

FLORA II-project: Vastgoedontwikkeling
Vergadering om het project om te stellen



Project Flora II: Ontwikkeling van een multifunctioneel vastgoedcomplex

→ ***Het hoofddoel van het project Flora II is om een gebouwencomplex te creëren met een verscheidenheid aan woningen en buitenruimtes.***

→ ***De belangrijkste onderdelen van het vastgoedprogramma zijn geconventioneerde huisvesting, huisvesting voorbehouden aan het OCMW en vrije bestemmingen.***

2. Betrokkenheid architecten door citydev

→ ***Citydev nodigt architecten uit om hun voorstel voor het project Flora II in te dienen.***

→ ***Architecten zullen een sleutelrol spelen bij het ontwerp en de realisatie van het gebouwencomplex.***

3. Procesbegeleiders: luisteren naar lokale behoeften om ze te integreren

→ ***De procesbegeleiders zijn aanwezig om goed te luisteren naar de noden van lokale actoren.***

→ ***Hun rol is om deze behoeften aan de architecten te communiceren en hen te helpen om zo zo veel mogelijk in het project op te nemen.***

→ De vergadering heeft tot doel deze cruciale aspecten van het Flora II-project te bespreken, de samenwerking tussen de verschillende betrokkenen te ondersteunen om een vastgoedontwikkeling te garanderen die beantwoordt aan de lokale behoeften.

Geografische situering



De site genaamd "FLORA II" is gelegen in het noordelijk deel van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe (1200), meer precies op de "Gouden Vallei (Val d'Or)", langs de Atticastraat, de rotonde Europunt en de Marcel Thirylaan.

→ Bereikbaar, vlakbij de N40

→ Bushaltes

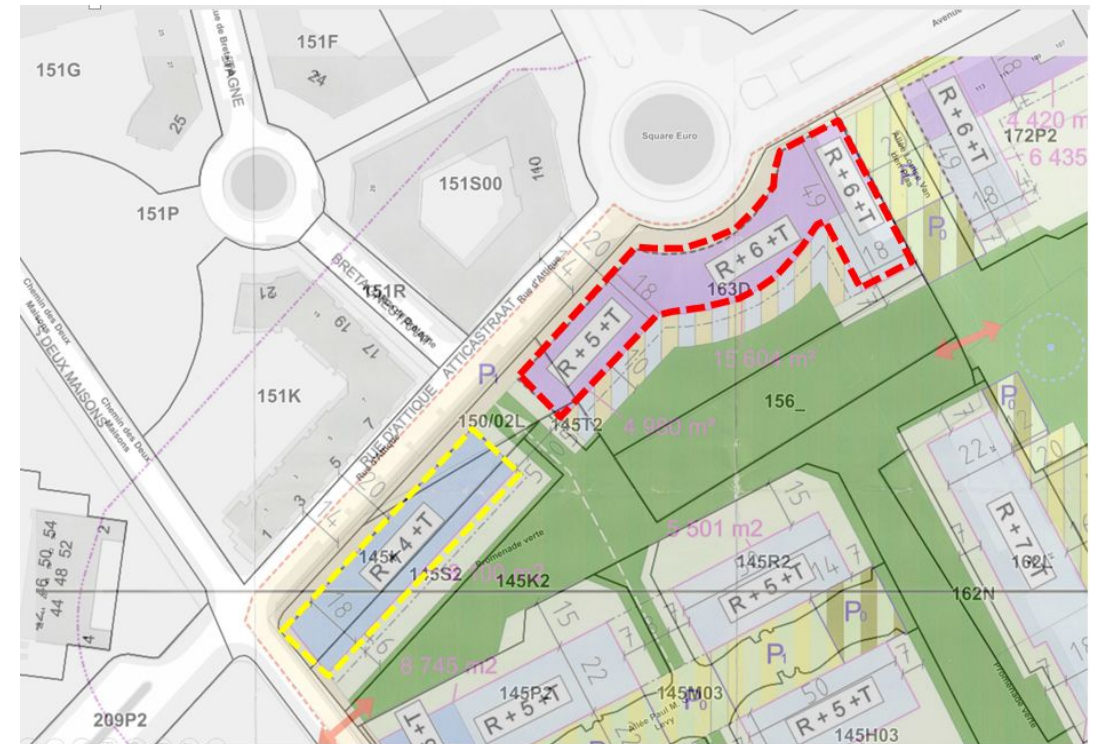
"Gulledelle" (bus MIVB 45, 79, de Lijn 178)

"Andromeda" (bus MIVB 27 en 79)

→ De metrohalte "Rodebeek".

ligt ongeveer 1,5 km naar het zuiden

Huidig project: Flora I en Flora II



Périmètres des projets Flora I (jaune) et Flora II (rouge)

→ Projectfasen: Het project is opgedeeld in twee fasen, “Flora I” (in het geel op de kaart) en “Flora II” (rood op de kaart).

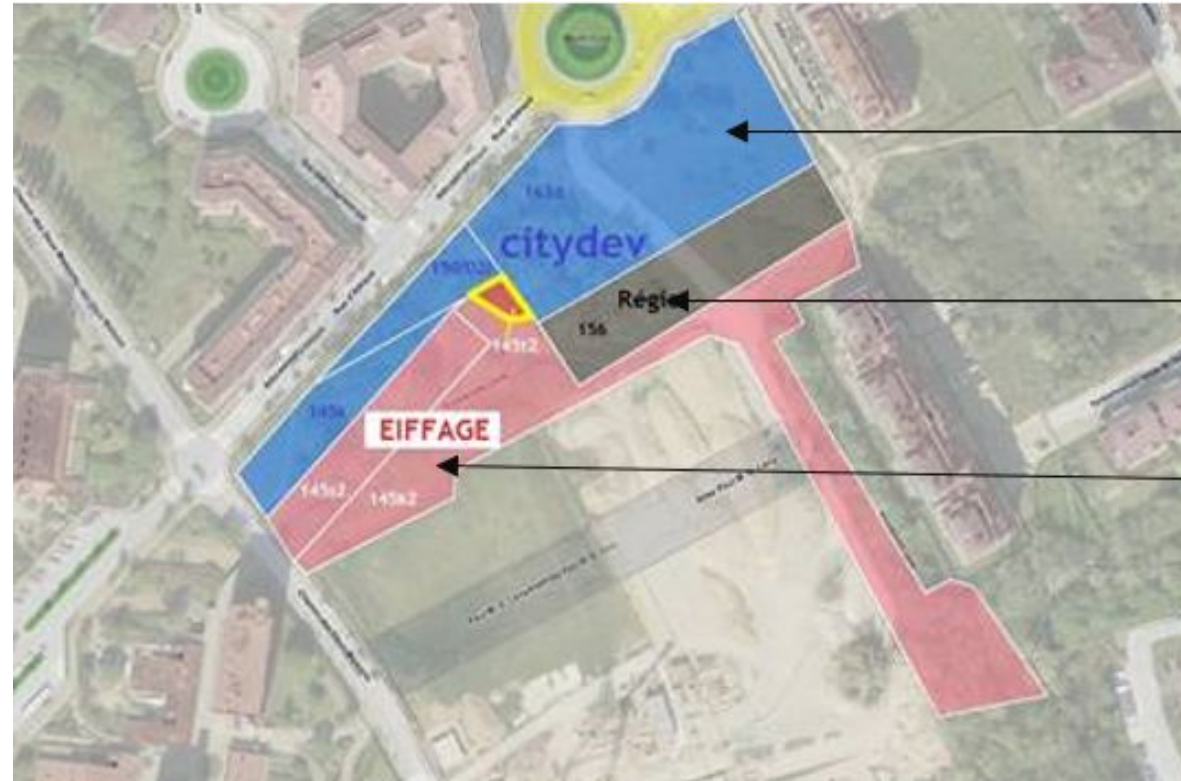
→ Grondbezit: Eiffage Développement is eigenaar van twee percelen (driehoekige blauwe percelen op de kaart)

→ Momenteel in bouwfase: Flora I is momenteel in aanbouw in het kader van projectoproep 2019-1-B, in samenwerking met Eiffage Développement.

Aankoop van percelen

→ 9 december 2019:
citydev.brussels wordt eigenaar van de drie percelen die nodig zijn voor het project, aanvankelijk eigendom van de Grondregie (blauw weergegeven op de kaart).

→ 3 september 2021:
citydev.brussels wordt ook eigenaar van perceel 145 T2.



Terrains propriétés de citydev.brussels

Terrain propriété de la Régie Foncière

Terrains propriétés d'Eifage

Programma van het FLORA II-project



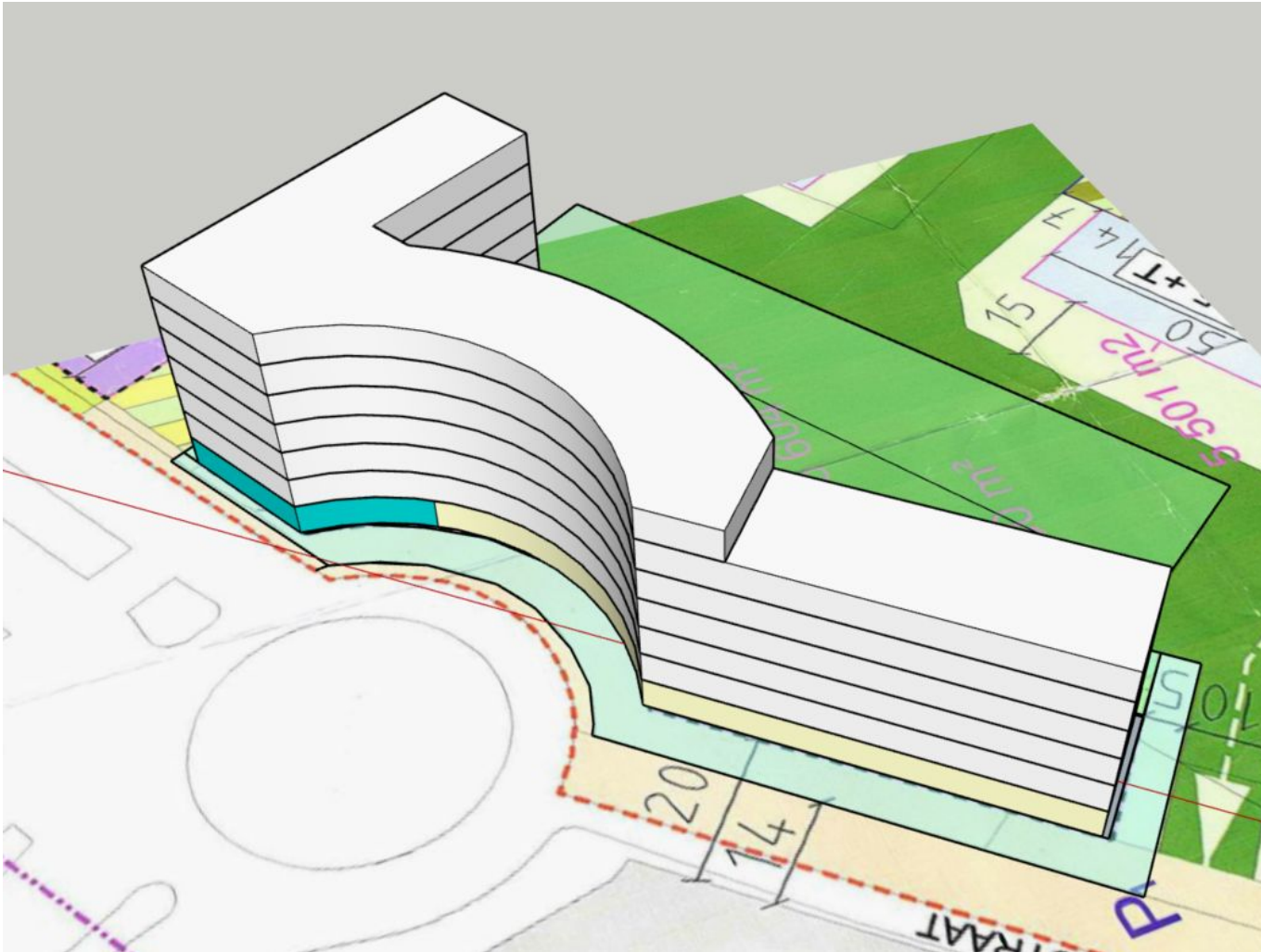
Het Flora II-project biedt:

- Bouw van betaalbare koopwoningen.
- Bouw van woningen voorbehouden aan personen die door het OCMW worden bijgestaan.
- Creëren van open ruimtes die gebruikt kunnen worden als openbare voorzieningen.
- Ontwikkeling van buitenruimtes.

Programmadetails:

- Ongeveer 14.150 m² bovengrondse ruimte gereserveerd voor geconventioneerde woningen, wat overeenkomt met ongeveer 110 wooneenheden.
- Circa 2.400 m² bovengrondse ruimte gereserveerd voor woningen bestemd voor het OCMW, hetzij circa 6 woonclusters.
- Minimaal 300 m² bovengrondse ruimte gereserveerd voor vrije bestemming, conform stedenbouwkundige voorschriften, voor openbare voorzieningen.
- Het project omvat ook de aanleg van een ondergrondse parkeergarage.

Bestemmingen voor de vrije ruimtes volgens het BBP (= Bijzonder Bestemmingsplan)



- **Voorzieningen van algemeen belang of openbare dienst:** Vloeroppervlakte beperkt tot 250 m² per gebouw. Deze grens wordt verhoogd tot 1.000 m² voor school-, cultuur-, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen.
- **Kantoren:** Vloeroppervlak beperkt tot 500 m² per gebouw, met dien verstande dat de oppervlakte van elke kantoorunit niet groter is dan 300 m².
- **Productieactiviteiten immateriële goederen:** Vloeroppervlakte beperkt tot 500 m² per gebouw.
- **Winkels:** Vloeroppervlakte maximaal 300 m² per project en per gebouw.

Verdeling van woningen en opdrachten

- Op de verdiepingen komen circa 110 geconventioneerde woningen.
- Op het gelijkvloers komen zes woonclusters voor het OCMW, elk geschikt voor vijf personen.
- Vrije bestemmingen (voorzieningen) bevinden zich op de begane grond of eerste verdieping.



- Het OCMW wenst zijn huisvesting op het gelijkvloers, waardoor er ongeveer 680 m² overblijft voor vrije bestemmingen. Dit oppervlak kan zo nodig op twee verdiepingen worden vergroot. Om de ontwikkeling van deze ruimtes op de begane grond mogelijk te maken, wordt de fietsenstalling in ondergronds ingericht, met circa 372 parkeerplaatsen die een oppervlakte van circa 744 m² nodig hebben.

PPAS 60ter goedgekeurd op 30/03/2011:



ZONES CONSTRUCTIBLES :		BEBOUWBARE GEBIEDEN :	
ZONE D'HABITATION Ha		WOONGEBIED Ha	
ZONE D'HABITATION Hb		WOONGEBIED Hb	
ZONE D'HABITATION Hc		WOONGEBIED Hc	
<hr/>		<hr/>	
ZONE D'ESPACE VERT PUBLIC		OPENBAAR GROENGEBIED	
ZONE D'ESPACE VERT PRIVÉ		PRIVAAT GROENGEBIED	
ZONE DE REUL		ACHTERUITBOUWGEBIED	
ZONE D'IMPLANTATION D'UNE VOIRIE À CRÉER		INPLANTINGSGEBIED VAN EEN AAN TE LEGGEN WEG	
ZONE D'ACCÈS LIMITÉ		GEBIED MET BEPERKTE TOEGANG	
ZONE DE TERRASSES		TERRASSENGEBIED	
ZONE COMPRENANT UNE VOIRIE EXISTANTE		GEBIED MET BESTAANDE WEG	
PARTIE DE LA ZONE D'HABITATION DÉJÀ CONSTRUITE		REEDS BEBOUWD DEEL VAN HET WOONGEBIED	