

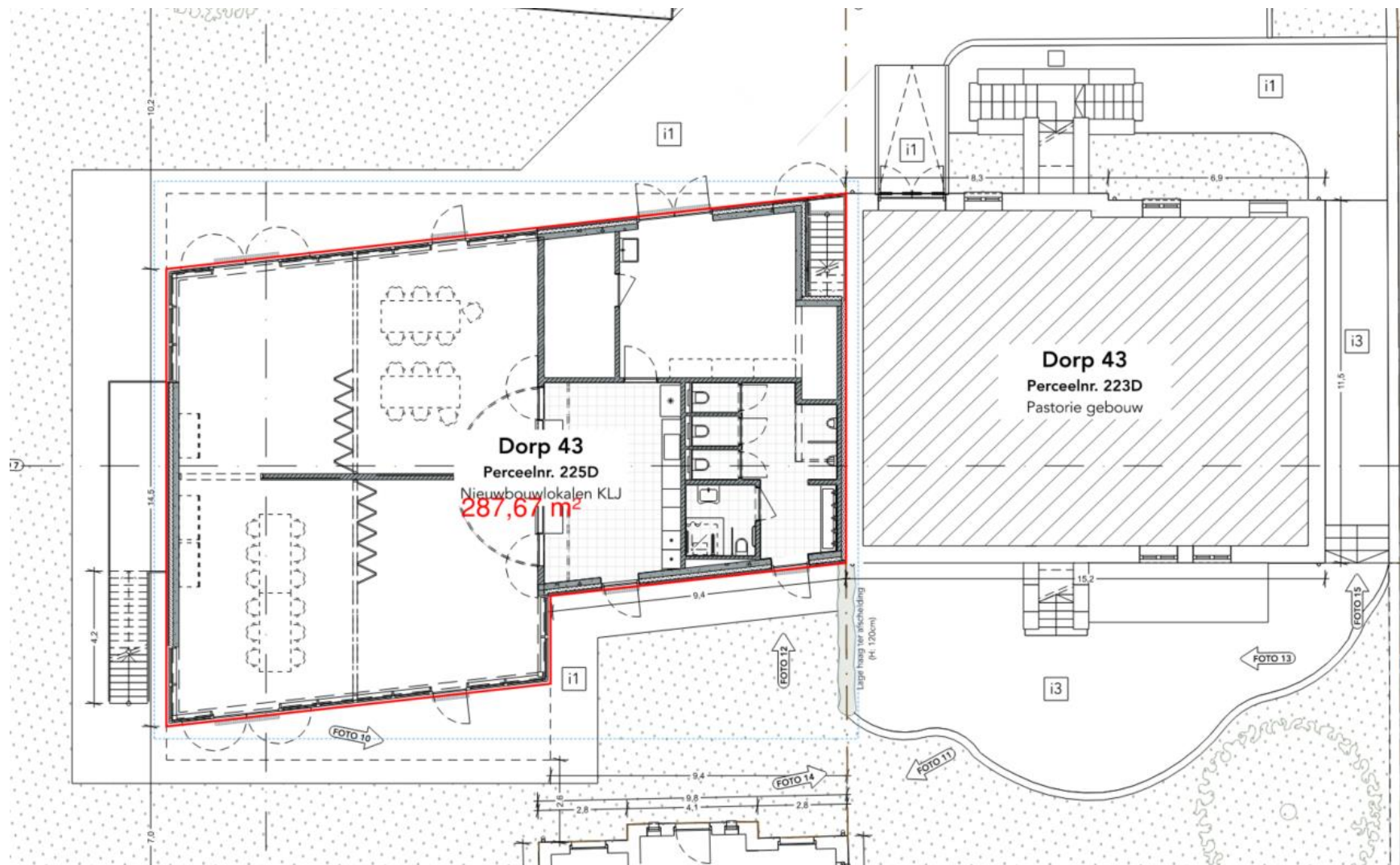
Opties Chiro Negenmanneke – Ruimtelijk onderzoek naar geschikte locaties

Onderzochte locaties

- 1 – Gaston Deruyverstraat/L.A. Schockaertstraat
- 2 – Moeshoevenierstraat
- 3 – A. Van Cotthemstraat
- 4 – Klein-Bijgaardenstraat
- 5 – Wildersportcomplex
- 6 – Bergensesteenweg/Renessestraat

KLJ Vlezenbeek

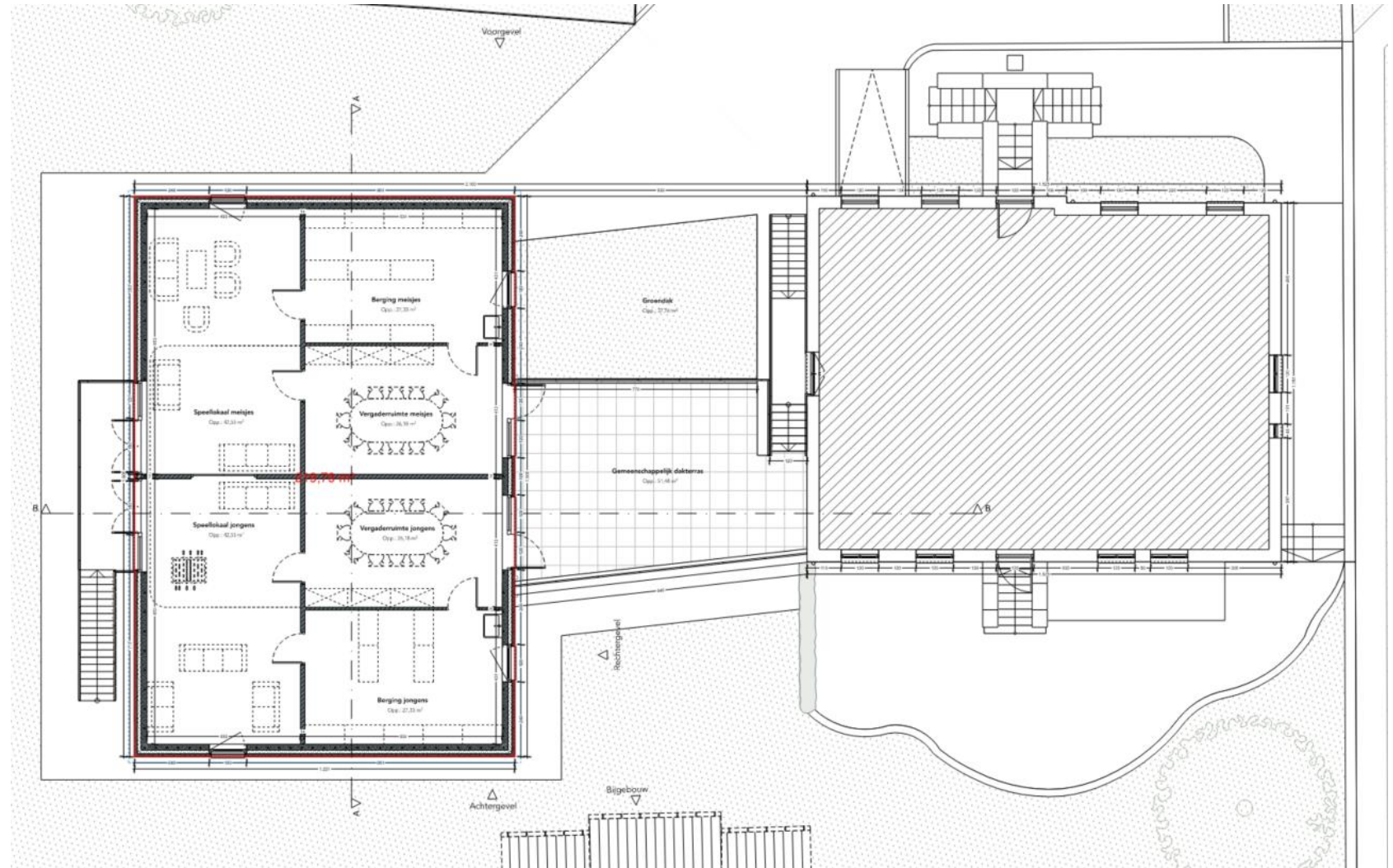
287,67 m² GV



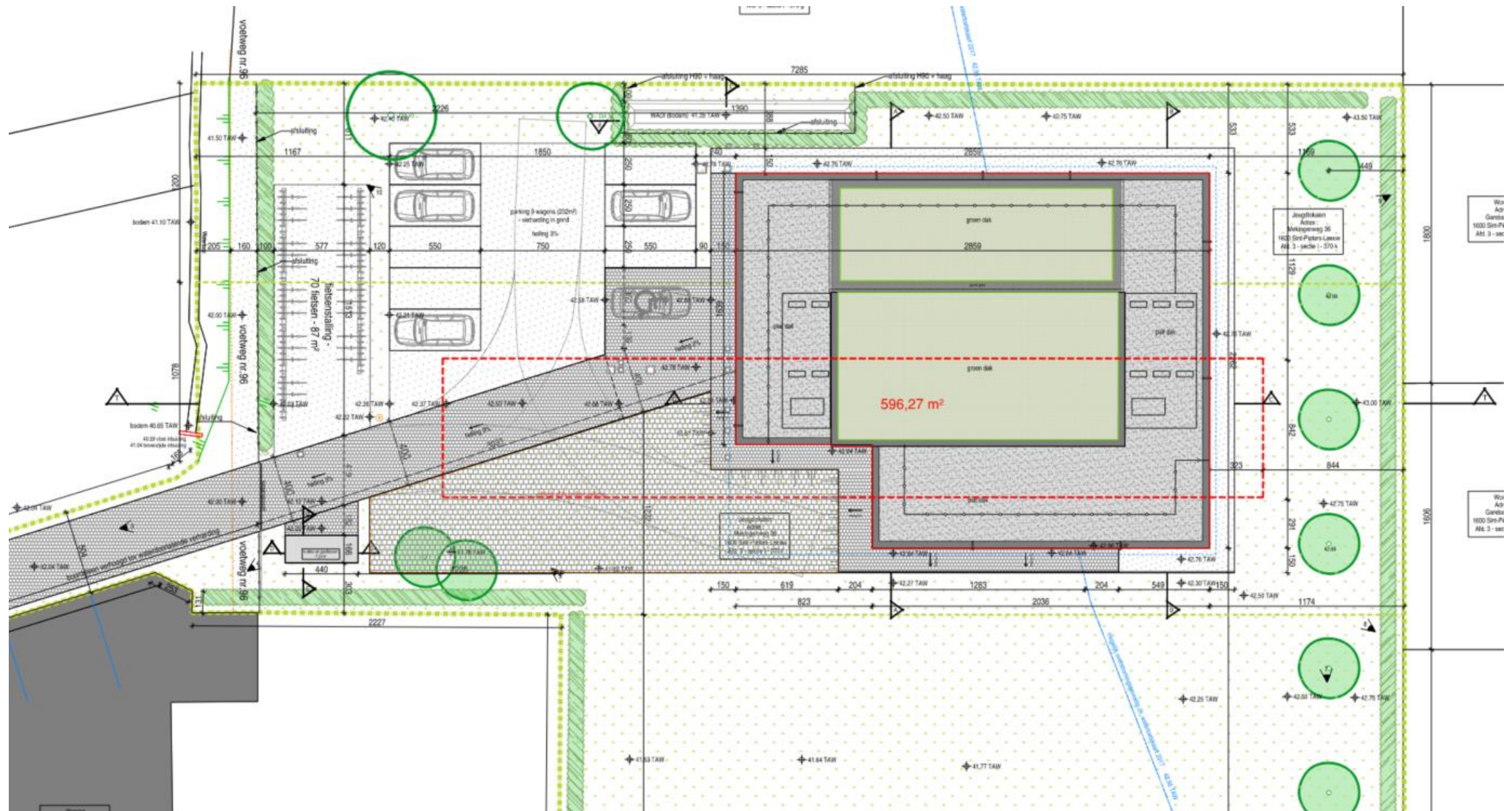
KLJ Vlezenbeek

287,67 m² GV
219,79 m² verd

TOT = **507,46 m²**

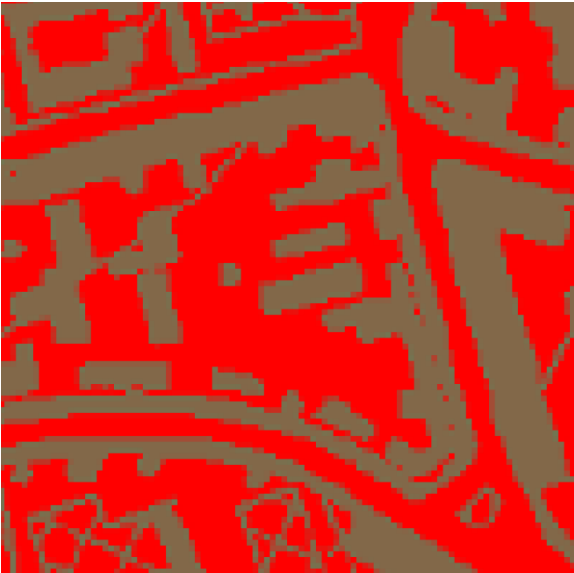


Chiro Snoopy bruto-opp. = 596,27 m²



1 – Gaston Deruyverstraat/
L.A. Schockaertstraat
(Parochiezaal en parking)

Gewestplan
= woongebied





oppervlakte = ong. 1.384 m²

- 600 m² jeugdlokaal
= 784 m² buitenruimte

Voordeel: in het centrum, planologisch mogelijk.

Nadeel: buitenruimte is eerder beperkt, ontsluiting via erfdienstbaarheid.

Conclusie : mogelijk maar risico op beroepsprocedure hoog.

2 – Moeshovenierstraat



Ruimtelijke context: Dit werd niet verder onderzocht, omwille van de strijdige planologische bestemming (parkgebied met gemengde functies).

Voordeel: grote open speelruimte.

Nadeel: ver van centrum Negenmanneke.

Conclusie : uitgesloten

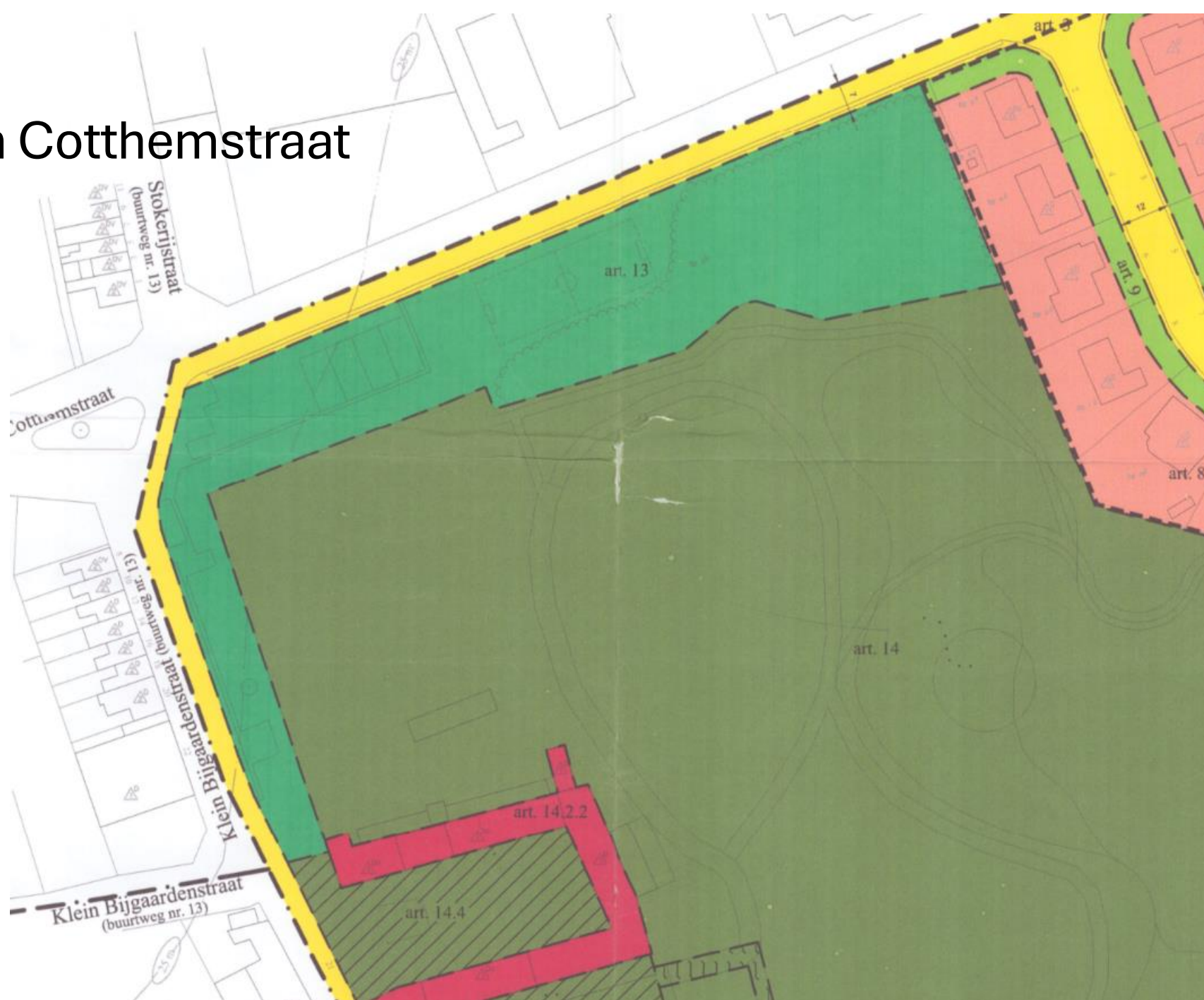
3 – A. Van Cotthemstraat



3 – A. Van Cotthemstraat



3 – Van Cotthemstraat





eten van een geometrische vorm op de grond

80,97

376,52

Planologisch: gelegen in art. 13 zone voor gemeenschappelijk groen volgens BPA Klein-Bijgaarden. Volgens gewestplan gelegen in parkgebied.

Ruimtelijke context: Huidige verharding en petanqueterrein is ongeveer 380 m² groot. Het terrein is langgerekt, tussen straat en paters Van Scheut.

Voordeel: vlakbij het centrum, Wilderspark (en park Paters van Scheut) vlakbij.

Nadeel: planologisch strijdig, zowel met BPA als gewestplan; afwijkingsmogelijkheid bestaat (handelingen algemeen belang met beperkte ruimtelijke impact) maar betekent een langere procedure met geen garantie op slagen omdat hier geen bestaand gebouw aanwezig is op vandaag. Aan drukke straat gelegen.

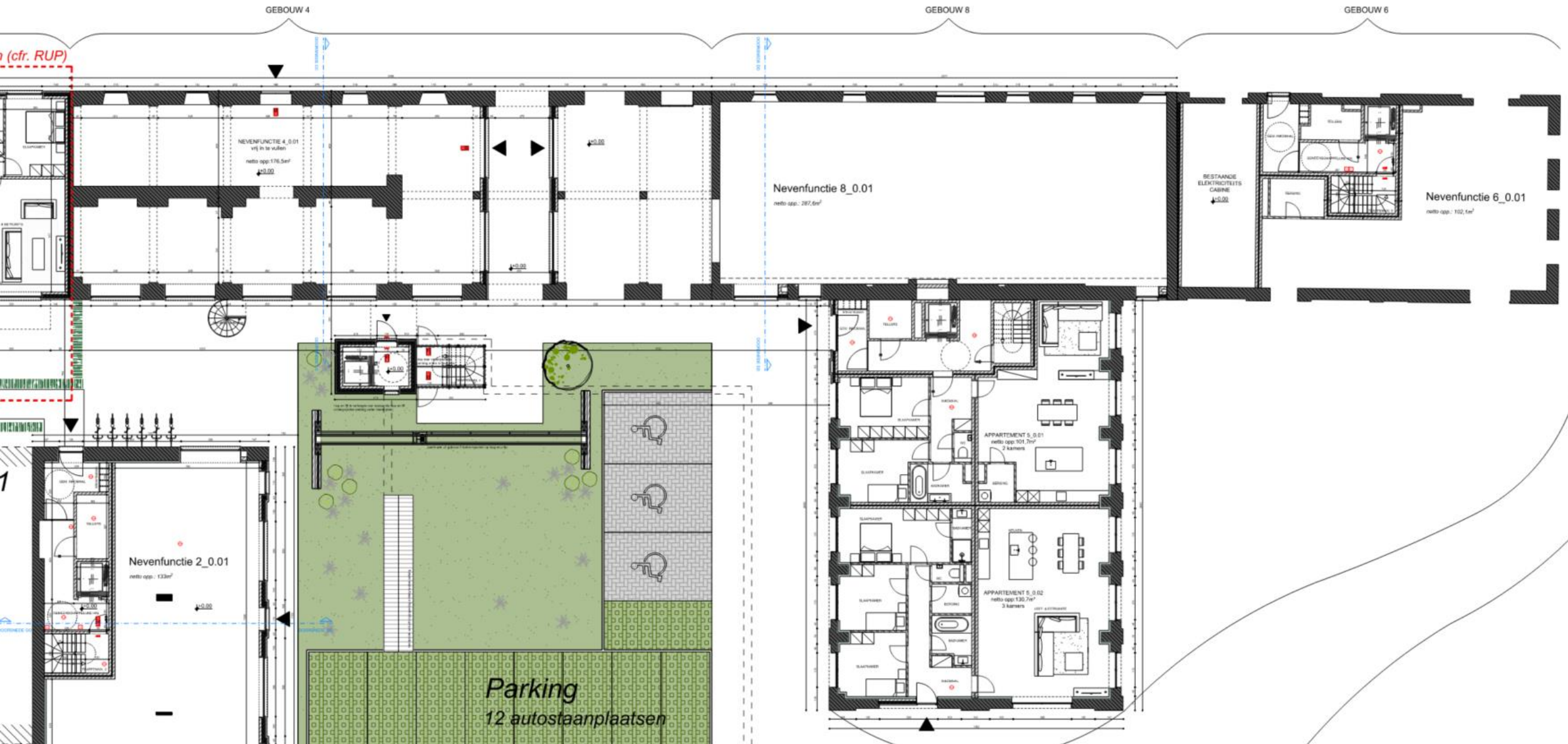
Conclusie : mogelijk maar geen voorkeur

The site plan illustrates a residential development bounded by Klein-Bijgaardenstraat to the north and 10 M Lijn to the east and south. The plan includes several buildings, each with a specific area and floor count. Building 1 is a large central structure, while Buildings 2 through 9 are smaller, rectangular units. A central parking area is designated for 11 cars. The plan also shows existing infrastructure, including a canal (Zuunbeek) to the east and a road (Klein-Bijgaardenstraat) to the north. The development is situated within a larger area labeled 'GEBIED RUP'.

Building	Area (m²)	Floors
GEBOUW 1	3485	1
GEBOUW 2	1125	1
GEBOUW 3	1699	1
GEBOUW 4	1345	1
GEBOUW 5	1959	1
GEBOUW 6	1959	1
GEBOUW 7	1959	1
GEBOUW 8	1959	1
GEBOUW 9	1959	1

Other features include a parking area for 11 cars, a canal (Zuunbeek), and a road (Klein-Bijgaardenstraat). The plan also shows existing infrastructure, including a canal (Zuunbeek) to the east and a road (Klein-Bijgaardenstraat) to the north. The development is situated within a larger area labeled 'GEBIED RUP'.

netto-opp gebouwen 4 + 8 + 6 (= 176 + 288 + 102) = 566 m²



Planologisch: gelegen in RUP Projectgebied Wittouck.

Ruimtelijke context: Binnen het project langs de Klein-Bijgaardenstraat zijn nevenfuncties mogelijk. Informatief wordt in het kader van projecten in deze omgeving steeds meegegeven dat er een vraag is naar een locatie voor jeugdlokalen. De omgevingsvergunningsaanvraag voor de afwerking van het project Wittouck werd recent verleend. Op het gelijkvloers zijn ruimtes die nog een invullen moeten krijgen. De netto-oppervlakte van gebouwen 4 + 8 + 6 (= 176 + 288 + 102 m²) bedraagt in totaal 566 m².

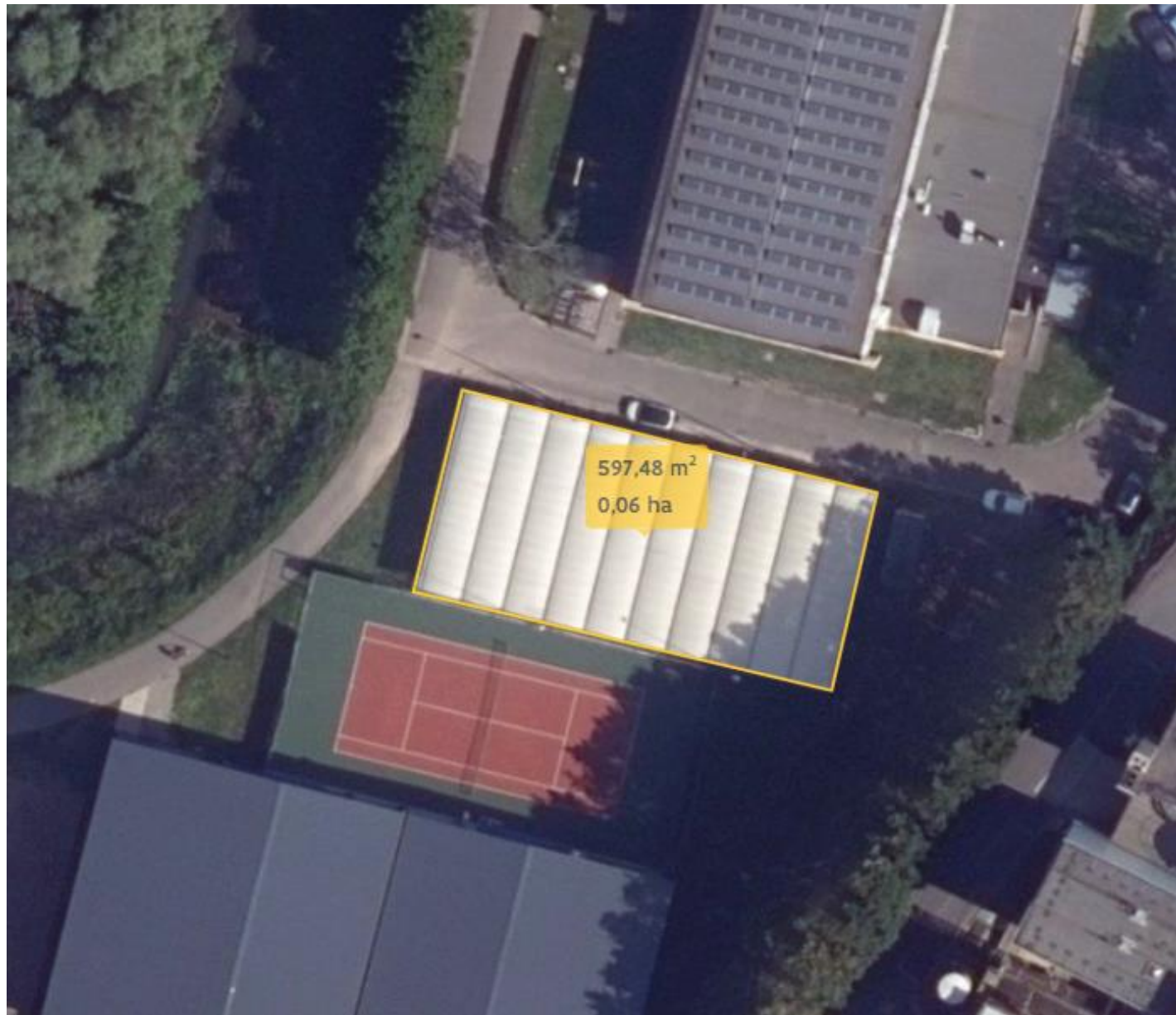
Voordeel: vlakbij het centrum, Wilderspark (en park Paters van Scheut) vlakbij.

Nadeel: geen aaneengesloten ruimten, in mede-eigendom.

Conclusie : mogelijk maar gemeentebestuur geen voorkeur.

5 – Wildersportcomplex





Planologisch: gelegen in BPA Klein-Bijgaarden

Ruimtelijke context: Recente nieuwe sporthal, zwembad dat op termijn zal moeten gerenoveerd worden, daarnaast petanquevelden, tennisveld en overdekte paddelsterreinen. Ter vergelijking: huidige overdekte petanque = 600 m², zijnde de oppervlakte nodig voor jeugdlokalen

Voordeel: vlakbij het centrum, Wilderspark (en park Paters van Scheut) vlakbij.

Nadeel: de bebouwbare ruimte is reeds benut, planologisch strijdig, zowel met BPA als gewestplan; afwijkingsmogelijkheid bestaat (handelingen algemeen belang met beperkte ruimtelijke impact) maar betekent een langere procedure.

Bemerking: lage verhuurcijfers/beperkte bezetting

Conclusie : is een realistische optie, maar procedure is langer omwille van afwijkingsaanvraag.

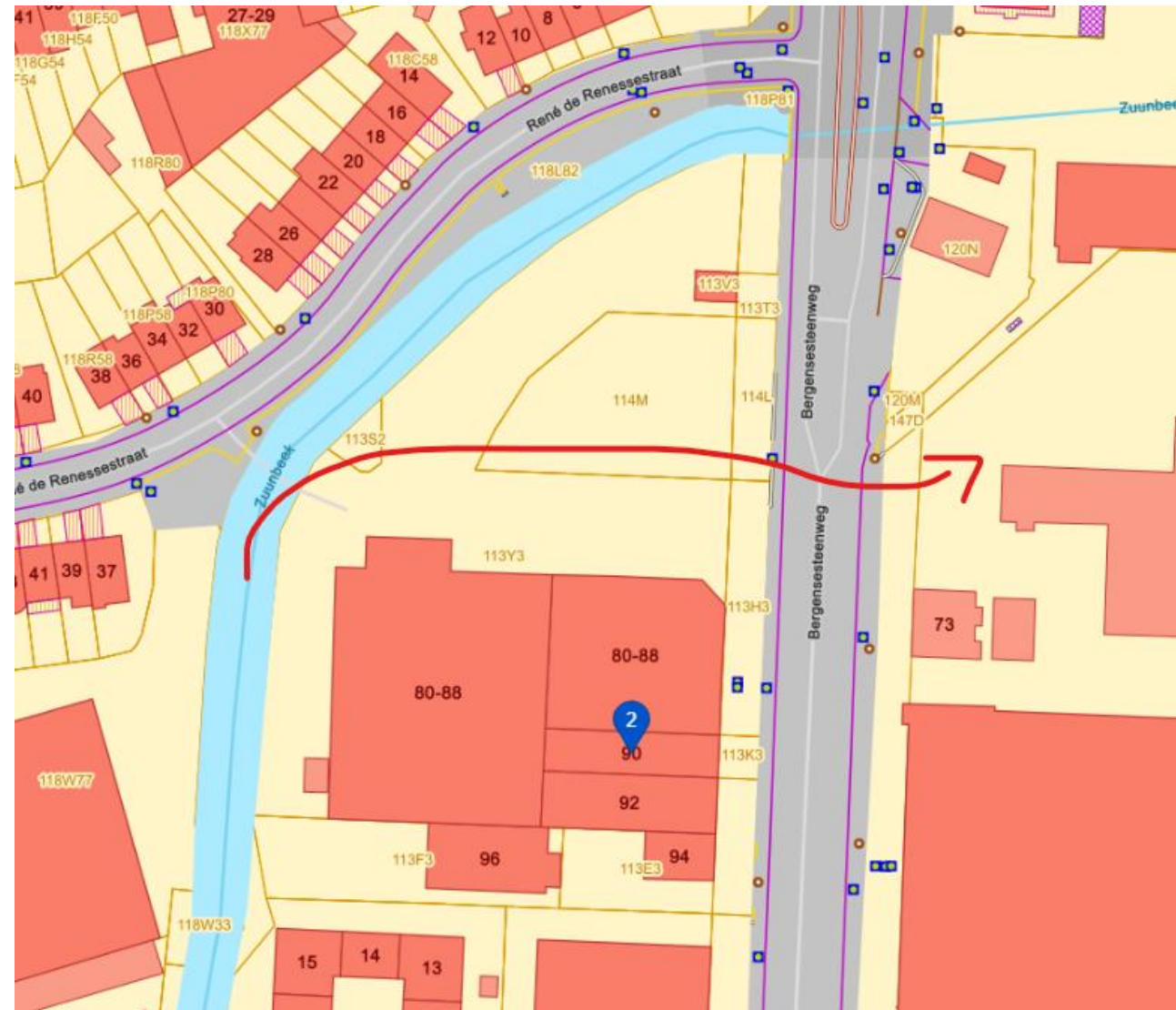
6 – Bergensesteenweg / René de Renessestraat





Gewestplan =
woongebied / natuurgebied

Toekomstig openleggen van Zuunbeek



Planologisch: gelegen in woongebied volgens gewestplan

Ruimtelijke context: Aldi wenst te verhuizen. Een project met jeugdlokalen zou ontharding van de site en meer ruimte voor de Zuunbeek kunnen betekenen. Ter vergelyk: huidige winkel = 1.800 m². Indien 600 m² naar de jeugdlokalen gaat, is er nog een buitenruimte, die minstens even groot is als de site van de parochiezaal.

Voordeel: planologisch conform, vlakbij het centrum, nuttige invulling van "restdeel" na heraanleg Zuunbeek.

Nadeel: Overleg/onderhandelingen met de eigenaar en VMM zijn nodig, buitenruimte eerder beperkt.

Conclusie: realistische oplossing, wel afhankelijk van onderhandelingen

.

CONCLUSIE

Van de 6 onderzochte locaties worden er 3 als realistisch en 3 als niet realistisch tot onmogelijk aanzien.

De 3 mogelijke sites zijn

- Gaston Deruyverstraat/L.A. Schockaertstraat (site parochiezaal)
- Wildersportcomplex (petanqueveld)
- Bergensesteenweg / René de Renessestraat (site Aldi)

Intensief overleg tussen college, administratie en volwassen begeleiders + leiding Chiro Negenmanneke met duidelijke voorkeur Chiro voor Wildersportcomplex. College stemt hiermee in. Wildersportcomplex wordt als meest realistische locatie geëvalueerd.

Volgende stap: GR mei: aanstelling Intercommunale Haviland begeleiding bouwproces via in-house opdracht.