

A. ANALYSE

01. Inbedding in historische context

Binnen het historische landschap van Nijlen werden de kleinschalige beekvalleien afgewisseld met hogere drogere gronden van bos en heide.

De Nijlense beek is op de historische kaart van Ferraris (1777) duidelijk herkenbaar als zo een kleinschalige beekvallei bestaande uit hooilanden en weilandjes.

Op een hoger gelegen zone naast de beekvallei ligt het centrum van Nijlen.



Ferraris 1777 - studiegebied Kleine en Grote Nete

Ferraris

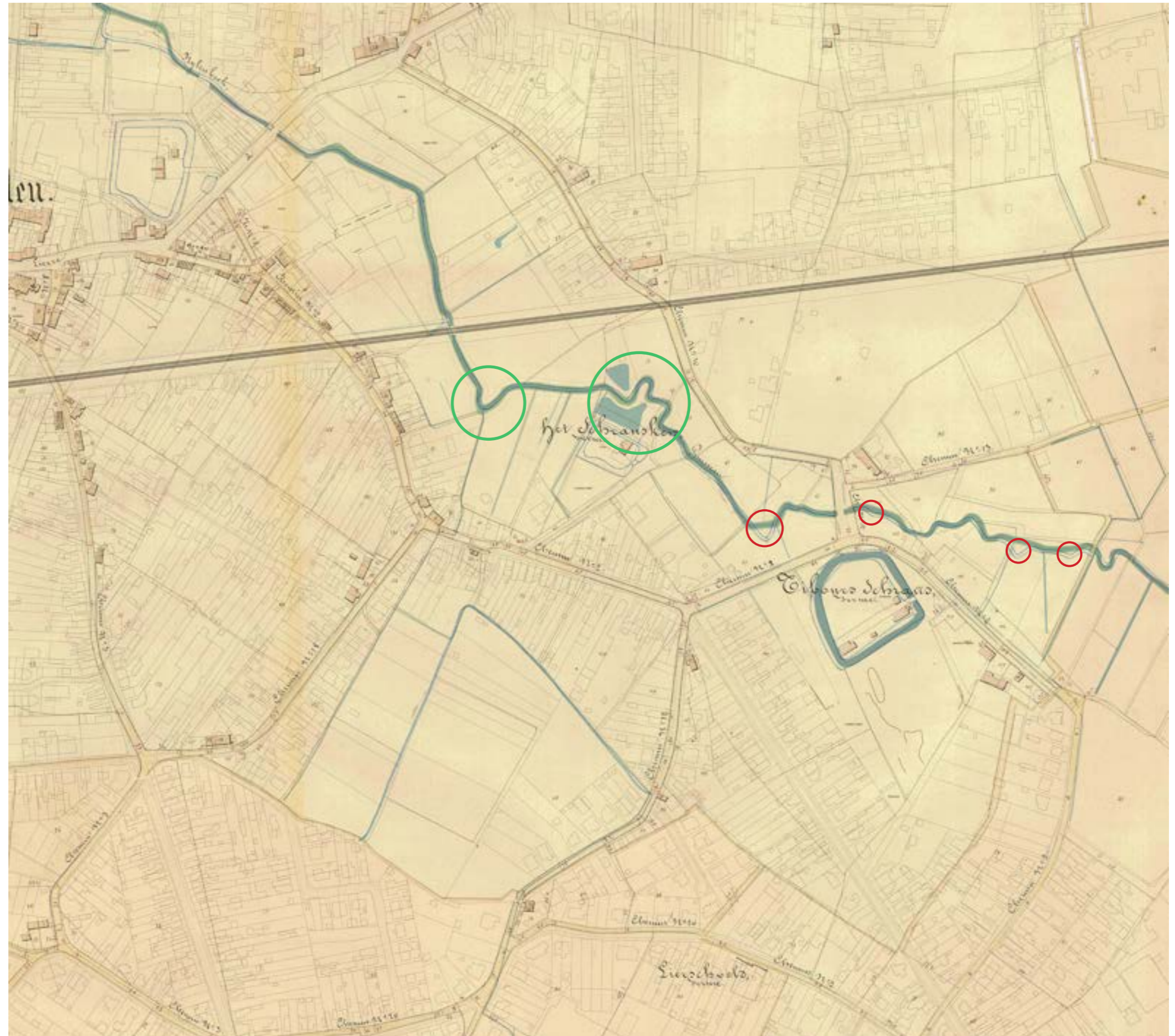
1. In en langs de Nijlense beekvallei bevindt zich een opeenvolging van (boeren) woningen aangelegd met een gracht/Schransjes.

Van deze vier schransen in het projectgebied was één een kasteel en de andere een pastorie St-Willibrordus. (Dit laatste is een beschermd dorpsgezicht!)

2. Hellevoortstraat en Rector de Ramstraat zijn historische straten die de rand van de vallei vormden.
3. De huidige locatie van de brug is van oudsher de plek van oversteekbaarheid. Hier vernauwde de vallei.
4. Er waren (meer) trage wegen tussen akkers die van het centrum richting het landschap/Kleine Nete liepen.
5. De nijlense beek liep dichterbij de hellevoortstraat (Ferraris is echter geografisch niet zo nauwkeurig).



Ferraris 1777 - projectgebied



Historische POPP kaart (19e eeuw) met de bestaande kadastrale kaart erop geprojecteerd. Hierbij in het groen de nog bestaande historische meanders aangeduid en in het rood de verdwenen, rechtgetrokken meanders.



Historische foto Gemeentestraat-Bouwelse steenweg (1958)



Historische foto Gemeentestraat-Bouwelse steenweg



Historische foto Tibourschrans



Historische foto Tibourschrans



Popp 1842



Vandermaelen 1846



Topografische kaart 1904



Topografische kaart 1969

De beekloop van de Nijlense beek is op de POPP kaart van 1842 duidelijk afleesbaar, met als positionering zoals vandaag de dag. De historische meanders vallen op, 'toen wel nog meer dan vandaag'.

Ten tweede zie je de spoorlijn verschijnen die recht door het gebied loopt en ook de Bouwelsesteenweg die noordoost verder loopt verschijnt op de kaart. De Tibourstraat en Hellevoorstraat zijn nog altijd de randen van de vallei.

Tussen Vandermaelen en POPP is er weinig (tijd) verschil. Vandermaelen toont wel duidelijk welke velden in de vallei nat waren en welke niet.

Waarschijnlijk zijn de 'droge' velden in de vallei door de mens reeds opgehoogd/afgewaterd voor gebruik.

Vanaf de Topografische kaart van 1904 zijn er zie je dat de schrans bij de huidige Chiro nog maar deels overblijft.

En kwam ook een tweede oversteekbaarheid van de Nijlense beek hoger bovenstrooms, net buiten projectgebied (zie cirkel).

De historisch meanderende loop begint steeds meer af te breken. De Herenthoutseweg wordt aangelegd. De bebouwing langs de diverse wegen breiden uit.

Vanaf de Bouwelsesteensweg is nog een duidelijke opening naar de beekvallei.

De schrans bij de Chiro is helemaal verdwenen en in de vallei zijn er meerdere afwateringsgrachten richting de beek afleesbaar.

De Rector de Ramstraat en Herenthoutsesteenweg is meer bebouwd geraakt. En ook de dorpsewoningen net aan de Nijlense beek bij de Bouwelsesteenweg zijn gekomen.

Het Githo verschijnt vanaf 1939 op de topografische kaart en groeit steeds meer naar de huidige opbouw.

De schrans van de Academie/'t Hofke wordt verbonden met de Nijlense beek (zie cirkel).

02. waterkwaliteit en kwantiteit

Het projectgebied wordt gedefinieerd door de Nijlense beek die er doorheen stroomt. Hoewel vanuit het fysische systeem zeer aanwezig is en een belangrijke opgave met zich meedraagt is de beek visueel weinig waarneembaar.

Waterbeleving

Hoewel de beek op diverse plekken binnen het projectgebied nog zijn historische loop en meanders kent is de beek toch zeer weinig beleefbaar. Voor het merendeel ligt de loop verborgen achter en/of tussen bebouwing met steile oevers. Zeker bij het gedeelte tussen spoorlijn en Gemeentestraat is dit het geval.

Op andere delen, ten zuiden van spoorlijn en Tibourstraat zijn al de aangrenzende percelen privaat waardoor het niet mogelijk is om tot aan het water te komen. Hoewel de beek hier op enkele plekken een waardevol profiel heeft.

Waterkwaliteit

Volgens de inventaris is de beek verontreinigd en de zijloop Bouwelgoorbeek zwaar verontreinigd. Deze laatste mondt uit in de Nijlense beek. De beek ontspringt ter hoogte van een industriegebied en loopt door een intensief gebruikt landbouw landschap. In het projectgebied zelf zijn er nog enkele woningen niet aangesloten op de riolering. De VMM heeft wel de intentie om de overstorten van de riolering af te koppelen en de woningen op een IBA aan te sluiten.



Bewaarde meanders



Spoorweg als bottleneck



Achterkanten - privatisering



Verharde oevers

Te veel en te weinig water

De gemeente kent een aantal klimaatgerelateerde uitdagingen. Door het veranderend klimaat worden deze uitgesproken en elk seizoen steeds voelbaarder. Hevigere piekbuien, langere periodes van droogtes, warmere temperaturen maken het nog uitdagender om het watersysteem op orde te houden.

De kleine beken in Nijlen zijn regenwater gevoed en hebben dus een opvallend wisselend debiet. Een hoge waterstand en snelstromend debiet na een regenbui en zeer lage waterstand en traag debiet na droogte periodes. Afgelopen jaren kende de Nijlense beek in beide uiterste nieuwe historische peilen. In de zomer van 2020 stond de beek en slotgracht van het hofke gedurende een periode helemaal droog. Afgelopen november (2023) kende de beek een nieuwe historisch hoog waterpeil van 7.27 TAW.

De aangrenzende percelen stonden hierdoor blank. In eerdere jaren zijn er ook overstromingen vanuit de beek geweest die een conflict opleverde met Blok C op het githo. Vanuit hevige regenval doet er zich frequenter overlast voor op de Woeringenstraat en Rector de Ramstraat.

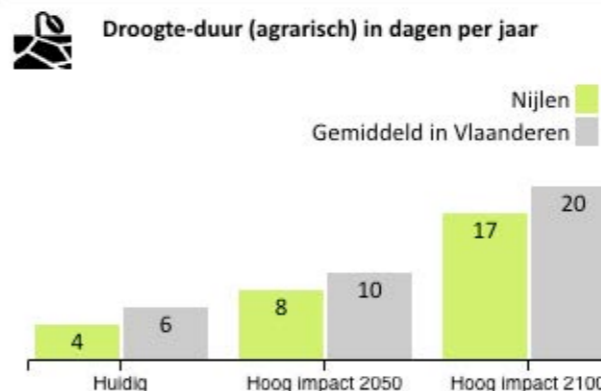
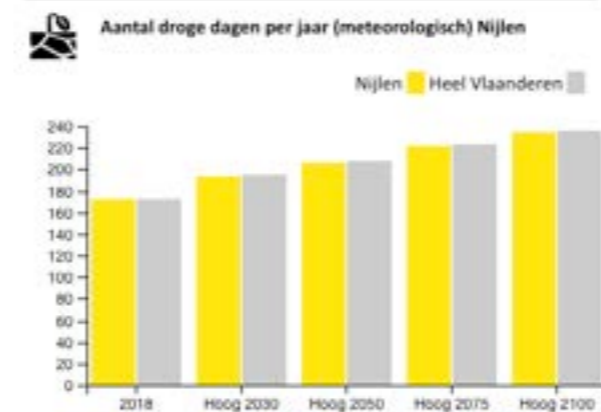
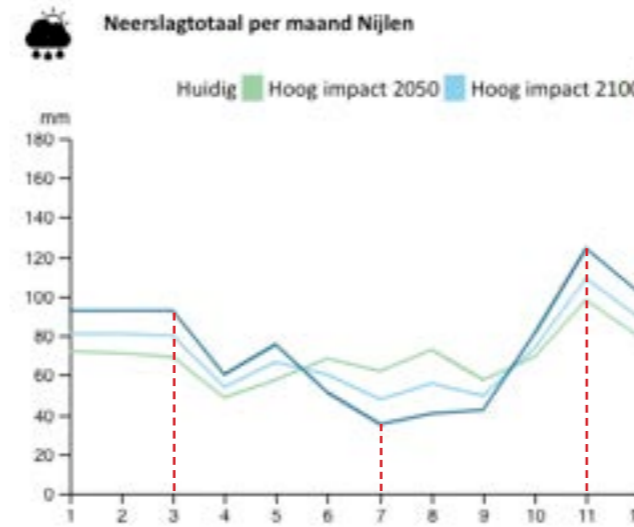


Waterkwaliteit - verontreinigd (oranje) en zwaar verontreinigd (rood)

Knelpunten

Binnen het projectgebied zien we een groot deel van de knelpunten door man-made veranderingen. Zo is er onder andere een sterk gewijzigd watersysteem van de nijlense beek vallei tov de natuurlijke vallei. Delen van de Nijlense beek zijn rechtgetrokken en kregen een verharde en verdiepte bedding (bijvoorbeeld terhoogte van de Gemeentestraat-Bouwelsesteenweg). Diverse percelen langs de beek zijn opgehoogd waardoor ze ook niet meer de mogelijkheid hebben om te overstromen.

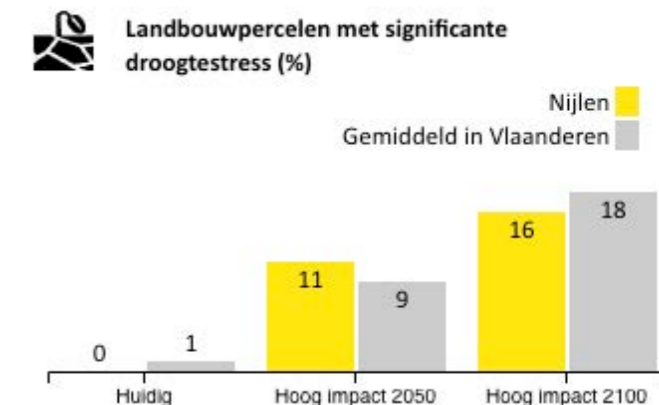
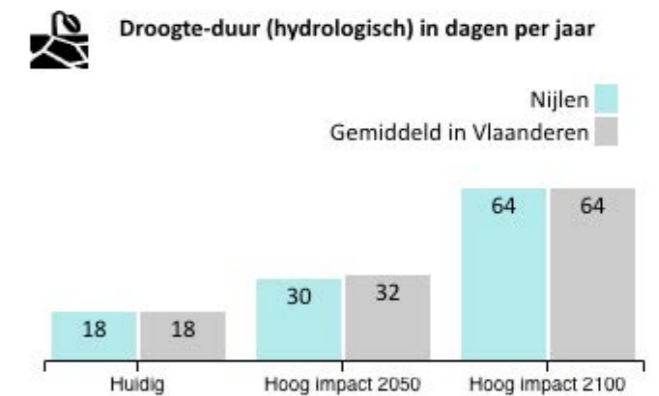
Daarnaast zorgt de focus op een doorgedreven gedraineerd landschap met drainage grachten en verdiepte beekbedding in de zomer voor een droogvallende beekbedding, dalende grondwaterstanden en hierdoor bomen in stress (Hofke).



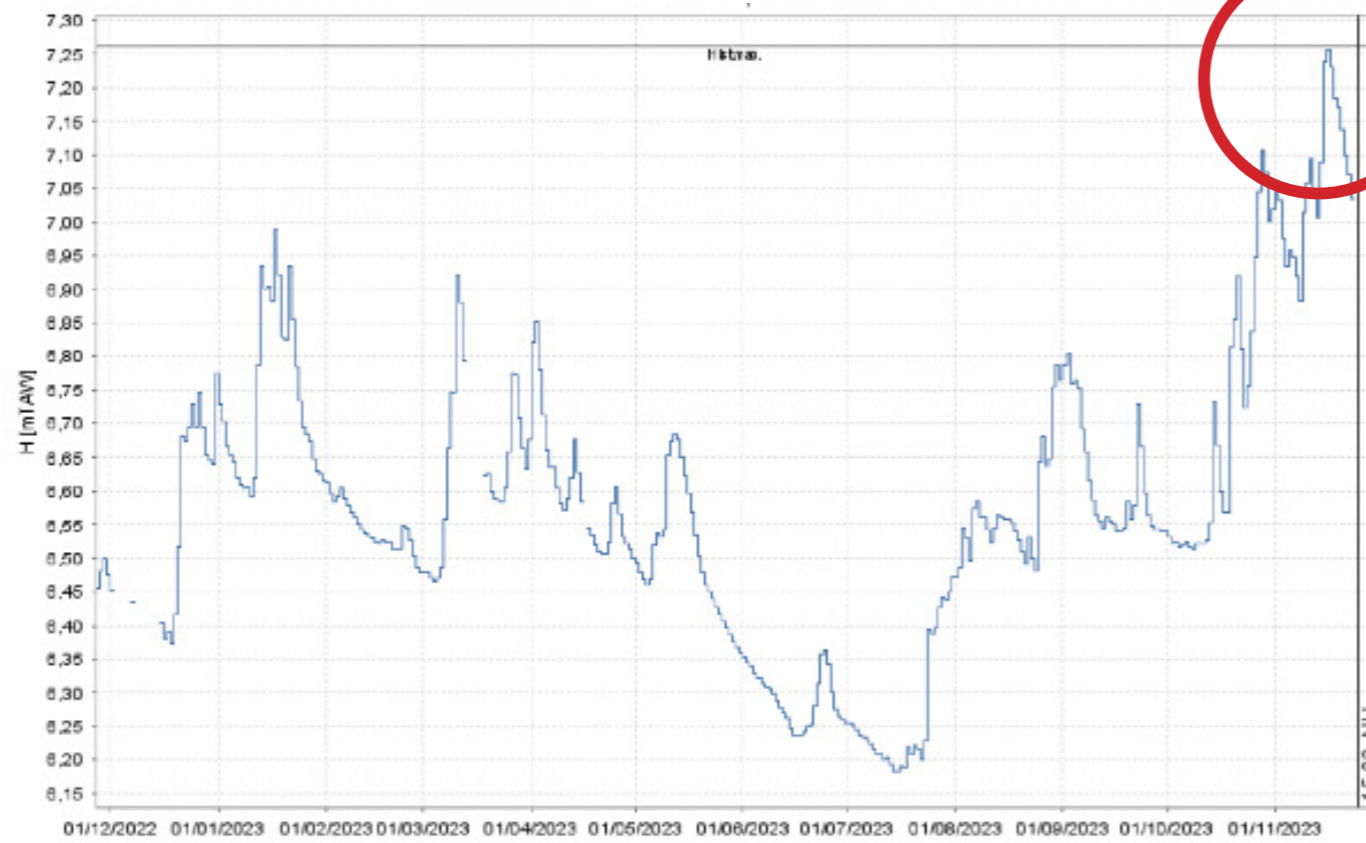
De organisatoren van Jour Tibour testen alvast de nieuwe locatie vers uit. © Foto David Legrasse

Jour Tibour verkast naar Beekpark

WILLEN De aanhoudende droogte zet een domper op de tiende jubileumeditie van het populaire muziekfestival Jour Tibour. Dat kan zondag niet doorgaan in het park van de Tibourschrans, het risico op vallende takken is daar te groot. Niet getreurd: het feestgebeuren gaat wel nog door in het Beekpark.

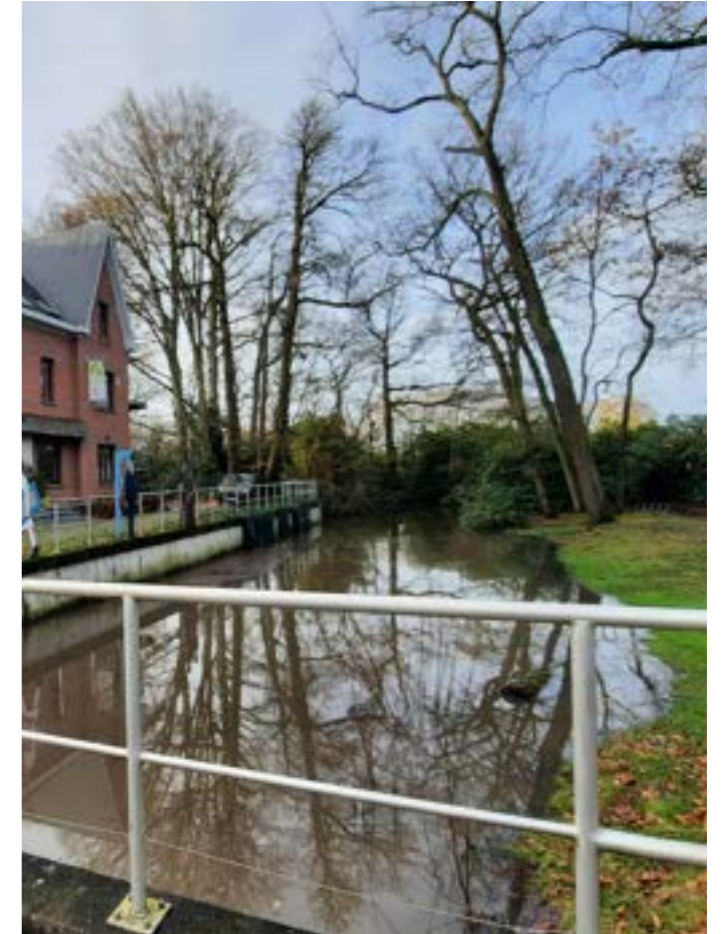


Klimaatportaal - wateroverlast en droogte



Afgelopen periode na de hevige regenval in november kende de Nijlense beek wederom een nieuw historisch maximum ivm de waterpeilen. Diverse percelen stonden nav deze regenval onder water.

Foto's van overstrooming in projectgebied (november-december 2023)



Foto's van overstroming in projectgebied (januari 2024) - OV T100 fluviaal



Pluviale overstroming T10 huidig klimaat



Pluviale overstroming T100 huidig klimaat



Pluviale overstroming T1000 huidig klimaat



Pluviale overstroming huidig klimaat

Wateropgave - Pluviale overstromingen

Overstromingen en wateroverlast worden urgenter en grotere problemen. Vandaag kampen ze in het projectgebied al met pluviale (piekbuien) wateroverlast.

Dit komt vooral voor terhoogte van het Githo en de Woeringenstrat die met 10, 100 en 1000

jarige piekbuien onder water staat. Om de 1000 jaar staat ook de Rector de Ramstraat onder.

Op de aparte kaarten zie je de aangroei met het huidige klimaat, maar de verandering naar de toekomstscenario's staan aan de deur. Hiernaast zie je de huidig en toekomst naast elkaar. De



Pluviale overstroming Toekomst klimaat

gebouwen, bijgebouwen, percelen en straten zijn in het rood/roos aangeduid die geraakt worden met de wateroverlast.

LEGENDE

- Projectgebied
- Overstroming T10
- Overstroming T100
- Overstroming T1000
- Risico gebouwen (hoofdgebouw)
- Risico gebouwen (bijgebouw)
- Risico percelen
- Risico straten



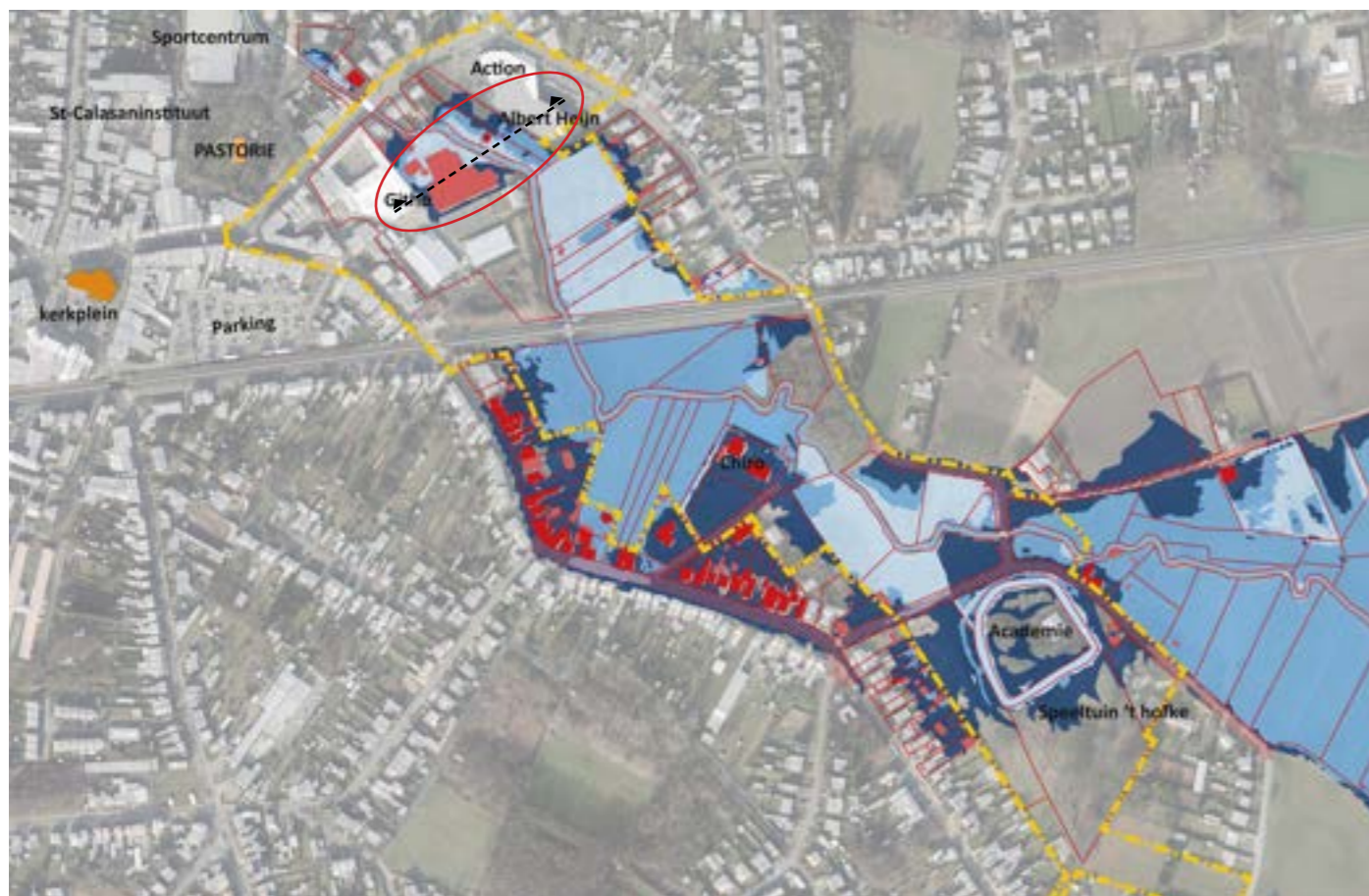
Fluviale overstrooming T10 huidig klimaat



Fluviale overstrooming T100 huidig klimaat

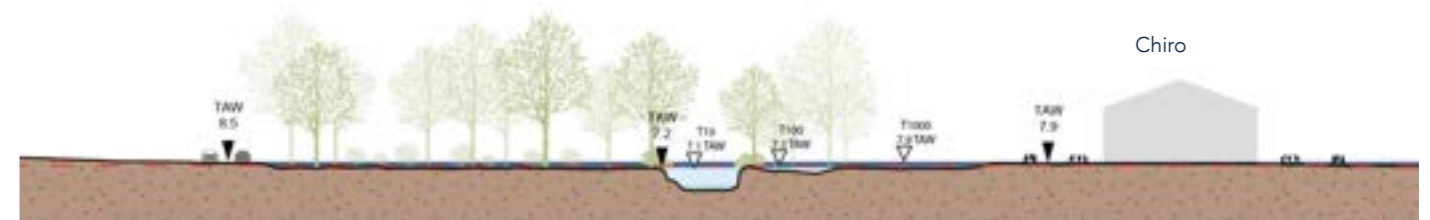


Fluviale overstrooming T1000 huidig klimaat

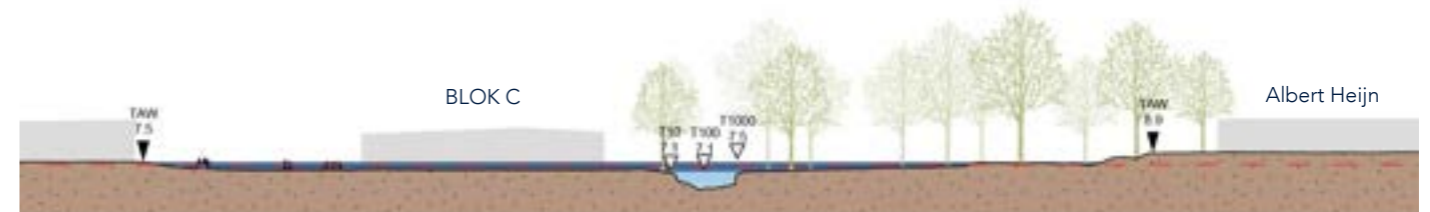


Fluviale overstrooming risicozones

- LEGENDE**
- Projectgebied
 - Overstroming T10
 - Overstroming T100
 - Overstroming T1000
 - Risico gebouwen (hoofdgebouw)
 - Risico gebouwen (bijgebouw)
 - Risico percelen
 - Risico straten



Fluviale overstrooming thv Chiro - Rector de Ramstraat



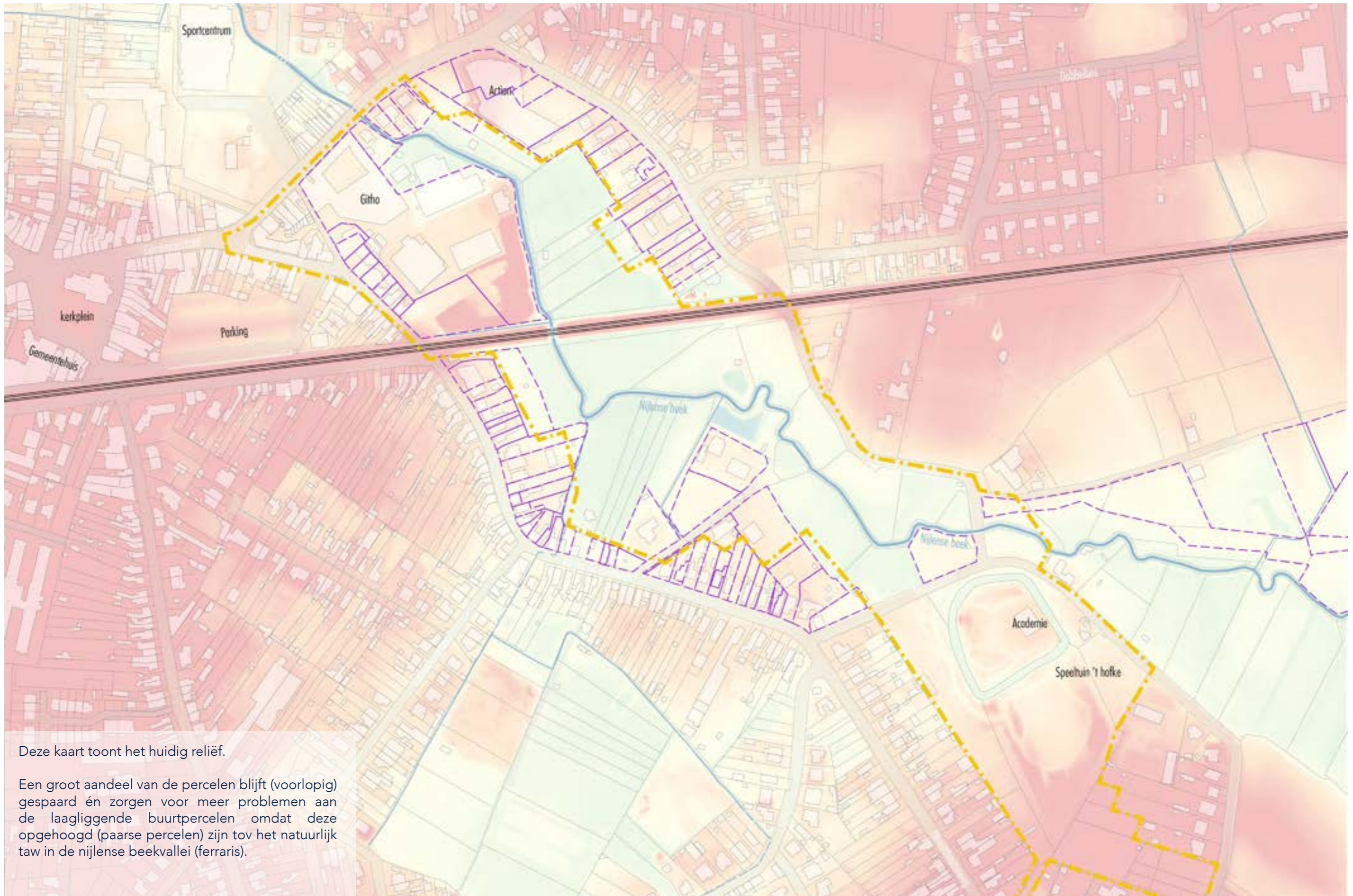
Fluviale overstrooming thv Githo

Wateropgave - Fluviale overstromingen

Overstromingen vanuit de beek in de vallei neemt ook toe waarop de kaarten de overstrooming bij huidig klimaat tonen.

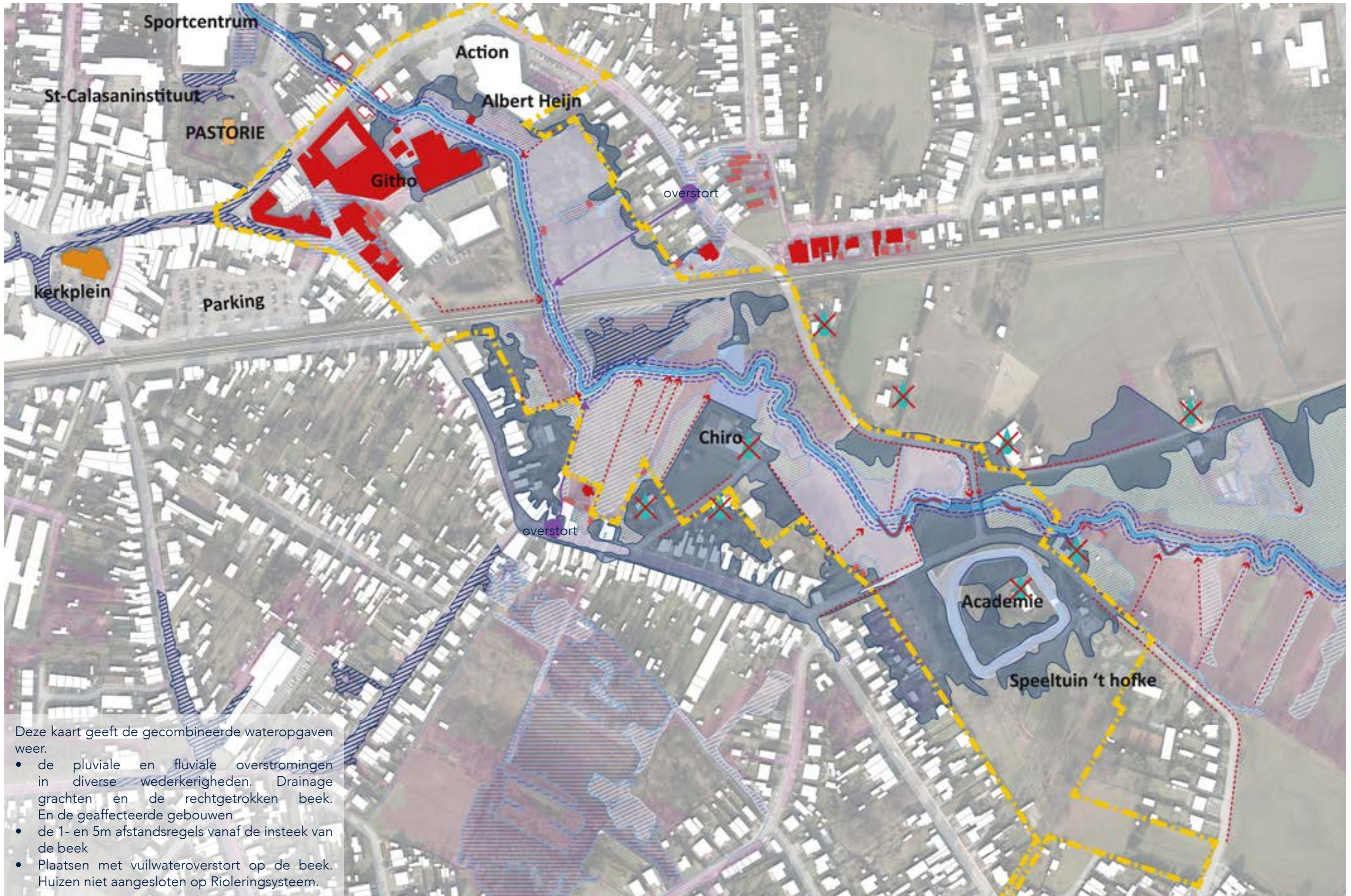
Bij een overstrooming met een wederkerigheid van 10 jaar blijft het beperkt in de vallei en heeft enkel Githo Blok C (refter) last.

Om de 100 jaar staan de meeste privétuinen in de vallei onder en zijn er enkele woningen geaffecteerd. Bij de 1000 jaar overstrooming zijn bijna alle woningen in de Rector de Ramstraat geraakt en enkele tuinen in de Herenthousteenweg.



Deze kaart toont het huidig reliëf.

Een groot aandeel van de percelen blijft (voorlopig) gespaard én zorgen voor meer problemen aan de laagliggende buurtpercelen omdat deze opgehoogd (paarse percelen) zijn tov het natuurlijk taw in de nijlense beekvallei (ferraris).



03. Landschappelijke kwaliteit & ecologie





1971



1980-1990



2000-2003



Bever op Nijlense beek



Waardevolle (kleine) landschapselementen



2.2.2. Gedetailleerde omschrijving van de werken

Omschrijving werken	Het project betreft het ruimen van het slib van een gedeelte van de vest Tibourschrans. Het gaat enkel over het gedeelte aan de ingang, over een 100-tal lopende meter.
Volume grondverzet	Uitbaggeren/ruimen vest over een oppervlakte van ca. 600 m ² met een gemiddelde dikte van 0,75 m, Totaal geraamd= ca. 450 m ³ slib
Maximale uitgravingsdiepte	NVT- op basis van de bemonstering van het slib: max. 100 cm

Boring	Diepte (m-mv)	Stenen	Steenachtig materiaal	Bodemvreemd materiaal
Er werden geen stenen, steenachtige materialen en/of bodemvreemde materialen aangetroffen (*)				

(*) Zie ook analysesresultaten: 0 kg artefacten

Aangezien enkel partij met code 311 worden aangetroffen is een indeling in verschillende kadastrale werkzones niet van toepassing

Zone /diepte	3-delig nummer	Hergebruik mogelijk in:	Randvoorwaarden
Projectzone tot 0,2 m-mv	311	Projectzone	Geen



Versie: 06/09/2022		Tibourstraat 10 2560 Nijlen		Opmerkingen		Omschrijving		Aanpak		Kosten	
Schaal 1/450 -A3	Nijlen, afdeling 1, sectie, nr 703A	Handtekening	AMIBO

04. Bodem en vervuiling

In het projectgebied zijn twee zones aanwezig waar er slibuiming dan wel bodemsanering dient te gebeuren. Enerzijds is dit de gracht van de Tibourschrans waar er veel slib geruimd dient te worden. Anderzijds zijn het de grondhopen op gemeentelijke grond naast het Githo. Beide grondwerken dienen aan gepakt te worden, maar hebben een grote financiële impact. Onderstaande paragrafen zijn een samenvatting uit de bodemstudies die er omtrent beide zones uitgevoerd zijn.



Een maatregel die momenteel al genomen kan worden, is om bijkomend slib te verminderen door het verminderen van de oeverbeplanting. Door het sterk terugsnoeien van de lage beplanting langsheen de vest wordt de bladval in de vest verminderd.

Slibvervuiling - Tibourschrans

- Er zit te veel zink in het slib (de toegelaten waarden zijn hoog maar het slib overstijgt deze waarde nog sterk).
- Advies: Omwille van deze vervuiling kan deze grond enkel hergebruikt worden op een perceel met dezelfde vervuiling. Ter plaatse hergebruiken is helaas ook geen optie omdat de vest een apart kadastraal nummer heeft. De enige optie is dus afvoeren.

- Code 311: 'De uitgegraven bodem mag hergebruikt worden als bodem buiten de kadastrale werkzone op een ontvangend terrein met bestemmingstype I t.e.m. V (respectievelijk; natuurgebied, agrarisch gebied, woongebied, recreatiegebied en industriegebied), mits studie van ontvangende grond én op voorwaarde dat de concentraties op het ontvangend terrein hoger zijn.'

De prijsraming (door amibo):

- Slibruiming over een lengte ca. 100 m aan de ingang (450 m³) : 39.730 euro incl. btw
- Slibruiming van de totale vest (ca.2.000 m³ slib) : 175.000 euro incl. btw
- Indien in meerdere fases gewerkt wordt: opstartkost die steeds aangerekend zal worden (ca.6 à 7.000 euro). Het verkeer en de impact in het park, het maken van toegangen ed.

Uitgraven bodem - Githo

De bergen uitgegraven grond zijn samengesteld uit partijen afkomstig van verschillende herkomst of van heterogene samenstelling.

De hopen grond zijn opgedeeld in twee zones met verschillende code:

Zone 1: code 909

Zone 2: code 901

Code 901: De grond kan toegepast worden als bouwkundig bodemgebruik of in een vormvast product.

Code 909: De grond kan niet toegepast worden als bouwkundig bodemgebruik of in een vormvast product.

Aangezien er waarden worden aangetroffen boven de BSN type III kan de grond niet als bodem hergebruikt worden buiten de kadastrale werkzone.

De prijsraming (door Marianne France):

- afvoer grond code 901 (8300m³): 7.800 euro excl. btw
- afvoer grond code 909 (4100m³): 4.800 euro excl. btw
- milieukosten grondverzet fase 1: 4.036 euro excl. btw
- milieukosten grondverzet fase 2: 63.475 euro excl. btw



Overzicht milieukwaliteiten uit het technisch verslag

3-delig nr XYZ	Volume (m ³)	Diepte (m-mv)	Type
909	4100	Gestockeerde hoop Zone 1	Uitgegraven Bodem
901	8300	Gestockeerde hopen Zone 2	Uitgegraven Bodem

((Deel)partij: één of meerdere milieukwaliteiten die samen worden uitgegraven en vervoerd (dus niet selectief worden uitgegraven).

partij met code 901 : aandachtspartij

In de partijen is o.a. tegel, plastic, asfaltpuin, hout, ballast, slakken en glas aangetroffen. Een visuele controle van het afgezeefde puin is nodig.

Voor meer informatie verwijzen we naar de bijlage van deze conformverklaring.

Partij met code 999 : niet mogelijk

De partij bevat concentraties boven de norm voor bouwkundig bodemgebruik.



05. Netwerk

Autonetwerk

Het projectgebied wordt begrensd door verschillende straten met diverse functies en gebruiken.

In het noorden is de Bouwelsesteenweg-Gemeentestraat een drukke verbindingsweg tussen Nijlen en Bouwel en de E313. In de westzijde van het projectgebied ligt de Rector de Ramstraat die overgaat in de Herenthoutseweg. Deze straat is voorzien van aanliggend fietspaden maar als bovenlokale fietsroute niet geschikt. Naast de hoofdverbindingswegen zijn er nog zeer lokale wegen zoals de Woeringenstraat, Hellevoortstraat, Tibourstraat. Deze straten zijn in principe enkel lokaal bestemmingsverkeer maar worden vandaag zeer intensief gebruikt als sluiproute tussen de Herenthoutseweg en Bouwelsesteenweg om zo centrum Nijlen te vermijden. Ter hoogte van de academie, namelijk de aansluiting Hellevoortstraat - Tibourstraat ontstaan gevaarlijke situaties.

Daarnaast doen er zich op bepaalde momenten onveilige situaties voor op specifieke locaties.

- De Rector de Ramstraat wordt gebruikt als kiss en ride om kinderen die naar de Chiro gaan te brengen en halen.
- Ter hoogte van het Githo op de Bouwelsesteenweg ontstaan gevaarlijke situaties wanneer leerlingen van en naar school komen.
- De parking achter de academie wordt ondermaats gebruikt. Terwijl zich aan de voorzijde van de academie op de Tibourstraat onveilige situaties zich voordoen bij het wegbrengen en halen van de kinderen.

Nijlen is een gemeente van vele spoorweg overgangen. De ambitie vanuit Europa en infrabel om te streven naar veilige ongelijkvloerse kruisingen met de spoorlijnen kan een behoorlijke impact binnen Nijlen hebben. Binnen het projectgebied kan het sluiten van de spoorweg overgang aan de Hellevoortstraat echter ook als een kans gezien worden.



Sluipverkeer Hellevoortstraat - Tibourstraat



Aanliggend fietspad Rector de Ramstraat



Analyse auto - straten en parkings

Fiets- en wandelnetwerk

Binnen de bestaande situatie van het beekpark-Zuid zijn vandaag enkel de randen toegankelijk. Fietsen en wandelen gebeurt gekoppeld aan het autoverkeer en enkel op de Bouwelsesteenweg en het eerste deel van de Rector de ramstraat is een apart fietspad voorzien. De andere straten zijn gemengd met autoverkeer.

Aangezien het meerendeel van het projectgebied in private eigendom is, is het vandaag ook niet tot zeer weinig toegankelijk. Het is hierbij ook niet verankert in een fijnmazig wandelnetwerk wat de mogelijkheid geeft om korte en/of langere wandellusjes te voorzien.

Voor fietsers en wandelaars zijn er vanuit de gemeente al diverse ambities geformuleerd die binnen het masterplan een uitwerking dienen te krijgen.

- De inpassing van de fiets-o-strade zodanig dat deze ook een meerwaarde voor het lokale netwerk is.
- Beekpark-Zuid als doorwaadbare dorpsstuijn.
- De noord-zuid fietsroute van Nete tot Nete inpassen.



Oversteek Bouwelsesteenweg - uitgaan school



Openruimteperspectief Noord-Zuidverbindingen



Conceptontwerp en situering Fietsnelweg (Provincie Antwerpen)

06. Programma & gebruik

Door het eerder private karakter van het openruimte gebied in het projectgebied zijn er enkele eigenaars die hun stuk weiland gebruiken als paarden- en ezelveide en nutstuinen. Of als hooiland.

Als tegenhager zijn er publieke gebruiksfuncties terug te vinden in het projectgebied. Zo is onder andere bij de Chiro een trapveldje en het park 't Hofke waar er ook een speeltuin, trapveldje en petanque terug te vinden zijn.





Hobby moestuinen en paarden

Chiro en (verplaatst) festival jour tibour

Speeltuin en petanque

Academie en Githo

07. Analyse Githo

Identificatie Githo

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 m² (bruto)

blok A: 1070 m²
blok B: 820 + 300 + 2100 m²
blok C: 670 + 2600 m²
blok D: > 1500 m²
blok E: 260 m²

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



Ruimtegebruik

- Inplantingsplan functies:

schaal 1:1000

Legende
gebouw met als hoofdfunctie...

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



opp. (m²)	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
totaal	1070	820	300	515	1585	670	2600	1500	260	9320

*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

	footprint	
gebouwen	6829m²	27%
luifels	+1000m²	4%
fietsenstalling	+1000m²	4%
bijgebouwen	+500m²	2%
onbebouwd	15671m²	63%
terrein	25000m²	100%

Ruimtebehoefte

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 gebouwd programma 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 de randen 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 fiets-o-strade. 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 1550m². 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 1550m² 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 geïllustreerd op de volgende pagina.



terugplooiën



opruimen



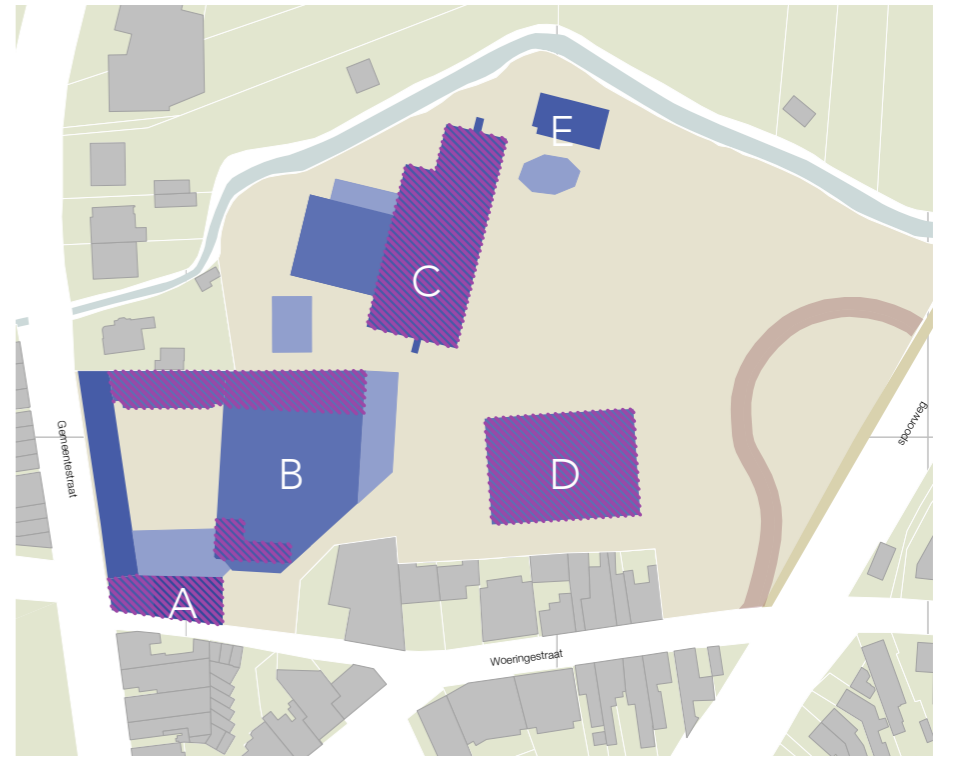
ontharden



openen



ontsluiten

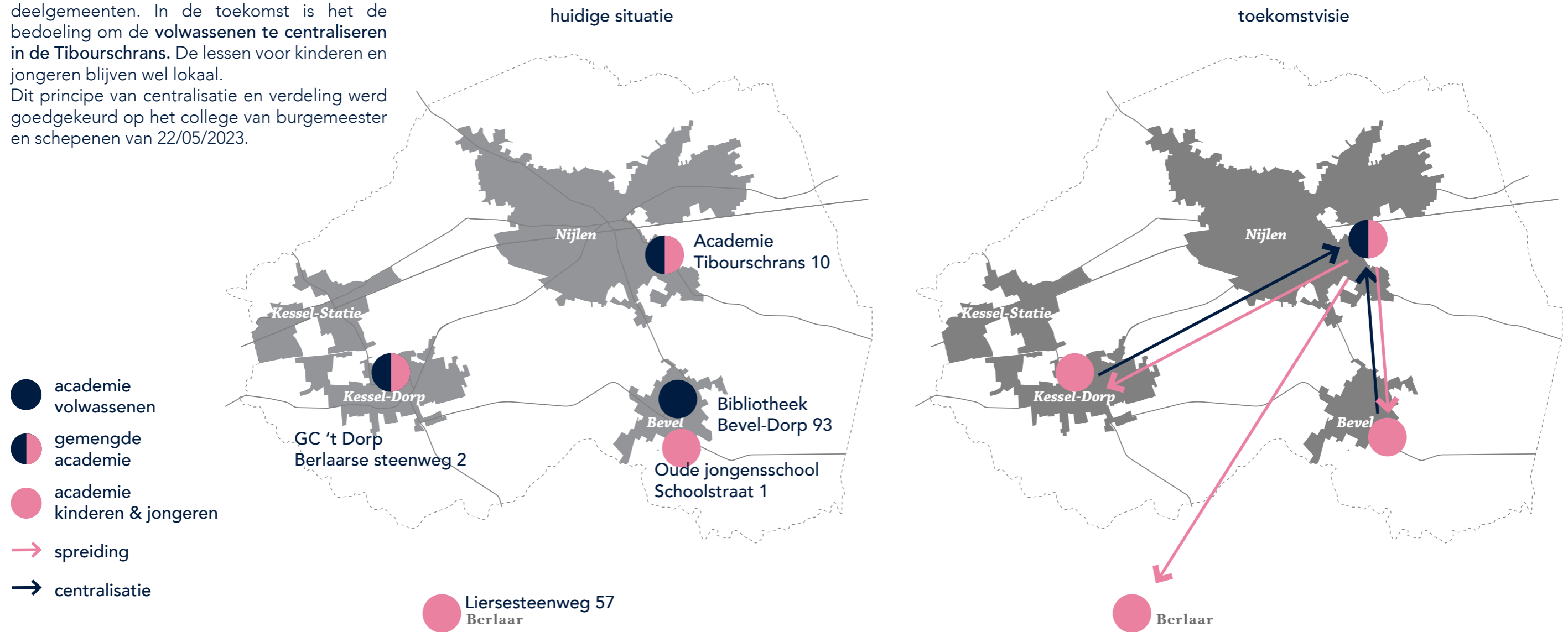


optimaliseren

08. Analyse Academie

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.



Identificatie Tibourschrans

Adres:
Tibourstraat 10
2560 Nijlen

Eigenaar:
in eigendom van gemeente Nijlen

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

Oppervlakte (bruto):
0: 390 m²
+1: 270 m²
+2: 270 m²
totaal: 930 m²

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 - Zonevreemde sport- en recreatierreinen

Bouwfysica:
Asbestinventarisatie in 2007
besluit: geen asbest aangetroffen

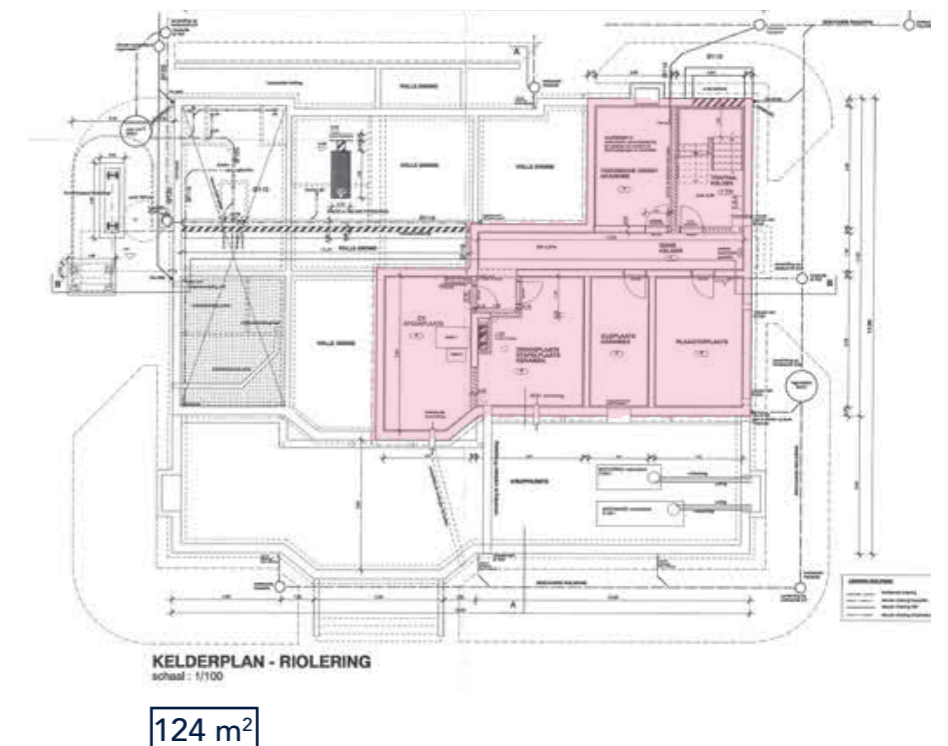
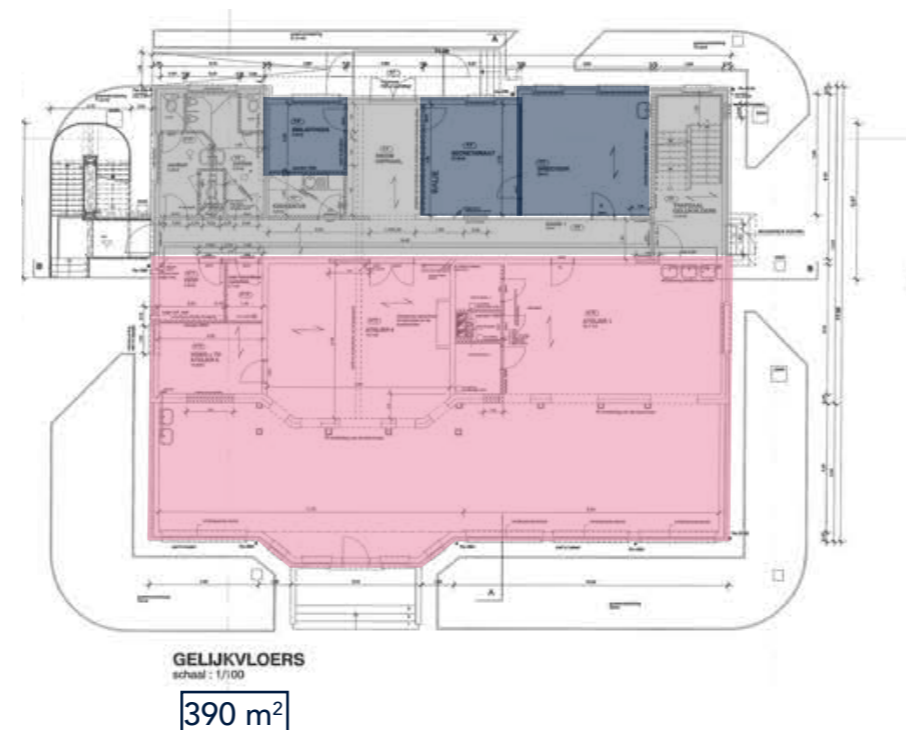
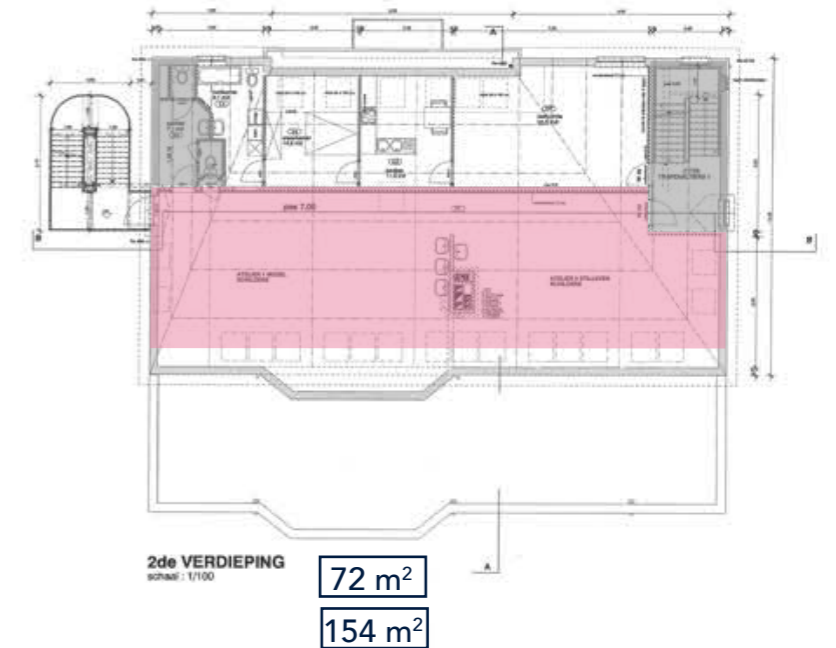
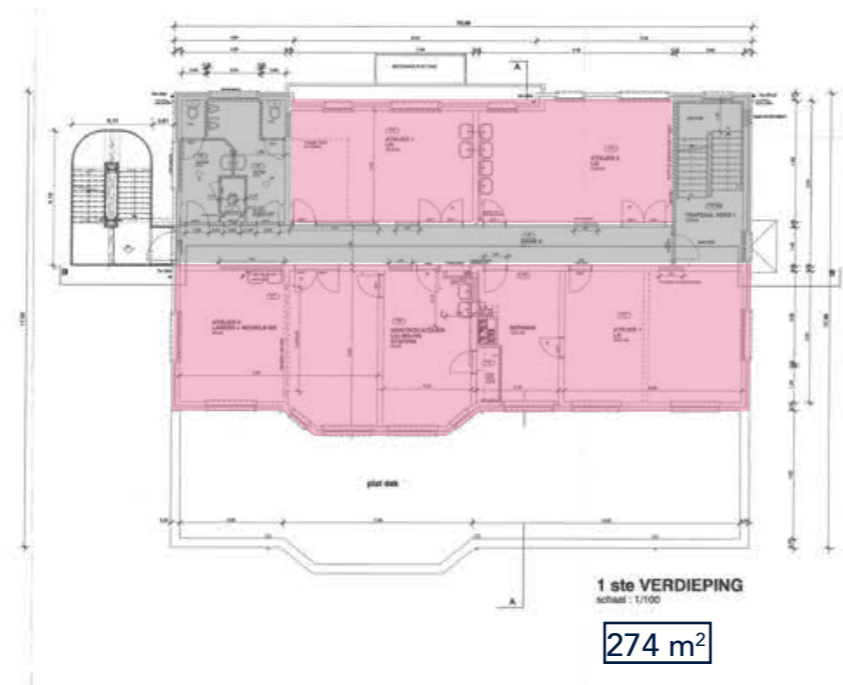


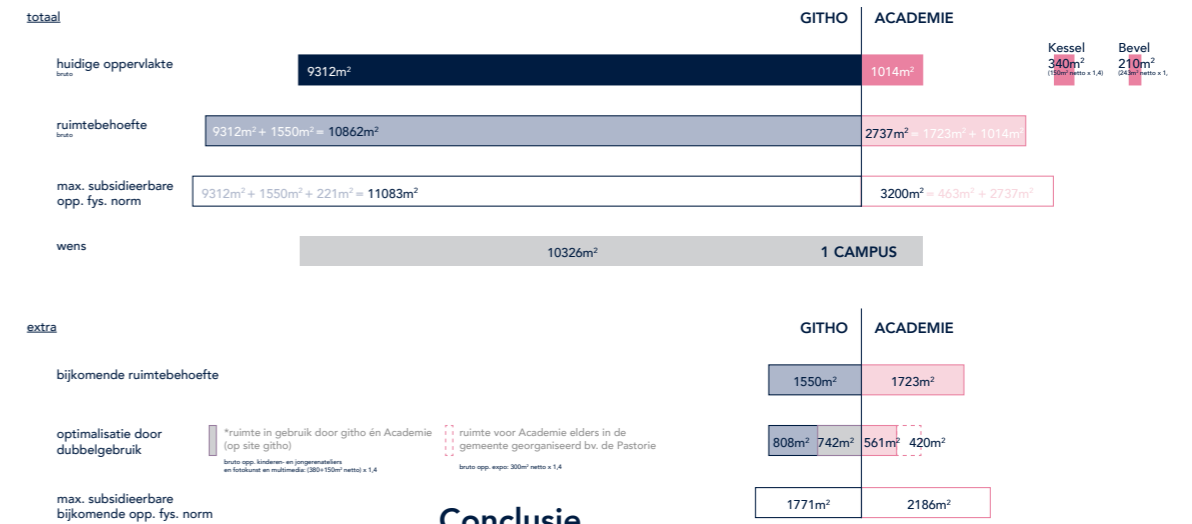
Ruimtegebruik

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. Van de totale bruto vloeroppervlakte (1014m²) zonder kelder (124m²) en studio (72m²) wordt 818m² gebruikt door de Academie.

Deze pagina geeft een overzicht van welke functies op welke verdiepingen in de Tibourschrans gesitueerd zijn. De ateliers benemen in totaal een kleine 600m². 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 ²)	+1 (m ²)	+2 (m ²)	tot. (m ²)
ateliers	240	130 + 74	130	574
circulatie/wc/...	80	70	30	180
administratie	70			70
studio			72	72
totaal	390	274	232	896





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

Hieronder wordt een samenvatting van de totale ruimtelijke behoefte van de academie weergegeven voor volwassenen, jongeren en kinderen voor (deelgemeente) Nijlen. Een uitgebreide oefening hieromtrent 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 ²
fotokunst & multimedia atelier:	150 m ²
keramiekatelier:	480 m ²
kinderen en jongerenateliers:	380 m ²
tentoonstellingsruimte:	300 m ²
leefruimte, burelen en andere:	305 m ²

(cafeteria, keuken, secretariaat, directie, vergaderlokaal, bib, leraarskamer, sanitair, lift)

totaal: 1955 m²

bruto vloeroppervlak

1955 m² x 1,4 = 2737 m²

(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.

Conclusie

De totale huidige vloeroppervlakte, die het githo en de academie op de Tibourschrans ter beschikking hebben, bedraagt ongeveer 10000m².

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.

Idealitervormendescholensamenindetoekomst 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.

	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

