

Intentienota

Avenue A.J.Slegers 36, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Kadaster: Brussel, afdeling 4 /sectie C / perceel 232E3





Inleiding

strategie

De netwerkstrategie van Proximus en de nieuwe manier van werken hebben een impact op de nodige ruimte



Hoeveel ruimte hebben we nodig?



Waarom?

- **Fiber** heeft een **zeer beperkte fysieke infrastructuur nodig**
- In het geval van **JV zones** hoeft de nodige apparatuur niet altijd geplaatst worden in Proximus gebouwen

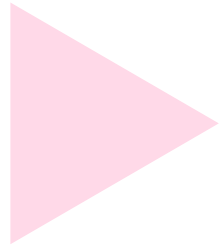
- **Post-covid** is **thuiswerken** een intrinsiek onderdeel geworden van het nieuwe werken.
- Kantoren zijn aan het transformeren naar nieuwe functies en layouts

Strategisch onderzoek wijst uit dat de **vrijgemaakte ruimte structureel ter beschikking** kan worden gesteld

De uitrol van **nieuwe technologie** zorgt voor een **significante verkleining** van de **noodzakelijke technische ruimte**

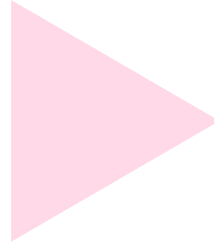


van koper



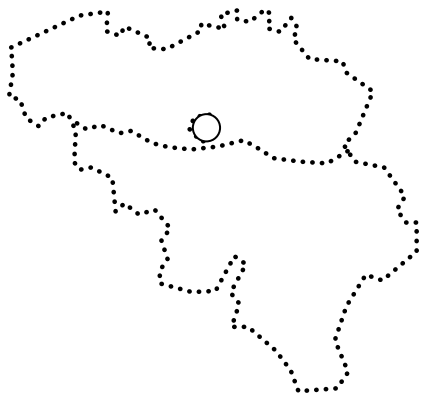
tot FIBER

Een van de voorgestelde oplossingen is het project *Atropos*. Dit houdt in dat een deel van het gebouw wordt gerenoveerd of geoptimaliseerd en behouden blijft als ons telecomgebouw. Het overige deel van het gebouw zal worden verkocht, zodat het een nieuwe invulling kan krijgen die beter aansluit bij toekomstige behoeften en gebruiksmogelijkheden.



02SAC

Telecomgebouw in een
woonwijk van Sint-
Lambrechts-Woluwe

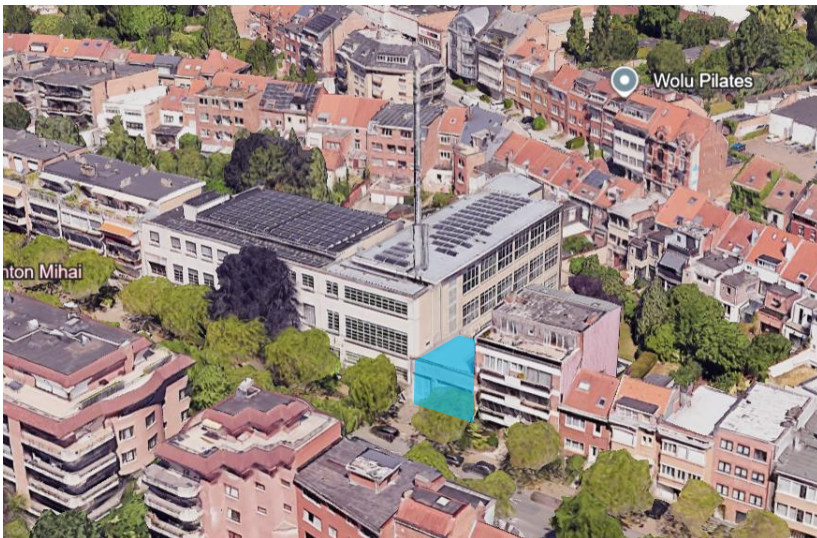


O2SAC

Avenue A.J. Slegers 36, 1200 Woluwe-Saint-Lambert
Brussels region

Locatie:

- Het gebouw maakt deel uit van het stadsblok aan de rand van Sint-Lambrechts-Woluwe, dicht bij het metrostation Tomberg.
- Sint-Lambrechts-Woluwe is een residentiële gemeente met meer dan 50.000 inwoners in het zuidoosten van Brussel.



TE KOOP

OPPERVLAKTE PROXIMUS REAL ESTATE

ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

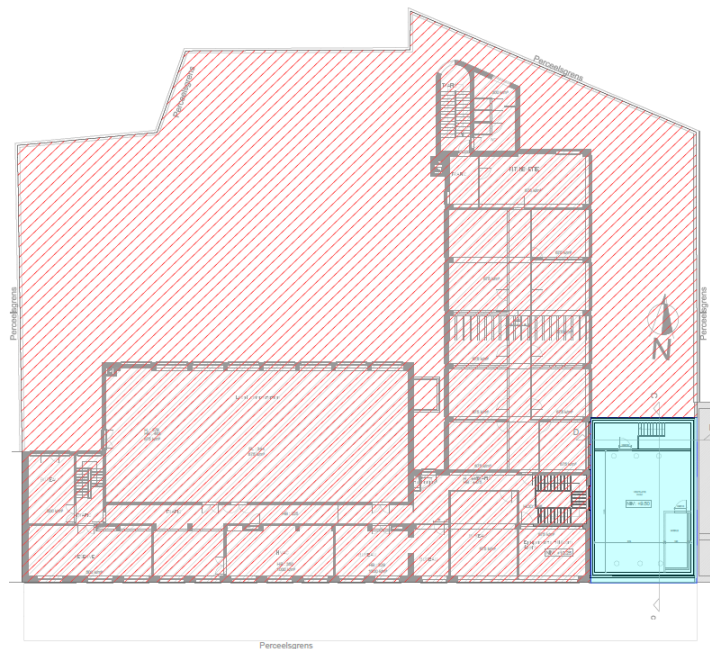
O2SAC

Avenue A.J. Slegers 36, 1200 Woluwe-Saint-Lambert
Brussels region

Beschrijving:

We verdelen de site in twee afzonderlijke delen:

- **Gedeelte van het nieuwe telecomgebouw:** Dit deel zal worden ontwikkeld voor ons nieuwe technische gebouw en het is volledig gescheiden van het bestaande gebouw. Dit garandeert een autonome werking en onafhankelijkheid van onze activiteiten.
- **Gedeelte dat verkocht wordt:** Het resterende deel van de site zal worden verkocht. Dit biedt veel potentieel voor toekomstige kopers, die de functie van het gebouw kunnen wijzigen op basis van hun eigen behoeften. Met een nieuwe vergunningsaanvraag kunnen zij het gebouw herbestemmen, wat extra waarde en flexibiliteit biedt.



TE KOOP

OPPERVLAKTE PROXIMUS REAL ESTATE

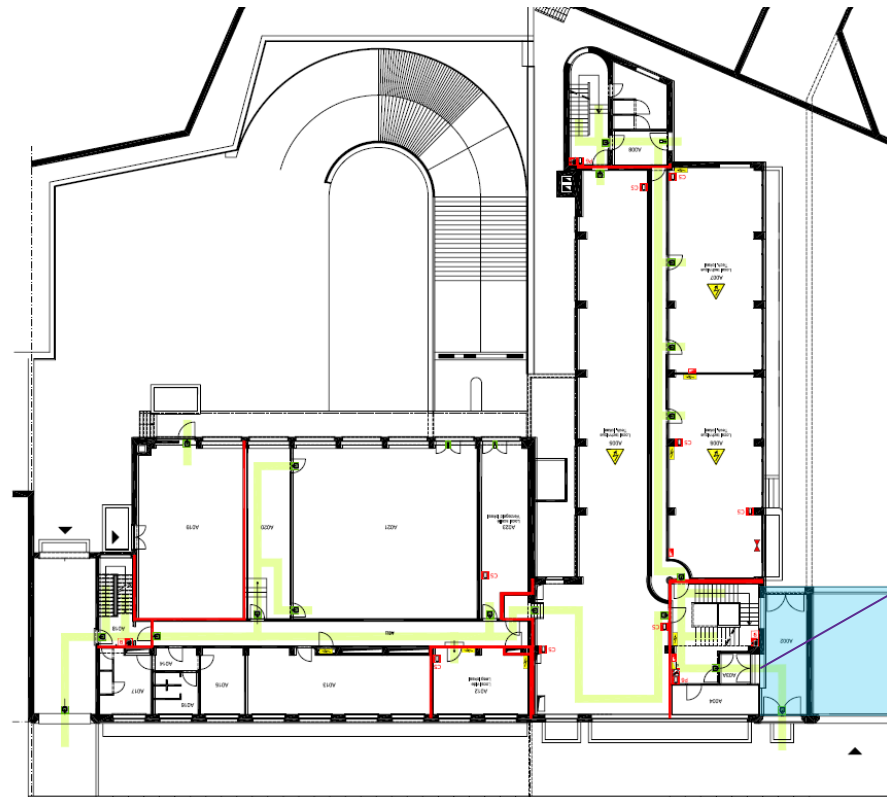
ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

O2SAC

Avenue A.J. Slegers 36, 1200 Woluwe-Saint-Lambert
Brussels region

Ter verduidelijking willen we toevoegen dat er momenteel een evacuatieweg bestaat vanuit het bestaande gebouw via de laterale toegangsdeur. Deze deur zal behouden blijven zolang het linker bouwdeel niet verkocht is. Dit garandeert de veiligheid en functionaliteit van het gebouw tot aan de overdracht.

Wanneer dit deel van het gebouw verkocht wordt, zal de nieuwe eigenaar verantwoordelijk zijn voor het indienen van voorstellen en benodigde vergunningen voor een aangepaste evacuatieweg, gebaseerd op hun toekomstige gebruik en concepten.



laterale toegangsdeur te behouden voor de evacuatie tot Proximus het bestaande gebouw verlaat.

Foto's/Photos



An aerial photograph of a city, likely San Francisco, showing a dense urban grid with green spaces and parks. Major roads E40 and R22 are visible. Two metro stations are marked with white dots: Montgomery metro station in the bottom left and Tomberg metro station in the center. A specific location is highlighted with a yellow circle and labeled O2SAC in the center-right. The text 'O2SAC location' is in the top left.

O2SAC

location

E40

R22

Tomberg
metro station
650m

Montgomery
metro station
1.7km

O2SAC

Tomberg square and metro station
500m

02SAC
site

Slegers
bus stop
200m

Van Muylder park
50m



O2SAC

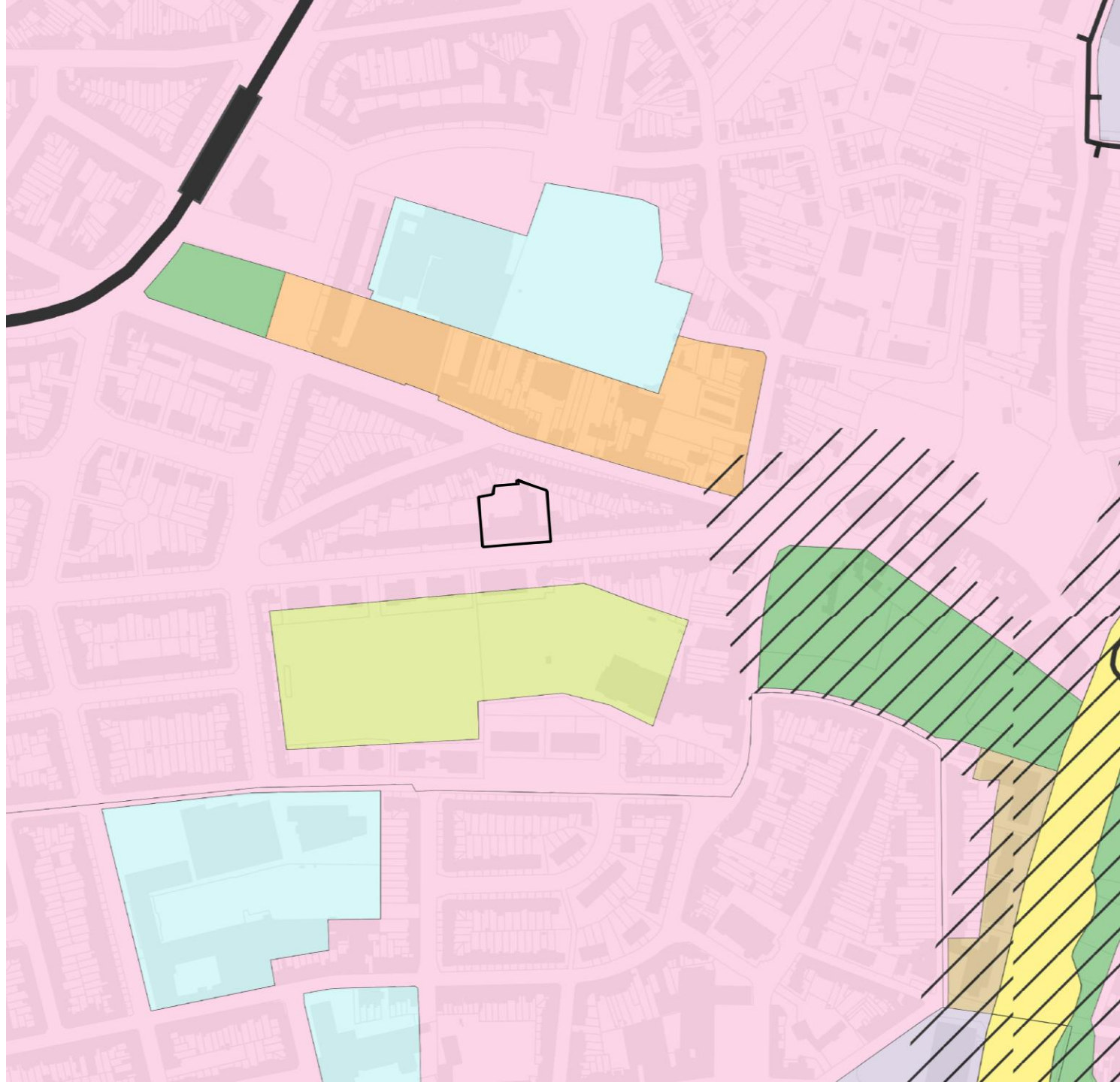
planning

Planning (1979)

- typische woongebieden

- Woonzones
- Gemengde zones voor wonen en bedrijven
- Zones voor administratieve activiteiten
- Stedelijke bedrijfszones
- Industriële zones
- Groenzones
- Zones voor collectieve voorzieningen of openbare diensten
- Begraafplaatsen
- Zones voor buitensport
- Bestaande waterwegen en wateroppervlakken
- Gereserveerde zones voor pendelparking
- Spoorweginstallatiezones
- Zones en sites van cultureel, historisch en/of esthetisch belang
- Bestaande hoofdverkeerswegen
- Hoofdverkeerswegen die moeten worden aangelegd of verbeterd
- Bestaande autosnelwegen

source: bruGIS.be



O2SAC

planning – PRAS / GWP

gewestelijk bestemmingsplan (2025)

- gebieden van collectief belang of van openbare diensten

- Water
- Woonzones met overwegend residentieel karakter
- Woonzones
- Gemengde zones
- Zones met sterke functiemenging
- Stedelijke industriegebieden
- Zones voor havenactiviteiten en transport
- Administratieve zones
- Zones voor collectieve voorzieningen of openbare diensten
- Spoorwegzones
- Bedrijfszones in stedelijke omgeving
- Groenzones
- Groenzones met hoge biologische waarde
- Parkzones
- Zones voor buitensport of recreatie
- Begraafplaatsen
- Bosgebieden
- Landbouwzones

source: perspective.brussels.be



O2SAC

nature

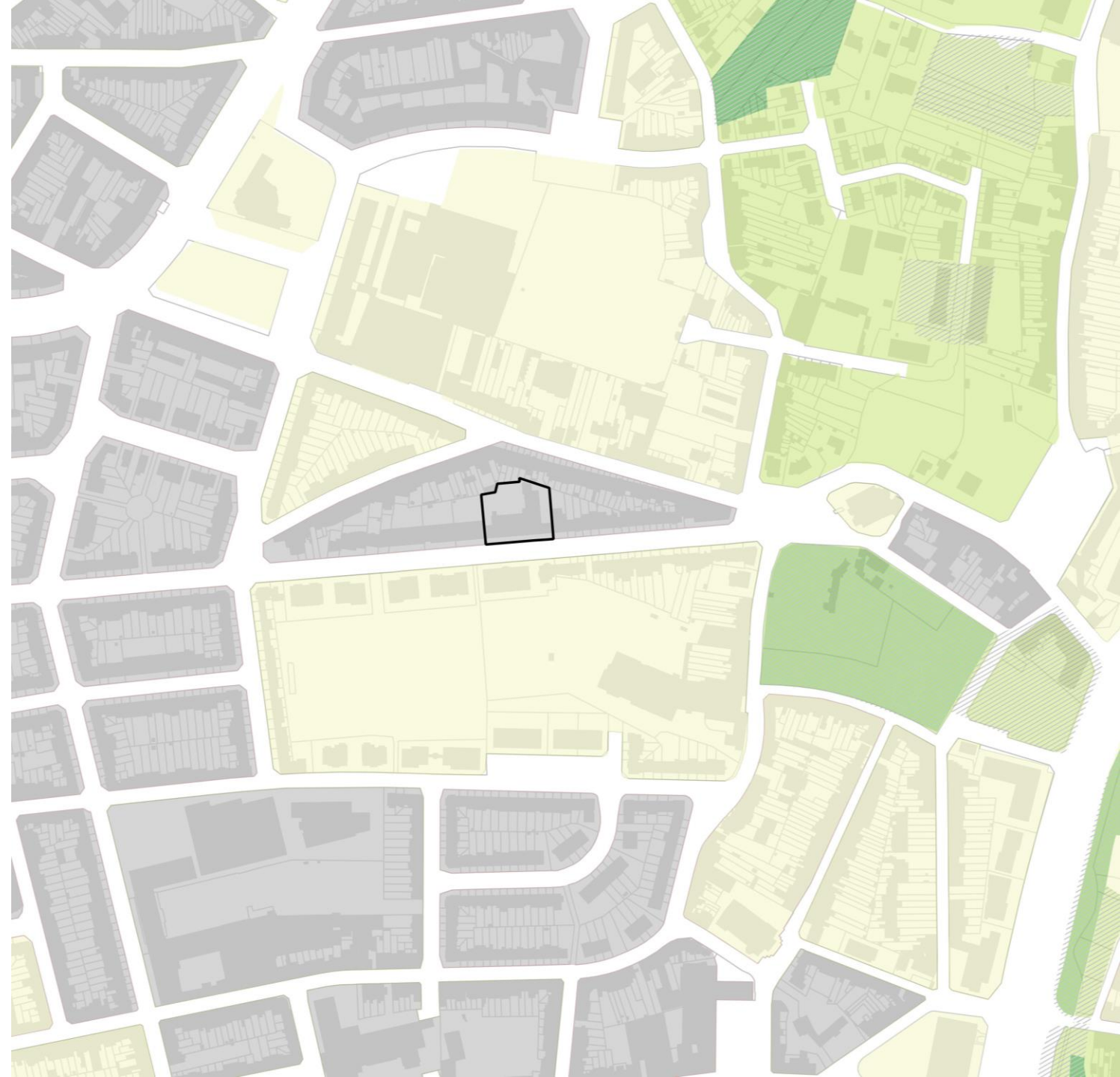
biologically valuable areas (2020)

- not affecting the site

Biologische waarderingskaart (2020)

- biologische waarderung - biotopen
- open blok
- halfopen blok
- gesloten blok
- wegen van biologische waarde
- A - très haute valeur biologique / zeer hoge biologische waarde
- B - hoge biologische waarde
- C - belangrijke biologische waarde
- D - beduidende biologische waarde
- E - beperkte biologische waarde

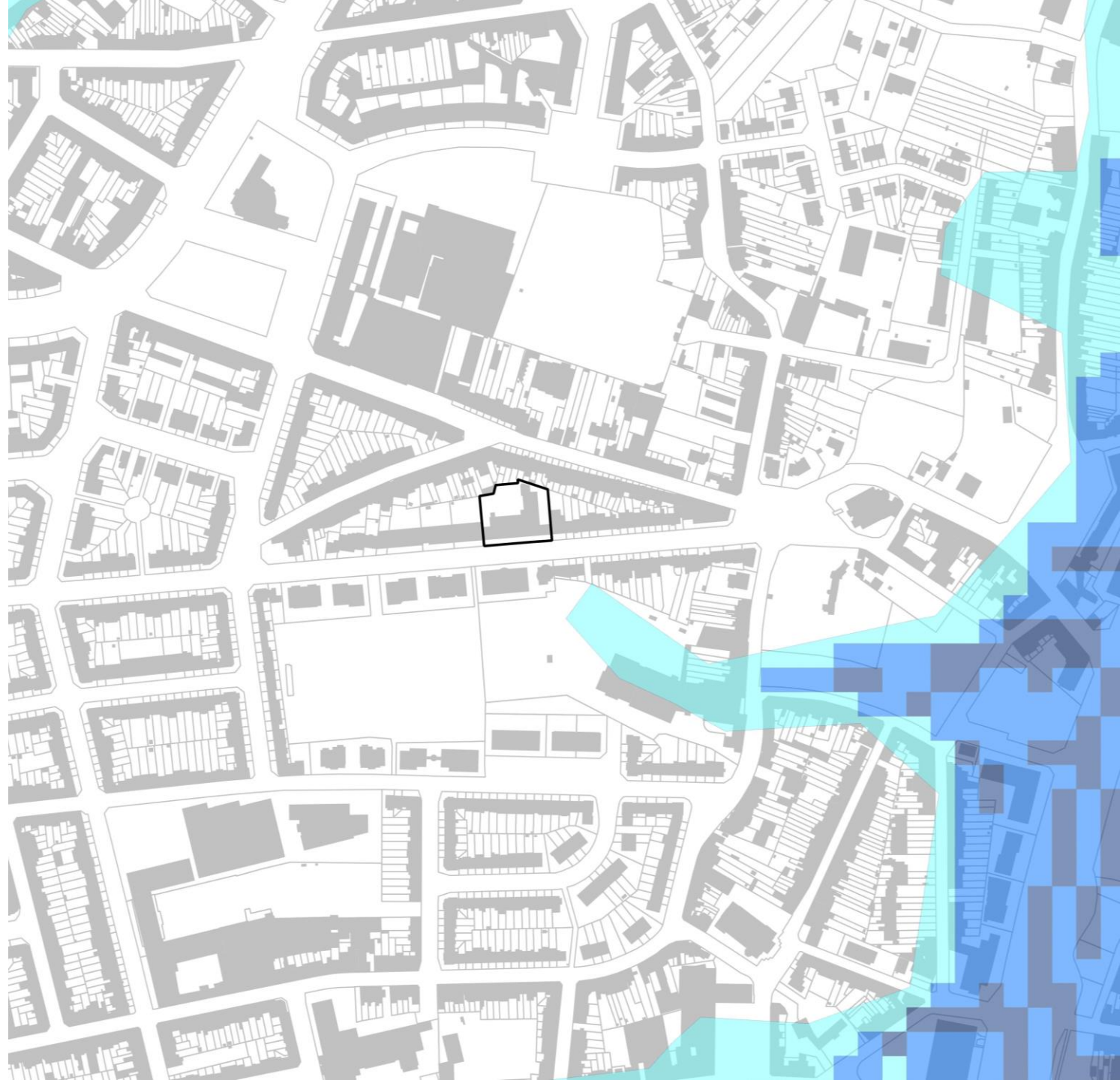
source: leefmilieu.brussels.be



O2SAC

water

- not located in flood risk zone



Overstromingsgevaarkaart (2019)

- grote kans
- middelgrote kans
- kleine kans

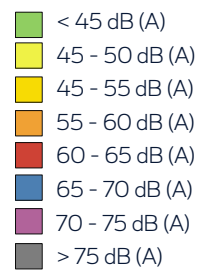
source: leefmilieu.brussels.be

O2SAC

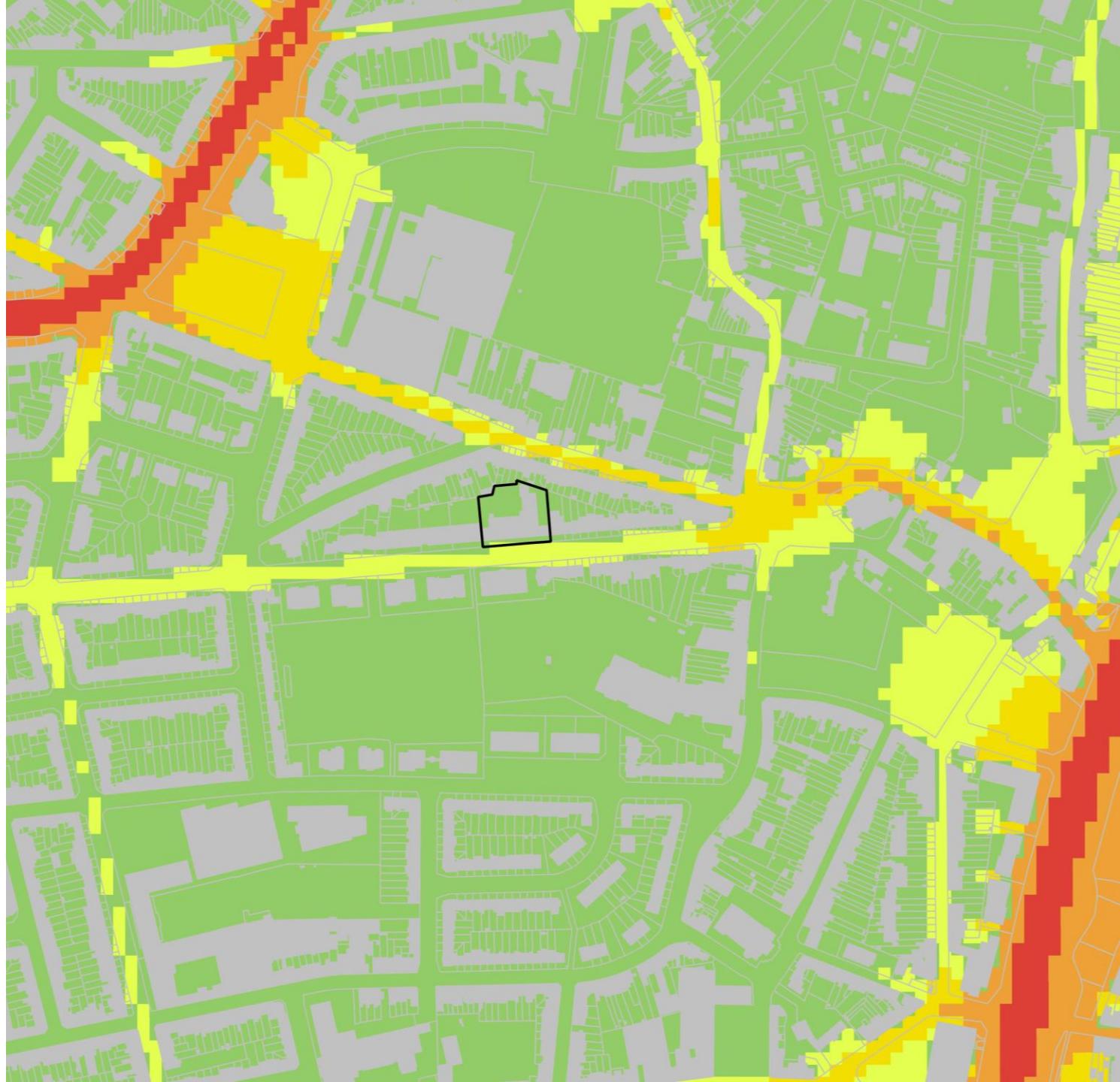
noise – roads

- no impact on the site

Wegverkeer lawaai lden indicator (2016)



source: leefmilieu.brussels.be



O2SAC

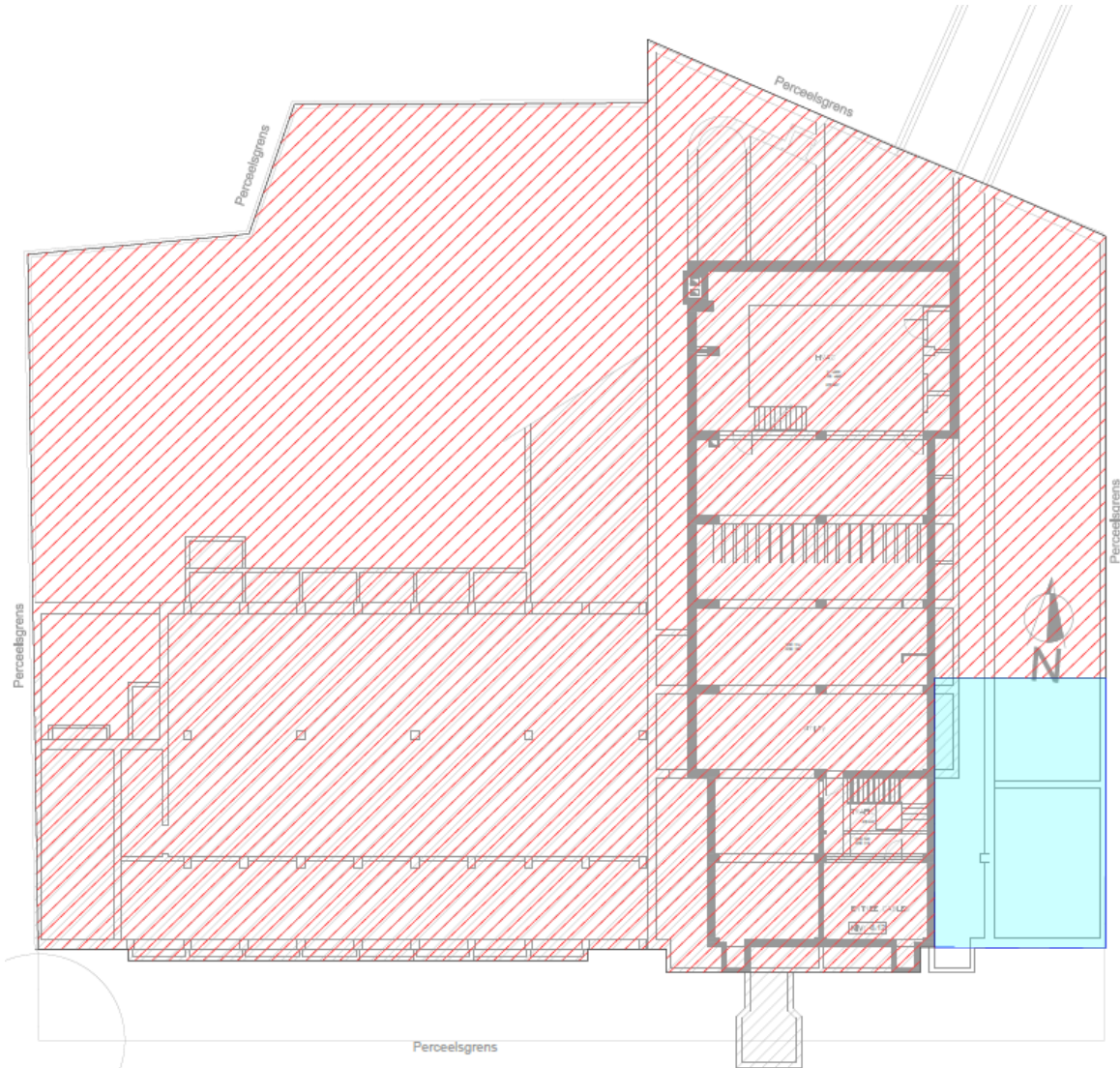
heritage & archeology

- no protected heritage on the site
- no archeological zone on the site

source: leefmilieu.brussels.be



Plan – Niveau -2



A VENDRE / TE KOOP

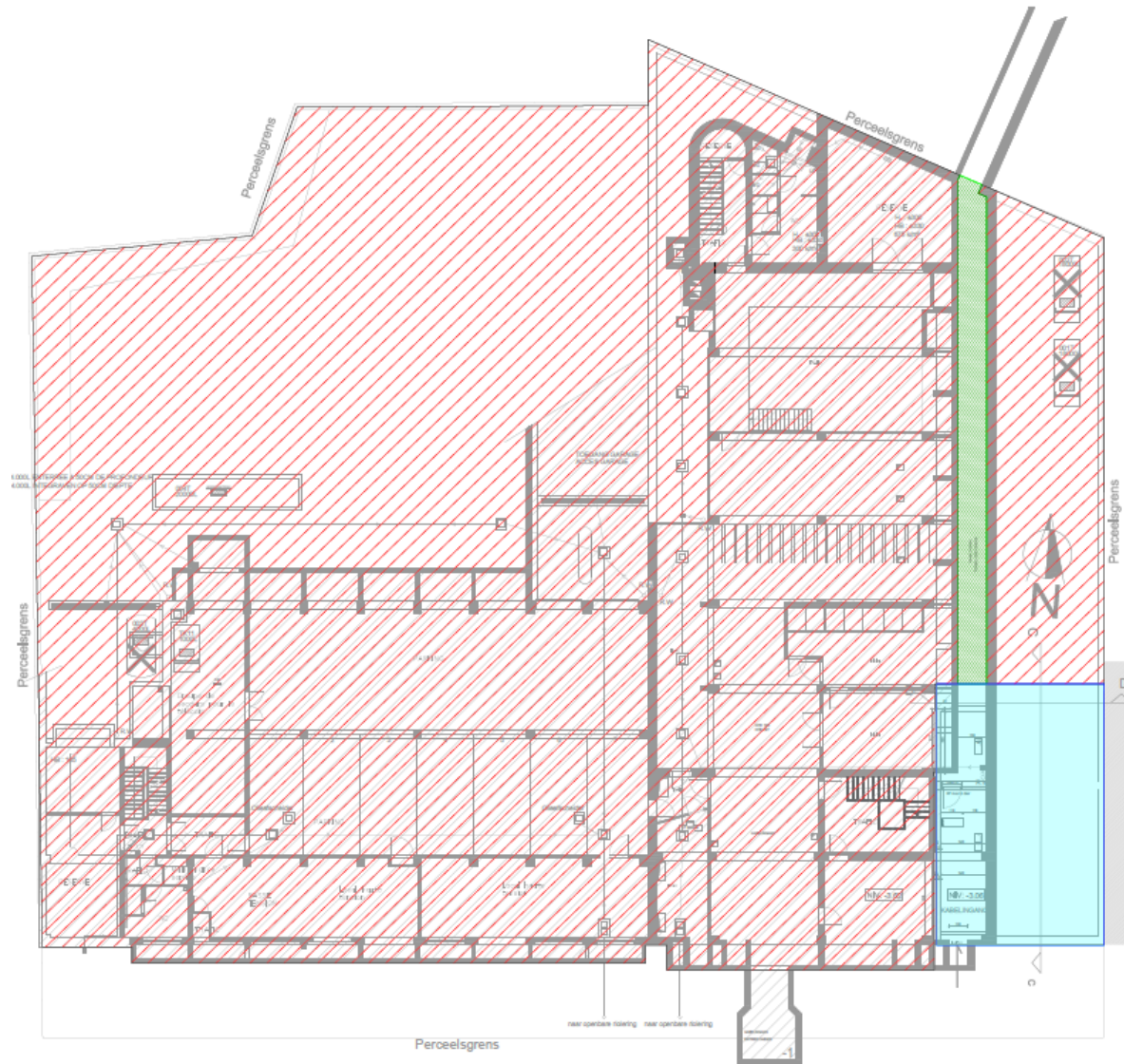


SURFACE / OPPERVLAKTE PROXIMUS REAL ESTATE



SERVITUDE DE PASSAGE / ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Plan – Niveau -1



A VENDRE / TE KOOP

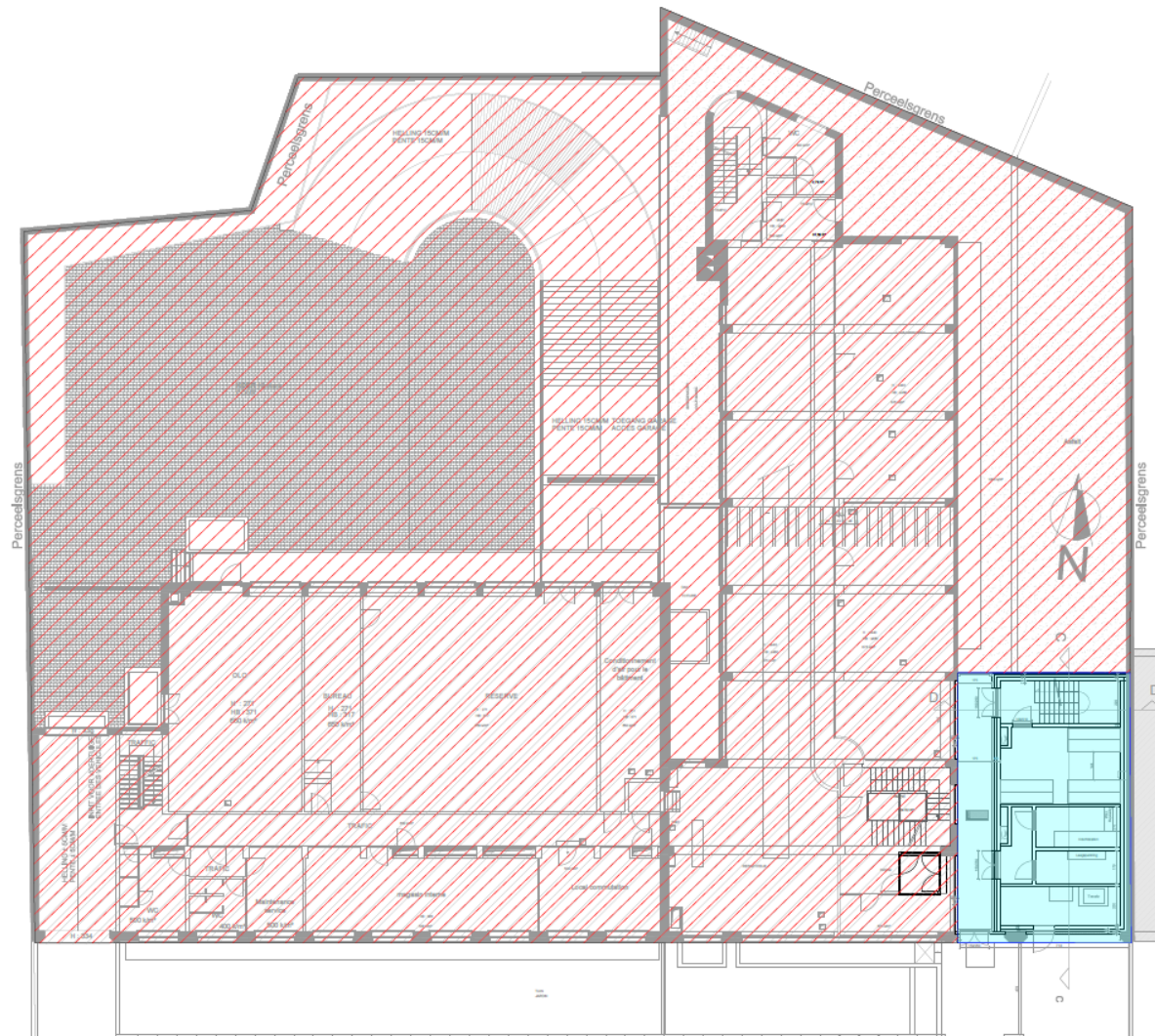


SURFACE / OPPERVLAKTE PROXIMUS REAL ESTATE



SERVITUDE DE PASSAGE / ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Plan – Niveau 0



A VENDRE / TE KOOP

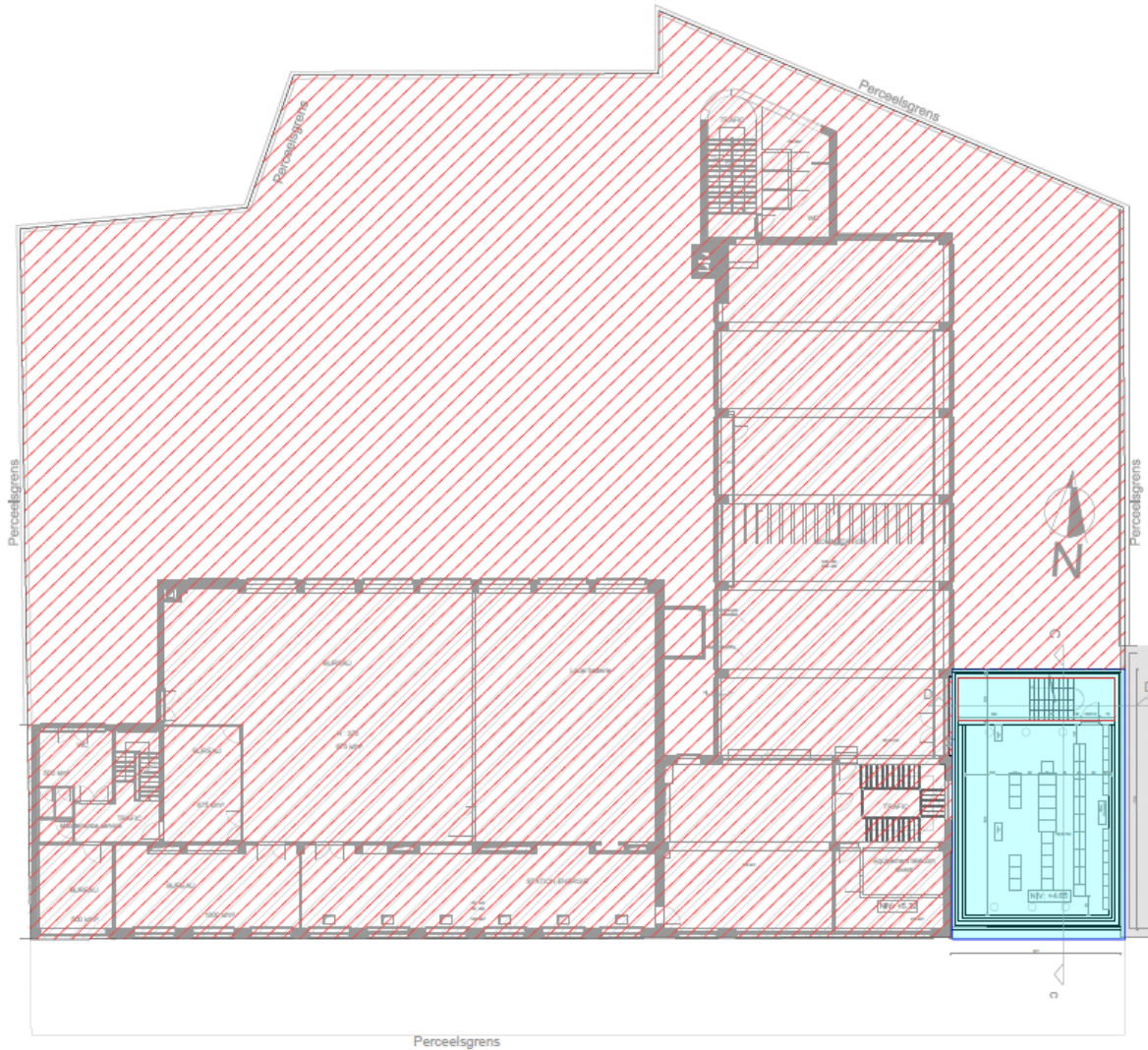


SURFACE / OPPERVLAKTE PROXIMUS REAL ESTATE



SERVITUDE DE PASSAGE / ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Plan – Niveau 1



A VENDRE / TE KOOP

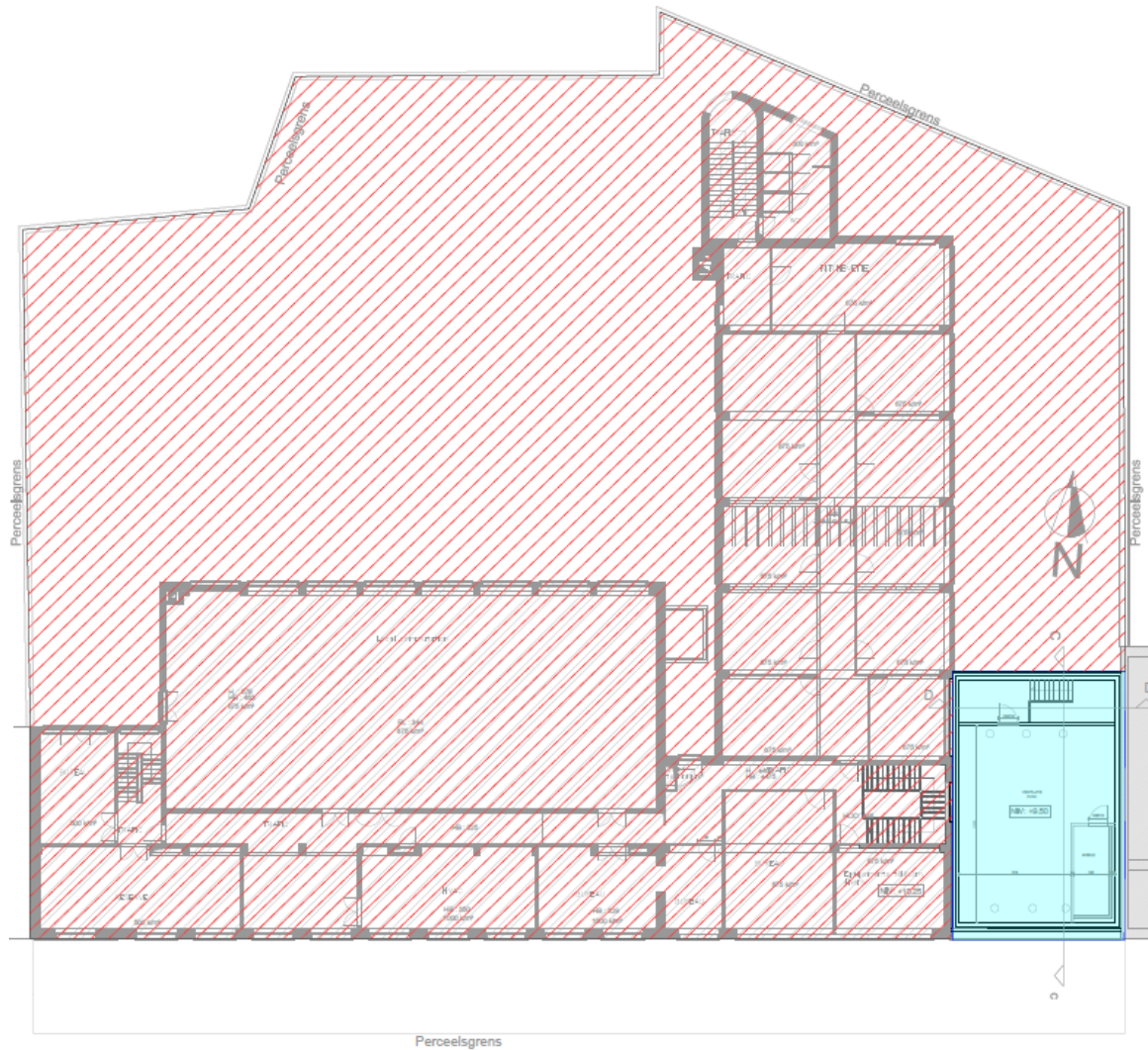


SURFACE / OPPERVLAKTE PROXIMUS REAL ESTATE



SERVITUDE DE PASSAGE / ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Plan – Niveau 2



A VENDRE / TE KOOP

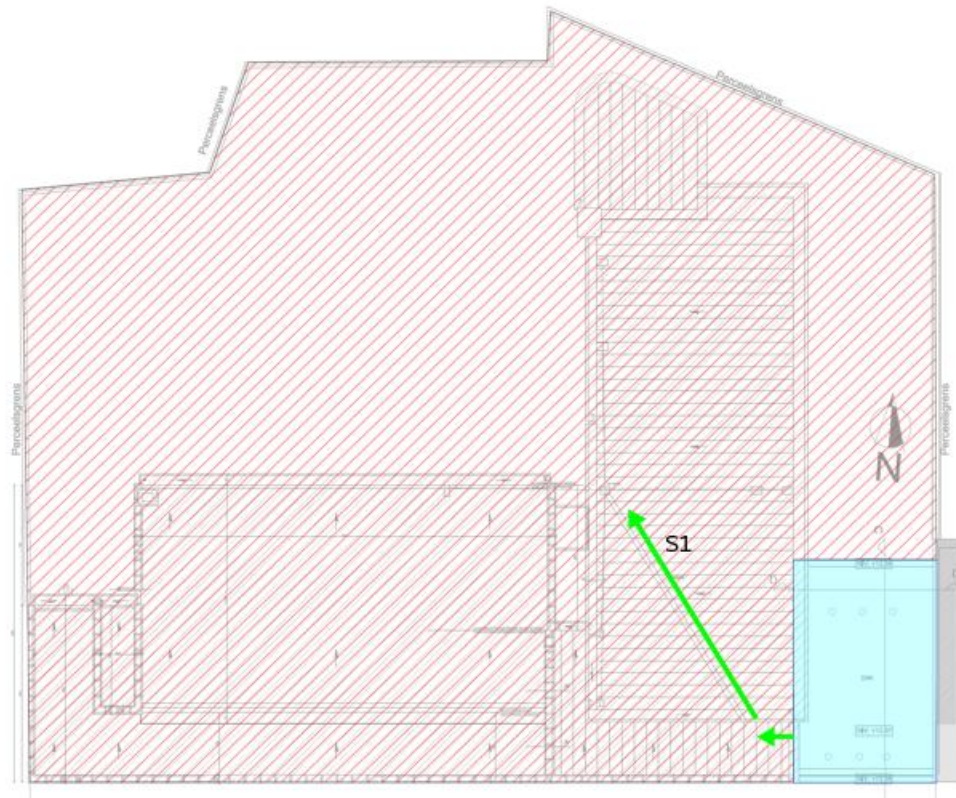


SURFACE / OPPERVLAKTE PROXIMUS REAL ESTATE



SERVITUDE DE PASSAGE / ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Plan – Dak



S1: Erfdienstbaarheid ten voordele van de verkoper toegang op het dak tot aan de antenne

S1: Sevitude de passage au profit du vendeur access vers toit jusque antenne

 A VENDRE / TE KOOP

 SURFACE / OPPERVLAKTE PROXIMUS REAL ESTATE

 SERVITUDE DE PASSAGE / ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG