



# BEEKPARK ZUID NIJLEN

MASTERPLAN GITHO - ACADEMIE

16.11.2023

# **BEEKPARK ZUID NIJLEN**

MASTERPLAN GITHO - ACADEMIE

16.11.2023

## Inleiding

Deze bundel werd opgemaakt door RE-ST in opdracht van de gemeente Nijlen en is het resultaat van een nauwe samenwerking met LAMA landschapsarchitecten, het schoolbestuur van githo nijlen, de directie van de academie van Nijlen en de gemeente Nijlen.

In het kader van de opmaak van een masterplan voor het Beekpark Zuid in Nijlen werd een visie gevraagd over een deel van het gebouwde programma, dat zich situeert in het projectgebied, nl. githo nijlen en de academie van Nijlen.

Dit document bevat de analyse van de gebouwen en van de behoeften, het ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden en de conclusies voor beide instituten.

De bundel met het masterplan voor het zuidelijk Beekpark werd opgemaakt door LAMA en is een ander document en bevat een samenvatting van onderhavige bundel.

## Ontwerpteam

Dimitri Minten, RE-ST  
Marlies Struyf, RE-ST  
Claire Laeremans, LAMA  
Friedel Dessoij, LAMA

## Schoolbestuur

Steven Helsen, githo nijlen  
Jan Jacobs, githo nijlen  
Dieter Janssens, academie nijlen  
Ben Peeters, academie nijlen

## Gemeente Nijlen

Maarten Horemans, afdelingshoofd Ruimte  
Laura Adams, afdeling Ruimte  
Griet Olmen, schepen Nijlen

## Opdracht beschrijving

*“Met het Open ruimte perspectief is er al een visie opgemaakt over het Beekpark Zuid. Het is een visie op meso niveau/structuurschets niveau en er is nood aan een concreter masterplan/inrichtingsplan vooraleer deelprojecten voldoende gedefinieerd kunnen worden.*

*In het verlengde van het noordelijk gelegen Beekpark wenst de gemeente Nijlen samen met haar partners het Beekpark-Zuid te realiseren als eerste strategische voorbeelduitwerking van een ‘dorpstuin’ (cfr. Open Ruimte Perspectief). Op basis van een participatief traject met de bewoners en (toekomstige) gebruikers zal het Beekpark-Zuid een multifunctioneel open ruimte in de nabijheid van de dorpskern van Nijlen. In deze dorpstuin is plaats voor onderwijs, (zachte) recreatie maar ook voor kleinschalige landbouwactiviteit of dorpstuintjes en klimaat robuuste maatregelen. Een doorlopende trage verbinding rijgt de verschillende functies aan elkaar en verbindt de Kleine met de Grote Nete. Het Beekpark-Zuid heeft een meer landschappelijk en natuurlijk karakter en wordt zo een ontmoetingsplek voor de verschillende gebruikers.*

*Bestaande functies zoals Chiro Jong Leven en de hondenschool, maar evenzeer nieuwe functies zoals kleinschalige landbouw (CSA) of volkstuintjes krijgen hun plek in het Beekpark-Zuid. De 2 onderwijsites ‘Tibourschrans’ (academie) en ‘githo nijlen’ (middelbaar onderwijs) bevinden zich aan de randen van deze dorpstuin. Beide scholen kampen met uitbreidingsbehoeften. Binnen het project van de dorpstuin ‘Beekpark-Zuid’ zullen via ontwerpend onderzoek de potentiële uitbreidingen op de eigen terreinen bepaald moeten worden. Een afstemming en samenwerking tussen de twee scholen vormt een belangrijk uitgangspunt.*

*Voor de realisatie van het Beekpark-Zuid is daarvoor enerzijds een masterplan nodig waarbinnen de uitbreidingsbehoeften voor de 2 scholen (Githo nijlen en academie Nijlen) een plaats krijgen, en anderzijds een landschapsontwerp/inrichtingsplan voor het Beekpark-Zuid.”*

- bestek

## ACADEMIE

A. ANALYSE TIBOURSCHRANS	6
01. Identificatie	7
02. Plannen bestaande toestand	8
03. Planologische context	10
04. Foto's	11
05. Historische context	13
06. Ruimtegebruik	16
B. PROGRAMMA ACADEMIE	18
01. Vestigingen Academie	19
02. Ruimtegebruik per vestiging	20
03. Gebruik in tijd	21
04. Dubbelgebruik van ruimte	24
05. Ruimtebehoefte	27
06. Samenvatting	29
C. ONTWERPEND ONDERZOEK	31
00. Inleiding	32
01. Scenario 1: patio	33
02. Scenario 2: paviljoen	35
03. Scenario 3: aanbouw	37
04. Scenario 4: paviljoenen	39
05. Samenvatting	41
06. Conclusie	43

## GITHO

A. ANALYSE	45
01. Identificatie	46
02. Plannen bestaande toestand	47
03. Bouwfysische analyse	55
04. Planologische context	56
05. Fotoreportage	59
06. Historische context	71
07. Ruimtegebruik	75
B. OPGAVE EN STRATEGIE	77
01. Ruimte maken	78
02. Opruimen	80
03. Ontharden	83
04. Openen	85
C. ONTWERPEND ONDERZOEK	88
01. Ontwerpend onderzoek	89
02. Workshopdag	91
03. Participatie	92
04. Ontsluiten	93
05. Optimaliseren	95
D. MASTERPLAN	100
01. Visie op korte termijn	101
02. Visie op lange termijn	109
03. Visie administratie	118
04. Planning	123
05. Conclusie	124

# ACADEMIE

## A. ANALYSE TIBOURSCHRANS

## 01. Identificatie

**Adres:**  
Tibourstraat 10  
2560 Nijlen

**Eigenaar:**  
in eigendom van gemeente Nijlen

**Kadaster:**  
Nijlen, sectie C, Perceel 0701/00E000

**Oppervlakte (bruto):**  
0: 390 m<sup>2</sup>  
+1: 270 m<sup>2</sup>  
+2: 270 m<sup>2</sup>  
totaal: 930 m<sup>2</sup>

**Brandnormering:**  
Hoogte afgewerkt vloerpeil ifv brandnormering < 10m  
(laagbouw)

**Bouwperiode:**  
1965-75?  
1987: uitbreiding  
2000: verbouwing

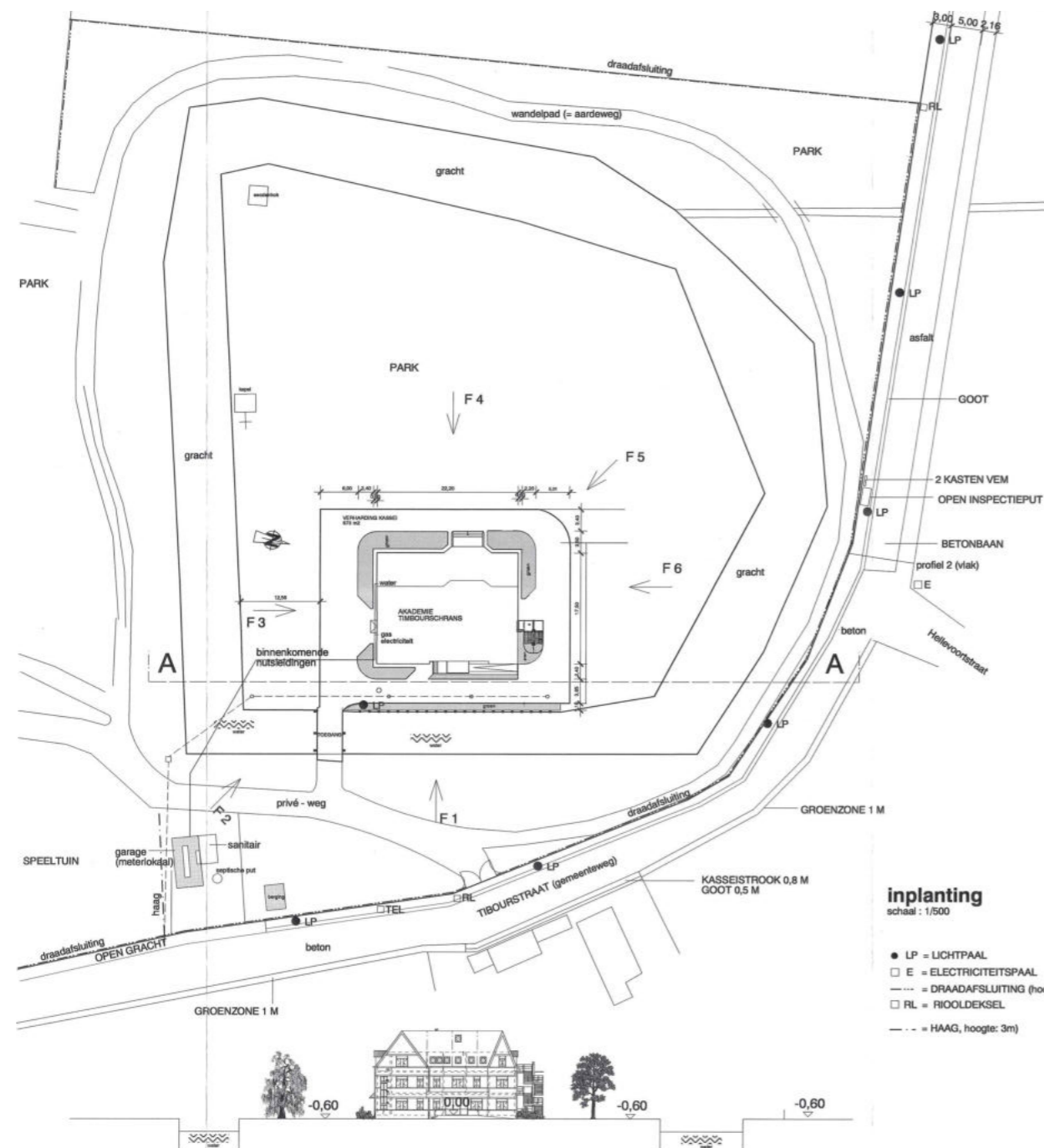
**Bescherming:**  
niet beschermd als Onroerend Erfgoed

**Bestemming:**  
Parkgebied en zone voor gebouw van openbaar nut  
RUP - Zonevremde sport- en recreatieterreinen

**Bouwfysica:**  
Asbestinventarisatie in 2007  
besluit: geen asbest aangetroffen



## 02. Plannen bestaande toestand

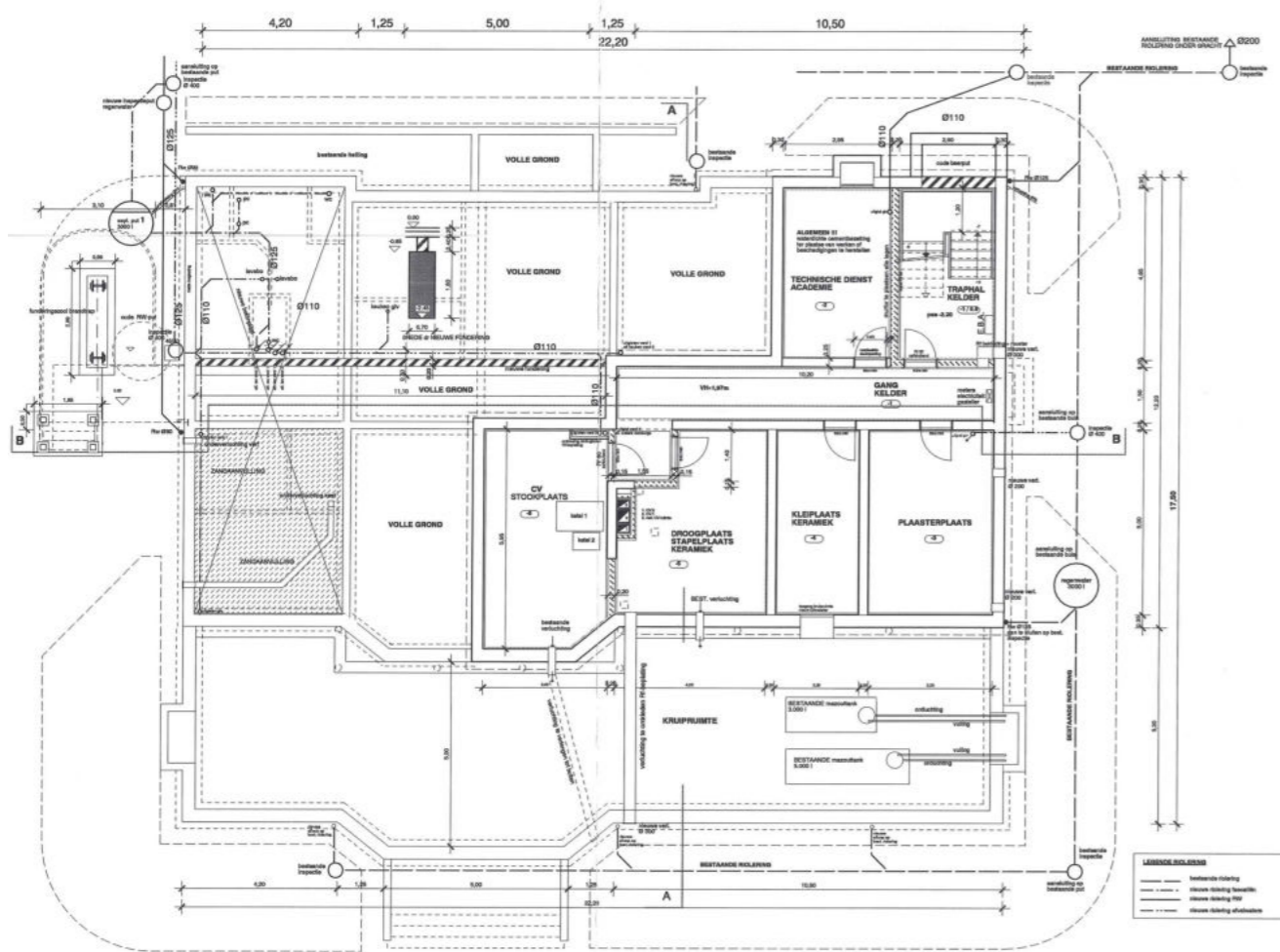


Inplantingsplan en Terreinprofiel A - A

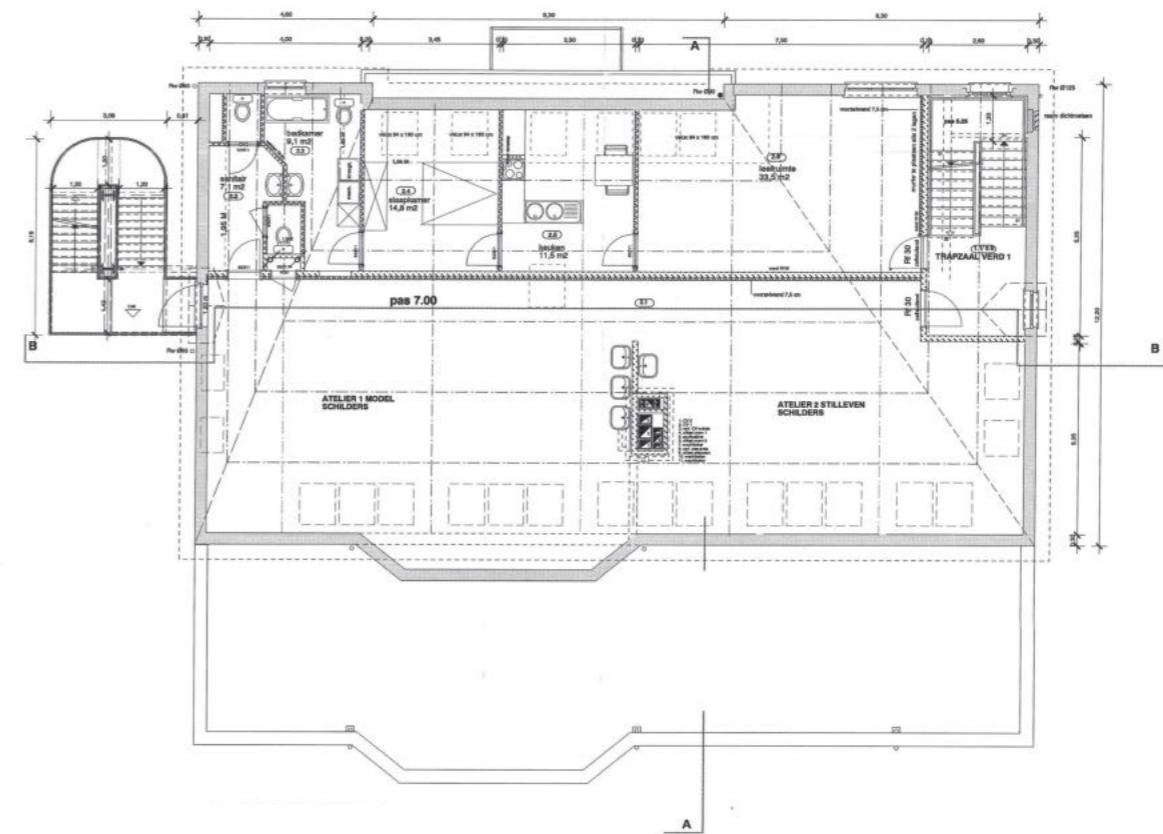


Liggingsplan met eigendomstructuur

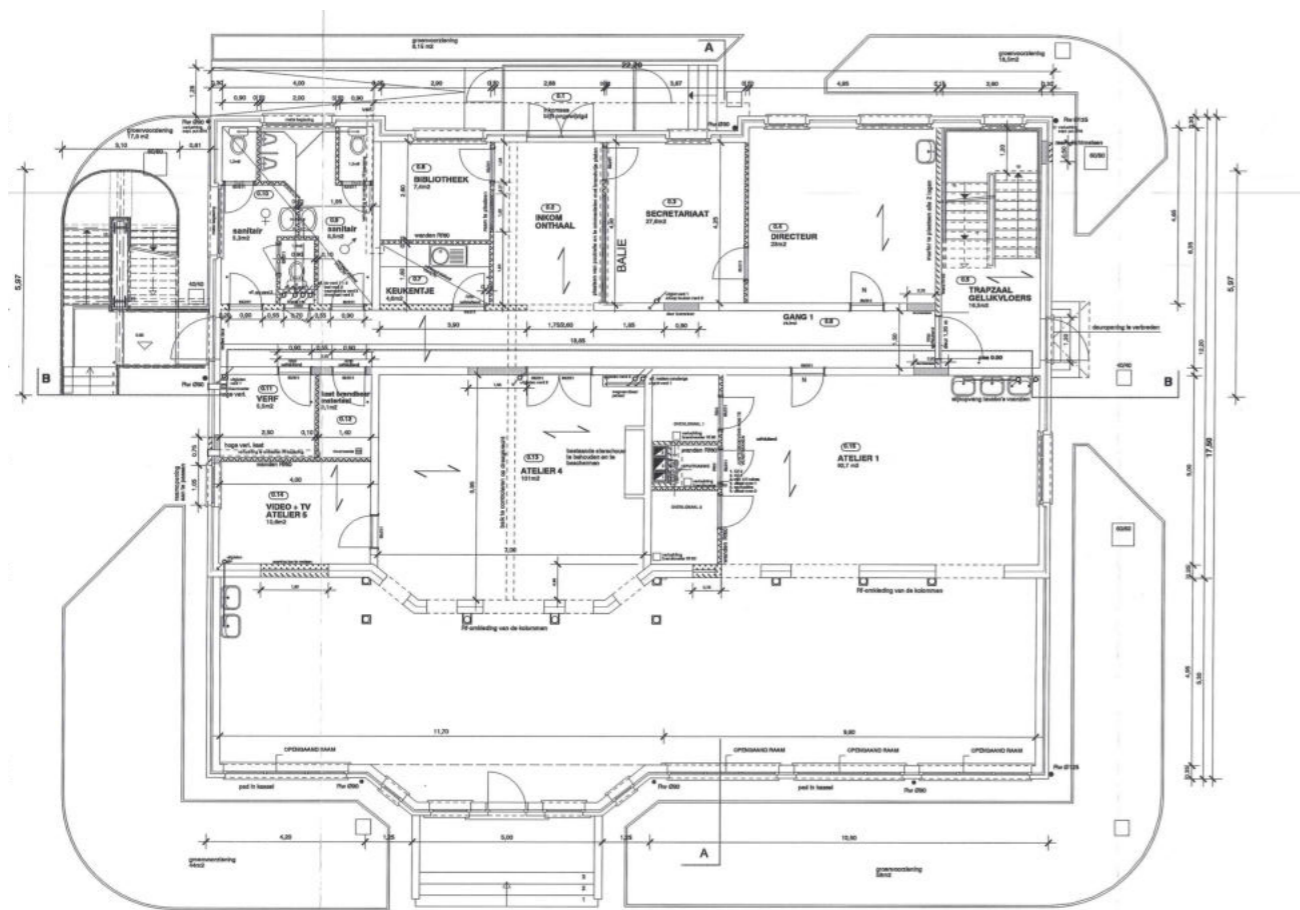




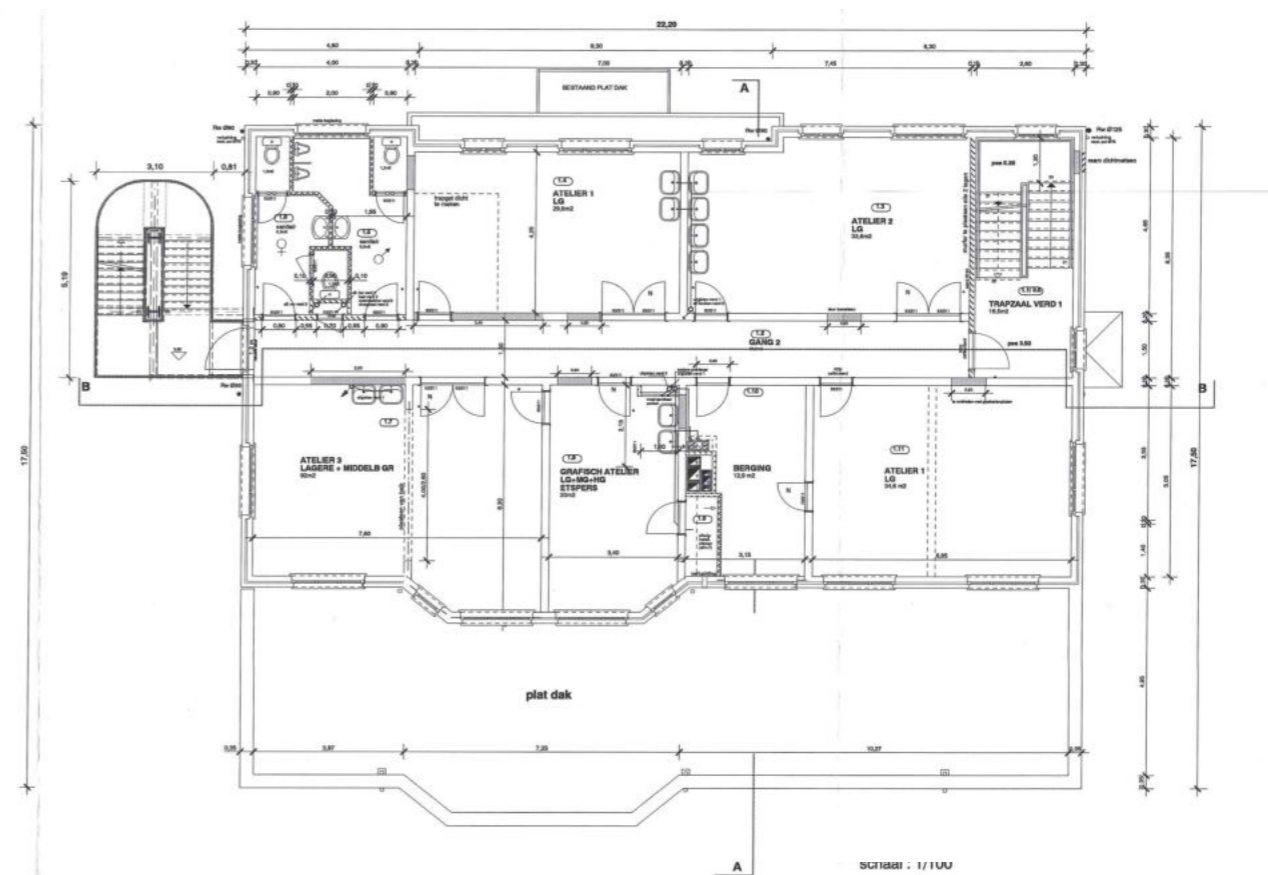
Plan -1 1:200



Plan +2 1:200



Grondplan 1:200



Plan +1 1:200

### 03. Planologische context

De bestemming van de Tibourschrans is volgens de gewestplannen parkgebied. Er is in 2008 echter een Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgemaakt voor gebieden met zonevreemde sport & recreatie, waarin de site van 't Hofke en de Tibourschrans zijn opgenomen. Hieronder een uittreksel uit de voorschriften, waarin de artikels over visie en ontwerp worden weergegeven.

#### 10.3.5.1. VISIE

Door de ligging van het plangebied in de nabijheid van de kern van Nijlen is deze locatie uiterst geschikt voor de opvang van openlucht recreatieve activiteiten.

Het gebied zal, zoals het KB 30.09.1977 voorschrijft, in de eerste plaats als een openbaar park worden aangewend en bewaard worden. Activiteiten en constructies die de sociale functie van het park ondersteunen kunnen behouden blijven en/of toegevoegd worden.

#### 10.3.5.2. ONTWERP

Het plangebied wordt ingekleurd als een 'zone voor parkgebied'.

De hoofdfunctie van het gebied blijft het park. Activiteiten en constructies die de sociale functie ervan ondersteunen kunnen blijven bestaan en toegevoegd worden (bijvoorbeeld fietsenstallingen, speeltuigen, ...). Nieuwe gebouwen (bijvoorbeeld sanitaire voorzieningen, bergingen, ...) worden voorzien in de 'zone voor sociale accommodaties' gelegen in het noordoosten van het plangebied aansluitend aan de reeds bestaande bebouwing. De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt 150 m<sup>2</sup>.

Aan het bestaande kapelletje in het parkgebied kunnen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd. Zelf vernieuwbouw is mogelijk mits behoud van het bestaande volume.

De kunstacademie, welke gelegen is in de 'zone voor gebouw van openbaar nut' krijgt de kans om in de toekomst beperkt uit te breiden. Uitbreiding is mogelijk binnen de 'zone voor gebouw van openbaar nut' en/of binnen de 'zone voor parkgebied' op voorwaarde dat het één fysisch geheel vormt met het bestaande gebouw.

De bestaande openlucht recreatieve activiteiten in het zuidoosten van het plangebied worden ondergebracht in een 'zone voor recreatief medegebruik'. Nieuwe openlucht recreatieve activiteiten kunnen in deze zone voorzien worden met een maximaal respect voor het park. Gemotoriseerde recreatie en parkeren zijn expliciet verboden in deze zone. Nieuwe constructies en/of gebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> zijn toegelaten.

Er wordt nagegaan of er kan worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004.\* Hiervoor wordt de aanstiplijst overlopen zowel voor een minimaal scenario (bestaande toestand) als voor een maximaal scenario.

De bestaande parking wordt bestendigd in de 'zone voor groene parking' in het zuiden van het plangebied. Het parkeren voor de activiteiten van het ganse plangebied gebeurt in deze zone. Om het groene karakter van het parkgebied te bewaren zal het terrein als een groene parking worden aangelegd.

- uit: voorschriften RUP Zonevreemde sport- en recreatie Nijlen; zone Tibourstraat

\*vervangen door nieuwe verordening van 1 oktober 2023



## 04. Foto's



Het huidige gebouw van de academie heeft geen historische waarde meer in tegenstelling tot zijn voorganger. Het gebouw is logisch ingedeeld en heeft een eenvoudige gevel.



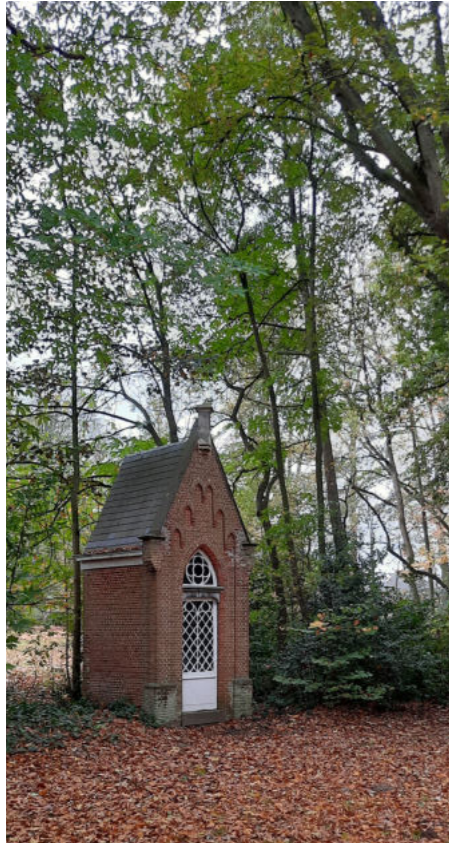
De zolderverdieping wordt ook gebruikt voor de lessen. In een deel van de ruimte is een kleine studio voor de concierge georganiseerd.



Leslokaal op de eerste verdieping



Het keramiekatelier wordt ook gebruikt om lezingen in te geven (ondanks het stof)



Kapel, vroeger deel van de schranshoeve



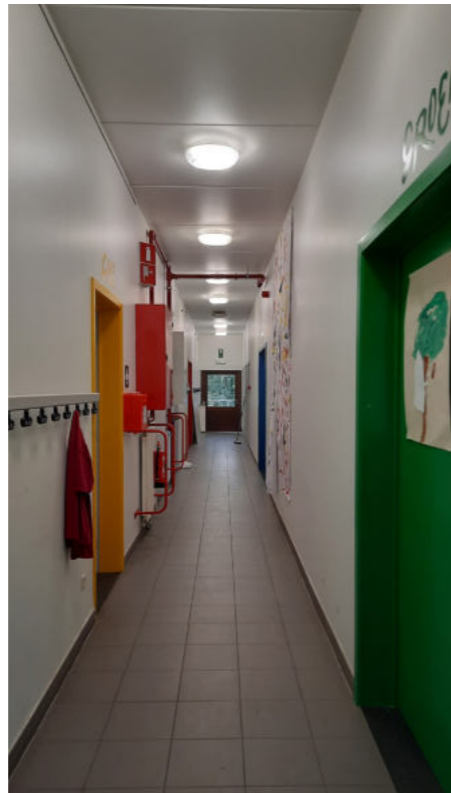
Gracht met betonnen talud vult zich met grond- en hemelwater



Voorgevel met zicht op 't Hofke en zijgevel met brandtrap (net buiten beeld)



Kelder wordt benut voor de nodige berguimte



Heldere circulatie (eerste verdieping)



Parking is goed gelegen, maar de verbinding met de academie door het bos is onduidelijk



Hellevoortstraat met voetpad aangelegd voor de academie naar de bushalte en naar de parking (andere kant), geen doorgaand verkeer, enkel bestemmingsverkeer

## 05. Historische context

De site waar het huidige gebouw van de academie staat bukt van verhalen over de rijke geschiedenis van boerderij tot schranshoeve tot publiek domein en oprichting van de kunstacademie. Een oplistijng van de hoogtepunten uit deze geschiedenis op de volgende pagina.



Historische foto - oorsponkelijke Tibourschrans (17e E) met uitbreiding (18e E), schuur en kapel



Historische foto - oorsponkelijke Tibourschrans (17e E) met woonhuis, poortgebouw en brug (19e E)

- 17e E: Marcelis Tibours vormt boerderij om tot omwaterd landgoed of Schranshoeve\*

\*boerderij met gracht omringd en bereikbaar dr ophaalbrug; bood burgers veiligheid voor dievenbendes

- eind 18e E: gebouw wordt uitgebreid (L-vorm met 2-3 bouwlagen, neoclassicisme)
- 1854: brug en portaal met toren worden bijgebouwd (Vlaamse neorenaissance)
- 1950: domein wordt geregeld ter beschikking gesteld van verenigingen voor Vlaamse Kermis
- Hovenier van 'het Hofke' bewoonde de woning tegenover de ophaalbrug aan de overkant van de weg
- 1969: domein wordt aangekocht door gemeente Nijlen (oorspronkelijk voor oprichting CC)
- 1972: restauratie gebouw, domein wordt publiek wandelpark en speelterrein voor kinderen
- 1973: oprichting kunstacademie met leslokalen en ateliers in Tibourschrans
- 1987: verbouwing dakkapellen en uitbreiding
- 2000: renovatie
- 2009: eerste editie Jour Tibour muziekfestival, georganiseerd door de gemeentelijke jeugd- en cultuurdienst, in 't Hofke

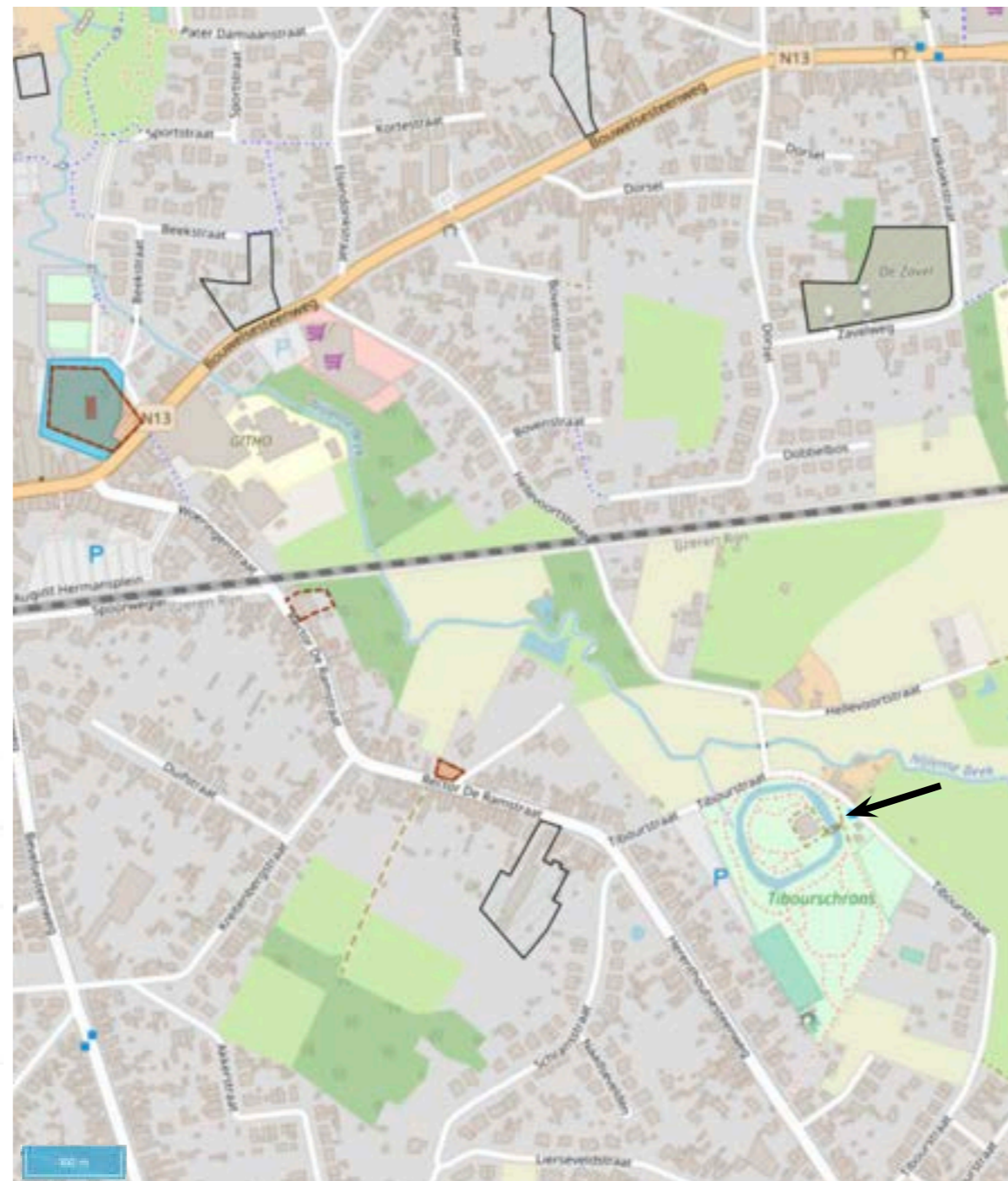


Historische foto's (boven en onder links) - oorspronkelijke Tibourschrans met woonhuis en poortgebouw

De vervangingsbouw zonder latere aanbouw

Op historische kaarten kunnen we duidelijk de hoeve met gracht rondom onderscheiden. De verschillende gebouwen zien we verspreid ingetekend. Op de kaart van de Atlas der Buurtwegen kunnen we de kapel onderscheiden. Het gebouw verder weg van de brug in een hoek van de gracht is niet zichtbaar op de historische foto's. Ook zien we op de locatie van de huidige chiro nog een schranshoeve langs de Nijlense beek.

Ondanks de geschiedenis van de Schranshoeve is er op het uittreksel van de kaart van het Agentschap Onroerend Erfgoed niets aangeduid in de onmiddellijke omgeving. Wel is de pastorie aangeduid langs de Bouwsesteenweg. Deze is op historische kaarten ook als schranshoeve te herkennen.



uittreksel kaart Agentschap Onroerend Erfgoed

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Beschermd Onroerend Erfgoed     | <input checked="" type="checkbox"/> Gebieden gren archeologie           |
| <input checked="" type="checkbox"/> cultuurhistorische landschappen | <input checked="" type="checkbox"/> gga - gewestelijk                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> archeologische sites            | <input checked="" type="checkbox"/> gga - gemeentelijk                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> stads- en dorpszichten          | <input checked="" type="checkbox"/> Plannen                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> monumenten                      | <input checked="" type="checkbox"/> beheerplannen                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> overgangszones                  | <input checked="" type="checkbox"/> inroerenderbedrijfsplannen          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vastgestelde inventarissen      | <input checked="" type="checkbox"/> Wetenschappelijke inventarissen     |
| <input checked="" type="checkbox"/> landschapstas                   | <input checked="" type="checkbox"/> archeologisch erfgoed - elementen   |
| <input checked="" type="checkbox"/> historische tuinen en parken    | <input checked="" type="checkbox"/> archeologisch erfgoed - gebouwen    |
| <input checked="" type="checkbox"/> huidige beplantingen            | <input checked="" type="checkbox"/> bouwkundig erfgoed - elementen      |
| <input checked="" type="checkbox"/> landschappelijk erfgoed         | <input checked="" type="checkbox"/> landschappelijk erfgoed - elementen |
| <input checked="" type="checkbox"/> archeologische zones            | <input checked="" type="checkbox"/> landschappelijk erfgoed - gebouwen  |
| <input checked="" type="checkbox"/> bouwkundig erfgoed              |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Erfpaelandschappen              |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Unesco Werelderfgoed            |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> kernzones                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> bufferzones                     |   |



Ferrariskaart 1771-1778



Atlas der Buurtwegen 1843 - 1845

## 06. Ruimtegebruik

Het gebouw van de Tibourschrans wordt nagenoeg volledig in gebruik genomen door de kunstacademie. Enkel de helft van de tweede verdieping is niet in gebruik door de academie. Deze ruimte onder het dak wordt gebruikt als studio door de conciërge.

### bruto vloeroppervlaktes

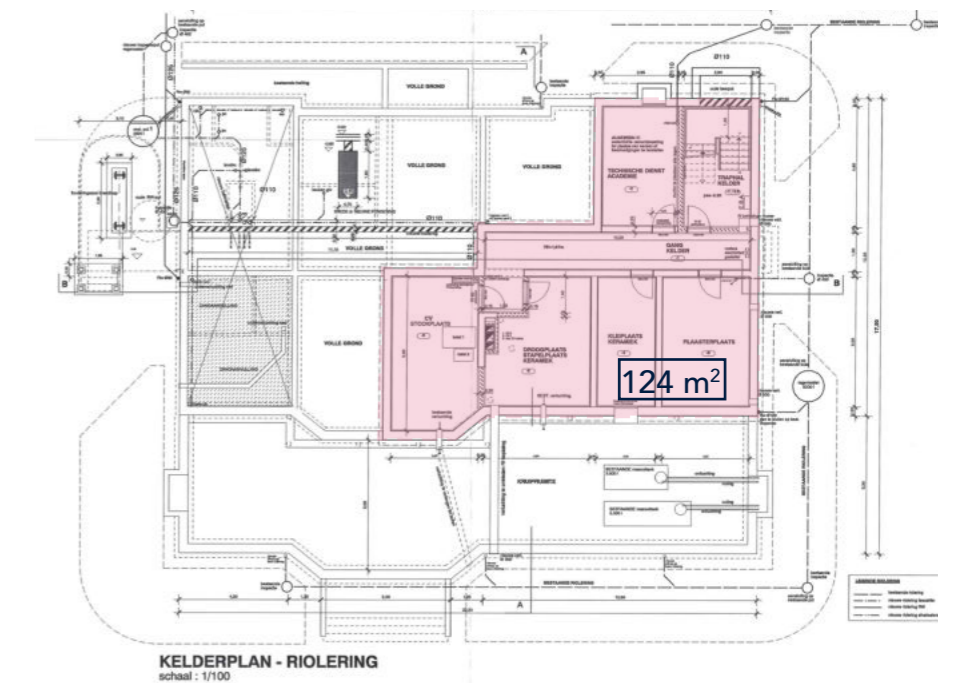
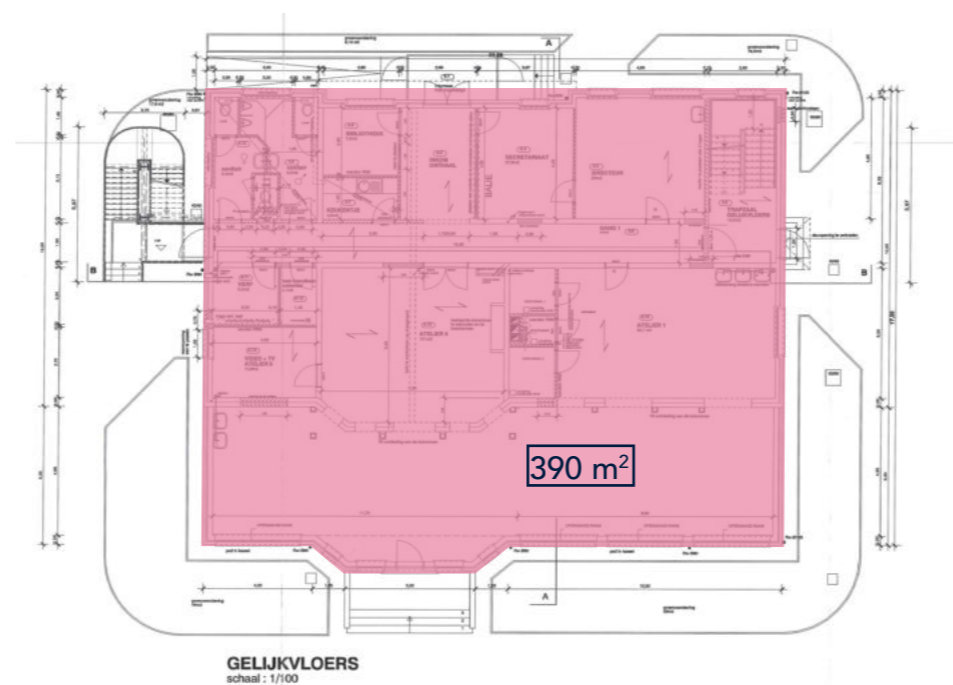
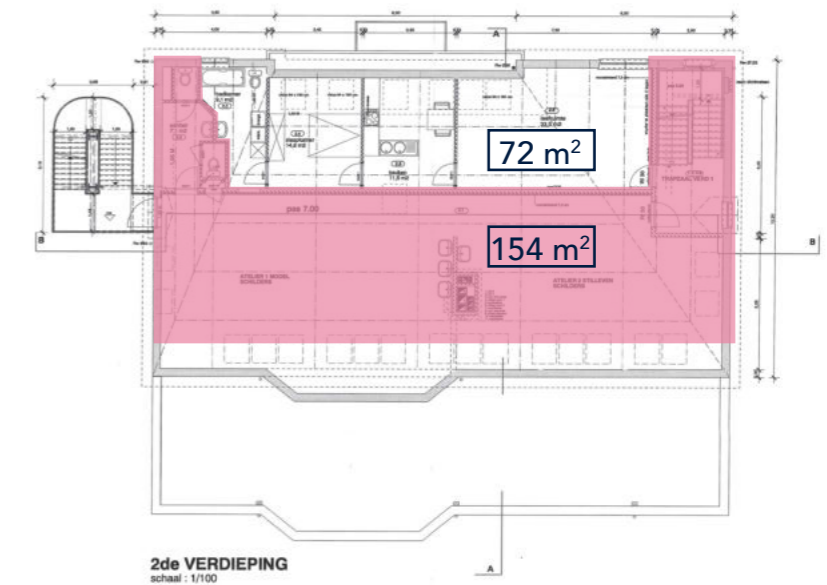
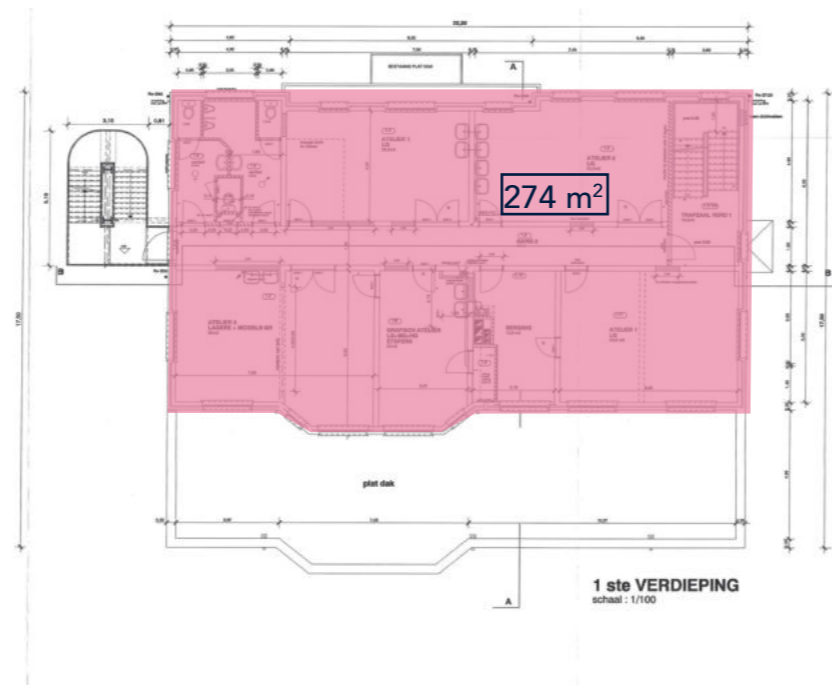
totaal: 1014 m<sup>2</sup>  
(incl. studio en kelder)

0:	390 m <sup>2</sup>	} 818 m <sup>2</sup>
+1:	274 m <sup>2</sup>	
+2:	154 m <sup>2</sup>	
studio:	72 m <sup>2</sup>	
-1:	124 m <sup>2</sup>	

### terreinoppervlakte

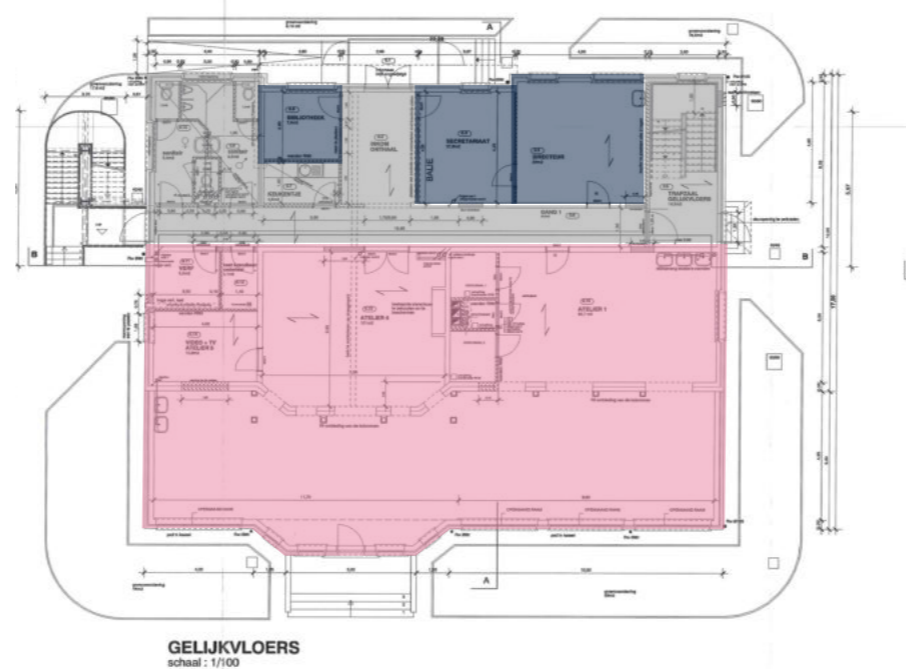
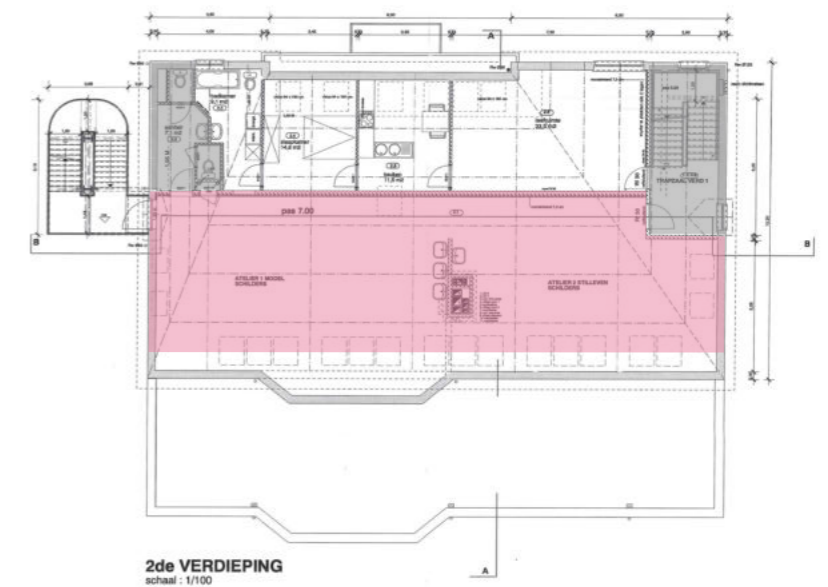
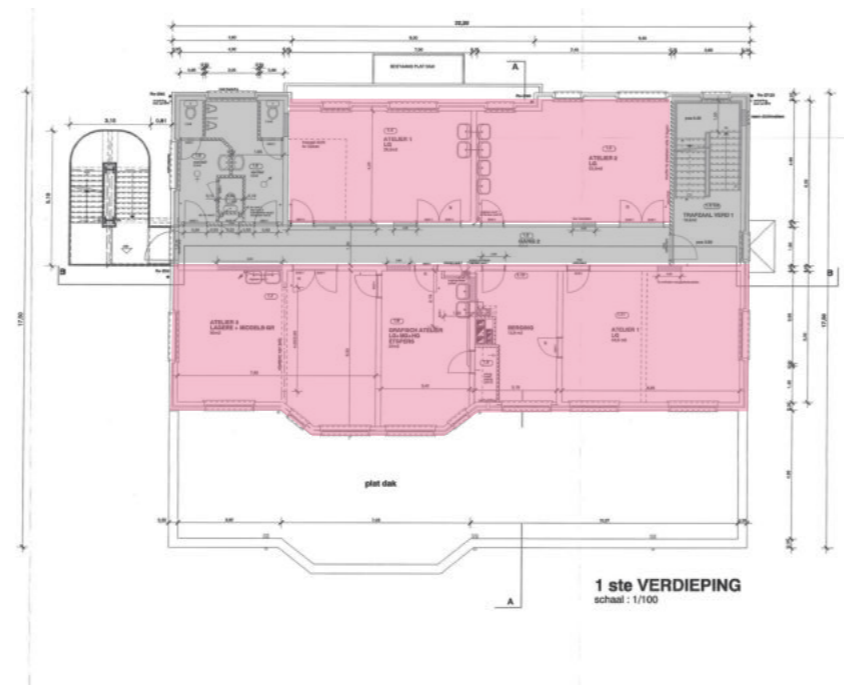
eiland:  
80 m x 80 m = 6400 m<sup>2</sup>

't Hofke:  
200 m x 160 m = 32 000 m<sup>2</sup>  
(incl. eiland)





Deze pagina geeft een overzicht van welke functies op welke verdiepingen in de Tibourschrans gesitueerd zijn. De ateliers benemen in totaal een kleine 600m<sup>2</sup>. Verder zijn er op het gelijkvloers enkele administratieve functies gelegen. De circulatie en het sanitair bevinden zich op elke verdieping nagenoeg op dezelfde plaats.

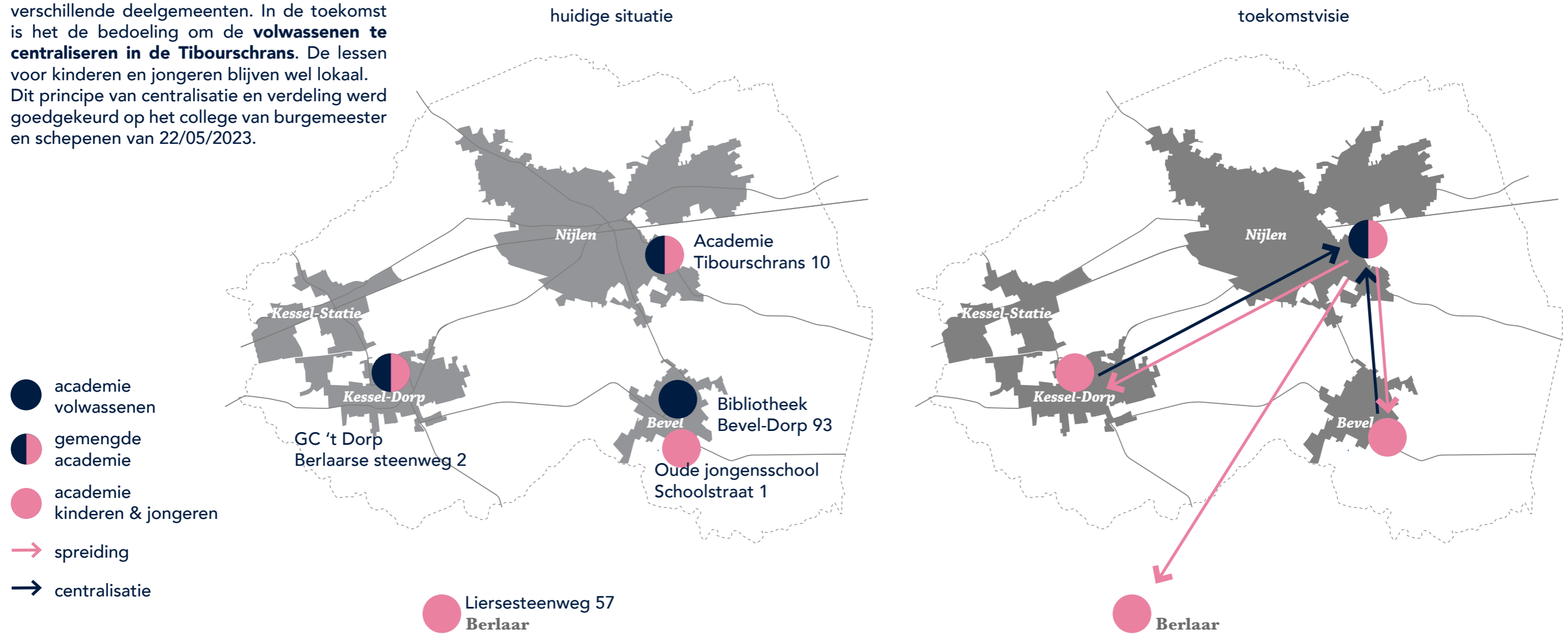


bruto oppervlakte	0 (m <sup>2</sup> )	+1 (m <sup>2</sup> )	+2 (m <sup>2</sup> )	tot. (m <sup>2</sup> )
ateliers	240	130 + 74	130	574
circulatie/wc/...	80	70	30	180
administratie	70			70
studio			72	72
<b>totaal</b>	<b>390</b>	<b>274</b>	<b>232</b>	<b>896</b>

## B. PROGRAMMA ACADEMIE

## 01. Vestigingen Academie

De lessen van de kunstacademie in Nijlen gaan door op verschillende locaties in de verschillende deelgemeenten. In de toekomst is het de bedoeling om de **volwassenen te centraliseren in de Tibourschrans**. De lessen voor kinderen en jongeren blijven wel lokaal. Dit principe van centralisatie en verdeling werd goedgekeurd op het college van burgemeester en schepenen van 22/05/2023.



## 02. Ruimtegebruik per vestiging

De tabel rechts geeft de capaciteitsberekening van de verschillende vestigingen van de Academie in Nijlen. Hieronder een samenvatting. Het leerlingenaantal van onderstaande tabel wijkt licht af vanwege de normale schommelingen in aantal doorheen het schooljaar. Het is de wens van de academie om de volwassenateliers te centraliseren in deelgemeente Nijlen. Dit zou neerkomen op een totaal aantal van **369 leerlingen in de Tibourschrans** (volwassen, jongeren en kinderen). Samen met ongeveer 100 leerlingen (kinderen en jongeren), die in de andere vestigingen les zouden krijgen, maakt dat een totaal van een kleine 500 leerlingen. Het maximale leerlingenaantal voor de Academie werd vastgelegd op 500 door het college op 22/05/2023.

	netto opp. (m <sup>2</sup> )
Nijlen	775
Kessel	333
Bevel	191+243
Berlaar	123
	1665

	kinderen	jongeren	volwassenen		
Nijlen	136	47	95 ↑	278	369
Kessel	46	11	45 ↓	102	
Bevel	14	19	46 ↓	79	
Berlaar	20			20	
	216	77	186	479	

## CAPACITEITSBEREKENING ACADEMIE NIJLEN VESTIGINGEN

Vestigingsplaats	Type lokalen	opper vlakte	Aantal ln 22-23	Aanbod graden
Gemeenschapscentrum 't Dorp, Berlaarsesteenweg 2, Kessel	Academie Muzieklokaal met instrumenten	54,8		1ste, 2de, 3de en 4de graad + spec. (kinderen, jongeren, volwassenen)
	Academie lokalen	324,53		
	Academie Traphal, gang, inkom	93,92		
	Academie Berging	4,29		
	Academie Sanitair	4,29		
	vergaderlokalen	90,8		
	<b>totaal gebruik academie</b>	<b>333,1</b>	<b>98</b>	
Oude bib, Bevel-Dorp 93, Bevel	Atelier academie	180,6		4de graad + spec. (volwassenen)
	Sanitair	9,0		
	keuken	10,0		
	gang, traphal, inkom	43,2		
	<b>totaal gebruik academie</b>	<b>242,8</b>	<b>48</b>	
Schoolstraat 1, Bevel	Academie - sanitair	29,925		1ste, 2de, 3de graad (kinderen, jongeren)
	Academie - gang	15		
	Academie - lokalen	146,205		
	BKO - leefruimte	146,205		
	BKO - Sanitair	5		
	BKO - berging	22,5		
	BKO - gang	10		
	BKO - technische ruimte	39,78		
<b>totaal gebruik academie</b>	<b>191,1</b>	<b>34</b>		
Tibourschrans, Tibourstraat 10, Nijlen	atelier	454,78		1ste, 2de, 3de en 4de graad + spec. (kinderen, jongeren, volwassenen)
	Bureau ipv bibliotheek	7,4		
	bureau	16		
	Leraarskamer/bibliotheek	23		
	Sanitair	49		
	Kelder	72		
	Keuken	4,6		
	gang, traphal, inkom	106,05		
	Cafeteria	42		
	<b>totaal gebruik academie</b>	<b>774,8</b>	<b>284</b>	
Schoolstraat 1, Berlaar	Lokaal 1	42,0		1ste, 2de graad (kinderen)
	Lokaal 2	55,5		
	Keuken	6,4		
	Inkom	6,0		
	Sanitair	13,0		
	Tellerlokaal	15,5		
	Archief	13,0		
	<b>totaal gebruik academie</b>	<b>122,9</b>	<b>25</b>	

<b>Totale oppervlakte gebruik academie</b>	<b>1664,8</b>
<b>Totale aantal leerlingen (zonder uitschrijvingen) 22-23</b>	<b>484*</b>

\* cross-over studenten volgen op meerdere plekken les vandaar dat dit getal niet hetzelfde is als optelsom van kolom D

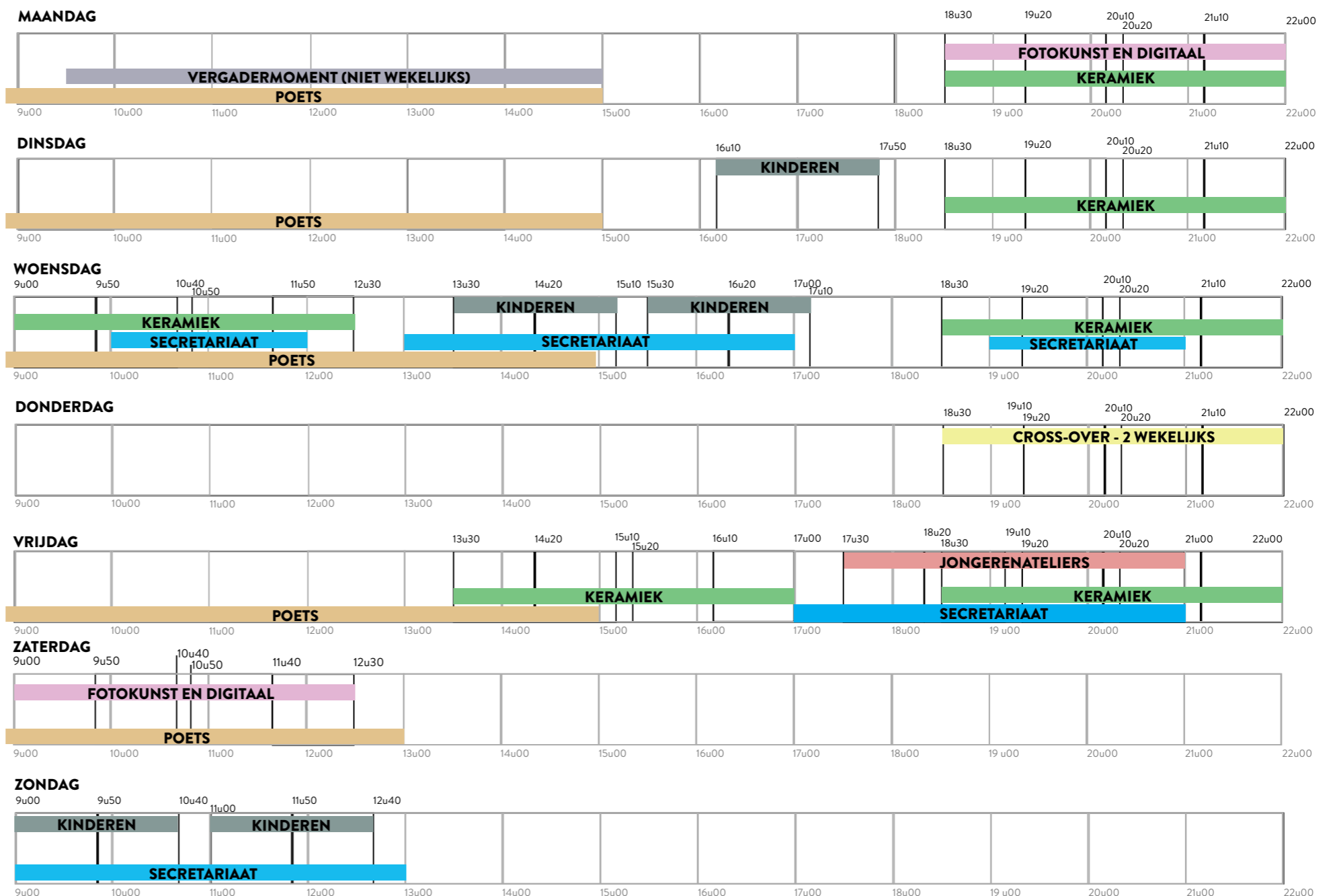
### 03. Gebruik in tijd

#### Gebruik in tijd - Tibourschrans

De Tibourschrans is tijdens de weekavonden, woensdagen, vrijdagnamiddagen en weekendvoormiddagen in gebruik door de academie.

Op weekdays met uitzondering van woensdagen is de Tibourschrans niet in gebruik voor lessen. Wel wordt er van de tijd gebruik gemaakt om de lokalen te poetsen. Sporadisch vinden er vergaderingen plaats.

#### TIBOURSCHRANS 10 BEZETTING ACADEMIE



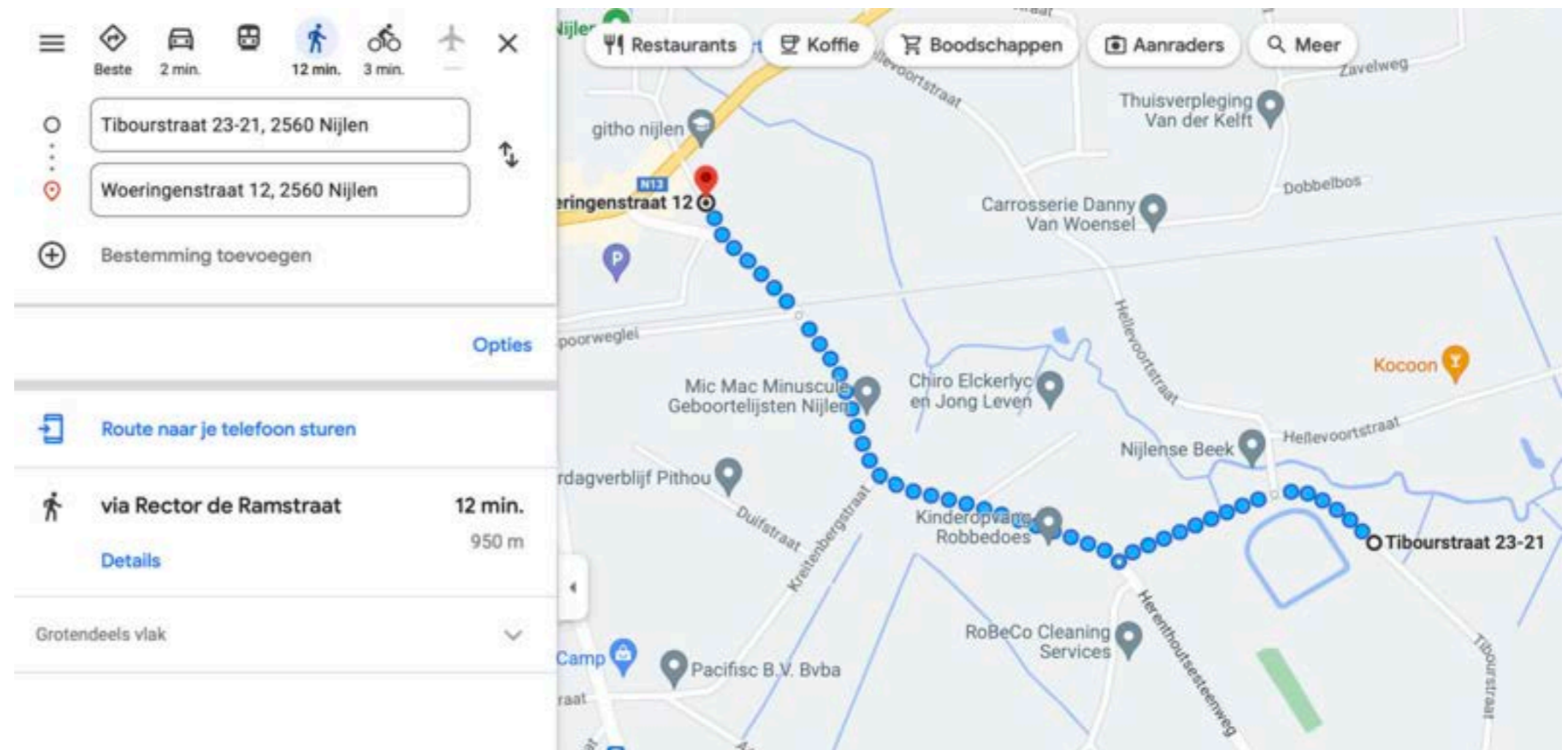




## 04. Dubbelgebruik van ruimte

Dubbelgebruik op een grote campus biedt de gebruiker een gevarieerde omgeving, meer leerplezier, nieuwe sociale contacten, een open blik, hernieuwde focus en betekent bovendien een besparing op ruimte, kosten en onderhoud. Daarnaast houdt dubbelgebruik ook uitdagingen in:

- De **afstand** tussen githo en Tibourschrans overbruggen neemt vandaag een bepaalde tijd in beslag. Deze tijd kan verkort worden door het gebruik van een fiets of step en door de aanleg van wandelpaden in het Beekpark Zuid. Voor 1 lesuur (50 min.) is de oversteek maken wellicht niet wenselijk. Voor een les van meerdere lesuren is het te overwegen.
- De lokalen in de Tibourschrans zijn op verschillende momenten in de week tijdens de schooluren **bezet** door de academie. Daarnaast moet er - zeker voor een academie - voldoende tijd ingepland worden om de lokalen schoon te maken.
- Het **aanbod** van bruikbare lokalen is beperkt (ongeveer 300 m<sup>2</sup>). De lokalen hebben geen standaard-afmetingen zoals een klassiek klaslokaal. Voor bepaalde lokalen zijn aanpassingen nodig om gebruik door de school mogelijk te maken.
- Goede **afspraken** zijn noodzakelijk. Dubbelgebruik vraagt veel overleg.



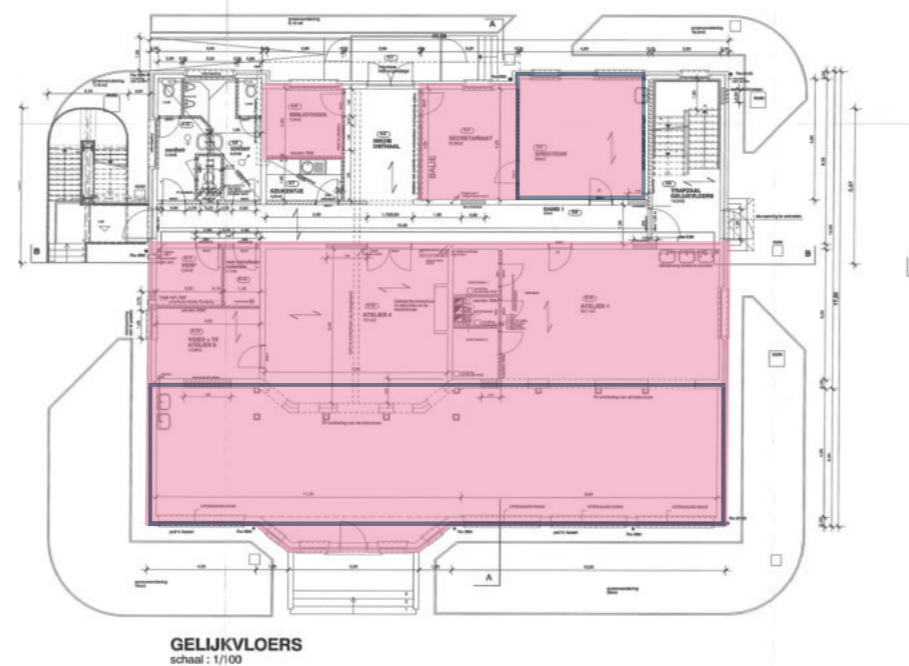
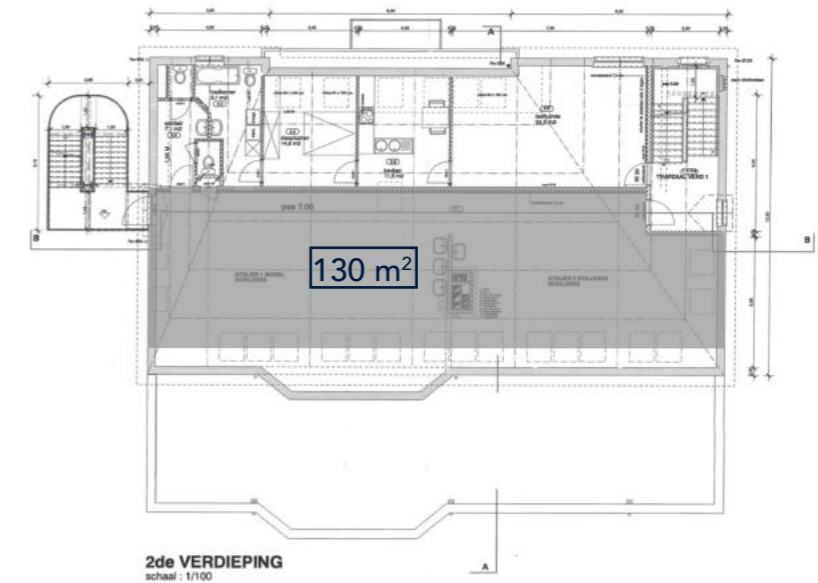
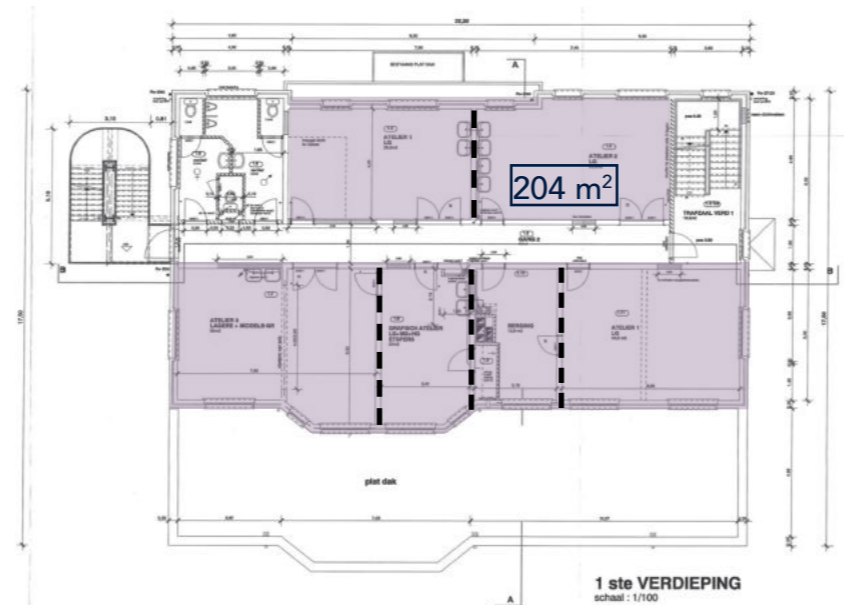


## Dubbelgebruik - githo in Tibourschrans

Los van de afstand tussen het githo en de Tibourschrans, die ook als een drempel ervaren kan worden, zijn dit de ruimtes die in Tibourschrans door githo gebruikt kunnen worden. Het gaat hierbij vnl. om de **zolderverdieping**.

**De lokalen op de eerste verdieping zijn kleiner dan een gemiddeld klaslokaal en zouden enkel mits aanpassing (bv. flexwand) gebruikt kunnen worden.**

Het gelijkvloers is ingericht voor de administratie en als keramiekatelier. Deze ruimte zijn moeilijk te gebruiken als leslokaal, vanwege de specificiteit van de huidige functies en bv. het stof dat dit met zich meebrengt. Een deel van de ruimtes kan sporadisch ingezet worden voor lezingen (bureau directie) of vergaderingen (keramiekatelier).



- niet te dubbelgebruiken / in gebruik door academie
- te dubbelgebruiken mits aanpassingen
- beperkt te gebruiken ifv vergaderingen of lezingen
- te dubbelgebruiken

vb. lokaal  
academie  
5x7m

gemiddeld  
klaslokaal  
6x8m

wenslokaal  
githo  
7x12m

## Dubbelgebruik - Academie in githo

We kunnen ons de vraag stellen of de volledige academie zich kan vestigen op de site van het githo. Bijkomende vragen en bepaalde restricties werpen zich in dit geval op:

- Er zijn bepaalde programma-onderdelen die zo specifiek zijn (keramiekatelier) of zo intensief gebruikt worden (berging, administratie) dat de ruimte die ze zullen innemen niet door het githo gebruikt zal kunnen worden. Extra lokalen zullen dus nodig zijn.
- Wordt de ruimtelijke draagkracht van de site hiermee niet overschreden? Gezien de site ook ruimte moet maken voor de beek en voor de fietsstrade wordt de druk op de overgebleven ruimte erg hoog. Het totaal aantal personen op de site bedraagt dan (weliswaar verspreid over de tijd) meer dan 1000.
- De ruimtes die zowel door githo als door de academie gebruikt zullen worden dienen hierop aangepast te worden. Bijvoorbeeld aparte berguimtes, gepaste neutrale aankleding, flexibele wanden, flexibel meubilair, ...
- Beide scholen zullen hun uurroosters op elkaar moeten afstemmen. Zonder bijkomende lokalen is dit een grote uitdaging. Om flexibel te kunnen inroosteren is steeds een bepaalde marge van leegstand tijdens de schooluren noodzakelijk.
- Wat gebeurt er in dit geval met de Tibourschrans?

Een deel van de lessen van de kunstacademie zijn wel geschikt om plaats te vinden in het githo. **Zo sluiten de kinderen- en jongerenateliers ook aan bij het doelpubliek van de school.** Mits specifieke organisatie zoals voldoende berguimte kan een schoollokaal hiervoor ingezet worden, bij voorkeur bijvoorbeeld het PO-lokaal.

**Meer klassieke leslokalen zouden gebruikt kunnen worden voor de lessen fotokunst en multimedia.**

Voor de volwassenateliers en zeker de keramiekateliers zijn lessen op het githo niet ideaal.

Andere functies binnen de behoeftes van de academie kunnen dan weer elders binnen het bebouwd patrimonium van de gemeente georganiseerd worden. Zo zou bv. de leegstaande pastorie in de toekomst deels plaats kunnen bieden als expositieruimte.

	leerlingen	leerkrachten	totaal
academie	369	18	387
githo	664	103	767
	1033	121	1154

	huidige locatie	huidige opp. (netto)	gewenste opp. (netto)	mogelijkheden op site githo - ruimte
GITHO?	kinderen- & jongerenateliers	120 m <sup>2</sup> (Tibour)	380 m <sup>2</sup>	⊕ bv. PO-lokaal
	fotokunst- & multimedia-ateliers (v.)	Nijlen Tibour 65 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	⊕ theorielokaal
TIBOURSCHRANS?	teken- & schilderateliers (v.)	Bevel Kessel 120 m <sup>2</sup> (Tibour)	340 m <sup>2</sup>	? PO-lokaal (v.)?
	keramiekateliers (v.)	Nijlen Tibour 220 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup> kelder	480 m <sup>2</sup>	- hoge specificiteit
	"leefruimten"	Nijlen Tibour 60 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>	? uitvalsbasis op githo of Tibour?
	expo	/	/	300 m <sup>2</sup> - kan elders in Nijlen bv. pastorie
	facilitair (circ.,wc, ...)	overall 180 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>	⊕ aanwezig

Overzicht functies en mogelijkheden tot dubbel gebruik. De gewenste oppervlakte wordt toegelicht op de volgende pagina's.

## 05. Ruimtebehoefte

### Huidige situatie

Het huidige ruimtegebruik van de academie is verspreid over de verschillende deelgemeenten van Nijlen. Het is de bedoeling om in de toekomst de volwassenen te centraliseren op de site van de Tibourschrans. Hiervoor dient extra ruimte voorzien te worden. Daarnaast zijn er verschillende functies binnen de huidige organisatie die te krap zitten en waarvoor dus ook meer ruimte nodig is.

### Ruimtebehoefte Academie

Op de volgende pagina wordt de totale ruimtelijke behoefte van de academie weergegeven voor volwassen, jongeren en kinderen voor (deelgemeente) Nijlen. Deze informatie werd opgemaakt door de directie en kan beschouwd worden als de wensen vanuit de academie zelf. De denkoefening rond dubbel- en polyvalent gebruik tussen het githo en de academie werd ook opgenomen.

#### netto (!) vloeroppervlaktes

teken- & schilderateliers:	340 m <sup>2</sup>
fotokunst & multimedia atelier:	150 m <sup>2</sup>
keramiekatelier:	480 m <sup>2</sup>
kinderen en jongerenateliers:	380 m <sup>2</sup>
tentoonstellingsruimte:	300 m <sup>2</sup>
leefruimte, burelen en andere:	305 m <sup>2</sup>

(cafeteria, keuken, secretariaat, directie, vergaderlokaal,

bib, leraarskamer, sanitair, lift)

**totaal: 1955 m<sup>2</sup>**

#### bruto vloeroppervlak

**1955 m<sup>2</sup> x 1,4 = 2737 m<sup>2</sup>**

(factor voor wanden, technieken en circulatie)

### Fysische Norm

Om het huidige ruimtegebruik en de ruimtebehoefte van de academie te kunnen staven berekenen we de maximale bruto-oppervlakte aan de hand van het leerlingenaantal volgens de fysische en financiële normen. Deze bepalen de behoefte aan nieuwbouw of uitbreiding voor schoolgebouwen volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007.

### HOOFDSTUK VI. – Deeltijds kunstonderwijs

Art. 29. § 1. Voor een vestigingsplaats van het deeltijds kunstonderwijs met als studierichting muziek, woordkunst of dans wordt de maximale bruto-oppervlakte, uitgedrukt in vierkante meter, vastgesteld als volgt:

- tot en met 500 cursisten: 4 m<sup>2</sup> per cursist;
- vanaf 501 cursisten: het aantal m<sup>2</sup> wordt toegekend volgens de volgende formule:
- van 501 tot en met 1000 cursisten: 2000 + 3 x (aantal cursisten – 500);
- van 1001 tot en met 1500 cursisten: 3500 + 2 x (aantal cursisten – 1000);
- vanaf 1501 cursisten: 4500 + 1,5 x (aantal cursisten – 1500).

§ 2. De bepalingen van § 1 zijn van toepassing voor een vestiging van het deeltijds kunstonderwijs met als studierichting beeldende kunst. Nochtans wordt, bij de berekening van de maximale bruto-oppervlakte, het verkregen resultaat vermenigvuldigd met 2.

§ 3. Ieder nieuwbouwprogramma, ook betreffende een uitbreiding, moet het voorwerp zijn van een omstandig verslag en dient aan het advies van de commissie, zoals bepaald in artikel 6, § 3, te worden onderworpen.

- website AGION

	leerlingen	netto opp.	bruto opp.
Nijlen	278	775	1085
Kessel	102	333	466
Bevel	79	191+246	612
Berlaar	20	123	172
	479	1668	2335

	leerlingen	netto - bruto opp.
Nijlen	400	1955 - 2737
andere	100	
	500	

	leerlingen	bruto opp.
Nijlen	400	3200
andere	100	800
	500	4000

ACADEMIE NIJLEN (VESTIGING NIJLEN): RUIMTELIJKE NODEN EN OPPORTUNITEITEN TOT DUBBELGEBRUIK

ruimtelijke invulling	oppervlakte	Intern dubbelgebruik	Dubbelgebruik githo	Extern dubbelgebruik	Opmerking en aandachtspunten
Teken- & schilderateliers	Totaal bij voorkeur 2 ruimten van 120 vierkante meter of één grote gemeenschappelijke ruimte met indeling via verschuifbare wanden (bv.)	Dit vertrekt vanuit idee centralisatie van volwassenateliers, die nu verspreid zitten over Kessel, Bevel en Nijlen. Past dit ook binnen visie bestuur?	Geen opties in combinatie met werkruimtes van githo (werkstukken hout, metaal, elektriciteit moeten kunnen blijven staan) en veroorzaken stof etc.	Zijn er mogelijkheden met podium academie? Dans, performance, repetities... (Niet afgetoetst)	Bij Intern dubbelgebruik, rekeninghouden met overlap van minstens 2 lestijden (moelijk om vakken apart in te plannen) - Dat betekent minstens 2 aparte werkruimtes van 120 vierkante meter of één grote gemeenschappelijke van 240 vierkante meter en één grote gemeenschappelijke 100 vierkante meter of 2 aparte bergingen van 50 vierkante meter.
schilderkunst	120	schilderkunst - tekenkunst - levend model	-	-	<b>De noden voor deze drie ateliers zijn gelijklopend:</b> vier vierkante meter per leerling – minstens 25 mensen per keer – 2 wastafels (1x1m) podium voor model (2x2m) en ruimte voor stilleven. Alles kan in theorie worden opgeborgen, enkel stillevens zouden moeten kunnen blijven staan.
tekenkunst	120	schilderkunst - tekenkunst - levend model	-	-	-
levend model	(gedeeld)	schilderkunst - tekenkunst - levend model	-	-	-
Berging	100	schilderkunst - tekenkunst - levend model	-	-	<b>Stockage behoeften per atelier:</b> 25 verrijdbare metalen ezels (5 per vierkante meter) – 25 houten platen – 10 (stapelbare) tekentafels – Kast chemische producten - White Spirit en verven – metalen kast met 50 vakken 20x30cm - Stockage individuele werken 50 1m diep x 1m30 hoog x 10 breed - Stockage afgewerkte werken in bewaring - 5m breed 1m20 diep 1m – 5 naast elkaar – horizontale lades 20cm hoogte per vak Stockage stilleven materiaal en belichting Opklapbare 10 tafels – 4 kubieke meter stilleven materiaal - Stockage tekenpapier en schetsboeken - Schuiflades

Fotokunst & multimedia atelier					
fotokunst berging	50	-	-	-	<b>Stockage meubilair:</b> producttafel van 1,5x1,5, 10tal lampen en statieven, studiospot,....
fotokunst computerlokaal – digitale media - studio	100	-	Klaslokaal theorie	CVO digitale lessen? - geen vaste pc's aanwezig ..	<b>*Aandachtspunt bij dubbelgebruik githo-academie:</b> Modulaire klasopstelling - lessen op academie zijn langere lesblokken. De klasopstelling is niet vast, overwegend wordt er gewerkt in een U-vorm. Er wordt vaak geschoven met stoelen en tafels. Er wordt niet langer aan gewerkt aan vaste computers, maar gekozen voor een laptop (eveneens zo in het githo). Ook in githo zijn er theorielessen (zoals PAV) waar er niet altijd van de klassieke klasopstelling wordt vertrokken, dus dit kan worden opgelost. Rekening mee houden bij inroostering.

keramiek atelier	150	Naschools gebruik ateliers door eigen leerlingen is nu ook onder voorwaarden toegestaan en met verplichte aanmelding.	Geen opties om in combinatie met werkruimtes van githo (werkstukken hout, metaal, elektriciteit moeten kunnen blijven staan).	Mogelijkheden met verenigingen die ook met keramiek werken?	Nadeel omgeving die veel schoonmaak vraagt en stoffig is (opgedroogde klei). Momenteel geven we hier ook lezingen, de ruimte moet telkens ontruimd en gekuist worden, idealiter vinden lezingen plaats op een andere (minder stoffige) plek met betere akoestiek. - <b>meubilair:</b> Hoge en lage werktafels minstens 25 werkplaatsen 1,5 vierkante meter. Klei pers (2x2m) – 3 wastafels (3 keer 1x1m) (afvoer zuivering kleiresten) - 10tal draaischijven en spiegels (2 vierkante meter per draaier?)
ovenlokaal (keramiek)	50	-	-	-	ideale scenario uitschuifbare ovenplaten (ergonomie) en voldoende stockage voor werken die gebakken moeten worden. Ovenplaten zijn nu niet uitschuifbaar.
glazuurlokaal en tevens berging producten (keramiek)	20	-	Chemie en fysica lokaal	-	Afzuigkap en nodige veiligheidsvoorschriften, tabel van Mendeljev. Labo-ruimte. Wastafel ook hier te voorzien (momenteel niet het geval)
sputkabinen (keramiek)	40	Andere klassen kunnen spuitkabinen ook gebruiken.	Sputten van lakverf op werkstukken, ...	KMO toepassingen mogelijk op buitenschoolse momenten? bv. autolak spuiten	Verschillende mogelijkheden met spuitverven, vloeibare klei, lakverf ...
berging werkstukken studenten (keramiek)	120	-	-	-	Berging van werken gebeurt nu in de kelder en in de cafetaria. Dit leidt tot een minder aantrekkelijk aanblik in de cafetaria, die voorheen als expo ruimte diende en nu gevuld is met rekken.
berging klei-voorraad en sokkels (keramiek)	60	-	-	-	Berging sokkels gebeurt nu buiten in een container in het Tibourpark. Klei wordt geborgen in de kelder.
Gipslokaal	20	Andere klassen kunnen hier ook met gips werken.	-	Gipsruimte is zeer specifiek. Er zijn mogelijkheden met andere kunstdisciplines (beeldhouwen richt academie niet in)	Berging mallen - gipsresten - gips figuurzaag - maatbakers en gipszakken. Gipsresten mogen niet in klei kan leiden tot ontploffing bij bakproces. Strikt gescheiden lokalen.
Buitenruimte overdekte ijzeren kooi opslag gasflessen en alternatieve stooktechnieken, zoals raku (keramiek)	20	Andere klassen hebben geen directer nood aan stockage in een buitenruimte	Githo heeft veel buitenruimte nodig voor opslag, deze kan zeker dubbelgebruikt worden (mini container park,...)	afvalsorteerpunt	De academie heeft naast deze opslag ook nood aan afvalsorteerpunt. Deze bevindt zich momenteel in het Tibourpark achter de haag, naast de container met opslag sokkels.

Kinderen en jongeren ateliers	240	Bij de kinderen streven we naar nabijheid door klassen in te richten in alle aangrenzende (en/of deel-)gemeenten (Kessel, Bevel en ook Berlaar). Voor jongeren. Intern dubbelgebruik is nu reeds van toepassing tussen kinderen en jongerengroepen. - Er zijn afzonderlijk minimum 3 aparte ruimten nodig (het aantal gelijklopende lestijden in Nijlen)	*STEM lokalen en lokaal PO	Combinatie met kinderopvang is theoretisch mogelijk (niet afgetoetst), maar biedt ook tal van praktische uitdagingen. Een academie kan niet functioneren in een omgeving die ten alle tijden proper en strikt georganiseerd moet zijn. Vele praktijkvoorbeelden waarin we reeds in dubbelgebruik met externen zitten vragen veel overleg. Er ontstaan bij externe spelers gemakkelijk frustraties over de ordelijkheid van de academie. Berging is cruciaal en ophang- en presentatie mogelijkheden zeer belangrijk.	<b>*Aandachtspunt bij dubbelgebruik met githo-academie :</b> Kinderen van academie en githo moeten geïnspireerd worden door de ruimte en hun tekeningen en werkstukken moeten zichtbaar zijn in het lokaal. De esthetiek en grafiek in stemklassen (met o.a. infopanelen) past momenteel niet bij de sfeer van een academie (en vice versa?). Het zal een zoektocht zijn naar een samenhangende visuele identiteit, die zowel de artistieke kwaliteit van een academie als de informatieve leerkracht van STEM bewaart. Beiden zijn creatieve richtingen die concept en product verbinden, dus er zijn ook veel kwaliteiten en noden die ons kunnen verbinden.
Berging	40	-	-	-	Alle tekeningen en ruimtelijk werk worden doorheen het schooljaar op de academie bewaart. Dit zorgt ervoor dat je als academie eigenlijk al het werk van studenten moet kunnen bergen. Momenteel plusminus 300 kinderen en jongeren over de ganse academie, waarvan 180 in Nijlen).
magazijn	40	-	-	-	Stockage van benodigdheden: papier (ook grote formaten), potloden, lijm, werkmateriaal, stiften, verbussen, etc... Daarnaast stockage voor recyclebaar materiaal. De academie biedt al het teken- en knutselmateriaal zelf aan voor de kinderen. Leerlingen nemen geen eigen materiaal of boekentas mee naar de les.
Grafieklokaal (momenteel niet ingericht)	60	-	stemlokaal	fablab	Momenteel hebben we wel een drukpers in een bergruimte staan. Dit is niet echt een grafieklokaal. Het zou mooi zijn om een stem-fablab-lokaal te hebben met diverse media, waar er naast een drukpers ruimte is voor lasercutter, 3D printer, Riso printer (naar voorbeeld van fablab rock-paper-pencil in Turnhout... ) Als we mogen dromen.

"Leefruimten"				Deze ruimten zijn eenvoudig te combineren
cafetaria	80		Dubbelgebruik githo	
keuken	12		Dubbelgebruik githo	
secretariaat en directie	60		Dubbelgebruik githo	
vergaderlokaal	25		Dubbelgebruik githo	
bibliotheek	40		Dubbelgebruik githo	
leraarskamer	40		Dubbelgebruik githo	

tentoonstellingsruimte*	300	Lezingen, studenten tentoonstellingen doorheen schooljaar, expo exit, ...	*Dubbelgebruik githo: studie, feesten, exams, oudercontacten, ...	polyvalent gebruik met verenigingen, cultuur, feesten ....	<b>*Aandachtspunt bij dubbelgebruik githo-academie :</b> Is het tonen van 'artistiek naakt' mogelijk in een secundaire school? Wat als kunst provocatief van aard is. Hoe vermijden we censuur? Zo ja, moet er nagedacht worden over intelligente ruimtelijke oplossingen of meerdere polyvalente ruimtes?
-------------------------	-----	---	---	--	--

\*minimum 200

sanitair / douche	40		Dubbelgebruik githo	
-------------------	----	--	---------------------	--

Lift	8		Dubbelgebruik githo	
Laad- en loskade			Githo mobiliteit - circulatie laden en lossen	

Ruimtelijk nood van de academie (vestiging Nijlen)	Totale potentie tot dubbelgebruik academie-githo	Eenvoudig dubbelgebruik academie - githo	Dubbelgebruik met uitdagingen academie-githo
1955	1085	545	540

## 06. Samenvatting

totaal

GITHO

ACADEMIE

huidige oppervlakte  
bruto

9312m<sup>2</sup>

1014m<sup>2</sup>

Kessel  
340m<sup>2</sup>  
(150m<sup>2</sup> netto x 1,4)

Bevel  
210m<sup>2</sup>  
(243m<sup>2</sup> netto x 1,4)

ruimtebehoefte  
bruto

9312m<sup>2</sup> + 1550m<sup>2</sup> = 10862m<sup>2</sup>

2737m<sup>2</sup> = 1723m<sup>2</sup> + 1014m<sup>2</sup>

max. subsidieerbare  
opp. fys. norm

9312m<sup>2</sup> + 1550m<sup>2</sup> + 221m<sup>2</sup> = 11083m<sup>2</sup>

3200m<sup>2</sup> = 463m<sup>2</sup> + 2737m<sup>2</sup>

wens

10326m<sup>2</sup>

1 CAMPUS

extra

GITHO

ACADEMIE

bijkomende ruimtebehoefte

1550m<sup>2</sup>

1723m<sup>2</sup>

optimalisatie door  
dubbelgebruik

\*ruimte in gebruik door githo én Academie  
(op site githo)

bruto opp. kinderen- en jongerenateliers  
en fotokunst en multimedia: (380+150m<sup>2</sup> netto) x 1,4

ruimte voor Academie elders in de  
gemeente georganiseerd bv. de Pastorie

bruto opp. expo: 300m<sup>2</sup> netto x 1,4

808m<sup>2</sup>

742m<sup>2</sup>

561m<sup>2</sup>

420m<sup>2</sup>

max. subsidieerbare  
bijkomende opp. fys. norm

1771m<sup>2</sup>

2186m<sup>2</sup>

## Conclusie

---

De totale huidige vloeroppervlakte, die het githo en de academie op de Tibourschrans ter beschikking hebben, bedraagt ongeveer 10000m<sup>2</sup>.

Beide scholen hebben specifieke ruimtelijke behoeften, die de huidige ruimte overschrijdt. Voor het githo gaat het om een bijkomende oppervlakte van ongeveer één zesde van de huidige oppervlakte. Voor de academie gaat het om meer dan een verdubbeling.

Als we dit naast de maximaal subsidieerbare oppervlakte leggen volgens de fysische normberekening van AGION zien we dat de ruimtevraag redelijk en bescheiden is.

Idealiter vormen de scholen samen in de toekomst één grote campus waarbinnen alle ruimtelijke behoeften opgelost worden. Een volledige ruimteneutrale oefening is niet haalbaar, maar door optimalisatie en dubbelgebruik kan de benodigde extra ruimte wel tot een minimum beperkt worden.

Zo krimpt de bijkomende ruimtebehoefte met meer dan een derde en kunnen we met de helft van de bijkomende oppervlakte volgens de fysische norm toekomen.

## C. ONTWERPEND ONDERZOEK

## 00. Inleiding

### Ruimtelijke Draagkracht

Wat volgt is het ontwerpend onderzoek voor de uitbreiding van de academie op de site van de Tibourschrans. Het gaat om een oefening die de ruimtelijke draagkracht van de site test in verschillende scenario's. Door middel van deze snelle ontwerpen wordt duidelijk hoe het bijkomend programma van 561m<sup>2</sup> gerealiseerd kan worden op de site en hoe beter niet. Elk scenario onderzoekt een ander type uitbreiding. Sommiges scenario's zijn meer gepast dan andere, maar het is wel mogelijk om de uitbreiding te realiseren zonder de draagkracht van de site te overschrijden. Met een vloer-terrein index van 0,25 voor de oppervlakte binnen de grachten blijft de verhouding tussen bebouwde en open ruimte op een dorps niveau.

### Historische inspiratie

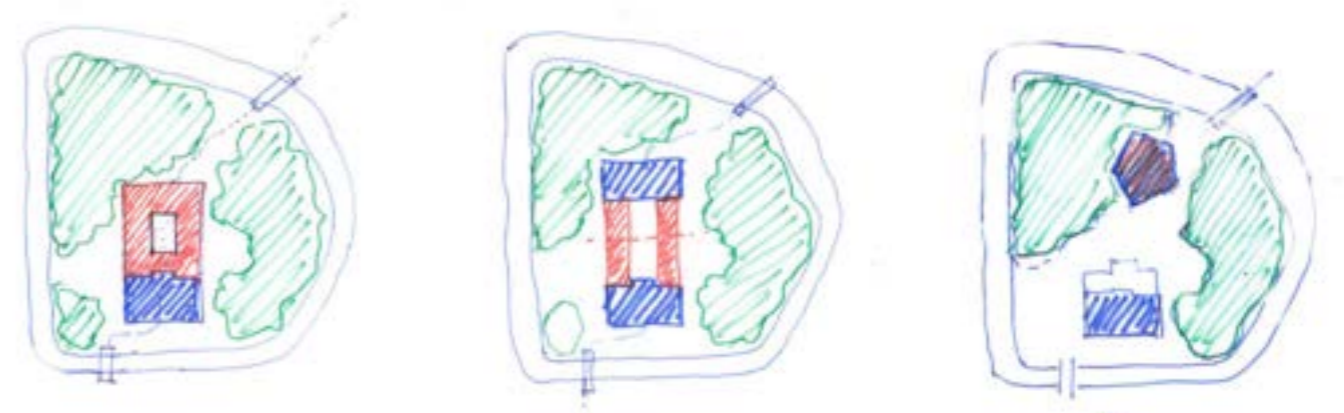
Volgens historische kaarten bestond de schranshoeve in verschillende tijdsperiodes uit verschillende gebouwen en bijgebouwen. Het is dus niet vreemd aan de Tibourschrans om op het terrein binnen de grachten meer dan één gebouw te voorzien voor de academie.

### Planologisch

In het RUP 'zonevremde sport & recreatie Nijlen' van 08.09.2008 lezen we:

"De kunstacademie, welke gelegen is in de 'zone voor gebouw van openbaar nut' krijgt de kans om in de toekomst beperkt uit te breiden. Uitbreiding is mogelijk binnen de 'zone voor gebouw van openbaar nut' en/of binnen de 'zone voor parkgebied' op voorwaarde dat het één fysisch geheel vormt met het bestaande gebouw."

Het is desalniettemin ook gepast om de uitbreiding los te koppelen van het huidige gebouw van de academie. Op die manier komen de bouwvolumes op een gepaste dorps schaal, refereren ze naar de historiek en behouden ze elegante afmetingen. Twee aparte gebouwen, die niet fysiek gekoppeld zijn, zijn evenzeer geschikt om één organisatie te huisvesten. Voor het functioneren van de kunstacademie hoeven deze niet fysiek verbonden te zijn. Dit kan echter wel door middel van een luifel of gebouwde verbinding, indien gewenst. Het dubbelgebruik door externen is mogelijk aantrekkelijker of overzichtiger bij een vrijstaande uitbreiding.



Eerste ontwerpschetsen gemaakt tijdens de workshopdag (1 februari 2023)

	footprint (m <sup>2</sup> )	totale bruto vloeropp. (m <sup>2</sup> )
academie (bestaand gebouw)	390	1014
paviljoen	561	561
bebouwing (totaal)	951	1575 V
terrein (binnen de grachten)		6400 T

Vloer-terrein index V/T= 0,25



Ferrariskaart 1771-1778



## 01. Scenario 1: patio

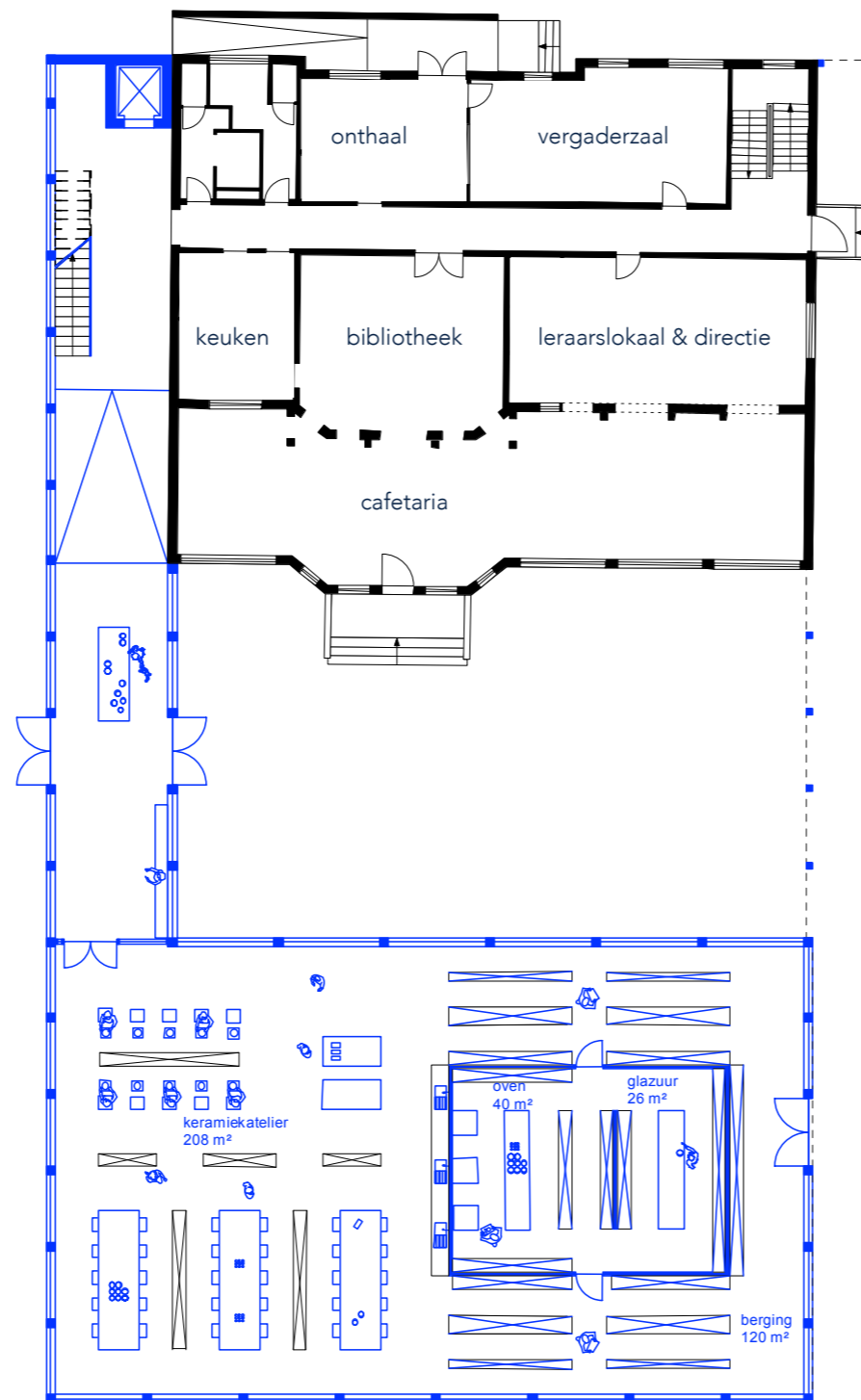
Dit scenario maakt een **koppeling** met het bestaande gebouw, maar behoudt tegelijk een afstand door middel van een patio. Het geheel blijft hierdoor lichtig, terwijl de lift de **toegankelijkheid** en de werking van de academie verbetert.

De uitbreiding voorziet tevens in een **nieuwe ingang** tot de academie, gezien een tweede brugje over de gracht, aan de kant van de parking, de voor- en achterkant omdraait.

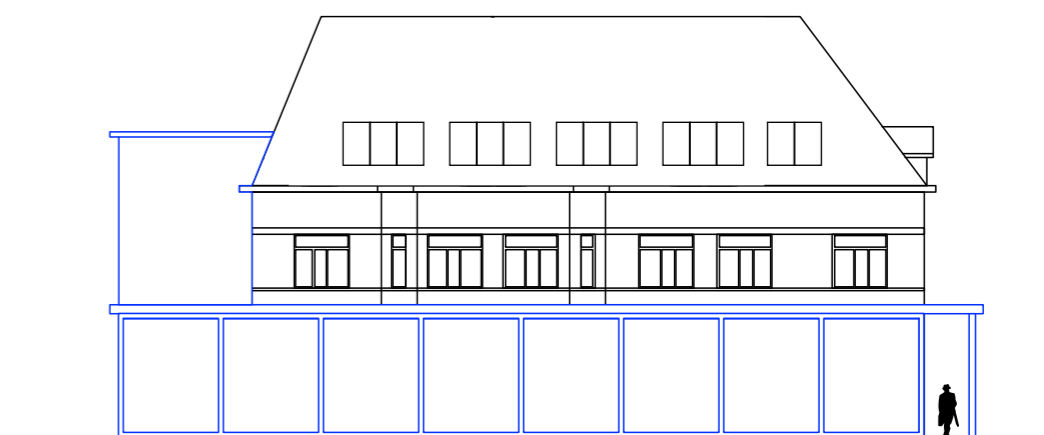
De patio of de **buitenruimte** die het ensemble vormt kan gebruikt worden als buitenatelier. Men kan het binnenhof afsluiten langs de kant van de luifel, maar men kan de verbinding met de omgeving ook openhouden.

Het ontwerp van deze uitbreiding huisvest een groter keramiekatelier waardoor het gelijkvloers van de academie meer plaats kan bieden voor functies zoals de cafetaria, de bibliotheek en een plek voor leerkrachten. Doordat de kinderen en jongerenateliers een plaats krijgen bij het githo komt er op de verdiepingen plaats vrij voor de teken- en schilderateliers. Een andere indeling kan ook! Het is altijd de bedoeling de inrichting zo **flexibel** mogelijk te voorzien. Zo kan zowel de uitbreiding als de academie ook (door externen) voor andere functies gebruikt worden.

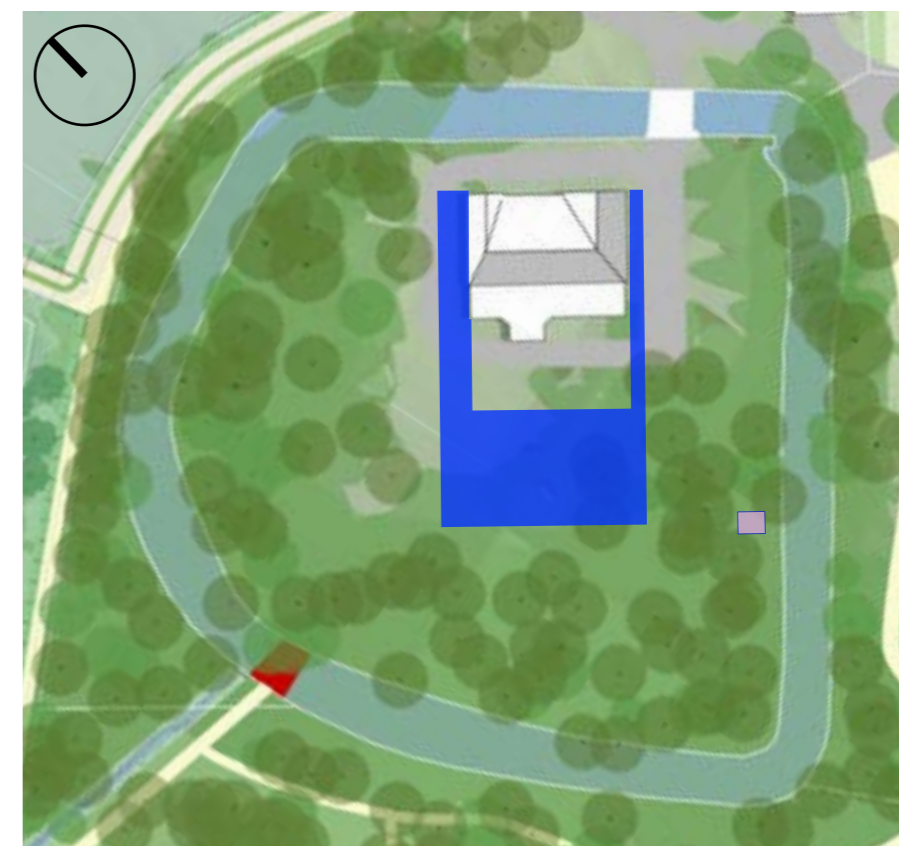
BVO: 555m<sup>2</sup>



plan GV 1:250



gevelaanzicht 1:250



inplantingsplan 1:1000

referenties

---



Hostel Wadi, Hoge Rielen, Kasterlee, Studio Secchi-Viganò

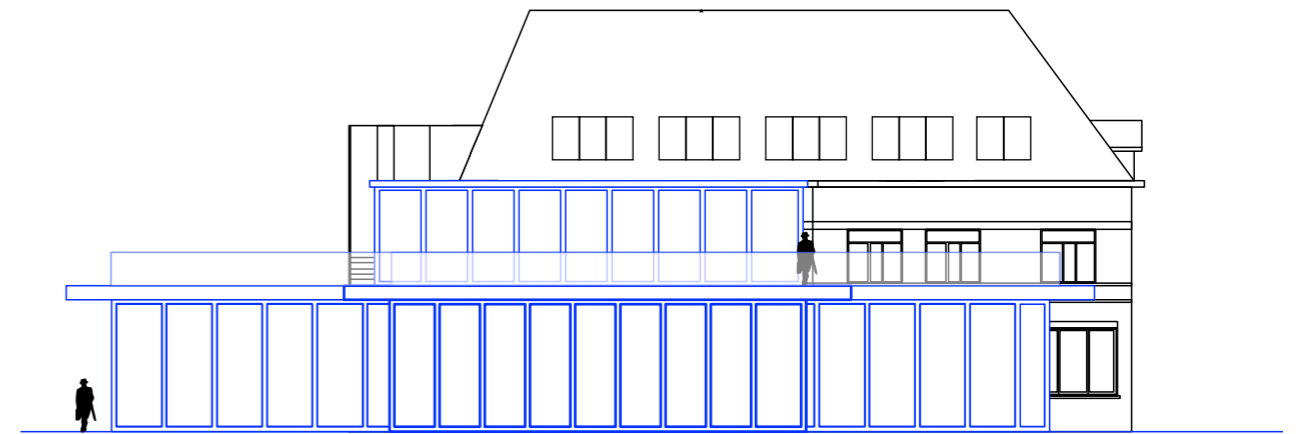
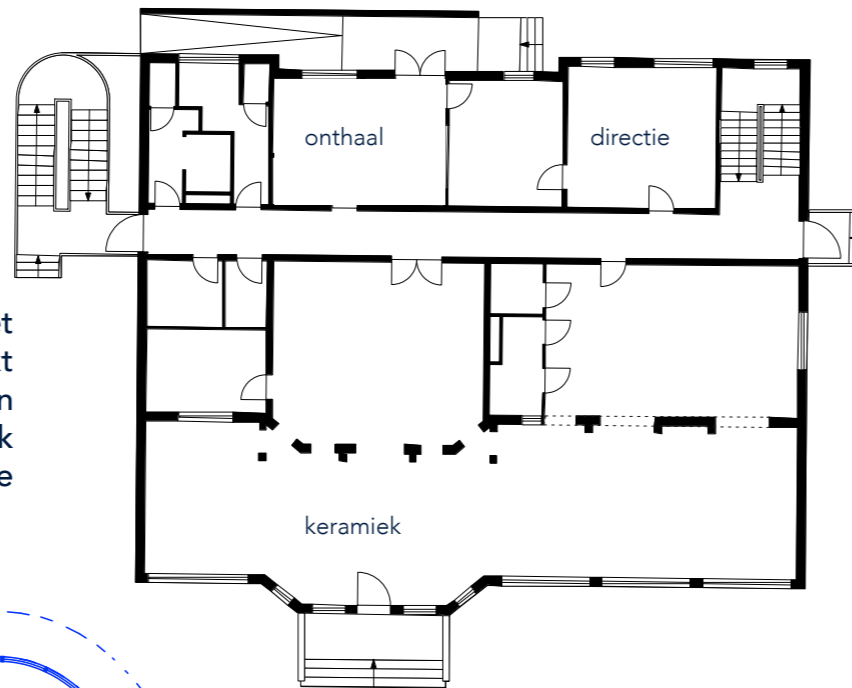
## 02. Scenario 2: paviljoen

Dit scenario toont een **vrijstaand** paviljoen met een **organische vorm**, die aansluiting zoekt met de natuur rondom. Door grote glaspartijen kan je dwars door het gebouw kijken. En ook van op het dakterras kan je genieten van de groene omgeving.

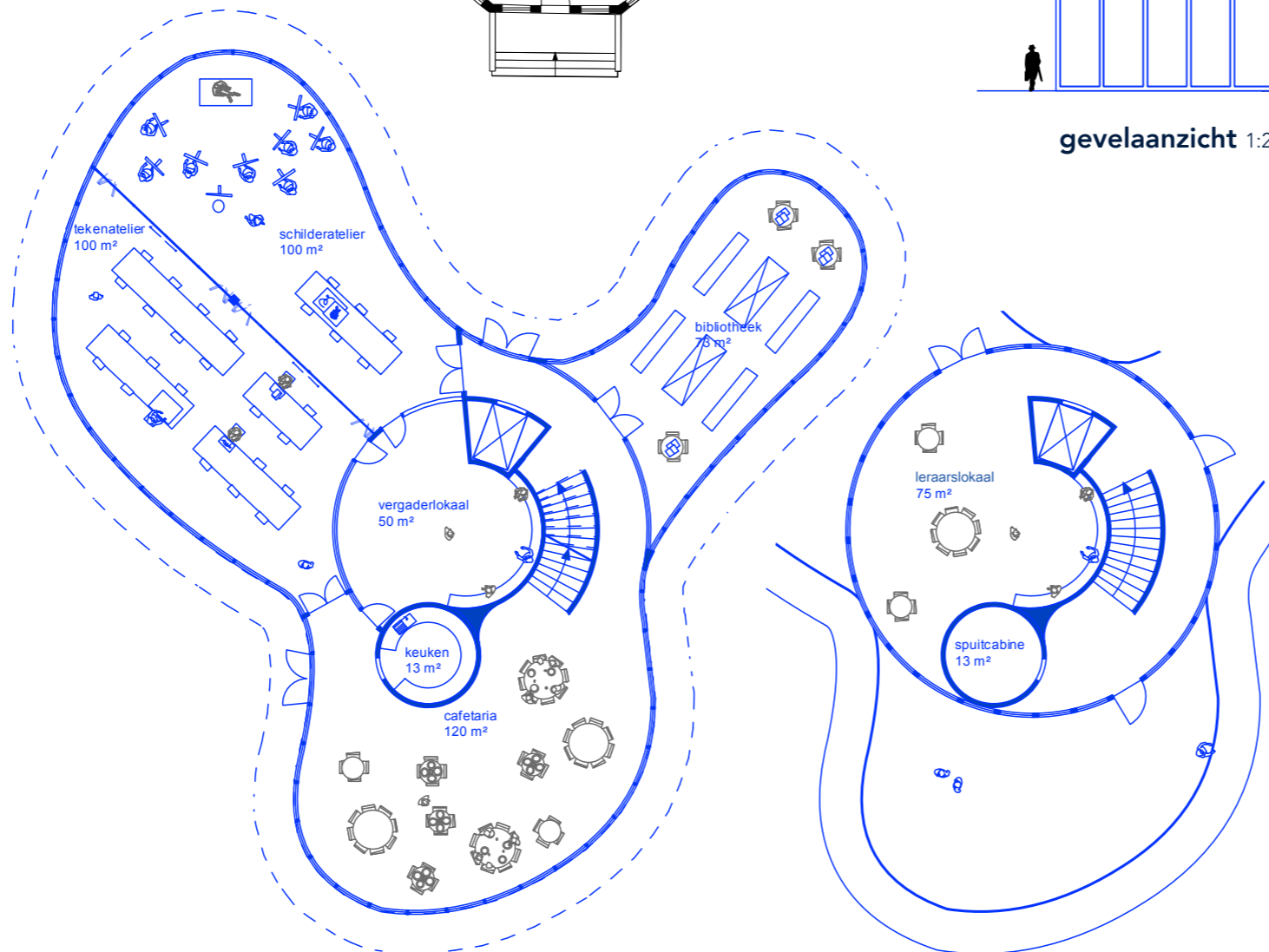
Het paviljoen vormt een nieuw **onthaalgebouw** in functie van de **extra toegang** langs de parking. Binnen deze uitbreiding worden teken- en schilderateliers voorzien, samen met een bibliotheek, cafetaria en vergaderzaal. Dit zorgt voor meer plaats voor het keramiekatelier op het gelijkvloers van de academie en andere functies op de verdiepingen. **Multifunctioneel** gebruik door flexibele inrichting staat voorop.

Dit scenario staat los van het bestaande gebouw. Desalniettemin kan er aan het huidige gebouw een lift gebouwd worden bv. naast de buitentrap.

De amorphe vorm van dit ontwerp maakt het mogelijk wat minder functioneel. Dit scenario kan echter even goed een rechthoekige vorm aannemen.



gevelaanzicht 1:250



plan GV 1:250

plan + 1



inplantingsplan 1:1000

BVO: 517m<sup>2</sup> + 150m<sup>2</sup>

referenties



Villa Vijversburg, Leeuwarden, Junya Ishigami

Middelheim park, Wilrijk, Antwerpen, John Körmeling

### 03. Scenario 3: aanbouw

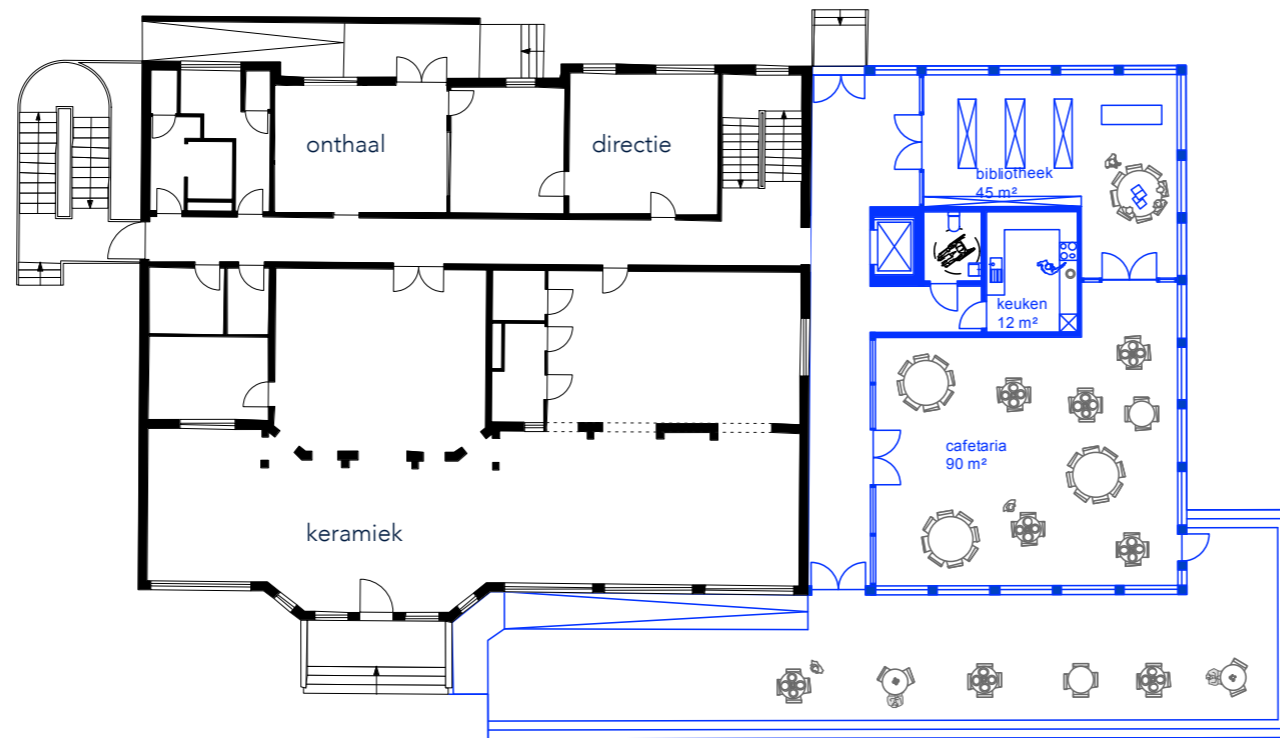
Het derde scenario voorziet in de behoefte van de academie door middel van een aanbouw aan het bestaande volume in **drie lagen**. Zo wordt het gelijkvloers aangevuld met een cafetaria en de bibliotheek om het huidige keramiekatelier meer plaats te geven en een sokkel met terras te kunnen aanbieden.

De verdiepingen worden aangevuld met ateliers en vergaderruimtes. De bestaande verdiepingen kunnen op deze manier veel meer afgestemd worden op de behoefte aan bergruimte.

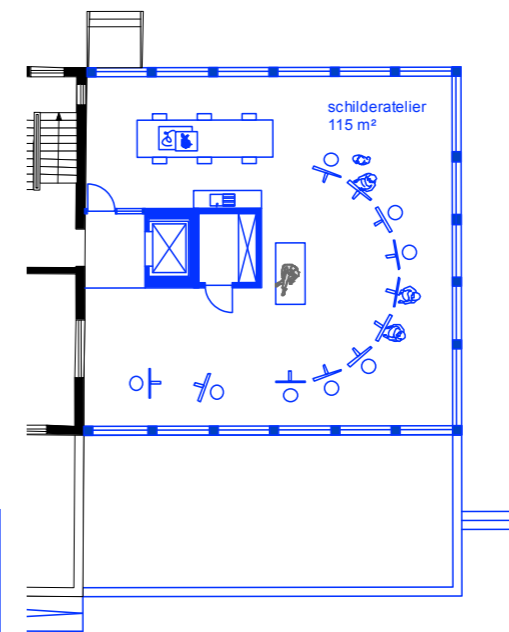
Een extra lift verbetert de **toegankelijkheid**.

De aanbouw sluit aan op de huidige brug en bebouwt de doorgang naar het achterliggend terrein. Het gevoel van een **voor- en achterkant** wordt hiermee versterkt. Dit scenario biedt in mindere mate een antwoord op de nieuwe toegang. Het geheel van huidig gebouw en aanbouw is meer aanwezig dan de andere scenario's vanwege de totale **gebouwbreedte** en de doorlopende hoogte van drie lagen.

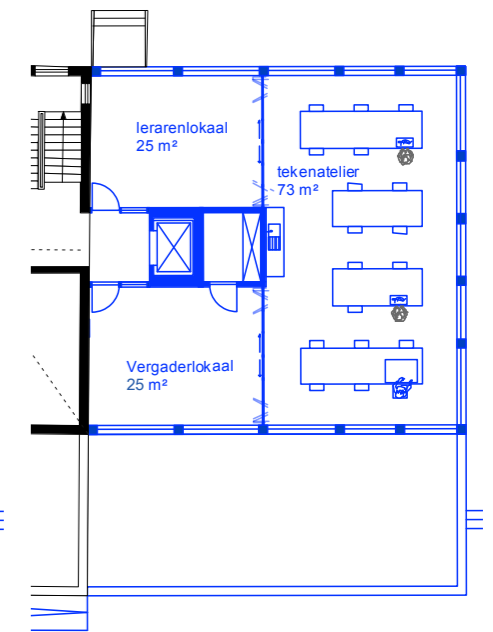
BVO: 518m<sup>2</sup>



plan 0 218m<sup>2</sup>  
1:250



plan +1 150m<sup>2</sup>



plan +2 150m<sup>2</sup>



gevelaanzicht 1:250



inplantingsplan 1:1000

referenties

---



Sociaal huis, Langemark-Poelkapelle, Tom Thys



Gemeentehuis, Niel, Rapp+Rapp



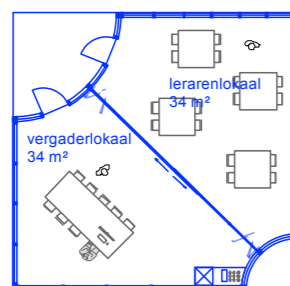
## 04. Scenario 4: paviljoenen

Scenario 4 bestaat uit 4 delen: het bestaande gebouw en 3 losse paviljoenen. Door de opsplitsing van de uitbreiding in verschillende delen kan de uitvoering ook **gefaseerd** gebeuren. De paviljoenen kunnen desgewenst ook **apart functioneren** voor extern gebruik.

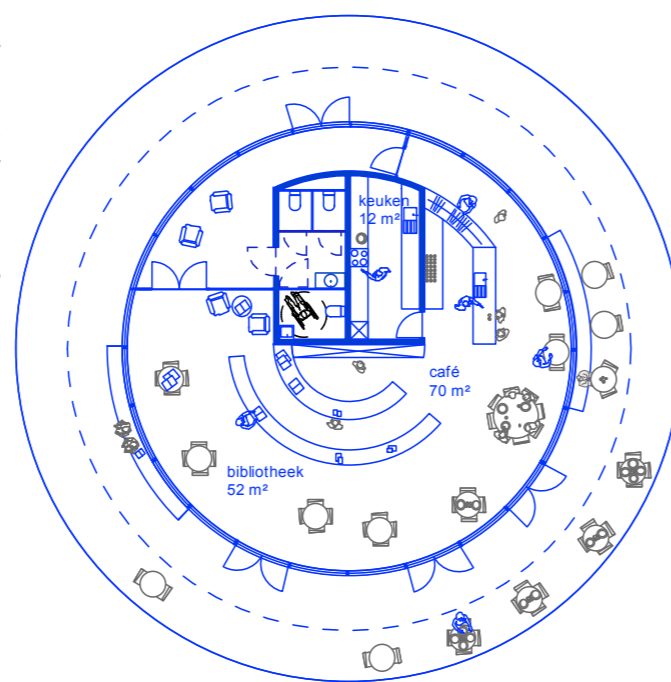
Het plan is geïnspireerd op de **historische situatie** van de oorspronkelijke schranshoeve die ook bestond uit verschillende gebouwdelen langs de rechte kant van de gracht. De **kapel**, die is bewaard gebleven, maakt mee onderdeel uit van de compositie. Nog een bron van inspiratie zijn parken zoals het **Middelheimpark** te Antwerpen, die kunst, natuur en architectuur verzoenen.

In dit voorbeeld ontvangt de centrale cirkel de bezoeker die gebruik maakt van de **nieuwe toegang** bij de parking. De cafetaria en bibliotheek zijn hier georganiseerd te midden van de bomen. Langs het hoofdgebouw bevindt zich een paviljoen als uitbreiding op de teken- en schildersateliers met zicht op 't hofke. Het huidige pad rondom het gebouw blijft toegankelijk. Het vierkant ten slotte ligt in lijn van de rechthoek maar dan meer verscholen in de hoek en biedt een rustige plek voor leerkrachten en vergaderingen.

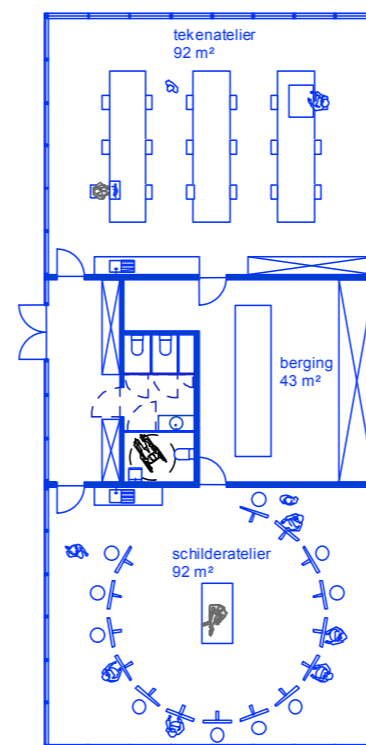
BVO: 520m<sup>2</sup>



**vierkant** 75m<sup>2</sup>  
1:250



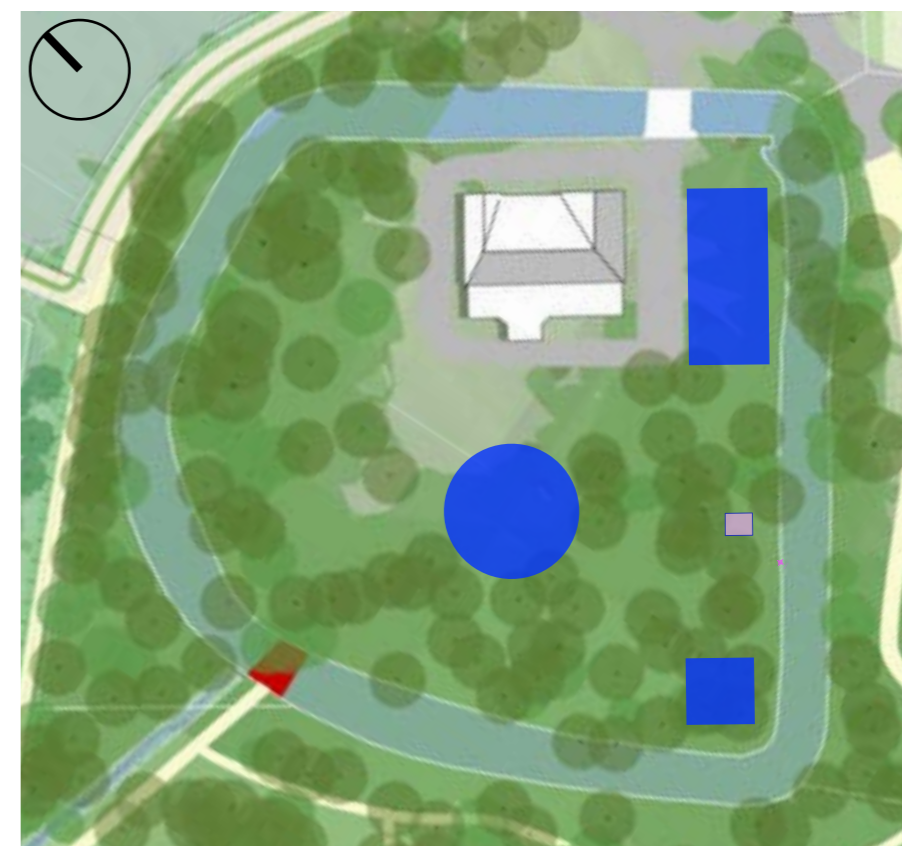
**cirkel** 175m<sup>2</sup>



**rechthoek** 270m<sup>2</sup>



**gevelaanzicht** 1:250



**inplantingsplan** 1:1000

referenties



Middelheim park, Wilrijk, Antwerpen, Robbrecht en Daem



Insel Hombroich, Holzheim (DL), Heerich-Müller



Vandevorst Kris

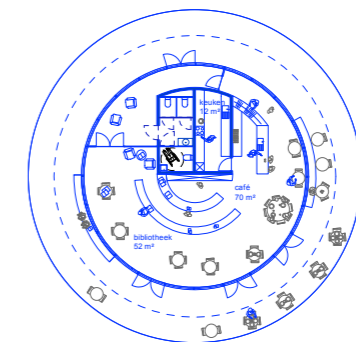
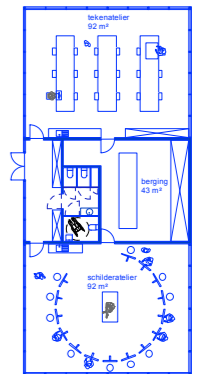
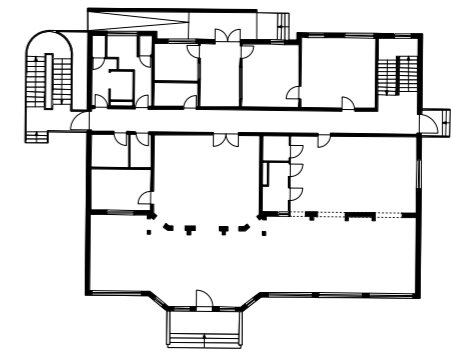
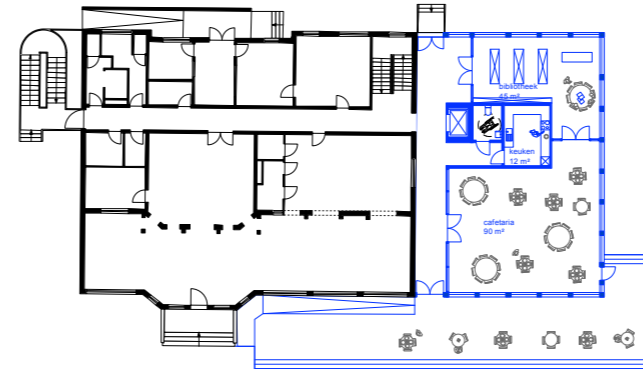
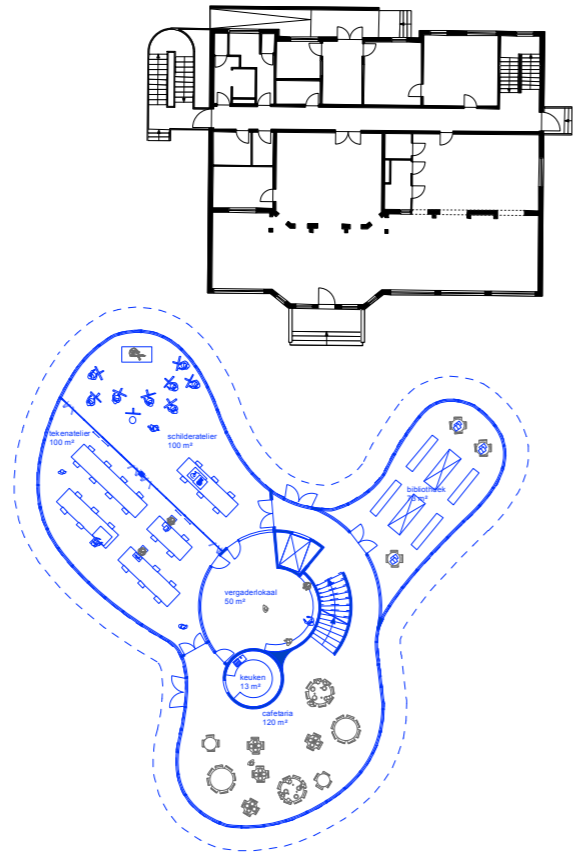
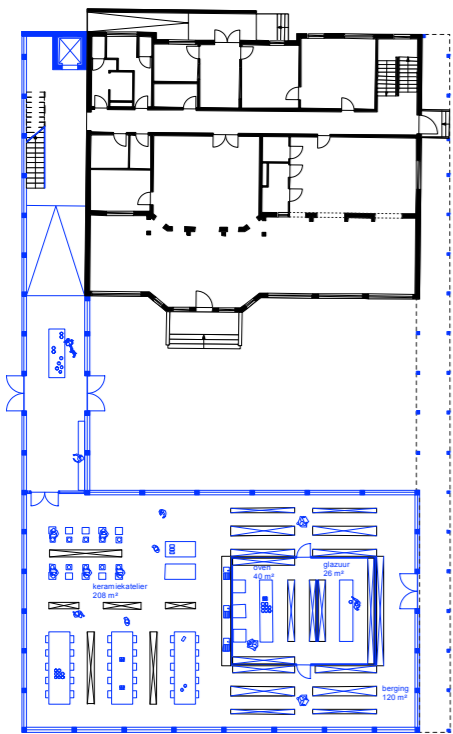
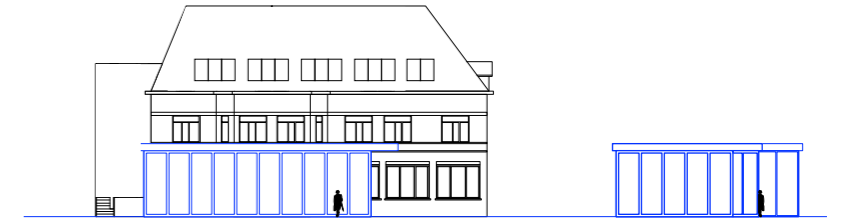
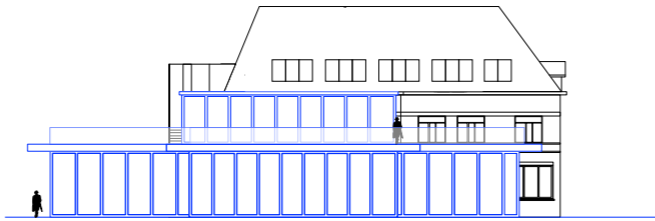
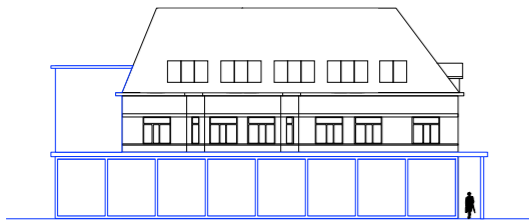
Middelheim park, Wilrijk, Antwerpen, Renaat Braem



Vandevorst Kris



# 05. Samenvatting



kapel



PATIO

PAVILJOEN

AANBOUW

PAVILJOENEN

Hier volgt een overzicht van de nieuwe invulling van het bestaande gebouw van de academie. De ontwerpschetsen tonen de flexibiliteit aan, dus er kan ook nog geschoven worden met functies binnen elk plan. Omdat de kinderen- en jongerenateliers in het githo kunnen plaatsvinden komen de eerste en tweede verdieping beschikbaar voor de andere ateliers.

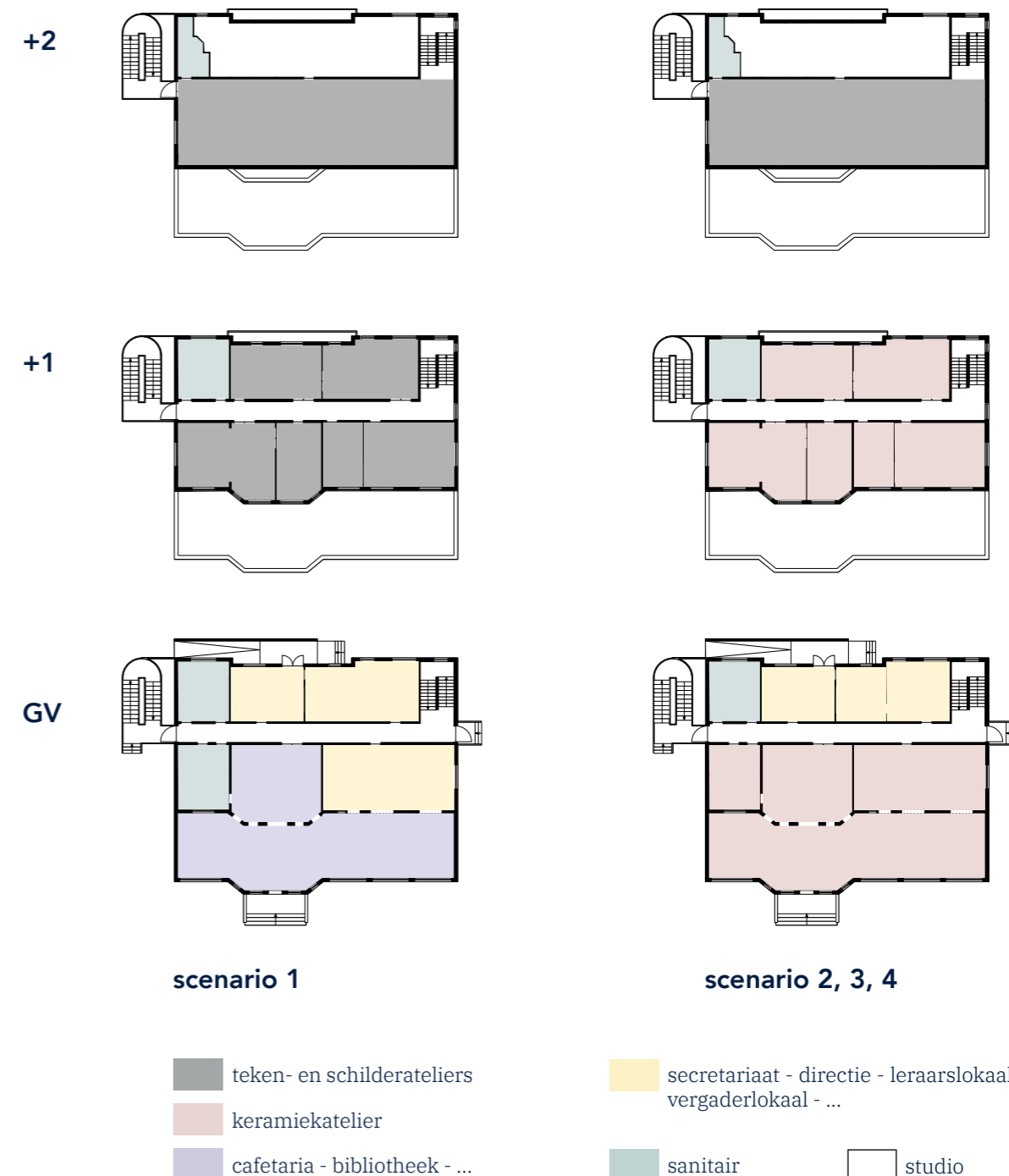
In het eerste scenario verhuist het keramiekatelier naar de nieuwe uitbreiding en komen de teken- en schilderateliers op de verdiepingen. Het huidige keramiekatelier maakt in dat scenario plaats voor cafetaria, bibliotheek, leraarslokaal en directie. In de andere scenario's vinden deze functies plaats in de nieuwbouw en wordt het keramiekatelier uitgebreid op de eerste verdieping. De teken- en schilderateliers vinden gedeeltelijk plaats in de nieuwbouw en op de zolder.

netto opp. (m <sup>2</sup> )	huidig gebouw	gewenst	scenario 1	scenario 2	scenario 3	scenario 4
kinderen- & jongerenateliers	120	380	githo	githo	githo	githo
fotokunst- & multimedia-ateliers (v.)	65	150	githo	githo	githo	githo
teken- & schilderateliers (v.)	120	340	305	200+120	188+120	277+120
keramiekateliers (v.)	220 <small>excl. kelder</small>	480	394	220+185	220+185	220+185
cafetaria	/	80	110	120	90	70
keuken	5	12	20	13	12	12
bibliotheek	7	40	40	73	45	52
secretariaat	28	60	24	60	60	60
directie	23		50			
leraarslokaal	/	40		50	25	34
vergaderlokaal	/	25	40	75	25	34

xx op de plaats van het huidige keramiekatelier

xx op de plaats van de nieuwe uitbreiding

xx op de plaats van de huidige ateliers op de verdieping



## 06. Conclusie

Een uitbreiding van de kunstacademie op de site van de Tibourschrans is mogelijk zonder de ruimtelijke draagkracht van de site te overschrijden mits het in acht nemen van bepaalde richtlijnen.

- Het is aangewezen om de uitbreiding te voorzien in **één of meerdere lage volumes** van één bouwlaag met per uitzondering een bescheiden tweede bouwlaag omwille van bv. het toegankelijk maken van het dak.
- Het nieuwe volume is **alzijdig** en richt zich zowel op de achterkant van het huidige gebouw als op de nieuwe toegang langs de parking.
- Het **groene karakter** van de omgeving dient maximaal gerespecteerd en benadrukt te worden. Men tracht zoveel mogelijk waardevolle bomen te behouden. Er zijn studies voorhanden over de waarde en conditie van het huidige bomenbestand. Een volume dat meerdere transparante gevels heeft zou het mogelijk kunnen maken recht door de nieuwbouw te kijken van buiten door het gebouw weer naar buiten.
- De functie van de kunstacademie geeft aanleiding tot een inspirerend en **kunstig paviljoen**. De omgeving vraagt echter om rust en eenvoud, dus drukke, opzichtige architectuur is te vermijden.
- Flexibiliteit en multifunctionaliteit is een vereiste. Zowel de uitbreiding als de bestaande ruimte laat ateliers voor verschillende kunstvormen toe. De uitbreiding laat toe de **ruimte te delen** met externe partners voor bijvoorbeeld vergaderingen of feestjes. Daarnaast kan een deel instaan voor openbaar gebruik door parkbezoekers om te schuilen of het sanitair te gebruiken.

Een bescheiden paviljoen van ongeveer 560m<sup>2</sup>, dat zich op een gepaste manier organiseert in de natuurlijke omgeving, kan een meerwaarde bieden voor de Tibourschrans en het Beekpark-Zuid. Het geeft de academie (als school en gebouw) een toekomst op de site, waarbinnen plaats is voor dubbelgebruik door het githo of andere partners in Nijlen. Omgekeerd verzekert het behoud van dit programma ook een zekere levendigheid en veiligheid in het verder eerder rustige Beekpark.

Het ontwerpend onderzoek heeft aangetoond dat er verschillende mogelijkheden zijn om de uitbreiding te voorzien. De voorkeur gaat naar één of meerdere lage volumes die niet meteen langs het bestaande gebouw staan. (scenario 1, 2, 4) Een aanbouw met drie bouwlagen, zoals in scenario 3, kan, maar wordt vrij zwaar voor de site. Er wordt geen specifiek scenario aangewezen. Daarvoor is verder onderzoek nodig en dient de gemeente een nieuwe opdracht uit te schrijven, incl. definitief ontwerp en uitvoering.

**GITHO**

## A. ANALYSE

## 01. Identificatie

**Adres:**  
Gemeentestraat 41  
2560 Nijlen

**Eigenaar:**  
in eigendom van gemeente Nijlen

**Kadaster:**  
Nijlen, sectie D, Perceel 0206/00N000  
Perceel 0203/00P000  
Perceel 0203/00R000

**Oppervlakte:**  
9320 m<sup>2</sup> (bruto)

*blok A: 1070 m<sup>2</sup>*  
*blok B: 820 + 300 + 2100 m<sup>2</sup>*  
*blok C: 670 + 2600 m<sup>2</sup>*  
*blok D: > 1500 m<sup>2</sup>*  
*blok E: 260 m<sup>2</sup>*

**Brandnormering**  
Hoogte afgewerkt vloerpeil ifv brandnormering < 10m  
(laagbouw)

**Bouwperiode:**  
blok A: 2011  
blok B: voor 1964 & 1984  
blok C: 1997 & 2007  
blok D: ?  
blok E: 2003

**Bescherming:**  
niet beschermd als Onroerend Erfgoed

**Bestemming:**  
RUP - kern Nijlen  
artikel 2.8 handelskernondersteuning  
artikel 3.5 gemeenschappelijke aspecten

**Bouwfysica:**  
Asbestinventarisatie - 2006  
Inspectierapporten van blok B, C en D - 2020



## 02. Plannen bestaande toestand

### Inplantingsplan functies

schaal 1:1000

opp. (m <sup>2</sup> )	A	B (straat)	B (woning)	B (speelpl.)	B (werkpl.)	C (refter)	C	D	E	totaal
0	450	372	300	355	1585	670	1467	1500	130	6829
+1	365	448		160			1133	xx	130	2236
+2	255									255
<b>totaal</b>	<b>1070</b>	<b>820</b>	<b>300</b>	<b>515</b>	<b>1585</b>	<b>670</b>	<b>2600</b>	<b>1500</b>	<b>260</b>	<b>9320</b>

\*oppervlaktes zijn een inschatting op basis van de aangeleverde plannen en zijn bedoeld als indicatief  
\*het gaat om de hoofdfunctie van een verdieping van het blok

**Legende**  
gebouw met als hoofdfunctie...

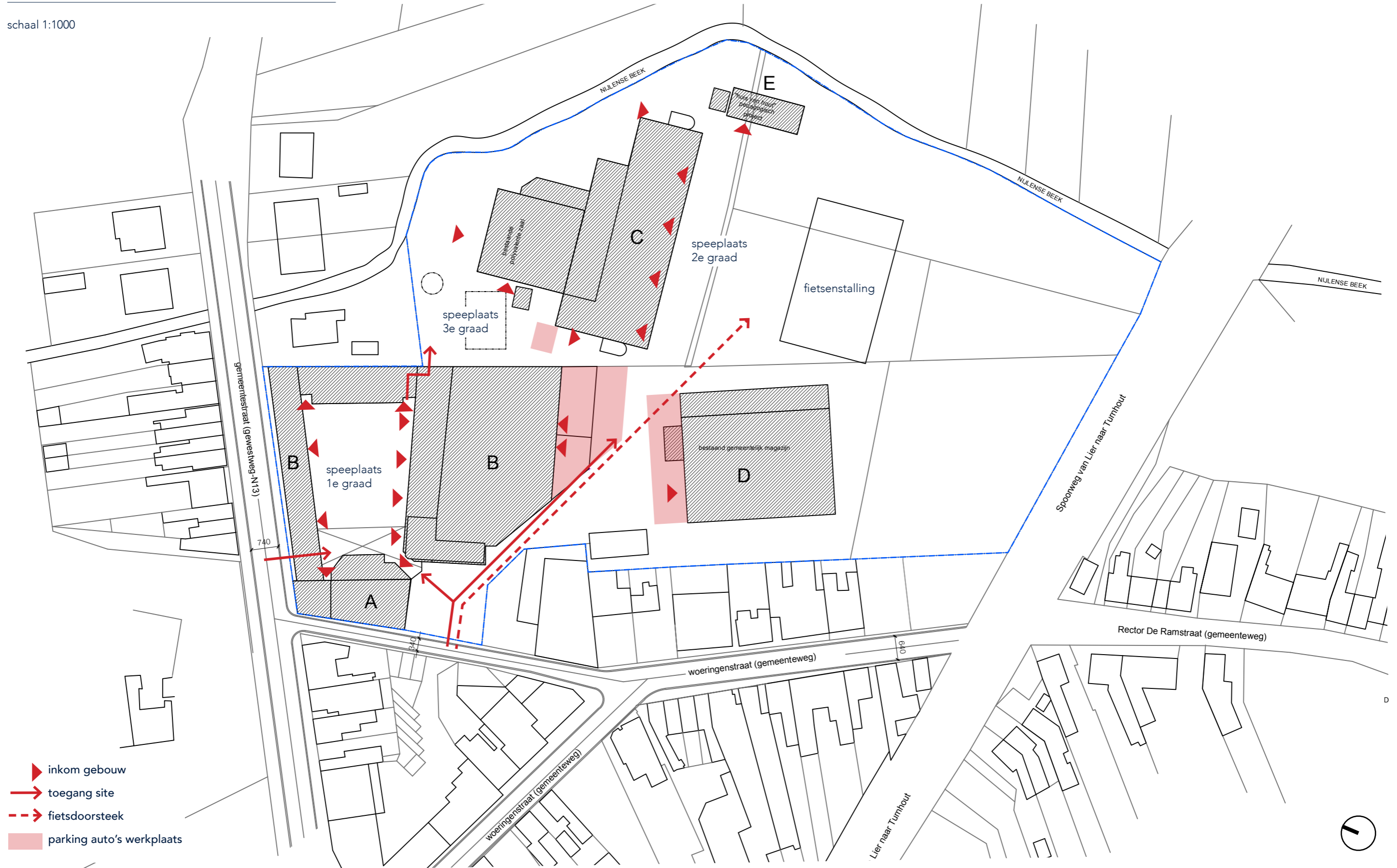
- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent
- perceelsgrens



	footprint	
gebouwen	6829m <sup>2</sup>	27%
luifels	+1000m <sup>2</sup>	4%
fietsenstalling	+1000m <sup>2</sup>	4%
bijgebouwen	+500m <sup>2</sup>	2%
onbebouwd	15671m <sup>2</sup>	63%
terrein	25000m <sup>2</sup>	100%

# Inplantingsplan circulatie en toegangen

schaal 1:1000





Eigendomstructuur

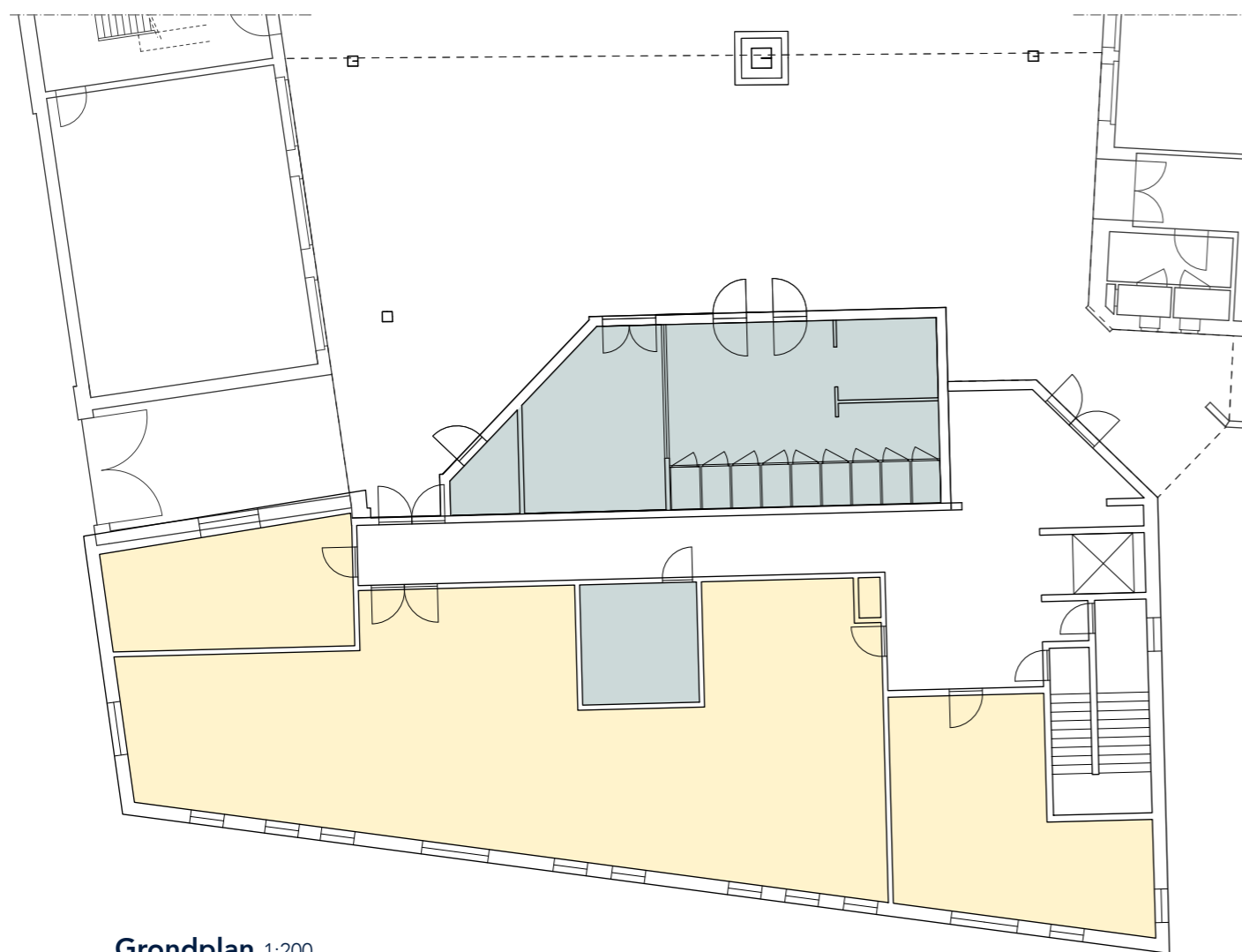


- Gemeente Of kerkfabriek
- Provincie - nijlense beek
- Privé

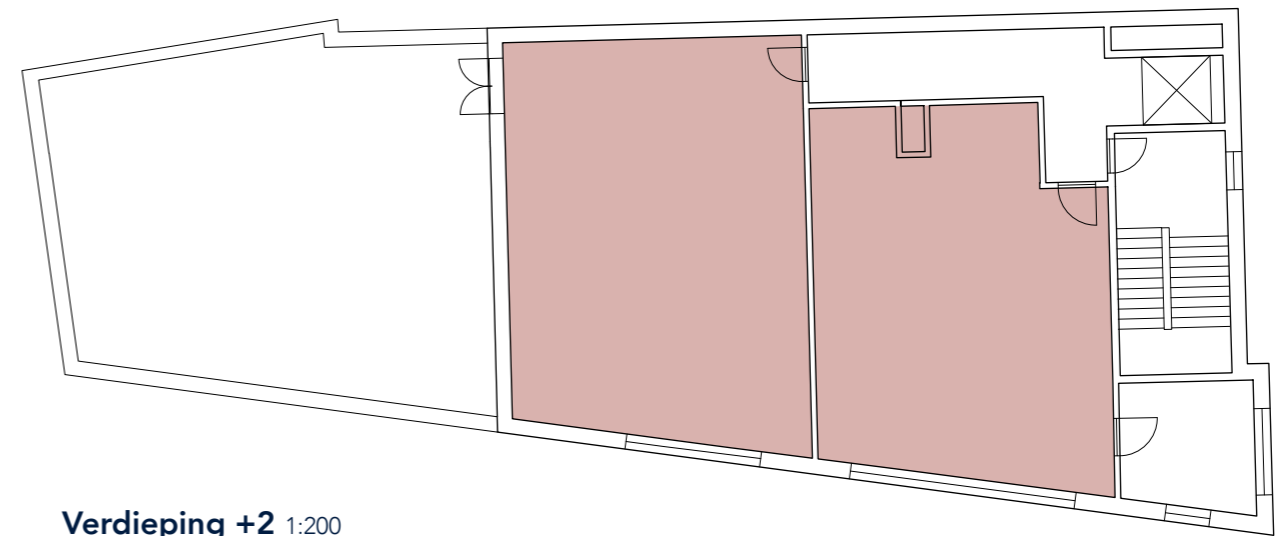
## Blok A

bouwjaar 2011

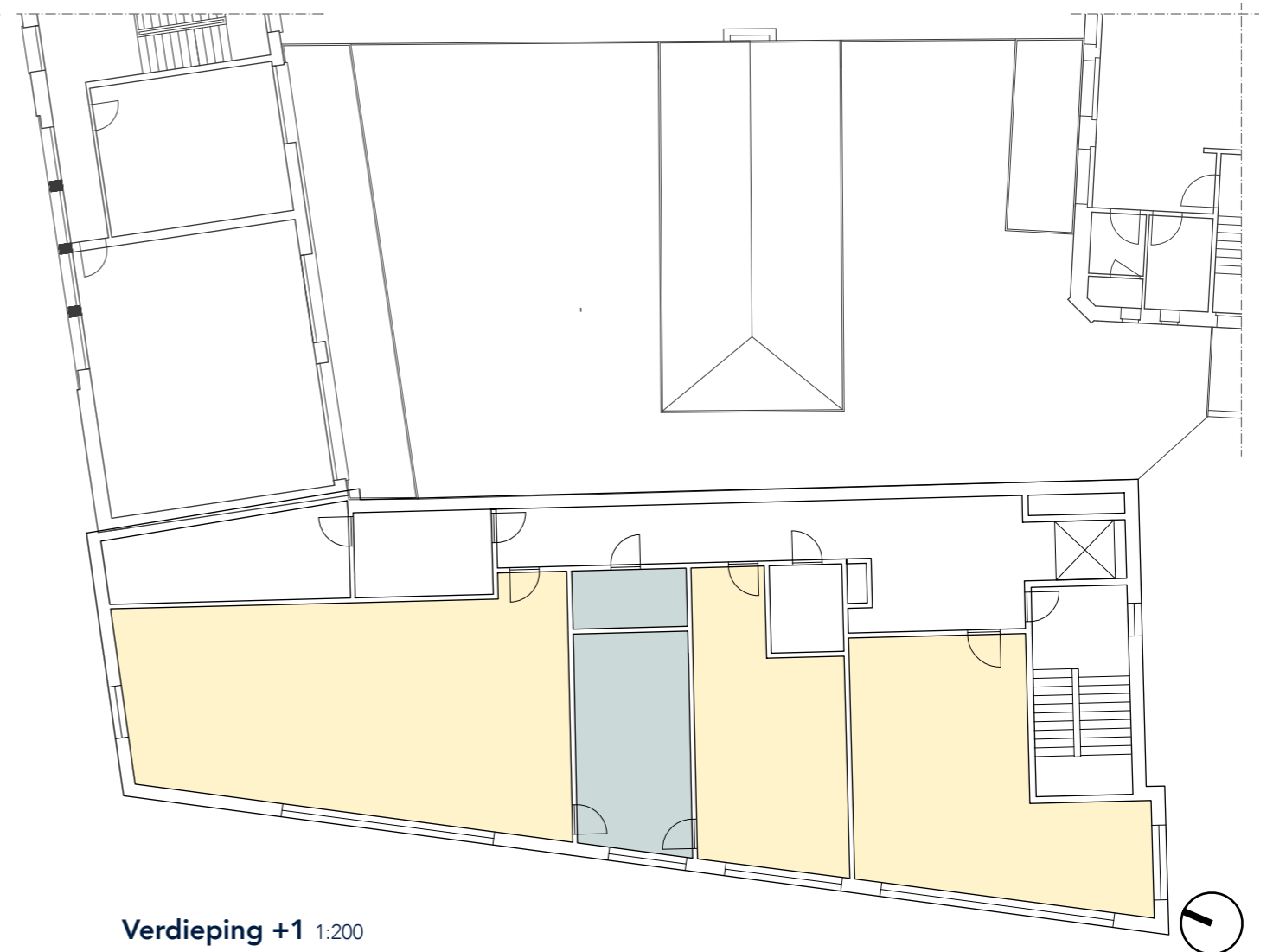
- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent



Grondplan 1:200



Verdieping +2 1:200



Verdieping +1 1:200

## Blok B

bouwjaar: voor 1964 & 1984



Grondplan 1:500



Verdieping +1 1:500



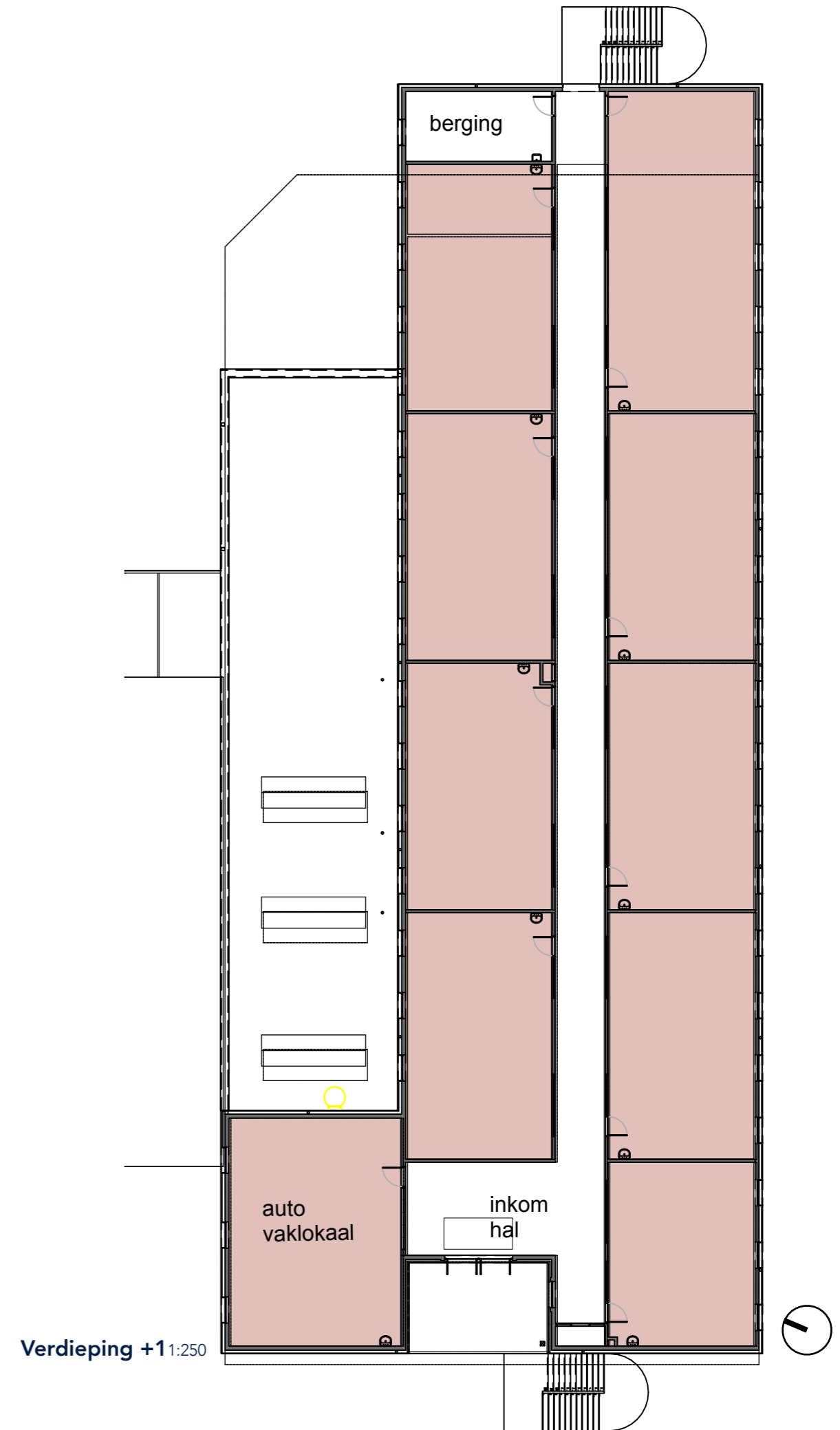
# Blok C

bouwjaar: 1997 & 2007



Grondplan 1:250

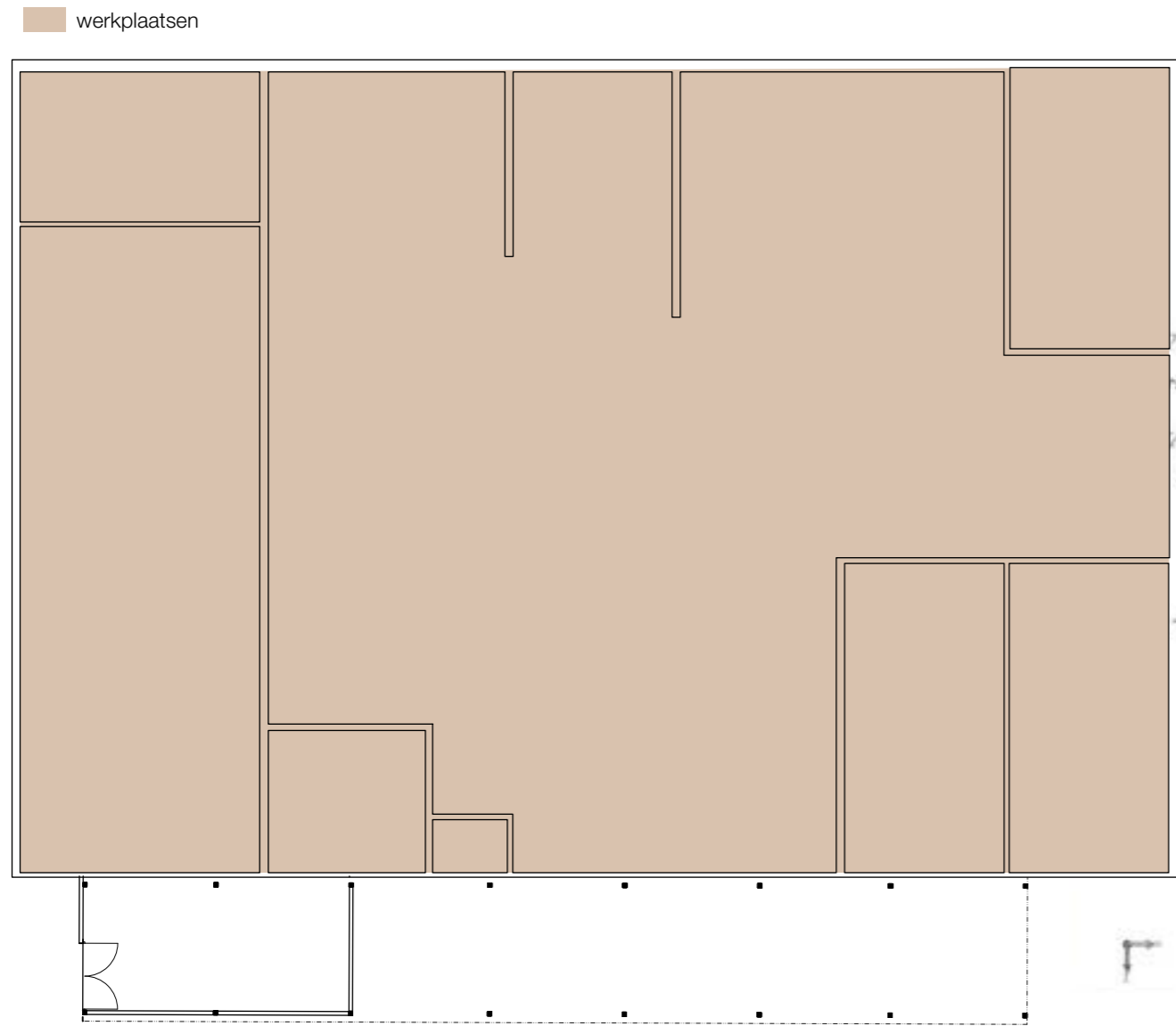
- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent



Verdieping +1 1:250

# Blok D

bouwjaar: ?



Grondplan 1:200



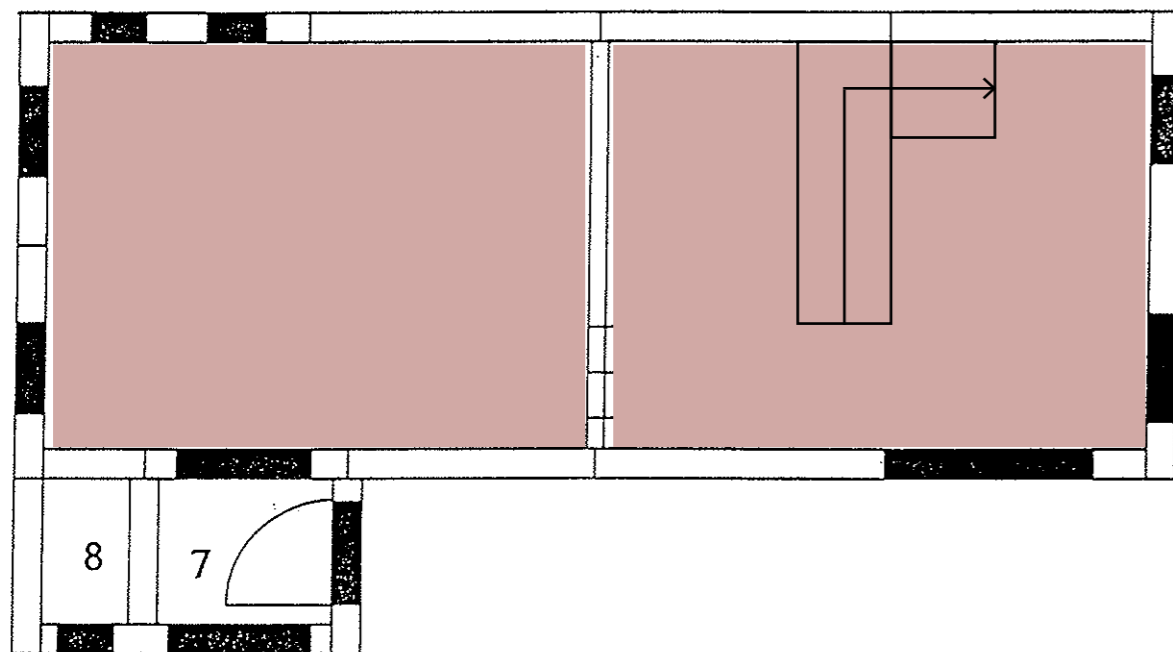
Schema 1:200



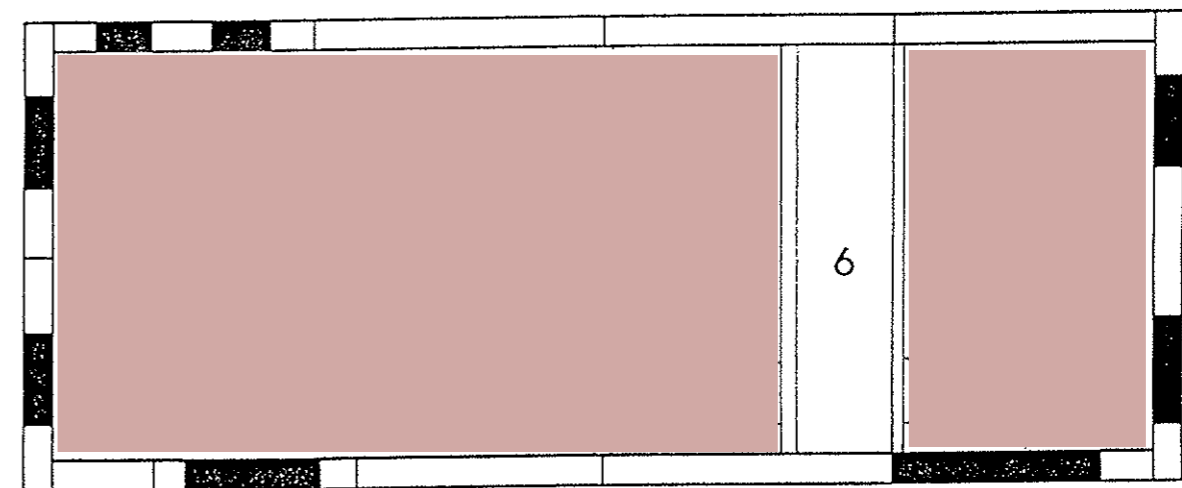
# Blok E

bouwjaar: 2003

- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent



Grondplan 1:100



Verdieping +1 1:100



### 03. Bouwfysische analyse

In december 2016 werd voor het githo een asbestinventarisatie uitgevoerd door het OCB (onafhankelijk controle bureau v.z.w.) in opdracht van de gemeente. Het uittreksel hiernaast bevat het besluit uit het verslag van de asbestinventarisatie. Meer details kunnen geraadpleegd worden in het verslag.

In maart 2020 werd een inspectierapport opgemaakt van het githo door Notermans bvba. Hieronder volgt een olijsting van de slechtst scorende gebouwonderdelen per schoolgebouw en hun gebreken. Hoe hoger de score hoe slechter de conditie. De hieronder vermelde onderdelen hebben allen conditie 5, de hoogste score, tenzij anders vermeld. Meer details kunnen geraadpleegd worden in het rapport.

Blok B1 (incl. werkplaatsen) - bouwjaar 1984 - BVO 2461m<sup>2</sup>

- vloerrooster staal, zuidgevel, corrosie dragende onderdelen
- gevelbekleding schilderwerk, westgevel, afbladderen
- gevelbekleding hout, westgevel, houtrot en doorslaand vocht
- circulatiepomp warmtedistributie, stookplaats blok AB, loszittende beschadigde pompisolatie

Blok B2 (voorbouw Gemeentestraat) - bouwjaar 1970 - BVO 1080m<sup>2</sup>

- skeletdeel schilderwerk staal, zuidgevel, afbladderen
- hang-/sluitwerk voor ramen en deuren, zuidgevel, glansverlies
- schrijnwerk deuren, noordgevel, glansverlies
- schrijnwerk ramen, zuidgevel, glansverlies
- rolluik handbediend, zuidgevel, druk- en/of bedieningsknoppen functioneren niet meer door slijtage, conditie 6
- kozijnen binnenramen, traphal, gebreken aan kitwerk tbv beglazingen en panelen en afbladderen
- kozijnen binnenramen, klassen en CLB op 0 en +1, gebreken aan kitwerk tbv beglazingen en panelen en afbladderen
- stalen balustrade, zuidgevel, corrosie en glansverlies
- wandbekleding venstertabletten, traphal, + 1 en klassen 0, afbladderen

Blok C - bouwjaar 2008 - BVO 2984m<sup>2</sup>

- Circulatiepomp warmtedistributie, veranda, loszittende en/of beschadigde pompisolatie

Blok C (refter) - BVO 560m<sup>2</sup>

- Waterslagen voegwerk raam/deurdorpels, westgevel, onvoldoende body voegwerk
- Circulatiepomp warmtedistributie, polyvalente zaal, loszittende en/of beschadigde pompisolatie
- Noodverlichtingarmatuur decentraal, polyvalente zaal, oud, defecte accuset

Blok D - BVO 2699m<sup>2</sup>

/

Foto nr.	Staal nr.	Gebouw	Verdieping	Lokaal	Object	Analyse
1	1	ACV-blok	1	nr.33	Buitenplaat onder raam voorgevel	bevat asbest
2	2	ACV-blok	1	nr.34	Vensterbanken binnen	bevat asbest
3	3	Container	0	W111	Bovengebouw binnen- en buitenmuur (witte platen)	bevat asbest
4	47	Container	0	W111	Onderbouw (zwarte platen)	bevat asbest
5	5	Werkplaats	0	W112	Voorkant (binnen- en buitenmuur)	bevat asbest
6	6	Hoofdgebouw links	0	8.0	Vensterbank binnen	bevat asbest
7	7	Hoofdgebouw links	1	zolder	Schaliedak	bevat asbest
8	/	Hoofdgebouw	0	109.1	plaat onderaan deur	bevat asbest
9	/	Hoofdgebouw	1	buiten	rookafvoerbuis	bevat asbest
10	/	Hoofdgebouw	0	W109	platen onderaan deuren binnenkant	bevat asbest

Uittreksel asbestinventaris githo

## 04. Planologische context

De site van het githo is opgenomen in het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Kern Nijlen'. Het is gelegen in de zone voor kernondersteunende activiteiten en valt onder artikel 2.8 handelskernondersteuning en 3.5 gemeenschappelijke aspecten.

**LEGENDE BESTEMMINGSPLAN**

- grens plangebied RUP
- waardevolle bouwwerken
- goedgekeurde rooilijnen
- bijzondere poortprojecten (indicatieve aanduiding)

**artikel 0 afbakeningslijn woonkern Nijlen**

- afbakeningslijn woonkern Nijlen

**artikel 1 zone voor wonen**

- artikel 1.1 groen lappendeken
- artikel 1.2 (Uit.) uitloper Bouwelse steenweg in overdruk op groene lappendeken
- artikel 1.3 woonwijken
- artikel 1.4 (Sub.) winkelstraten subkern in overdruk op woonwijken
- artikel 1.5 (Nij.) vallei Nijlense beek in overdruk op woonwijken
- artikel 1.6 dorpskern
- artikel 1.7 (Dor.) uitlopers dorpskern in overdruk op dorpskern
- artikel 1.8 (Han.) uitlopers handelskern in overdruk op dorpskern
- artikel 1.9 handelskern
- artikel 1.10 (Won.) woningen op gelijkvloers in overdruk op handelskern
- artikel 1.11 (Bou.) Bouwelse steenweg in overdruk op handelskern

**artikel 2 zone voor kernondersteunende activiteiten**

- artikel 2.1 Markt
- artikel 2.2 spoorlijnparkeering en plein
- artikel 2.3 Sint-Wilibrorduskerk
- artikel 2.4 kerkhof
- artikel 2.5 pastorie
- artikel 2.6 station
- artikel 2.7 openbare parking Doelstraat
- artikel 2.8 handelskernondersteuning
- artikel 2.9 subkernondersteuning
- artikel 2.10 openbare zone Nijlense Beek

**artikel 3 kernondersteunend groen en recreatie**

- artikel 3.1 kernondersteunend park Nijlense beek
- artikel 3.2 overstromingsgebied Nijlense Beek
- artikel 3.3 sportpark Nijlense Beek
- artikel 3.4 zwembad
- artikel 3.5 gemeenschappelijke aspecten
- artikel 3.6 jeugdherberg Achterbiest

**artikel 4 ontsluiting**

- artikel 4.1 doortocht dorpskern en Bouwelsesteenweg
- artikel 4.2 winkelstraat
- artikel 4.3 doorsteken voor fietsers en voetgangers
- artikel 4.4 ontsluiting te ontwikkelen zone voor wonen
- artikel 4.5 ontsluiting de Biest

**artikel 5 projectzone**

- artikel 5.1 projectzone August Hermansplein
- artikel 5.2 projectzone Kapellebaan

**artikel 6 bestemmingen buiten de kern**

- artikel 6.1 gebied voor dag- en verblifsrecreatie
- artikel 6.2 agrarisch gebied
- artikel 6.3 groengebied
- artikel 6.4 bosgebied
- artikel 6.5 parkgebied
- artikel 6.6 bufferzone

**LEGENDE ONDERLIGGEND GRONDPLAN**

- perceelsgrens
- bouwing
- fietsverbinding

PROVINCIE ANTWERPEN  
ARRONDISSEMENT MECHELEN  
GEMEENTE NIJLEN

**Ruimtelijk Uitvoeringsplan**  
**RUP kern Nijlen**  
**deelplan 1**

**VERORDENEND GRAFISCH PLAN**

Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

**IOK**  
Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen

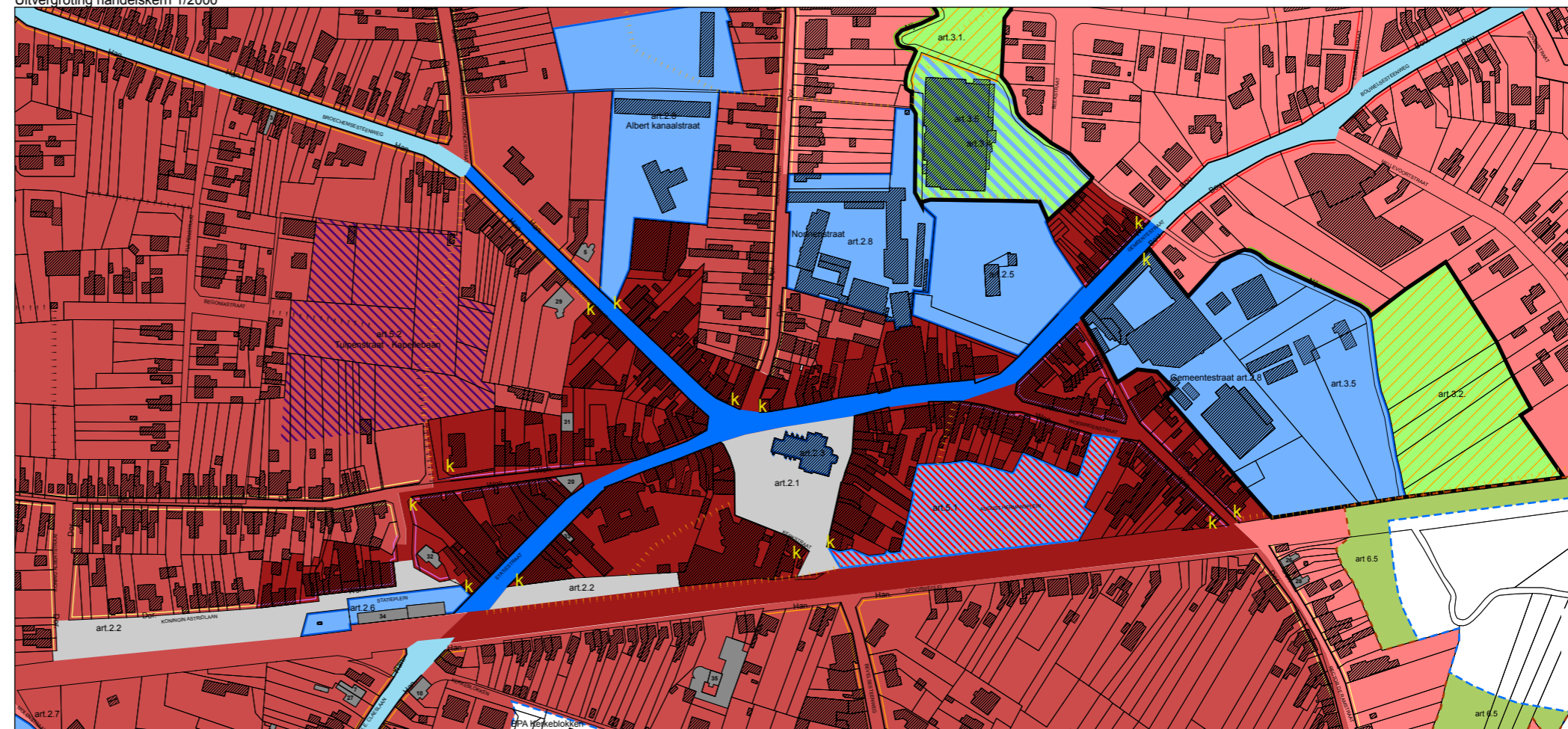
DE VERANTWOORDELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE

S. Sneyers,  
Ruimtelijke Planner

ref. stedenbouw	
datum	20 mei 2009
schaal	1:5.000
bladmaat	1/2
plotegegevens	
getekend	RD

bestandslocatie	datum	wijzigingen
	14-06-07	opmaak plan plenaire vergadering
	29-10-07	aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering
	12-11-07	aanpassingen o.b.v. ambtelijk overleg
	21-02-08	aanpassingen o.b.v. ambtelijk overleg
	25-03-08	opmaak plan 2e plenaire vergadering
	18-06-08	opmaak ontwerp plan
	01-07-08	aanpassingen n.a.v. voorlopige vaststelling

Uitvergroting handelskern 1/2000





Artikel 2.8. gaat over gebouwen met als hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen (inclusief onderwijs en kinderopvang). Hier volgen de belangrijkste voorschriften met betrekking tot het masterplan.

### grondoppervlakte

Voor de site van het githo in de Gemeentestraat mag er maximaal 70% van de zone in gebruik zijn voor gebouwen, constructies en bestrating en 50% voor enkel gebouwen en constructies.

### plaatsing gebouwen

Het is mogelijk om tegen de perceelsgrens te bouwen indien de hoogte beperkt is tot 3m en een plat dak wordt voorzien. Ten opzichte van een doorsteek wordt een minimale afstand voorzien gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 3m.


### afmeting gebouwen

Een dakhelling is 45° of kleiner. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 9m en de de maximale bouwhoogte bedraagt 13,5m.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften																																																												
Art. 2.8.	<b>artikel 2.8 Handelskernondersteuning</b>																																																												
<b>Bestemming</b> Voor beoordeling van het hinderlijke karakter van bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de algemene bepalingen  Niet toegelaten zijn onder meer: diensten, kantoren, vrije beroepen, hotel,....	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Specifieke voorwaarden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Hoofdfunctie</b></td> <td>gemeenschapsvoorzieningen (inclusief onderwijs en kinderopvang)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>nevenfunctie</b></td> <td>eengezinswoning</td> <td>Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ambacht</td> <td>Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies</td> </tr> <tr> <td></td> <td>kleinhandel</td> <td>Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies</td> </tr> <tr> <td></td> <td>restaurant en café</td> <td>Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies</td> </tr> </tbody> </table>					Specifieke voorwaarden	<b>Hoofdfunctie</b>	gemeenschapsvoorzieningen (inclusief onderwijs en kinderopvang)		<b>nevenfunctie</b>	eengezinswoning	Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies		ambacht	Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies		kleinhandel	Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies		restaurant en café	Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies																																								
		Specifieke voorwaarden																																																											
<b>Hoofdfunctie</b>	gemeenschapsvoorzieningen (inclusief onderwijs en kinderopvang)																																																												
<b>nevenfunctie</b>	eengezinswoning	Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies																																																											
	ambacht	Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies																																																											
	kleinhandel	Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies																																																											
	restaurant en café	Volgens algemene bepalingen voor nevenfuncties bij kernondersteunende functies																																																											
<b>Inrichting</b> In de zone aan de gemeentestraat is een kleinere bebouwingsgraad gewenst wegens het open karakter van de Nijlense Beekvallei.	<p><b>Maximale grondoppervlakte van constructies</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Max. grondoppervlakte voor gebouwen, constructies en bestratingen</th> <th>Max. deel van de grondoppervlakte voor gebouwen en constructies</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gemeentestraat</td> <td>Max. 70% van de zone</td> <td>Max. 50% van de zone</td> </tr> <tr> <td>Nonnenstraat</td> <td>Max. 90% van de zone</td> <td>Max. 50% van de zone</td> </tr> <tr> <td>Albert kanaalstraat</td> <td>Max. 90% van de zone</td> <td>Max. 50% van de zone</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Plaatsing van gebouwen</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Afstand rooilijnen tot</th> <th>Afstand tot perceelsgrenzen zonder rooilijnen</th> <th>Afstand tot doorsteek</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gemeentestraat</td> <td>Geen minimum</td> <td>Tegen perceelsgrens of op min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m</td> <td>Min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m</td> </tr> <tr> <td>Nonnenstraat</td> <td>Min. 6 m</td> <td>Tegen perceelsgrens of op min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m</td> <td>Min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m</td> </tr> <tr> <td>Albert kanaalstraat</td> <td>Min. 6m</td> <td>Tegen perceelsgrens of op min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m</td> <td>Min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Afmetingen van gebouwen</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dakvorm</th> <th>kroonlijsthoogte</th> <th>bouwhoogte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>helling <math>\leq 45^\circ</math> - Tegen perceelsgrens: plat dak</td> <td>Max. 9 m - Tegen perceelsgrens: Max. 3m -</td> <td>Max. 13,5 m - Tegen perceelsgrens: Max. 3m</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Plaatsing van volgende constructies</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>plaatsing</th> <th>afmetingen</th> <th>Specifieke voorwaarden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Speeltoestellen en straatmeubilair</td> <td>Vrije plaatsing</td> <td>Vrije afmetingen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parkeerplaatsen</td> <td>Min. 2m van perceelsgrenzen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Speelplaats, terras, tuinpad, oprit</td> <td>Min. 5m van kruin Beek</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verhard sportveld, zwembad</td> <td>Min. 5m van kruin Nijlense Beek en perceelsgrenzen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Erfscheidings en afsluiting</td> <td>Tegen perceelsgrenzen</td> <td>2 m hoog</td> <td>Tegen private tuinen een bakstenen muur of een groene buffer</td> </tr> </tbody> </table>			Zone	Max. grondoppervlakte voor gebouwen, constructies en bestratingen	Max. deel van de grondoppervlakte voor gebouwen en constructies	Gemeentestraat	Max. 70% van de zone	Max. 50% van de zone	Nonnenstraat	Max. 90% van de zone	Max. 50% van de zone	Albert kanaalstraat	Max. 90% van de zone	Max. 50% van de zone	Zone	Afstand rooilijnen tot	Afstand tot perceelsgrenzen zonder rooilijnen	Afstand tot doorsteek	Gemeentestraat	Geen minimum	Tegen perceelsgrens of op min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m	Min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m	Nonnenstraat	Min. 6 m	Tegen perceelsgrens of op min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m	Min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m	Albert kanaalstraat	Min. 6m	Tegen perceelsgrens of op min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m	Min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m	Dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte	helling $\leq 45^\circ$ - Tegen perceelsgrens: plat dak	Max. 9 m - Tegen perceelsgrens: Max. 3m -	Max. 13,5 m - Tegen perceelsgrens: Max. 3m		plaatsing	afmetingen	Specifieke voorwaarden	Speeltoestellen en straatmeubilair	Vrije plaatsing	Vrije afmetingen		Parkeerplaatsen	Min. 2m van perceelsgrenzen			Speelplaats, terras, tuinpad, oprit	Min. 5m van kruin Beek			Verhard sportveld, zwembad	Min. 5m van kruin Nijlense Beek en perceelsgrenzen			Erfscheidings en afsluiting	Tegen perceelsgrenzen	2 m hoog	Tegen private tuinen een bakstenen muur of een groene buffer
Zone	Max. grondoppervlakte voor gebouwen, constructies en bestratingen	Max. deel van de grondoppervlakte voor gebouwen en constructies																																																											
Gemeentestraat	Max. 70% van de zone	Max. 50% van de zone																																																											
Nonnenstraat	Max. 90% van de zone	Max. 50% van de zone																																																											
Albert kanaalstraat	Max. 90% van de zone	Max. 50% van de zone																																																											
Zone	Afstand rooilijnen tot	Afstand tot perceelsgrenzen zonder rooilijnen	Afstand tot doorsteek																																																										
Gemeentestraat	Geen minimum	Tegen perceelsgrens of op min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m	Min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m																																																										
Nonnenstraat	Min. 6 m	Tegen perceelsgrens of op min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m	Min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m																																																										
Albert kanaalstraat	Min. 6m	Tegen perceelsgrens of op min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m	Min. een afstand gelijk de hoogte van het gebouw met min. 3m																																																										
Dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte																																																											
helling $\leq 45^\circ$ - Tegen perceelsgrens: plat dak	Max. 9 m - Tegen perceelsgrens: Max. 3m -	Max. 13,5 m - Tegen perceelsgrens: Max. 3m																																																											
	plaatsing	afmetingen	Specifieke voorwaarden																																																										
Speeltoestellen en straatmeubilair	Vrije plaatsing	Vrije afmetingen																																																											
Parkeerplaatsen	Min. 2m van perceelsgrenzen																																																												
Speelplaats, terras, tuinpad, oprit	Min. 5m van kruin Beek																																																												
Verhard sportveld, zwembad	Min. 5m van kruin Nijlense Beek en perceelsgrenzen																																																												
Erfscheidings en afsluiting	Tegen perceelsgrenzen	2 m hoog	Tegen private tuinen een bakstenen muur of een groene buffer																																																										
Om onbruikbare restruimte rond de gebouwen te voorkomen, wordt het mogelijk om tot tegen de perceelsgrens te bouwen indien de hoogte wordt beperkt tot 3m en een plat dak voorzien.																																																													
Binnen volgende afstand van de vrije rand (= 1,5 meter vanaf de buitenste rail of ingraving van de talud) van de spoorweg:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen een zone van 6 meter geen bomenaanplant</li> <li>Binnen een zone van 20 meter geen opstapeling van brandbare stoffen zoals ook houten tuinhuisjes of houten afsluitingen.</li> </ul>																																																												

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften	
	<b>Plaatsing van onverharde aanplantingen</b>	
	<b>Functie</b>	<b>Specifieke voorwaarden</b>
	Groene buffer	Tegen zone voor wonen en verzorgende functies moet er een groen scherm (haag, bomenrij) worden aangeplant als visuele buffer met een minimale hoogte van 2 m en een minimale breedte van 1 m of een bakstenen erfscheidings
	beekbuffer	Waar de zone grenst aan de Nijlense Beek dient een bouwvrije ruimingsstrook worden voorzien volgens de geldende wetgeving. Enkel infrastructuurwerkzaamheden voor onderhoud van de beek en de oevervegetatie is toegelaten.
	<b>Ontsluiting</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>zone handelskernondersteuning Nonnenstraat: een ontsluiting voor fietsers en voetgangers naar het park van de Nijlense Beek</li> <li>zone handelskernondersteuning Gemeentestraat: een doorsteek voor fietsers en voetgangers moet worden ingericht van de handelskern tot de Hellevoortstraat</li> <li>zone handelskernondersteuning Albert kanaalstraat: een doorgang van de doorsteek voor fietsers en voetgangers tussen de Nonnenstraat, de gebroeders van Raemdonckstraat en het Mussenpad</li> </ul>	
	<b>Afwijkingsbepaling aangaande bestaande constructies</b>	
	Aan constructies die hoofdzakelijk vergund zijn, zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegelaten. Een uitbreiding van een hoofdzakelijk vergund gebouw is enkel toegelaten onder de voorwaarde dat de uitbreiding in de zone ligt waarbinnen, volgens onderhavige RUP, het gebouw opgericht mag worden en de uitbreiding zowel het voorziene bouwprofiel als het bouwvolume niet overschrijdt. Bij overmacht of herbouw moeten de voorschriften van het onderhavige RUP gevolgd worden.	

Artikel 3.5. gaat over de **waterhuishouding** op de site. Elk project dient een bijdrage te leveren aan het behoud en de versterking van het valleikarakter, het waterbeheer en de natuur- en landschapswaarden. De nodige maatregelen in functie van het maximaal behoud van het waterbergend vermogen dienen genomen te worden. De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht gescheiden. Hemelwater dient gebufferd te worden na hergebruik en infiltratie. Het lozingsdebiet bedraagt maximaal 5 l/s/ha.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Alle verkavelingsvoorschriften van de niet vervallen verkavelingen van vóór de inwerkingtreding van onderhavig RUP zijn opgeheven.</p> <p>Een nuttig instrument voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag is het toevoegen van een inrichtingsstudie die het project kadert in een ruimer geheel en aangeeft op welke manier het project garanties biedt voor kwaliteitsvolle invulling van de artikelen 2.5, 2.8, 2.10, 3.1 t.e.m. 3.4.</p> <p>Deze studie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en de omgeving en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie dient alleszins beschouwd als een informatief document voor de overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Ze wordt meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.</p>	<p><b>artikel 3.5 Gemeenschappelijke aspecten voor de gebieden genoemd in artikelen 2.5, 2.8, 2.10 en 3.1 t.e.m. 3.4</b></p> <p><u>Afstemming op inrichting in een groter geheel</u></p> <p>Elke aanvraag voor verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van een motivering, die aangeeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate dat het project een bijdrage levert tot behoud en versterking van het valleikarakter, het integraal waterbeheer en de aanwezige natuur- en landschapswaarden.</li> <li>- De mate dat het project garanties biedt voor voldoende afstemming voor een kwaliteitsvolle inrichting van het geheel waarop dit artikel betrekking heeft</li> <li>- De mate waarin garanties geboden worden voor het watersysteem.</li> </ul> <p>Aanvragen die onvoldoende garanties bieden op deze terreinen kunnen worden geweigerd of aanleiding geven tot het opleggen van bijkomende voorwaarden.</p> <p><u>Voorschriften integraal waterbeheer</u></p> <p>Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in artikelen 2.3, 2.5, 2.7 en de artikelen 3.1 tot en met 3.4 dienen de nodige maatregelen genomen te worden in functie van het maximaal behoud van het waterbergend vermogen van de vallei en het functioneren van het watersysteem/</p> <p>Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel. Enkel bij gevaar voor verontreiniging van dit water, dient het apart opgevangen en afgevoerd te worden naar de riolering</p> <p>Hemelwater dient gebufferd, al dan na hergebruik en/of infiltratie, alvorens het geloosd kan worden op oppervlaktewater of openbare RWA. Onverminderd de bepalingen van de sectorale wetgeving ter zake bedraagt het maximaal lozingsdebiet voor individuele bedrijven 5 l/s/ha (terugkeerperiode van 2 jaar).</p> <p>In het vergunningsdossier duidelijk aangegeven welke maatregelen inzake hergebruik, buffering en/of infiltratie genomen worden om deze doelstelling te bereiken. Mogelijkheden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groendak, indien nodig aangevuld met voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken</li> <li>- Een voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken of een voldoende gedimensioneerd bufferbekken dat periodiek wordt geledigd (bij voorkeur voorafgegaan door een hemelwaterput voor hergebruik)</li> </ul>  <p>Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.</p> <p>De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.</p>

## 05. Fotoreportage

### Blok A



De voorgevel van blok A langs de Gemeentestraat is vrij gesloten en de ingang zit eerder verstopt. Het was de bedoeling het onthaal te organiseren in blok A, maar aangezien er weinig overzicht is op deze plek, is het onthaal op de oude plek gebleven.



De lokalen in blok A zijn gelegen langs de zijgevel in de Woeringenstraat en achtergevel van blok A, maar hebben dus geen connectie met de speelplaats.



De lokalen in blok A op het gelijkvloers zijn gelegen langs een lange donkere gang die geen ramen heeft naar de speelplaats omdat het sanitair dit blokkeert.



De speelplaats kijkt uit op de gesloten gevel van blok A met de luifel waaronder het sanitair en de lockers georganiseerd zijn.



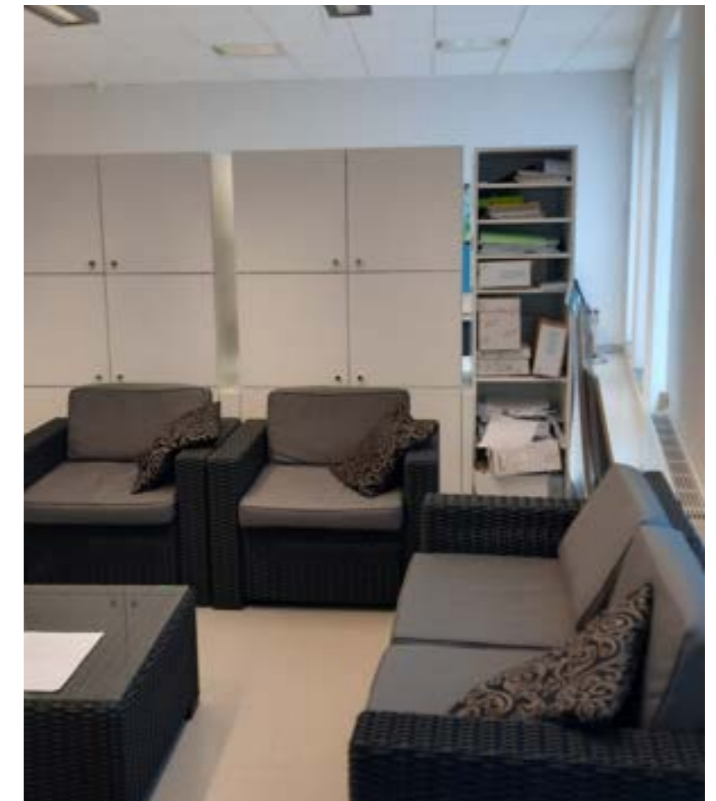
Enkele werkplekken in blok A.



De onthaalruimte langs de toegang van de school wordt als gespreksruimte gebruikt.



Deze werkplekken zijn voor ICT-coördinatoren. Ze zijn niet altijd bezet, maar hebben wel bergruimte nodig en technische werkruimte.



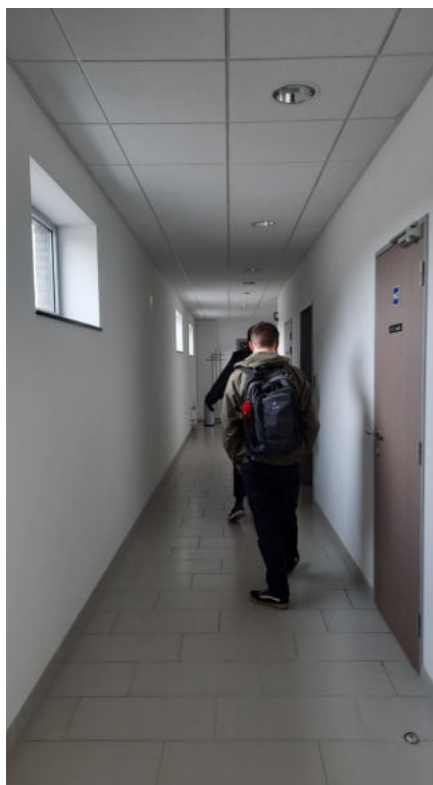
Op het gelijkvloers en de verdieping bevinden zich centraal een kitchette en het sanitair. Aanvullend werd op het gelijkvloers een zitruimte georganiseerd.



De vergaderzaal kijkt uit over de pastorie en kan ook door externe partners gebruikt worden.



Het bureau van de directeur heeft geen uitzicht op de rest van de schoolsite. De lokalen in blok A hebben soms vreemde hoeken en kantjes.



De lokalen in blok A op de verdieping zijn gelegen langs een lange gang die enkel hoge ramen heeft langs de speelplaats en er dus geen zicht op heeft. Er is verder een uitgebreid aanbod aan bergruimte.



Er bevinden zich in blok A op de verdieping een aantal ruime kantoren voor maar enkele personen.

## Blok B - Gemeentestraat



De voorgevel van blok B langs de Gemeentestraat heeft enkel op de eerste verdieping raamopeningen en is dus zeer gesloten. De gevel is niet representatief als gezicht van de school, die net open naar het dorp en uitnodigend wenst te zijn.



Aan de gevel van blok B langs de speelplaats zie je dat het historische gebouw werd uitgebreid met een verdieping voor extra klassen.



Op het gelijkvloers werd een lokaal voorzien van een mezzanine om te fungeren als studielokaal of binnenspeelplaats. Een ander lokaal dat voorzien werd van een mezzanine wordt gebruikt als STEM-lokaal.



Een labo op de verdieping van blok B, met een aangename verdiepingshoogte, lichtinval en een ruime oppervlakte.

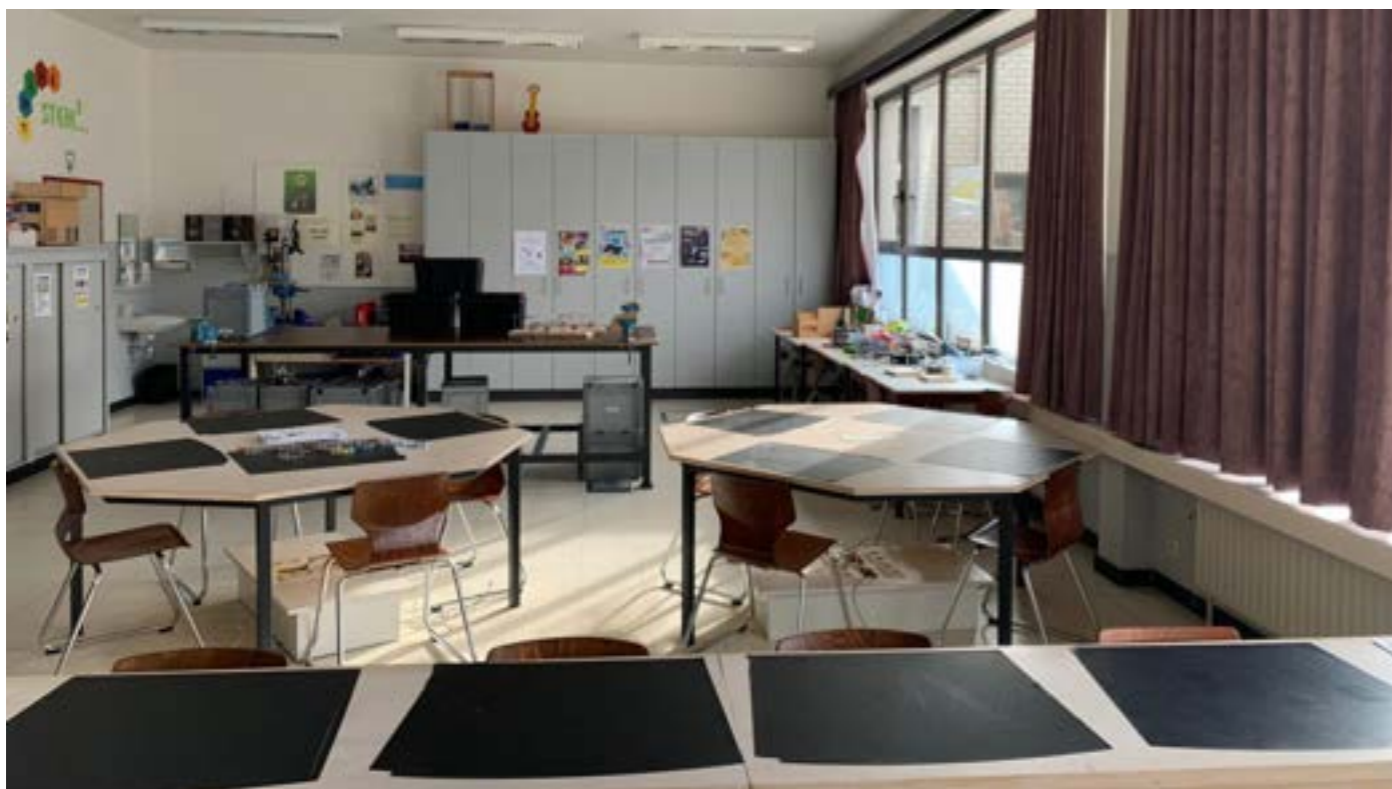
## Blok B - speel- en werkplaats



De gebouwen van blok B plooiën zich om de speelplaats van de eerste graad. Enkel het gebouw langs de Gemeentestraat heeft een verdieping.



De luifel langs de werkplaatsen vormt een overdekte toegang, maar doet tegelijkertijd zelf dienst als buitenwerkplaats.



De vier ruime klaslokalen in het lage gebouw vormen de verbinding tussen de vleugel langs de Gemeentestraat en de vleugel met de werkplaatsen.



De werkplaatsen van blok B maakten nog deel uit van de oorspronkelijke Diamantschool.



## Blok B - administratie en leraarskamer



De administratie is gelegen langs de werkplaatsen aan de ingang langs de Woeringestraat, die voor laden en lossen gebruikt wordt. Deze ingang voelt als een achterkant aan omwille van de verharding en de vele parkeerplaatsen van de burens. De gevel is niet erg aantrekkelijk.



Het leraarslokaal zou normaliter verhuist zijn naar blok A indien er voldoende connectie was met de speelplaats. Momenteel blijft ze in blok B op de verdieping.



De ruimte voor het secretariaat met enkele werkplekken op het gelijkvloers voelt krap en onaangenaam vanwege weinig natuurlijk licht en zicht. De infrastructuur is sterk verouderd. De verhuis naar blok A is niet gebeurd.



Deze kantoren zijn gelegen in een zeer nauwe ruimte. De ramen zijn te hoog voor een zicht en bieden enkel licht.



## Blok C



Blok C is het meest recente schoolgebouw en bestaat uit werkplaatsen op het gelijkvloers en ruime leslokalen op de verdieping. Het gebouw is lager gelegen dan de speelplaats die erlangs ligt. De bomen achter het gebouw op de foto lopen langs de Nijlens Beek.



De gevel, die uitgeeft op de speelplaats, is ter hoogte van de werkplaatsen op het gelijkvloers vrij gesloten. Ook hier is de uitstraling van het gebouw niet representatief als gezicht van de school.



De werkplaats elektriciteit op het gelijkvloers van blok C.



Eén van de weinige lokalen met een zicht op het groen langs de Nijlens Beek, dat verstopt ligt achter de gebouwen op de site.

## Refter



De speelplaats van de derde graad is gelegen langs de refter en werd voorzien van een vrijstaande luifel en een kiosk. Dit is één van de zeldzame plekken op de schoolsite, waar het groene karakter langs de beek voelbaar is.



De refter wordt actief gebruikt door de school en externen als multifunctionele zaal en is uitgerust met een grootkeuken, berging en sanitair.



Een deel van de refter is afsluitbaar met een flexibele wand en wordt gebruikt als leslokaal.

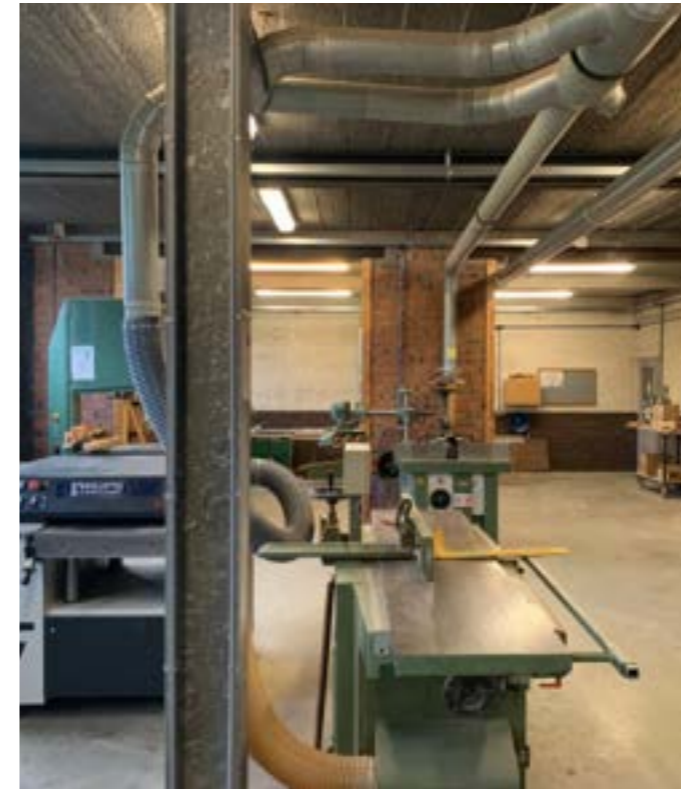


De veranda, die aan de zaal werd bijgebouwd, is uitgerust met een bar en wordt gebruikt voor recepties. Deze ruimte heeft een zeldzaam uitzicht op het groen langs de Nijlense beek.

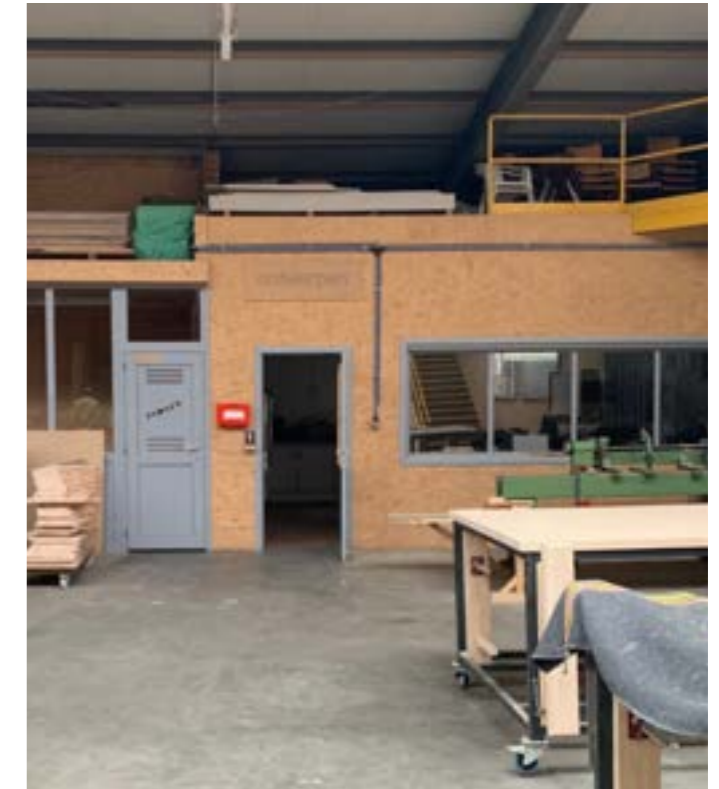
## Blok D



Blok D is de voormalige gemeentelijke werkplaats en wordt gebruikt door de school als houtwerkplaats. Ondanks de grote oppervlakte werd er nog bijgebouwd. Langs de kant van de speelplaats werd een langse luifel voorzien met stockageruimte. Langs de toegang op de kopse zijde is een bijgebouw voorzien en een beetje verder staan er nog containers.



De machines met afzuiging kregen achteraan een plaats onder de verdieping. In de hal werden ook nog kleinere ruimtes afgebakend en bijgebouwd.



De grote hal heeft een eenvoudige structuur met grote stalen portieken die voor een dubbelhoge kolomvrije ruimte zorgen. De ruimte is enkel zenitaal verlicht door een lichtstraat.



De grote hal is onderverdeeld in verschillende zones.

## Blok E



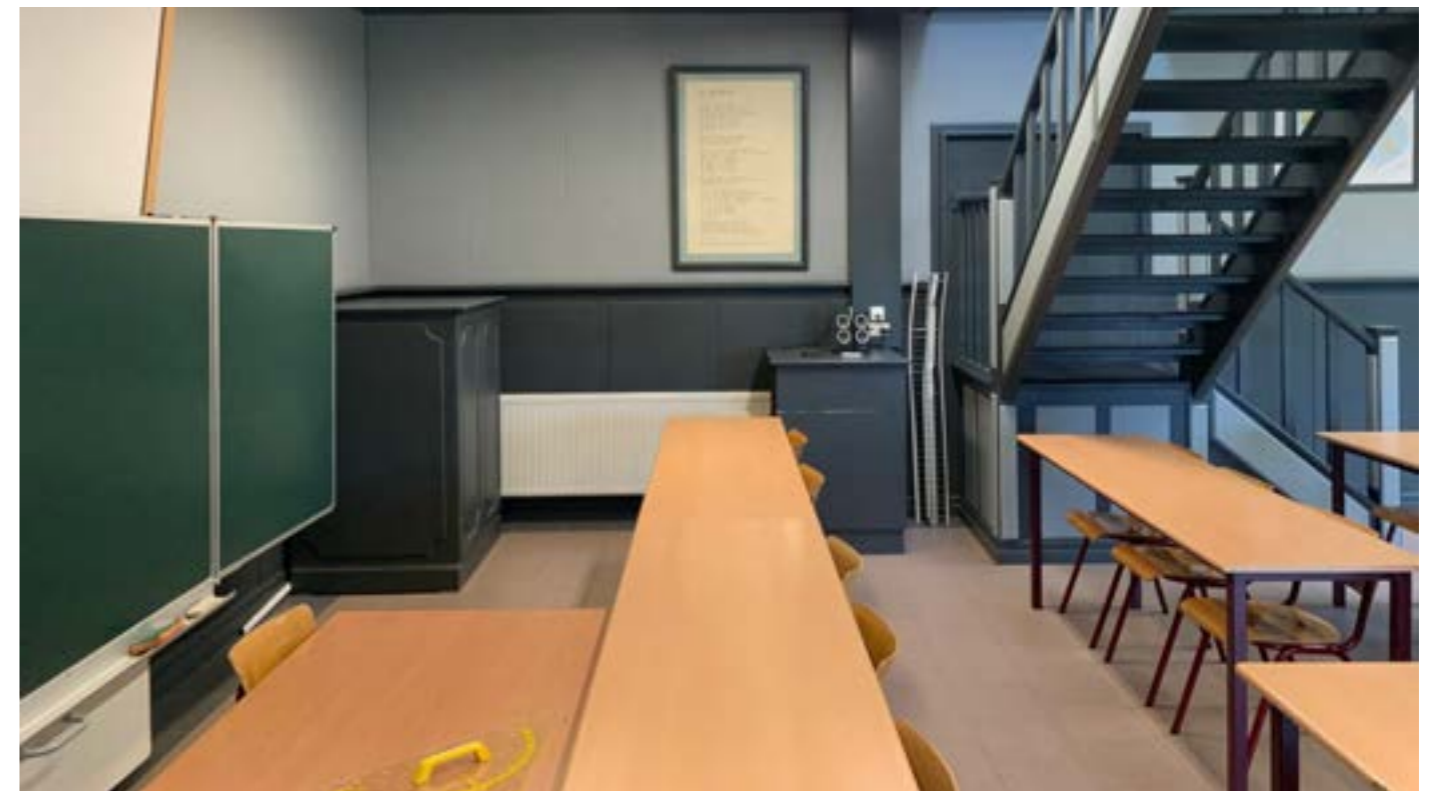
Het houten huis is een voormalig project van leerlingen van het githo. Het gebouw is gelegen vlak naast de Nijlense beek.



De zijgevel van het houten huis is voorzien van een aantal tredes om het hoogteverschil in het maaiveld op te vangen. Tegelijkertijd wordt deze plek gebruikt als buitenklas. Er is dus ook een luifel voorzien en een aantal bijgebouwen bergen technieken of tuingereedschap.



Het gebouw bestaat uit 4 klassen waaronder een computerklas.



Het gebouw is niet voorzien van aparte circulatie dus twee van de vier klassen worden belast met een trap.

## SWOT - analyse



Sterkte  
Praktijkrichtingen - Hands on mentaliteit



Kans  
Beperkte groenruimte - Nijlense beek



Zwakte  
Kwaliteit gebouwenpatrimonium



Bedreiging  
Minerale buitenruimte - wagenpark

## School vs. dorp



De gevel van de school aan de Gemeentestraat is gesloten en niet representatief of uitnodigend als gezicht van de school in het dorp.



De ingang langs de Woeringenstraat wordt gebruikt als laad- en loszone, maar is ook de toegang voor fietsers en wagens. Het is geen duidelijke, noch aantrekkelijke of representatieve toegang. Om de looplijnen aan te geven werd er een zebra pad geschilderd.



Blok D is gelegen op een afstand van de grens tussen de schoolsite en de woningen in de Woeringenstraat. De zijtuinstrook tussen de lange gevel van Blok D en de perceelsgrens is een restruimte en wordt enkel gebruikt als buffer.



De meest aantrekkelijke rand van de schoolsite, nl. de loop van de Nijlense beek, zit verstopt achter blok C, de refter en blok E.

## 06. Historische context

Githo nijlen is een school met een rijk verleden. Uit de tijdlijn blijkt de enorme evolutie die de school heeft doorgemaakt sinds de oprichting in 1964. Van een diamantschooltje met 170 leerlingen is githo nijlen uitgegroeid tot een school die hoogtechnologische richtingen aanbiedt aan meer dan 500 leerlingen.

In de loop van het schooljaar 1988-1989 werd de naam van de school aangepast. Het Gemeentelijk Instituut voor Technisch Onderwijs (GITO) werd omgevormd tot Gemeentelijk Instituut voor Technisch en Handelonderwijs (githo). Op die manier wilde de school aan de buitenwereld beter bekend maken dat ze ondertussen ook over een handelsafdeling beschikte.

Sinds het opstarten van het Algemeen Secundair Onderwijs (ASO) tijdens het schooljaar 2016-2017 is de schoolbenaming echter opnieuw achterhaald. De verkorte benaming githo is ondertussen evenwel een gevestigde waarde in de regio en ver daarbuiten. Vandaar dat men als nieuwe schoolnaam bewust koos voor de letterwoorden "githo nijlen".

- [website githo nijlen](#)



Historische foto - oorsponkelijke vleugel zonder uitbreiding aan Bouwelsesteenweg vanuit speelplaats bekeken



foto bestaande toestand - vleugel met uitbreiding aan Bouwelsesteenweg vanuit speelplaats bekeken



Bouwelsesteenweg vroeger en nu

Bouwelsesteenweg vroeger en nu  
72



Voor de oprichting van de school zien we op de Ferrariskaart dat het terrein is opgedeeld door bomenrijen in vier gelijke velden. Wellicht werden enkel de twee velden het verst van de beek ingekleurd als landbouwvelden om de twee andere velden te kunnen aanspreken voor waterberging in de beekvallei.

De belangrijkste data uit de tijdlijn voor de ruimtelijke groei van de school:

- 1964: oprichting Diamantschool
- 1984: bouw blok B
- 1988: GITO wordt githo
- 1997: inhuldiging polyvalente zaal
- 2003: inhuldiging huis van hout
- 2009: inhuldiging blok C
- 2012: inhuldiging blok A
- 2016: start uitbouw ASO
- 2018: inhuldiging blok D

Na de oprichting van de Diamantschool en aanbouw van blok B zien we een nagenoeg ongeremde en ongebreidelde uitbreiding van de school in de beekvallei.



Ferraris (1771-1778)



Luchtfoto (1971)



Luchtfoto (1979-1990)



Luchtfoto (2005-2007)



Luchtfoto (2008-2011)



Luchtfoto (2021)

## Pedagogisch project

Het pedagogisch project of de missie van de school bleef al die jaren echter ongewijzigd. Al meer dan 50 jaar houdt githo nijlen vast aan dezelfde basisprincipes:

- studierichtingen aanbieden die maatschappelijk relevant zijn
- een gestructureerd schoolklimaat creëren waar leren mogelijk is met alle leerlingen, leerkrachten en medewerkers samenleven: het WIJ-gevoel
- het ontwikkelen van de sociale vaardigheden van onze leerlingen

- nauwe verbondenheid met lokale gemeenschap en bedrijfswereld

Het schoolbestuur van githo nijlen onderschrijft het "Gemeenschappelijk pedagogisch project van het officieel gesubsidieerd onderwijs stedelijke, gemeentelijke schoolbesturen en Vlaamse Gemeenschapscommissie Brussel".

Waar githo nijlen in het prille begin als diamantschool tegemoet kwam aan de noden van de toenmalige arbeidsmarkt is de huidige focus op wetenschap, technologie, techniek, moderne talen en ondernemen een duidelijk antwoord op de actuele vraag van de arbeidsmarkt. Dit is dan ook de maatschappelijke rol die githo nijlen op zich wil nemen.

- website githo nijlen

1e graad		1e leerjaar A															
		Op ontdekking in het eerste jaar															
1		STEM - Wetenschappen & Moderne Talen 1WM		STEM - Wetenschappen & Technologie 1WT		STEM - Technieken & Ondernemen 1TO		Ondernemen & Moderne Talen 1OM									
2		2e leerjaar A															
		STEM - Moderne Talen & Wetenschappen 2MW		STEM - Technologische Wetenschappen 2TW		STEM - Technieken 2ST		Economie & Organisatie 2EO									
2e graad		Doorstroom (D)				Dubbele finaliteit (D/A)											
		3NW Natuurwetenschappen STEM 4NW		3BW Biotechnologische STEM-Wetenschappen 4BW		3TW Technologische Wetenschappen 4TW		3EM Elektro- mechanische Technieken 4EM		3ET Elektro- technieken 4ET		3BO Bedrijf & Organisatie + CTA* 4BO					
3e graad		5MW Moderne Talen - Wetenschappen 6MW <small>Onder voorbehoud goedkeuring Vlaamse Overheid</small>		5WW Wetenschappen - Wiskunde 6WW		5BW Biotechnologische & Chemische STEM-Wetenschappen 6BW		5TW Technologische Wetenschappen & Engineering 6TW		5MC Mechatronica 6MC		5AT Auto- technieken 6AT		5ET Elektro- technieken 6ET		5CO Commerciële Organisatie + CTA* 6CO	
		Diploma Secundair Onderwijs (type A)															
* CTA = Commercieel Technisch Adviseur																	
Secundair-Na-Secundair (Se-N-Se)																	

1e leerjaar B					
Technieken 1B					
2e leerjaar B					
STEM - Technieken (elektriciteit – mechanica – hout & bouw) 2B					
Arbeidsmarktgericht (A)					
3EB Elektriciteit 4EB		3MB Mechanica 4MB		3HB Hout 4HB	
5EB Elektrische Installaties 6EB		5AB Onderhoudsmechanica Auto 6AB		5HB Schrijnwerk of Interieurwerk 6HB	
Diploma Secundair Onderwijs (type B)					
Secundair-Na-Secundair (Se-N-Se)					

## 07. Ruimtegebruik

### Fysische norm

In augustus 2022 waren er 664 (her-) inschrijvingen. Sinds 1993 volgen er ook meisjes les aan het githo. Dat aandeel meisjes stijgt jaarlijks aanzienlijk. Samen met het honderdtal persoonsleden vormt de bezetting op de site net geen 800 personen.

Volgens de berekening van de fysische norm op basis van 690 leerlingen\* is er meer oppervlakte toegelaten voor schoolgebouwen dan wat de school momenteel ter beschikking heeft. Het gaat om ongeveer één vijfde meer dan wat nu ter beschikking is.

Als we het huidige ruimtegebruik van het githo per functie onder de loop nemen dan valt het op dat **de werkplaatsen ongeveer de helft van de totale bruto vloeroppervlakte innemen**. Bij de berekening van de fysische norm ligt die verhouding heel anders en wordt amper een derde van de ruimte voorzien voor praktijkvakken. De toegelaten oppervlakte voor schoolgebouwen die uit de berekening van de fysische norm voortvloeit kan echter uitgegeven worden hoe de school wil. Er wordt geen aparte ruimte berekend voor administratie bijvoorbeeld. Het schoolbestuur bevestigt echter de scheve verhouding en duidt op een **tekort aan leslokalen voor theoretische vakken**. Ook uit de lessenroosters kunnen we dat tekort afleiden omdat de "theorielokalen" nagenoeg alle lessen bezet zijn. Er is weinig marge om te roosteren.

\*het maximale leerlingenaantal voor het githo werd vastgelegd op 700 leerlingen door het college op 22/05/2023

Githo kiest er als school zeer bewust voor om in de houtafdeling met grote werkstukken te werken in de 3e graad (vides, tuinhuizen, keukens, trappen, ...). De pedagogische meerwaarde van dergelijke projecten is heel groot, het zorgt er ook voor dat githo met heel wat lokale bedrijven samenwerken wat de maatschappelijke rol binnen de Nijlense gemeenschap accentueert en de school lokaal verankert.

Alle klasgroepen van de houtafdeling (2e en 3e graad) zullen in blok D gegroepeerd worden. Bij de recente verhuis van het 4e jaar kwamen heel wat praktische uitdagingen kijken. Bijvoorbeeld alle benodigde machines naar het magazijn verhuizen, betekent dat de machinezaal verdubbeld moet worden qua oppervlakte.

### toegelaten oppervlakte voor schoolgebouwen volgens fysische norm obv 690 lln

algemene en technische vakken	7285m <sup>2</sup>	66%
praktijk- en kunstvakken eerste graad	867m <sup>2</sup>	8%
praktijk- en kunstvakken overige jaren	2620m <sup>2</sup>	23%
machinewerkplaats hout	310m <sup>2</sup>	3%
totaal	11083m <sup>2</sup>	100%

### ruimtegebruik per functie githo

leslokalen	3123m <sup>2</sup>	34%
werkplaatsen	4552m <sup>2</sup>	49%
administratie	975m <sup>2</sup>	10%
polyvalente ruimte	670m <sup>2</sup>	7%
totaal	9320m <sup>2</sup>	100%

Data :	02-09-16	01-09-17	04-09-18	02-09-19	01-09-20	01-09-21	30-08-22
<b>Schoolbevolking</b>	496	500	524	548	568	596	<b>664</b>
<b>Nieuwe leerlingen</b>	<b>1e jaars</b>	82	84	98	98	85	<b>123</b>
	<b>instromers</b>	38	28	39	34	31	<b>50</b>
	<b>totaal</b>	120	112	137	132	116	<b>173</b>

evolutie lln-aantal

## Administratie

De school heeft behoefte aan aangepaste infrastructuur voor het personeel. De leraarskamer en het secretariaat bevinden zich in verouderde lokalen van blok B die niet zijn aangepast aan de functies en weinig daglicht en zicht bieden. De nieuwbouw van blok A heeft deze behoeftes helaas niet kunnen inlossen, gezien er vanuit dit gebouw geen connectie bestaat met de rest van de scholensite.

Om de omvang van de benodigde ruimte in te schatten werd in kaart gebracht wat het huidige ruimtebeslag is van deze functies. De rode kleur geeft een gevoelsmatig tekort aan ruimte weer. De groene kleur geeft een gevoelsmatig teveel weer. De tekorten situeren zich voornamelijk in blok B en de overschotten in blok A. Als laatste werd aan de directie gevraagd een inschatting van oppervlaktes te maken van de toekomstige wenselijke ruimte. **Er wordt voornamelijk meer ruimte gevraagd voor het secretariaat, de leraarskamer en spreekkamers.**

Het verschil tussen de huidige oppervlakte (746m<sup>2</sup>) en de wenselijke oppervlakte (850m<sup>2</sup>) is niet erg groot. **We geloven dat er door reorganisatie en optimalisatie binnen de huidige infrastructuur ruimtelijke winsten te boeken zijn.** Door het transformeren van individuele werkplekken naar flexplekken of het reduceren van circulatieruimte bijvoorbeeld.

### A. Directieteam -- 9 pers.

- ✓ 1 Algemeen directeur
- ✓ 1 Technisch directeur
- ✓ 1 Directeur Personeel & organisatie
- ✓ 1 Pedagogisch directeur
- ✓ 1 Bestuurssecretaris
- ✓ 1 Huismeester
- ✓ 2 Technisch adviseurs
- ✓ 1 Intern pedagogisch begeleider

### B. Omkadering -- 11 pers.

- ✓ 5 Beleidsondersteunende medewerk(st)ers
- ✓ 3 Administratief medewerk(st)ers
- ✓ 2 ICT medewerkers
- ✓ 1 Intern pedagogisch begeleider

### C. Lerarenteam -- 83 pers. (actief)

- ✓ 83 Leraars (actief in dienst)
- ✓ 12 Leraars (langdurig verlofstelsel of langdurige afwezigheid)

**Totaal: 103 personeelsleden**

locatie	lokaalnr	functie	oppervlakte	tot./verd.	totaal
<b>blok A</b>					477,56
<b>GV</b>				232,92	
	4.0	spreekkamer	25,69		
	4.1	technische directeur en adviseurs	153,64		
	4.2	sanitair	12,61		
	4.3	ICT-coördinatoren	40,98		
<b>verdieping</b>				244,64	
	3	vergaderzaal	89,17		
	3.0	berging	18,43		
	3.1	koffiekeuken	23,36		
	3.2	berging	10,98		
	3.3	sanitair	6,22		
	3.4	directeur personeel en organisatie	36,11		
	3.5	directie archief	5,97		
	3.6	algemeen directeur	54,4		
<b>blok B</b>					268,45
<b>GV</b>				149,1	
	18.0	pedagogisch directeur	39,48		
	18.1	secretariaat	62,47		
	18.1.1	economaat	11,73		
	18.2	bestuurssecretaris	26,29		
	18.3	sanitair	9,13		
<b>verdieping</b>				119,35	
	18.4	leerkrachtenwerkruimte	46,9		
	18.5	koffiekeuken	5,4		
	18.6	sanitair	4,7		
	18.7	leraarskamer	62,35		
					746,01

functies	secretariaat	leerkrachten	andere	gewenste oppervlakte ?
personeel				
25,69				75
153,64				120
			12,61	12,61
40,98				55
89,17				89,17
			18,43	18,43
			23,36	23,36
			10,98	10,98
			6,22	6,22
	36,11			40
			5,97	6
54,4				40
39,48				40
	62,47			90
	11,73			20
26,29				25
			9,13	9,13
		46,9		60
			5,4	5
			4,7	5
		62,35		100
465,76	74,2	109,25	96,8	850,9

overzicht personeel (2022)

Oppervlaktetabel huidige en gewenste administratieve ruimtes

## B. OPGAVE EN STRATEGIE

## 01. Ruimte maken

Het masterplan van de scholensite wordt samen opgemaakt met het masterplan voor het Beekpark-Zuid van Nijlen. Er zijn dan ook veel opportuniteiten aangezien de school is gelegen direct naast de beek. Naast het voorzien in de noden van de school is de belangrijkste opgave om meer ruimte te creëren voor water en groen in de beekvallei. Dit is nodig om het overstromingsrisico in de toekomst te beperken en de beek weer een gepaste plek te geven in het dorp en op de schoolsite. Daarnaast vormt de aanleg van een fietstunnel voor de fietsstrade langs de spoorlijn een mooie opportuniteit om beekpark-noord en -zuid met elkaar te verbinden ter hoogte van de scholensite. Voor beide doeleinden is ruimte nodig. De scholensite kan die ruimte bieden door in de toekomst doordacht om te springen met de inrichting van haar gebouwenpatrimonium. Naast het voorzien in voldoende ruimte voor haar groeiende leerlingenaantal kan het githo wel een ruimtelijke update gebruiken. Ook de school zelf verdient een waardige plek in het dorp. Samengevat luidt de opgave:

### ruimte maken voor

- water,
- groen,
- duurzame mobiliteit
- en school in het dorp.

### Beperkt bouwveld

In eerste instantie zal de school zich met zijn gebouwprogramma in de toekomst moeten **terugplooiën op het deel van de site dat verder verwijderd ligt van de beek** (zie streeplijn op het plan). Op historische kaarten zien we de grens van dit nieuwe bouwveld al als afbakening van de toenmalige velden, die mogelijks duiden op deranden van de beekvallei. De ruimte langs de beek wordt ter beschikking gesteld van de beek, maar is tegelijkertijd nog steeds bruikbaar als groene buitenspeelruimte voor de school en bij uitbreiding ook voor het dorp. De Gemeentestraat, de woningen in de Woeringenstraat en het braakliggend terrein langs de spoorlijn vormen momenteel de overige randen van de scholensite. De provincie plant echter een fietstunnel langs de spoorweg voor de uitrol van de fietsstrade. Omwille van de voordelen voor het beekpark, het dorp én zeker ook voor de school wordt binnen het masterplan voorgesteld om de fietstunnel te realiseren op het braakliggend terrein tussen de school en de spoorweg. Tot op heden werden hieromtrent door de provincie nog geen beslissing genomen. De school kan dus geen aanspraak meer maken op deze ruimte, waardoor het bouwveld nog meer krimpt. Met een duidelijk afgebakende bouwzone is het githo genoodzaakt zorgvuldig en efficiënt om te springen met de beschikbare ruimte.

### Bouwprogramma

Het githo is een middelbare school met een groeiend leerlingenaantal en een aanbod aan richtingen dat zich uitbreidt. Daarom werden er reeds middelen aangevraagd voor een **uitbreiding** met een bruto vloeroppervlakte van **1550m<sup>2</sup>**. We trachten deze toevoeging te realiseren zonder de beekvallei extra te belasten en beperken ons dus tot het bovengenoemd bouwveld.

### Draagkracht bereikt

De ruimtelijke draagkracht van de scholensite (incl. de groenruimte langs de beek) is bereikt van zodra de uitbreiding met bruto vloeroppervlakte van 1550m<sup>2</sup> gebouwd is. De vloerterreinindex van de hele site bedraagt in dat geval 0,43 exclusief en 0,53 inclusief huidige luifels en bijgebouwen. De stedenbouwkundige voorschriften schrijven een zone van maximum 50% in gebruik door gebouwen en constructies voor. Dat wil zeggen dat **de maximale capaciteit voor zowel het bouwvolume alsook het aantal leerlingen voor deze site bereikt is**. Een transformatie van het gebouwenbestand is wel mogelijk zolang men een uitbreiding koppelt aan de sloop van een gebouw in de beekvallei.

### Strategie

Om aan de opgave te voldoen en ruimte te maken voor water, groen, duurzame mobiliteit en school in het dorp werden een aantal werkpunten of strategieën benoemd:

- opruimen,
- ontharden,
- openen,
- ontsluiten,
- en optimaliseren.

Deze worden toegelicht op de volgende pagina's, geïllustreerd met foto's en verbeeld door referentieprojecten. Het ontsluiten en optimaliseren komen aan bod binnen het onderdeel 'ontwerpend onderzoek'.



de scholensite was ten tijde van Ferraris (1771-1778) opgedeeld in vier velden



De school zal zich met zijn gebouwd programma in de toekomst moeten terugplooiën op het deel van de site dat verder verwijderd ligt van de beek.

## 02. Opruimen

Er staan nog al wat bijgebouwen op de site. Deze versnipperen en verharden de buitenruimte, ze verhinderen licht en zicht vanuit de hoofdgebouwen, bemoeilijken het algemeen overzicht en de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. **Tuinbergingen of technieken kunnen in de toekomst beter een plekje krijgen in de gebouwen zelf**, zodat extra bijgebouwen vermeden worden. **Luifels worden best ontworpen in harmonie met de gebouwen** zodat ze ook een meerwaarde zijn voor de circulatie en toegankelijkheid ervan. Als er toch nog een aparte constructie nodig is wordt het aangegrepen als opportuniteit om de site te structureren en de restruimte functioneel in te zetten.

Uit de analyse is gebleken dat de school een theoretische overmaat heeft in de werkplaatsen. Algemeen wordt daarom voorgesteld om de werkplaatsen efficiënter in te richten en de nodige bergruimte hierbinnen te voorzien. Op die manier kan de school op eigen tempo en binnen eigen mogelijkheden alvast beginnen met opruimen. Het kan helpen om hiervoor een inventaris op te maken van de specifieke ruimtebehoefte (volume, klimaateisen, vakgebied, ...) en deze naast een inventaris van de beschikbare ruimte te leggen. Als er zaken zijn die erg moeilijk verplaatsbaar zijn moet er steeds een afweging gemaakt worden: is het belangrijk voor de ontwikkeling van het masterplan op korte termijn of in de verdere toekomst?

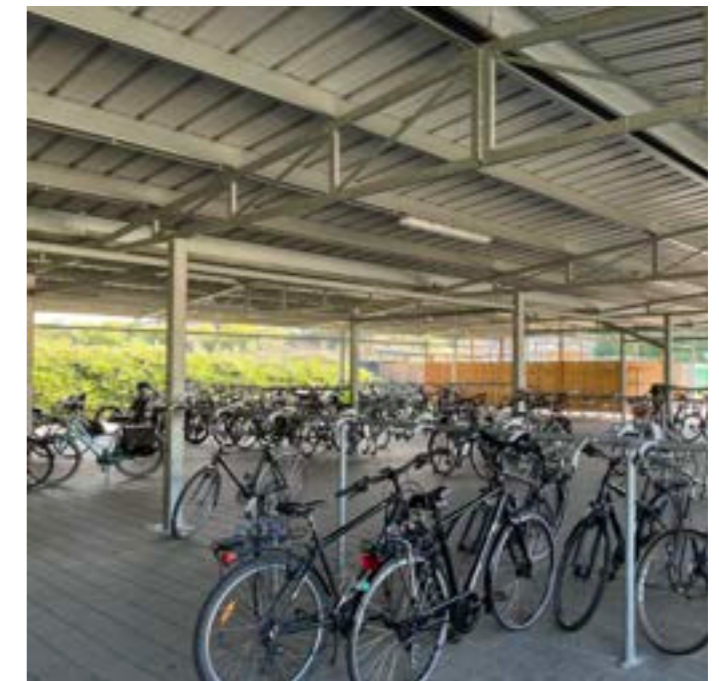


Twee van de vele bijgebouwen op de site.



De gearceerde vlakken geven alle bijgebouwen en luifels op de site aan.





De aanbouw langs de A-blok met het sanitair en de luifel hinderen de toegang en een vlotte doorstroming naar de rest van de site. Daarenboven blokkeert het bijgebouw licht en zicht vanuit de A-blok op de speelplaats.

De luifel tussen de B-blok en de refter en de luifel in de vorm van een tentzeil voor het houten huis staan los van de gebouwen. Luifels kunnen echter onderdak bieden bij de circulatie tussen gebouwen, ze kunnen structurerend werken en de buitenruimte richting geven. Een luifel die aan een gevel bevestigd wordt biedt meer beschutting voor de wind, de regen en de zon.

In de ruimte tussen blok B en D staan heel wat auto's en bijgebouwen voor meer opslagruimte. De ruimte heeft het potentieel voor een leerplein/speelplaats. De auto's kunnen een plek krijgen achter blok D. Gezien er een overmaat is aan ruimte in de werkplaatsen zouden deze een plek moeten kunnen voorzien voor berging.

De fietsenstalling neemt veel plek in en staat in het midden van een potentieel toekomstige groenruimte die deel uitmaakt van Beekpark-Zuid en zowel voor de school als voor Nijlen gebruikt kan worden. De constructie is nog jong en kan in de toekomst verplaatst worden naar de ruimte naast de fietsstrade en achter blok D.

## 'De Vlinderboom' - Borgerhout

De kleuter- en basisschool 'De Vlinderboom', gelegen in het Te Boelaerpark in Borgerhout te Antwerpen, kreeg recent een nieuwe uitstraling. Dit ontwerp van 'Met zicht op zee architecten' combineert een fietsenstalling, een luifel en een omheining. De constructie maakt op een elegante manier het onderscheid tussen de schoolsite en het park rondom. Zo kunnen zowel de parkbezoeker als de leerlingen ongestoord van het groen genieten.



### 03. Ontharden

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften mag er maximaal 70% van de zone in gebruik zijn voor gebouwen, constructies en bestrating. Zeker indien je het braakliggend terrein naast de spoorweg buiten beschouwing houdt, is het aandeel bebouwde en verharde ruimte ten opzichte van waterdoorlaatbare oppervlakte zeer hoog. Het waterbergend vermogen van de site wordt daarmee verkleind en verstoord. Bovendien zorgt de afstroom van regenwater voor extra druk op de onverharde ruimte. Om fluviale overstromingen in de toekomst te vermijden dienen we de beek zo goed mogelijk te voorzien van ruimte waar water kan stromen of infiltreren. **Enkel verhard en elders ontharden** is de boodschap. Gebouwen die kwetsbaar zijn kunnen ingedamd worden, maar elders dient het reliëf zoveel mogelijk de beek te ondersteunen.

Het spreekt voor zich dat we de ruimte het dichtst bij de beek zoveel mogelijk ontharden. In de toekomst staan hier best zo weinig mogelijk gebouwen. Dat wil zeggen dat blok C en het houten huis best niet herbouwd worden. Ze kunnen voor zo lang ze moeten dienen beschermd worden door een kleine dam rondom.



Langs de beek aan de refter en op de speelplaats van de eerste graad zijn er enkele zeldzame groene plekken.



De groene vlek geeft de onthardingskansen aan.

De ruimte tussen de gebouwen wordt in het beste geval zo groen mogelijk voorzien. Een speelplaats voor leerlingen kan perfect deels **onverhard** ingericht worden. Ook sporten kan onverhard bv. voetbal op een grasveld of op waterdoorlaatbaar materiaal.

Plekken waar veel voetgangers of fietsers passeren kunnen door middel van een comfortabele **halfverharding** ingericht worden. Zelfs personenwagens behoeven geen volledig verharde weg. Een wegprofiel in de vorm van een **karrenspoor** brengt het minst verharding met zich mee. Versterkt gras of grasdallen zijn prima voor parkeerplekken. Enkel daar waar veel gemanoeuvreerd wordt, met zware lading gereden wordt of mogelijks vervuilende vloeistoffen kunnen lekken is verharding zinvol.

“Op basis van een literatuurstudie kunnen volgende oppervlakten worden aangeraden:  
 Secundair onderwijs: minimaal 4 m<sup>2</sup>/leerling met maximum 1,2 – 1,8 m<sup>2</sup>/leerling overdekt  
 De fysische norm doet uitspraak over de maximaal subsidiabele oppervlakte voor verharde speelplaats en het aandeel daarvan dat overdekt kan worden. Andere omgevingswerken, zoals de aanleg van een niet-verharde groenzone, zijn als niet-genormeerde omgevingswerken ook subsidiabel. In de rubriek “omgevingswerken” vindt u meer informatie.”

- website AGION



boven: de verharde speelplaats voor blok C  
 onder: een groene speelplaats

boven: de verharde ruimte tussen blok B en D  
 onder: een karrenspoor en parkeerplaatsen met grasdals, Bigardis, Groot-Bijgaarden

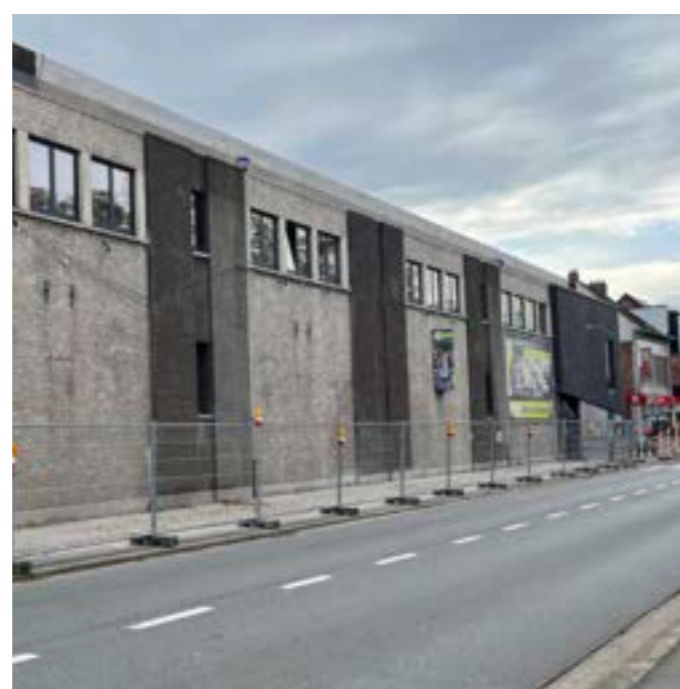
## 04. Openen

Omwille van de gesloten gevel van het githo aan de gemeentestraat wordt de school ook gepercipieerd als gesloten. Bezoekers zijn steeds verbaasd over de open ruimte achteraan op de schoolsite. De gevel kan opengewerkt worden door middel van het toevoegen van raamopeningen. Ruimtes zoals het STEM-lokaal en het open leercentrum mogen zeker het nieuwsgierige oog van de voorbijganger trekken.

De gevel van blok A langs de speelplaats heeft geen raamopeningen, waardoor er geen connectie is met de lokalen bedoeld voor leraars en administratie. Op de verdieping is dit echter wel mogelijk. Op het gelijkvloers zou het sanitair daarvoor moeten wijken.

Ook de C-blok is erg gesloten op het gelijkvloers. De gevel, gericht naar de speelplaats en naar het toekomstige Beekpark, zal opengewerkt veel meer **wisselwerking creëren tussen wat binnen en buiten** gebeurt. Het is niet alleen fijn om te genieten van **meer licht en zicht** in de werkplaats, maar het is ook interessant voor de buitenstaander om meer inzicht te krijgen in wat er zich binnen afspeelt.

Een gebouw kan zich ook uitspreken naar de omgeving zonder gebruik te maken van raamopeningen. **Het aanbrengen van een opschrift, een ander gevelmateriaal, luifels of een speels gevelontwerp** zijn maar enkele mogelijkheden. Op de volgende pagina illustreren een aantal voorbeelden deze tactieken.



De gesloten gevels van blok C (boven) en blok B aan de Gemeentestraat (onder).



De gesloten gevels openen betekent meer connectie tussen de school en het dorp en de beek.



De gevels van kleuter- en basisschool 'het vliegertje' in Antwerpen zijn verfraaid met gele zonnenschermen en een grote klok. Het bouwvolume volgt geen rechte lijn, maar zigzagt lichtjes, waardoor het geheel een speelser en aantrekkelijker wordt. BULK architecten



Niet alleen raamopeningen kunnen een gevel sieren, ook een ander metselwerkverband of een opschrift zoals in dit voorbeeld. Basisschool Berlaar, Bovenbouw

## Dorpswoning

Dat de woning tussen de beek en de school mogelijk vrijkomt biedt heel wat kansen voor Nijlen. **Niet alleen kan de woning verschillende functies vervullen binnen de werking van de school of het dorp. Het perceel biedt een bijkomende groene toegang tot de site, kan het toekomstige beekpark ontsluiten en daarmee de scholensite openen naar het dorp.**

Door het openen van blok B richting de woning kan de ingesloten speelplaats toch een link krijgen met de beek. De blinde gevel van het blok op de perceelsgrens kan voorzien worden van raamopeningen. Maar de klassen kunnen ook plaatsmaken voor een groot STEM-lokaal of zelfs een luifel, zodat de speelplaats bijna doorloopt en zo overgaat in het perceel van de dorpswoning richting beek.

Welke functie de woning kan vervullen dient onderzocht te worden als er plannen ter beschikking zijn. Een functie als conciërgewoning sluit nauw aan bij de huidige functie. Als uitbreiding op de school zou de woning kunnen voorzien in ontspanningsruimte voor leerlingen of in kantoorruimte voor de administratie. Leslokalen integreren is omwille van de afmetingen wellicht niet ideaal. Daarnaast zou de woning ook ingezet kunnen worden als landschappelijk element langs de beek, zoals de uitzichtstoren in Bokrijk in een voormalige Duiventil. Mogelijks kan dit perceel en de woning ook plaats bieden voor een bushalte naast de school. In Liverpool doet een voormalige arbeiderswoning nu dienst als een wintertuin voor de buurt.



Zicht op de dorpswoning vanuit blok A (boven) en vanuit de Gemeentestraat op een historische foto (onder).



Duiventil Ingelmunster - Bokrijk



wintertuin Liverpool ASSEMBLE

## C. ONTWERPEND ONDERZOEK



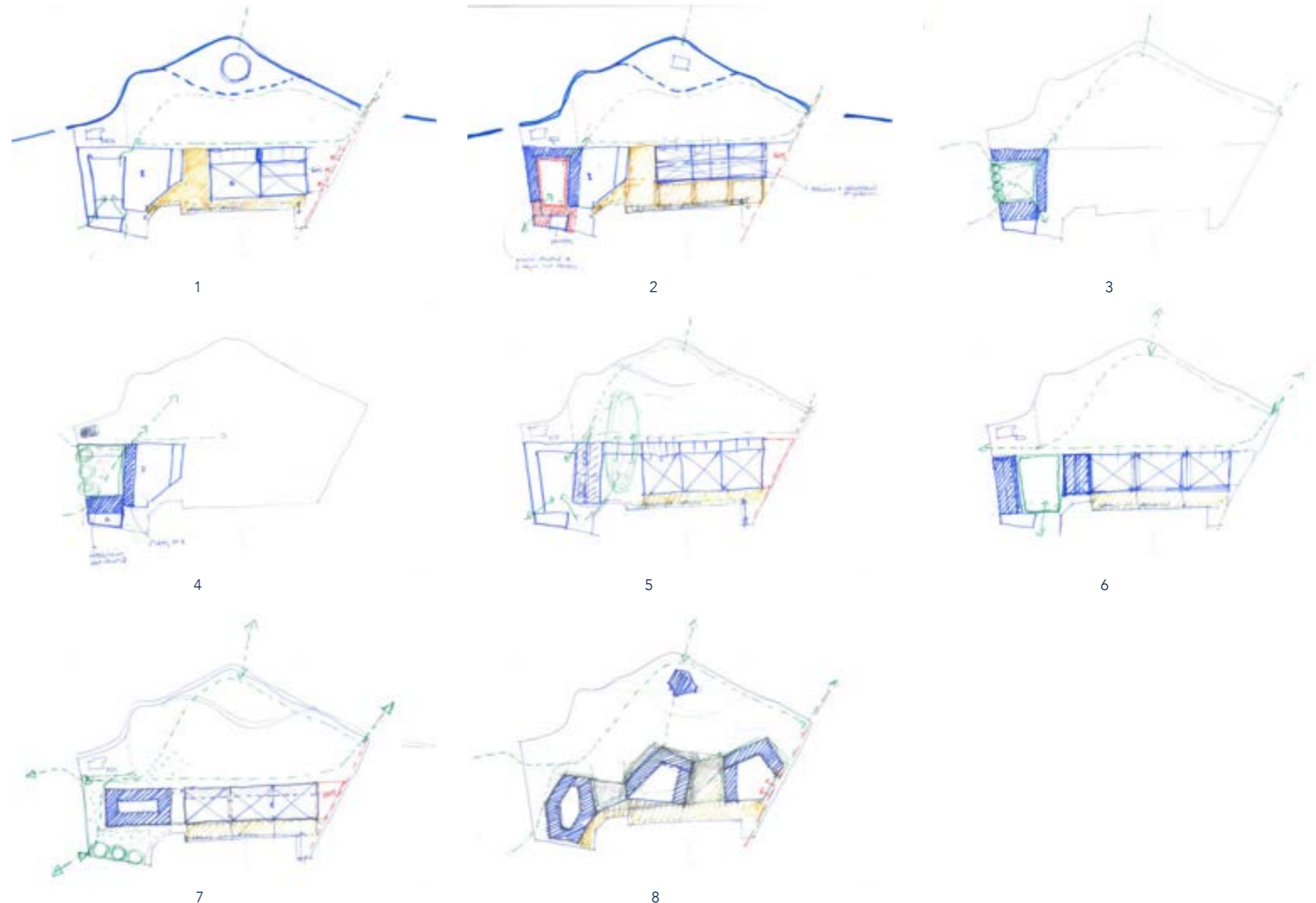
## 01. Ontwerpend onderzoek

Het ontwerpend onderzoek maakt deel uit van het proces richting de ontwikkeling van het masterplan. Schetsen, schema's, maquettes en plannen, gemaakt tijdens workshops, vatten dit proces samen en vormen een beeldend verslag. Om ideeën te genereren werd er aanvankelijk open, vrij en zonder restricties nagedacht over zoveel mogelijk verschillende scenario's. De verschillende opgaves werden hierin meegenomen. Dit gaat van een **scenario met minimale ingrepen tot een maximumscenario** met een tabula rasa. Niet alle tussenstappen worden toegelicht omdat het masterplan zelf al de belangrijkste conclusie vormt.

In deze schetsen worden de scenario's op lange termijn verkend. Er wordt dus uitgegaan van de mogelijkheden op de helft van het terrein met **bebouwing weg van de beek.**

Enige uitzondering op de regel is de zaal. De refter krijgt omwille van zijn beperkte omvang en publieke karakter toch een plek in de beekvallei. Op korte termijn kan de huidige zaal blijven en eventueel voorzien worden van een dam om overstromingsrisico te beperken. Op langere termijn zou de zaal in een andere vorm kunnen terugkeren op een soort eiland zodat het water er langsheen kan stromen.

Blok C wordt afgebroken en dient gecompenseerd te worden op het overgebleven bouwveld. De scenario's verkennen de transformatiemogelijkheden van de bestaande gebouwen en de uitbreiding ervan. **De eerste schetsen gaan uit van maximaal behoud van de huidige schoolgebouwen. De laatste schetsen vervangen het gehele patrimonium.**



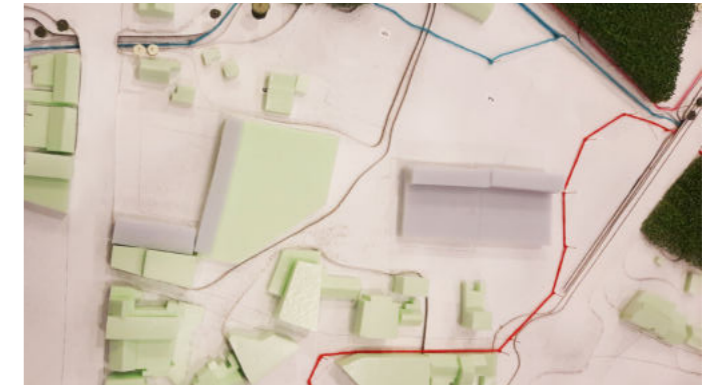
Het uitzetten van de scenario's in maquette biedt nog meer inzicht in de verschillende mogelijkheden met elks hun voor- en nadelen. Op basis daarvan werd er getrechterd naar de **meest geschikte scenario's**, die zowel de ambities als de realiteit capteren. Het wordt duidelijk dat er weinig plekken zijn voor een nieuwbouw zonder afbraak van andere gebouwen. Elke afbraak van een gebouw vraagt een compensatie. Er is geen budget om het volledige gebouwenpatrimonium van de school te vervangen. Enkel de nieuwbouw naast blok D blijft overeind en er wordt gezocht naar een **uitbreiding van de andere gebouwen ter compensatie van blok C**. Het vervolg van deze fase is het masterplan. Dat kan beschouwd worden als de conclusie van het ontwerpend onderzoek dat alle inzichten en mogelijkheden bundelt in een uitvoerbaar plan.



1 / 2



3



4



5



6



7



uitbreiding blok B  
uitbreiding blok D spoor



uitbreiding blok B maximaal alternatief  
uitbreiding blok D spoor



uitbreiding blok B maximaal  
uitbreiding blok D leerplein



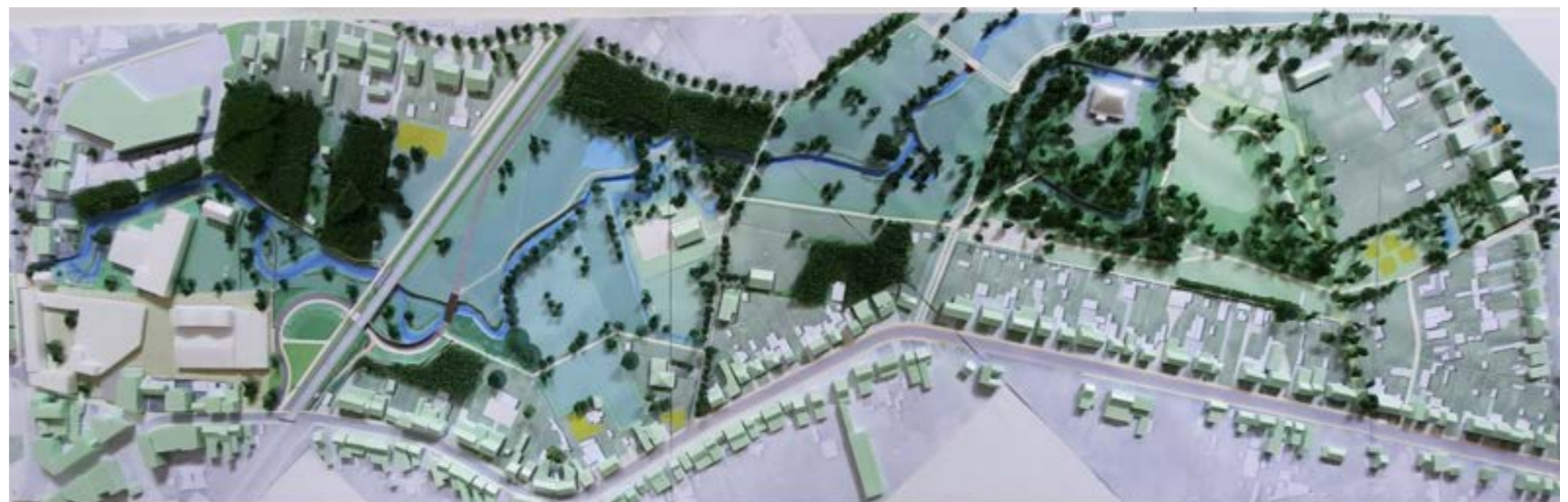
uitbreiding blok B minimaal  
vervanging blok D

## 02. Workshopdag



Door middel van de organisatie van een workshopdag op 1 februari 2023 op de schoolsite, waarop de stakeholders werden uitgenodigd, werd getracht zo breed mogelijk input en feedback te verzamelen.

### 03. Participatie



Op 13 maart en 19 juni 2023 vonden participatie-avonden plaats in de refter van het githo en in de chirolokalen. Bewoners en omwonende werden uitgenodigd om mee te reflecteren over de opgave in eerste instantie en over het ontwerp op de tweede moment. De input werd telkens meegenomen en verwerkt indien relevant en mogelijk.

## 04. Ontsluiten

De toegangen tot de school zijn onduidelijk en weinig uitnodigend. Het githo is een gemeentelijke school en wil die verwevenheid met het dorp uitstralen en tevens een heldere circulatie hanteren.

De ingang langs de Gemeentestraat blijft uitsluitend bruikbaar voor voetgangers gezien het niet wenselijk is wagens en fietsers op deze drukke verbinding te laten afslaan. Ondanks twee zebrapaden blijft deze oversteek een bezorgdheid en is de ruimte ter hoogte van de schoolpoort beperkt tijdens piekmomenten.

Stel dat de dorpswoning in de toekomst verworven wordt door de gemeente is een bijkomende toegang voor voetgangers langs de Gemeentestraat mogelijk. Dit biedt tevens de mogelijkheid naschools een publieke doorgang te maken langs de beek (met aansluiting op de zaal van de refter). Indien nodig kan fietsparkeren voor het personeel hier gebeuren. Verder zal langs het perceel naast blok B een vrije doorgang gegarandeerd moeten blijven voor de hulpdiensten.

De toegang langs blok A in de Woeringestraat wordt momenteel gebruikt voor zowel laden en lossen als voor fietsers en voetgangers. Didactische wagens worden geparkeerd op de scholensite langs deze toegang. Dit zet helaas ook aan tot parkeren door het personeel. Dat is echter niet de bedoeling en wordt ook zo gecommuniceerd. De veelheid aan en combinatie van alle vervoersmodi langs de smalle doorgang zorgt voor conflicten en is onveilig.



Boven: hoofdtoegang Gemeentestraat  
Onder: potentiële toegang langs dorpswoning naast blok B



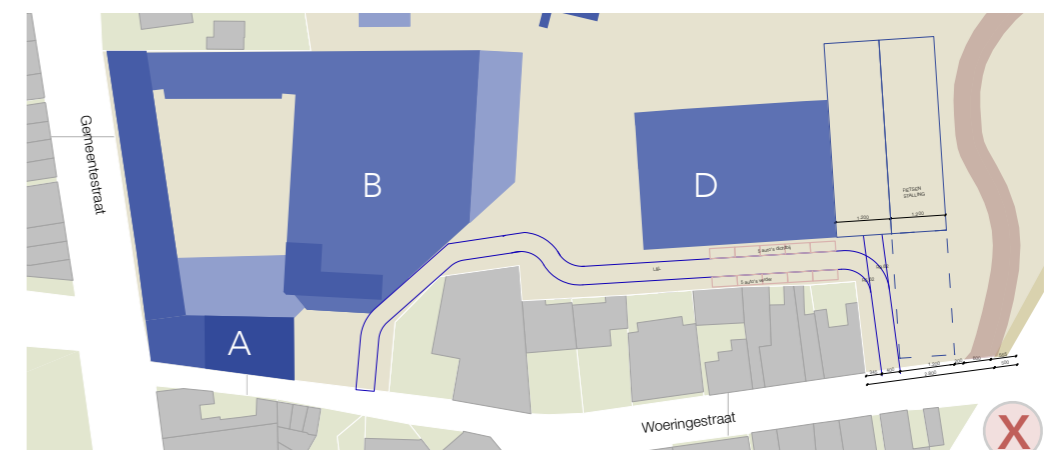
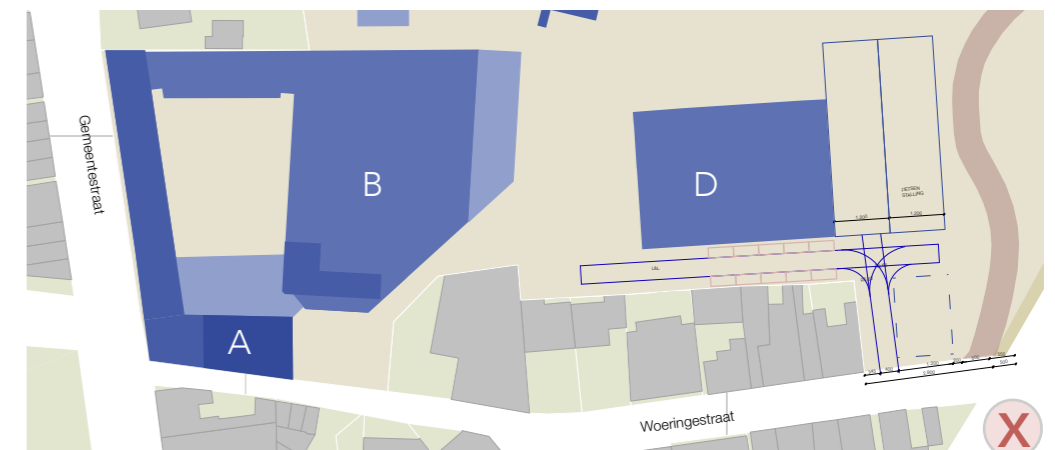
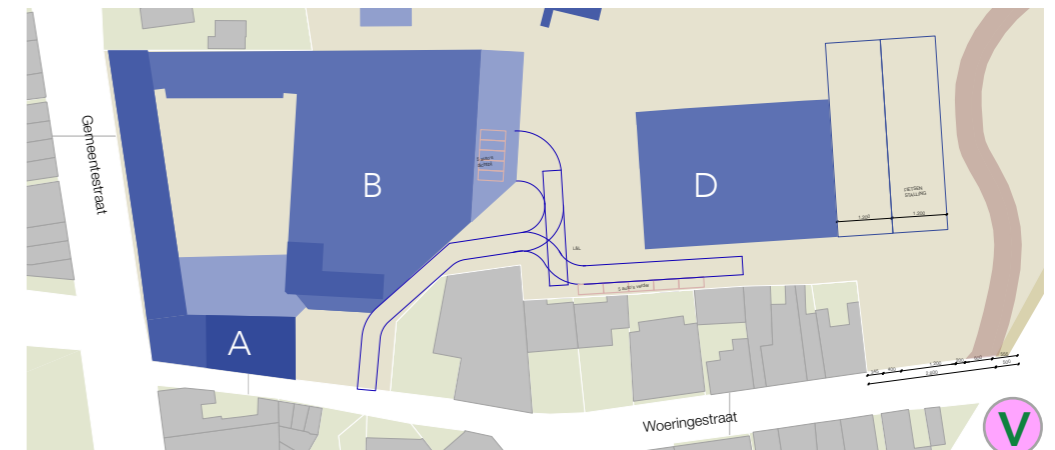
Schema toegangen en circulatie school.

Er is onderzocht of het laden en lossen niet achteraan de site kan gebeuren tussen blok D en het spoor. Deze plaats wordt echter ingezet voor de fietsstrade en vormt bij uitbreiding een nieuwe doorsteek onder het spoor voor traag verkeer. Bijgevolg is het niet wenselijk om langs hier ook gemotoriseerd verkeer te sturen. Het is wel logisch om deze toegang aan te wijzen voor al het fietsverkeer in functie van de school en de fietsstrade. De fietsenstalling van de school is op de huidige locatie of geherlokaliseerd achter blok D immers perfect bereikbaar langs de ingang in de Woeringenstraat naast het spoor.

Op die manier is de toegang langs blok A in de Woeringenstraat vrij van fietsverkeer en kan het laden en lossen veiliger gebeuren. Er zullen bovendien nog steeds didactische wagens gebruik maken van deze toegang. Om te voorkomen dat dit aanzet tot gebruik door personeel krijgt elke didactische wagen een plek toegewezen. Deze parkeerplekken worden geherlokaliseerd uit het zicht tussen blok D en de woningen in de Woeringenstraat.



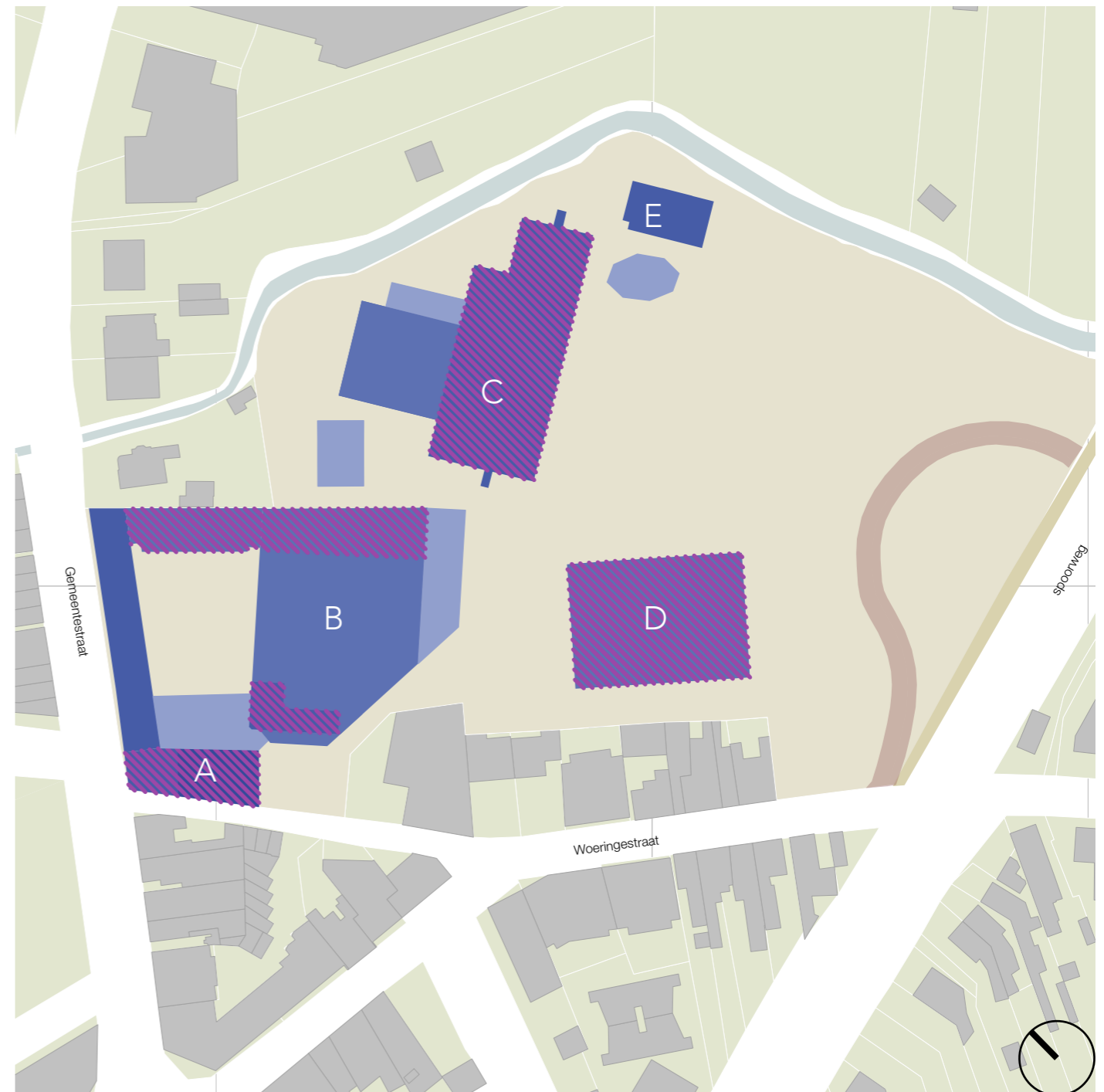
Boven: toegang Woeringenstraat langs het spoor  
Onder: toegang Woeringenstraat langs blok A



Boven: laden en lossen tussen blok B en D  
Midden: laden en lossen achter blok D langs spoor  
Onder: laden en lossen in enkelrichting

## 05. Optimaliseren

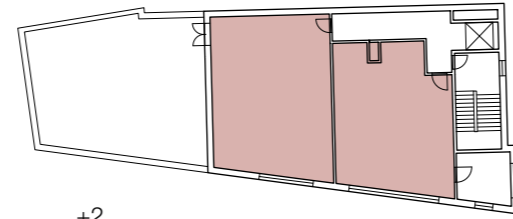
Bij nazicht van de lessenroosters van het githo blijkt een goed gebruik van de leslokalen wat betreft het gebruik van de ruimtes in de tijd. Dat wil zeggen dat een leslokaal gedurende de meeste uren in gebruik is. Er is dus weinig marge voor inroostering vanwege het beperkt aantal lokalen. De grootte van de leslokalen ten opzichte van het aantal leerlingen oftewel de oppervlakte per leerling is wel ruim, vooral in blok C. Ook valt het op dat het githo in verhouding veel meer ruimte heeft voor praktijkvakken dan voor theorievakken. Er is dus nog ruimte voor optimalisatie.



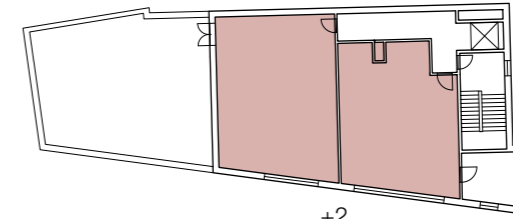
Te optimaliseren blokken

## BLOK A

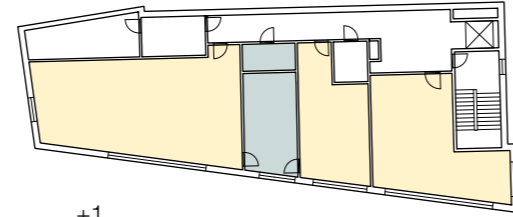
Het nieuwe gebouw oftewel blok A wordt onderbenut. Door de ligging naast het sanitair en het ontbreken van gevelopening hebben de ruimtes in blok A geen zicht op de schoolsite. Leerkrachten en directie voelen zich geïsoleerd. Door het sanitair elders te voorzien kan er weer een link gemaakt worden tussen het gebouw en de rest van de school. De gevel kan voorzien worden van raamopeningen naar de speelplaats waardoor er weer connectie is. Door deze ingreep kan men het secretariaat, de administratie en de leraarskamer, zoals oorspronkelijk bedoeld, weer in blok A installeren. Maar men kan er ook voor kiezen de ruimtes in gebruik te nemen als klaslokalen. De administratie kan in dat geval zijn intrek nemen in de dorpswoning. Het sanitair kan een plek krijgen in het oude secretariaat in blok B.



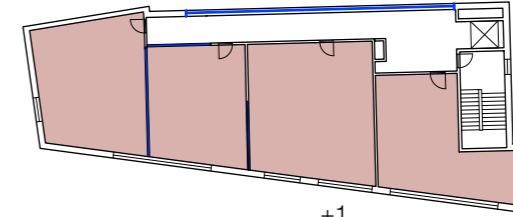
+2



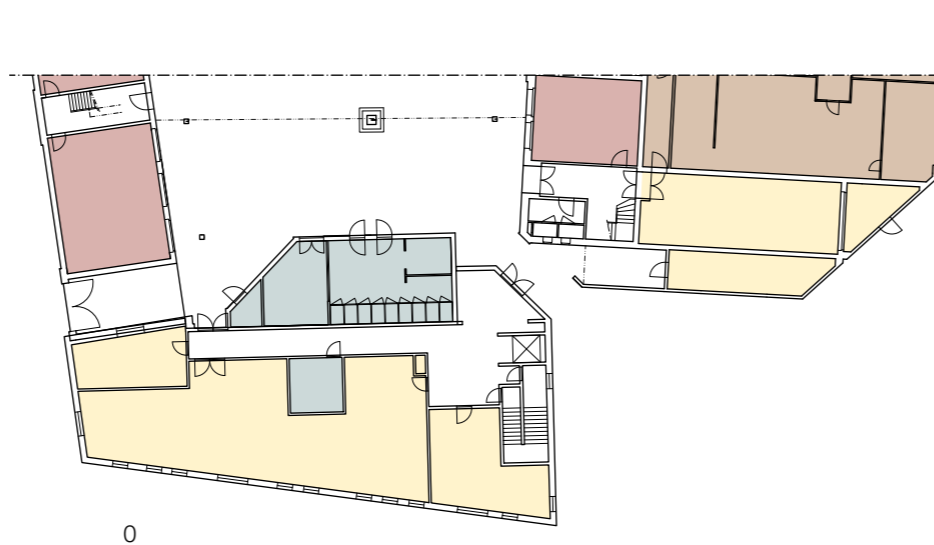
+2



+1



+1



0

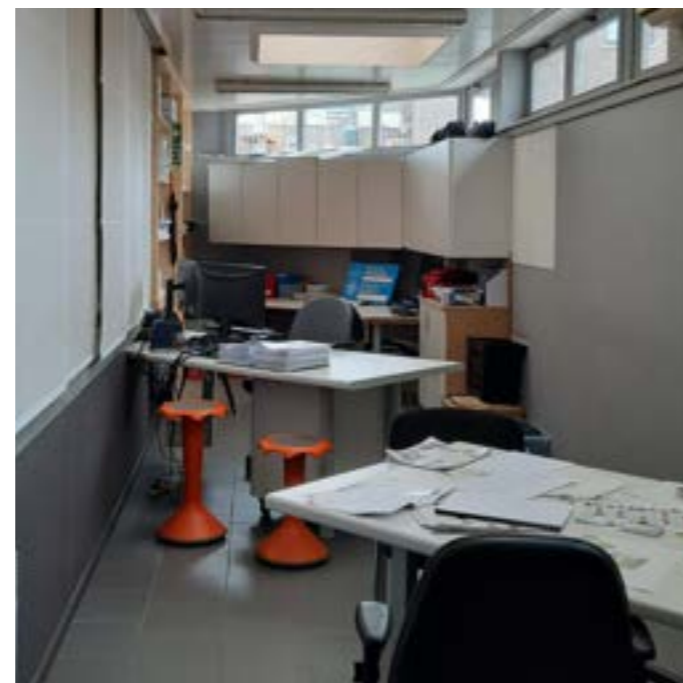


0

PLAN BLOK A - bestaande toestand 1:500

PLAN BLOK A - nieuwe toestand - leslokalen 1:500

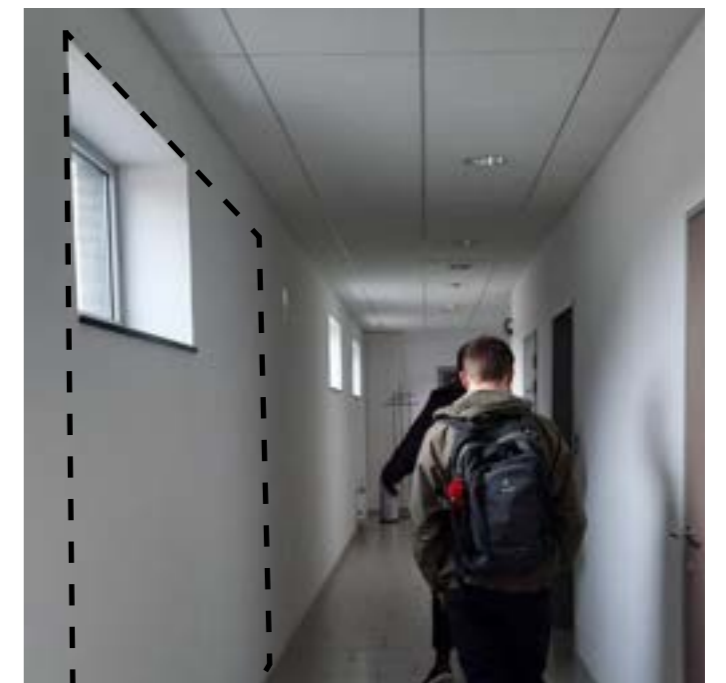
- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent



De huidige administratie is niet kwalitatief georganiseerd in de reestruimte van blok B



Overmaat in blok A



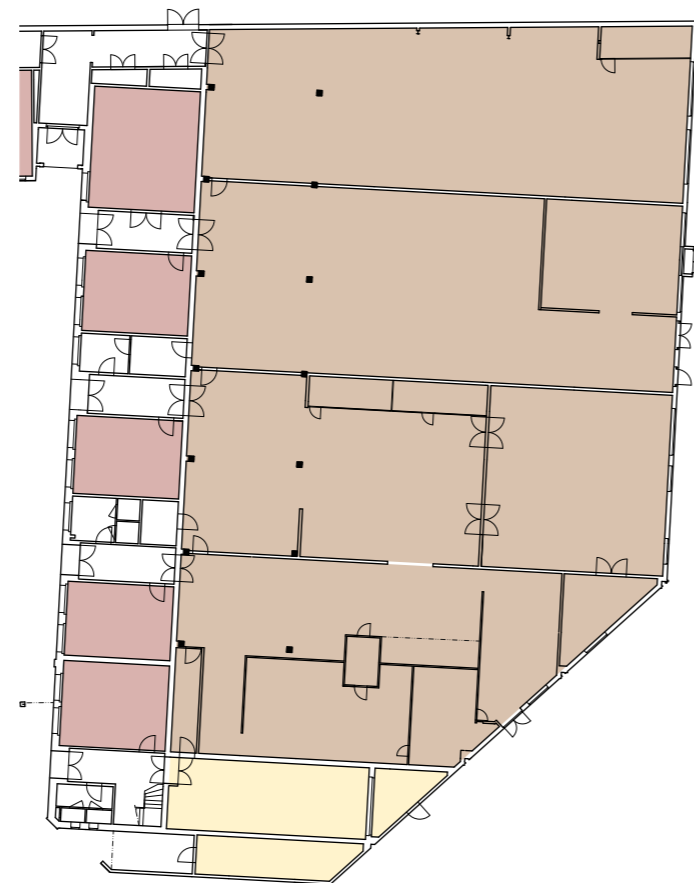
Circulatie in blok A, geen connectie met schoolsite. De streeplijn duidt een mogelijke raamopening aan.



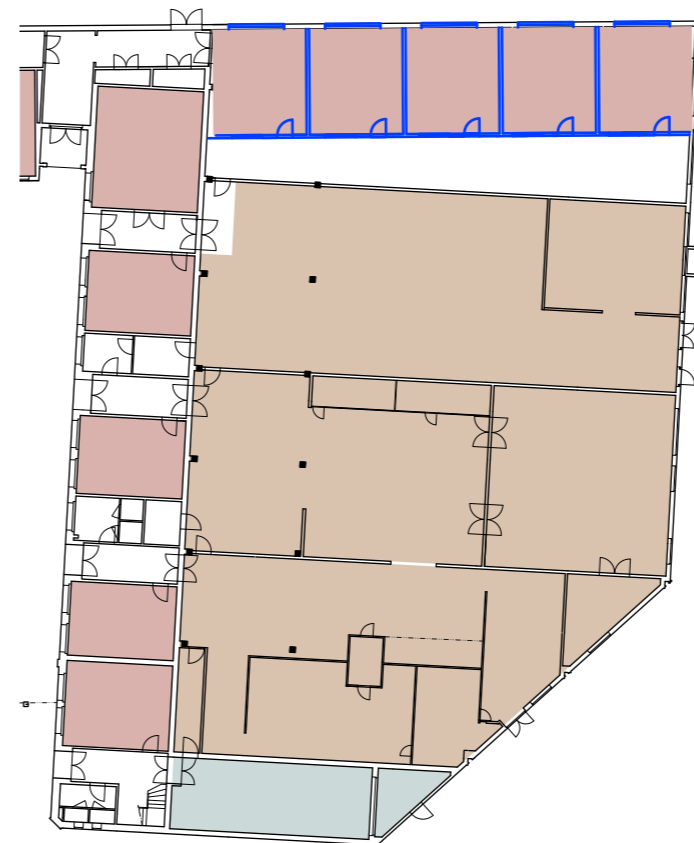
## BLOK B

De werkplaats in blok B, die het dichtst bij de beek ligt, is momenteel zeer gesloten naar die kant toe, maar zou zich in de toekomst meer kunnen openen naar het beekpark. Aangezien er een tekort is aan leslokalen en een overaanbod aan werkplaatsen (volgens de berekening van de fysieke norm) is dit de aangewezen plek voor een transformatie. Er kunnen klassieke leslokalen geïmplementeerd worden, maar ook meer open lesvormen zijn mogelijk. De aanpassingen zijn mogelijk zonder grote structurele werken.

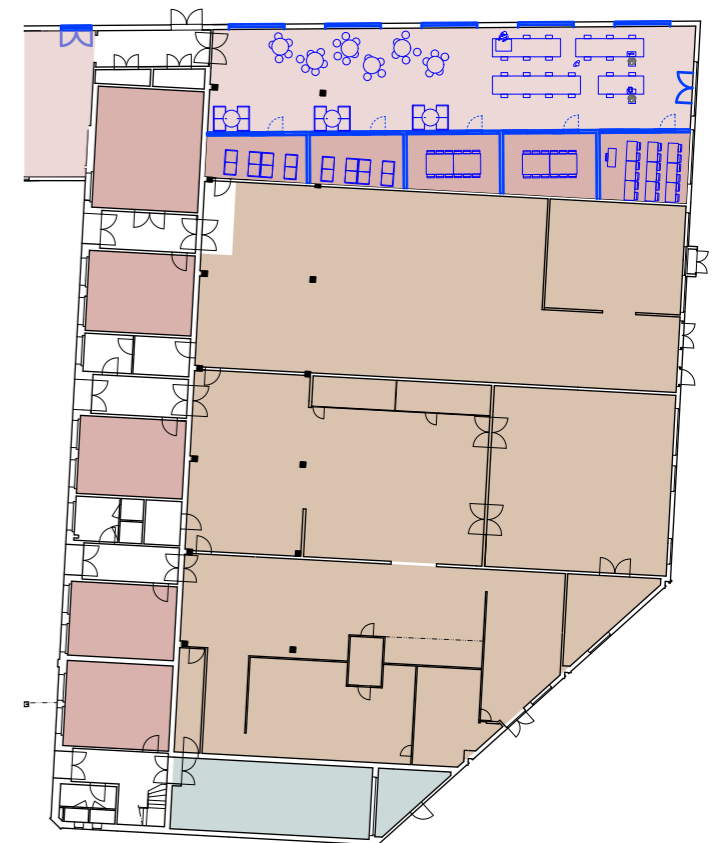
- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent



PLAN BLOK B GV - bestaande toestand 1:500



PLAN BLOK B GV - nieuwe toestand - leslokalen 1:500

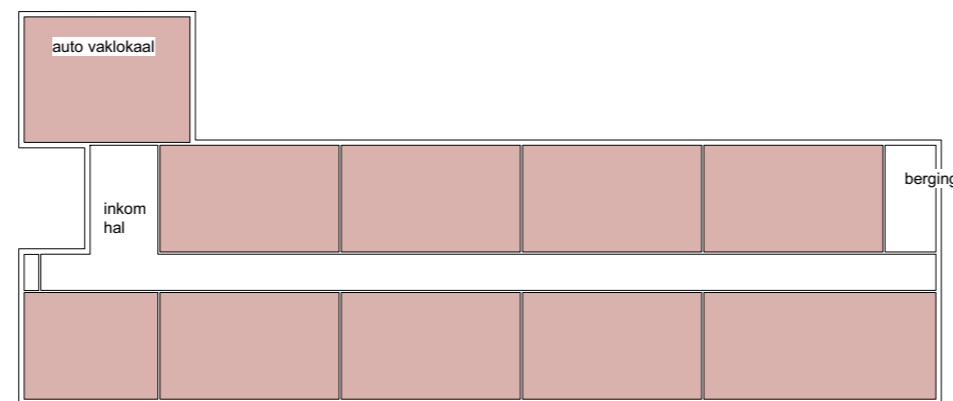


PLAN BLOK B GV - nieuwe toestand - openleercentrum 1:500

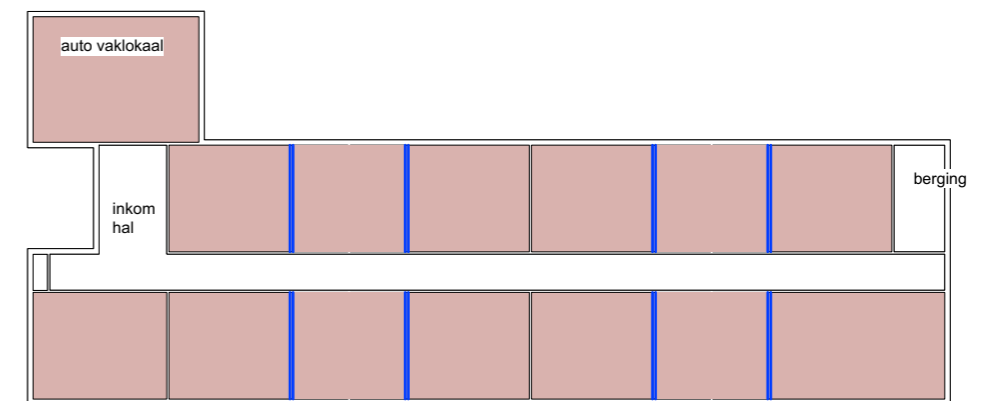
## BLOK C

Blok C wordt goed gebruikt in de tijd, maar wat betreft oppervlakte per leerling zijn de klaslokalen overmaats.

In principe kan je van elke twee lokalen in blok C drie gemiddelde lokalen maken. Gezien het gebouw recent is ingericht en er ook enkele lokalen zijn uitgerust met vast meubilair (labo's) is transformeren hier wellicht nog niet meteen aan de orde. Anderzijds zou je op deze manier zonder bijbouwen vier extra lokalen kunnen creëren.



PLAN BLOK C +1 - bestaande toestand 1:500



PLAN BLOK C +1 - nieuwe toestand 1:500

6x8m  
gemiddeld  
klaslokaal

7x12m  
klaslokaal  
blok C

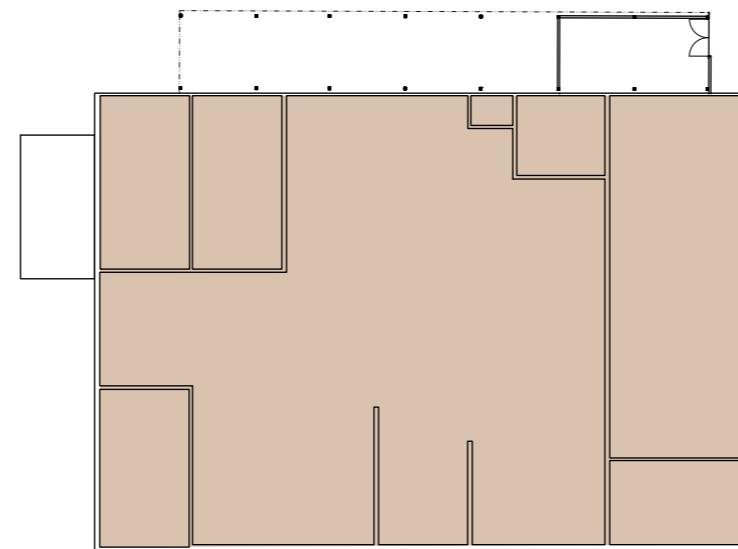
- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent



Een klaslokaal op de eerste verdieping in blok C.

## BLOK D

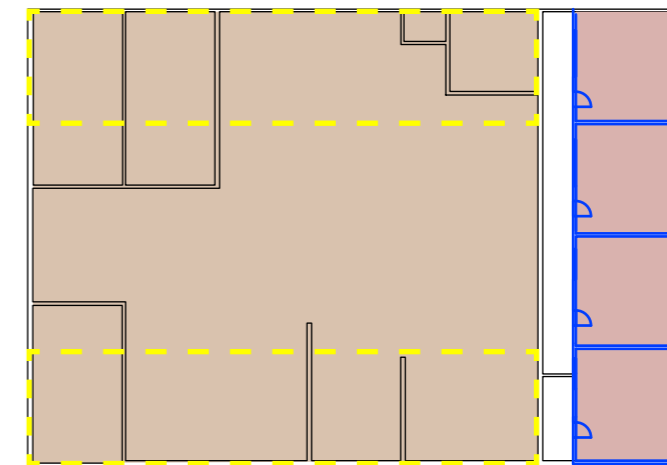
Ook blok D is vatbaar voor optimalisatie. Zoals nu reeds gedeeltelijk gebeurd, kan er van de dubbelhoge ruimte gebruik gemaakt worden om onder het dak leslokalen in te richten.



0

PLAN BLOK D - bestaande toestand

1:500

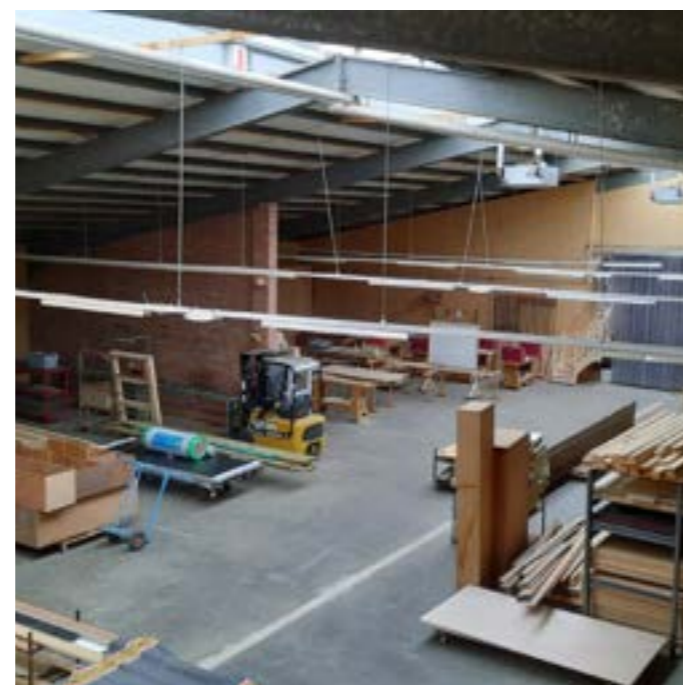


0

PLAN BLOK D - nieuwe toestand - leslokalen

1:500

- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent



De dubbelhoge werkplaats van de voormalige gemeentelijke werkplaats ofwel blok C.



Opdeling van de werkplaats in kleinere ruimtes.



Een leslokaal onder het dak.

## D. MASTERPLAN

## 01. Visie op korte termijn

Het githo kan de middelen die ter beschikking komen voor extra capaciteit op korte termijn inzetten op twee manieren. Ofwel wordt een uitbreiding gerealiseerd in de vorm van een **nieuwbouw naast blok D** ofwel bestaat de uitbreiding uit het optimaliseren en optoppen van blok B. De lessen moeten tijdens het schooljaar steeds ergens kunnen doorgaan. De bouwwerken in blok B beletten het gebruik van de lokalen op het gelijkvloers onder de werkzaamheden. In functie van de continuïteit van de lessen en het beperken van verhuisbewegingen zal het evidentier zijn om in eerste instantie een nieuwbouw naast blok D te realiseren. Als het nieuwe schoolgebouw in gebruik genomen kan worden is er de nodige marge om verhuisbewegingen te organiseren en volgende werken gefaseerd aan te vatten.

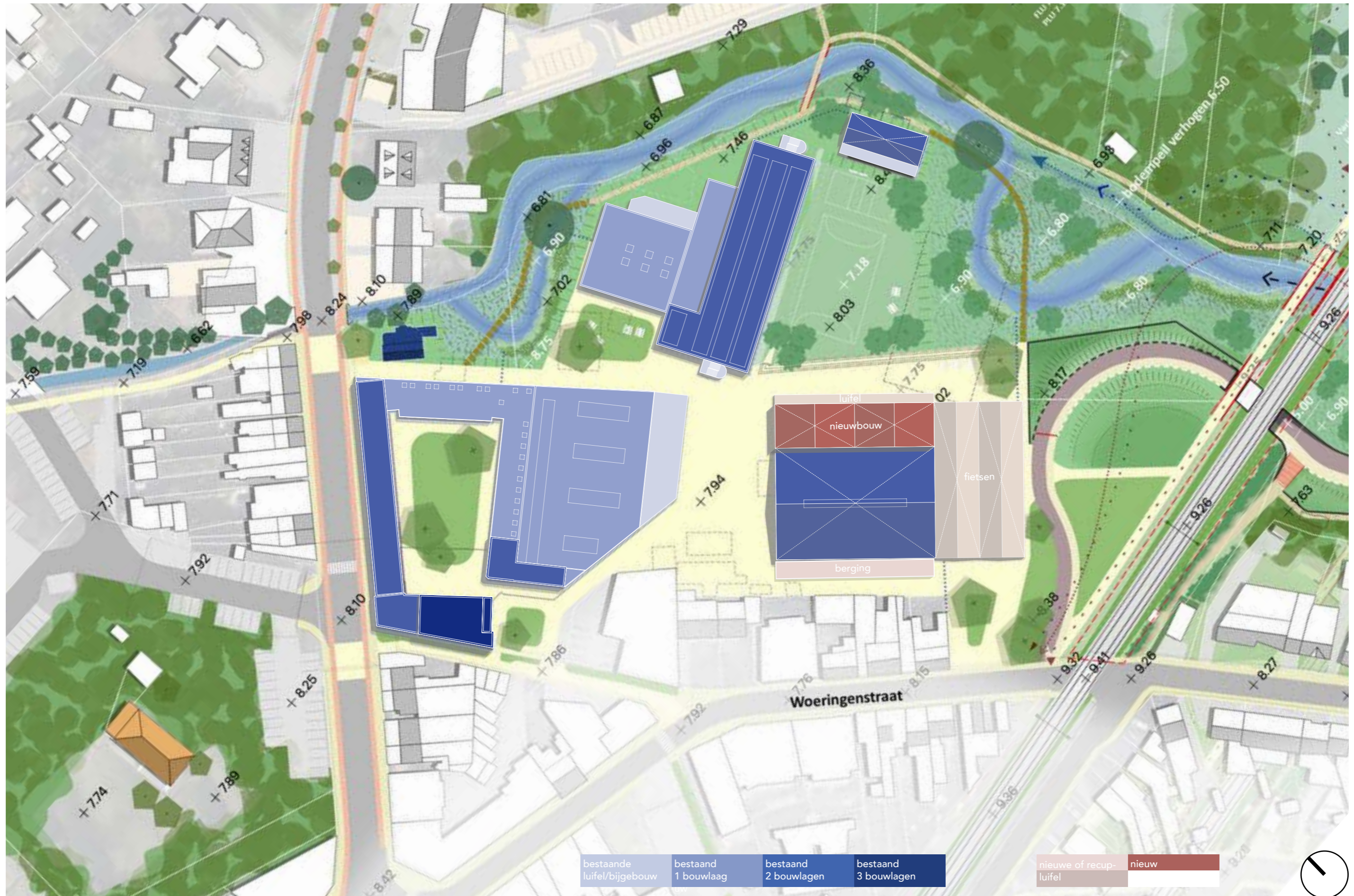
Het ontwerpend onderzoek heeft uitgewezen dat er binnen het geformuleerde bouwveld weinig mogelijke locaties zijn voor een nieuwbouw. Een aanbouw aan de langse zijde van blok D weg van de woningen is het meest geschikt. Hiervoor dient de huidige opslagruimte daar geherlokaliseerd te worden naar binnen in blok D. Het nieuwe schoolgebouw bestaat uit drie bouwlagen met een totale gemiddelde bouwhoogte tot 15m. Gezien het een gebouw betreft dat in het midden van de scholensite staat naast een open buitenruimte en weg van de woningen in de Woeringenstraat is dat zeker aanvaardbaar. Het **gebouw geeft de school een nieuw gezicht** langs de zijde van de beek. Gezien de ruimte langs de beek in de toekomst zoveel mogelijk vrijgelaten wordt voor groen en water kan deze open ruimte wel een zeker volume verdragen.

Om in fase 1 de ruimte langs de beek al vrij te maken en te ontharden zonder aan blok C en de refter te komen wordt de fietsenstalling elders ingericht. Op die manier krijgt het **Beekpark-Zuid ook vorm op de schoolsite!** De nieuwe locatie van de fietsenstalling situeert zich tussen blok D en de fietsostrade in het nieuwe bouwveld aangewezen binnen dit masterplan. De huidige constructie kan hiervoor hergebruikt worden. De verhuis gebeurt best nadat de nieuwbouw en de fietstunnel gerealiseerd zijn.

\* De fietsenstalling maakt volgens dit masterplan deel uit van fase 1, maar is nog niet voor meteen. Het college bevestigt fase 1 met een nieuwbouw via AGION op zeer korte termijn exclusief verplaatsing fietsenstalling. (cfr. principieel akkoord van 24/07/2023)



foto van de maquette met zicht op de nieuwbouw en de verplaatste fietsenstalling beschouwd vanaf de beek



PLAN - Korte Termijn uitbreiding van 1550m<sup>2</sup>, verplaatsing fietsenstalling, fietstunnel en omgevingsaanleg 1:1000

## Dwarse Terreinsnede

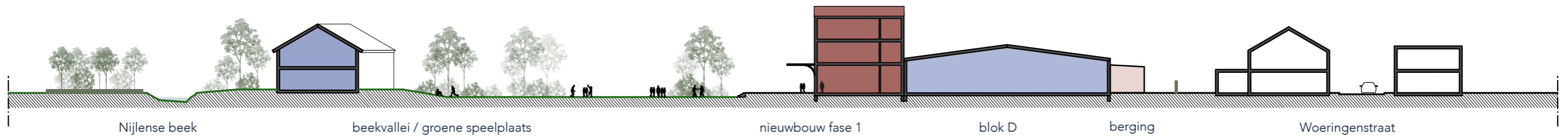
Het gebouw krijgt een menselijke schaal en wordt uitnodigend door een luifel boven de eerste bouwlaag en meer detaillering op ooghoogte. Een levendige plint en speelse architectuur, door bv. hellende daken, geven het gebouw een **dorps karakter**. Hiermee vindt githo aansluiting met zijn omgeving in het centrum van Nijlen en wordt de school ontvankelijk voor omwonenden.



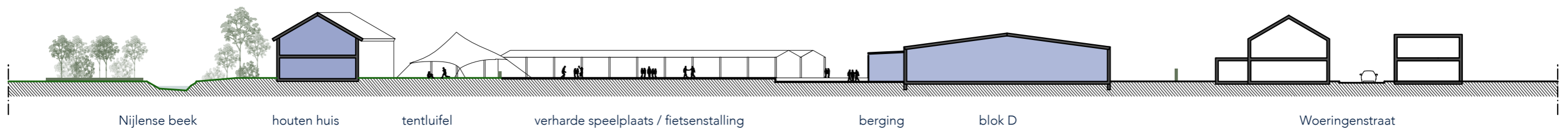
Githo - plan bestaande toestand



Githo - plan nieuwe toestand



Dwarse snede - Nieuwe Toestand 1:600

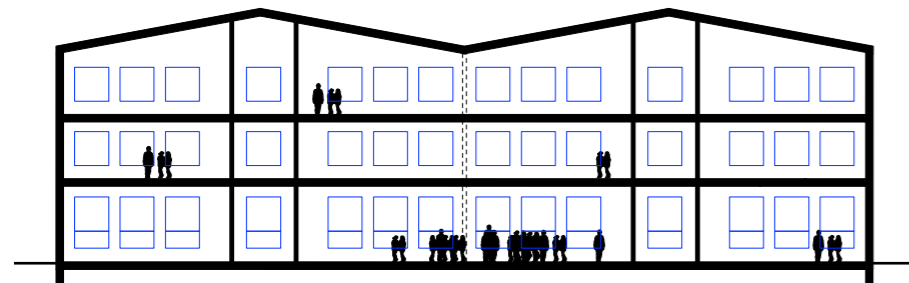


Dwarse Snede - Bestaande Toestand 1:600

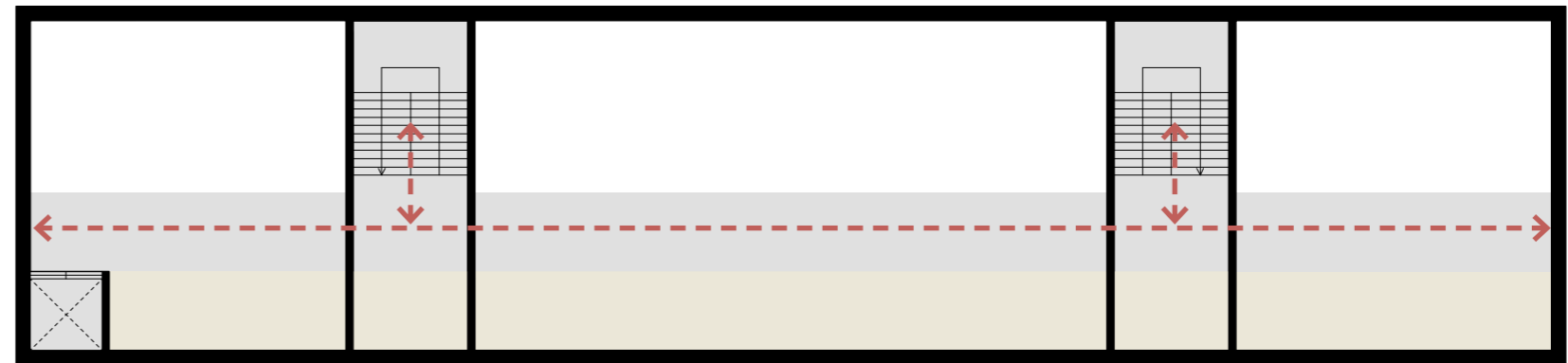
## Schema

Het nieuwe volume bestaat uit een eenvoudige rationele structuur om veelzijdig gebruik te maximaliseren en geen transformatiepotentieel te hypothekeren. Het gebouw moet een antwoord kunnen bieden op wijzigende behoeften in de toekomst, op een transformatie van blok D of zelfs op een volledige herbestemming van de site. De structuur bestaat dus uit dragende buitenwanden rondom en twee circulatiekernen, maar verder is het een open plan dat vrij ingevuld kan worden met flexibele wanden. Er wordt een lift voorzien aan de kant van het leerplein, waar ook laden en lossen voor blok D georganiseerd is. De twee trapkernen kunnen doorlopen naar blok D en aansluiting zoeken met de huidige of toekomstige verdieping. Ze kunnen ook verbonden worden met elkaar en met de lift of er kan voor gekozen worden om de ruimtes te maximaliseren en niet onderling te verbinden. De circulatieruimte kan in dat geval plaats ruimen voor berging.

BVO: 3x430m<sup>2</sup>



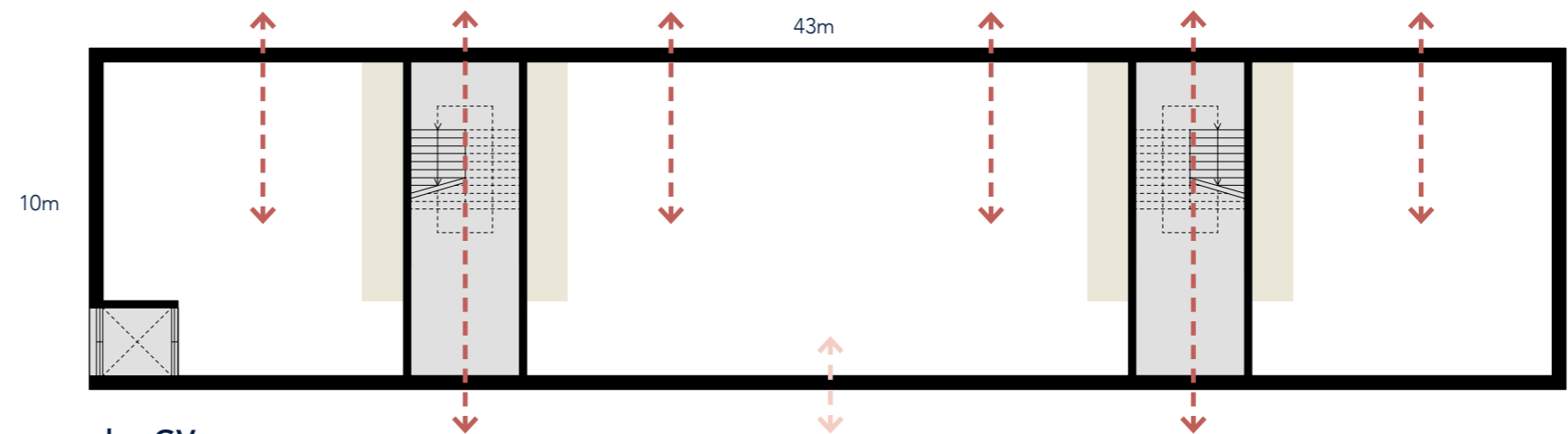
langse snede 1:400



plan +2



plan +1



plan GV 1:200



## Plannen

Het gebouw dient multifunctioneel te zijn voor de verschillende behoeften van de school, zoals klassieke of open leerlandschappen, binnenspeelruimten, studielokalen, STEM-lokalen, etc. De academie heeft een ruimtelijke behoefte die hier naschools ingevuld kan worden. Deze teken- en schilderateliers voor jongeren en kinderen met veel bergruimte zijn tijdens de schooluren leslokalen voor het githo. Het sanitair zou een plek kunnen krijgen op het gelijkvloers langs de fietssostrade.

gemiddeld  
klaslokaal

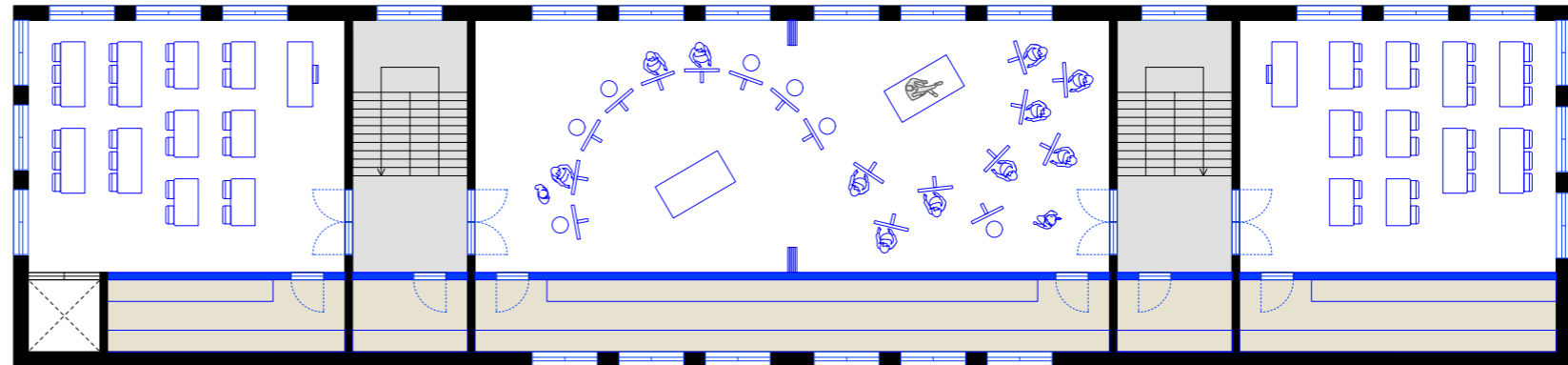
6x8m

klaslokaal  
blok C

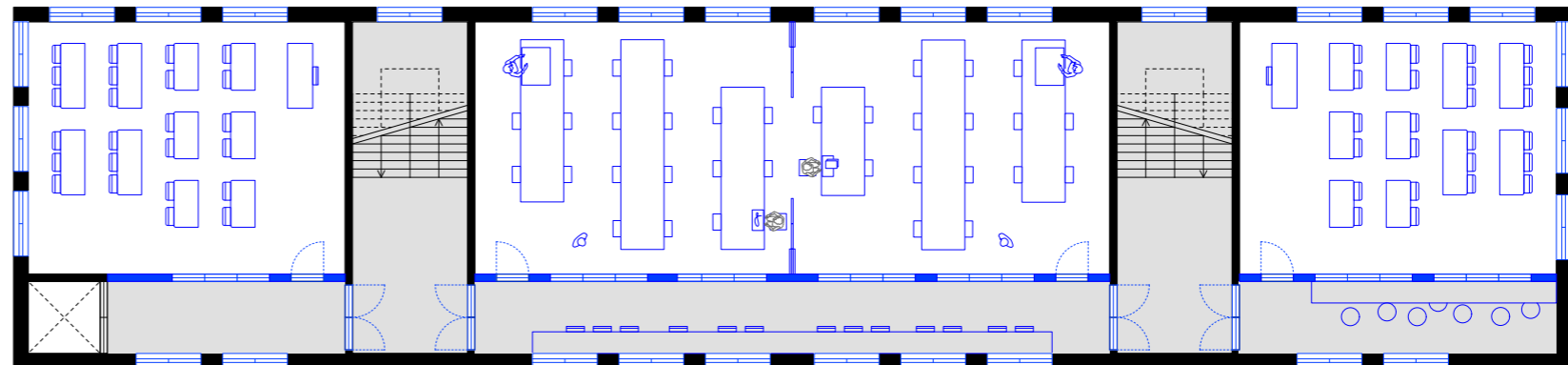
7x12m



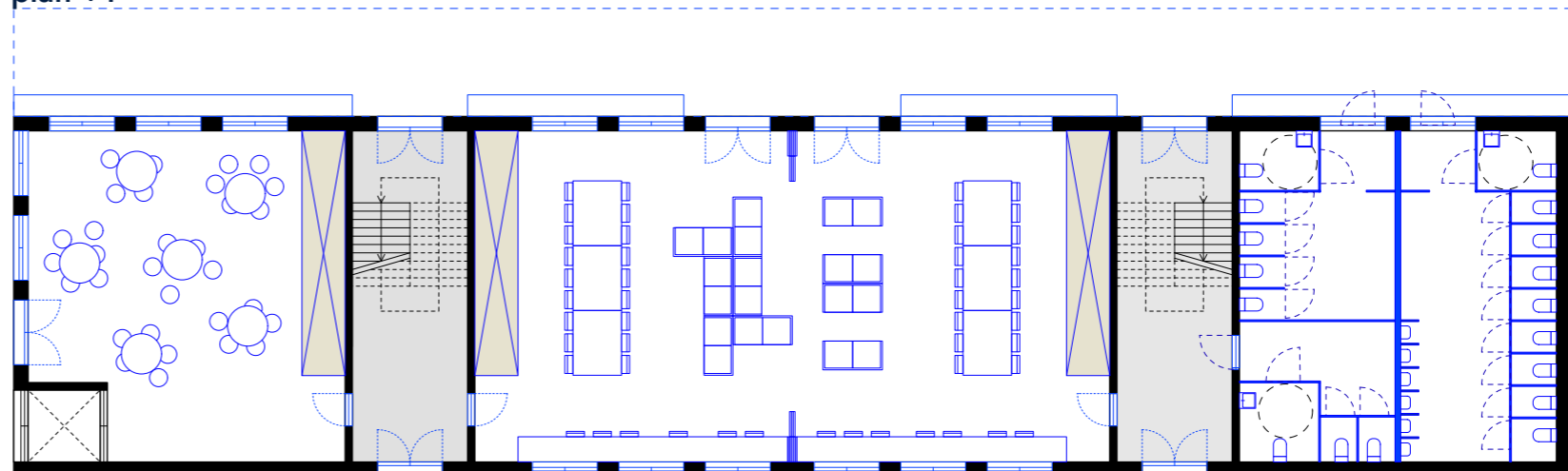
inplanting 1:1000



plan +2



plan +1



plan GV 1:200



Campus Cadix, Antwerpen - Korteknie Stuhlmacher Architecten

Zoals de technische school in de Cadixwijk in Antwerpen kan de nieuwbouw voor het githo voorzien in atelierruimtes onder een hellend dak en een werkplaats op het gelijkvloers. Het gebouw van campus Cadix is weliswaar hoger gezien de stedelijke context.

## Bergruimte en parking didactische wagens

De berging naast blok D is een voorbeeld van bergruimte die in het kader van het masterplan op korte termijn belangrijk is om vrij te maken voor de nieuwbouw. **Een aangewezen alternatieve plaats is de andere zijde van blok D.** Tussen het schoolgebouw en de woningen langs de Woeringenstraat is er een zone die niet ingezet wordt als speelplaats. Deze strook restruimte met een breedte van 9m50 kan dienen als opslagruimte waarlangs met een vorkheftruck goederen geleverd kunnen worden. Hiervoor hoeft de huidige structuur niet te sneuvelen. Deze kan men demonteren en terug opbouwen op de nieuwe locatie.

Voor de verplaatsing dient men te bekijken **waar de afzuiging in de huidige berging een nieuwe plek kan krijgen.** Mogelijkheden zijn: een verplaatsing naar de andere kant, naar de achtergevel (afhankelijk van de afmetingen) of naar het dak. Als er een ontwerper gekozen is voor de nieuwbouw kan deze ook bekijken wat de mogelijkheden zijn voor integratie van de afzuiging in de nieuwbouw. Op lange termijn wordt ten slotte ook een nieuwbouw voorgesteld ter vervanging van blok D.

Een aangrenzende ruimte die efficiënter ingezet kan worden is gelegen tussen het toekomstige leerplein (tussen blok B en D) en de achterkant van de woningen in de Woeringenstraat. De bijgebouwen die zich daar bevonden zijn overbodig en worden tijdens de opmaak van dit document opgeruimd. De nodige **didactische voertuigen** kunnen hier een plaats krijgen op een ondergrond die ondoordringbaar is voor mogelijks lekkende vloeistoffen.





foto boven: Blok D met de bestaande berging. foto onder: geparkeerde wagens op het leerplein tussen blok D en B.

De restruimte tussen blok D en de woningen in de Woeringenstraat werd tijdens de opmaak van de studie vrijgemaakt.

## 02. Visie op lange termijn

Op lange termijn, wanneer blok C en het huis van hout (blok E) afgeschreven zijn en plaats kunnen maken voor de beek, wordt het bouwvolume gecompenseerd op het bouwveld waar de school zich op terug plooit. Let wel: de maximale draagkracht van de totale site was reeds bereikt na het voorzien van de nieuwbouw, dus het is niet de bedoeling verder uit te breiden, maar enkel te compenseren.

Voor de refter, als multifunctionele zaal die ook geregeld gebruikt wordt door externen, wordt een uitzondering gemaakt. De zaal kan zich als een paviljoen op een plateau in het groen inplanten. De huidige bruto oppervlakte van 635m<sup>2</sup> (incl. veranda) mag gehanteerd worden als maximale oppervlakte.

Ter compensatie van blok C en E wordt blok D herbouwt met een extra laag aan de kant van de Woeringenstraat en een extra volume met drie lagen langs de kant van de fietsostrade.

Omdat dit nog niet aan de benodigde oppervlakte voldoet wordt ook een optopping van blok B voorgesteld. Een extra bouwlaag wordt voorzien op de klaslokalen langs de koer in het verlengde van het leraarslokaal. Een andere optopping bouwt verder op de laatste werkplaats in blok B langs de kant van de beek. Hier kunnen net zoals de nieuwbouw in totaal drie bouwlagen en dus twee lagen extra voorzien worden.

fietsenstalling	nieuwbouw korte termijn	nieuwbouw lange termijn
-----------------	----------------------------	----------------------------

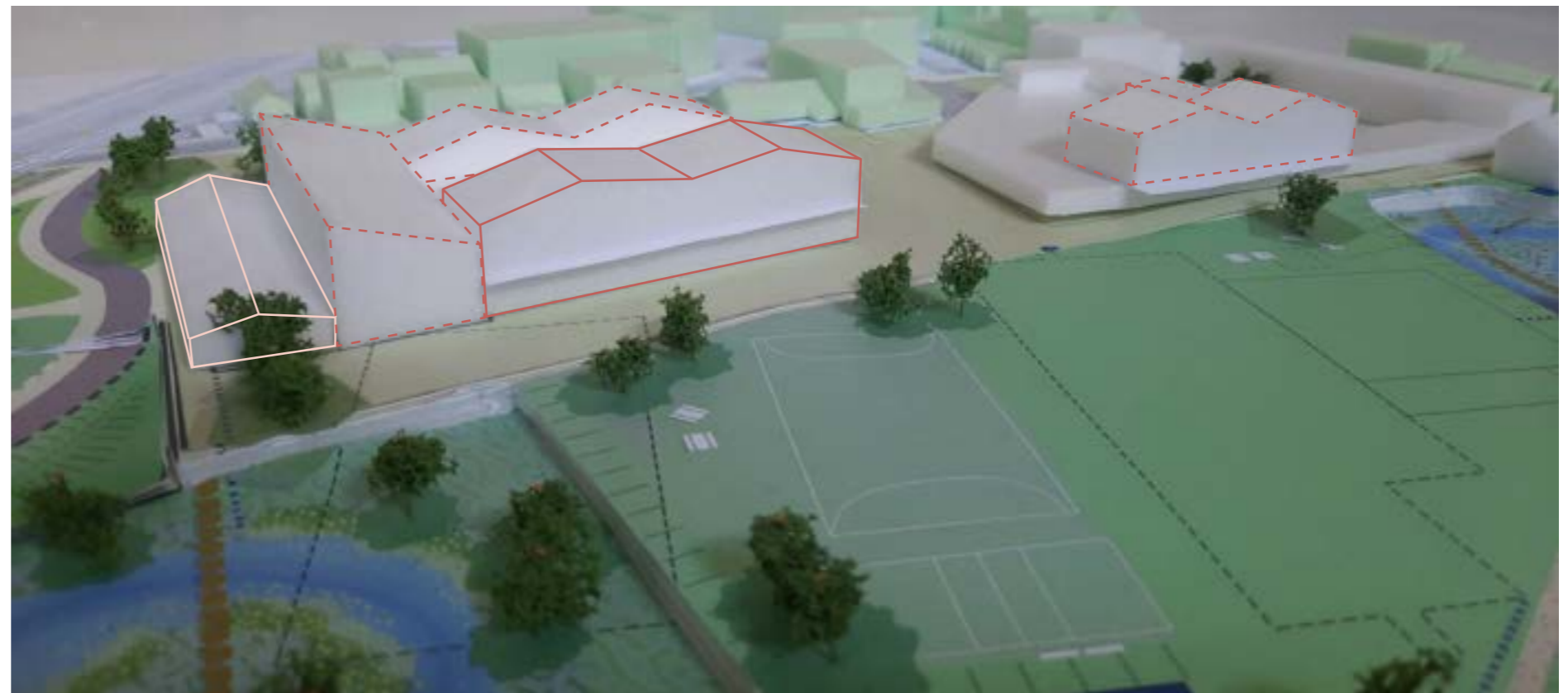


foto van de maquette met zicht vanaf de beek op de nieuwbouw (korte termijn - volle lijn) en de herbouw van blok D en optopping van blok B (lange termijn - streeplijn)  
De verplaatsing van de fietsenstalling en de afbraak van blok C zorgt voor een groene speelplaats oftewel het Beekpark op de scholensite.



PLAN - Lange Termijn compensatie blok C door herbouw blok D en optopping blok B

1:1000

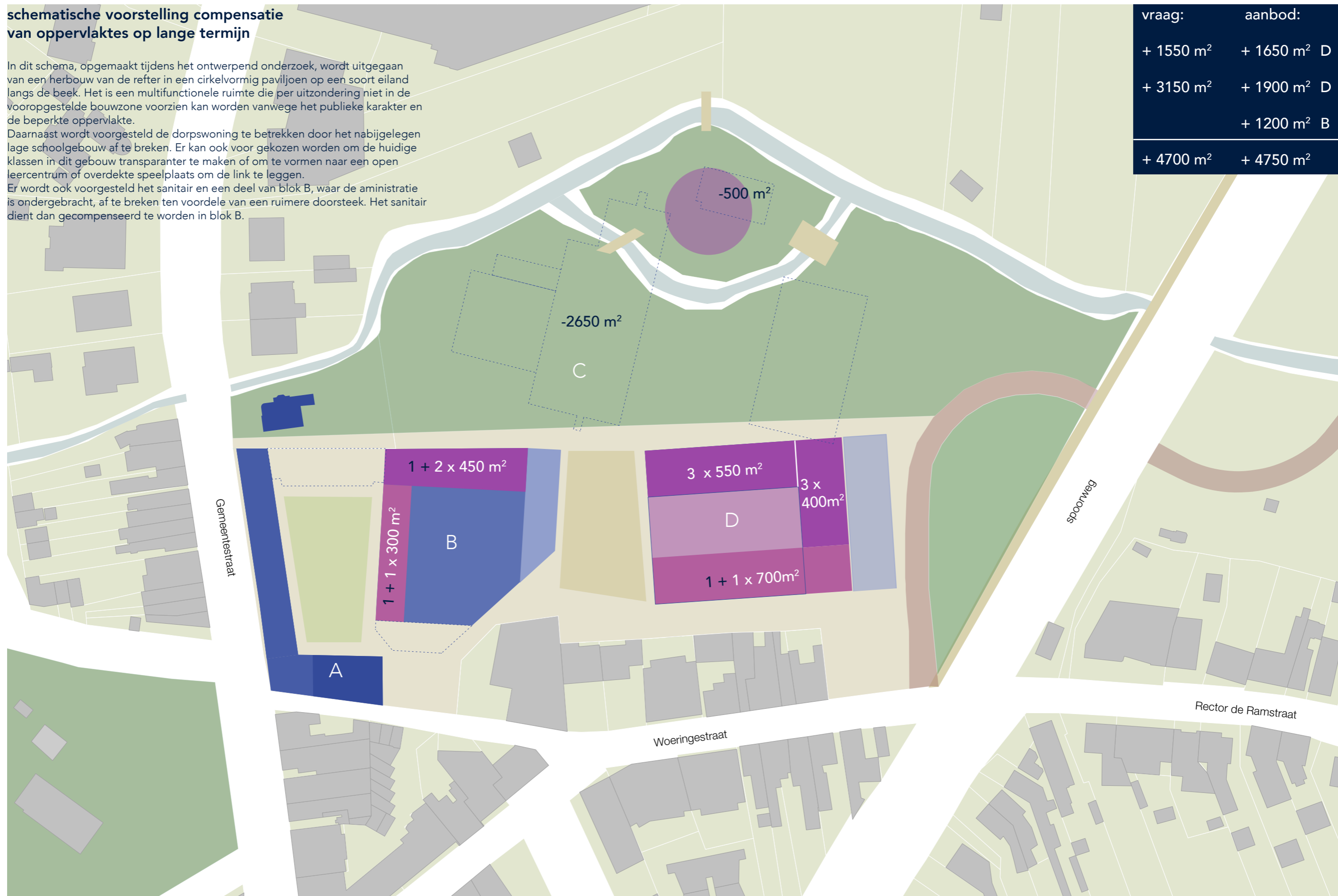
### schematische voorstelling compensatie van oppervlaktes op lange termijn

In dit schema, opgemaakt tijdens het ontwerpend onderzoek, wordt uitgegaan van een herbouw van de refter in een cirkelvormig paviljoen op een soort eiland langs de beek. Het is een multifunctionele ruimte die per uitzondering niet in de vooropgestelde bouwzone voorzien kan worden vanwege het publieke karakter en de beperkte oppervlakte.

Daarnaast wordt voorgesteld de dorpswoning te betrekken door het nabijgelegen lage schoolgebouw af te breken. Er kan ook voor gekozen worden om de huidige klassen in dit gebouw transparanter te maken of om te vormen naar een open leercentrum of overdekte speelplaats om de link te leggen.

Er wordt ook voorgesteld het sanitair en een deel van blok B, waar de aministratie is ondergebracht, af te breken ten voordele van een ruimere doorsteek. Het sanitair dient dan gecompenseerd te worden in blok B.

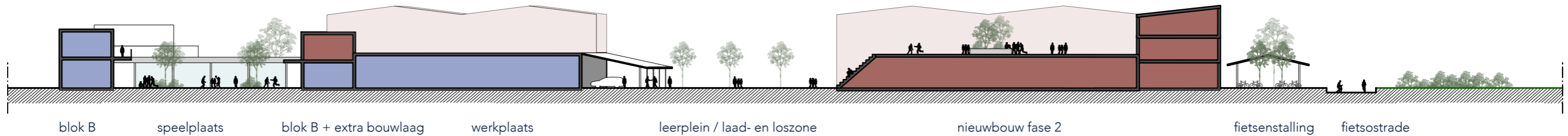
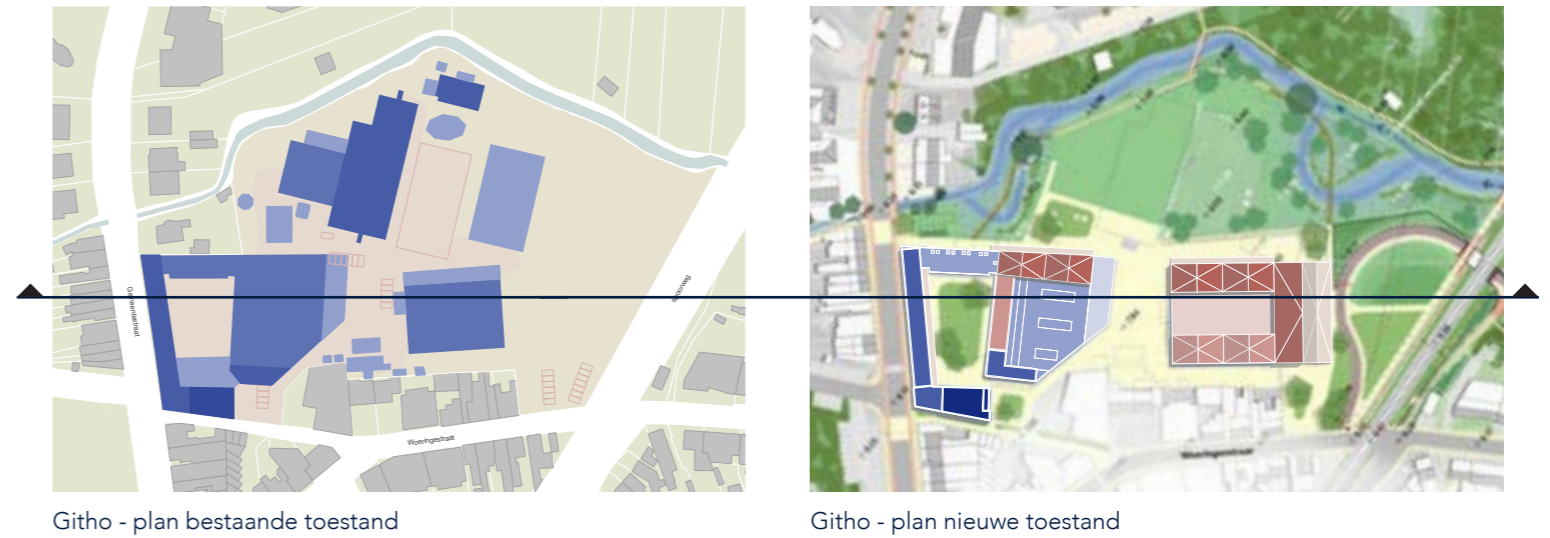
vraag:	aanbod:
+ 1550 m <sup>2</sup>	+ 1650 m <sup>2</sup> D
+ 3150 m <sup>2</sup>	+ 1900 m <sup>2</sup> D
	+ 1200 m <sup>2</sup> B
<b>+ 4700 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4750 m<sup>2</sup></b>



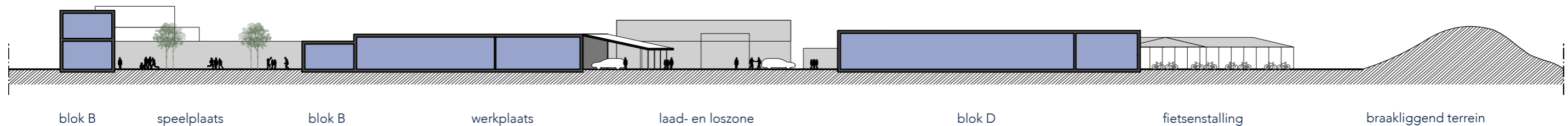
PLAN - Lange Termijn compensatie blok C door herbouw blok D en optopping blok B - oppervlaktes 1:1000

## Langse terreinsnede

Ter hoogte van de binnenplaats tussen blok A en B wordt transparantie gecreëerd naar de dorpswoning door het verbindend volume te voorzien van gevelhoge raamopeningen en overdekte doorgangen. De speelplaats is ruim genoeg om voortaan langs beide kanten door twee lagen omringd te worden. De laad- en loszone wordt bijkomend gebruikt als leerplein tussen de werkplaatsen. Hier is ook de toegang tot de dakspeelplaats gelegen. De trap kan dienst doen als een soort aula. Als sluitstuk wordt de vervangingsbouw van blok D voorzien van een volume met drie lagen dat uitkijkt over Beekpark-Zuid.



Githo - Nieuwe Toestand 1:600

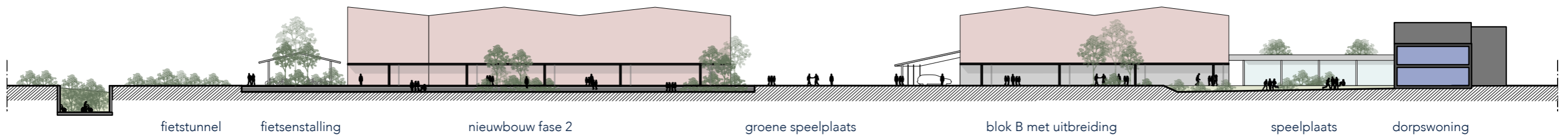


Githo - Bestaande Toestand 1:600

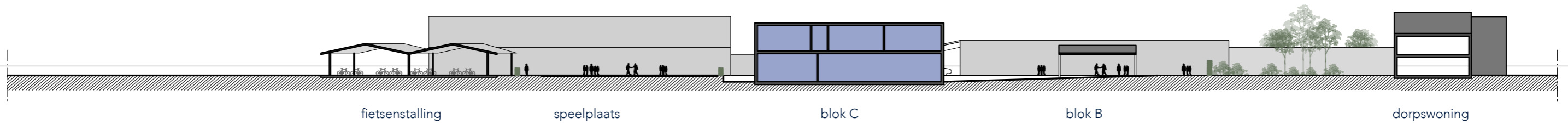


## Dwarse terreinsnede

Als je vanuit de beekvallei naar de school kijkt zie je een heel nieuw beeld met de nieuwbouw van fase 1 en een optopping van de werkplaats van blok B. De gebouwen liggen in dezelfde lijn, zijn omringd door de nieuwe groene ruimte en worden gescheiden door het leerplein tussenin. Door dezelfde bouwhoogte en een gelijkaardige architectuur vormen de nieuwe volumes van de school een mooi geheel en lopen de fases in elkaar over. De school oriënteert zich op de beek en krijgt daarmee een volledig nieuw aanzicht voor het dorp. De nieuwe hoofdas die voor de gevels van de gemeentestraat tot aan de spoorlijn loopt werkt structurerend voor de nieuwe schoolsite.



Githo - Nieuwe Toestand 1:600



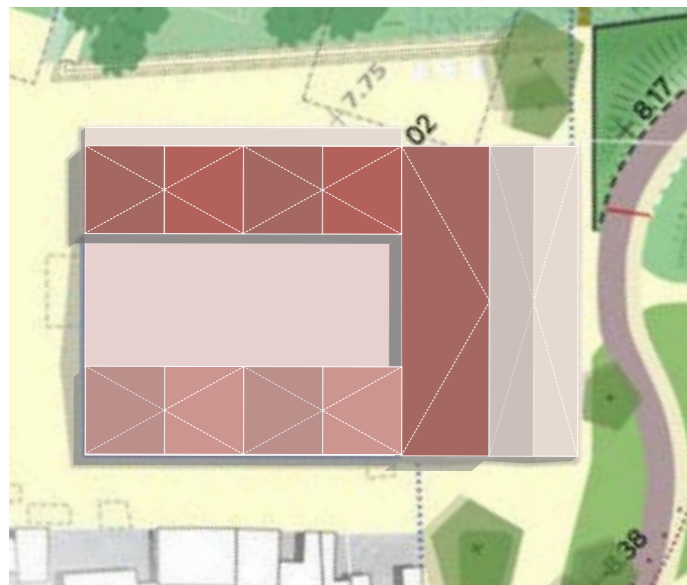
Githo - Bestaande Toestand 1:600

## Plan gelijkvloers

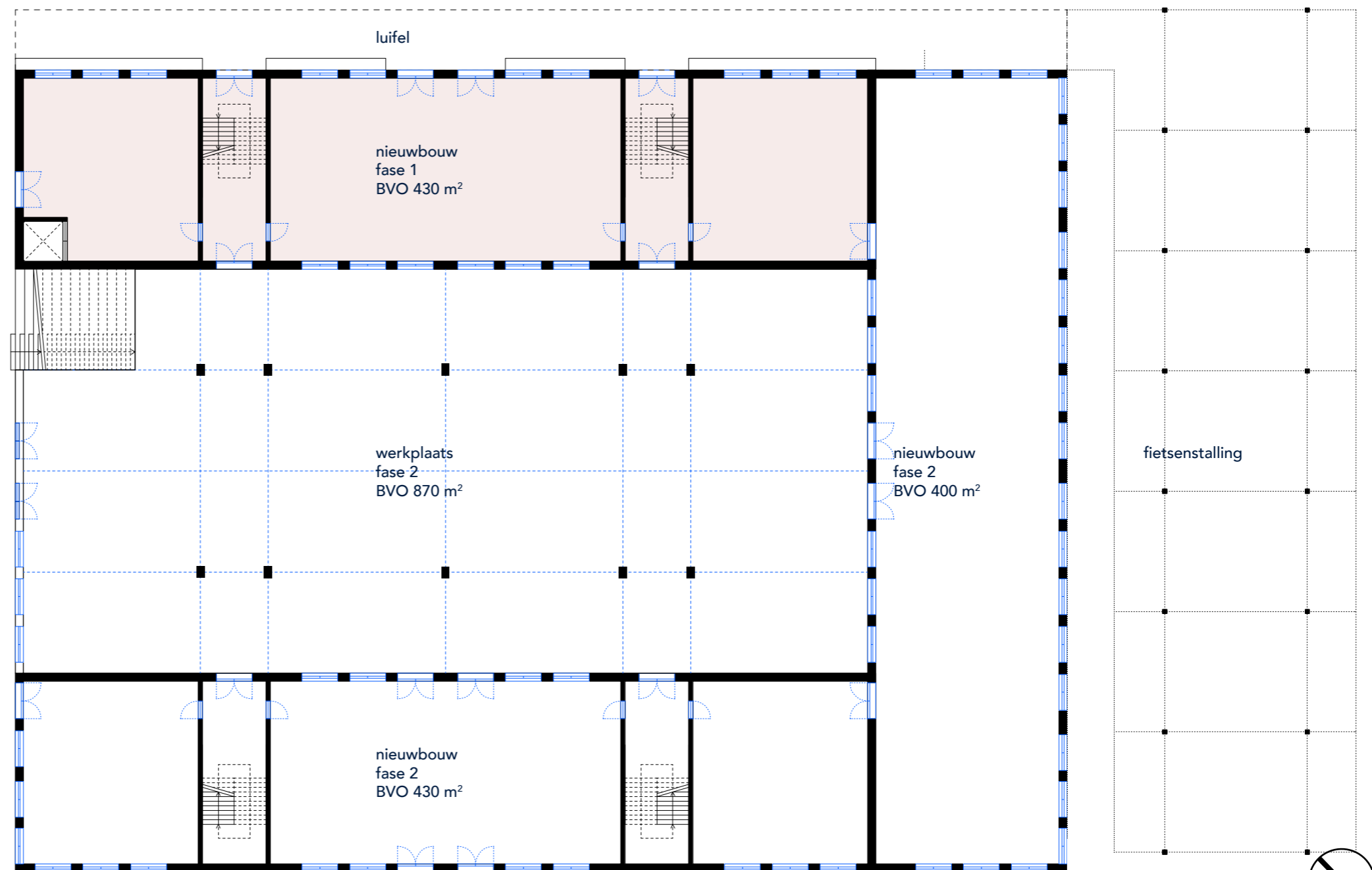
Het concept van de nieuwe volumes van fase 2 is gelijkaardig aan de nieuwbouw van fase 1. Ook hier is het de bedoeling zo flexibel mogelijk te bouwen. De ruimte bovenop de nieuwe werkplaats ter vervanging van blok D kan ingezet worden als dakspeelplaats.

Voor de nieuwbouw langs de fietsostrade moet een deel van de fietsenstalling wijken. De fietsen kunnen ofwel gestapeld worden in de overblijvende stalling ofwel elders een plek krijgen. Het is een gebouw met drie lagen en dus een grote zichtbaarheid op deze locatie. Het volume biedt de school ook een gezicht langs Beekpark-Zuid en voor de fietsers die gebruik maken van de fietsostrade en de pendelaars op de trein.

BVO 0 fase 2: 400m<sup>2</sup> + 1300m<sup>2</sup> (vervanging blok D)



inplanting 1:1000

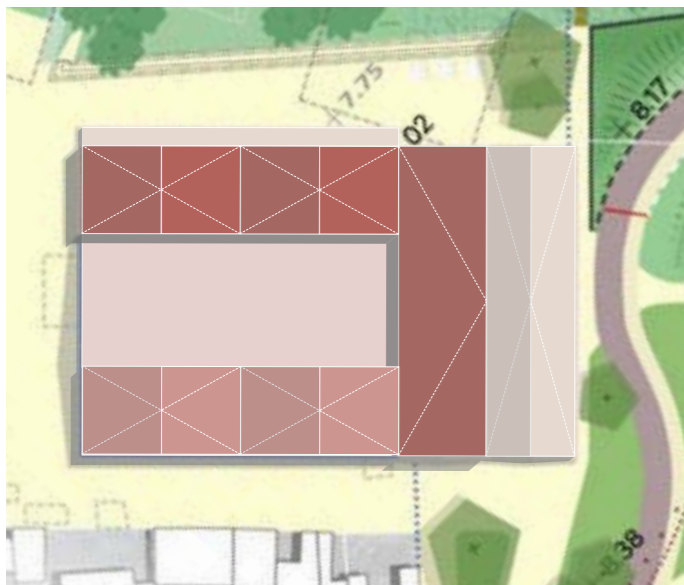


plan GV 1:250

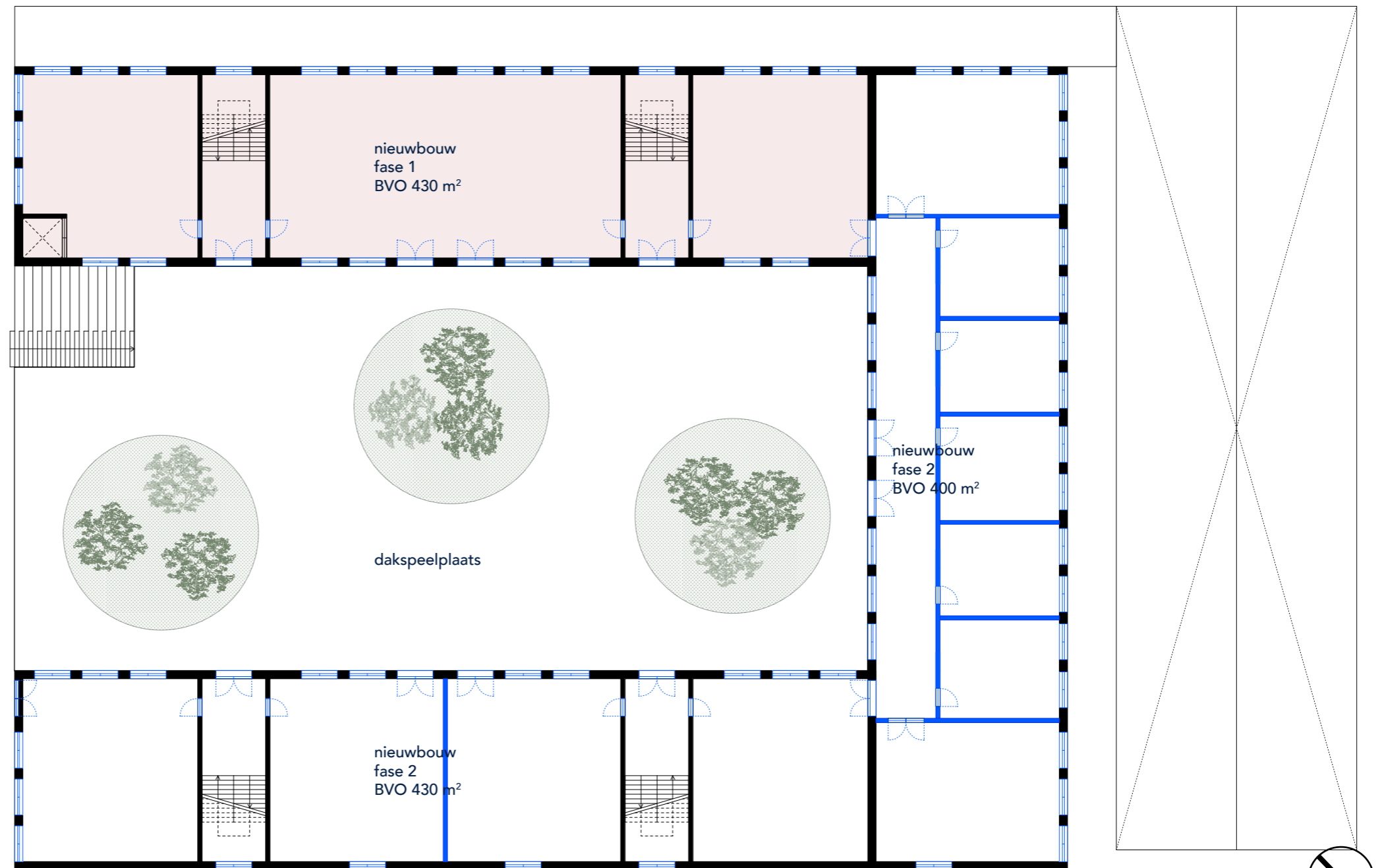
## Plan eerste verdieping

De eerste verdieping van het project vindt aansluiting op een dakspeelplaats bovenop de werkplaatsen van het gelijkvloers. Er kunnen op het dak substraatzones aangelegd worden om de speelplaats van groen en bomen te voorzien. Om daglicht tot in de werkplaats te halen kan er gewerkt worden met patio's of daklichten. De speelplaats staat door middel van een trap in verbinding met het leerplein op het maaiveld. Deze trap kan vergroot worden tot een openluchtatrium. De lokalen op het eerste verdiep zijn dus rechtstreeks toegankelijk van op de speelplaats of via de circulatiekernen. De open structuur van de gebouwen laat zowel kleine als grote lokalen met of zonder aparte circulatie toe.

BVO +1 fase 2: 830m<sup>2</sup>



inplanting 1:1000

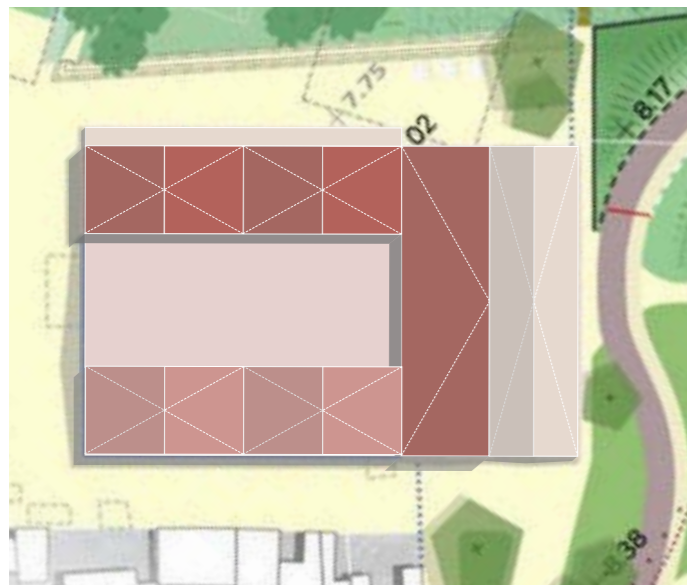


plan +1 1:250

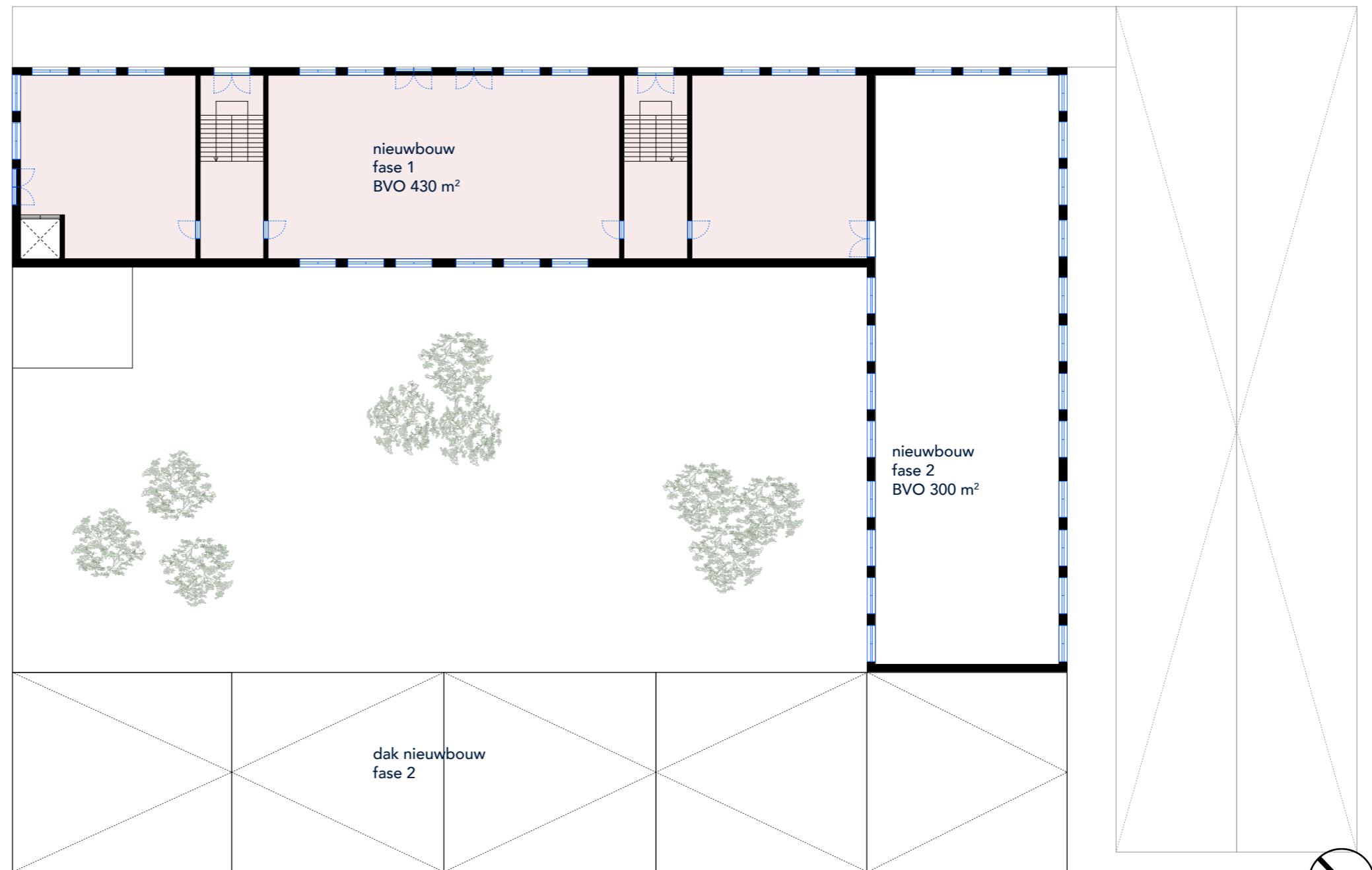
## Plan tweede verdieping

De nieuwbouw van fase 1 heeft drie bouwlagen. Het deel van het gebouw van fase 2 dat zich langs het spoor bevindt kan ook tot drie bouwlagen hoog gaan. Lokalen op de bovenste verdiepingen bieden een mooi uitzicht over de fietsenstalling en het spoor heen in de richting van Beekpark-Zuid. Om de overgang naar de woningen in de Woeringenstraat te verzachten zal het gebouw langs deze kant uit twee bouwlagen bestaan. Dit zorgt er bovendien voor dat het dakplein in de namiddag ook van bezonning overheen deze vleugel kan genieten. Het gebruik van hellende daken kan ingezet worden om zonnepanelen te installeren.

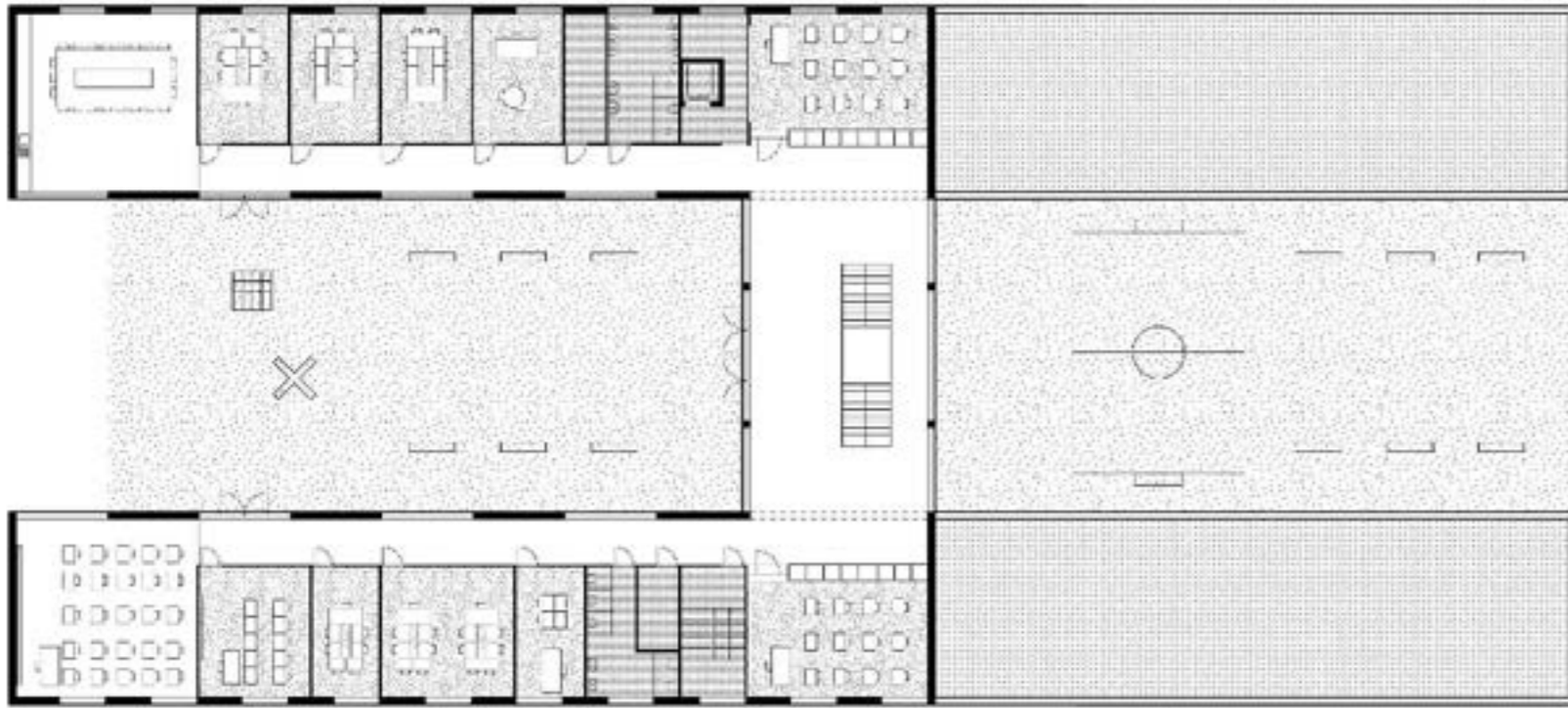
BVO +2 fase 2: 300m<sup>2</sup>



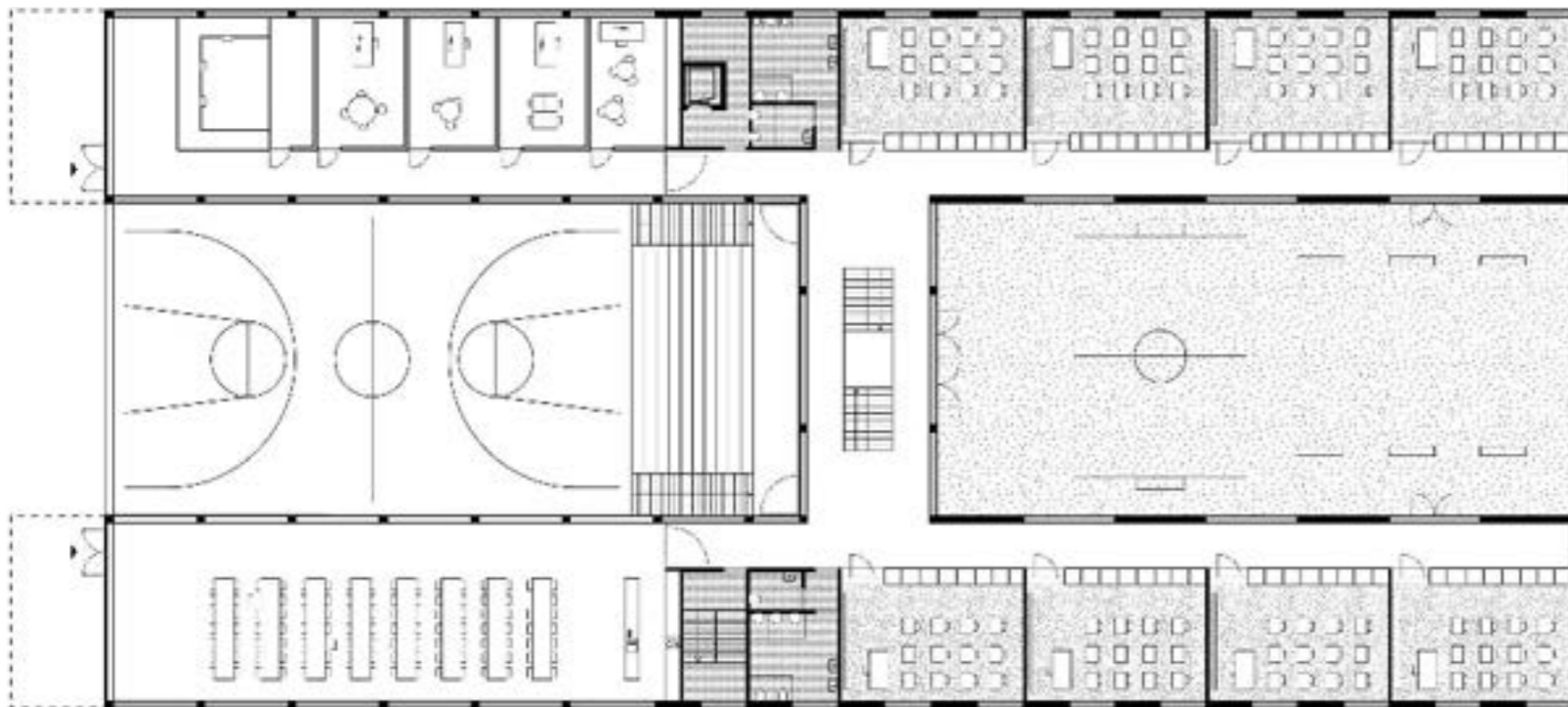
inplanting 1:1000



plan +2 1:250



+1



0

Provinciale School Buitengewoon Onderwijs, Tienen - B-ILD

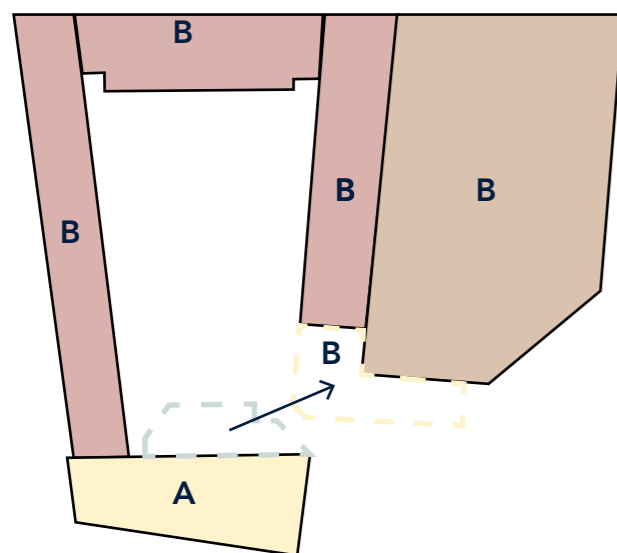


De ruimte bovenop de nieuwe werkplaats ter vervanging van blok D kan ingezet worden als dakspeelplaats zoals bij de provinciale school in Tienen.

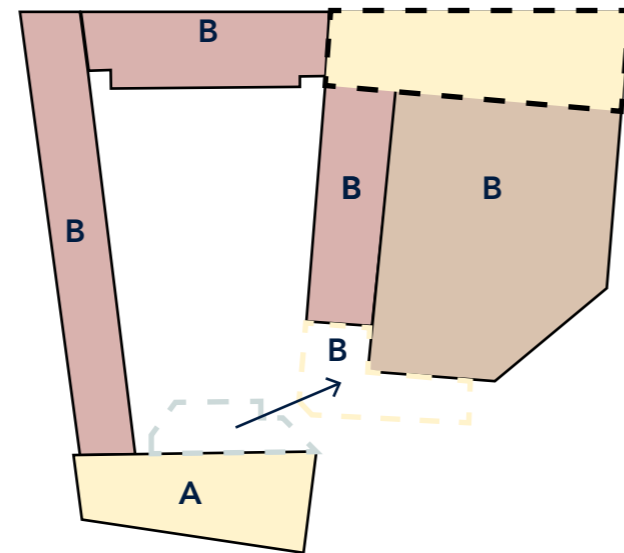
### 03. Visie administratie

Voor de administratie van githo werden verschillende scenario's uitgewerkt die tevens beschouwd kunnen worden als fases.

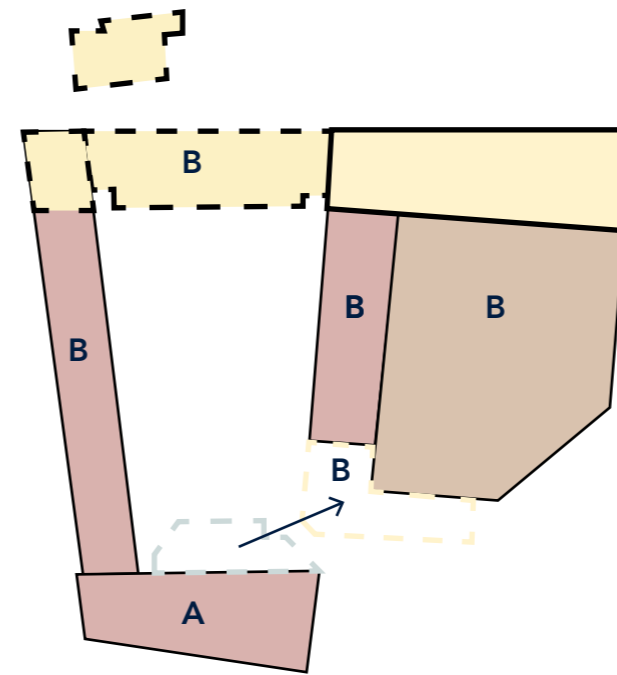
1. Het eerste scenario is een optimalisatie van de administratieve functie binnen hun huidige infrastructuur in Blok A.
2. Het tweede scenario bouwt verder op het eerste, maar verspreid de functies tussen blok A en een deel van de werkplaats van blok B. Deze locatie biedt ruimte centraal op de site met zicht op de groenruimte langs de beek.
3. Een derde scenario gaat uit van de annexatie van de dorpswoning en brengt alle administratieve functies samen in een lange strook van blok B. Dit scenario kan enkel uitgerold worden als de nieuwbouw met extra klaslokalen reeds gerealiseerd is.
4. Het vierde scenario situeert zich binnen de visie op lange termijn. Als blok C plaats maakt voor de beek kan er binnen de bouwzone uitgebreid worden. Een optopping van blok B langs de kant van de beek is dan een mogelijkheid. Dat brengt met zich mee dat de administratie zich kan organiseren op het gelijkvloers en de nieuwe verdieping van een deel van de werkplaats in blok D.



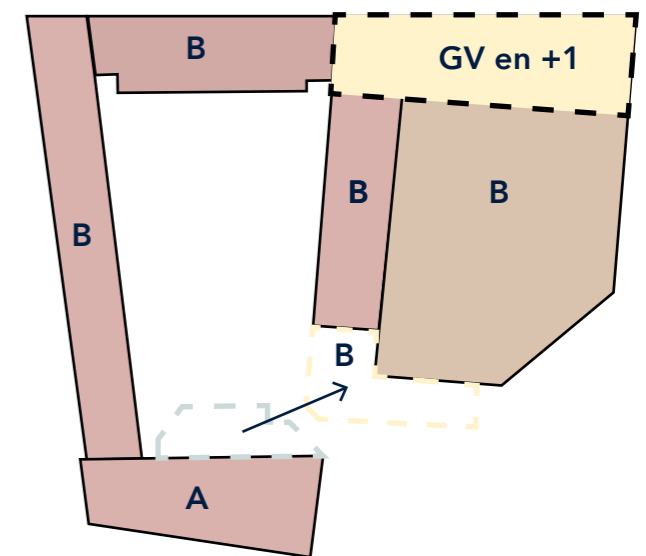
Scenario 1 - Blok A



Scenario 2 - Blok A & B



Scenario 3 - Blok B - 0



Scenario 4 - Blok B - 0 en +1



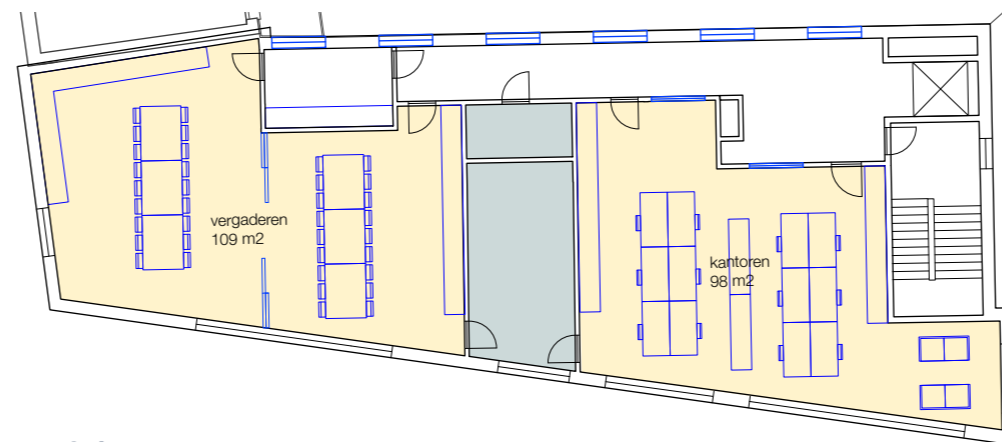
## Administratie - scenario 1

Het eerste scenario is een **optimalisatie** van de huidige locaties. Het is duidelijk dat blok A niet naar wens functioneert. Volgens de beschikbare architectuurplannen zijn de binnenwanden niet dragend. Dit biedt de mogelijkheid tot interne reorganisatie. Op de eerste verdieping kunnen de **individuele bureaus plaatsmaken voor een ruim kantoor met flexplekken**. De raamopeningen van de gevel aan de speelplaats doortrekken naar onder toe herstelt de relatie met de rest van de schoolsite. Die beweging kan ook intern gebeuren door de wand tussen de circulatieruimte en de gevel op te geven of transparant te voorzien.

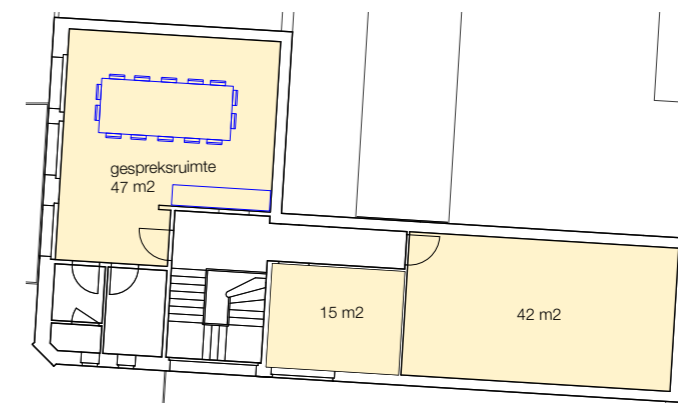
Op het gelijkvloers is deze oefening enkel mogelijk indien het **sanitair** van de leerlingen onder de luifel verhuist. Theoretisch gezien biedt de verschuiving van administratieve functies van blok B naar A voldoende ruimte om op het gelijkvloers in blok B grenzend aan de speelplaats sanitair te voorzien. In de praktijk betekent dit een extra financiële inspanning.

Afhankelijk van de noodzaak van de visuele connectie is het ruimtelijk mogelijk om de **leraarskamer** te organiseren op het gelijkvloers van blok A. Centraal bieden een grote tafel en een groot salon mogelijkheden tot ontspanning en langs de buitenwand met zicht op de straat zouden individuele werkplekken georganiseerd kunnen worden.

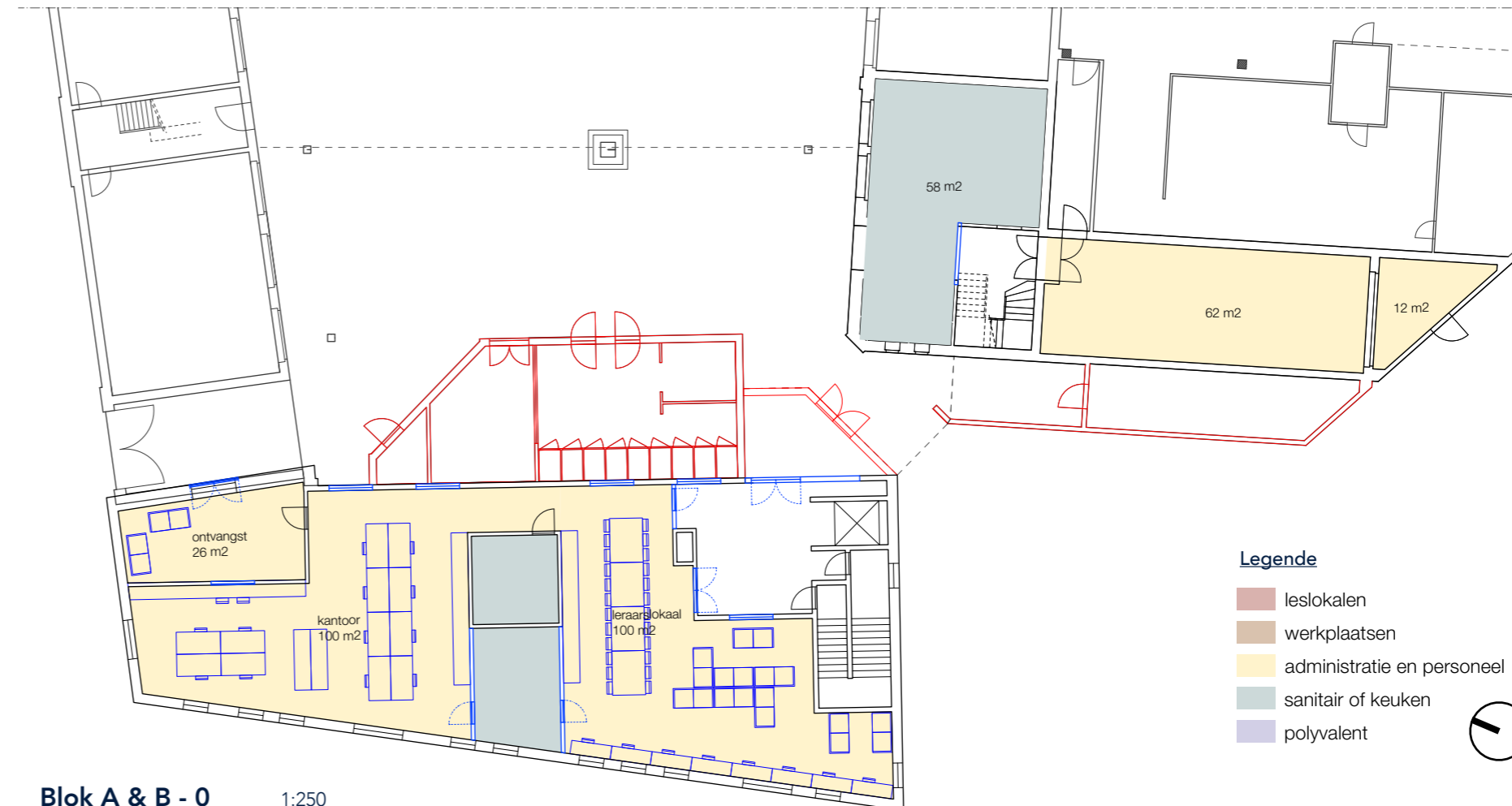
Dit scenario voorziet in een koppeling van het **technisch en administratief secretariaat** ter hoogte van de inkom langs de Gemeentestraat. De ICT-coördinatoren vinden een flexplek op de verdieping voor kantoorwerk, maar kunnen met hun materiaal en eventuele technische werken uitwijken naar de voormalige locatie van het secretariaat in blok B. Ook het economaat en bijkomende gespreksruimtes zijn daar nog mogelijk. De vergaderruimte is nu erg ruim voorzien. Mits het opgeven van een bergruimte biedt de zaal plek voor **twee vergaderzalen** die door middel van een flexibele wand apart of samen gebruikt kunnen worden.



Blok A +1

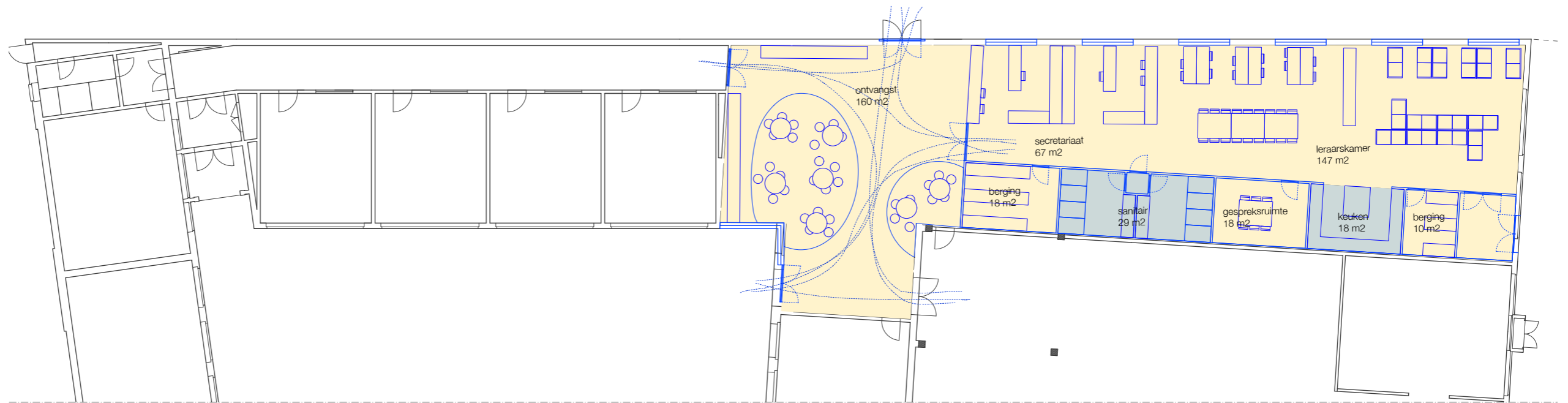


Blok B +1



Blok A & B - 0

1:250



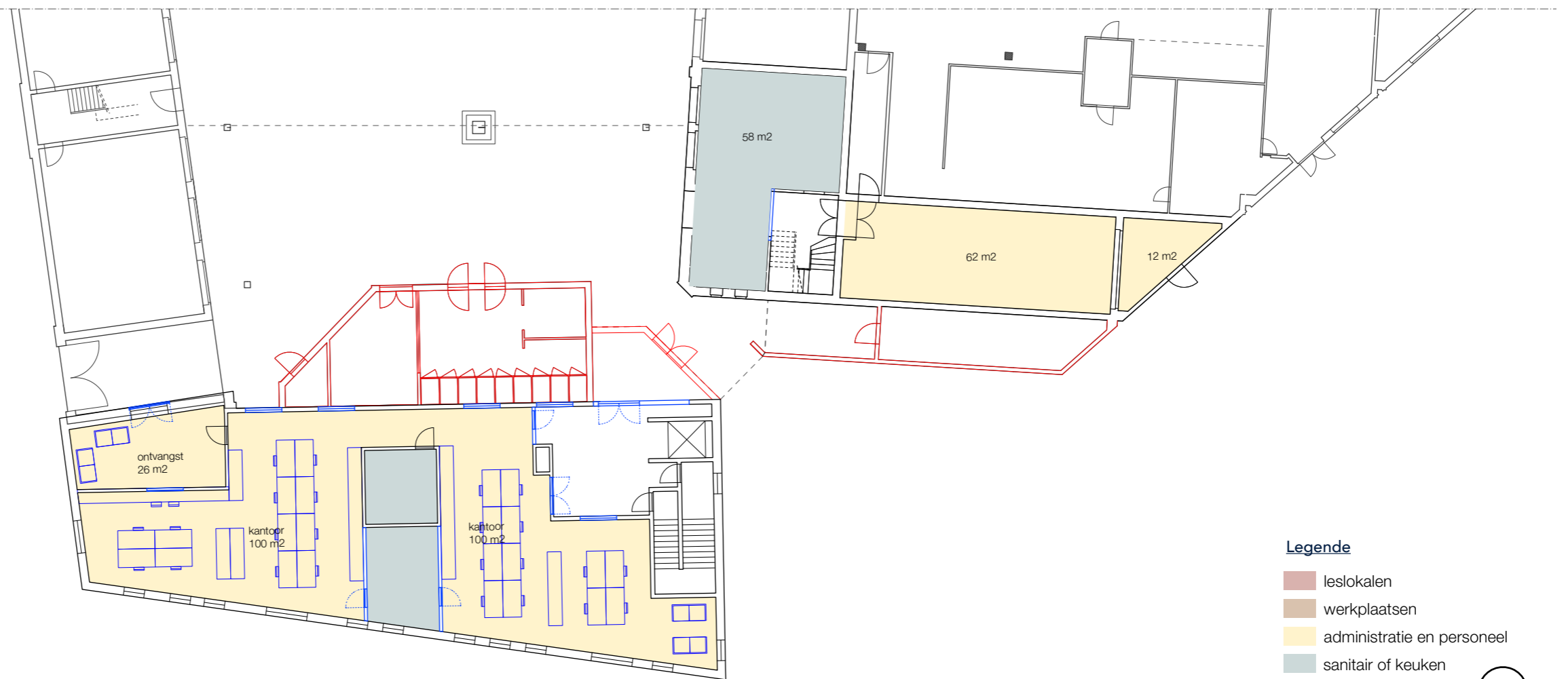
### Administratie - scenario 2

Het 2e scenario is een verderzetting van scenario 1. Naast de optimalisatie van blok A wordt er ook ruimte gemaakt in **de werkplaats van blok B** om enkele functies te organiseren.

Er kan mee geschoven worden, maar binnen deze opstelling krijgen de leraren een plek in blok B met tafels en zetels langs de nieuwe **opengewerkte gevel**. De middenstrook weg van de gevel wordt opgeladen met keuken, sanitair, berging en gespreksruimtes.

De doorgang tussen de speelplaats (blok B) en de groenruimte rond de refter vormt een belangrijke schakelruimte en wordt dus uitgebreid. De nieuwe **ontvangstruimte** fungeert als overdekte speelplaats en wachruimte. Ook lockers en zitmeubilair kunnen hier een plaats krijgen.

In dit scenario zal de school een organisatorische keuze moeten maken tussen het **al dan niet opsplitsen van het technisch en administratief secretariaat**.



### Legende

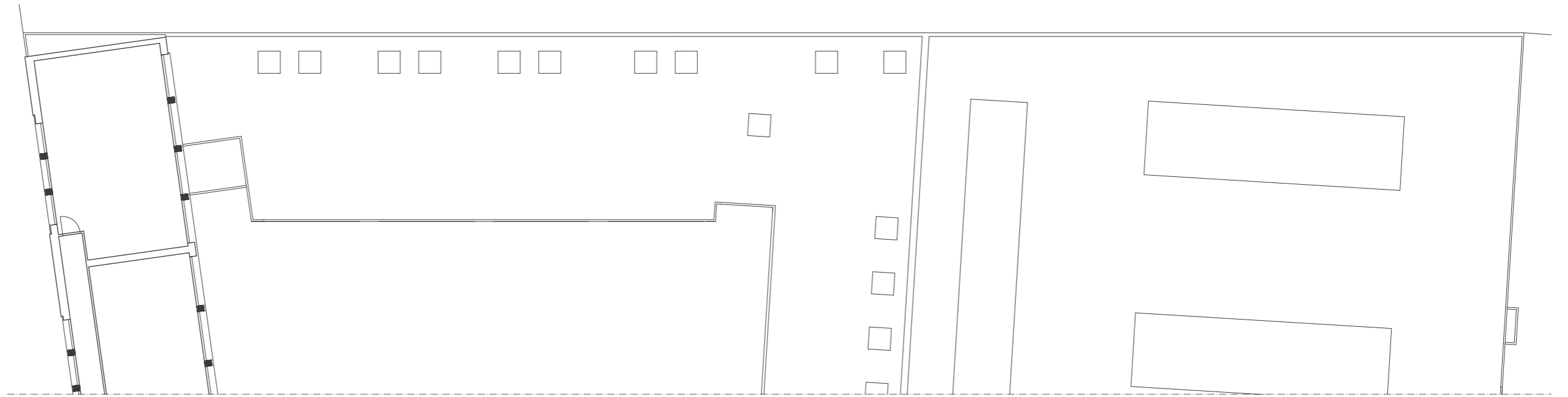
- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent



Blok A & B - 0

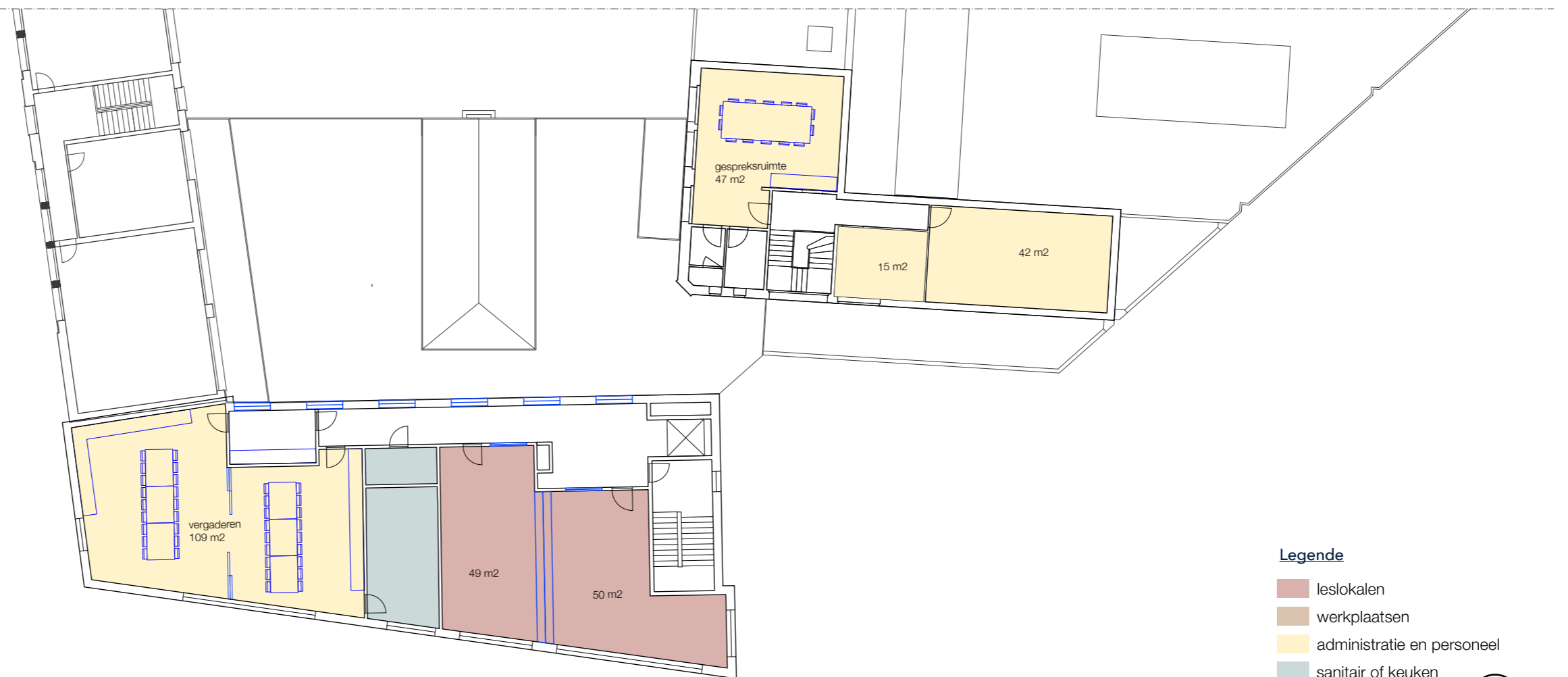
1:250





Het gelijkvloers van blok A blijft volledig in werking als kantoor. Op de verdieping kan de helft van de ruimte terug gegeven worden als klasruimte, ev. op te delen middels een flexibele wand.

Dit scenario is een doorwerking van het masterplan - korte termijn. Wanneer de dorpswoning deel kan uitmaken van de scholensite ligt de **getransformeerde werkplaats langs de nieuwe toegangsas** van de school. De as loopt dan vanaf de Gemeentestraat tussen blok B en de woning tot aan het spoor en verbindt alle schoolgebouwen met elkaar. Zo kan de leraarskamer en (een deel van) het secretariaat of de kantoren zich **centraal op de site** ontplooiën met zicht op de refter en de groene tuin aan de beek.



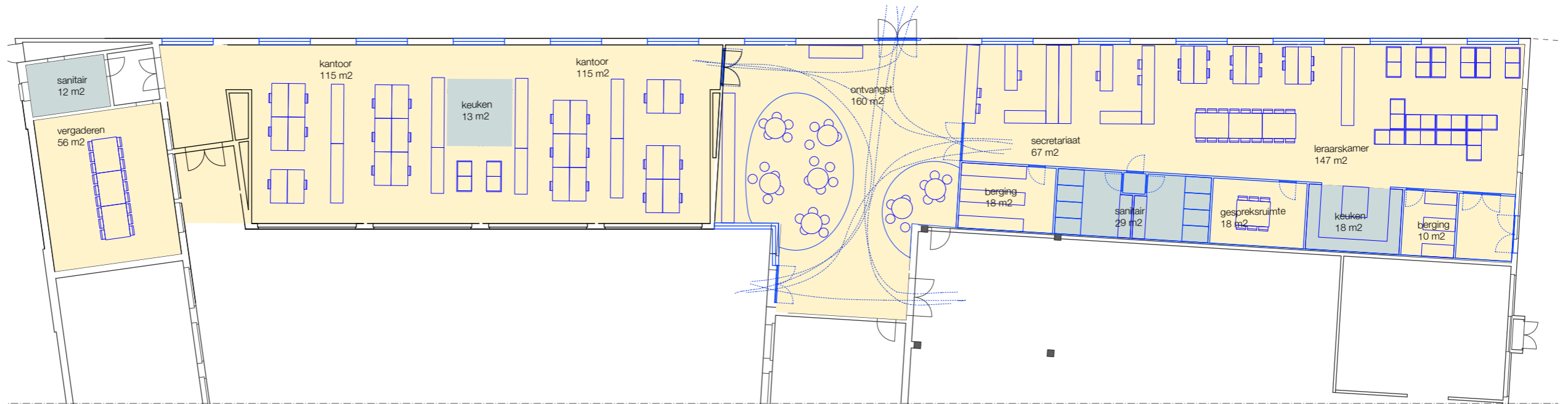
**Legende**

- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent



**Blok A & B +1**

1:250

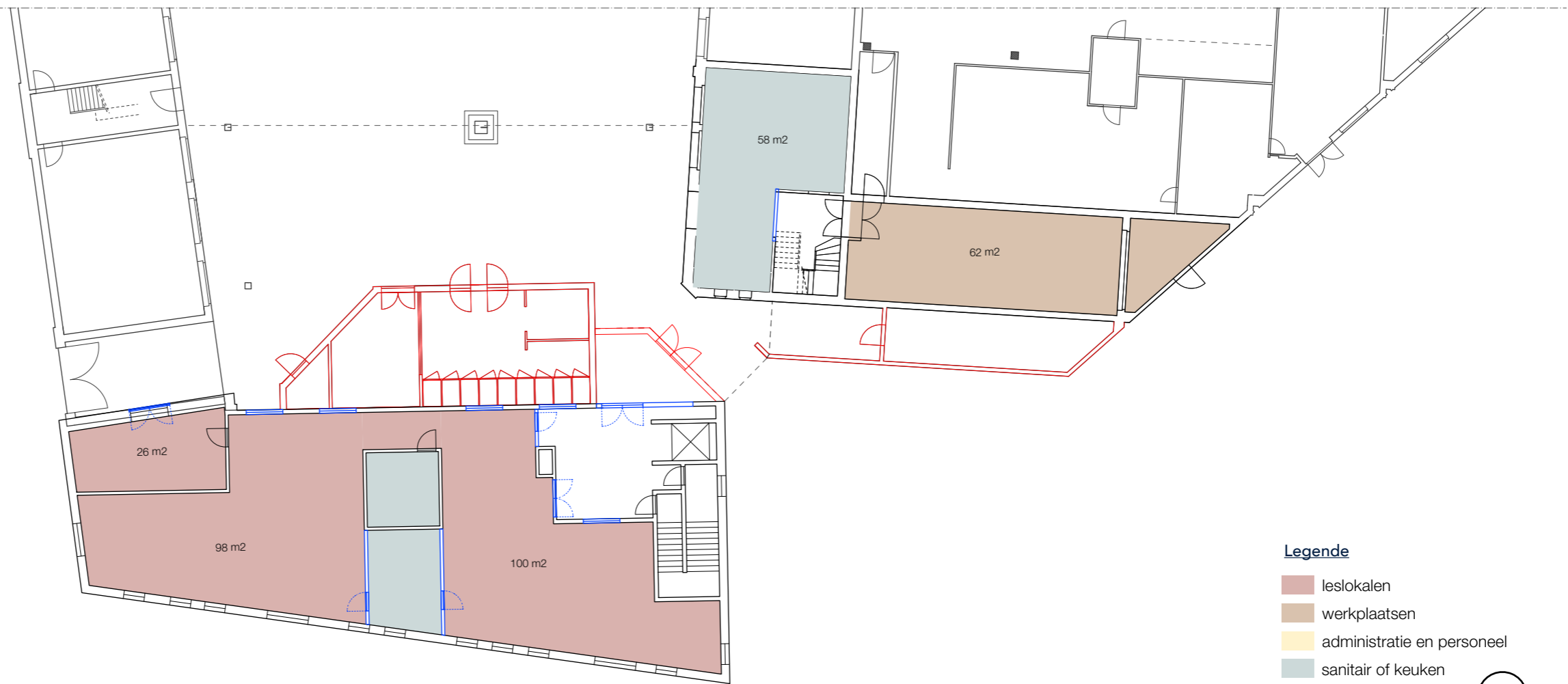


### Administratie - scenario 3

Scenario 3 kan enkel uitgevoerd worden als de nieuwbouw ter uitbreiding van de school gerealiseerd is. Dit biedt de marge aan klaslokalen die nodig is om de klaslokalen van blok B om te vormen tot administratieve lokalen. **De lage vleugel naast de dorpswoning kan langs beide kanten opengewerkt worden met gevelopeningen en de speelplaats in relatie zetten met de beek.**

Op die manier bevinden alle administratieve functies zich bij elkaar op het gelijkvloers van blok B langs de toekomstige centrale as van de school en de mogelijke nieuwe toegang langs de dorpswoning.

Binnen dit scenario kan blok A deels of volledig ingezet worden voor de lessen. Vanwege de vorm van blok A zijn klaslokalen met standaard afmetingen iets minder evident. Echter leent het gebouw zich perfect voor een STEM-lokaal of een open leercentrum.



#### Legende

- leslokalen
- werkplaatsen
- administratie en personeel
- sanitair of keuken
- polyvalent

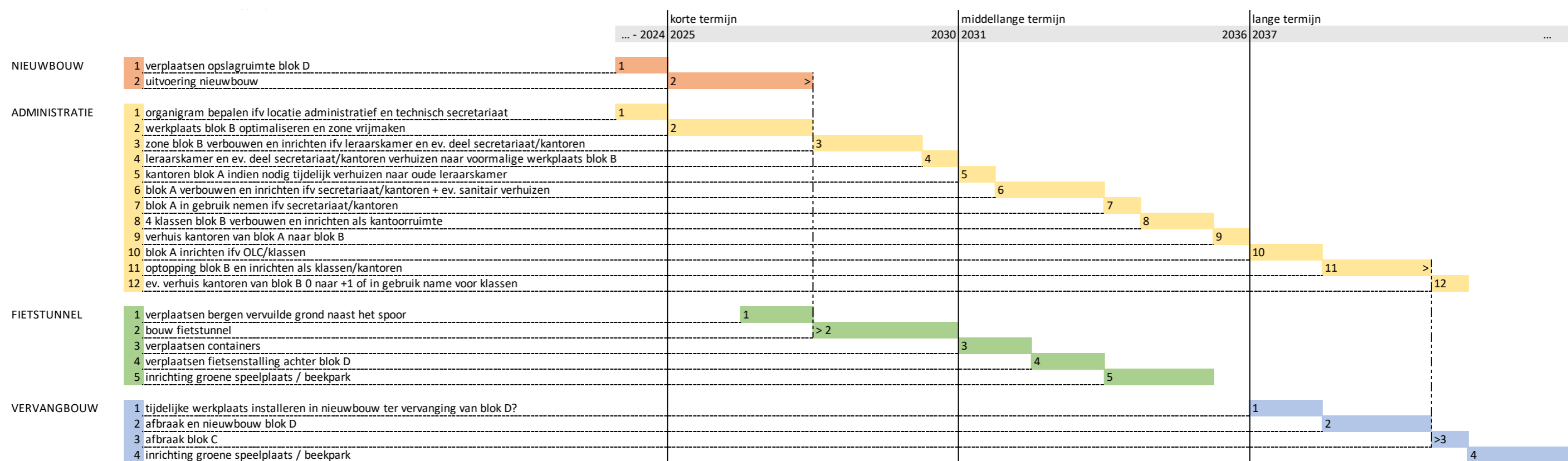


Blok A & B - 0

1:250

## 04. Planning

Omwille van heel wat onzekere factoren is het uitzetten van een timing voor het masterplan van de gebouwen van githo niet evident. We zien vier grote bewegingen over verschillende tijdspaden lopen: de nieuwbouw, de administratie, de fietstunnel en de vervangbouw. Verschillende acties zijn afhankelijk van andere en pas uitvoerbaar na realisatie van die andere zaken. Zo start de bouw van de fietstunnel best na de realisatie van de nieuwbouw en kan blok C pas afgebroken worden als er uitwijkmargin gerealiseerd is in de voorgestelde vervangingsbouw van blok D. Onderstaand schema is indicatief en mag gelezen worden als een inschatting van de volgorde van de werken. Net zoals het masterplan zelf is de planning onderhevig aan wijzigingen omwille van nieuwe informatie of inzichten in de toekomst.



## 05. Conclusie

Het githo is van een diamantschool in Nijlen uitgegroeid tot een middelbare school met regionaal bereik. Vanwege een groot aantal richtingen die focussen op technologie en techniek zijn er veel werkplaatsen aanwezig in de school. Binnen het huidige ruimtegebruik nemen deze ongeveer de helft van de totale bruto vloeroppervlakte in. Dat is meer dan nodig volgens de fysische normberekening en zorgt voor een tekort aan leslokalen voor theoretische vakken. **Het groeiend leerlingenaantal en de bijkomende focus op andere richtingen zet druk op de huidige infrastructuur.** Er werden daarom reeds middelen aangevraagd voor een uitbreiding met een bruto vloeroppervlakte van 1550m<sup>2</sup>. De nieuwe toevoeging doet nadenken over de positie van de school in het dorp. **De infrastructuur is te weinig uitnodigend en daarom niet representatief voor de visie van deze gemeentelijke school.**

De school is gelegen in het dorpscentrum van Nijlen en tevens in de beekvallei van de Nijlense beek. Om het overstromingsrisico in de toekomst te beperken en de beek weer een gepaste plek te geven in het dorp en op de schoolsite is ruimte nodig. Het overkoepelend masterplan voor een Beekpark-Zuid in Nijlen maakt werk van deze opgave naar **meer ruimte voor water, groen, duurzame mobiliteit**, etc. Het githo kan helpen door in de toekomst doordacht om te springen met de inrichting van haar gebouwenpatrimonium. De scholensite maakt dus een belangrijk onderdeel uit van dit masterplan.

De **ruimtelijke draagkracht van de scholensite is bereikt** van zodra de uitbreiding met bruto vloeroppervlakte van 1550m<sup>2</sup> gebouwd is en er dus maximaal 700 leerlingen les volgen op de site. Enkel een transformatie van het gebouwenbestand zonder uitbreiding is mogelijk. De nieuwbouw en toekomstige transformaties of compensaties gebeuren uitsluitend op het deel van de site dat verder verwijderd ligt van de beek. **Terugplooiën op een beperkte bouwzone** is een belangrijk streefdoel van het masterplan. Daarnaast zijn er nog een aantal

thematische strategieën toe te passen door het githo om de campus vriendelijker te maken naar de beek en het dorp toe. Het gaat om: **opruimen, ontharden, openen, ontsluiten en optimaliseren.**

Door middel van ontwerpend onderzoek zijn de opgaves vertaald in een werkbaar plan dat uitgevoerd kan worden in twee fases. **Op korte termijn wordt een uitbreiding in de vorm van een nieuwbouw met drie bouwlagen langs blok D voorzien.** Het nieuwe volume bestaat uit een eenvoudige structuur met dragende buitenwanden en een open plan om veelzijdig gebruik te maximaliseren en geen transformatiepotentieel te hypothekeren. Zo heeft de academie een ruimtelijke behoefte die hier naschools ingevuld kan worden. Ook de fietsenstalling verhuist en plooit zich terug op de bouwzone. Hierdoor krijgt het Beekpark vorm op de scholensite die met de nieuwbouw ook een nieuw gezicht krijgt dat zich richt naar de beekvallei.

**Op lange termijn, wanneer blok C en E afgeschreven zijn en plaats kunnen maken voor de beek, wordt het gebouwenbestand op de bebouwbare zone getransformeerd.** Gezien de maximale capaciteit van de scholensite reeds bereikt was gaat het om een compensatie en geen uitbreiding. Vanwege het publiek toegankelijke karakter van de zaal wordt hiervoor een uitzondering gemaakt. Ze kan zich als een paviljoen op een plateau in het groen inplanten.

Ter compensatie van blok C en E wordt **blok D herbouwd** met een extra laag aan de kant van de Woeringenstraat en een extra volume met drie lagen langs de kant van de fietsostrade. Omdat dit nog niet aan de benodigde oppervlakte voldoet wordt ook een **optopping van blok B** voorgesteld. Een extra bouwlaag wordt voorzien op de klaslokalen tussen de koer en de werkplaatsen. Een andere optopping bouwt verder op de laatste werkplaats langs de kant van de beek. Hier kunnen net zoals de nieuwbouw in totaal drie bouwlagen en dus twee lagen extra voorzien worden.

Tenslotte heeft de school behoefte aan aangepaste infrastructuur voor het personeel. Deze nood hoeft niet gekoppeld te worden aan een nieuw gebouwenbestand. **Door reorganisatie en optimalisatie binnen de bestaande gebouwen zijn er reeds vele ruimtelijke winsten te boeken.** Door het transformeren van individuele werkplekken naar flexplekken of het reduceren van circulatieruimte bijvoorbeeld.

Voor de administratie van githo werden verschillende scenario's uitgewerkt die tevens beschouwd kunnen worden als fases. Van een optimalisatie binnen de huidige infrastructuur van blok A over een uitbreiding in een getransformeerde werkplaats van blok B naar een volledige herlokalisatie in blok B. De scenario's onderschrijven de visie van het masterplan. **Secretariaat en leraarslokalen laden de gebouwen langs de nieuwe centrale toegangsas op met functies en ontplooiën zich richting de groenruimte aan de beek.**

Met fase 1 en 2 van dit masterplan wordt de scholensite van het githo binnenste buiten gekeerd. **De achterkant wordt de voorkant.** Momenteel benadert men de school vanuit een drukke baan door een kleine schoolpoort (Gemeentestraat) of via parkeerplaatsen, bijgebouwen en achterkanten (Woeringenstraat). In de toekomst fiets je vanuit het Beekpark-Zuid door de fietstunnel onder de sporen of wandel je langs de dorpswoning naast de beek naar het groene hart van de school. Vanuit de vergroende speelplaats die deel uitmaakt van de beekvallei kijk je naar het **nieuwe gezicht van de school.** De nieuwbouw uit fase 1 en de optopping van blok B in fase 2 geven het githo de uitnodigende houding en regionale uitstraling waar ze als werking al jaren voor staan. Verweven met het dorp en met zicht op de beek kan het githo bovendien ook nog meer de verbinding aangaan met zijn burens zoals de academie, de chiro, de pastorie en de rest van het dorp.

# RE-ST

## Colofon

Beekpark Zuid Nijlen  
Masterplan Githo - Academie

16.11.2023

## In opdracht van

Opdrachtgever

Kerkstraat 4 2560 Nijlen  
+32 3 333 33 33  
www.nijlen.be

Contactpersoon:  
Maarten Horemans - afdelingshoofd Ruimte  
maarten.horemans@nijlen.be  
03 410 02 11

## Ontwerpbureau

RE-ST architectenvennootschap BV BVBA

Kersbeekstraat 21/7 2060 Antwerpen  
+32 3 345 15 45  
info@re-st.be  
www.re-st.be

Contactpersoon:  
Dimitri Minten - vennoot architect  
dimitri@re-st.be

Alle tekeningen zijn indicatief: de maatvoering is onder voorbehoud en gebaseerd op de gegevens en plannen die aangereikt werden door de opdrachtgever.

REST