



Perscommunicatie

Brussel - 24/03/2025

SAMAYA: Van een industriële kanker naar een levendige, duurzame wijk

De SA SAMAYA [BPI Real Estate- AG Real Estate] dient een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning* in voor een wijk die aanzienlijk lichter is.

In maart van dit jaar heeft Samaya een gewijzigde aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend bij de officiële afgevaardigde van het Waalse Gewest in Waver. Het doel van dit nieuwe project is om een duurzame wijk te creëren op het 11 hectare grote terrein van de voormalige Benelmat-zone, op de plaats van een braakliggend terrein - vlak naast een van de grootste treinstations van Wallonië - en gelegen aan de Avenue de Masaya in Limelette [Ottignies-LLN].

Een eerdere aanvraag voor een bouwvergunning werd in 2024 ingediend. In december 2024 bracht de nieuwe gemeenteraad van de stad Ottignies-LLN echter een ongunstig advies uit over deze aanvraag tijdens het openbaar onderzoek, en er werden een aantal klachten ontvangen van omwonenden.

Het gewijzigde project houdt rekening met de opmerkingen en verzoeken van de stad Ottignies-LLN en de omwonenden.

Op basis van een constructieve dialoog met het nieuwe gemeentelijke team, en in het bijzonder met de nieuwe burgemeester, Nicolas Van der Maren, en de nieuwe schepen voor ruimtelijke ordening, Jacques Otlet, hebben de auteurs van de projecten hun plannen herzien en een ander project opgesteld waarin de verwachtingen en aanbevelingen zijn opgenomen. De nieuwe vertegenwoordigers wilden graag de projectontwikkelaars ontmoeten om te vertellen hoe zij de toekomstige wijk graag zouden zien evolueren, met

name in de richting van een duidelijke vermindering van de hoeveelheid beschikbare bouwgrond en het aantal te bouwen eenheden, en een verandering in het type van een deel van de woningen, met meer eengezinswoningen.

Het herziene project houdt rekening met de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens het laatste openbare onderzoek [15 oktober-15 november 2024], en met de opmerkingen in het advies van de gemeenteraad van Ottignies-LLN. Het voorziet nu in een wijk van 680 woningen, tegenover meer dan 1.000 in de vorige versie, met een bruto dichtheid van 62 woningen/hectare tegenover 95 woningen/hectare voorheen.

Bovendien is het gebouw van elf verdiepingen dat gepland was naast het station van Ottignies verwijderd, en worden er ongeveer zeventig vrijstaande huizen voorzien in plaats van de gebouwen van vier verdiepingen. De hoogte van sommige andere woongebouwen is verlaagd. Over het algemeen zijn de nieuwe gebouwen tussen R+1 en R+6, vergeleken met R+1 tot R+10 in de vorige versie.

Tot slot is de afstand van de nieuwe gebouwen ten opzichte van de huizen in de Fond de Bondry-wijk, die aan de site grenst, aanzienlijk vergroot om een betere cohabitatie met de bestaande woonwijk te garanderen.

Aan de kant van het station van Ottignies omvat het project de aanleg van een plein met verschillende functies, waaronder winkels, diensten, kantoren voor KMO's en collectieve huisvesting (bijvoorbeeld een woonzorgcentrum) ten behoeve van de buurtbewoners.

Het doel van de ontwikkelaars is om een aangename, multifunctionele wijk te creëren, voornamelijk

voetgangersgebied, met een groot aandeel aan groene ruimten, met de nadruk op landschapskwaliteit en biodiversiteit.



De wijk ligt in een regionale centrumzone volgens de Waalse SDT.

Het project ligt niet alleen in een centrumzone van het zeer recente Waalse Territoriale Ontwikkelingsplan (SDT - Schéma de Développement Territorial) ligt, maar ook in een centrumzone die bekend staat als regionaal

centrum. In dit type zone adviseert het Gewest een minimum van 40 woningen per hectare, en meer indien mogelijk. Uiteindelijk is het de bedoeling dat 75% van de woningbouw geconcentreerd wordt in deze centrale gebieden, om de stadsuitbreiding in de komende decennia tegen te gaan. Vandaag de dag moeten we ervoor zorgen dat goed gelegen land hergebruikt wordt. Het Samaya-project is daarom een unieke kans op Waalse schaal en perfect in lijn met de regionale richtlijnen. De auteurs van het project moeten dus de regionale wens respecteren om deze centrumgebieden te verdichten, maar ook de wens van de lokale bewoners en de stad Ottignies-LLN om het project lichter te maken. De gekozen oplossing is een compromis tussen regionale en lokale eisen.

De gewijzigde projectaanvraag is door de gedelegeerde ambtenaar volledig goedgekeurd. De Stad Ottignies-LLN zal nu een nieuw openbaar onderzoek organiseren.

Op 17 april om 19u30 wordt er een informatiebijeenkomst gehouden in SPOTT (het voormalige cultureel centrum van Ottignies-LLN), Avenue des Combattants 41, 1340 Ottignies-LLN.

*De stedenbouwkundige vergunning beschrijft alleen de indeling, afmetingen en hoogtes, enz. en nog niet de architectuur van de te bouwen gebouwen, die zal moeten worden bepaald door een later te verkrijgen bouwvergunning.



Over BPI Real Estate

BPI Real Estate is de vastgoedafdeling van de multidisciplinaire groep CFE, opgericht in 1880 en actief in België, Luxemburg en Polen in 4 kernactiviteiten met een sterk groeipotentieel omdat ze het potentieel hebben om de wereld van morgen vorm te geven: vastgoedontwerp en -ontwikkeling, multitechnieken, bouw en renovatie en duurzame investeringen. Met 35 jaar expertise, die we dit jaar vieren, heeft BPI Real Estate de ambitie om de status quo uit te dagen en een positieve verandering teweeg te brengen in de ontwikkeling van vastgoed om innovatieve, inclusieve en ecologisch verantwoorde stadsplanning in te zetten die het welzijn van toekomstige generaties vergroot. BPI Real Estate ontwikkelt deze knowhow in de sectoren zoals residentieel, kantoren, retail, diensten en specifieke producten.

Perscontact

Arnaud Regout – Managing Director

Tel: +352 691 78 70 01

aregout@bpi-realestate.com



Over

AG Real Estate

AG Real Estate – voor 100% filiaal van AG Insurance – is een geïntegreerde vastgoedmakelaar, actief in België, Frankrijk, Luxemburg en bepaalde geselecteerde Europese markten, met expertise in diverse businessdomeinen: Asset & Property Management, Development & Construction Management, PPP en Vastgoedfinanciering, alsook in Car Park Management via zijn dochter Interparking.

AG Real Estate speelt een hoofdrol in de stedelijke context en telt meer dan 250 medewerkers met uiteenlopende profielen en competenties.

Met een beheerportefeuille van meer dan 6,5 miljard euro – voor eigen rekening en voor rekening van derden – doet AG Real Estate al het mogelijke om op verantwoordelijke wijze tegemoet te komen aan de nieuwe stedelijke behoeften. AG Real Estate hanteert hiertoe een beleid van duurzame ontwikkeling met het oog op nog meer zingeving voor zijn projecten.

PERSCONTACTEN

Aurore Moens

Communication & PR Manager

+32 (0)2 609 66 03

aurore.moens@agrealstate.eu

Roxane Decraemer

Strategic Marketing,

External Communication & PR Manager

+32 (0)2 609 67 37

roxane.decraemer@agrealstate.eu

