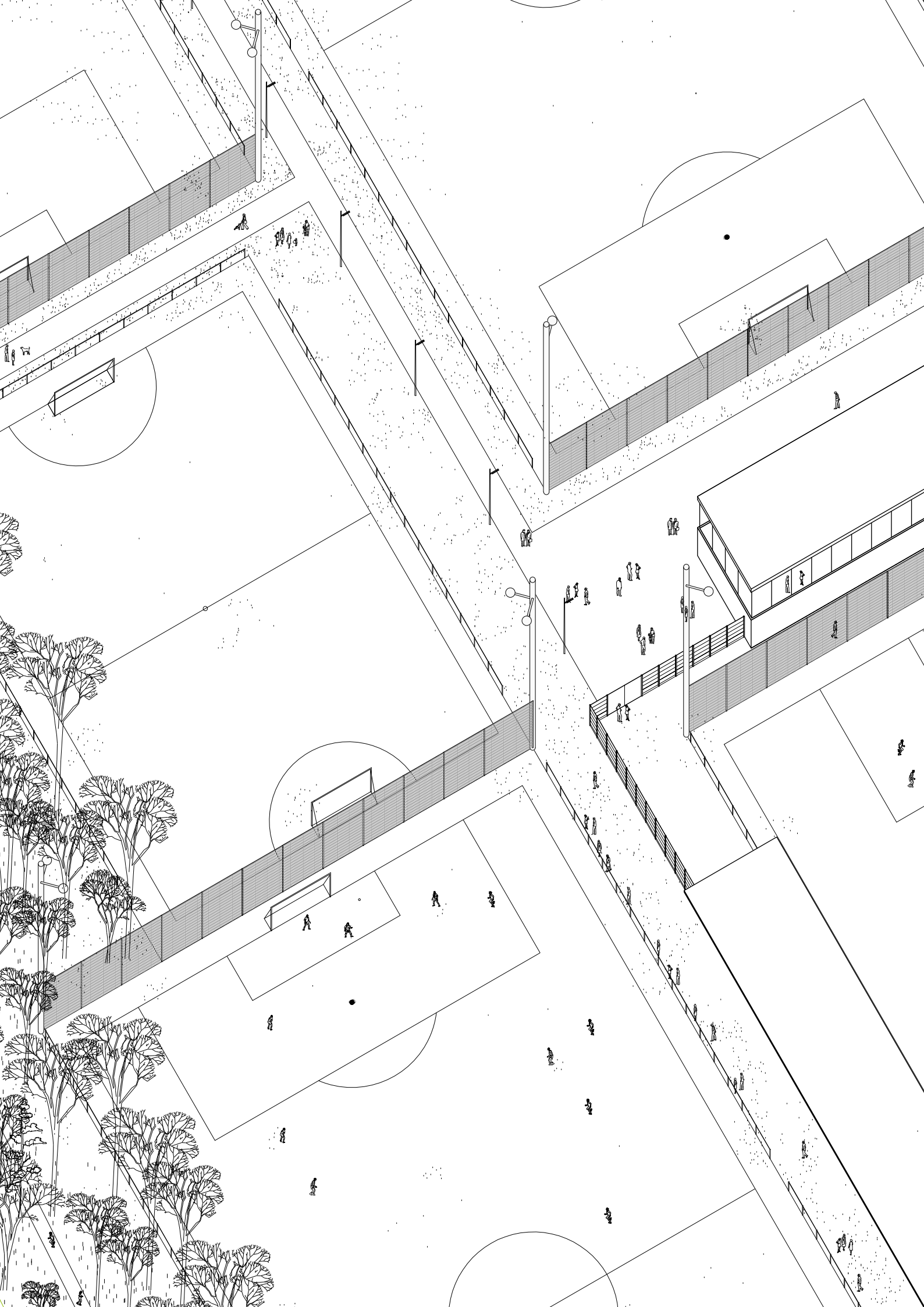
Carex pendula
- Hangende zegge
- siergras, kruidachtige
- middelhoog, hoog
- wintergroen

Parking & paden

Verharding
- asfalt
- uitgewassen beton



Halfverhardinf
- dolomiet
- gemalen steenslag

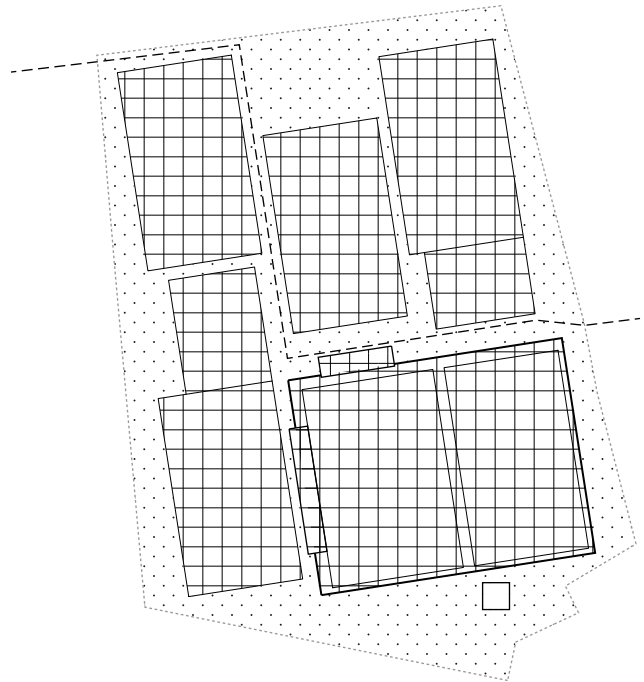


Realisatiestrategie

OPDELING /

Het binnengebied wordt, naar eigenaarschap en beheer, opgedeeld in drie (eventueel twee) delen. In eerste instantie komt het volledige binnengebied, via een langdurige huurovereenkomst met recht van opstal (in functie van de bouw van de drie volumes en dergelijke) in beheer van de gemeente Nijlen. Ze sluit hiervoor een overeenkomst met de eigenaar (OCMW Lier) die de modaliteiten voor de langdurige overeenkomst vastlegt (duur, vergoeding, gebruiksmogelijkheden, ...). Het gebied krijgt een juridische bestemming conform het huidige beleidskader (zone voor dagrecreatie in open lucht).

- a. Voor een deel van het binnengebied wordt een overeenkomst (met de bijhorende modaliteiten) afgesloten tussen de gemeente en KFC Nijlen. Dit deel komt langdurig in beheer van de voetbalclub die hierover afspraken maakt met andere clubs (oa Veraboys).
- b. Een vergelijkbare overeenkomst kan afgesloten worden met een derde partij in functie van het extra clublokaal. Indien hiervoor geen geïnteresseerde partij gevonden wordt blijft dit gedeelte in beheer van de gemeente.
- c. Het resterende deel komt overeen met de parkrand. Deze blijft publiek en in beheer van de gemeente.

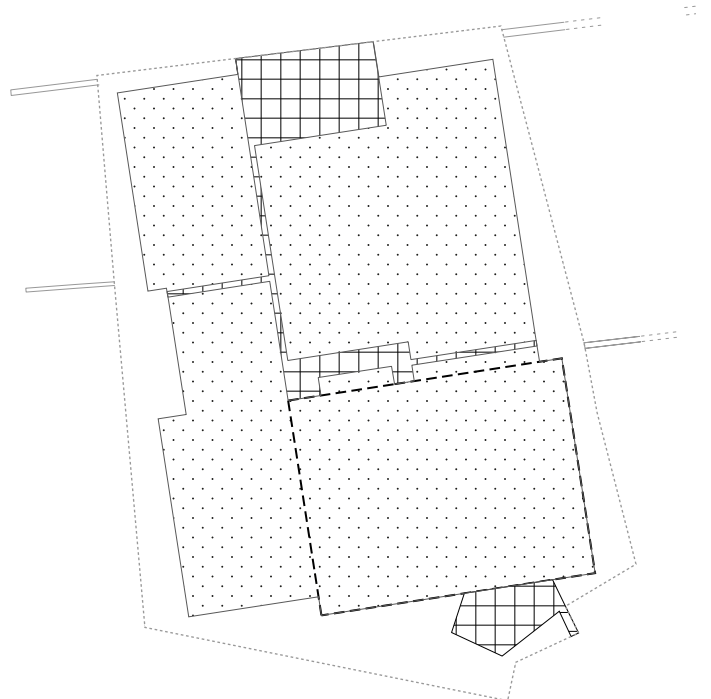


opdeling

FINANCIERING /

De hier boven beschreven realisatiestrategie, met de drie opgegeven delen impliceert ook een bijhorende financiering.

- a. De gemeente staat in voor de betaling van de langdurige huur van het volledige gebied, maar recupereert een aanzienlijk deel hiervoor door een groot deel van de site verder door te verhuren. Ze staat ook in voor de aanleg van de publieke parkrand.
- b. De voetbalclub staat in voor het betalen van de huur van het deel van het binnengebied dat gebruikt zal worden als voetbalterrein. Ze staat ook in (via recht van opstal) voor de volledige aanleg van de voetbalinfrastructuur (velden, uitrusting, muur, kantine, tribune, ...). De club financiert de aanleg via eigen middelen, die ze verworft via verkoop van het hoofdveld, via sponsoring, via crowdfunding, ...
- c. Een deel van de site valt binnen de contour van de voetbalcluster en wordt gehuurd door de club, maar kent eigenlijk deel een publiek gebruik. Het gaat hier om het doorgaande pad, de speeltuin, de parking. Het gegarandeerd publiek mede-gebruik van deze delen van de site wordt geregeld in de modaliteiten van de huurovereenkomst. Daarin wordt ook vastgelegd of, en voor welk deel, de gemeente bijdraagt aan de aanleg van deze delen van de sportcluster die publiekelijk gebruikt mogen worden. Over de verdeling dienen beide partijen verder overeenkomsten af te sluiten.



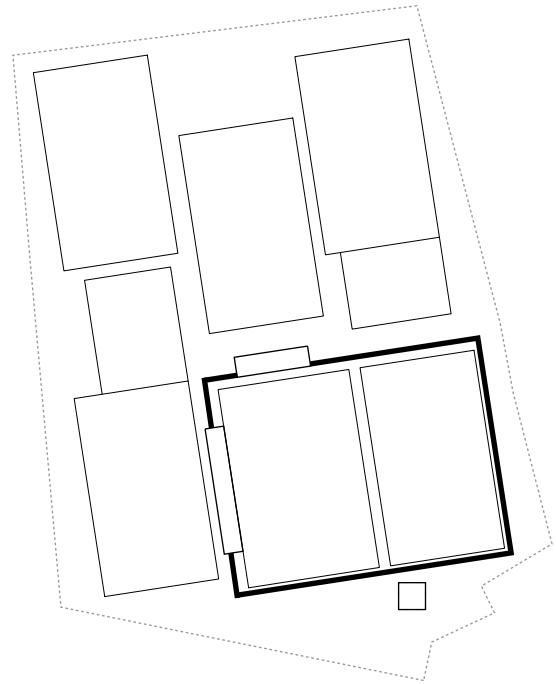
financiering

CROWDFUNDING /

De voetbalclub KFC Nijlen staat voor een grote investering in de herinrichting van de voetbalcluster. De verkoop van het huidige hoofdveld in functie van woonontwikkeling zal de grootste bron van inkomsten worden, maar bijkomende financiering zal nuttig en eventueel nodig zijn.

De herinrichting van het terrein kan hierop inspelen, door actief in de aanleg te keizen voor goedkope en eenvoudige inrichtingen, maar evenzeer voor aspecten die geld opbrengen. Zo kan de club via een specifieke realisatiestrategie inzetten op crowdfunding, waarbij wordt geld opgehaald bij supporters, spelers, sponsors en sympathisanten door hen een deel van het project mee te laten financieren. We zien dit letterlijk. De muur rond het nieuwe wedstrijdveld wordt modulair opgebouwd. Dit door te kiezen voor een betonnen structuur met panelen, een muur die vrij eenvoudig en goedkoop te realiseren is, maar tevens bestaat uit vele onderdelen: de panelen. Deze worden verkocht aan geïnteresseerden. Hun naam wordt hierop vermeld. Mede-financiers worden zo echt deel van het project. Dergelijk concept van crowdfunding laat niet alleen toe geld te verzamelen voor de club maar eveneens om betrokkenheid bij het nieuwe project te vergroten. Het werkt sterk participatief. Het werd bijvoorbeeld bij de realisatie van de Luchtsingel, een ontwerp en project van ZUS landschapsarchitecten, toegepast in Rotterdam. De volledige brug is vandaag gerealiseerd.

Voor de voetbalcluster wordt gekozen voor de bekende "stikkels". Deze bepalen hier, maar overal in Vlaanderen mee het beeld van de zelfbouwstrategie van vele sport- en andere verenigingen.



crowdfunding

referentiebeelden.

- CROWDFUNDING - overzicht Luchtsingel - Rotterdam .1
- detail plank met naam Luchtsingel - Rotterdam .3
- techniek van fondsenwerving Luchtsingel - Rotterdam .3



<p>€25,-</p> <p>Plank met 1x naam</p>	<p>€125,-</p> <p>Hoekstuk met 1x naam</p>	<p>€1250,-</p> <p>Stoel met 1x naam</p>
--	--	--



TECHNIEKEN /

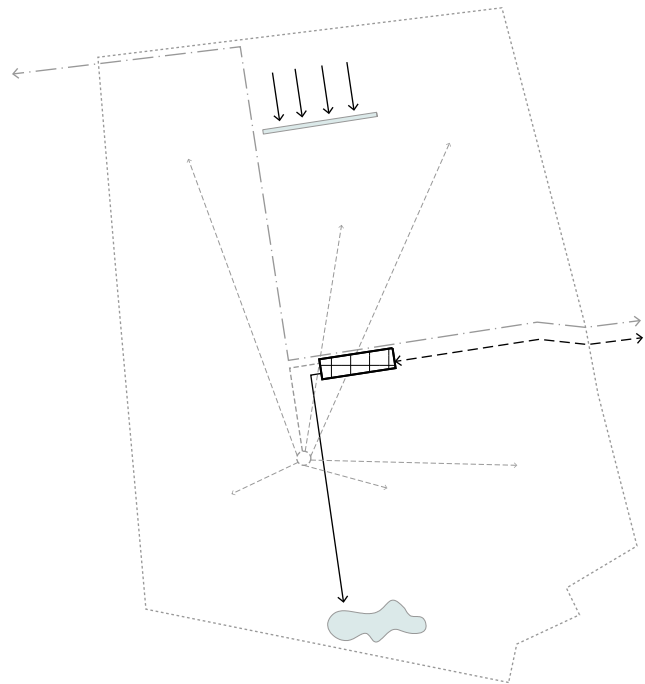
Het is vanzelfsprekend dat realiseren van een voetbalcluster gepaard gaat met het realiseren van een aantal technieken.

Een van deze technieken verzorgt de afwatering. Er wordt gewerkt met het bufferen en infiltreren van het regenwater op eigen terrein. De gracht en de wadi maken dit mogelijk. De gracht situeert zich zuidwaarts/lager gelegen van de parking. De parking is uitgevoerd in een vlakke verharding en laat dus geen infiltratie toe. Doordat deze in een kleine helling ligt, maakt de parking het mogelijk om het water wel af te voeren naar de buffer- en infiltratiegracht. De nabijgelegen voetbalvelden ondervinden hierdoor minder last van eventuele plaspvorming. De gracht zorgt eveneens voor een duidelijke grens en leidt de bezoekers naar het hoofdpad.

Het terrein waar de voetbalcluster ingepast zal worden ligt op een flauwe helling. Momenteel bestaat er de kans dat bij hevige regenval plassen worden gevormd op het laatste punt van het terrein waardoor sommige speelvelden onbruikbaar worden verklaard. Om dit te voorkomen wordt er in het zuidelijke deel van de bosrand een wadi voorzien. Het overtollige regenwater en het regenwater dat opgevangen wordt op de daken van de nieuwe bebouwing (kantine, clublokaal, tribune) wordt naar deze wadi afgevoerd. De wadi ligt ver genoeg van de voetbalvelden zodat deze niet onder water komen te staan. De wadi zorgt voor extra infiltratie en wanneer nodig buffering van het regenwater. Deze vormt tevens een aanleiding als speelelement in de parkrand.

Een sproei-installatie is een andere noodzakelijke voorziening om de voetbalvelden te onderhouden. De installatie met het nodige sproeiwater bestaat uit een centrale gelegen waterput met pompinstallatie (eventueel behoud van bestaande pompput). Vandaar uit vertrekken ondergrondse waterleidingen naar elk veld die aantakken op een bovengronds mobiele sproei-installatie.

De nieuwe gebouwen worden eveneens aangesloten op de netwerken van de benodigde nutsvoorzieningen (gas, electriciteit, drinkwater, telecom, riolering, ...). De bijkomende verbindingen overbruggen een relatieve korte afstand vanaf de kantine om aan te takken op het straatnetwerk in de Doelstraat.



technieken

FASERING /

De nieuwe configuratie van de voetbalcluster is volledig anders dan de bestaande cluster van jeugdvelen in het binnengebied (zoals naaststaand beeld toont: rood voor bestaande situatie / zwart voor gewenste structuur). Om een blijvend gebruik van de velden en de kantine te kunnen garanderen tijdens de werken, wordt de voetbalcluster gerealiseerd in een drietal fases.

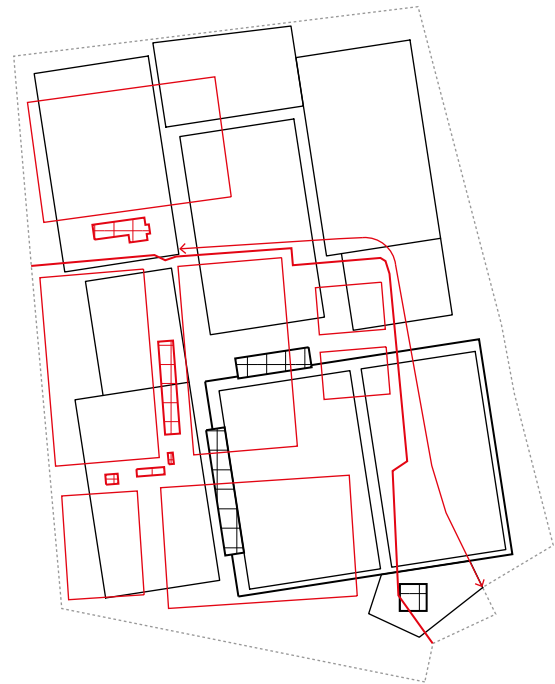
Fase 0: Vandaag strekt de voetbalcluster zicht uit over de twee binnengebieden. Het hoofdveld en het clubhuis positioneren zich in het binnengebied waar de woonontwikkeling zal plaatsvinden. De overige faciliteiten (4 grote velden, 3 kleine velden, kleedkamers, kantine, parking,...) situeren zich reeds in het binnengebied waar de nieuwe voetbalcluster zal ontstaan. Deze site wordt vandaag ontsloten door de Goorstraat, vandaaruit zijn zowel de faciliteiten van KFC Nijlen als van FC Vera Boys toegankelijk.

Fase 1: Na de verkoop van de eigendommen van KFC Nijlen in Ophoven, kan de eerste fase van de realisatie van start gaan. In deze fase verdwijnen een aantal speelvelden, worden overtollige gebouwtjes afgebroken. Zo wordt er plaats gemaakt in het noorden van de site voor drie nieuwe grote speelvelden en twee kleine velden. De nieuwe ontsluiting met parking, in het verlengde van de Graanweg, wordt ook gerealiseerd. Indien gewenst kan in deze fase het bijkomend gebouw onafhankelijk gerealiseerd worden.

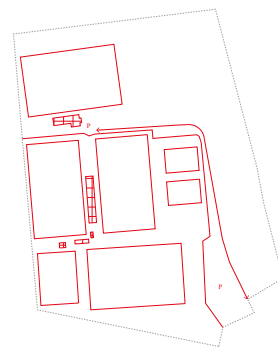
Fase 2: In de volgende fase kunnen de nieuwe velden in gebruik worden genomen. Twee oude voetbalvelden maken plaats voor de realisatie van de twee hoofdvelden met daarbij horend de kantine, tribune en de wand omheen deze hoofdvelden. Indien gewenst kan nu onafhankelijk een aanzet gegeven worden aan de omgevingsaanleg.

Fase 3: In de derde en laatste fase kunnen nu ook de hoofdvelden en de gebouwen in gebruik worden genomen. Nu pas worden de oude kantine en kleedkamers afgebroken. Ze maken samen met de twee overgebleven oude velden plaats voor de realisatie van de laatste twee nieuwe velden. De laatste hand wordt gelegd aan de padenstructuur en de parkrand en de voetbalcluster is bij deze gefinaliseerd.

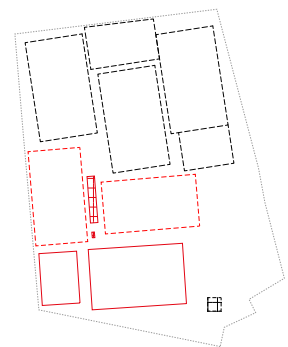
* **Extra:** Vanaf fase 1 kan de bouw van het bijkomende clublokaal aan de oue toegng gerealsieerd worden. Maar door de eigen ontsluiting is dit deel in fasering onafhankelijk van de werken aan de voetbalcluster. Het kan ook uitgevoerd worden na fase 3.



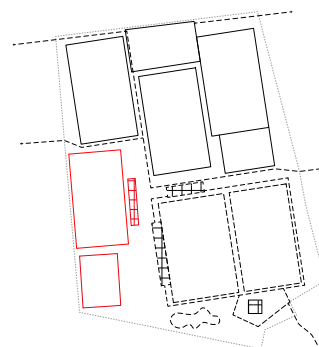
fasering



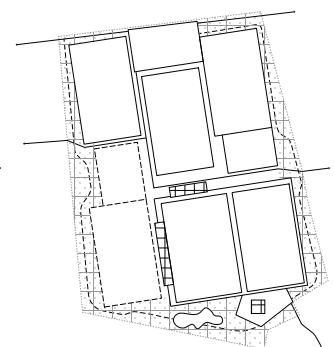
fase 0



fase 1



fase 2



fase 3





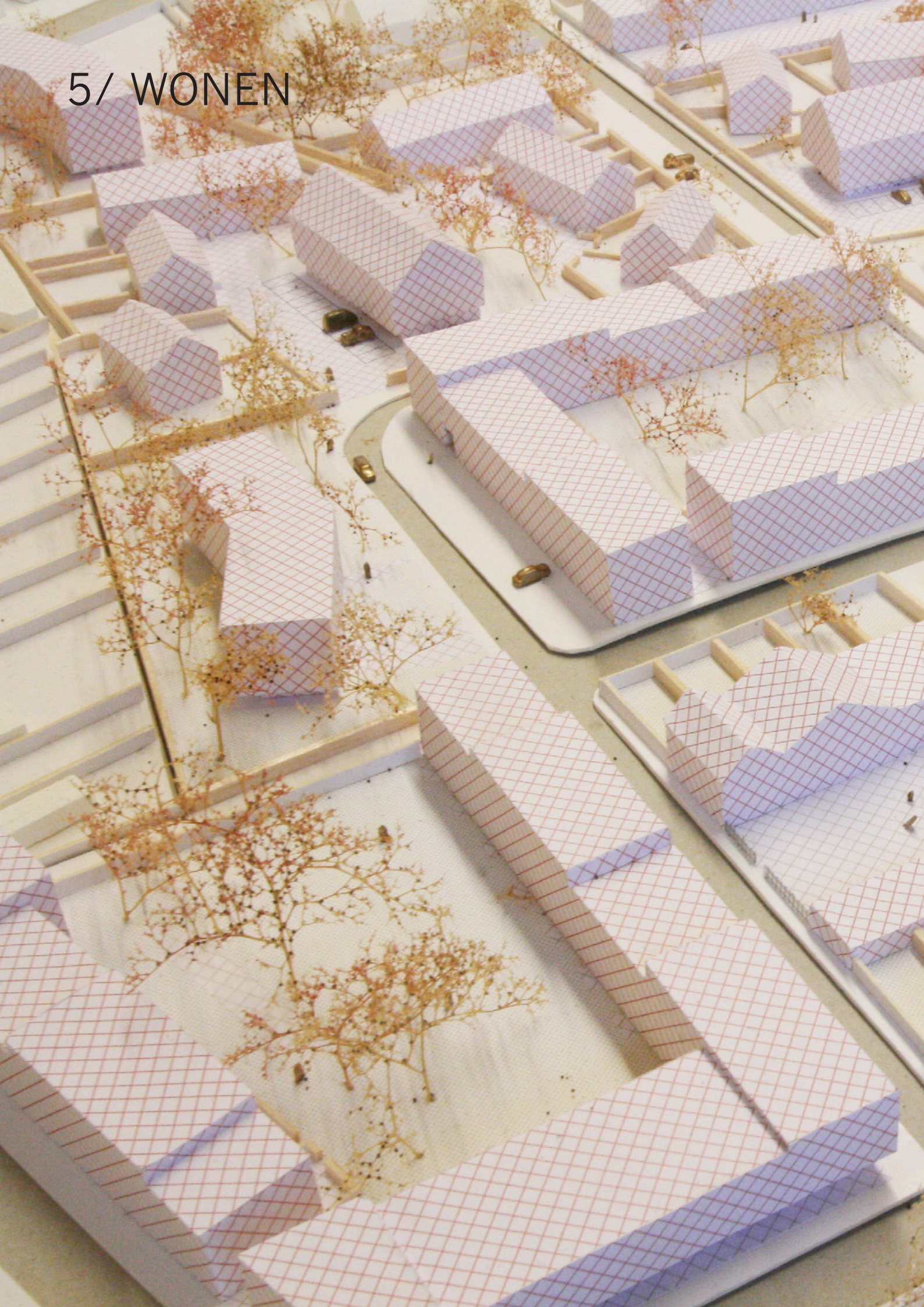
beeld. IMPRESSIE VOETBALCLUSTER
beeld centraal in de voetbalcluster met het nieuwe clubhuis en tribune

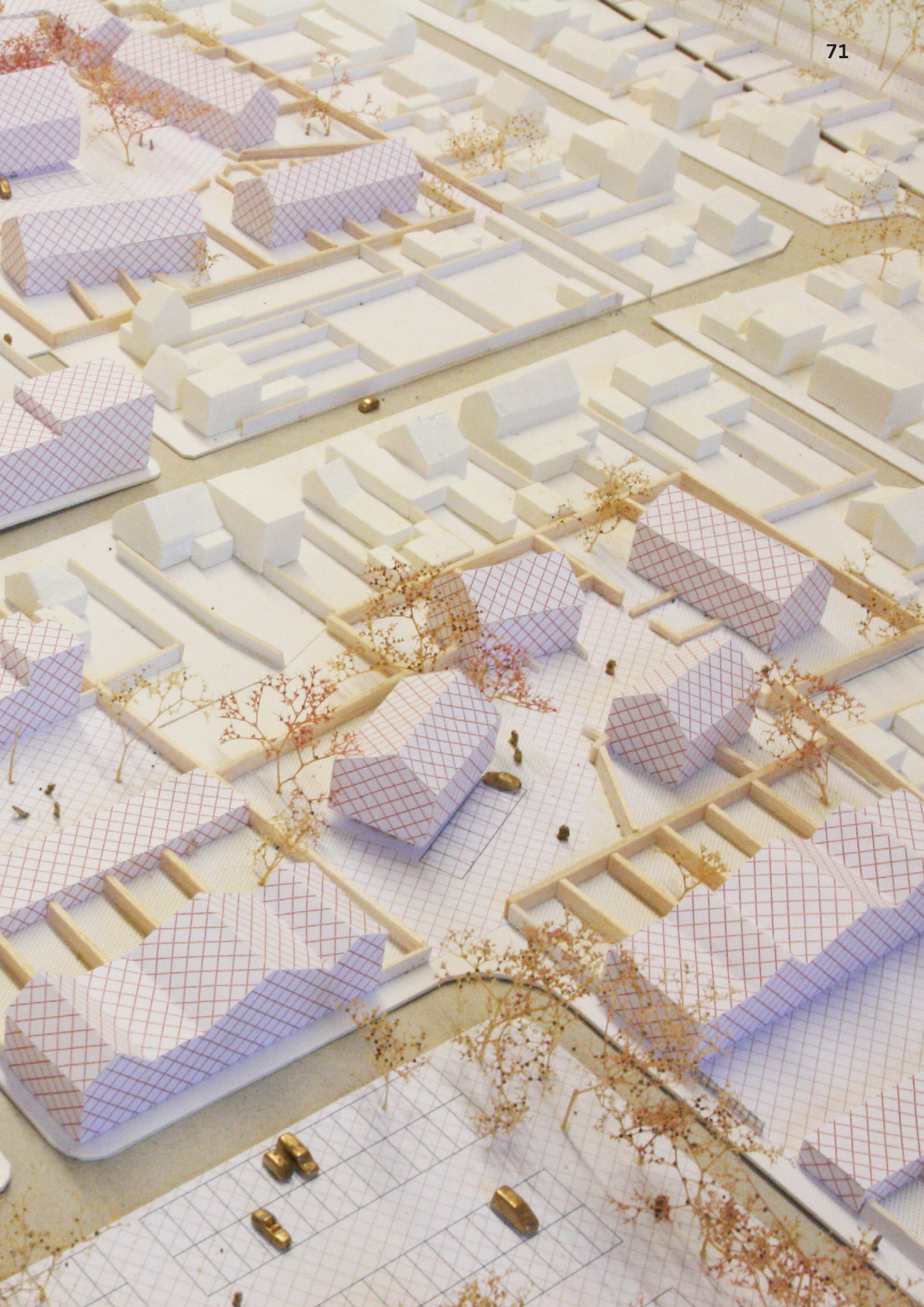
4/ OVERZICHTSPLAN





5/ WONEN





"Geen vrijstaande individuele woningen met eigen tuin en een resulterend versnipperd landschapsbeeld maar net een woonomgeving met aandacht voor collectieve identiteit en gebruik. Dit zowel van functies, tuinen, als van parkeren en voorzieningen. een woonomgeving met een grote samenhang in beeld en beleving."





Ontwikkelingsstrategie

De woonontwikkeling wordt door drie heldere principes gestructureerd en transformeert het oostelijke binnengebied in een aangenaam woonmilieu.

ONTSLUITINGSWEG

Het gehele binnengebied wordt ontsloten door één centrale doorgaande wijkweg die de dragende structuur vormt van de nieuwe woonwijk. Deze ontsluitingsstructuur zal voornamelijk bestaan uit een eenrichtingsweg (deels op tracé van bestaande straat Ophoven) van zuid (Kesselsesteenweg) naar noord (Molenstraat). Op deze manier wordt een vloeiende en leesbare beweging gemaakt. Via het eenvoudige tracé en eenrichtingsstatuut wordt overtollig doorgaand autoverkeer uit de woonwijk geweerd. Verdere doorwaadbaarheid van de nieuwe woonwijk wordt gegarandeerd door enkele autovrije straten, die net als de doorgaande wijkweg aantakken op het bestaande wegennetwerk.

ONTWIKKELINGSVELDEN

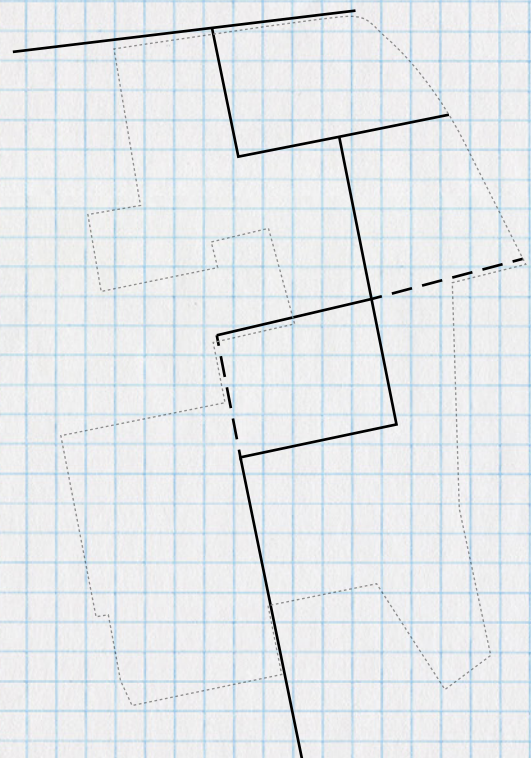
De hoofdstructuur van de wijkweg verdeelt het binnengebied in diverse deelgebieden. Deze deelgebieden worden verder opgedeeld in grote eenheden, de eigenlijke ontwikkelingsvelden van de woonwijk. De velden worden ingevuld door een woonprogramma. Enkel in het noorden van het binnengebied wordt er een groot veld gereserveerd voor de pendelparking van de NMBS. De pendelparking beantwoordt aan de huidige parkeervraag en kan indien wenselijk optreden als publiek plein. Alle velden zullen op hun eigen manier worden ingebed in het bestaande landschap.

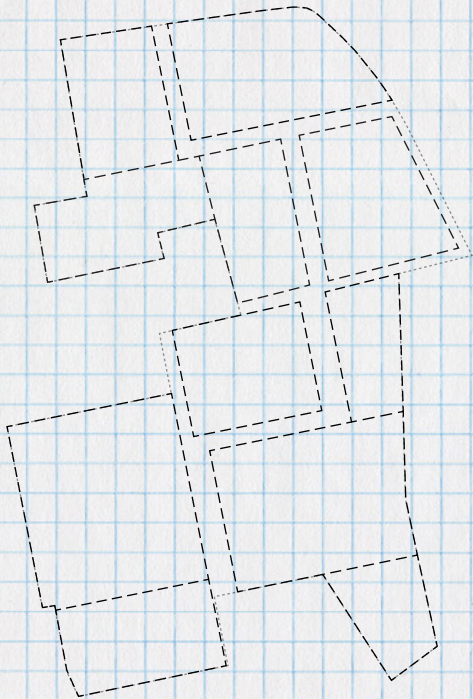
VIER WONINGTYPES

Het ontstane verkavellandschap vraagt om verdere ontwikkeling met behulp van programma-elementen. Hier komen de vier verschillende woningtypes in beeld met elk hun eigen karakteristieken, namelijk het woonerf, de woontuin, de woonhof en het woonpark. Afhankelijk van hun intrinsieke kenmerken worden deze toebedeeld aan de grote ontwikkelingsvelden. Via de woningtypes worden deze grote velden verder ingevuld.

1.

ONTSLUITINGSWEG



2.ONTWIKKELINGSVELDEN3.VIER WONINGTYPES